

KUPNÍ SMLOUVA

kteřou uzavřely dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), níže uvedeného dne mezi sebou tyto smluvní strany:

.....
/dále jen „prodávající“ nebo „strana prodávající“/

a

.....
/dále jen „kupující“ nebo „strana kupující“/

a vedlejší účastník:

Šilhánová invest reality s.r.o.

IČ: 21348073

se sídlem Riegrova 2255/36, 466 01 Jablonec nad Nisou

vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem C 51915

zastoupená Evou Šilhánovou, jednatelkou

/dále jen „zprostředkovatel“/

t a k t o :

I.

Předmět smlouvy

1. Proávající prohlašují, že jsou ve společném jmění manželů vlastníky vymezené dle zák. č. 72/1994 Sb., zapsané na listu vlastnictví č., umístěné v budově v části obce Kořenov, která stojí na pozemku parcelní č. st. 624/1 zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na listu vlastnictví č. včetně o velikosti na společných částech domu a stejného spoluvlastnického podílu na pozemku parcelní zastavěná plocha a nádvoří, kdy předmětné nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, na listech vlastnictví č., v katastrálním území

Proávající dále prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky, a to ostatní plocha, kdy předmětná nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, na listu vlastnictví č. v katastrálním území Součástí předmětu převodu bude

Prodávající dále prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky, a to, vymezené dle zák. č. 72/1994 Sb., zapsané na listu vlastnictví č. **1501**, umístěné v budověspolečných částech domu č.p. 37 a stejného spoluvlastnického podílu na pozemku parcelní č. st. 624/1 zastavěná plocha a nádvoří, kdy předmětné nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, na listech vlastnictví, obec Součástí předmětu převodu bude pouzena jednotcea příslušných podílech na domě a pozemku, k.ú. Polubný.

Shora uvedené nemovité věci,, budou nadále společně označovány jen jako „**předmět převodu**“.

2. Prodávající dále prohlašují, že jsou způsobilí k právním jednáním a oprávněni s předmětem převodu volně disponovat a nakládat a že tomu nebrání žádná faktická ani právní překážka, krom uvedeného v čl. VII. odst. 5. této smlouvy.

3. Prodávající společně prodávají a zavazují se odevzdat kupující **předmět převodu** tj.:

-, vymezenou dle zák. č. 72/1994 Sb., zapsanou na listu vlastnictví č. umístěnou v, která stojí na pozemku parcelnízastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na listu vlastnictví, včetně **ideálního spoluvlastnického podílu** o velikosti **4671/109106** na společných částech domu č.p. 37 a stejného spoluvlastnického podílu na pozemku parcelní zastavěná plocha a nádvoří, kdy předmětné nemovité věci jsou zapsány v katastru

- **ideální spoluvlastnický podíl**na **pozemku parcelní**ostatní plocha, kdy předmětná nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, na listu vlastnictví;

a umožnit kupujícímu k tomuto předmětu převodu nabýt vlastnické právo, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši (a kupující se zavazuje tento předmět převodu do svého **výlučného vlastnictví** převzít a dále za něj zaplatit kupní cenu dle podmínek této smlouvy.

4. Součástí předmětu převodu i kupní ceny je i veškeré příslušenství a **vybavení bytu**, které je specifikováno v **příloze č. 01** této smlouvy.

II.

Popis předmětu převodu

Přesný popis předmětu převodu a povinnosti a práva vyplývající z jeho vlastnictví jsou uvedeny v příslušném prohlášení vlastníka budovy. Strana prodávající dále prohlašuje, že nedošlo k podstatné ani jiné změně v charakteru převáděné jednotky oproti stavu, v jakém ji strana prodávající nabyla do svého vlastnictví, a že nejde ani o první převod jednotky do vlastnictví.

