

Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

„Prodej jednotek v BD Řevničov č.p. 462“

Příloha č. 3

KUPNÍ SMLOUVA - VZOR

podle ustanovení § 2079 a násl., s § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

Obec Řevničov

Sídlem Karlovarská 98, 270 54 Řevničov

IČ: 00244368

DIČ: CZ00244368

Zastoupena starostou obce, Mgr. Dominikem Petráčkem

bankovní spojení: účet č. 123143351/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.

variabilní symbol: _____

Dále jen „Prodávající“

a

pan/paní/slečna _____

nar. dne _____

trvale bytem _____

e-mail: _____

VARIANTA:

pan/paní _____

nar. dne _____

trvale bytem _____

e-mail: _____

Dále jen „Prodávající“

příčemž SJM Prodávajícího bylo zúženo notářským zápisem _____, v důsledku čehož práva a povinnosti, která mu z této Smlouvy nebo na jejím základě vznikají, nejsou součástí SJM

NEBO: příčemž Prodávající nabude Předmět převodu ve smyslu této Smlouvy ze svých výlučných prostředků, v důsledku čehož práva a povinnosti, která mu z této Smlouvy nebo na jejím základě vznikají, nejsou součástí SJM

Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

„Prodej jednotek v BD Řevničov č.p. 462“

VARIANTA:

manželé:

nar. dne _____

trvale bytem _____

e-mail: _____

a

nar. dne _____

trvale bytem _____

e-mail: _____

Dále jen „Kupující“

VARIANTA:

společnost _____

Sídlem: _____

IČ: _____

Zastoupena: _____

Dále jen „Kupující“

Kupující a Prodávající dále společně jen „**Smluvní strany**“ a kterákoliv ze Smluvních stran jen „**Smluvní strana**“

Smluvní strany spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tuto kupní smlouvu o převodu vlastnických práv k nemovitým věcem (dále jen „**Smlouva**“):

Preambule

Prodávající je výlučným vlastníkem jednotky č. 462/X, vymezené v pozemku p.č. st. 586, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 758 m², jehož součástí je stavba č.p. 462, to vše v katastrálním území Řevničov, obec Řevničov, pozemek p.č.st. 586 zapsán na LV č. 1598, jednotka na LV č. 1599, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník.

Prodávající v rámci obecního projektu výstavby jednotek Prohlášením vlastníka o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“), ve smyslu ust. § 1166 OZ, a vloženým do příslušného katastru nemovitostí dne 27. 1. 2023, vymezil jednotky v Pozemku pod Domem (*Prohlášením vlastníka nemovitostí o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 27. 01. 2023. Provedení vkladu dne 16. 2. 2023, řízení V-402/2023-212*). Dále vymezil

Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

„Prodej jednotek v BD Řevničov č.p. 462“

společné části rozdělované nemovité věci (dále jen „**Společné části**“), a určil spoluvlastnické podíly na těchto Společných částech, jež tvoří součást jednotlivých jednotek. Kupující podpisem této Smlouvy prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy obdržel fotokopii Prohlášení vlastníka.

Jednotka je rozestavěná, nebyl k ní dosud vydán kolaudační souhlas / rozhodnutí.

Kupující uzavřel s [] (dále jen „**Hypoteční banka**“) dne [] [Smlouvu o úvěru] (dále jen „**Smlouva o úvěru**“) za účelem financování koupě Předmětu převodu, jak je definován níže.

I. Předmět převodu

- 1) Prodávající je s ohledem na v Preambuli uvedené skutečnost mj. **vlastníkem: Jednotky č. 462/ X**, vymezené podle občanského zákoníku, způsob využití rozestavěná jednotka, vymezené v pozemku parc. č. st. 586, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 758 m², (dále jen „**Pozemek pod Domem**“), jehož součástí je stavba: Řevničov, č.p. 462, bytový dům, stavba stojí na pozemku p.č. st. 586, adresní místo Zahradní 462, Řevničov (dále jen „**Dům**“), a dále pozemku parc. č. 100/5, ostatní plocha, o výměře 85 m² a pozemku parc. č. 100/6, ostatní plocha, o výměře 203 m², dále jen „**Přílehlé pozemky**“ **zahrnující:**
 - i. Byt [] dispozičně řešený jako [], nacházející se v [] NP Domu o celkové podlahové ploše [] m² („**Byt**“), včetně jeho součástí a příslušenství;
 - ii. **Spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti, tj. Pozemku pod Domem, jehož součástí je Dům a Přílehlých pozemcích** (dále jen „**Společné části**“), o velikosti [] / [];
 - iii. **Právo výhradně užívat sklepní komoru č. [] o velikosti [] m²;**
 - iv. **Právo výhradně užívat parkovací stání č. [];**

