1.Jméno a příjmení, r.č.……
trvale bytem …….,
tel:....., e-mail:……..
bankovní účet č.…….
výše spoluvlastnického podílu na prodávaných nemovitostech

dále jen jako "prodávající"

2. Jméno a příjmení, r.č.……,
trvale bytem ……...,
tel:....., e-mail:……,
bankovní účet č.……..,
výše spoluvlastnického podílu na kupovaných nemovitostech

dále jen jako "kupující"

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

I.

1.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem (případně podílovým spoluvlastníkem o velikosti podílu ……) následujících nemovitých věcí: ……
vše zapsané na LV č…….. pro k.ú……. , obec…… u Katastrálního úřadu pro ……, (dále jen jako "nemovitosti").

1.2. Smluvní strany prohlašují, že tato kupní smlouva je uzavírána na základě výsledku výběrového řízení – elektronické licitace organizované společností **Pugner & Partners s.r.o.** na licitačním portálu **www.vylicituj.cz** pod číslem licitace [číslo licitace] a v návaznosti na trojstrannou rezervační smlouvu uzavřenou dne …… mezi prodávajícím, kupujícím a zprostředkovatelem. Kupující výslovně potvrzuje, že se před účastí v licitaci seznámil s Pravidly licitace nemovitostí a podmínkami prodeje, jejich obsahu porozuměl a výslednou kupní cenu i podmínky převodu nemovitostí sjednané v této smlouvě plně a bez výhrad akceptuje.

II.

2.1. Prodávající touto smlouvou prodává nemovitosti specifikované v čl. I. se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím kupujícímu za sjednanou kupní cenu ……Kč (slovy:……..), který je za tuto cenu kupuje a bez výhrady přijímá do podílového spoluvlastnictví/výhradního vlastnictví.

2.2. Prodávající prohlašuje, že souhlasí se zřízením zástavního práva či případných zatížení, která budou sjednána v souvislosti s úvěrem kupujícího (zákaz zcizení a zatížení) na nemovitostech ve prospěch úvěrující banky (dále jen jako "banka"), na jehož základě banka poskytne úvěr kupujícímu k úhradě kupní ceny. Prodávající se zavazuje s bankou v tomto smyslu uzavřít příslušnou smlouvu, a to do 5 pracovních dnů od obdržení výzvy k podpisu smlouvy.

2.3. Pro případ, že prodávající neuzavře s bankou smlouvu podle bodu 2.2. této smlouvy, sjednávají si strany smluvní pokutu ve výši 3 % z kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná do 5 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy prodávajícímu o jejím uplatnění ze strany kupujícího. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo kupujícího na náhradu škody.

Na kupujícího se v případě porušení závazku prodávajícího uvedeného v bodě 2.2. nevztahují sankce dle čl. V. této kupní smlouvy.

2.4. Pokud prodávající poruší závazek uvedený v bodě 2.2., kupující je oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu kupujícího prodávajícímu. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly.

2.5. Kupující je srozuměn se vznikem zástavního práva a případných dalších zatížení ve prospěch banky, která budou váznout na prodávaných nemovitostech, s tímto souhlasí a nemovitost takto převezme a nabude do podílového spoluvlastnictví.

III.

3.1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu sjednanou kupní cenu ve výši …….. Kč takto:

3.1.1. Část kupní ceny ve výši ……Kč uhradí kupující na bankovní účet č.……nejpozději do ……jako mimořádnou splátku úvěru zajištěného zástavním právem specifikovaném v bodě 4.1.

3.1.2. Část kupní ceny ve výši ……Kč uhradí kupující do ……2027 do úschovy schovatele UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jako „schovatel“), a to na základě úschovní smlouvy, která bude uzavřena po podpisu této kupní smlouvy.

Z toho část kupní ceny ve výši ..... Kč uhradí kupující z vlastních zdrojů a část kupní ceny ve výši ..... Kč uhradí kupující z úvěru poskytnutého bankou.

3.1.3. Účastníci se dohodli na vypořádání kupní ceny tak, že schovatel vyplatí z úschovy

……Kč na účet prodávajícího č.……..
do 5 pracovních dnů ode dne, co kterýkoli z účastníků smlouvy či jeho zástupce schovateli předloží originál příslušného listu vlastnictví, kde bude kupující uveden jako vlastník předmětných nemovitostí a na němž nebudou uvedena žádná práva třetích osob, jako dluhy, věcná břemena a práva, zástavní práva, ani žádné právní či faktické vady, vyjma práv eventuálně zřízených v důsledku činnosti kupujícího (zejména zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení).