III. Kupní cena a platební podmínky

1. Kupující se zavazuje kupní cenu za převod předmětu převodu ve výši uhradit takto:
 - a) částku ve výši již kupující uhradil před podpisem této smlouvy coby rezervační zálohu k rukám zprostředkovatele, kdy zprostředkovatel přijetí této částky svým podpisem stvrzuje, přičemž smluvní strany sjednávají, že nabytím účinnosti této smlouvy se tato částka stává první splátkou kupní ceny; stran rezervační zálohy smluvní strany sjednávají, že ji zprostředkovatel v plné výši odešle bezhotovostním převodem do advokátní úschovy JUDr. Jana Vrby, advokáta ev.č. 12020, se sídlem Na Poříčí 116/5, Liberec 2 (dále jen „**Advokát**“), na zvláštní depozitní účet, zřízený pouze za účelem úschovy, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka Liberec, č.ú. /2700, VS:, a to nejpozději do **pěti (5) pracovních dnů** ode dne nabytí účinnosti této smlouvy;
 - b) částku ve výši se kupující zavazuje uhradit z **vlastních prostředků** bezhotovostním převodem do advokátní úschovy Advokáta na účet advokátní úschovy vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka Liberec, č. ú. /2700, VS:, a to nejpozději do (...) **dnů** ode dne nabytí účinnosti této smlouvy;
 - c) částku ve výši se kupující zavazuje uhradit z úvěru poskytnutého, coby doplatek úvěru prodávajících zajištěného zástavním právem a souvisejícími zápisy váznuocími na předmětu převodu tak, jak je uvedeno v informaci k mimořádné splátce úvěru ze dne, jejíž kopie tvoří **přílohu č. 02** a nedílnou součást této smlouvy, a to nejpozději
 - d) částku ve výši (ezhotovostním převodem do advokátní úschovy Advokáta na účet advokátní úschovy vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka Liberec, č. ú. /2700, VS:, a to nejpozději do
2. Smluvní strany se dohodly, že zaplacením kupní ceny způsobem uvedeným v čl. III. odst. 1. je závazek strany kupující zaplatit kupní cenu splněn.
3. Smluvní strany se zavazují nejpozději v den podpisu této kupní smlouvy uzavřít s Advokátem samostatnou smlouvu o advokátní úschově, ve které krom konkrétních podmínek advokátní úschovy a závazků Advokáta z této smlouvy bude dohodnuta výplata části kupní ceny ve výši deponované v advokátní úschově takto:
 - a) částku ve výši vyplatí Advokát bezhotovostním převodem na společný účet prodávajících vedený u, a.s., č.ú.:, a to nejpozději do **pěti (5) pracovních dnů** ode dne, kdy Advokátovi bude stranou prodávající prokázáno výpisem z Katastru nemovitostí, příslušnými listy vlastnictví,

- b) částku ve výšivyplatí Advokát, coby sjednanou odměnu za zprostředkování uzavření této smlouvy, bezhotovostním převodem na účet zprostředkovatele vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú.:a to nejpozději do **pěti (5) pracovních dnů** ode dne, kdy Advokátovi bude kterýmkoli z účastníků této smlouvy prokázánovlastnického práva k předmětu do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující.

IV.

