

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ustanovení § 2079 a násl. zákona. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“)
(„**Smlouva**“)

Smluvní strany:

- (1) **U zámecké obory s.r.o.**, se sídlem V Štíhlách 1311/3, Krč, 142 00 Praha 4, IČO: 057 25 046,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C
269622, zastoupená panem Janem Berným, jednatelem,

(„**Prodávající**“)

a

- (2) [VARIANTA A: je-li kupujícím 1 fyzická osoba – nehodící vypustit]

Jméno a příjmení: [•]

dat. nar. [•]

bydliště a adresa trvalého pobytu: [•]

[VARIANTA B: jsou-li kupujícími manželé – nehodící vypustit]

Manželi

Jméno a příjmení: [•]

dat. nar. [•]

bydliště a adresa trvalého pobytu: [•]

Jméno a příjmení: [•]

dat. nar. [•]

bydliště a adresa trvalého pobytu: [•]

[VARIANTA D: jsou-li kupujícími fyzické osoby – nehodící vypustit]

Spoluvlastníky

Jméno a příjmení: [•]

dat. nar. [•]

bydliště a adresa trvalého pobytu: [•]

velikost spoluvlastnického podílu: [•]/[•]

spolu s

Jméno a příjmení: [•]

dat. nar. [•]

bydliště a adresa trvalého pobytu: [•]

velikost spoluvlastnického podílu: [•]/[•]

(„**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující dále společně jen „**Strany**“, každá samostatně jako „**Strana**“).

1. VYMEZENÍ NĚKTERÝCH POJMŮ

Výrazy použité v této Smlouvě se budou vykládat následujícím způsobem:

- 1.1 „**Budova**“ znamená budovu č.p. [•], která je součástí pozemku parc.č. [•], v katastrálním území Ládví, obec Kamenice, zapsaném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ;
- 1.2 „**Kupní cena**“ znamená kupní cenu za prodej Předmětu převodu uvedenou v čl. 4.1 této Smlouvy;
- 1.3 „**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;
- 1.4 „**Pozemek pod Budovou**“ znamená pozemek parc.č. [•], v katastrálním území Ládví, obec Kamenice, jehož součástí je Budova;
- 1.5 „**Předmět převodu**“ znamená nemovitost popsanou v článku 3.1 této Smlouvy;
- 1.6 „**Předpřejímka**“ znamená předpřejímku, která po ukončení výstavby Budovy proběhla v souladu s ustanovením článku [•] Smlouvy o smlouvě budoucí kupní mezi Prodávajícím a Kupujícím a jejímž účelem byla kontrola a vyjádření se k technickému stavu Budovy a jejímu vybavení;
- 1.7 „**Smlouva o smlouvě budoucí kupní**“ znamená smlouvu o smlouvě budoucí kupní, která byla uzavřena mezi Kupujícím a Prodávajícím ohledně Předmětu převodu.

2. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 2.1 Prodávající prohlašuje, že je ke dni uzavření této Smlouvy výlučným vlastníkem Pozemku pod Budovou. Pozemek pod Budovou, jehož součástí je Budova, je zapsán u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, na listu vlastnictví č. [•]. Příslušný výpis z katastru nemovitostí dokládající výše uvedené tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy.
- 2.2 Užívání Budovy je povoleno kolaudačním souhlasem vydaným dne [•] Úřadem [•], pod č.j. [•].
- 2.3 Touto Smlouvou a za podmínek v ní uvedených Prodávající prodává, odevzdává a zavazuje se Kupujícímu umožnit nabytí vlastnického práva k Předmětu převodu vymezenému níže v článku 3 této Smlouvy a Kupující od Prodávajícího Předmět převodu za dohodnutou Kupní cenu uvedenou níže v článku 4 této Smlouvy a za podmínek dále touto Smlouvou stanovených kupuje, a přijímá do svého výlučného vlastnictví, včetně veškerých práv a povinností s tím souvisejících, zejména stanovených touto Smlouvou, a zavazuje se od Prodávajícího Předmět převodu převzít a zaplatit Prodávajícímu za Předmět převodu Kupní cenu.

