

KUPNÍ SMLOUVA

paní Eva Šimková, r. č.
trvale bytem Hněvovínská 522/46, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
(dále též jen jako „strana prodávající“)
jako strana prodávající na straně jedné

a

pan Pavel Gončarov, r. č.
trvale bytem Křepkova 9, 412 01 Litoměřice
(dále též jen jako „strana kupující“)
jako strana kupující na straně druhé

a

obchodní společnost M&M reality holding a.s., IČO 274 87 768
se sídlem Praha 1, Nové Město, Krakovská 1675/2, PSČ 110 00,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
v oddíle B, vložce číslo 14537,
obchodní zastoupení Olomouc 2 [153], zastoupena na základě plné moci Tomášem Maliňákem
(dále též jen jako „zprostředkovatel“)
jako vedlejší účastník na straně třetí

strana prodávající a strana kupující dále společně označeni také jen jako „smluvní strany“ či „strany“, není-li třeba užít konkrétního označení každé z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto

kupní smlouvu

(dále jen „smlouva“)

Článek I.

Prohlášení strany prodávající

Strana prodávající prohlašuje a dokládá, že je výlučným vlastníkem následujícího:

- stavba č. e. 57, stojící na pozemku – parcelní číslo St. 1146, v katastrálním území Chválkovice, v části obce Chválkovice, označená jako stavba pro rodinnou rekreaci, pozemek, na němž stavba stojí, není součástí předmětu převodu této smlouvy,

zapsaná v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Olomouc, na LV č. 1237 a č. 10001 pro katastrální území Chválkovice, část obce Chválkovice, obec Olomouc

(vše dále též jen jako „předmět převodu“).

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Strana prodávající se touto smlouvou zavazuje odevzdat straně kupující předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, a umožnit straně kupující nabýt k předmětu převodu vlastnické právo, a strana kupující se zavazuje předmět převodu převzít a zaplatit straně prodávající kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 1. této smlouvy níže. Strana kupující nabývá předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví.

2. Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek III.

Kupní cena a její splatnost

1. Strana kupující se zavazuje zaplatit straně prodávající za předmět převodu celkovou kupní cenu ve výši

83.000,- Kč

(slovy: osmdesát tři tisíce korun českých)

2. Kupní cenu uhradí strana kupující takto:

2.1 částku ve výši 18.000,- Kč složila strana kupující u zprostředkovatele dne 05. 09. 2014, jako zálohu na kupní cenu (dále „rezervační záloha“). Smluvní strany sjednávají a činí nesporným, že uvedená záloha je součástí kupní ceny a že se zaplacená záloha započítává v celém svém rozsahu na povinnost strany kupující uhradit kupní cenu za předmět převodu a povinnost uhradit kupní cenu je tím v rozsahu do výše uhrazené zálohy splněna. Smluvní strany se dále dohodly, že částka 16.340,- Kč, složená stranou kupující dle tohoto odstavce, se podpisem této smlouvy započítává na úhradu zprostředkovatelské provize zprostředkovatele, která byla sjednána ve smlouvě o zprostředkování uzavřené mezi zprostředkovatelem a stranou prodávající.

2.2 zbývající část kupní ceny ve výši 65.000,- Kč uhradí strana kupující z vlastních prostředků bezhotovostním převodem na účet zprostředkovatele, který je veden u Komerční banky, a.s., pod číslem variabilní symbol 414007, specifický symbol 153, a to nejpozději do 20.12.2014.