Zápis do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že nejméně do doby, než budou splněny smluvní povinnosti účastníků uvedené v čl. III. odst. 1. této smlouvy zůstane jedno (1) vyhotovení kupní smlouvy s ověřenými podpisy stran spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do Katastru nemovitostí v úschově u zprostředkovatele.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí podá zprostředkovatel, a to do tří (3) pracovních dnů ode dne, kdy se písemně e-mailem na adresu: silhanova@invest-reality.cz od Advokáta dozví o splnění smluvních povinností účastníků této smlouvy uvedených čl. III. odst. 1. písm. a), b) a d) této smlouvy. Správní poplatek za podání návrhu na vklad do Katastru nemovitostí ve výši 2.000,- Kč se zavazuje uhradit kupující v hotovosti k rukám zprostředkovatele při podpisu této smlouvy.
3. Smluvní strany kupní smlouvy se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující podle této kupní smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, že uzavřou do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo novou kupní smlouvu tak, aby byly vytýkané vady odstraněny, případně na pokyn katastrálního úřadu do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení pokynu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. Smluvní strany této kupní smlouvy jsou povinny poskytnout součinnost dle pokynů katastrálního úřadu k uzavření dodatku k této smlouvě, k uzavření nové kupní smlouvy, k doplnění smlouvy či návrhu na vklad v uvedené lhůtě, tak, aby byly vytýkané vady odstraněny. Nedojde-li k poskytnutí řádné součinnosti kterékoliv ze smluvních stran do třiceti (30) dnů od zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu, je druhá smluvní strana oprávněna odstoupit od smlouvy, čímž není dotčeno právo na úhradu smluvní pokuty ani právo na náhradu škody. Pokud dojde k opakovanému zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí, jsou obě smluvní strany oprávněny od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení z tohoto důvodu se účastníci zavazují si navzájem vrátit vše, co bylo plněno, přičemž finanční prostředky přijaté z výnosu úvěru vrátit zpět přímo jeho poskytovateli (Banka).

V.

Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí budovy

1. Správu, provoz a opravy společných částí domu zajišťuje správce, a to v souladu se smlouvou o správě domu, uzavřenou mezi správcem domu a společenstvím vlastníků jednotek.
2. Kupující ve smyslu ustanovení § 1177 občanského zákoníku, oznámí správci nabytí vlastnického práva k předmětu převodu, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v jednotce, která je předmětem převodu dle této smlouvy, domácnost, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o tom, že je vlastníkem předmětu převodu.

VI. Nabytí vlastnického práva

Vlastnictví k předmětu převodu se nabyvá vkladem do katastru nemovitostí v souladu s ustanovením § 1105 občanského zákoníku teprve tímto okamžikem přecházejí na stranu kupující veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím a užíváním předmětu převodu, přičemž nebezpečí náhodné zkázy nebo škody na předmětu převodu přechází na stranu kupující okamžikem předání a převzetí předmětu převodu.

VII. Prohlášení a další ujednání

1. Prodávající prohlašují, že prodávají předmět převodu ve stavu odpovídajícím jeho opotřebení a že jim nejsou známy žádné v této smlouvě výslovně neuvedené právní ani faktické vady, na něž by měli zvláště upozornit.
2. Kupující prohlašuje, že je mu dobře znám stav předmětu převodu, že si ho před ujednáním této smlouvy prohlédl a že předmět převodu kupuje v tom stavu, který při těchto prohlídkách zjistil, a nevymíní si žádné zvláštní vlastnosti. Dále prohlašuje, že se dobrovolně rozhodl ke koupi předmětu převodu za dohodnutou kupní cenu.
3. Prodávající se zavazují, že ode dne podpisu této smlouvy neuzavřou bez předchozího souhlasu strany kupující kupní či jinou smlouvu k předmětu převodu s jinou fyzickou nebo právnickou osobou, ani předmět převodu nezatíží věcným břemenem či obdobným právem, nebo zástavním právem ani s ním nebudou jakkoli jinak disponovat, především jej nebudou prodávat nebo darovat nebo jinak převádět či zřizovat k němu věcná břemena, uzavírat nájemní smlouvy, a zřizovat jakákoli práva třetích osob apod., krom zástavního práva, popř. zákazu zcizení a zatížení a souvisejících zápisů k zajištění financování kupní ceny stranou kupující ve prospěch věřitele ze smlouvy o úvěru (Banka).
4. Prodávající berou na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že na předmětu převodu bude ještě před uskutečněním převodu na kupujícího váznout zástavní právo smluvní, popř. zákaz zcizení a zatížení a související zápisy ve prospěch věřitele ze smlouvy o úvěru **Česká spořitelna, a.s.** sloužící k zajištění úvěru kupujícího. Toto zástavní právo bude váznout na