3. PŘEDMĚT PŘEVODU

- 3.1 Předmětem převodu podle této Smlouvy je pozemek parc.č. [•], jehož součástí je budova č.p. [•], vše v katastrálním území Ládví, obec Kamenice, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ.

Popis Budovy a jejího příslušenství:

[doplnit dle aktuálního stavu]

Vybavení Budovy:

[doplnit dle aktuálního stavu]

Dispoziční řešení a uspořádání Budovy je uvedeno ve schématu Budovy, které tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy. Kupující dále prohlašuje, že si je tohoto dispozičního řešení a uspořádání

Budovy vědom, byl s ním před uzavřením této Smlouvy seznámen a v takovém stavu Budovu přijímá.

4. KUPNÍ CENA

4.1 Strany se dohodly na Kupní ceně za Předmět převodu vymezený v čl. 3 této Smlouvy ve výši **100,- Kč včetně DPH**.

4.1 Kupní cena byla Kupujícím plně uhrazena před uzavřením této Smlouvy, což Strany potvrzují podpisem této Smlouvy.

5. VKLAD VLASTNICKÉHO PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

5.1 Strany spolu s touto Smlouvou podepsaly i návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu, dle této Smlouvy do katastru nemovitostí („Návrh“), který si ponechá Prodávající.

5.2 Po podpisu této Smlouvy oběma Stranami Prodávající zajistí podání Návrhu u příslušného katastrálního úřadu nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma Stranami. Správní poplatek za zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu dle této Smlouvy uhradí Prodávající.

Strany jsou povinny učinit veškerá potřebná jednání a poskytnout si navzájem, bez nároků na jakoukoli náhradu, veškerou potřebnou součinnost k tomu, aby bylo v katastru nemovitostí zapsáno výlučné vlastnické právo Kupujícího k Předmětu převodu. Strany tak jsou zejména povinny v případě zamítnutí Návrhu anebo v případě přerušení či zastavení příslušného vkladového řízení u katastrálního úřadu nebo v případě, že katastrální úřad vyzve kteroukoli ze Stran k doplnění či opravení podaného Návrhu bez zbytečného odkladu odstranit vady, pro které nelze ve vkladovém řízení pokračovat, resp. vyhovět příslušné výzvě katastrálního úřadu, eventuálně jsou Strany povinny uzavřít i novou kupní smlouvu, pokud její uzavření bude k úspěšnému vkladu nezbytné, to vše za účelem odstranění těch vad a nedostatků vytýkaných příslušným katastrálním úřadem, aby tak nová kupní smlouva byla pro příslušný katastrální úřad za účelem provedení vkladu akceptovatelná.

5.3 Nebezpečí škody na Předmětu převodu a povinnost hradit náklady spojené s jeho užíváním přechází na Kupujícího dnem předání Budovy.

6. PŘEDÁNÍ A UŽÍVÁNÍ BUDOVY

6.1 K předání Budovy dojde po splnění poslední z níže uvedených podmínek:

- (a) Kupujícím byl podepsán protokol o uskutečnění Předpřejímky;
- (b) u příslušného katastrálního úřadu byl podán Návrh.

Strany konstatují, že před uzavřením této Smlouvy proběhla Předpřejímka, o čemž byl mezi Smluvními stranami sepsán protokol o uskutečnění Předpřejímky, který tvoří **Přílohu č. 3** této Smlouvy. Po splnění podmínek uvedených v předchozím článku této Smlouvy Prodávající, nejpozději ve lhůtě čtrnácti (14) dnů po splnění poslední z podmínek uvedených v předchozím článku, vyzve Kupujícího k převzetí Budovy. K převzetí Budovy dojde v termínu dohodnutém Stranami, nejpozději však do pěti (5) pracovních dnů poté, kdy Prodávající Kupujícího vyzval k jejímu převzetí dle předchozí věty. Pokud se Strany nedohodnou na termínu předání a převzetí Budovy, dojde k jejímu předání a převzetí pátý (5.) pracovní den poté, kdy Prodávající Kupujícího vyzval k převzetí Budovy dle tohoto článku Smlouvy, tj. kdy Kupující obdržel výzvu Prodávajícího dle tohoto článku Smlouvy, a to v 10 hod. v Budově.

