

Domy Ústín s.r.o.

se sídlem Lazická 57/6, Lazce, 779 00 Olomouc

IČO: 04972791, DIČ: CZ04972791

č. účtu 2200975784/2010,

zapsaná u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 65783

jednající prostřednictvím jednatele:

Ing. Zbyněk Müller, Jaroslav Pazdera, Bc. Radek Mézl, na straně jedné

e-mail: domyustin@gmail.com

dále jen „**Prodávající**“ jako jedna smluvní strana

a

manželé

....., nar.

....., nar.

oba bytem

e-mail:

dále jen „**Kupující**“ jako druhá smluvní stranauzavírají v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále též „**občanský zákoník**“) níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto**Kupní smlouvu**
(dále též „**Smlouva**“):**Článek 1.****Výchozí ustanovení**

- 1.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí a to pozemku parc. č., zahrada a parc. č., zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p., Ústín, rodinný dům, vše v k. ú. Ústín, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném pro k. ú. Ústín Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Olomouc (dále též „**Nemovitá věc**“). Nemovitá věc je v katastru nemovitostí zapsaná na listu vlastnictví č. vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Olomouc (dále též „**Katastrální úřad**“) pro katastrální území Ústín.
- 1.2. Prodávající prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy předložil a předal Kupujícímu průkaz energetické náročnosti Budovy dle ustanovení zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, což Kupující podpisem této Smlouvy potvrzuje.

Článek 2.**Základní předmět Smlouvy**

- 2.1. Prodávající touto Smlouvou prodává Kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví za kupní cenu dle článku 3. této Smlouvy a Kupující touto Smlouvou kupuje do svého výlučného vlastnictví za kupní cenu dle článku 3. této Smlouvy Nemovitou věc specifikovanou v odst. 1.1. této Smlouvy včetně všech jejích součástí a příslušenství (dále též „**Předmět koupě**“).

Článek 3.**Kupní cena**

- 3.1. Účastníci této Smlouvy se dohodli, že Předmět koupě je včetně všech jeho součástí a příslušenství kupován Kupujícím za kupní cenu ve výši **Kč bez DPH** (..... **Kč vč. DPH**) (dále též „**Kupní cena**“).

- 3.2. První zálohu na Kupní cenu ve výši,- Kč včetně DPH, která se uzavřením této Smlouvy stává součástí Kupní ceny, Kupující uhradil Prodávajícímu na účet č.ú.: 2200975784/2010 vedený u Fio banka a.s. dne
- 3.3. Doplatek na Kupní cenu ve výšiKč včetně DPH, Kupující uhradí Prodávajícímu na účet č.ú.: 2200975784/2010 vedený u Fio banka a.s. a to nejpozději do-ti dnů od podpisu této Kupní smlouvy. V případě prodlení Kupujícího se zaplacením Doplatek na Kupní cenu v termínu a to nejpozději do-ti dnů od podpisu této Kupní smlouvy, zavazuje se tento dle § 2048 a následující občanského zákoníku zaplatit Prodávajícímu sjednanou smluvní pokutu ve výši 700.000,- Kč splatnou a to nejpozději do 5-ti dnů od podpisu této Kupní smlouvy. Smluvní strany se dohodly tak, že v případě, že Kupující nezaplatí Doplatek na Kupní cenu v termínu a to nejpozději do 5-ti dnů od podpisu této Kupní smlouvy, Prodávající je oprávněn od této Smlouvy jednostranně odstoupit s tím, že vztah založený touto Smlouvou zaniká a smluvní strany jsou povinny si vrátit vše, co podle ní bylo plněno. Nárok na smluvní pokutu tím není dotčen a zůstává zachován jako nárok z utvrzení závazku, který byl porušen.
- 3.4. Veškeré platby Kupujícího dle této Smlouvy se považují za zaplacené okamžikem jejich připsání na příslušný účet Prodávajícího, resp. určený Prodávajícím.
- 3.5. V zájmu odstranění případných budoucích pochybností či nedorozumení účastníci této Smlouvy konstatují, že Prodávající nemá povinnost naložit se zálohami na Kupní cenu či jinými platbami ze strany Kupujícího podle této Smlouvy tak, aby nesly úroky, s tím, že pokud s nimi tímto způsobem naloží, nevzniknou z toho Kupujícímu žádná práva.

Článek 4.

