

S M L O U V A

o převodu vlastnictví k nemovitosti

č. _____

Smluvní strany:

1. Prodávající:

Manželé:

pan:

Martin Jelínek

rodné číslo:

710604/0932

a

paní:

Zdeňka Jelínková

rodné číslo:

795512/0844

oba trvale bytem:

Čáslav – Nové Město, K Vodrantům 1887, PSČ 286 01

- na straně jedné jako **strana prodávající** -

2. Kupující:

pan:

rodné číslo:

trvale bytem:

- na straně druhé jako **strana kupující** -

uzavřely níže uvedeného data smlouvu o převodu vlastnického práva podle zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění (nový občanský zákoník) tohoto znění:

Článek I.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Prodávající prohlašuje a dokládá, že ve společném jmění manželů vlastní nemovitosti, a to:

- pozemek parc.č.st. 131 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 186 m², na němž je postavena a jehož součástí je stavba č.p. 95 - bydlení

- pozemek parc.č. 2280 – zahrada o výměře 124 m²

vše nacházející se v obci Čáslav, části obce Čáslav – Staré Město a katastrálním území Čáslav, zapsané na listu vlastnictví č. 11410, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.

(dále jen předmětné nemovitosti)

2. Vlastnické právo strany prodávající je doloženo výpisem z katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Čáslav, LV č. 11410.

3. Strana prodávající prohlašuje, že na předmětných nemovitostech ke dni uzavření této smlouvy vázne:

Zástavní právo smluvní zřízené ve prospěch _____, a.s. zajišťující pohledávku ve výši _____,-Kč a příslušenství, a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne _____, vklad práva povolen pod č.j. _____, právní účinky vkladu ke dni _____.

4. Prodávající před podpisem této smlouvy předložil kupujícímu potvrzení _____, a.s., v němž zástavní věřitel vykalkuloval zůstatek závazků zajištěných zástavním právem specifikovaným v odst. 3. ke dni ____2017, kdy datum odpovídá ohlášené mimořádné splátce hypotečního úvěru prodávajícího, a to ve výši _____ Kč (slovy _____). Potvrzení obsahuje závazek _____, a.s. vzdát se zástavního práva shora specifikovaného do 30 kalendářních dnů ode dne splacení pohledávky tohoto finančního ústavu a dále specifikuje bankovní účet, na který je nezbytné tuto částku uhradit nejpozději do dne ____2017. Potvrzení obsahuje souhlas s prodejem předmětných nemovitostí třetí osobě a souhlas se zřízením zástavního práva druhého v pořadí.

5. Strana prodávající se zavazuje zřídit k předmětným nemovitostem zástavní právo ve prospěch _____, a.s. k zajištění hypotečního úvěru kupujícího ve výši _____,- Kč (slovy _____) poskytnutého tímto finančním ústavem kupujícímu za účelem koupě předmětných nemovitostí.

Článek II. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Prodávající touto smlouvou převádí a odevzdává do výlučného vlastnictví kupujícího nemovitosti, a to:
- pozemek parc.č.st. 131 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 186 m², na němž je postavena a jehož součástí je stavba č.p. 95 - bydlení
- pozemek parc.č. 2280 – zahrada o výměře 124 m²
vše nacházející se v obci Čáslav, části obce Čáslav – Staré Město a katastrálním územím Čáslav.
(dále jen předmětné nemovitosti, předmět převodu)

2. Kupující předmět převodu specifikovaný v odst. 1. tohoto článku smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím kupuje a přebírá do svého výlučného vlastnictví.

Článek III. KUPNÍ CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Kupní cena předmětných nemovitostí se všemi součástmi a příslušenstvími je stanovena dohodou smluvních stran v celkové částce _____,- Kč (slovy _____ korun českých).

2. Splatnost kupní ceny

2.1.

Kupující před podpisem této smlouvy ve smyslu Smlouvy o rezervaci nemovitosti ze dne ____2018 uhradili rezervační poplatek ve výši _____,- Kč (slovy _____ korun českých) k rukám realitní kanceláře tento prodej / koupi zprostředkovávající, GARANCIA, s.r.o. Kolín, IČO 45144583. Tato splátka je součástí kupní ceny a bude v souladu se zprostředkovatelskou smlouvou započtena na část provize realitní kanceláře.

2.2.

Druhou splátku na kupní cenu předmětných nemovitostí ve výši _____,- Kč (slovy _____ korun českých) se zavazuje strana kupující složit do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy do advokátní úschovy Mgr. Terezy Klečkové, advokátky v Kolíně, Rubešova 55, číslo osvědčení u ČAK 10064.

Platba bude provedena bezhotovostně, bankovním převodem ve prospěch úschovového bankovního účtu advokátky vedeného u ČSOB, a.s., číslo účtu ____/0300.

