

Tento dokument má pouze ilustrativní hodnotu a nelze ho jakkoli považovat za nabídku nebo jednání směřující k uzavření jakékoli smlouvy zejména ve smyslu § 1731 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku.

Text označen mezi symboly ///// v obsahu této smlouvy bude v budoucnu podroben změně podle potřeb Banky, Oprávněného nebo smluvních stran smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

## Kupní smlouva

**BP INVEST REAL s.r.o.**, IČO: 08082219, se sídlem Olšanská 2898/4a, 130 00 Praha  
jednající jednateli Petrem Bencem a Arnoldem Macurou

Adresa pro doručování jakékoli pošty: Ringhofferova 115/1, Praha - Zličín

Č.ú.:

email: [bkstavinvest@seznam.cz](mailto:bkstavinvest@seznam.cz)

tel.: 777313534

(dále jako „prodávající“)

a

(Jméno, příjmení), r.č., nar.: , adresa (trv.pobyt + adresa pro doručování)

email.:

tel.:

č.ú.:

(dále jako „kupující“)

**uzavírají tuto kupní smlouvu**

**I.**

**Předmět převodu**

/////1. Předmětem této smlouvy je převod následujících nemovitostí:

a) ideální polovina pozemku parc. č. , druh pozemku:....., o výměře ..... m<sup>2</sup>  
v k.ú. Červený Újezd, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. .... vedeném  
Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ (dále jen  
„Pozemek“),

b) bytová jednotka č. ..../... (byt – jednotka vymezená podle občanského zákoníku), vymezená v budově s bytovými jednotkami č.p. ...., která je součástí pozemku parc. č. ...., spolu se spoluvlastnickým podílem ve výši ...../..... na společných částech uvedeného pozemku parc. č. .... a budovy s bytovými jednotkami, která je součástí pozemku parc. č. ...., a to vše nacházející se v k.ú. Červený Újezd, obec Červený Újezd, zapsané na listu vlastnictví č. .... vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ (dále jen „**bytová jednotka**“).

(dále vše také jen jako „**Nemovitost/í**“)./////

////2. **Bytová jednotka č. ....** má celkovou podlahovou plochu ..... m<sup>2</sup> a je vhodná k bydlení. Standardní vybavení bytové jednotky č. ....:

- umývadlo 1 ks
- umývátko 1 ks
- vana 1 ks
- míchací baterie 2 ks
- WC mísa s nádrží 2 ks
- vodoměry 1 ks
- podlahové topení
- v koupelně, WC a v technické místnosti a na schodišti se nachází dlažba podle zadání kupujících
- v ložnicích, obývacím pokoji a kuchyni se nachází plovoucí podlaha podle zadání kupujících
- interiérové dveře včetně obložky 7 ks
- tepelné čerpadlo 1 ks

Společnými částmi bytového domu jsou:

- základy domu
- přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, potrubí odpadních vod, a to vše až k zapojení resp. přípojce do bytu,
- rozvody elektrické energie až k bytovému jističi,
- potrubí odpadních vod včetně potrubí pro odvádění dešťových vod, a to vše až k zapojení případně přípojce do bytu./////

3. Prodávající touto smlouvou prodává a převádí do ////výlučného vlastníctví kupujícího/do společného jmění kupujících/do ideálního spoluvlastnictví kupujících//// Nemovitosti, spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a s příslušenstvím a inženýrskými sítěmi nacházející se na Pozemku a kupující je kupuje do svého ////výlučného vlastníctví/do společného jmění kupujících/do ideálního spoluvlastnictví kupujících//// spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a s příslušenstvím a inženýrskými sítěmi na Pozemku, a to vše za vzájemně dohodnutou kupní cenu uvedenou v ust. čl. III. této smlouvy.

