

Ukázka revidované smlouvy je ve formátu PDF pouze z praktických důvodů. Výstup služby
Kontrola smluv v podobě revidované smlouvy vám poskytneme **vždy v editovatelném formátu.**

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

Dnešního dne, měsíce a roku smluvní strany:

██████████
r.č.: ██████████
trvale bytem ██████████
(dále jen „prodávající“)

a

██████████
r.č.: ██████████
trvale bytem ██████████
(dále jen „kupující“)

tuto

kupní smlouvu

1. Předmět převodu

1.1. Proávající prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví:

- jednotku č. ██████████, byt, nacházející se v [●] nadzemním podlaží v budově č. p. ██████████, bytový dům, postavené na pozemku parc. č. ██████████, v obci Brně, k. ú. Černá Pole. Jednotka je zapsána na LV ██████████ u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. K bytové jednotce, uvedené výše, náleží spoluvlastnický podíl ve výši ██████████ na společných částech budovy č. p. ██████████;
- podíl ve výši ██████████ na pozemku č. parc. ██████████, zastavěná plocha a nádvoří, v obci Brně, k. ú. Černá Pole, tak jak je zapsáno na LV ██████████ u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

(dále jen „předmět převodu“)

2. Předmět smlouvy

2.1. Proávající převádí touto smlouvou předmět převodu se všemi součástmi, vybavením a příslušenstvím, se všemi právy a povinnostmi s předmětem převodu spojenými, na kupujícího, který předmětné nemovitosti – předmět převodu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za níže uvedenou kupní cenu přijímá a nabývá do výlučného vlastnictví.

Okomentoval(a): [A1]: Jelikož se jedná o jednotku vymezenou podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, je v souladu s jeho ustanovením § 6 odst. 1 písm. a) potřeba v kupní smlouvě uvést pojmenování jednotky (byt) a její umístění v budově (je nutné doplnit podlaží, ve kterém se nachází).

Pokud by nebyla identifikace jednotky provedena ve smlouvě v souladu se zákonem, katastrální úřad by odmítl provést vklad vlastnického práva k bytové jednotce ve prospěch kupujícího, a smluvní strany by musely odstraňovat nedostatky návrhu na vklad, případně by musely uzavírat novou kupní smlouvu a podávat nový návrh na vklad (včetně opětovného zaplacení správního poplatku).

3. Kupní cena

3.1. Kupní cena za ~~převáděné nemovité věci~~ předmět převodu činí 3.500.000 Kč (slovy: tři milióny osm set tisíc korun českých).

4. Financování

4.1. Prodávající bere na vědomí, že část kupní ceny ve výši 2.000.000 Kč bude kupujícím financována z hypotečního úvěru poskytnutým kupujícím ~~_____~~ IČ ~~_____~~, se sídlem ~~_____~~ (dále jen „Úvěřující banka“) a část

~~kupní ceny ve výši 1.500.000 Kč bude kupujícím financována z vlastních zdrojů.~~

4.2. Prodávající se zavazuje, že bez zbytečného odkladu na výzvu kupujícího uzavře s Úvěřující bankou zástavní smlouvu ke zřízení zástavního práva k předmětu převodu za účelem zajištění hypotečního úvěru kupujícího. Prodávající se zavazuje za účelem zřízení zástavního práva dle předchozí věty poskytnout kupujícímu a Úvěřující bance nezbytnou součinnost. Prodávající může odmítnout uzavření zástavní smlouvy pouze, pokud by obsahovala nepřiměřená nebo v obdobných právních vztazích neobvyklá ustanovení v jeho neprospěch. Veškeré náklady spojené se zřízením zástavního práva k předmětu převodu nese kupující.

3.1.

4.5. Placení kupní ceny

4.1.5.1. Kupní cena bude uhrazena do 5 pracovních dnů od uzavření této smlouvy na účet prodávajícího číslo ~~_____~~ vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

4.2.5.2. V případě, že kupní cena nebude uhrazena v termínu a dle odstavce 4.2.4.1. tohoto článku smlouvy, sjednává se tímto pro prodávajícího právo na odstoupení od této smlouvy. Odstoupení musí být učiněno písemně a doručeno kupujícímu.

5.6. Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

5.1.6.1. Společně s podpisem této smlouvy smluvní strany podepíší návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího.