předmětu převodu a přechází tak na kupující spolu se všemi právy a povinnostmi uvedenými v této smlouvě. Prodávající se zavazují poskytnout kupujícímu veškerou potřebnou součinnost, aby mohlo být výše uvedeného záměru dosaženo, zejména se zavazují k podpisu zástavních smluv ve prospěch věřitele ze smlouvy o úvěru a k umožnění prohlídky předmětu převodu znalcem Banky za účelem ocenění nemovitosti. V případě, že sjednaná kupní cena nebude uhrazena řádně a včas dle ustanovení této smlouvy, vzniká prodávajícím právo od této smlouvy odstoupit. Kupující se v takovém případě zavazuje poskytnout prodávajícím maximální součinnost k tomu, aby došlo k zastavení řízení o vkladu zástavního práva ve vztahu k předmětu převodu, resp. k jeho výmazu v příslušném katastru nemovitostí.

5. Prodávající prohlašují a kupující bere na vědomí, že na předmětu převodu vážně **zástavní právo** a s ním související zápisy zřízené ve prospěch zástavního věřitele ČSOB Hypoteční banka, a.s. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 3300/672699-01/18/01-004/00/R ze dne 09.12.2018 (V-8095/2018-504). Protože při splnění povinnosti kupujícího uvedené v čl. III. odst. 1. písm. c) této smlouvy dojde k plnému vyrovnání dluhu zajištěného tímto zástavním právem, zástavní právo i související zápisy zaniknou splněním. S ohledem na výše uvedené kupující prohlašuje, že je s těmito dočasnými omezeními vlastnického práva srozuměn a předmět převodu s nimi kupuje. Prodávající se zavazují zajistit výmaz těchto omezení nejpozději do devadesáti (90) dnů ode dne splnění povinnosti kupujícího uvedené v čl. III. odst. 1. písm. c) této smlouvy. Smluvní strany výslovně pro tuto kupní smlouvu vylučují užití ustanovení § 1888 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tj. že strana kupující s předmětem převodu nepřebírá žádné závazky strany prodávající zapsané ve veřejném rejstříku.
6. Prodávající prohlašují a kupující bere na vědomí, že na p.p.č. 1159/11, k.ú. Polubný, vážně **věcné břemeno užívání** zřízené ve prospěch jednotky č. 37/2 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene – bezúplatná ze dne 15.08.2012 (V-2992/2012-504). Kupující prohlašuje, že je s tímto omezením vlastnického práva srozuměn a předmět převodu s ním kupuje.
7. Strana prodávající prohlašuje, že není-li jinde v této smlouvě uvedeno jinak:
 - je výlučným vlastníkem předmětu převodu, předmět převodu není zatížen žádnými dluhy, závazky, zástavními právy, právem stavby, věcnými břemeny, nájemními, pachtovními (jinými užívacími) právy, předkupními právy, výhradou vlastnického práva, výhradou zpětné koupě, výhradou zpětného prodeje, ujednáním o koupi na zkoušku, výhradou práva lepšího kupce, právy ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě či jinými právy ve prospěch třetích osob či omezeními, a že netrpí ani jinými právními vadami;
 - ohledně předmětu převodu neučinila ke dni uzavření této smlouvy žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k předmětu převodu na jinou osobu ve smyslu ust. § 1100 odst. 2 občanského zákoníku;
 - na její majetek není veden výkon rozhodnutí/exekuce, nebyl prohlášen konkurz, nebylo vydáno rozhodnutí o moratoriu či rozhodnutí o úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, insolvenční zákon, v platném znění, ani nebyl podán insolvenční návrh nebo insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku, ani není dán zákonný důvod k zahájení insolvenčního nebo exekučního řízení, ani prodávající není v situaci, kdy by jí úpadek hrozil, ani není důvod pro vydání předběžného opatření k omezení vlastnického práva, a že touto smlouvou nezkracuje uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a tedy není důvod odporovatelnosti právního jednání respektive relativní neúčinnosti právního jednání ve smyslu obecně závazných předpisů;