## II. Práva a závazky

1. Prodávající prohlašuje, že na převáděných Nemovitostech neváznou žádné dluhy nebo jiné závazky ////vyjma zástavního práva zřízeného ve prospěch zástavního věřitele Slezská církev evangelická augsburského vyznání, IČ: 00445312, se sídlem Na Nivách 259/7, 737 01 Český Těšín (dále jen **Oprávněný**)////, a že mu nejsou známy žádné skryté faktické či právní vady na předmětu převodu. Kupující prohlašuje, že je mu dobře znám stav převáděných Nemovitostí, a to právní i faktický stav a současně je mu taktéž dobře znám stav všech movitých věcí a jejich funkčnost uvedených v čl. I. odst. 2 této smlouvy a předmětné Nemovitosti a movité věci kupuje do svého ////výlučného vlastníctví, společného jmění manželů/do ideálního spoluvlastnictví////.

2. Prodávající prohlašuje, že stavba budovy č.p. .... uvedená v čl. I odst. 1 této smlouvy je novostavbou a byla zpracována v souladu s projektovou dokumentací vyhotovenou Ing. Arch. Michaelou Andrejsovou a Ing. Daliborem Andrejsem. Prodávající poskytuje kupujícímu za podmínek uvedených v tomto článku záruku na stavbu budovy č.p. .... uvedené v čl. I odst. 1 této smlouvy v trvání 24 měsíců a počíná běžet dnem, kdy si kupující Nemovitosti převzal, jinak prvním dnem prodlení kupujícího s převzetím Nemovitostí. Dále se smluvní strany této smlouvy dohodly, že prodávající poskytne kupujícímu záruku na vybavení bytové jednotky uvedené v čl. I odst. 2 této smlouvy. Záruční doba na vybavení bytové jednotky uvedené v čl. I odst. 2 této smlouvy, které prodávající jako součást bytové jednotky převádí touto smlouvou na kupujícího počíná běžet dnem, kdy si kupující nemovitosti převezme, jinak prvním dnem jeho prodlení se splněním této povinnosti dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy, a její délka je pro jednotlivá vybavení bytové jednotky stanovena v jednotlivých záručních listech předávaných prodávajícím kupujícímu při předání Nemovitostí nejdéle však v trvání dvou let, pokud není předán záruční list. Pokud je předán záruční list řídí se délka záruční doby uvedená v záručním listě a neplatí jiná záruka. S ohledem na shora sjednanou smluvní záruku v trvání 24 měsíců si smluvní strany vylučují účinky §2129 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Pro důvod právní jistoty smluvních stran a pouze pro případ vzniku neplatnosti či neúčinnosti podmínek sjednaných v předešlé větě tohoto odstavce této smlouvy si smluvní strany sjednávají ve smyslu § 630 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku kratší dobu stanovenou v ustanovení § 2129 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v trvání 24 měsíců tj. místo zákonem stanovených 5 let si stanovují lhůtu 24 měsíců.

3. Kupující tímto pro důvod právní jistoty činí prohlášení, kterým se vzdává předkupního práva k druhé ideální ½ Pozemku s účinky i pro své právní nástupce ve smyslu § 1124 a násl. občanského zákoníku. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující je oprávněn výlučně užívat polovinu Pozemku vyznačenou v plánu, který činí přílohu č.1 této smlouvy a je její nedílnou

součástí.

### III. Kupní cena

////1. Prodávající prodává Nemovitosti kupujícímu, který Nemovitosti za dohodnutou kupní cenu ve výši .....,- **Kč** (slovy: šest milionů ..... tisíc korun českých) kupuje do svého výlučného vlastnictví společného jmění manželů/do ideálního spoluvlastnictví. Kupující zaplatí prodávajícímu kupní cenu Nemovitostí způsobem a formou uvedeným v odst. 2 tohoto článku této smlouvy. Část kupní ceny Nemovitostí ve výši .....,- **Kč** (slovy: ..... milion ..... tisíc korun českých) zaplatil kupující před podpisem této smlouvy prodávajícímu ve formě zálohy na kupní cenu Nemovitostí ve prospěch bankovního účtu prodávajícího č.ú.: ..... vedeného u ....., a to dne ..... a dne ..... //

