**Prosím čtěte následující řádky, než začnete vyplňovat:**

* Vzor je připraven pro použití v situaci*, kdy chcete prodat svou nemovitost, kterou je pozemek, jehož součástí je stavba.*
* Vzor není určen pro případy, kdy *chcete prodat jinou nemovitost než pozemek se stavbou nebo máte individuální požadavky na prodej či koupi nebo chcete pozemek, jehož součástí je stavba pronajímat.*
* Vzor bez patřičné konzultace s advokátem nedoporučujeme užívat v situacích: dohodli jste s na speciálních požadavcích koupě, jedná-li se o speciální podmínky platby za předmět koupě apod.
* Po přečtení můžete tento text smazat.

# **KUPNÍ SMLOUVA**

Jméno……………………

Příjmení………………….

Rodné číslo………………

Bytem……………………

Č. účtu…………………………./……..

jako prodávající na straně jedné
(dále též jen „prodávající“)

a

Jméno……………………

Příjmení………………….

Rodné číslo………………

Bytem……………………

Č. účtu…………………………./……..

jako kupující na straně druhé
(dále též jen jako „kupující“)

prodávající a kupující dále společně označeni též jen jako „smluvní strany či strany“,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

**Kupní smlouvu**

**Článek I.
Prohlášení prodávajícího**

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem / v rámci společného jmění manželů vlastníkem následujících nemovitých věcí:
* pozemku – parcelní číslo ….., jehož součástí je stavba, a to: budova s číslem popisným / s číslem evidenčním …v části obce …, označená jako …..,

A/NEBO

* budova s číslem popisným / s číslem evidenčním v části obce …, označená jako ….., stojící na pozemku parcelní číslo ……. ,

A/NEBO

* pozemku – parcelní číslo … v části obce …, druh pozemku …, způsob využití pozemku,

tak jak je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro ……… kraj, Katastrálního pracoviště …….. , na LV č. ….. pro obec ……………a katastrální území …. (vše dále též jen jako „předmět převodu“).

Součástí a příslušenstvím předmětu převodu jsou zejména: venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty a toto bytové zařízení a vybavení: ……

**Článek II.
Předmět smlouvy**

1. Prodávající se touto smlouvou prodává a odevzdává kupujícímu předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, a umožňuje kupujícímu nabýt k předmětu převodu vlastnické právo, a kupující za dohodnutou kupní cenu předmět převodu kupuje a do svého vlastnictví přejímá.

**Článek III.
Kupní cena a její splatnost**

1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu za předmět převodu celkovou kupní cenu ve výši …………..,-- Kč (slovy: ……. korun českých).

2. Celou kupní cenu ve výši………… ,-- Kč (slovy: …….korun českých) složil kupující na základě protokolu o notářské úschově před podpisem této smlouvy do Notářské úschovy notáře  (dále jen „notář“)………………, ……………. Smluvní strany sjednávají a činí nesporným, že uvedená částka se započítává v celém svém rozsahu na povinnost kupujícího zaplatit kupní cenu za předmět převodu a jeho povinnost zaplatit kupní cenu je tím v rozsahu splněna.

3. Celá kupní cena ve výši ……… ,-- Kč (slovy: ……… korun českých) bude z účtu notáře uvolněna na účet prodávajícího uvedený v záhlaví, za podmínek stanovených v protokolu notářské úschovy, tedy do 5ti pracovních dnů poté, co notáři bude, kteroukoliv ze smluvních stran, předložen originál či úředně ověřená kopie listu vlastnictví prokazujícího vlastnické právo kupujícího k předmětu převodu, na kterém jako vlastník předmětu převodu bude uveden kupující a na předmětu převodu nebudou váznout žádná věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní vady či zápisy vzniklé na základě úkonů prodávajícího nebo z důvodu stojícího na straně prodávajícího, předmět převodu bude prostý nedořešených právních vztahů a uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů.

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 notář kupní cenu nebo její část do 7 (sedmi) pracovních dnů od marného uplynutí výše uvedené lhůty na účet, ze kterého byly peněžní prostředky poukázány, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

**Článek IV.
Prohlášení smluvních stran**

1. Prodávající dále prohlašuje, že:

1.1. na předmětu převodu neváznou žádné závady, s výjimkou těch, které jsou uvedené ve veřejném seznamu a specifikované v odst. 1.2 tohoto článku této smlouvy níže, které by ve smyslu ust. § 1107 občanského zákoníku přešly s převodem vlastnického práva k předmětu převodu na kupujícího. Kupující bere na vědomí, že jiné závady, než ty, které jsou zapsané ve veřejném seznamu na něho přejdou pouze tehdy, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno anebo stanoví-li tak zákon;

1.2. na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by kupujícímu jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jeho vlastnického práva;

1.3. ke dni uzavření této smlouvy nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašuje, že vůči němu 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. mu 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 smlouvy;

1.6. k předmětu smlouvy nemá předkupní právo žádná osoba ani stát, tj. Česká republika, nebo jiný;

1.7. neběží žádné spory zejména soudní (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy), vztahující se k předmětu smlouvy, 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 smlouvy, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět smlouvy určitým způsobem nebo všeobecně;

2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění prodávajícího obsažené shora v odst. 1 tohoto článku této smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, bude kupující oprávněn vůči prodávajícímu 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 kupující oprávněn 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 prodávající/mu známy.

