Kupní smlouva na nemovitou věc

uzavřená ve smyslu ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

(dále jen „**občanský zákoník**“)

1. **Smluvnístrany**
   1. (Firma či jméno a příjmení): (doplnit)

sídlo či trvalé bydliště: (doplnit)

IČO či RČ: (doplnit)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném (doplnit), spisová značka (doplnit)

zastoupen/a: (doplnit), (funkce doplnit)

bankovní spojení: (doplnit), číslo účtu: (doplnit)

(dále jen „**prodávající**“)

a

* 1. (Firma či jméno a příjmení): (doplnit)

sídlo či trvalé bydliště: (doplnit)

IČO či RČ: (doplnit)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném (doplnit), spisová značka (doplnit)

zastoupen/a: (doplnit), (funkce doplnit)

bankovní spojení: (doplnit), číslo účtu: (doplnit)

(dále jen „**kupující**“)

Prodávající a kupující společně dále téže jako „**smluvní strany**“ a každá samostatně jako „**smluvní strana**“ uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

kupní smlouvu

1. **Úvodní ustanovení**
   1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným a neomezeným vlastníkem následujících nemovitých věcí: *(zde doporučujeme popis nemovitostí dostatečně přesně vypsat dle zápisu v listu vlastnictví)*

* pozemek s parcelním číslem (doplnit)/(doplnit) (druh pozemku (doplnit) o celkové výměře (doplnit) m2), jehož součástí je stavba (typ stavby (doplnit) způsob využití (doplnit)
* pozemek s parcelním číslem (doplnit)/(doplnit) (druh pozemku (doplnit), o celkové výměře (doplnit) m2)

vše zapsáno Katastrálním úřadem pro (doplnit), Katastrální pracoviště (doplnit), na listu vlastnictví (doplnit), pro katastrální území (doplnit), obec (doplnit) (dále jen „**předmět koupě**“).

Výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

* 1. *Předmětem koupě je také veškeré vybavení stavby uvedené v čl. 2.1 této smlouvy. Seznam vybavení tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. (dále lze sjednat)*