////2. Kupující se tímto zavazuje zaplatit zbylou část kupní ceny Nemovitostí prodávajícímu, která činí .....,- **Kč** (slovy: ..... milionů ..... tisíc korun českých) tak, že:

a) druhou část kupní ceny ve výši .....,- **Kč** (slovy: ..... milion ..... tisíc korun českých) zaplatí z vlastních zdrojů na účet advokátní úschovy č.ú.: ..... vedené u České spořitelny a.s. (dále jako „účet advokátní úschovy“) prostřednictvím advokátní úschovy zřízené u advokáta JUDr. Branislava Renker, IČ: 71458689, č. os. ČAK: 10980, se sídlem Wenzigova 5, 120 00 Praha (dále jen „Advokátní úschova“ nebo „Advokát“ nebo „schovatel“) na základě samostatně uzavřené smlouvy o advokátní úschově, což smluvní strany stvrzují svým podpisem na této smlouvě,

b) třetí část kupní ceny ve výši .....,- **Kč** (slovy: ..... miliony ..... tisíc korun českých) bude kupujícím uhrazena prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnutého kupujícímu bankou....., IČ: ..... se sídlem (dále jen „**Banka**“), a to na účet Advokátní úschovy.////

////3. Prodávající se zavazuje, že nejpozději ke dni uzavření této smlouvy uzavře zástavní smlouvu na Nemovitosti ve prospěch Banky, za účelem poskytnutí hypotečního úvěru kupujícímu podle odst. 2 tohoto článku této smlouvy.////

////4. Kupní cenu nemovitosti ve výši .....,- **Kč** (slovy: šest milionů ..... tisíc korun českých) uhradí kupující prodávajícímu následujícím způsobem:

a) první část kupní ceny ve výši .....,- **Kč** (slovy: ..... tisíc korun českých) zaplatil kupující jako zálohu na kupní cenu Nemovitostí prodávajícímu na

základě rezervační smlouvy ze dne ..... a smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne ....., tedy před podpisem této smlouvy;

b) druhou část kupní ceny Nemovitostí ve výši .....,- **Kč** (slovy: ..... milion ..... tisíc korun českých) zaplatí kupující na bankovní účet Advokátní úschovy č.: ..... vedený u České spořitelny, a.s., z vlastních zdrojů, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy;

c) třetí část kupní ceny Nemovitostí ve výši .....,- **Kč** (slovy: .....miliony ..... tisíc korun českých) bude kupujícím uhrazena prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnutého kupujícím Bankou za účelem nákupu Nemovitostí na bankovní účet Advokátní úschovy č.: ..... vedený u České spořitelny, a.s., a to do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy budou úvěrující Bance předloženy následující listiny:

- podepsaná zástavní smlouva ke zřízení zástavního práva smluvního k Nemovitostem za účelem zajištění úvěru kupujícího k úhradě třetí části kupní ceny Nemovitostí;
- podepsaný návrh na vklad uvedeného zástavního práva smluvního k Nemovitostem opatřený podacím razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu, prokazujícím podání tohoto návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu;
- tato podepsaná kupní smlouva;////

////5. Advokát vyplatí z advokátní úschovy část kupní ceny Nemovitostí ve výši .....,- **Kč** (slovy: ..... milionu ..... tisíc korun českých) Oprávněnému na účet č. .... vedený u ....., a.s. nejpozději do deseti pracovních dnů ode dne řádného zaplacení druhé a třetí části kupní ceny podle podmínek uvedených v čl. III. odst. 2 a 4 této smlouvy a smlouvy o zřízení advokátní úschovy za účelem výmazu zástavního práva Oprávněného uvedeného v čl. II. odst. 1 této smlouvy. Po řádném zaplacení shora uvedené části kupní ceny Oprávněnému je Oprávněný nejpozději do 5-ti pracovních dnů ode dne připsání shora uvedené části kupní ceny ve prospěch bankovního účtu Oprávněného povinen podat návrh na výmaz zástavního práva uvedeného v čl. II. odst. 1 této smlouvy u příslušného Katastru nemovitostí jak je stanoveno ve smlouvě o zřízení advokátní úschovy. Oprávněný na základě smlouvy o advokátní úschově předloží Advokátovi podepsaný návrh na výmaz uvedeného zástavního práva smluvního k Nemovitostem opatřený podacím razítkem podatelny příslušného Katastrálního úřadu, prokazující podání tohoto návrhu na výmaz u příslušného Katastrálního úřadu.////

