

Mgr. Martin Krivohlavý, advokát
ČAK: 14490
IČO: 73735639
Sídlo: Česká Lípa, Paní Zdislavy 418, 470 01
E-mail: info@ak-krivohlavy.cz
Web: www.ak-krivohlavy.cz
Tel.: 776741825

Příloha č. 1 k bodu č. 1.1. důvodové zprávy

KUPNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli účastníci:

1. F V:

r.č.: 1

bytem: Olomouc,

na straně jedné jako prodávající
dále též jen jako „strana prodávající“

a

2. manželé

Jiří Š

r.č.: 1

bytem: Suchbátka nad Odrou,

P Š

r.č.: 1

bytem: Jeseník nad Odrou,

oba na straně druhé jako kupující
dále též jen jako „strana kupující“

po ověření své totožnosti a po prohlášení o své plné svéprávnosti v souladu s ustanovením
§ 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
t u t o

kupní smlouvu:

I.

Nemovitosti

1. Strana prodávající má dle svého prohlášení a dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí
ve svém výlučném vlastnictví podíl o velikosti 611/8619 na následující nemovité věci:

stavba č.p. 141, 142, část obce Olomouc, postavený na pozemku parc. č. st. 558, k.ú. Olomouc-
město, zapsaná na listu vlastnictví číslo 5010, pro katastrální území Olomouc-město, obec
Olomouc, okres Olomouc, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální
pracoviště Olomouc (dále též jen jako „Nemovitost“).

2. Předmětem prodeje dle této smlouvy je:

spoluvlastnický podíl o velikosti 611/8619 na Nemovitosti, který je ve vlastnictví strany
prodávající (dále též jen jako „Podíl“).

KUPNÍ SMLOUVA

3. Strana prodávající prohlašuje, že na základě ústní dohody spoluvlastníků Nemovitosti, je s vlastnictvím podílu ke dni podpisu této smlouvy spojeno právo výlučně užívat byt č. 1 o dispozici 2+1, nacházejícího se ve 3. nadzemním podlaží budovy č.p. 141, 142, část obce Olomouc (dále též jen jako „Byt“).

II.

Předmět smlouvy

1. Strana prodávající se zavazuje, že odevzdá Podíl v plném rozsahu se vším zákonným příslušenstvím a součástmi, se všemi právy a povinnostmi s ním spojeným, straně kupující a že straně kupující umožní nabýt vlastnické právo k Podílu.
2. Strana kupující se zavazuje, že Podíl převezme a že za něj zaplatí straně prodávající dohodnutou kupní cenu. Strana kupující nabývá Podíl do společného jmění manželů.

III.

Kupní cena

1. Dohodnutá kupní cena, za kterou strana prodávající Podíl prodává a strana kupující je kupuje, činí 1.650.000,00 Kč (slovy: jeden milión šest set padesát tisíc korun českých).
2. Kupní cenu zaplatí strana kupující ve prospěch strany prodávající takto:
 - a. První část kupní ceny ve výši 119.790,00 Kč zaplatila strana kupující z vlastních zdrojů před podpisem této kupní smlouvy, jejím uhrazením ve prospěch zprostředkovatele prodeje, společnosti LAVINIA TRADING, spol. s r.o. (franšizant RE/MAX Vision), IČO: 622 42 393, sídlo: Ústí nad Labem – centrum, Mírové náměstí 109/33, PSČ 400 01, (dále jen „Zprostředkovatel“), jako rezervační zálohu na základě dohody o složení blokovacího depozita ze dne 27.9.2017. Tato částka se v souladu s čl. III. odst. 3 dohody o složení blokovacího depozita v plné výši započítává na kupní cenu dle této smlouvy.
 - b. Druhou část kupní ceny ve výši 210.210,00 Kč zaplatí strana kupující z vlastních zdrojů tak, že tuto částku převede do advokátní úschovy Mgr. Martina Křivohlavého, advokáta, IČO: 737 35 639, sídlo: Česká Lípa, Paní Zdislavy 418/8, PSČ 470 01, ev. č. ČAK: 14490 (dále jen „Advokát“), na depozitní účet advokátní úschovy, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č. účtu: 2112115346/2700 (dále jen „účet advokátní úschovy“), a to nejpozději do 5.11.2017.
 - c. Třetí část kupní ceny ve výši 1.320.000,00 Kč zaplatí strana kupující prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnutého společností Českomoravská stavební spořitelna, a.s., IČO: 492 41 397, sídlo: Praha 10, Vinohradská 3218/169 (dále jen „Banka“) tak, že Banka tuto částku převede na účet advokátní úschovy, a to nejpozději do 15.11.2017.
3. O provedení úschovy, uvedené v odstavci 2 tohoto článku bude mezi účastníky této smlouvy a Advokátem uzavřena spolu s uzavřením této kupní smlouvy zvláštní smlouva o advokátní úschově, dle které bude Advokát povinen vyplatit celou spravovanou částku ve výši 1.530.210,00 Kč na účet označený k tomuto účelu stranou prodávající, č. účtu: 266965002/5500, a to do 3 pracovních dnů poté, kdy bude mít Advokát k dispozici doklady osvědčující provedení vkladu vlastnického práva k Podílu pro stranu kupující (tj. originál výpisu z katastru nemovitostí, na kterém bude strana kupující uvedena jako výlučný vlastník Podílu, a tento list vlastnictví bude současně ve vztahu k Podílu prost jakýchkoliv omezujících zápisů a plomb s výjimkou