3. Kupní cena ve výši 83.000,- Kč, po odečtení provize zprostředkovatele ve výši 16.340,- Kč, bude z účtu zprostředkovatele uvolněna, za podmínky splnění odst. 2. bodu 2.2. tohoto článku této smlouvy, následovně:

3.1 částka 66.660,- Kč bude zaslána na účet strany prodávající, uvedený v odst. 5 tohoto článku této smlouvy, do 5 pracovních dnů poté, co zprostředkovateli bude, kteroukoliv ze smluvních stran, předložen originál či úředně ověřená kopie listu vlastnictví prokazující vlastnické právo strany kupující k předmětu převodu, na kterém jako vlastník předmětu převodu bude uvedena strana kupující a na listu vlastnictví nebudou váznout žádná věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní vady či zápisy vzniklé na základě úkonů strany prodávající nebo z důvodu stojícího na straně strany prodávající, předmět převodu bude prostý nedořešených právních vztahů a uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů, s výjimkou případných zápisů vzniklých na základě úkonů strany kupující nebo z důvodu stojícího na straně strany kupující.

3.2 zbývající částku ve výši 3.320,- Kč odešle zprostředkovatel příslušnému finančnímu úřadu jako úhradu zálohy na daň z nabytí nemovitých věcí.

4. Smluvní strany se dohodly, že nedojde-li ke splnění výše uvedených podmínek pro výplatu kupní ceny nebo její části nejpozději do 5 (pěti) měsíců ode dne uzavření této smlouvy, odešle zprostředkovatel kupní cenu nebo její část do 7 (sedmi) pracovních dnů od marného uplynutí výše uvedené lhůty na účet/účty, ze kterého/kterých byly peněžní prostředky poukázány, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

5. Smluvní strany prohlašují, že veškeré platby, které mají být učiněny v jejich prospěch podle této smlouvy, budou připsovány na následující účty:

Pro stranu prodávající: účet č.

Pro stranu kupující: účet č.

u mBank.

Článek IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Strana prodávající dále prohlašuje, že

1.1. 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;

- 1.2. na předmětu převodu nevážnou žádná závada, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by straně kupující jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jejího vlastnického práva; s výjimkou těch, které jsou uvedené ve veřejném seznamu a níže specifikované:
 - zástavního práva z rozhodnutí správního orgánu ve prospěch Finančního úřadu v Olomouci, se sídlem Lazecká 545/22, Lazce, 779 11 Olomouc k zajištění pohledávek ve výši 1.562,- Kč a příslušenství. Vznik zástavního práva dne 09. 09. 2011. Zástavní právo bylo zřízeno na základě Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad v Olomouci – 336887/2011/379941803695 ze dne 08. 09. 2011, vklad zástavního práva povolen v řízení vedeném pod sp. zn. V-20982/2011-805. Strana prodávající odpovídá straně kupující za zajištění řádného výmazu shora uvedeného zástavního práva z katastru nemovitostí.

Strana prodávající a strana kupující tímto, s ohledem na existenci shora uvedeného zástavního práva, za účelem posílení právní jistoty, **souhlasně prohlašují**, že ve smyslu ust. § 1888 odst. 2 občanského zákoníku, **nepřechází** na stranu kupující dluh strany prodávající vůči zástavnímu věřiteli, který je zajištěn shora uvedeným zástavním právem;
 - 1.3. ke dni uzavření této smlouvy nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení a že jí není známo, že by na ní byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašuje, že vůči ní není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí;
 - 1.4. jí není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok /např. na vlastnictví, nájemní právo, věcné břemeno/ ve vztahu k předmětu převodu, např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů;
 - 1.5. nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se smlouvy /např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod./ a které by mohly vést k omezení práv nakládat s předmětem smlouvy a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením předmětu převodu;
 - 1.6. neběží žádné spory zejména soudní /včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy/, vztahující se k předmětu převodu, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se předmětu převodu, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět převodu určitým způsobem nebo všeobecně;
 - 1.7. po uzavření této smlouvy nezatíží předmět převodu závazky ve prospěch třetích osob, zejména právem nájmu;
 - 1.8. je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené;
 - 1.9. není v dispozici s předmětem převodu omezena ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů)
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění strany prodávající obsažené shora v odst. 1 tohoto článku této smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, bude strana kupující oprávněna vůči straně prodávající požadovat buď slevu z kupní ceny ve výši, v jaké vzniklá škoda dle prokazatelných důkazů nastala, a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními obsaženými v této smlouvě a/nebo bude strana kupující oprávněna od této smlouvy **jednostranně odstoupit**. Toto ustanovení se netýká vyskytnuvších se vad souvisejících se stářím předmětu převodu, které budou objeveny při případné rekonstrukci předmětu převodu a které v době prodeje nebyly straně prodávající známy.
 3. Strana kupující prohlašuje, že je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by straně kupující bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu a že nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení a že jí není známo, že by na ní byl podán insolvenční návrh.
 4. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění strany prodávající obsažená shora v odst. 3 tohoto článku této smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, bude strana prodávající oprávněna vůči straně kupující požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s