Prohlášení a povinnosti Prodávajícího

- 4.1. Prodávající tímto prohlašuje, že Předmět koupě do uzavření této Smlouvy nepřevedl na třetí osobu, ani se nezavázal třetí osobě k jeho budoucímu převodu, nezřídil k němu žádná věcná práva, nepronajal jej, ani ohledně něho neuzavřel žádnou smlouvu, kterou by jakkoliv omezil, ztížil nebo znemožnil převod vlastnického práva k němu na Kupujícího, ani jej jiným způsobem nezatížil a ani vše výše uvedené neučiní v budoucnu, s výjimkou viz níže.
- 4.2. Prodávající dále prohlašuje, že Předmět koupě, resp. Nemovitá věc, je ke dni uzavření této Smlouvy zatížen (i) věcnými břemeny zřízenými ve prospěch provozovatelů inženýrských sítí a dodavatelů médií k zajištění řádného provozu Předmětu koupě, resp. Nemovité věci, (ii) zástavním právem a s ním souvisejícími zápisy ve prospěch, jak jsou tato zapsána ke dni uzavření této Smlouvy v katastru nemovitostí, a to
- 4.3. Ke dni uzavření této Smlouvy Prodávající vedle prohlášení učiněných výše v této Smlouvě zaručuje Kupujícímu, že:
- 4.3.1. na Předmětu koupě nevážnou žádné dluhy ani žádná práva ve prospěch třetích osob, jako např. věcná břemena, zástavní práva, práva předkupní, restituční či jiné nároky, souhlasy, přísliby ani jiné závady, ani není postižen exekucí nebo výkonem rozhodnutí a taková situace ani nehrozí, vyjma těch, jež jsou uvedena v odst. 4.1. a 4.2. této Smlouvy; dále neexistují žádné nájemní smlouvy, budoucí nájemní smlouvy či jiné obdobné smlouvy týkající se užívání Předmětu koupě, nyní či v budoucnu; Předmět koupě není zapsán do soupisu majetkové podstaty žádné osoby a takový zápis ani nehrozí;
- 4.3.2. ohledně Předmětu koupě neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně nich podány návrhy, o nichž dosud nebylo rozhodnuto;
- 4.3.3. k Předmětu koupě nezřídí ve prospěch svůj ani třetích osob žádné právní závazky/vady, ani jinak právní či faktický stav Předmětu koupě nezmění, tj. zejména Předmět koupě nezatíží žádným zástavním či jiným obdobným právem, předkupním právem, právem nájemním, pachtem, výpůjčkou, výprosou, věcným břemenem;
- 4.3.4. vůči Prodávajícímu není vedena exekuce ani výkon rozhodnutí a že není v úpadku či neschopen plnit své splatné závazky, ani proti němu nebylo zahájeno insolvenční řízení, ani žádná taková situace nehrozí;
- 4.3.5. Předmět koupě nemá žádné právní vady ani faktické vady;

- 4.3.6. neexistují žádná rozhodnutí či opatření, která by mu bránila v disponování s Předmětem koupě, a dále prohlašuje, že je oprávněn převést vlastnické právo k Předmětu koupě;
- 4.3.7. k Předmětu koupě existuje legální, neomezený a bezplatný přístup a příjezd.
- 4.4. Prodávající prohlašuje, že všechna jeho prohlášení uvedená v této Smlouvě jsou pravdivá a úplná.

Článek 5.

Prohlášení Kupujícího

- 5.1. Kupující prohlašuje, že:
- 5.1.1. je plně svéprávný;
 - 5.1.2. není ani nebyl v úpadku či neschopen plnit své splatné závazky, ani proti němu nebylo zahájeno insolvenční řízení, ani žádná taková situace nehrozí;
 - 5.1.3. měl a využil možnost se za účasti svého právního poradce a stavebního poradce podrobně seznámit s veškerou ke dni uzavření této Smlouvy předanou dokumentací k Předmětu koupě, jakož i s právním a faktickým stavem Předmětu koupě, s tímto souhlasí a v tomto stavu jej kupuje;
 - 5.1.4. vůči němu není vedena exekuce ani výkon rozhodnutí;
 - 5.1.5. je schopen řádně plnit veškeré své závazky z této Smlouvy;
 - 5.1.6. mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by mohly ohrozit jeho schopnost plnit závazky podle této Smlouvy;
 - 5.1.7. že všechna jeho prohlášení uvedená v této Smlouvě jsou pravdivá a úplná.

Článek 6.