Při předání Budovy Prodávající předá Kupujícímu **10** paré klíčů od Budovy], které jsou nutné k řádnému užívání Předmětu převodu.

Při předání Budovy Prodávající předá Kupujícímu Prodávající podepsanou žádost o změnu odběratele v odběrném místě, do které budou zaneseny i relevantní stavy měřičů médií, tak,

aby novým odběratelem elektrické energie v Budově byl Kupující. Kupující je povinen podat u příslušného dodavatele elektrické energie žádost dle předchozí věty za účelem zajištění změny odběratele elektrické energie v Budově ve lhůtě do deseti (10) dnů po předání Budovy a vyvinout veškeré možné úsilí k tomu, aby došlo ke změně osoby odběratele elektrické energie v Budově.

- 6.2** O předání Budovy, klíčů a dalších nezbytných ovládacích a dokumentů nezbytných k užívání Budovy bude sepsán mezi Stranami protokol („**Protokol o předání**“). V Protokolu o předání budou uvedeny i stavy měřičů médií.
- 6.3** Strany se dohodly, že pokud Kupující nepřevzme Budovu v souladu s čl. 6.1 výše, ač je prosta vad a nedodělků, které by bránily jejímu užívání, je povinen uhradit Prodávajícímu prokazatelné náklady, které Prodávajícímu vzniknou při udržování nepřevzaté Budovy v řádném stavu, a to za dobu trvání prodlení Kupujícího s jejím převzetím. Marným uplynutím lhůty k převzetí Budovy se má za to, že je prosta jakýchkoli vad a nedodělků. V takovém případě počíná záruční doba na veškeré stavební součásti v Budově a na vybavení Budovy běžet dnem, k němuž nabude Kupující vlastnické právo k Předmětu převodu.
- 6.4** K předání a převzetí Budovy a k podpisu Protokolu o předání se zavazuje Kupující poskytnout Prodávajícímu nezbytnou součinnost. V případě, že Kupující nepřevzme Budovu ani ve lhůtě třiceti (30) dnů po uplynutí lhůty dle čl. 6.1 výše, považuje se Budova za předanou dnem následujícím po uplynutí této lhůty.

7. PROHLÁŠENÍ

- 7.1** Prodávající prohlašuje, že seznámil Kupujícího se stavem Předmětu převodu a že na Předmětu převodu nevážnou žádná práva třetích osob, vyjma:
- (a) [•];
 - (b) [•].
- 7.2** Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu převodu a v tomto stavu Předmět převodu od Prodávajícího kupuje.

8. ZÁRUKA

- 8.1** Prodávající poskytuje Kupujícímu záruku v délce trvání [•] od převzetí Budovy Kupujícím, a to na veškeré stavební součásti Budovy. Na vybavení Budovy poskytuje Prodávající Kupujícímu záruku v délce [•]. Záruka dle předchozích dvou vět počíná běžet ode dne předání Budovy, není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak.
- 8.2** Výše uvedené poskytnuté záruky se nebudou vztahovat na vady vzniklé v důsledku nadměrného opotřebení nebo v důsledku nesprávného nebo nevhodného užívání či v důsledku zanedbání obvyklé péče. Poskytnuté záruky se též nebudou vztahovat na stavební práce, stavební materiály a další předměty, které byly zhotoveny, resp. dodány třetí osobou na základě smluvního vztahu mezi Kupujícím a zhotovitelem předmětného díla.
- 8.3** Prodávající zajistí odstraňování vad v přiměřené lhůtě po oznámení vady Kupujícím. Kupující je povinen umožnit Prodávajícímu odstranění vad; pokud tak Kupující neučiní ani do čtrnácti (14) dnů ode dne, kdy se Prodávající poprvé pokusil vady odstranit, platí, že Prodávající vady odstraní, ledaže reklamační řád stanoví jinak. Kupující bude v rámci řešení reklamací postupovat v souladu a na základě reklamačního řádu, který mu bude předán při převzetí Budovy, jakožto součást návodu k použití Předmětu převodu.

9. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

- 9.1** Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že:
- (a) Prodávající je po dobu delší než dvacet (20) dnů v prodlení s protokolárním předáním

Předmětu převodu podle článku 6.2 této Smlouvy; a/nebo

(b) Prodávající nepodá Návrh ve lhůtě uvedené v čl. 5.2 této Smlouvy a uvedené pochybení nenapraví ani v dodatečné lhůtě deseti (10) dnů; a/nebo

(c) Prodávající neposkytne součinnost dle čl. 5.2 této Smlouvy.

9.2 Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že:

(a) Kupující neposkytne součinnost dle čl. 5.2 této Smlouvy; a/nebo

(b) Kupující nepřevzme Budovu ani ve lhůtě dvaceti (20) dnů po termínu uvedeném v čl. 6.2 této Smlouvy.

9.3 Účinky odstoupení nastávají dnem, kdy bude oznámení odstupující Strany o odstoupení doručeno druhé Straně.

9.4 V případě, že

(a) Kupující neposkytne součinnost dle čl. 5.2 této Smlouvy; a/nebo

(b) Kupující nepřevzme Budovu ani ve lhůtě dvaceti (20) dnů po termínu uvedeném v čl. 6.2 této Smlouvy

je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající částky Ceny za Klientské změny uhrazené Kupujícím dle Dodatku o Klientských změnách předpokládaném Smlouvou o smlouvě budoucí včetně DPH.

V případě, že z některého z výše uvedených důvodů Prodávající odstoupí v souladu s čl. 9.2 výše od této Smlouvy, se Strany dohodly, že pohledávka Prodávajícího z titulu smluvní pokuty dle tohoto článku Smlouvy se započte proti pohledávce Kupujícího na vrácení zaplacené Kupní ceny nebo její části. Splatnost pohledávky dle tohoto článku Smlouvy je třicet (30) dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení od této Smlouvy Kupujícím.

9.5 Ustanovení tohoto článku 9 Smlouvy zůstávají platná a účinná i po odstoupení od této Smlouvy kteroukoliv ze Stran.

9.6 Zaplacením sjednané smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu újmy v plné výši. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost Strany povinné splnit závazek zajištěný smluvní pokutou. Zaplacení smluvní pokuty v případě porušení jedné povinnosti dle této Smlouvy se nedotýká povinnosti zaplatit smluvní pokutu při opětovném porušení stejné povinnosti nebo při porušení jiné povinnosti dle této Smlouvy.

9.7 V případě odstoupení od Smlouvy bude počínaje dnem doručení oznámení o odstoupení od počátku obnoven právní stav existující před uzavřením Smlouvy. V této souvislosti Strany uvádějí, že Prodávající vrátí Kupujícím (případně hypoteční bance Kupujícího, jak uvedeno dále) plnění poskytnuté dle této Smlouvy, a to ve lhůtě třicet (30) dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení, s tím, že Kupující bude v souladu s ustanovením § 1911 a násl. Občanského zákoníku povinen před provedením uvedené platby Prodávajícím prokázat Prodávajícímu splnění všech následujících podmínek:

- nejpozději platbou Prodávajícího dojde k zániku veškerých případných zástavních práv váznoucích na Předmětu převodu,