ujištěními a tvrzeními strany kupující obsaženými v odst. 3 tohoto článku této smlouvy shora a/nebo bude strana prodávající oprávněna od této smlouvy jednostranně odstoupit.

Článek V.

Předání a užívání nemovitostí

1. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila se stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu a se stavem vybavení již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu předmět převodu přebírá.
2. Předmět převodu bude straně kupující předán za podmínky splnění čl. III. odst. 2 této smlouvy, nejpozději do 31.3.2015 2014. Strana prodávající též předá straně kupující klíče k předmětu převodu, přičemž o předání a převzetí předmětu převodu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k předmětu převodu ke dni jeho předání. Do okamžiku protokolárního předání předmětu převodu straně kupující nese strana prodávající odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětu převodu, náleží jí plody a užitky předmětu převodu a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním předmětu převodu. Od okamžiku protokolárního předání nese odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětu převodu a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a užíváním předmětu převodu strana kupující, které od téhož okamžiku náleží i plody a užitky předmětu převodu.

Do dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, není strana kupující oprávněna provádět jakékoli stavební úpravy na předmětu převodu.

3. Smluvní strany ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po předání předmětu převodu u příslušných organizací převod veškerých měřidel energií patřících k předmětu převodu ze strany prodávající na stranu kupující a strana prodávající se zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům energií za odběr těchto energií.
4. Strana prodávající prohlašuje, že adresa předmětu převodu není vedena jako adresa trvalého pobytu, místa podnikání nebo sídla žádné jiné fyzické či právnické osoby.

Článek VI.

Utvrzení závazků

1. Jestliže strana kupující nesplní svůj závazek sjednaný v čl. III. odst. 2. této smlouvy, tj. neuhradí kupní cenu řádně a včas, a neučiní-li tak ani v dodatečně lhůtě do 10 pracovních dnů po sjednaném datu splatnosti kupní ceny, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch strany prodávající smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Strana prodávající má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této kupní smlouvy z důvodu porušení této smlouvy. Shora uvedenou smluvní pokutu se strana kupující zavazuje uhradit na účet strany prodávající uvedený v čl. III. této smlouvy, nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty ze strany prodávající.
2. V případě, že strana prodávající bude disponovat s předmětem převodu způsobem směřujícím ke znemožnění nabytí vlastnického práva strany kupující, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch strany kupující smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Strana kupující má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této kupní smlouvy z důvodu porušení této smlouvy. Shora uvedenou smluvní pokutu se strana prodávající zavazuje uhradit na účet strany kupující uvedený v čl. III. této smlouvy, nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty ze strany kupující.
3. Pro případ, že některá ze smluvních stran nesplní povinnost vyplývající z čl. VII. odst. 3 této smlouvy, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Shora uvedenou smluvní pokutu se povinná strana zavazuje uhradit nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty ze strany oprávněné strany, na účet oprávněné smluvní strany uvedený v čl. III. této smlouvy.
4. Pro případ, že se některá ze stran ocitne v prodlení s předáním, resp. s převzetím předmětu převodu, je povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení s předáním, resp. převzetím. Shora uvedená smluvní pokuta je splatná nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy oprávněné strany k zaplacení smluvní pokuty, na účet oprávněné smluvní strany uvedený v čl. III. této smlouvy.