5.2.6.2. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí doručí prodávající společně s jedním vyhotovením této smlouvy s úředně ověřenými podpisy příslušnému katastrálnímu úřadu do 5 dnů poté, co kupující zaplatí kupní cenu.

5.3.6.3. Pokud katastrální úřad zastaví nebo přeruší řízení o zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí pro formální i věcné nedostatky, smluvní strany se dohodly poskytnout si navzájem součinnost při odstranění těchto nedostatků a učinit neprodleně taková opatření, aby řízení mohlo pokračovat. Smluvní strany se zavazují nebránit pokračování vkladového řízení a v případě potřeby uzavřít neprodleně novou kupní smlouvu, v níž odstraní překážky bránící provedení vkladu do katastru nemovitostí při nezměnění ostatních podmínek této smlouvy.

5.4.6.4. Náklady spojené s vkladovým řízením nese prodávající.

6.7. Prohlášení smluvních stran

6.1.7.1. Prodávající prohlašuje, že je oprávněn předmětem převodu disponovat.

6.2.7.2. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva nebo jiná práva třetích osob, že k předmětu převodu není zřízen žádný nájem ani pacht či jiné obdobné právo, není na něm žádná exekuce, není

Okomentoval(a): [A2]: Pokud bude část kupní ceny hrazena z úvěrových prostředků, je nutné do smlouvy vložit ujednání o financování kupní ceny a závazek prodávajícího zřídit k zajištění úvěru kupujícího zástavní právo.

Obecně takové ujednání poskytuje oběma smluvním stranám jistotu, jak přesně bude proces placení kupní ceny probíhat, a předchází nedorozuměním a sporům v budoucnu. Navíc úvěřující banka chce obvykle před poskytnutím úvěru vidět kupní smlouvu, aby mohla ověřit, že prostředky úvěru budou použity na dohodnutý účel a že je ošetřeno zajištění úvěru formou zástavního práva. Je možné, že bez navrženého ujednání, by banka mohla odmítnout úvěr kupujícímu poskytnout.

Okomentoval(a): [A3]: Placení kupní ceny přímo na účet prodávajícího před provedením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí je pro kupujícího velmi rizikové a zakládá výraznou nerovnováhu v právech a povinnostech smluvních stran.

Navrhujeme, aby placení kupní ceny proběhlo skrze advokátní, notářskou či bankovní úschovu. Kupní cena se skládá na základě smlouvy o úschově do úschovy třetí osoby, která ji vyplatí prodávajícímu pouze tehdy, pokud jsou splněny veškeré dohodnuté podmínky (obvykle oproti zápisu vlastnického práva kupujícího k nemovitosti bez právních vad a omezeních zapisovaných do katastru nemovitostí).

Za tímto účelem rovněž považujeme za nezbytné odložit účinnost kupní smlouvy (resp. ustanovení, kterým prodávající nemovité věci prodává kupujícímu, tedy to ustanovení, na základě kterého zapíše katastr nemovitostí jako vlastníka kupujícího) do okamžiku, kdy jsou peněžní prostředky složeny do úschovy. V opačném případě by mohl kupující podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ještě před tím, než složí peníze do úschovy, a katastru by z právního hlediska nic nebránilo, aby jako vlastníka zapsal kupujícího.

Jelikož kupní cena má být částečně financována z hypotečního úvěru, pro právní jistotu obou smluvních stran bude nejvhodnější, aby kupující nejprve do úschovy složil část kupní ceny, kterou hraří z vlastních prostředků, následně aby prodávající zřídil k předmětu převodu zástavní právo k zajištění úvěru kupujícího, a nakonec aby úvěřující banka složila do úschovy zbývající část kupní ceny.

Pokud by byla provedena tato změna, bude potřeba upravit rovněž související ustanovení této smlouvy.

zřízení soudcovské zástavní právo ani podán návrh na jejich zahájení či zřízení kvůli dluhům prodávajícího. V případě, že by se výše uvedená prohlášení prodávajícího ukázala jako nepravdivá, považuje se to za podstatné porušení smlouvy a kupující je oprávněn z tohoto důvodu od této smlouvy písemně odstoupit.