1. **Předmět smlouvy**
   1. Předmětem této smlouvy je závazek na straně prodávajícího odevzdat kupujícímu předmět koupě s veškerým příslušenstvím, blíže specifikovaný v čl. 2 této smlouvy, a umožnit kupujícímu nabytí vlastnického práva k předmětu koupě a závazek na straně kupujícího tento předmět koupě s veškerým příslušenstvím převzít a zaplatit za něj prodávajícímu kupní cenu. Strana kupující nabývá předmět koupě s veškerým příslušenstvím do výlučného vlastnictví.
   2. Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva strany kupující k předmětu koupě dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. **Kupní cena**
   1. Smluvní strany sjednávají za předmět koupě s veškerým příslušenstvím kupní cenu ve výši **(doplnit),- Kč** (slovy: (doplnit) korun českých).
   2. Kupní cenu uhradí kupující takto:
      1. částka ve výši **(doplnit) Kč** bude uhrazenaz vlastních prostředků bezhotovostním převodem na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do **5 pracovních dnů od uzavření této smlouvy**.
   3. Kupní cena se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví.
3. **Doba a místo předání**
   1. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu předmět koupě s veškerým příslušenstvím nejpozději do deseti (10) dnů ode dne zápisu změny vlastnictví v katastru nemovitostí dle čl. 6 odst. 1 této smlouvy. Prodávající též předá straně kupující klíče k předmětu koupě, přičemž o předání a převzetí předmětu koupě bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k předmětu koupě ke dni jeho předání.
   2. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu koupě, jakož i s přístupem k němu a se stavem vybavení již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu předmět koupě přebírá.
   3. Do dne provedení zápisu změn vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch kupujícího v katastru nemovitostí, není strana kupující oprávněna provádět jakékoli stavební úpravy na předmětu koupě.
   4. Smluvní strany ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po předání předmětu koupě u příslušných organizací převod veškerých měřidel energií patřících k předmětu koupě ze strany prodávající na stranu kupující a prodávající se zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům energií za odběr těchto energií.
4. **Vlastnické právo**
   1. Vlastnické právo k předmětu koupě nabývá kupující vkladem do katastru nemovitostí.
   2. Smluvní strany se dohodly, že **návrh na vkladu vlastnického práva** kupujícího do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému Katastrálnímu kupující nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od složení části kupní ceny ve výši (doplnit) Kč na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.
   3. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na vklad vlastnického práva strany kupující k předmětu koupě dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu.
   4. Smluvní strany se dohodly, že **poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je strana prodávající**. V případě, že částka na daň nebude postačovat na úhradu vyměřené daně, zavazuje se strana prodávající bez zbytečného odkladu tento rozdíl doplatit finančnímu úřadu.
   5. Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí se zavazuje vypracovat kupující. Prodávající je pro tento účel povinen poskytnout kupujícímu veškerou potřebnou součinnost.
   6. Správní poplatek ve výši 1.000,-- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí hradí kupující.
5. **Utvrzení závazků**
   1. Jestliže kupující nesplní svůj závazek sjednaný v čl. 4 odst. 2 této smlouvy, tj. neuhradí kupní cenu řádně a včas, a neučiní-li tak ani v dodatečné lhůtě do 10 pracovních dnů po sjednaném datu splatnosti kupní ceny, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch prodávajícího smluvní pokutu ve výši 5 % (slovy: pět procent) z kupní ceny. Prodávající má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této kupní smlouvy z důvodu porušení této smlouvy.
   2. V případě, že prodávající bude disponovat s předmětem koupě způsobem směřujícím ke znemožnění nabytí vlastnického práva kupujícího, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch kupujícího smluvní pokutu ve výši 5 % (slovy: pět procent) z kupní ceny. Strana kupující má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této kupní smlouvy z důvodu porušení této smlouvy.
   3. Pro případ, že se některá ze stran ocitne v prodlení s předáním, resp. s převzetím předmětu koupě, je povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 500,-- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení s předáním, resp. převzetím.
   4. Pro případ, že některá ze smluvních stran uvede v této smlouvě prohlášení, které se ukáže být v podstatném ohledu nepravdivým, je druhá smluvní strana oprávněna požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 10.000,‑ Kč.
   5. Ujednáním dle předchozích odstavců 1 až 5 tohoto článku této smlouvy není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty. V případě odstoupení od této smlouvy kteroukoli ze smluvních stran zůstávají ujednání o smluvních pokutách v platnosti.
6. **Prohlášení smluvních stran**
   1. Prodávající prohlašuje, že:
      1. na předmětu koupě neváznou žádné právní závady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by kupujícímu jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jejího vlastnického práva;
      2. ke dni uzavření této smlouvy není vůči němu vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti převodu předmětu koupě na kupujícího či mohlo jakkoliv ovlivnit převod vlastnického práva k předmětu převodu na kupujícího;
      3. nemá žádné daňové nebo jiné nedoplatky, týkající se zejména předmětu koupě;