2.3.

Třetí splátku na kupní cenu ve výši _____,- Kč (slovy _____ korun českých) je strana kupující povinna uhradit prostřednictvím _____ banky, a.s. (dále jen _____) ve lhůtě 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy budou finančnímu ústavu předloženy následující dokumenty:

- zástavní smlouva, na základě které bude zřízeno zástavní právo k předmětným nemovitostem zajišťující hypoteční úvěr kupujících,
- návrh na vklad zástavní smlouvy, na základě které bude zřízeno zástavní právo k předmětným nemovitostem zajišťující hypoteční úvěr kupujících, s razítkem podatelny příslušného katastrálního pracoviště potvrzujícím jeho podání ke správnímu řízení,
- tato kupní smlouva ověřeně podepsaná oběma smluvními stranami,
- potvrzení advokátky o složení druhé splátky na kupní cenu do advokátní úschovy,
- smlouva o advokátní úschově.

Platba bude provedena _____ z hypotečního úvěru strany kupující následujícím způsobem:

- Část třetí splátky na kupní cenu odpovídající zůstatku závazku prodávajících vůči _____ zajištěného zástavním právem specifikovaným v článku I, odst. 3. k předmětným nemovitostem ve výši _____ Kč (slovy _____) bude uhrazena přímo zástavnímu věřiteli, _____, nejpozději dne _____ bezhotovostně, bankovním převodem ve prospěch úvěrového účtu strany prodávajících, č.ú. _____,
- část třetí plátky na kupní cenu ve výši _____ Kč (slovy _____) do advokátní úschovy Mgr. Terezy Klečkové, advokátky v Kolíně, Rubešova 55, číslo osvědčení u ČAK 10064, bezhotovostně, bankovním převodem ve prospěch úschovového bankovního účtu vedeného u ČSOB, a.s., č.ú. _____/0300.

2.4.

Ve smyslu zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb. ve znění zákona č. 254/16 Sb. je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí kupující, který je povinen tuto daň zaplatit.

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je kupující povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad jeho vlastnického práva k předmětu převodu.

3.

Advokátka naloží s uschovanou částkou následujícím způsobem:

3.1. Část kupní ceny ve výši _____,- Kč (slovy _____ korun českých) bude uvolněna straně prodávajících z advokátní úschovy do 3 (tří) pracovních dnů ode dne, kdy budou advokátce předloženy následující dokumenty:

- originál výpisu z katastru nemovitostí, na němž jsou předmětné nemovitosti zapsány a na kterém bude jako vlastník uveden kupující, a na předmětných nemovitostech nebudou váznout žádná zástavní práva, žádná věcná břemena, předkupní práva ani jiná věcná práva třetích osob - části B1, C a D listu vlastnictví budou bez zápisu, část plomby a upozornění budou bez zápisu, s výjimkou zástavního práva specifikovaného v článku I, odst. 3 a 5 této smlouvy, a práv zřízených kupujícími,
- předávací protokol prokazující předání předmětných nemovitostí straně kupující.

Platba bude provedena bezhotovostně, bankovním převodem ve prospěch bankovního účtu prodávajících ve prospěch bankovního účtu prodávajících vedeného u _____, č.ú. _____.

3.2. Částka ve výši _____,- Kč (slovy _____ korun českých) představující část provize realitní kanceláře tento prodej / koupi zprostředkovávajících, GARANCIA, s.r.o. Kolín, IČO 45144583, bude za stejných podmínek jako v odst. 3.1. tohoto článku poukázána přímo RK na bankovní účet vedený u RaiffeisenBank, a.s., č.ú. 4689646001/5500.

4.1. Smluvní strany se dohodly, že u advokátky bude do okamžiku složení druhé splátky na kupní cenu uloženo také vyhotovení zástavní smlouvy, na základě níž se zřizuje zástavní právo k předmětným nemovitostem ve prospěch _____ banky, a.s. k zajištění hypotečního úvěru kupujících. Advokátka se zavazuje bez prodlení po složení druhé splátky na kupní cenu do advokátní úschovy předat listiny realitní kanceláři tento prodej / koupi zprostředkovávajících, aby byl podán návrh na vklad zástavního práva ve prospěch _____ banky, a.s. na základě této smlouvy příslušnému katastrálnímu pracovišti.

4.2. Smluvní strany se dohodly, že u advokátky bude do okamžiku složení třetí splátky na kupní cenu uloženo také vyhotovení této kupní smlouvy určené pro příslušný katastrální úřad k řízení o vkladu vlastnického práva kupujících do katastru nemovitostí. Advokátka se zavazuje do tří dnů po složení třetí splátky na kupní cenu do advokátní úschovy předat listiny realitní kanceláři tento prodej / koupi zprostředkovávajících, aby byl podán návrh na vklad vlastnického práva kupujících na základě této smlouvy příslušnému katastrálnímu pracovišti.