IV.

4.1. Prodávající seznámil kupujícího se zástavním právem smluvním pro ……zřízeném na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva

4.2. Prodávající prohlašuje, že
a) ke dni podpisu této smlouvy na nemovitostech specifikovaných v čl. I. neváznou žádné právní vady, zejména dluhy, další věcná břemena či zástavní práva, věcná práva a nájemní smlouvy ani jiná práva třetích osob, a že není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu ani jiného státního orgánu ve smluvní volnosti nakládat s předmětnými nemovitostmi, vyjma zástavního práva uvedeného v bodě 4.1. a ……..
b) mu není známo, že by vůči němu bylo vedeno jakékoli řízení, ze kterého by vzešlo zatížení nemovitostí nebo zpochybnění jeho vlastnických práv k nemovitostem.
c) není dlužníkem vůči žádnému orgánu státu včetně finančního úřadu, a že vůči němu není zahájeno insolvenční řízení ani prohlášen konkurs.

d) veškeré nabývací tituly k nemovitostem jsou platné a nemají žádné právní vady, a že si není vědom žádných vlastnických nároků třetích osob ve vztahu k převáděným nemovitostem.
e) převáděné nemovitosti neslouží k rodinnému bydlení manželů ve smyslu § 747 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a že k jejich prodeji a převodu vlastnického práva není vyžadován souhlas manžela/manželky prodávajícího, popřípadě že manžel/manželka prodávajícího s tímto převodem vyslovil/a předchozí písemný souhlas.
f) Je-li předmětem převodu bytová jednotka, prodávající prohlašuje, že nemá žádné dluhy vůči osobě odpovědné za správu domu (společenství vlastníků jednotek – SVJ či bytovému družstvu) na příspěvcích na správu domu a pozemku (fond oprav) ani na zálohách na plnění spojená s užíváním jednotky (služby), a zavazuje se nejpozději při podpisu této smlouvy předat kupujícímu originál písemného potvrzení správce domu o bezdlužnosti podle § 1186 odst. 3 občanského zákoníku.

4.3. Prodávající odpovídá za případné dluhy váznoucí na předmětných nemovitostech vzniklé v důsledku činnosti prodávajícího.

4.4. Prodávající se zavazuje, že ode dne platnosti této smlouvy až do dne protokolárního předání nemovitostí kupujícímu:

a) neučiní žádný právní úkon ani faktické jednání, které by znemožnilo převod vlastnických práv nebo omezilo budoucí vlastnická či užívací práva kupujícího k nemovitostem;

b) neuzavře žádnou novou nájemní, pachtovní, podnájemní ani jinou užívací smlouvu k nemovitostem bez předchozího písemného souhlasu kupujícího;

c) neumožní přihlášení trvalého pobytu žádné fyzické osobě ani zřízení sídla právnické osoby či provozovny na adrese nemovitostí, a zavazuje se zajistit výmaz a odhlášení veškerých existujících trvalých pobytů a sídel nejpozději ke dni protokolárního předání nemovitostí.

4.5. Pro případ, že prohlášení prodávajícího uvedená v bodě 4.2. se ukážou jako nepravdivá, jedná se dle dohody stran o porušení povinnosti prodávajícího informovat kupujícího řádně o všech skutečnostech rozhodných pro uzavření této kupní smlouvy, a/nebo prodávající poruší závazky uvedené v bodě 4.4. sjednávají si strany smluvní pokutu ve výši 3 % z kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná do 5 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy prodávajícímu o jejím uplatnění ze strany kupujícího. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo kupujícího na náhradu škody.

4.6. V případě, že prohlášení prodávajícího uvedená v bodě 4.2. se ukážou jako nepravdivá a/nebo prodávající poruší závazky uvedené v bodě 4.4. je kupující oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu kupujícího prodávajícímu. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly.