////6. Další část kupní ceny ve výši .....,- **Kč** (slovy: ..... milionu ..... tisíc korun českých) vyplatí Advokát prodávajícímu na účet č. .... vedený u ....., a.s. nejpozději do 5-ti pracovních dnů od předložení originálů nebo úředně ověřených kopií výpisu z katastru nemovitostí – příslušných listů vlastnictví bytové jednotky a Pozemku, ze kterých bude zjevné:

- a) že byl proveden vklad vlastnického práva k nemovitým věcem specifikovaným v čl. I. odst. 1 této smlouvy ve prospěch kupujícího;
- b) v oddíle C nebude zapsána žádná právní vada, zástavní právo, poznámka o jakémkoliv probíhajícím řízení nebo poznámka spornosti, vyjma zápisu zástavního práva ve prospěch

Banky v prvním pořadí zřízeného za účelem poskytnutí úvěru kupujícímu na úhradu třetí části kupní ceny na základě zástavní smlouvy podle odst. 3 tohoto článku této smlouvy spolu s poznámkou o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a zároveň bude zapsán zákaz zcizení nemovitostí bez souhlasu Banky;

- c) z výpisu bude dále zjevné, že právní vztahy k Nemovitostem nejsou dotčeny změnou, s výjimkou závad a řízení zapsaných či zahájených z důvodů na straně kupujícího, nebo z této smlouvy plynoucích zejména řízení o výmazu zástavního práva Oprávněného;
- d) a dále, že Nemovitosti nejsou, kromě zápisů či řízení shora uvedených dle písm. a) až c) tohoto odstavce smlouvy, zatížena žádným zapsaným právem ve prospěch osoby nebo jiné nemovité věci v části C listu vlastnictví.

////7. Advokát vyplatí z advokátní úschovy poslední část kupní ceny nemovitostí ve výši .....,- Kč (slovy: ..... tisíc korun českých) prodávajícímu na účet č. ....vedený u ....., a.s. nejpozději do pěti pracovních dnů, a to od předložení originálů nebo úředně ověřených kopií výpisu z katastru nemovitostí – příslušných listů vlastnictví bytové jednotky a Pozemku, ze kterých budou zjevné níže uvedené skutečnosti spolu s kopií písemného protokolu o předání a převzetí Nemovitostí tj. tyto skutečnosti:

- a) že byl proveden vklad vlastnického práva k nemovitým věcem specifikovaným v čl. I. odst. 1 této smlouvy ve prospěch kupujícího;
- b) v oddíle C nebude zapsána žádná právní vada, zástavní právo, poznámka o jakémkoliv probíhajícím řízení nebo poznámka spornosti, vyjma zápisu zástavního práva ve prospěch Banky v prvním pořadí zřízeného za účelem poskytnutí úvěru kupujícímu na úhradu třetí části kupní ceny na základě zástavní smlouvy podle odst. 3 tohoto článku této smlouvy spolu s poznámkou o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a zároveň bude zapsán zákaz zcizení nemovitostí bez souhlasu Banky;
- c) z výpisu bude dále zjevné, že právní vztahy k Nemovitostem nejsou dotčeny změnou, s výjimkou závad a řízení zapsaných či zahájených z důvodů na straně kupujícího, nebo z této smlouvy plynoucích zejména řízení o výmazu zástavního práva Oprávněného;
- d) a dále, že Nemovitosti nejsou, kromě zápisů či řízení shora uvedených dle písm. a) až c) tohoto odstavce smlouvy, zatížena žádným zapsaným právem ve prospěch osoby nebo jiné Nemovité věci v části C listu vlastnictví;
- f) předložením písemného protokolu o předání a převzetí Nemovitostí, přičemž Advokát není oprávněn ani povinen zkoumat pravost podpisů na shora uvedeném protokolu a taktéž pravdivost či oprávněnost tvrzení či skutečností v něm uvedených případně podmínek v něm stanovených. Podkladem je pouze podepsaný shora uvedený protokol kupujícím a prodávajícím.////