Předání a převzetí Předmětu koupě

- 6.1. Prodávající předá Předmět koupě Kupujícímu po vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, a to ve lhůtě do 5-ti dnů ode dne zaplacení celé Kupní ceny.
- 6.2. Kupující jakož i Prodávající jsou oprávněni se nechat při předání a převzetí Předmětu koupě zastoupit jakoukoliv třetí osobou, a to na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem.
- 6.3. O předání a převzetí Předmětu koupě bude účastníky této Smlouvy sepsán a podepsán protokol (dále též „**Protokol**“), v němž budou mimo jiné uvedeny stavy měřidel dodávaných médií. Při předání a převzetí Předmětu koupě předá Prodávající Kupujícímu dokumentaci vztahující se k Předmětu koupě spolu s klíči od Předmětu koupě, včetně Dokumentací se rozumí zejména záruční listy, návody k použití.....
- 6.4. Rozhodným dnem pro rozdělení povinnosti hradit náklady za služby a média dodávané do Předmětu koupě, jakož i jiné náklady spojené s Předmětem koupě, mezi Prodávajícího a Kupujícího stanovují účastníci této Smlouvy den předání a převzetí Předmětu koupě dle odst. 6.1. této Smlouvy. Rozhodný stav měřidel pro určení povinnosti hradit náklady je stav uvedený v protokolu o předání a převzetí Předmětu koupě. Veškeré služby a média dodaná do Předmětu koupě do rozhodného dne, jakož i veškeré jiné náklady spojené s Předmětem koupě do rozhodného dne, uhradí třetím osobám Prodávající.
- 6.5. Prodávající a Kupující se zavazují, že bez zbytečného prodlení po předání a převzetí Předmětu koupě ve vzájemné součinnosti ohlásí všem dodavatelům služeb a médií změnu odběratele na Kupujícího.
- 6.6. Nebezpečí škody na Předmětu koupě a povinnost hradit veškeré služby, média a náklady spojené s jeho užíváním přechází na Kupujícího dnem předání a převzetí Předmětu koupě.
- 6.7. Prodávající poskytuje záruku na stavbu rodinného domu, která je součástí Předmětu koupě, v délce 24 měsíců, s výjimkou viz příloha č. 2 této smlouvy. Záruční doba počíná běžet dnem předání a převzetí Předmětu koupě.

Článek 7.

Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

- 7.1. Prodávající a Kupující současně s podpisem této Smlouvy podepisují též návrh na zahájení vkladového řízení podle této Smlouvy (dále též „**Návrh na vklad**“).
- 7.2. Prodávající a Kupující se dohodli, že Návrh na vklad včetně jednoho vyhotovení této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy a včetně příslušných příloh podá Katastrálnímu úřadu Prodávající, a to nejpozději do 15 dnů ode dne zaplacení celé Kupní ceny. Kupující touto Smlouvou zmocňuje Prodávajícího k podání Návrhu na vklad Katastrálnímu úřadu. Správní poplatek spojený s podáním Návrhu na vklad Katastrálnímu úřadu hradí Kupující.
- 7.3. Prodávající a Kupující se zavazují, že společně splní zákonné podmínky pro provedení vkladu vlastnického práva podle pokynů Katastrálního úřadu a že si v této souvislosti poskytnou veškerou možnou součinnost.
- 7.4. Pokud by tato Smlouva byla shledána Katastrálním úřadem za nezpůsobilý podklad pro vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí, zavazují se účastníci této Smlouvy uzavřít do 15 dnů ode dne doručení zamítavého rozhodnutí Katastrálního úřadu smluvním stranám novou smlouvu o převodu vlastnictví Předmětu koupě na Kupujícího, která nahradí tuto Smlouvu, a to ve znění, ve kterém budou odstraněny nedostatky vytčené Katastrálním úřadem s tím, že pokud by již došlo ke splnění některého závazku z této Smlouvy, bude ustanovení týkající se tohoto závazku v této nové smlouvě o převodu vlastnictví Předmětu koupě adekvátně upraveno. Tento odst. 7.4. je plně oddělitelný od ostatních ustanovení této Smlouvy.

Článek 8.