případných omezení vzniklých na základě právních jednání učiněných stranou kupující, nebo s jejím souhlasem, a s výjimkou případného zápisu obnovy katastrálního operátu či pozemkových úprav). Advokát je oprávněn opatřit si originál výpisu z katastru nemovitostí i svépomocí.

Advokát je povinen ověřit splnění podmínek pro výplatu vždy opakovaně v den zadání příkazu k provedení příslušné platby.

4. Nebude-li některá z částí kupní ceny dle odst. 2 písm. b) nebo c) tohoto článku uhrazena ve sjednané lhůtě, je strana prodávající oprávněna od této kupní smlouvy odstoupit. Současně má strana prodávající právo požadovat po straně kupující smluvní pokutu ve výši 119.790,00 Kč. V případě oprávněného odstoupení od této smlouvy se smlouva od počátku ruší vyjma všech ustanovení o smluvních pokutách, které zůstávají i nadále v platnosti. Účastníci si zasílají písemná oznámení na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Právo na náhradu škody není odstoupením od smlouvy ani účtováním smluvní pokuty dle tohoto odstavce dotčeno.
5. Účastníci shodně a výslovně prohlašují, že s uvedenými platebními podmínkami souhlasí.

IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Strana prodávající prohlašuje, že na Podílu nevázne ke dni podpisu této smlouvy žádné věcné břemeno, žádné zástavní právo, jiné věcné právo nebo dluhy či jiné právní vady.
2. Strana prodávající dále prohlašuje, že s ohledem na ust. § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, má Statutární město, IČO: 002 99 308, ke stavbě č.p. 141, 142, tj. i k Podílu, jakožto vlastník pozemku parc. č. st. 558, k.ú. Olomouc-město, zákonné předkupní právo. Strana prodávající se v této souvislosti zavazuje, že nejpozději do 10 dnů od uzavření této smlouvy vyzve Statutární město Olomouc, jakožto oprávněnou, k uplatnění předkupního práva.
3. Strana prodávající dále prohlašuje, že spoluvlastníci Nemovitosti uzavřeli dne 15.11.2010 se Statutárním městem Olomouc nájemní smlouvu na dobu neurčitou, jejímž předmětem je pozemek parc. č. st. 558, k.ú. Olomouc-město, na kterém se Nemovitost nachází. Strana kupující v této souvislosti prohlašuje, že ji byla předmětná nájemní smlouva poskytnuta ještě před podpisem této smlouvy, že se s touto seznámila a současně že si je vědoma skutečnosti, že po převodu Podílu bude povinna hradit poměrnou část nájemného, v nájemní smlouvě blíže specifikovanou.
4. Strana prodávající dále prohlašuje, že si není vědoma existence žádné jiné smlouvy či dohody (a to ani smlouvy budoucí), kterými by docházelo ke zcizení Podílu, nebo které by ohledně Podílu zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a že si ani není vědoma toho, že by u příslušného katastrálního úřadu ohledně Podílu byly podány jakékoliv návrhy na vklad těchto práv, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
5. Strana prodávající dále prohlašuje, že si není vědoma existence jakýchkoliv závazků či dluhů, které by zakládaly nebezpečí podání návrhu na zřízení soudcovského zástavního práva, návrhu na nařízení exekuce či insolvenčního návrhu, který by se mohl dotknout Podílu. Strana prodávající dále prohlašuje, že si není vědoma toho, že by vůči ní (vůči žádnému z účastníků na straně prodávající) bylo zahájeno insolvenční řízení či byl podán insolvenční návrh, dále prohlašuje, že si není vědoma, že by vůči ní existovali jakékoliv vykonatelné či pravomocné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že si není vědoma existence ani žádné jiné veřejné či soukromé listiny, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí. Strana prodávající rovněž prohlašuje, že si není vědoma toho, že by si k Podílu činila majetkový nárok třetí osoba.