////8. V případě, že část kupní ceny ve výši .....,- Kč (slovy: ..... milionů ..... tisíc korun českých) nebude kupujícím zaplacená prodávajícímu řádně a včas a způsobem a za podmínek uvedených v čl. III. odst. 2 a 4 této smlouvy, má prodávající právo odstoupit od této smlouvy. Nesplní-li kupující včas a řádně svůj závazek zaplatit kupní cenu nebo její část, zaplatí kupující prodávajícímu smluvní pokutu ve výši .....,- Kč (slovy: ..... tisíc korun českých) bezhotovostním převodem na účet prodávajících č.: ..... vedený u

..... . Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na právo odstoupit od této smlouvy prodávajícím a současně na právo na náhradu škody prodávajícího vůči kupujícímu. Odstoupením od smlouvy nezaniká právo prodávajícího na zaplacení shora uvedené smluvní pokuty kupujícím. V případě, kdy prodávající využije svého práva na odstoupení od kupní smlouvy pro případ porušení této smlouvy kupujícím způsobem shora uvedeným, prodávající odstoupí i od zástavní smlouvy uvedené v odst. 3 tohoto článku této smlouvy, přičemž kupující je pro tento případ srozuměn se všemi právy a povinnostmi plynoucími se zástavní smlouvy uzavírané s Bankou, jejichž znění a obsah si kupující před podpisem této smlouvy sjednal s Bankou.////

#### IV.

##### **Předání a převzetí Nemovitostí**

////1. Smluvní strany této smlouvy se dále dohodly, že prodávající předá Nemovitosti kupujícímu nejpozději do ..... formou písemného protokolu o předání a převzetí Nemovitostí sepsaného a oboustranně podepsaného v den předání – převzetí účastníky této smlouvy, a to v místě Nemovitostí, přičemž smluvní strany se zavazují tento protokol o předání a převzetí Nemovitostí podepsat. K předání Nemovitostí vyzve emailem prodávající kupujícího nejméně 3 dny předem (přičemž tato lhůta neplatí pokud prodávající nevyzval kupujícího nejpozději do uplynutí tří dnů před nejzazším termínem předání Nemovitostí uvedeném v první větě tohoto odstavce této smlouvy) a kupující je povinen se v daný termín a hodinu nebo poslední den lhůty uvedený v první větě tohoto odstavce této smlouvy, a to ve 12 00 hodin daného posledního dne dostavit k předání a převzetí Nemovitostí, přičemž pokud se kupující nedostaví do místa Nemovitostí v určený termín a hodině k předání a převzetí Nemovitostí má se za to, že Nemovitosti byly řádně prodávajícím kupujícímu předány k tomuto stanovenému dni. Email shora uvedený se považuje za doručený a přečtený druhým dnem po odeslání ze strany prodávajícího kupujícímu. Předávací protokol bude obsahovat stavy měřičů energií. Prodávající bude až do dne předání a převzetí nemovitostí (podepsání Předávacího protokolu oběma smluvními stranami) hradit veškeré náklady (poplatky i případné nedoplatky) spojené s užíváním nemovitostí, včetně veškerých poplatků a nedoplatků za elektrickou energii, vodné a stočné a podobně, včetně nákladů spojených se správou budovy ve výši určené pro byt správcem budovy, které do tohoto data vznikly. Případné vady bytové jednotky budou sepsány v protokolu. V případě prodlení prodávajícího s předáním Nemovitostí kupujícímu je prodávající povinen uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti, to neplatí pokud se kupující nedostaví v určeném termínu a hodině k předání Nemovitostí jak je shora uvedeno a prodávající byl připraven k předání Nemovitostí. V případě řádného a včasného nepodepsání protokolu o předání a převzetí Nemovitostí kupujícím (lhostejno z jakých důvodů na straně kupujícího) je kupující povinen zaplatit prodávajícímu 1.000,-Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti tj. nepodepsání protokolu o předání a převzetí Nemovitostí.////

2. Dnem předání a převzetí bytové jednotky kupujícímu počínaje plynout a platit smluvní záruky sjednané v čl. II. odst. 2 této smlouvy. Kupující současně výslovně prohlašuje, že si bytovou jednotku a Pozemek před podpisem této smlouvy celou osobně řádně prohlédl a je důkladně seznámen s jejím technickým (faktickým) stavem.