4.7. Kupující prohlašuje, že si předmětné nemovitosti před uzavřením této smlouvy důkladně prohlédl a byl prodávajícím seznámen s jejich faktickým i technickým stavem, který odpovídá jejich stáří a míře dosavadního běžného opotřebení. Prodávající prohlašuje, že kupujícího výslovně seznámil se všemi jemu známými faktickými a technickými vadami nemovitostí, zejména: *[uvést konkrétní zjištěné vady, např. stav střechy, vlhkost ve sklepě, stav rozvodů / nebyly zjištěny žádné skryté vady bránící řádnému užívání]*. Kupující nemovitosti v tomto stavu a s těmito vadami do svého vlastnictví přijímá. Tímto ujednáním nejsou dotčena práva kupujícího ze skrytých vad, které existovaly v době převodu a na které nebyl prodávajícím upozorněn.

V.

5.1. Pro případ, že kupující nezaplatí kupní cenu řádně a včas si strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,05 % z kupní ceny za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 5 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy kupujícímu o jejím uplatnění ze strany prodávajícího. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody.

5.2. Prodávající je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že kupující nezaplatí kupní cenu řádně a včas. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu prodávajícího kupujícímu. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly, vznikla-li pohledávka kupujícího z titulu uhrazené části kupní ceny, bude započtena na smluvní pokutu.

VI.

6.1**.** Nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak, zavazuje se prodávající předmětné nemovitosti řádně vyklidit (s výjimkou sjednaného vybavení dle bodu 6.2) a předat kupujícímu do užívání nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy dojde k provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí a současně k uvolnění kupní ceny (či její příslušné části) z bankovního jistotního účtu ve prospěch prodávajícího. Kupující se zavazuje nemovitosti v této lhůtě převzít.

6.2. Prodávající převádí nemovitosti ve stavu, v jakém se nacházely ke dni podpisu rezervační smlouvy, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to včetně jejich součástí, příslušenství a následujícího vybavení: *[kuchyňská linka včetně vestavěných spotřebičů / vestavěné skříně / další vybavení dle dohody stran a prohlídky]*. Prodávající se zavazuje nezhoršit stav nemovitostí a neodstranit žádné jejich součásti ani sjednané vybavení a příslušenství.

6.3. O předání a převzetí nemovitostí sepíší smluvní strany předávací protokol, v němž bude zachycen skutečný stav nemovitostí, stavy měřidel jednotlivých energií a médií (zejména elektřina, plyn, teplá a studená voda, teplo) ke dni předání a počet předaných klíčů od veškerých zámků. Smluvní strany se zavazují poskytnout si bez zbytečného odkladu veškerou potřebnou součinnost k přepisu odběrných míst energií na kupujícího.

6.4. Pro případ prodlení prodávajícího s řádným vyklizením a předáním nemovitostí kupujícímu ve sjednané lhůtě dle bodu 6.1 si strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý i započatý den prodlení, kterou je prodávající povinen uhradit kupujícímu na jeho bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok kupujícího na náhradu případné újmy či škody v plné výši.

6.5. Prodávající je dále povinen ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, nejpozději při podpisu této smlouvy předat kupujícímu originál průkazu energetické náročnosti budovy nebo ucelené části budovy nebo jeho úředně ověřenou kopii.

6.6. Smluvní strany se dohodly na vypořádání plateb spojených s užíváním jednotky a správou domu tak, že prodávající hradí veškeré předepsané zálohy na služby a příspěvky do fondu oprav do konce kalendářního měsíce, v němž dojde k předání jednotky kupujícímu. Případné přeplatky či nedoplatky z řádného ročního vyúčtování služeb za období do dne předání jednotky náleží prodávajícímu, resp. jdou k jeho tíži. Smluvní strany se zavazují

provést vzájemné finanční vyrovnání do 15 kalendářních dnů od předložení tohoto vyúčtování.

6.7. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení nemovitostí (nebezpečí škody na věci) přechází z prodávajícího na kupujícího okamžikem protokolárního předání a převzetí nemovitostí dle bodu 6.1 a 6.3 této smlouvy. Do tohoto okamžiku nese nebezpečí škody prodávající, který se zavazuje udržovat stávající pojistnou smlouvu kryjící živelní a jiná běžná rizika na nemovitostech v platnosti a účinnosti a řádně hradit pojistné.