Odstoupení od Smlouvy

- 8.1. Každá smluvní strana je oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případech stanovených zákonem nebo touto Smlouvou.
- 8.2. Kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy rovněž v případě, že:
 - 8.2.1. se kterékoli z prohlášení Prodávajícího uvedených v článku 4. této Smlouvy ukáže nepravdivým ke škodě Kupujícího a Prodávající na základě výzvy Kupujícího k nápravě doručené Prodávajícímu ve lhůtě přiměřené povaze zjištěného nedostatku, ne však kratší než 60 dní, na vlastní náklady zjištěný nedostatek neodstraní; nebo
- 8.3. Prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy rovněž v případě, že:
 - 8.3.1. se kterékoli z prohlášení Kupujícího uvedených v článku 5. této Smlouvy ukáže nepravdivým a Kupující na základě výzvy Prodávajícího k nápravě doručené Kupujícímu ve lhůtě přiměřené povaze zjištěného nedostatku, ne však kratší než 30 dní, na vlastní náklady zjištěný nedostatek neodstraní; nebo
 - 8.3.2. Kupující nesplní kteroukoliv svou povinnost podle této Smlouvy ani v dodatečné lhůtě 30 dní; nebo
 - 8.3.3. bude rozhodnuto o úpadku Kupujícího podle insolvenčního zákona, nebo bude insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku nebo bude vůči Kupujícímu zahájeno exekuční řízení či výkon rozhodnutí a Prodávající tím bude v kterémkoliv případě jakkoliv negativně dotčen; nebo
- 8.4. Každé odstoupení od této Smlouvy musí mít písemnou formu, přičemž písemný projev vůle odstoupit od této Smlouvy musí být druhé smluvní straně doručen. Okamžikem doručení písemného projevu vůle odstoupit od této Smlouvy druhé smluvní straně se tato Smlouva od počátku ruší a každá smluvní strana je povinna vrátit druhé smluvní straně vše, co podle Smlouvy dostala.
- 8.5. Případné odstoupení od Smlouvy se nedotýká práva na náhradu škody vzniklé porušením této Smlouvy či v důsledku nepravdivosti kteréhokoli z prohlášení Kupujícího v článku 5. této Smlouvy ani jiných ustanovení, která vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení Smlouvy.
- 8.6. Pokud dojde k odstoupení od této Smlouvy, je Prodávající povinen provést vyúčtování finančních závazků vyplývajících z této Smlouvy s Kupujícím nejpozději do 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení od Smlouvy. V rámci vyúčtování Prodávající vrátí Kupujícímu zaplacenou Kupní cenu, případně sníženou nebo zvýšenou o nároky účastníků vyplývající z této Smlouvy.

Článek 9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti z této Smlouvy, jakož i z jejího případného porušení vyplývající se řídí příslušnými ustanoveními právního řádu České republiky, zejména občanského zákoníku.
- 9.2. Tato Smlouva nabývá své účinnosti dnem jejího uzavření. Dnem uzavření této Smlouvy je den označený datem u podpisů smluvních stran. Je-li takto označeno více dní, je dnem uzavření této Smlouvy den z označených dnů nejpozdější.
- 9.3. Jakékoli spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní budou řešeny nejprve smírně. Nepodaří-li se smírného řešení dosáhnout do jednoho měsíce ode dne, kdy některá smluvní strana druhé smluvní straně oznámí své přesvědčení o existenci sporu nebo svůj návrh na jeho řešení, bude spor rozhodnut na návrh kterékoli smluvní strany obecným soudem.
- 9.4. Nevyplyvá-li z písemného ujednání smluvních stran výslovně něco jiného, budou jakákoli oznámení, včetně případných výzev, či jiná sdělení předpokládána podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní učiněna písemně. Přípustnou formou jejich doručování podle této Smlouvy je osobní předání oproti podpisu nebo doručení poštou formou doporučené záilkly na adresu uvedenou v úvodu této Smlouvy nebo na jinou doručovací adresu písemně oznámenou odesílateli v souladu s tímto ustanovením. Za doručení se pro účely této Smlouvy považuje též případ, kdy adresát odmítne osobní předání nebo doručení poštou, nebo není-li oznámení nebo sdělení, jež bylo uloženo na poště jako nedoručené, vyzvednuto adresátem do 5 dnů od takového uložení, přičemž za doručení se považuje 6. den od uložení. Kupující se zavazuje písemně oznámit Prodávajícímu případnou změnu své adresy.
- 9.5. Tato Smlouva je sepsána v 5 stejnopisech, z nichž 1 stejnopis je určen pro potřeby Katastrálního úřadu, jeden stejnopis je určen pro potřeby Banky a prodávající strana obdrží 2 stejnopisy a kupující strana obdrží jeden stejnopis.
- 9.6. Tato Smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž změna této Smlouvy bude účinná k okamžiku stanovenému v takovéto dohodě. Nebude-li takovýto okamžik stanoven, pak změna této Smlouvy bude účinná ke dni uzavření takovéto dohody.
- 9.7. Strany tímto vylučují použití § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, který stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran.
- 9.8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto její přílohy:
9.8.1. Příloha č. 1 – LV
9.8.2. Příloha č. 2 – Seznam kratších záruk
9.8.3. Příloha č. 3 – Standardy
- 9.9. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá svobodně a vážně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, že považuje obsah této Smlouvy za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Smlouvy rozhodující.

Vdne _____

V dne _____

Domy Ústín s.r.o.
Ing. Zbyněk Müller, jednatel

Domy Ústín s.r.o.
Bc. Radek Mézl, jednatel

Domy Ústín s.r.o.
Jaroslav Pazdera, jednatel

....., Kupující

Příloha č. 1 – LV

Příloha č. 2 – Standardy