      4. je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené;
      5. není v dispozici s předmětem koupě omezen ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů);
      6. není žádným způsobem omezen v dispozici s předmětem koupě;
      7. před uzavřením této smlouvy předala straně kupující originál vyúčtování dodávek energií (elektřiny, plynu a tepelné energie) za uplynulé 3 (tři) roky.
   2. Kupující prohlašuje, že:
      1. mu nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily převodu vlastnického práva k předmětu převodu na jeho osobu;
      2. mu není známo, že by vůči němu bylo vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti nabytí předmětu převodu;
      3. před uzavřením této smlouvy převzal od prodávajícího originál vyúčtování dodávek energií (elektřiny, plynu a tepelné energie) za uplynulé 3 (tři) roky.
   3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění obsažené v odst. 1 nebo 2 tohoto článku ukážou nebo se stanou nepravdivými, má oprávněná strana nárok požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními v tomto článku uvedenými, případně od této smlouvy jednostranně odstoupit.
7. **Povinnosti smluvních stran**
   1. Prodávající se zavazuje, že:
      1. ode dne účinnosti této smlouvy až do okamžiku nabytí vlastnického práva k předmětu koupě nezatíží předmět koupě žádným právem třetí osoby (včetně zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva či práva nájmu);
      2. se zdrží jakýchkoliv úkonů, které by měly nebo mohly mít za následek snížení hodnoty předmětu koupě, nebo které by vedly nebo mohly vést ke zmaření či ztížení převodu vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího;
      3. ve lhůtě do 30 dnů ode dne provedení zápisu změn vlastnického práva ve prospěch kupujícího k předmětu koupě v katastru nemovitostí, provede prodávající změnu trvalého pobytu tak, aby nadále nebyla adresa předmětu koupě veden jako trvalý pobyt či sídlo prodávajícího nebo třetích osob;
8. ***Vedlejší ujednání (dále lze sjednat)***
   1. ***Výhrada vlastnického práva***
      1. *Smluvní strany si ujednaly, že kupující se stane vlastníkem předmětu koupě s veškerým příslušenstvím teprve úplným zaplacením kupní ceny.*
      2. *Nebezpečí škody na předmětu koupě a veškerém příslušenství však přechází na kupujícího okamžikem jejich převzetí.*
   2. ***Předkupní právo***
      1. *Smluvní strany sjednávají k předmětu koupě včetně veškerého příslušenství předkupní právo ve prospěch prodávajícího (předkupníka). Prodávající (předkupník) prodává předmět koupě s příslušenstvím s výhradou, že mu ho kupující nabídne ke koupi, kdyby ho chtěl prodat či jinak bezúplatně převést na třetí osobu (koupěchtivého).*
      2. *Předkupní právo se sjednává na dobu určitou, a to na dobu tří let ode dne uzavření této smlouvy.*
      3. *Obsahem předkupního práva je závazek kupujícího pro případ, že by chtěl předmět koupě včetně jeho příslušenství jakýmkoli způsobem zcizit, nejdříve tento předmět koupě včetně jeho příslušenství nabídnout prodávajícímu (předkupníkovi) ke koupi za stejnou kupní cenu a se stejnými podmínkami, jaké dohodne se třetí osobou (koupěchtivým).*
      4. *Nabídka ze strany kupujícího bude provedena písemně a musí obsahovat všechny podmínky a obsah smlouvy uzavřený s třetí osobou (koupěchtivým). Prodávající (předkupník) se zavazuje zaplatit kupujícímu kupní cenu do osmi dnů po přijetí nabídky, jinak předkupní právo zanikne.*
   3. ***Výhrada zpětné koupě***
      1. *Smluvní strany si sjednávají výhradu zpětné koupě.*
      2. *Kupujícímu vzniká povinnost převést na požádání předmět koupě včetně jeho příslušenství prodávajícímu za úplatu zpět. Kupující vrátí prodávajícímu předmět koupě včetně jeho příslušenství v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu uhrazenou kupní cenu.*
      3. *Prodávající musí toto právo uplatnit písemnou výzvou, a to do 3 let ode dne převzetí předmětu koupě včetně jeho příslušenství kupujícím, jinak právo zpětné koupě zaniká.*
   4. ***Výhrada zpětného prodeje***
      1. *Smluvní strany si sjednávají výhradu zpětného prodeje.*
      2. *Kupující má právo předmět koupě včetně jeho příslušenství převést zpět na prodávajícího. Prodávající v takovém případě vrátí kupujícímu uhrazenou kupní cenu.*
      3. *Kupující musí toto právo uplatnit písemně, a to do 3 let ode dne převzetí předmětu koupě včetně jeho příslušenství, jinak právo zpětného prodeje zaniká.*
9. **Závěrečná ustanovení**
   1. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
   2. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
   3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
   4. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, přičemž po jednom z nich obdrží každá smluvní strana a jedno je určeno pro příslušný katastrální úřad.
   5. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

V ……………….. dne…………… V ……………….. dne……………

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

za stranu prodávající za stranu kupující

***(úředně ověřen) (úředně ověřen)***

**!!! UPOZORNĚNÍ !!!**

**Tento vzorový dokument má obecnou informativní povahu a při jeho použití je třeba brát v úvahu, že každý případ je individuální a vzorová smlouva nepokrývá všechny situace, které mohou v praxi nastat. Autor tohoto vzorového dokumentu nenese žádnou odpovědnost za případnou újmu vzniklou použitím tohoto vzoru bez konzultace s advokátem či jiným právním odborníkem, který *navrhne nejvhodnější změny textu s ohledem na potřeby konkrétního zadavatele, důvod závazku a postavení smluvních stran*. Pro ověření vhodnosti tohoto vzoru a jeho případnou úpravu kontaktujte AK Doleček Kahounová Sedláčková.**