6.8. Veškeré užitky, plody a požitky z nemovitostí náleží prodávajícímu, a prodávající nese veškeré náklady spojené s provozem a užíváním nemovitostí až do dne jejich protokolárního předání kupujícímu. Ode dne následujícího po předání nemovitostí nese tyto náklady kupující. Smluvní strany berou na vědomí, že poplatníkem daně z nemovitých věcí pro kalendářní rok, v němž došlo k převodu, je ten, kdo byl vlastníkem k 1. lednu daného roku, a kupující se zavazuje podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí u příslušného finančního úřadu v zákonné lhůtě do 31. ledna následujícího zdaňovacího období.

VII.

7.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem, kdy bude celá kupní cena připsána na jistotní účet schovatele. Účastníci jsou svými projevy vázáni od podpisu smlouvy.

7.2. Vlastnické právo k převáděným nemovitostem, se všemi právy a povinnostmi, nabývá kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

7.3. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán v souladu se smlouvou o úschově listin uzavřené současně s touto smlouvou.

7.4. Kupující a prodávající se vzájemně zavazují poskytnout si v řízení o povolení vkladu navzájem nezbytnou součinnost k tomu, aby návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí mohl být povolen.

7.5. Pro případ přerušení řízení příslušným katastrálním úřadem nebo vydání zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu se kupující a prodávající zavazují, že učiní veškeré kroky nutné k rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. V případě podání opětovného návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitostem budou podmínky kupní smlouvy stejné.

7.6. V případě že vady, pro které příslušný katastrální úřad nezapíše vlastnické právo ve prospěch kupujícího, budou neodstranitelné, schovatel vyplatí kupní cenu uloženou na úschovním účtu zpět na účty, z nichž byla do úschovy zaslána, případně podle ujednání v úschovní smlouvě.

7.7. Nastane-li případ uvedený v bodě 7.6., prodávající se zavazuje vrátit prostředky uhrazené na splacení pohledávky uvedené v čl. IV. této smlouvy za účelem úhrady kupní ceny zpět kupujícímu. Kupující je povinen vrácené prostředky použít na splacení poskytnutého hypotečního úvěru a zavazuje se proti vrácení kupní ceny zajistit výmaz zástavního práva zřízeného na předmětných nemovitostech ve prospěch banky.

7.8. Smluvní strany tímto udělují plnou moc zprostředkovateli, společnosti **Pugner & Partners s.r.o.**, IČO: 30081980 (případně jejímu pověřenému zaměstnanci či spolupracujícímu advokátovi), aby zastupoval smluvní strany v řízení o povolení vkladu vlastnického práva před příslušným katastrálním úřadem, zejména k podání návrhu na vklad, přebírání veškerých písemností a výzev, odstraňování případných formálních a písařských vad návrhu na vklad a činění veškerých dalších úkonů nutných k úspěšnému zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího. Zmocněnec není na základě této plné moci oprávněn měnit podstatné náležitosti této smlouvy (zejména předmět převodu a výši kupní ceny) ani návrh na vklad bez předchozího písemného souhlasu obou smluvních stran vzít zpět.

Správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč hradí zprostředkovatel v rámci sjednaného zprostředkovatelského servisu.

VIII.

8.1. Účastníci prohlašují, že jsou způsobilí právně jednat, tato smlouva byla sepsána podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, těmto projevům odpovídá a na důkaz toho, jakož i na důkaz správnosti jejího obsahu ji stvrzují svými podpisy.

8.2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a účastníci prohlašují, že nesjednali žádné vedlejší ujednání ve smyslu § 2132 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. Účastníci sjednávají, že jakékoliv dodatky a změny této smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

8.3. Pro účely vzájemného doručování písemností se účastníci dohodli, že písemnost se považuje za doručenou uplynutím doby, po kterou byla zásilka uložena na poště k vyzvednutí, a to i v případě, že se adresát o uložení nedozvěděl, byla-li adresována na adresu účastníka této smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nezdržuje-li se účastník na uvedené adrese je povinen sdělit bez zbytečného prodlení svou aktuální doručovací adresu druhé smluvní straně.

8.4. Smlouva je vyhotovena v X vyhotoveních s platností originálu, kdy 1 vyhotovení bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu, po jednom vyhotovení obdrží banka, schovatel, každý prodávající a každý kupující.

V _____ dne _____

Prodávající: Kupující:

_____ _____