- že převod předmětu převodu nezkracuje uspokojení žádné pohledávky jejich věřitelů, kteří by se mohli domáhat relativní neúčinnosti právního jednání dle této smlouvy, a že nemá jakékoli závazky vůči třetím osobám, jež by mohly být důvodem pro nařízení předběžného opatření, jímž by byla omezena dispozice s předmětem převodu;
 - ani ona ani předmět převodu není účastníkem, respektive předmětem žádného sporu, správního, soudního, rozhodčího, restitučního ani jiného obdobného řízení a straně prodávající není ani nemohlo či nemělo být známo, že by jakýkoliv spor, správní, soudní, rozhodčí anebo jiné řízení hrozilo;
 - u finančních úřadů neexistují žádné finanční závazky ani daňové nedoplatky, které by způsobily vznik zástavního práva k předmětu převodu nebo vedení exekuce na předmět převodu;
 - veškeré nabývací tituly k předmětu převodu jsou platné, nemají žádné právní vady a veškeré povinnosti z nich byly řádně splněny, a tedy není možné od nich odstoupit, a že si není vědoma žádných vlastnických nároků třetích osob ve vztahu k předmětu převodu.
8. Strana kupující nepřijímá s předmětem převodu žádné dluhy ve smyslu § 1893 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ani jiné, závazky nebo břemena. Strana prodávající se v této souvislosti a ve smyslu ustanovení § 1186 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník zavazuje předat k rukám strany kupující nejpozději v den předání předmětu převodu potvrzení správce domu o tom, že se k bytu nevází žádné dluhy související se správou domu a pozemku. Kdyby se snad nějaké takovéto dluhy, závazky nebo břemena dodatečně vyskytly, zavazuje se strana prodávající, že se sama na svůj vlastní náklad postará o jejich vypořádání nebo zrušení bezodkladně poté, co k tomu bude stranou kupující písemně vyzvána.
9. Strana kupující je oprávněna od této smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení zaslání straně prodávající v souladu s touto smlouvou, pokud dojde k podstatnému porušení této smlouvy, tj. zejména, nikoliv výlučně, pokud:
- vlastnické právo k předmětu převodu nebude ve prospěch strany kupující vloženo do katastru nemovitostí do šesti (6) měsíců ode dne podání návrhu na provedení vkladu; nebo
 - nabývací titul, na základě, kterého strana prodávající nabyla předmět převodu, je neplatný; nebo
 - kterékoli z prohlášení strany prodávající uvedených v této smlouvě se ukáže jako nepravdivé, nesprávné, nepřesné či zavádějící povahy a strana prodávající takové porušení na své náklady neodstraní do třiceti (30) dnů od obdržení výzvy strany kupující, aby tak učinila; nebo
 - strana prodávající poruší některý ze svých závazků uvedených v této smlouvě.
10. Strana prodávající je oprávněna od této smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení zaslání straně kupující v souladu s touto smlouvou, pokud dojde k podstatnému porušení této smlouvy, tj. zejména, nikoliv výlučně, pokud:
- vlastnické právo k předmětu převodu nebude ve prospěch strany kupující vloženo do katastru nemovitostí do šesti (6) měsíců ode dne podání návrhu na provedení vkladu; nebo
 - strana kupující poruší tuto smlouvu tím, že se ocitne v prodlení s platbou kupní ceny nebo její částí, a nesplní tuto svou povinnost ani v dodatečně lhůtě deseti (10) dnů.