3. Kupující prohlašuje, že je oprávněn 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 kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh.

4. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění kupujícího obsažené shora v odst. 3 tohoto článku této smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, bude prodávající oprávněn vůči kupujícímu požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla, a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními kupující/ho obsaženými v odst. 3 tohoto článku této smlouvy shora, a/nebo bude prodávající oprávněn/a od této smlouvy jednostranně odstoupit.

**Článek V.
Předání a užívání nemovitostí**

1. Kupující prohlašuje, že se seznámil 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 a jeho vybavení přebírá.

2. Předmět převodu bude kupujícímu předán zcela vyklizený (s výjimkou bytového zařízení, o němž se smluvní strany dohodly, že je součástí předmětu převodu dle této smlouvy) nejpozději do ………. Prodávající též předá kupujícímu klíče k domu, 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 kupujícímu nese prodávající odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětu převodu, náleží mu 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 kupující, které/mu od téhož okamžiku náleží i plody a užitky 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 z prodávajícího na kupujícího a prodávající se zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům energií za odběr těchto energií.

4. Prodávající je povinen příslušné ohlašovně ohlásit změnu trvalého pobytu tak, aby nadále nebyla adresa předmětu převodu vedena jako trvalý pobyt prodávající, a to ve lhůtě do 15ti dnů od doručení vyrozumění o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Prodávající dále prohlašuje, že adresa předmětu převodu není vedena jako adresa trvalého pobytu, místa podnikání nebo sídla žádné fyzické či právnické osoby.

5. Prodávající prohlašuje, že kupujícímu předal před uzavřením této smlouvy originál/úředně ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti týkající se budovy čp. ….. v části obce……, postavené na pozemku ……., v katastrálním území…… , dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů a vyhl. č. 78/2013 Sb. Kupující převzetí tohoto průkazu stvrzuje svým podpisem na této smlouvě.

**Článek VI.
Utvrzení závazků**

1. 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 …..,- Kč (slovy:……………..) za každý den prodlení s předáním, resp. převzetím. Shora uvedená smluvní pokuta je splatná nejpozději do 5ti pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy oprávněné strany k zaplacení smluvní pokuty, na účet oprávněné smluvní strany.

2. Smluvní strany si dále sjednaly smluvní pokutu ve výši ………….,- Kč (slovy:………..), kterou je povinen zaplatit prodávající kupujícímu v případě nesplnění povinnosti vyplývající z Čl. V. odst. 4 této smlouvy, popř. pokud se prohlášení prodávajícího v tomto odstavci obsažená ukážou být nepravdivá. Shora uvedená smluvní pokuta je splatná nejpozději do 5ti pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty ze strany kupujícího.

3. Ujednáním dle předchozích odstavců 1 až 2 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.**

1. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá 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 kupujícího do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému Katastrálnímu úřadu kupující, a to nejpozději do 5 pracovních dní ode dne podpisu této smlouvy.

3. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva kupujícího 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.

**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, v platném znění.

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 dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.

3. Tato smlouva je uzavřena ve 4 vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží notář, a jedno vyhotovení smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy účastníků obdrží kupující a bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

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 ………… dne ………… V ………… dne …………

………………………….……. ………………………….…….

Jméno a příjmení Jméno a příjmení

prodávajícího kupujícího

**Upozornění**

* Upozorňujeme, že přiložený vzor dokumentu má především ilustrativní povahu. Nejde o právní poradenství. Jakékoli konkrétní užití vzoru doporučujeme vždy konzultovat s advokátem.
* Vzorový dokument je obecným doporučením zohledňujícím typizované situace, ke kterým může docházet v životních situacích souvisejících s tematickým zaměřením portálu Enkidoo.cz.
* Vzorový dokument není uzpůsobený na využití ve všech situacích, které mohou v praxi nastat. Vzorový dokument nezohledňuje případné specifické požadavky dané okolnostmi individuálního případu.
* Provozovatel webového portálu Enkidoo.cz, společnost PREzákaznická, a.s. neodpovídá za jakoukoliv újmu, která by mohla uživateli vzniknout v důsledku nevhodného vyplnění či jiného chybného využití vzorového dokumentu.
* Po přečtení můžete tento text smazat.