- ke dni poukázání platby Prodávajícím nebude Předmět převodu zatížen žádným věcným břemenem, nájmem ani jiným právem třetí osoby ani nedoplatkem spojeným s jeho užíváním, s výjimkou těch, které byly zřízeny Prodávajícím v souvislosti s provozem a správou Budovy a související infrastruktury. Tato podmínka se má za splněnou tehdy, pokud Kupující prokáže, že platbou Prodávajícího dojde k zániku případných věcných břemen či jakýchkoliv dluhů vzniklých v souvislosti s užíváním Předmětu převodu,

- vyklizení Předmět převodu, za jehož nedílnou součást kromě fyzického vyklizení Předmětu převodu se pro účely této Smlouvy považuje také řádný podpis listin, které budou dle platné právní úpravy nezbytné k vyznačení důsledků odstoupení od Smlouvy do katastru nemovitostí (například souhlasné prohlášení Stran).

V případě odstoupení od této Smlouvy se Kupující zavazuje nepřevést vlastnické právo k Předmětu převodu na třetí osobu předtím, než v souladu s tímto článkem bude obnoven právní stav existující před uzavřením této Smlouvy, tj. než se Prodávající stane vlastníkem Předmětu převodu. Poruší-li Kupující svoji povinnost dle předchozí věty, je povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100% Kupní ceny.

V případě, že dojde k odstoupení od této Smlouvy poté, co byla Kupní cena nebo její část uhrazena z hypotečního úvěru Kupujícího, Prodávající vrátí hypoteční bance Kupujícího všechny prostředky čerpané z hypotečního úvěru na úhradu Kupní ceny, resp. její části.

- 9.8** Prodávající je povinen Kupujícímu poskytnout součinnost, kterou po něm lze spravedlivě požadovat a která je nezbytná pro splnění uvedených podmínek.

10. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1** Jakékoliv oznámení, žádost či jiné sdělení (včetně výzev) podle této Smlouvy, musí být učiněno písemně. Toto oznámení, žádost či jiné sdělení bude považováno za řádně dané či učiněné, bude-li doručeno (i) osobně proti potvrzení, (ii) kuryrem, nebo (iii) doporučeným dopisem, to vše na adresu Strany uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo na takovou jinou adresu, kterou tato Strana určí v písemném oznámení zaslaném způsobem v tomto odstavci uvedeným.

Strany se zavazují neprodleně si písemně sdělit změny jakýchkoli doručovacích údajů bez povinnosti uzavřít dodatek k této Smlouvě. Pokud adresát odmítne převzetí oznámení, žádosti či jiného sdělení, má se za to, že toto oznámení, žádost či jiné sdělení bylo řádně doručeno v okamžiku odmítnutí jeho převzetí. Pokud nebyl adresát při osobním doručení zastížen, bude provedeno doručení prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Při doručování prostřednictvím pošty se uplatní fikce dle ustanovení § 573 Občanského zákoníku, tedy že zásilka se považuje za doručenu třetí (3) pracovní den po odeslání.

- 10.2** Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami.

- 10.3** Tato Smlouva byla sepsána ve třech (3) identických vyhotoveních v jazyce českém, z nichž jedno (1) vyhotovení bude sloužit jako příloha Návrhu.

Veškerá vyhotovení Smlouvy, včetně Návrhu, si ponechá Prodávající, s výjimkou jednoho (1) vyhotovení Smlouvy, které převezme Kupující po uzavření této Smlouvy.

- 10.4** Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným orgánem neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Strany v takovém případě uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.

- 10.5** Obě Strany tímto prohlašují, že ve smyslu § 1764 Občanského zákoníku na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé Straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Stran.

Strany vylučují pro tuto Smlouvu nebo uzavření dodatku k ní použití ustanovení § 1740 odst. 3

Občanského zákoníku.

10.6 Změny nebo dodatky této Smlouvy lze provádět pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma Stranami.

10.7 Strany se dohodly, že tato Smlouva se bude řídit právem České republiky.

10.8 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: Specifikace Budovy.

10.9 Strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že jejímu obsahu porozuměly a že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojují své podpisy.

V Praze dne _____

Prodávající:

.....
za

V Praze dne _____

Kupující:

.....
za