11. Odstoupení od této smlouvy je účinné, je-li provedeno písemně a doručeno druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy nejsou dotčena její ustanovení o smluvních pokutách či náhradě škody, která zůstávají v platnosti a trvají i po ukončení smlouvy. Pokud dojde k odstoupení od této smlouvy, smluvní strany si vrátí plnění, které si vzájemně poskytly nebo za sebe uhradily, a to do šedesáti (60) dnů ode dne ukončení této smlouvy na základě doručení oznámení o odstoupení od smlouvy. Kupní cenu nebo její část čerpanou z výnosu úvěru poskytnutého straně kupující se smluvní strany zavazují vrátit zpět přímo věřiteli ze smlouvy o úvěru (Banka). Tato povinnost se vztahuje i na zprostředkovatele, pokud v den účinnosti odstoupení od této smlouvy má kupní cenu nebo její část ve své úschově. Smluvní strany zároveň mají právo na úhradu všech škod, které jim podstatným porušením této smlouvy nebo uvedením nepravdivých prohlášení vznikly. V případě, že dojde k odstoupení od smlouvy po provedení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch strany kupující, zavazuje se strana kupující vrátit straně prodávající předmět převodu, a to do šedesáti (60) dnů ode dne vrácení celé kupní ceny straně kupující a /nebo věřiteli ze smlouvy o úvěru.
12. Jestliže tato smlouva předpokládá jakékoli jednání, oznámení či doručení písemnosti vůči druhé smluvní straně, bude takové jednání uskutečněno na adresy uvedené smluvními stranami v jejím záhlaví, nebo adresy určené pro doručování a osobě ve smlouvě uvedené. V souladu s ustanovením § 573 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku se má za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po jejím odeslání. Při osobním doručování tyto účinky nastávají převzetím této písemnosti. Smluvní strany se zavazují, že budou druhou smluvní stranu neprodleně písemně informovat o případných změnách v doručovací adrese či osobě odpovědné za vzájemnou komunikaci.
13. Smluvní strany se dohodly, že strana prodávající je povinna předmět převodu vyklidit a předat straně kupující nejpozději do **pěti (5) dnů** ode dne **provedení vkladu** vlastnického práva k předmětu do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující. Strana kupující se zavazuje předmět převodu ve stejné lhůtě převzít, jinak strana prodávající nenesे žádnou odpovědnost za prodlení s předáním předmětu převodu ve výše uvedené lhůtě. Strana prodávající se zavazuje ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne předání předmětu převodu straně kupující odhlásit trvalé bydliště všech osob hlášených v předmětu převodu. O tomto předání bude mezi stranami vyhotoven **předávací protokol**. Úhrady za poskytované služby související s bydlením (elektřina, plyn, voda, teplo apod.) hradí strana kupující od okamžiku faktického převzetí předmětu převodu. Strana prodávající se zavazuje zaplatit dodavatelům medií veškeré platby související s držením předmětu převodu vzniklé do okamžiku protokolárního předání předmětu převodu, a to zejména platby za dodávky elektrické energie, plynu, vodného a stočného a ostatních služeb. Strana kupující je povinna straně prodávající vrátit veškeré případné přeplatky plateb, které by přijala od dodavatelů služeb, a které strana prodávající uhradila v souvislosti s držením předmětu převodu, a které vznikly do doby protokolárního předání předmětu převodu.
14. Strana kupující stvrzuje, že se, ve smyslu ust. § 980 až § 986 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, seznámila s aktuálním stavem zápisů o předmětu převodu ve veřejném seznamu, který je veden příslušným katastrálním úřadem, a že proti těmto zápisům nevznášá žádné námítky.

VIII.