6. Strana prodávající prohlašuje, že Bytu není ve smyslu ust. § 743 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů k bydlení manželů nebo rodiny strany prodávající nezbytně třeba.
7. Strana prodávající se dále zavazuje, že do dne povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí nepřevéde vlastnické právo k Podílu na žádnou třetí osobu a že nezřídí ve prospěch třetích osob žádná výše uvedená práva a ani jinak Podíl nezatíží.
8. Strana kupující nepřijímá na sebe s Podílem žádné dluhy, omezení ani právní závady.
9. Strana kupující prohlašuje, že se dostatečně seznámila se stavem Bytu a stavem Nemovitosti, jakož i s přístupem k nim. Strana kupující dále prohlašuje, že měla dostatek příležitostí a dostatek času si Byt a Nemovitost kompletně před uzavřením této smlouvy řádně prohlédnout, čehož využila. Strana kupující také prohlašuje, že si je vědoma stáří Bytu a Nemovitosti.
10. Strana kupující prohlašuje, že touto smlouvou na sebe přebírá veškerá práva a povinnosti vlastníka předmětu převodu vyplývající ze zákona. Strana kupující rovněž stvrzuje, že se ve smyslu ustanovení §980 až §986 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění seznámila s aktuálním stavem zápisu ve veřejném seznamu, ve kterém je Podíl zapsán a že proti nim nevznáší žádné námitky.
11. Pro případ, že se tvrzení strany prodávající uvedená v čl. IV. odst. 1, 2, 3 a 4 této smlouvy ukážou jako nepravdivá a v případě, že prodávající poruší závazek uvedený v čl. IV. odst. 5 této smlouvy, je strana prodávající povinna zajistit nápravu, a to nejpozději do 30 dnů od chvíle, kdy se o porušení svých prohlášení dozví. Má se za to, že se strana prodávající o porušení svých prohlášení dozví nejpozději 5 dnů poté, co strana kupující, nebo Zprostředkovatel, odešle straně prodávající písemné upozornění na adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nejednalo-li strana prodávající nápravu ani v uvedené dodatečné lhůtě, je strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit a současně vznikne straně prodávající povinnost uhradit straně kupující smluvní pokutu ve výši 119.790,00 Kč.
12. Odstoupením od smlouvy se tato smlouva od počátku ruší. Účastníci jsou si v takovém případě povinni bezodkladně vrátit již poskytnutá plnění. Účastníci si zasílají písemná oznámení na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.
13. Část kupní ceny sjednaná v čl. III. odst. 2 této smlouvy je financována pomocí úvěru od Banky. Tento úvěr, poskytnutý straně kupující v nejbližší době bude zajištěn zástavním právem k nemovitému věcem, které nejsou předmětem prodeje dle této smlouvy.
14. V případě odstoupení od smlouvy se strana prodávající zavazuje bezodkladně, nejpozději však do 5 dnů od zániku této smlouvy, uhradit Bance finanční prostředky, které jí již byly případně uhrazeny jako část kupní ceny z úvěru poskytnutého straně kupující, a to odesláním finančních prostředků na bankovní účet, ze kterého jí byly poskytnuty.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Vlastnické právo k Podílu nabývá strana kupující dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu nastanou na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy ke dni, kdy bude návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Do okamžiku vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí jsou účastníci vázáni svými smluvními projevy dle této smlouvy.

2. Nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na Podílu přechází dnem, kdy bude podán návrh na vklad vlastnického práva k Podílu ve prospěch strany kupující k příslušnému katastrálnímu úřadu.
3. Strana prodávající se zavazuje předat Byt straně kupující nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy bude na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu povolen vklad vlastnického práva k Podílu ve prospěch strany kupující. O naplnění této podmínky budou účastníci informováni Advokátem v souladu s příslušným ustanovením Smlouvy o advokátní úschově. Nepředá-li strana prodávající ve výše uvedené lhůtě Byt straně kupující, a to bez zavinění strany kupující, pak je strana prodávající povinna uhradit straně kupující smluvní pokutu ve výši 0,05 % z kupní ceny za každý den prodlení s předáním Bytu. Při předání Bytu bude mezi smluvními stranami vyhotoven předávací protokol, ve kterém bude zejména uveden stav měřidel energií k datu předání. Smluvní strany se zavazují, že v souvislosti s touto smlouvou provedou ve vzájemné součinnosti potřebné úkony spojené s přehlášením dodávek vody, elektřiny, plynu, příp. dalších médií.
4. Byt bude straně kupující předán zcela vyklizený a v dohodnutém stavu. Dohodnutým stavem se rozumí předání Nemovitostí včetně všech součástí a příslušenství.
5. Veškeré platby v souvislosti s užíváním Bytu a v souvislosti s vlastnictvím Podílu a veškeré platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním Bytu a Podílu přede dnem jejich předání, zejména platby za odběr energií, hradí strana prodávající. Strana prodávající se zavazuje zaplatit straně kupující všechny případné nedoplatky těchto plateb vztahující se k období přede dnem předání Bytu, které bude případně nucena strana kupující zaplatit. Strana kupující se zavazuje zaplatit straně prodávající všechny případné přeplatky těchto plateb vztahující se k období přede dnem předání Bytu, které jí budou případně vyplaceny.
6. Strana kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že jí stranou prodávající byl před podpisem této smlouvy předložen průkaz energetické náročnosti budovy č.p. 141, 142, ve které se Byt nachází, a tento je jí při podpisu této smlouvy předán. Tím je splněna povinnost strany prodávající dle § 7a, odst. 3, zák. č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií v platném znění.
7. Poplatky spojené s vyhotovením této smlouvy, s vyhotovením smlouvy o advokátní úschově, s provedením advokátní úschovy a správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí uhradí Zprostředkovatel.