6.3-7.3. Prodávající prohlašuje a potvrzením správce domu dokládá, že nemá žádné dluhy spojené se správou domu. V případě, že by se nějaké nedoplatky či dluhy vyskytly, zavazuje se prodávající tyto uhradit, a to za období do převodu vlastnického práva na kupujícího do předání předmětu převodu.

7.4. Kupující prohlašuje, že je mu faktický i právní stav předmětu převodu dobře znám, prohlédl si jej a podrobně se seznámil s jeho stavem.

6.4-7.5. Prodávající zajistil průkaz energetické náročnosti budovy, v níž je umístěn předmět převodu, a tento předal kupujícímu při podpisu této smlouvy, což kupující podpisem této smlouvy potvrzuje.

7.8. Sankce za porušení této smlouvy

7.1. Poruší-li kupující své povinnosti dle této smlouvy, má prodávající právo na smluvní pokutu ve výši 150.000 Kč. 10.1 této smlouvy

8.1. V případě prodlení kupujícího se zaplacením kupní ceny nebo její části o více než 7 dní, může prodávající požadovat po kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000 Kč za každý den trvání jejího prodlení.

8.2. V případě prodlení prodávajícího s předáním předmětu převodu o více než 7 dní, může Strana kupující požadovat po prodávajícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000 Kč za každý den trvání jejího prodlení.

8.9. Předání předmětu převodu

8.1-9.1. Předmět převodu předá prodávající kupujícímu nejpozději do deseti pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí. O předání předmětu převodu bude sepsán předávací protokol.

9-10. Závěrečná ujednání

9.1-10.1. Tato smlouva nabývá účinnosti jejím uzavřením s výjimkou ustanovení odst. 2.1. této Smlouvy (projevu vůle, kterým prodávající převádí vlastnické právo k předmětu převodu na kupujícího), které nabývá účinnosti okamžikem složení celé kupní ceny do úschovy.

9.2-10.2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních. Kupující obdrží jedno vyhotovení, prodávajícího obdrží dvě vyhotovení, z nichž jedno s úředně ověřenými podpisy účastníků je určeno pro účely vkladového řízení.

9.3-10.3. Účastníci této smlouvy prohlašují, že je sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně a vážně, ne v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne _____

Prodávající:

Kupující:

Okomentoval(a): [A4]: Jelikož k předání předmětu převodu dojde podle Cl. 8 (přechislováno na 9) až v určité lhůtě po zápisu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, navrhuje, aby se povinnost platit případné nedoplatky či dluhy spojené se správou domu vztahovala na období až do předání předmětu převodu.

Původní verze počítá s tím, že případné dluhy a nedoplatky za období mezi převodem vlastnického práva, tedy jeho zápisem do katastru nemovitostí, a předáním předmětu převodu kupujícímu, hradí kupující, i když byt v uvedeném období užíval prodávající.

Okomentoval(a): [A5]: Navrhujeme do kupní smlouvy promítnout povinnost prodávajícího podle § 7a odst. 3 písm. a) bodu 1. zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, předat kupujícímu průkaz energetické náročnosti budovy před podpisem kupní smlouvy.

Okomentoval(a): [A6]: Ujednání kupní smlouvy o smluvní pokutě je nevyvážené. Navrhujeme smluvní pokuty stanovit motivačně pro obě smluvní strany a v přiměřené výši.

Okomentoval(a): [A7]: Tuto formulaci navrhujeme pro případ, že kupní cena bude hrazena skrze úschovu (jak navrhujeme výše). Doplněné ujednání zajišťuje, že převod vlastnického práva na kupujícího je podmíněn složením celé kupní ceny do úschovy. Teprve poté bude moci být podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí společně s potvrzením o složení příslušné částky na účet schovatele.

Jinou možností by bylo složit do úschovy návrh na vklad vlastnického práva podepsaný oběma smluvními stranami a podmínit jeho vydání (nebo přímo podání schovatelem) složením kupní ceny. V tomto případě by nebylo potřeba odkládat účinnost kupní smlouvy. V kupní smlouvě by však měla být stanovena povinnost smluvních stran složit návrh na vklad při podpisu kupní smlouvy do úschovy. Ve smlouvě o úschově by pak musela být nastavena pravidla pro uvolnění této listiny nebo její podání katastrálnímu úřadu.