5. Rozvazovací podmínka

Smluvní strany se dohodly, že v případě nesložení druhé splátky na kupní cenu do advokátní úschovy ve lhůtě dle odst. 2.2. tohoto článku a dále ani v náhradní lhůtě do 10 pracovních dnů ode dne uplynutí lhůty, se tato smlouva od samého počátku ruší. Čímž není dotčeno ustanovení o smluvní sankci dle tohoto odstavce.

Strana kupující je v tomto případě povinna uhradit straně prodávajících a realitní kanceláři tento prodej / koupi zprostředkovávajících smluvní pokutu v celkové výši _____,- Kč (slovy _____ korun českých), každému _____,- Kč (slovy _____ korun českých), jež je splatná do 5 (pět) pracovních dnů ode dne uplatnění smluvní pokuty ze strany prodávajících a realitní kanceláře tento prodej / koupi zprostředkovávajících a započitatelná na rezervační poplatek uhrazený k rukám zprostředkovatele.

6. Odstoupení od smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že neuhradí-li strana kupující zbytek kupní ceny dle odst. 2.3. tohoto článku do _____ 2017, jsou prodávajících oprávněni od této smlouvy odstoupit.

Odstoupení je účinné okamžikem jeho doručení straně kupující, nejpozději pátým pracovním dnem následujícím po odeslání písemného odstoupení od smlouvy na adresu strany kupující v záhlaví této smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší od počátku, s výjimkou ustanovení o smluvních pokutách a ujednání, z jejichž smyslu vyplývá, že mají zůstat v platnosti i po odstoupení od této smlouvy.

V případě odstoupení od smlouvy jsou smluvní strany povinny si poskytnout potřebnou součinnost k tomu, aby byl obnoven stav před uzavřením této kupní smlouvy.

Strana kupující je v tomto případě povinna uhradit straně prodávající a realitní kanceláři tento prodej / koupi zprostředkovávající smluvní pokutu v celkové výši _____,- Kč (slovy _____ korun českých), každému _____,- Kč (slovy _____ korun českých), jež je splatná do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne uplatnění smluvní pokuty ze strany prodávající a započítatelná na rezervační jistinu uhrazenou k rukám zprostředkovatele.

Advokátka je povinna vrátit již zaplacenou část kupní ceny specifikovanou v čl. III odst. 2.1., resp. odst. 2.2. této smlouvy zpět ve prospěch účtu, ze kterého byla částka poukázána, a to jakmile bude obnoven stav před uzavřením této kupní smlouvy, zejména nebudou na předmětných nemovitostech váznout jakákoliv omezení vlastnického práva vyjma omezení vázoucích na předmětných nemovitostech ke dni uzavření této smlouvy.

O advokátní úschově byla uzavřena samostatná smlouva.

Článek IV. UJIŠTĚNÍ PRODÁVAJÍCÍHO A KUPUJÍCÍ K PŘEDMĚTU PŘEVODU

1. Prodávající prohlašuje a ujišťuje kupující, že:

1.1. právní tituly k prodávávanému předmětu převodu jsou platné, účinné a vymahatelné, že na těchto právních titulech neváznou jakékoliv vady, které by mohly zapříčinit jakékoliv zpochybnění vlastnického práva prodávajícího a nebo, případně, kupujících po nabytí účinnosti této smlouvy, a že je oprávněn předmět převodu na kupující převést bez jakýchkoliv omezení;

1.2. si není vědom jakékoliv skutečnosti, která by mohla vést k odmítnutí převodu vlastnického práva kupující příslušným katastrálním úřadem nebo která by mohla zapříčinit pozdržení takového vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujících;

1.3. na předmětu převodu **neváznou ke dni podání návrhu na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí jakákoliv zástavní práva, s výjimkou zástavních práv specifikovaných v článku I, odst. 3 a 5 této smlouvy, věcná břemena, předkupní práva nebo jakákoliv jiná práva třetí osoby včetně nájemních jakékoliv povahy a že prodávající není smluvně zavázán předmět převodu řádně nabídnout ke koupi třetí osobě;**

1.4. žádná třetí osoba nevnesla ve vztahu k předmětu převodu jakýkoliv nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení práva prodávajících předmět převodu prodat kupujícími a není jim ani známo, že by jakákoliv třetí osoba mohla uplatnit nárok, kterým by mohlo dojít k omezení práva nakládat s předmětem převodu a že žádné třetí osobě nesvědčí právo nájemní či právo užívání k předmětu převodu a že jim není známo, že by na adrese předmětu převodu bylo evidováno sídlo jakékoli obchodní korporace,

1.5. nemá žádné takové závazky vůči třetím osobám, které by tyto osoby opravňovaly k podání odpůrcí žaloby vůči této smlouvě a prohlašuje, že proti němu nejsou vedena řízení, která by jim znemožňovala nakládat s převáděnými nemovitostmi,

1.6. předmět převodu je ve stavu odpovídajícím jeho stáří a době užívání, resp. výstavbě, a stavu, s jakým se kupující seznámili před podpisem této smlouvy a který mohli nechat odborně posoudit.