VI.

Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

1. Strany této smlouvy souhlasí s tím, aby na základě této smlouvy byl proveden vklad vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí.
2. Návrh na vklad vlastnického práva spolu podepíší strany této smlouvy bezprostředně po podpisu této smlouvy s tím, že tento návrh na vklad a jedno vyhotovení kupní smlouvy (s ověřenými podpisy všech účastníků) budou svěřeny do úschovy Zprostředkovatele, který je zavázán podat je na příslušný katastrální úřad nejpozději do 3 pracovních dnů poté, kdy budou současně splněny následující podmínky:
 - a) Zprostředkovatel bude Advokátem vyrozuměn o tom, že na účet advokátní úschovy byla připsána celá část kupní ceny, která je dle této smlouvy předmětem úschovy.
 - b) Zprostředkovateli nebude do 21.12.2017 předložen doklad potvrzující skutečnost, že statutární město Olomouc uplatňuje své překupní právo k Nemovitostem (viz čl. IV. odst. 2 této smlouvy).

3. V případě, že by z jakéhokoliv důvodu nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující podle této smlouvy, jsou účastníci povinni učinit vše proto, aby bylo dosaženo účelu této smlouvy, kterým je převod Podílu ze strany prodávající na stranu kupující. Za tím účelem jsou účastníci zejména povinni uzavřít bez zbytečného odkladu od doručení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo novou kupní smlouvu, kterou odstraní závady vytykané příslušným katastrálním úřadem; případně na pokyn příslušného katastrálního úřadu bez zbytečného odkladu tuto kupní smlouvu či návrh na vklad práva náležitě doplnit.
4. Nesplní-li některá ze stran této smlouvy povinnosti stanovené v předchozím odstavci tohoto článku, je druhá smluvní strana oprávněna odstoupit od této smlouvy, přičemž pro tento případ platí ustanovení čl. IV. této smlouvy, týkající se odstoupení od smlouvy. Současně vznikne té ze stran, která nesplní svou povinnost stanovenou v předchozím odstavci tohoto článku, povinnost uhradit druhému z účastníků smluvní pokutu ve výši 119.790,00 Kč.
5. V případě, že do 5 měsíců ode dne uzavření této smlouvy nebude strana kupující zapsána v katastru nemovitostí jako vlastník Podílu s tím, že Podíl bude zároveň prostý jakýchkoli věcných břemen, zástavních práv, poznámek, jiných právních vad a povinností či jiných omezení vlastnického práva, jiných zápisů a plomb výjma případných omezení vzniklých na základě právních jednání učiněných stranou kupující nebo s jejím souhlasem, je strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato kupní smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu všemi účastníky.
2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků, které budou vždy číslovány.
3. Poté, co budou splněny podmínky pro výplatu částí spravované částky dle čl. III. odst. 3 této smlouvy, může strana prodávající na základě jednostranného písemného prohlášení Advokáta požádat, aby předmětnou částku vyplatil na jiný účet než ten, který je tam uveden. Tento odstavec představuje výjimku z odst. 2 této smlouvy.
4. Tato kupní smlouva byla sepsána v sedmi vyhotoveních, z nichž strana prodávající obdrží po dvou vyhotovení a po jednom vyhotovení obdrží strana kupující, Zprostředkovatel, Advokát a Banka a zbývající vyhotovení (s ověřenými podpisy všech účastníků) bude po splnění stanovených podmínek podáno spolu s návrhem na vklad vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem 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 vlastnoruční podpisy.

Strana prodávající:

V Olomouci, dne 16.10.2017

F: V

Strana kupující:

V Olomouci, dne 16.10.2017

J Š

V Olomouci, dne 16. 10. 2017

Př. 18. /

KUPNÍ SMLOUVA