#### V.

## Prohlášení prodávajícího a kupujícího

1. Prodávající prohlašuje, že na převáděných Nemovitostech, ani na příslušných převáděných spoluvlastnických podílech na společných částech domu a pozemcích, neváznou žádné dluhy, zástavní práva vyjma zástavního práva uvedeného v čl. II. odst. 1 této smlouvy, předkupní práva, nájemní práva, právo stavby nebo jiné závazky, které by byly k tíži kupující a že mu nejsou známy žádné skryté vady na předmětu převodu, přičemž tento právní stav Nemovitosti prodávající jakýmkoli způsobem nezmění po dobu trvání platnosti této smlouvy.

2. Prodávající prohlašuje, že s Nemovitostmi nesouvisí žádné dluhy ve smyslu § 1893 obč. zákoníku s tím, že v opačném případě je kupující nepřebírá (§ 1888 odst. 2 ObčZ se tedy vylučuje).

3. Prodávající dále prohlašuje, že:

- a) od data podpisu této smlouvy neuzavře žádné smlouvy vedoucí ke zřízení, zastavení nebo k jiným zatížením Nemovitostí, ani ohledně nemovitostí neuzavře žádné nájemní smlouvy;
- b) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně Nemovitostí zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru Nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně Nemovitostí podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto;
- c) neuzavřel ohledně Nemovitostí žádnou smlouvu, kterou by převáděl na třetí osobu vlastnická nebo jiná práva k Nemovitostem ve smyslu ust. § 1100 odst. 2 občanského zákoníku, ani smlouvu o smlouvě budoucí obsahující závazek k budoucímu převodu Nemovitostí (vyjma smlouvy se stranou kupující);
- d) nemá ke dni uzavření této smlouvy žádné závazky vůči třetí osobě vyjma Oprávněného ze zástavního práva ve smyslu čl. II. odst. 1 této smlouvy, které by zakládaly nárok této třetí osoby na vydání předběžného opatření zakazujícího nakládání s Nemovitostmi a nemá ke dni uzavření této smlouvy splatné závazky vůči třetí osobě, které by zakládaly nárok této třetí osoby jako oprávněné, aby příslušný soud vydal rozhodnutí směřující k exekuci majetku strany prodávající a tím k omezení s nakládáním majetku strany prodávající;
- e) uzavřením této kupní smlouvy nedochází ke krácení věřitelů a ani v posledních třech (3) letech neučinila strana prodávající žádné právní jednání, kterým by krátila své věřitele;
- f) není v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění, a Nařízení Rady (ES) č. 1346/2000 ze dne 29. května 2000 o úpadkovém řízení, a není si vědom, že by proti němu byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení.

4. V případě, že se kterékoli z prohlášení strany prodávající uvedených v tomto článku ukáže jako nepravdivé, považují to smluvní strany za porušení povinností ze strany prodávajícího a kupující má právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši **349.000,-Kč** (čímž není dotčeno právo na náhradu škody) a zároveň má právo pro tyto vady věci od této smlouvy



odstoupit. Odstoupením od této smlouvy nároky smluvních stran vyplývající z ujednání o smluvních pokutách nezanikají.

## VI.

### Úschova listin

////1. Kupující a prodávající se dohodli na tom, že zároveň s touto smlouvou uzavřou s Advokátem smlouvu o advokátní úschově listin a po podpisu této smlouvy uloží do jeho úschovy následující listiny: 1 x podepsaný originál této kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy kupujícího a prodávajícího a 2 x podepsaný návrh na vklad vlastnického práva k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí. Advokát vydá shora uvedené listiny smluvním stranám do 5-ti pracovních dnů po řádném a včasném zaplacení kupní ceny kupujícím do advokátní úschovy ve smyslu čl. III. odst. 2 a 4 této smlouvy. Další práva a povinnosti v souvislosti s advokátní úschovou upravuje přímo zvlášť uzavřena smlouva o advokátní úschově mezi smluvními stranami, Advokátem a Oprávněným.////

## VII.

### Nabytí vlastnictví

1. Kupující prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavebním (faktickým) a právním stavem kupovaných Nemovitostí a movitých věcí a prohlašuje, že je mu stav Nemovitostí a movitých věcí dobře znám.