2. Kupující prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy si předmětné nemovitosti řádně prohlédli a že tyto do svého společného jmění manželů kupují.

3. V případě, že jakékoliv prohlášení prodávajících uvedené v článku IV. této smlouvy se ukáže jako nepravdivé či neúplné a nepravdivost či neúplnost takového prohlášení či záruky nebude prodávajícím na jeho vlastní náklady zcela a řádně odstraněna do 30 dnů po doručení písemného oznámení prodávajícím od kupujících o existenci takové skutečnosti, vzniká kupujícími a realitní kanceláři tento prodej / koupi zprostředkovávající nárok na smluvní pokutu v celkové výši _____,- Kč (slovy _____ korun českých), každému _____,- Kč (slovy _____ korun českých), kterou jsou prodávající povinni kupujícími a realitní kanceláři tento prodej / koupi zprostředkovávající zaplatit na základě uplatnění smluvní pokuty ze strany kupujících a realitní kanceláře tento prodej / koupi zprostředkovávající do 7 dnů po doručení této žádosti prodávajícím.

4. Smluvní strany se dohodly, že strana prodávající předá předmětné nemovitosti straně kupující do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva kupujících do katastru nemovitostí.

O předání a převzetí sepiší smluvní strany předávací protokol, ve kterém vzájemně potvrdí stavy měřidel v předmětných nemovitostech. Prodávající jsou povinni hradit náklady spojené s užíváním předmětných nemovitostí do okamžiku jejich předání straně kupující. Případné nedoplatky na nákladech spojených s užíváním předmětných nemovitostí uhradí strana prodávající do 5 (pěti) dnů ode dne, kdy jí kupujícími bude předloženo vyúčtování těchto nákladů.

Smluvní strany se dohodly, že předmětné nemovitosti budou vyklizeny, a to včetně souvisejících staveb. Dále se strany dohodly, že budou odstraněny drátěné voliéry na předmětných nemovitostech se nacházející. Nevyklizení staveb nebo neodstranění voliér brání řádnému převzetí předmětných nemovitostí ze strany kupující.

5. Prodávající při podpisu této smlouvy předali kupujícím průkaz energetické náročnosti budovy (energetický štítek).

6. Prodávající jsou povinni odhlásit z adresy předmětných nemovitostí údaj o svém trvalém bydlišti, popř. osob v předmětných nemovitostech nahlášených, a to do 30 (třiceti) dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva kupujících k předmětu převodu. V případě porušení této povinnosti berou prodávající na vědomí, že kupující jsou oprávněni podat podnět k zahájení správního řízení o zrušení adresy jejich trvalého bydliště.

Článek V.

JINÁ UJEDNÁNÍ A ZÁVAZKY

1. Smluvní strany se zavazují okamžitě vyrozumět druhou smluvní stranu o všech okolnostech nebo změnách, majících vliv na tuto smlouvu.

2. Všechny změny nebo doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to písemnou formou.

3. Vlastnické právo k předmětu převodu přechází na kupující na základě zápisu vkladu práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujících, a to zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva katastrálnímu úřadu doručen.

Do doby rozhodnutí katastrálním úřadem jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány.

4. Smluvní strany se zavazují učinit veškeré potřebné kroky, aby příslušný katastrální úřad mohl řádně rozhodnout o vkladu vlastnického práva kupujících k předmětným nemovitostem, a to v co nejkratší termínu. Za tímto účelem se strany zavazují poskytnout si vzájemně nezbytnou součinnost a podepsat i následně veškeré další nezbytné dokumenty jakéhokoliv charakteru.

5. Náklady na právní služby, včetně advokátní úschovy a náklady na správní poplatky spojené s vkladem této smlouvy do katastru nemovitostí nese realitní kancelář tento prodej / koupi zprostředkávající.

Článek VI.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva je vyhotovena v ____ (____) stejnopisech, z nichž účastníci obdrží po jednom stejnopise, jedno vyhotovení bude přílohou smlouvy o advokátní úschově, jeden stejnopis je určen pro realitní kancelář tuto koupi / prodej zprostředkovala a jedno paré bude podáno na příslušný katastrální úřad pro účely správního řízení o vkladu vlastnického práva.

2. Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli a že s jejím zněním souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V _____, dne _____ 2016

prodávající

kupující