Smluvní pokuta

1. Kupující je povinen zaplatit k rukám prodávajících smluvní pokutu ve výši **5 % z kupní ceny**, kterou si účastníci tímto sjednávají, poruší-li kupující své povinnosti vyplývající z čl. III. odst. 1. a/nebo IV. odst. 3. této smlouvy.
2. Proávající jsou povinni zaplatit k rukám kupujícího smluvní pokutu ve výši **5 % z kupní ceny**, kterou si účastníci tímto sjednávají, ukážou-li se jejich prohlášení z čl. VII. této smlouvy jako nepravdivá a prodávající nezjedná nápravu ve lhůtě uvedené v čl. VII. odst. 9. této smlouvy a/nebo poruší-li své povinnosti z čl. IV. odst. 3. a/nebo VII. odst. 3. a/nebo 4. a/nebo 5. této smlouvy. Budou-li prodávající v prodlení se splněním povinnosti uvedené v čl. VII. odst. 13. této smlouvy, tj. s předáním předmětu převodu, zavazují se k rukám kupující zaplatit smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (Slovy: Jeden-tisíc-korun-českých) za každý, byť i započatý, den prodlení se splněním této povinnosti.
3. Jakákoli smluvní pokuta dle této smlouvy je splatná do třiceti (30) dnů ode dne, kdy příslušná smluvní strana oprávněná k přijetí smluvní pokuty, doručí druhé smluvní straně výzvu k uhrazení takové smluvní pokuty.
4. Tímto ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo dotčené smluvní strany na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti, jejíž dodržení je zajištěno příslušnou smluvní pokutou, ve výši převyšující smluvní pokutu. V případě, kdy bude smluvní pokuta snižena soudem, zůstává zachováno právo na náhradu škody ve výši, v jaké škoda převyšuje částku určenou soudem jako přiměřenou, a to bez jakéhokoliv dalšího omezení.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti v den jejího podpisu všemi účastníky. Tímto dnem jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány. Věcně-právní účinky této smlouvy nastanou dnem nabytí právní moci rozhodnutí příslušného Katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu ke dni podání návrhu na vklad.
2. Účastníci smlouvy prohlašují, že si nesjednali žádná vedlejší ujednání při kupní smlouvě ve smyslu § 2132 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník.
3. **Prodávající** jsou ke všem právům a povinnostem z této smlouvy oprávněni a zavázání **společně a nerozdílně**.
4. Tato smlouva smí být měněna a doplňována jen dohodou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků k této smlouvě.
5. Pokud kterékoli ustanovení této smlouvy nebo její část se stane neplatným, neúčinným, protiprávním nebo nevynutitelným, nebude mít tato neplatnost, neúčinnost, protiprávnost či nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy nebo jejích částí. Pro tento případ se smluvní strany zavazují neplatné, neúčinné, protiprávní nebo nevynutitelné ustanovení nahradit takovým ustanovením, které zohlední zájmy obou stran vedoucí k dosažení účelu této smlouvy.

6. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé strany.
7. Tato smlouva obsahuje ve smyslu § 556 a § 1726 zákona č. 89/2012, občanský zákoník úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
8. Tato smlouva se vyhotovuje v **pěti (5) stejnopisech**, když jeden je určen pro katastrální úřad, jeden pro věřitele ze smlouvy o úvěru (Banka), jeden pro zprostředkovatele, jeden stranu prodávající a jeden pro stranu kupující.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely ze své svobodné a pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv pod nátlakem, za nápadně nevýhodných podmínek, za rozumové slabosti či lehkomyšlnosti.
10. Smluvní strany shodně prohlašují, že jednají poctivě a v dobré víře a že jsou způsobilé nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem, tj. právně jednat ve smyslu § 7 a § 15 zákona č. 89/2012, občanský zákoník. V souladu s ust. § 4 zákona č. 89/2012, občanský zákoník se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost jej užívat s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat. Smluvní strany posoudily obsah této smlouvy, jejímu znění rozumí a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým vlastnoručním podpisem před orgánem, zákonem stanoveným k ověření jejich podpisu.

V _____ dne _____ 2025

V _____ dne _____ 2025

Prodávající:

Kupující:

V _____ dne _____ 2025

Zprostředkovatel:

Šilhánová invest reality s.r.o.
Eva Šilhánová, jednatelka

Přílohy:

č.01 – seznam vybavení bytu

č.02 - informaci k mimořádné splátce úvěru ze dne2025