////2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy určený Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, doručí strana ....., a to pouze a nejpozději do deseti pracovních dnů ode dne řádného a včasného zaplacení celé kupní ceny kupujícím podle podmínek uvedených v čl. III. této smlouvy. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí strana kupující.////

3. Do doby povolení vkladu vlastnického práva jsou smluvní strany povinny se zdržet všech právních úkonů, které by realizaci této smlouvy mohly zmařit (zejména zcizení, nájem, zatížení Nemovitostí věcnými právy nebo zástavními právy vyjma těchto práv zřízených podle této smlouvy).

4. V případě podání návrhu na vklad této smlouvy k příslušnému katastru nemovitostí a v rámci intabulačního řízení by příslušný katastr nemovitostí zamítl na základě této smlouvy vklad vlastnického práva provést, smluvní strany se zavazují tuto smlouvu uzavřít znovu tak, aby byly odstraněny překážky, pro které byl vklad zamítnut a aby při tom byl zachován smysl této smlouvy. Do doby pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k převáděným Nemovitým věcem jsou smluvní strany vázány svým projevem dle této smlouvy a jsou povinni jednat ve vzájemné součinnosti k naplnění předmětu této smlouvy.

## VIII. Ukončení smlouvy

1. Tato smlouva může být ukončena následujícími způsoby:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) odstoupením od této smlouvy prodávajícím nebo kupujícím za podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno v písemné formě.

## IX. Závěrečná ustanovení

////1. Tato kupní smlouva byla vyhotovena v pěti stejnopisech. Jedno vyhotovení bude předloženo Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj. Dvě vyhotovení, která se nepředkládají katastrálnímu úřadu si ponechá každá ze smluvních stran této smlouvy po jednom paré, čtvrté vyhotovení bude určeno pro Banku a páté vyhotovení pro Advokáta.////

2. Veškeré souhlasy, oznámení, sdělení dle této smlouvy nebo jí se týkající budou vyhotoveny písemně a doručeny osobně nebo doporučenou poštou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, pokud se strany nedohodnou jinak. Adresy pro doručování jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny adres pro doručování a komunikaci uvedených v záhlaví této smlouvy, takovou změnu písemně oznámí bez zbytečného odkladu druhé smluvní straně, a to doporučené poštou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb nikoli emailem, přičemž toto oznámení je platné a účinné až na druhý pracovní den po řádném převzetí tohoto oznámení smluvní stranou.

3. Změny a dodatky této smlouvy lze činit pouze písemnou dohodou smluvních stran (jinou formu než-li písemnou si smluvní strany ve smyslu § 564 zákoníku vyloučili, přičemž smluvní strany si vyloučili i účinnost ustanovení § 562 zákoníku na změnu a dodatky této smlouvy) ve formě číslovaných dodatků smlouvy podepsaných smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy, jinak jsou neplatné a neúčinné, přičemž i toto ustanovení lze změnit pouze a výlučně písemnou dohodou obou smluvních stran, a to dodatkem k této smlouvě. Smluvní strany si tímto vylučují účinky ustanovení § 1764, § 1766 a § 2051 zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku (dále jen zákoník) na tuto smlouvu (smluvní vztah) a kupující přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 zákoníku.

4. Účastníci prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně a nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

V ..... dne .....

V ..... dne.....

.....  
Prodávající

.....  
Kupující

.....  
Prodávající

Příloha č.1 tvoří plánek Pozemku, na kterém je vyznačena ideální polovina Pozemku, kterou je výlučně oprávněn užívat kupující.

**SPECIMEN**