5. Pro případ, že některá ze smluvních stran uvede v této smlouvě prohlášení, které se ukáže být nepravdivým, je druhá smluvní strana oprávněna požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 10.000,-Kč.
6. 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.

Článek VII.

Převod vlastnického práva

Úhrada daní a poplatků

1. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá strana kupující zápisem (vkladem) vlastnického práva do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), přičemž právní účinky zápisu (vkladu) nastanou na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému Katastrálnímu úřadu zástupce zprostředkovatele, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od splnění Čl. III. odst. 2 této smlouvy.
3. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu 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. Strana prodávající je ze zákona povinna uhradit daň z nabytí nemovitých věcí v případě, kdy jde o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a strana prodávající se stranou kupující v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je strana kupující. Smluvní strany se s ohledem na shora uvedené zákonné ustanovení dohodly, že poplatníkem daně z nabytí nemovitostí je strana prodávající a kupující a to v poměru 50 :50. Záloha na daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena v souladu s ujednáním smluvních stran uvedeným shora v tomto odstavci této smlouvy s přihlédnutím k článku III. odst. 3. této smlouvy shora. Částku na zajištění zálohy na daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 3.320,-Kč si ponechá na účtu zprostředkovatel, který ji odešle v souladu s článkem III. odst. 3. této smlouvy na účet příslušného finančního úřadu na základě přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. V případě, že shora uvedená částka odeslaná na úhradu zálohy na daň z nabytí nemovitých věcí 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 pro stranu prodávající vypracovat a na příslušný finanční úřad podat zprostředkovatel. Strana prodávající je pro tento účel povinna poskytnout zprostředkovateli veškerou potřebnou součinnost, tj. zejména předložit zprostředkovateli nejpozději do 2 (dvou) měsíců ode dne, kdy byl zapsán vklad vlastnického práva k předmětu převodu podle této smlouvy do katastru nemovitostí:
 - originál či úředně ověřenou kopii buď znaleckého posudku o ceně předmětu převodu anebo řádně vyplněnou přílohu přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení tzv. směrné hodnoty;
 - vyzoomění katastrálního úřadu o provedeném vkladu předmětu převodu do katastru nemovitostí;V případě, že strana prodávající neposkytne potřebnou součinnost, ve lhůtě uvedené shora v tomto odstavci, a pokud nebylo dohodnuto, že vyhotovení znaleckého posudku zajistí zprostředkovatel, dohodly se smluvní strany tak, že marným uplynutím výše uvedené lhůty k předložení citovaných podkladů závazek zprostředkovatele vyhovět pro stranu prodávající daňové přiznání a podat jej na příslušný finanční úřad, zaniká a zprostředkovatel není za splnění těchto zákonných povinností jakkoli odpovědný a odpovědnost za vyhotovení daňového přiznání přechází na stranu prodávající.
6. Správný poplatek ve výši 1.000,-Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí hradí zprostředkovatel.

Článek VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž strana prodávající obdrží jedno vyhotovení, strana kupující obdrží jedno vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží zprostředkovatel a jedno vyhotovení smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy účastníků bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem, přičemž toto vyhotovení bude bezprostředně po jeho podepsání oběma smluvními stranami uloženo, společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva strany kupující dle této smlouvy do katastru nemovitostí, u zprostředkovatele, který je na příslušné katastrální pracoviště katastrálního úřadu podá v souladu s podmínkami sjednanými v této smlouvě.
4. Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
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, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.

V Olomouci dne 12.12.2014

V Olomouci dne 12.12.2014

.....
Eva Šimková
strana prodávající

.....
Pavel Gončarov
strana kupující

V Olomouci dne 12.12.2014

.....
za zprostředkovatele

Přílohy:

Č. 1 – Plná moc pro Tomáše Maliňáka