dále jen „**Jednotka**“ nebo „**Předmět převodu**“

Jednotka je zapsána na LV č. 1599 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, pro k.ú. a obec Řevničov, dále také jen „**Předmět převodu**“.

- 2) Součástí Bytu jsou veškeré jeho vnitřní instalace, tj. potrubní rozvody vody od stoupacího vedení, vodovodních armatur; vnitřní elektroinstalace; vnitřní rozvody kanalizace. Součástí Bytu pak nejsou měrná zařízení spotřeby studené vody, ani spotřeby elektrické energie. Součástí Bytu jsou také nášlapné podlahové krytiny a všechno, co je spojeno s položením či jiným usazením a funkční příslušné podlahové krytiny, dále nenosné příčky v Bytě, vstupní dveře do Bytu, vč. zámků a zárubní, vnitřní omítky, malby (či jakékoliv krytiny na stěnách – tapety, obložení stěn apod.), zabudované konstrukce (skříně apod.). Součástí Bytu jsou také veškerá zařízení a rozvody vzduchotechniky a klimatizace, rozvody větrání a odsávání, či jiné ventilace, vč. všech jejich prvků, vč. ventilátorů a jiných výústků v Bytě, klimatizačních jednotek vnitřních i venkovních a dalších. Vlastník Jednotky je povinen na své

Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

„Prodej jednotek v BD Řevničov č.p. 462“

náklady udržovat rozvody vzduchotechniky a klimatizace, vč. jednotek klimatizace, servisované, udržované a plně funkční.

- 3) Společnými částmi se rozumí: Pozemek Pod Domem, Přilehlé pozemky, vč. zeleně, terénních úprav, zpevněných ploch pro parkování, ploch pro umístění nádob na komunální odpad, neboť Přilehlé pozemky funkčně souvisí s provozem a správou Domu a Pozemku pod Domem, a užíváním Jednotek;

Následující Společné části Domu (stavební části podstatné pro zachování Domu, včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování Bytu jiného vlastníka Jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku Jednotky k užívání Bytu):

- a) Vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů Domu (vč. izolací), obvodové stěny Domu, schodišťové a dělící stěny, nenosné příčky, které nejsou v Bytech, podlahy (vyjma krytin v Bytech), vč. materiálového podkladu podlah, obvodové stěny ohraničující Byty, i v případě, že se jedná o nenosné svislé konstrukce, nosné svislé konstrukce v Bytech (s výjimkou vnitřních stran svislých konstrukcí ohraničujících Byt, vč. jejich povrchových úprav, maleb či jakékoliv krytiny na stěnách);
- b) Střecha, včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních;
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče;
- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic);
- e) výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti;
- f) domovní kotelny, místnosti výměníkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby;
- g) půdy, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu;
- h) Fasáda, vč. všech fasádních prvků;
- i) Instalační šachty; přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z Bytů;

Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

„Prodej jednotek v BD Řevničov č.p. 462“

j) Rozvody splaškové a dešťové kanalizace, vč. příslušných šachet a dešťových a odvodňovacích žlabů, venkovních a vnitřních svodů;

k) Rozvody studené vody, vč. vodoměrů a vč. příslušných stoupacích vedení v šachtách;

l) Silnoproudé rozvody elektřiny od pojistky v kabelové skříni po Bytové rozvodnice, slaboproudé rozvody elektřiny, vč. rozvaděčů, až po hranici Bytů, pokud nejsou ve vlastnictví třetích osob, systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do Bytů, pokud nejsou ve vlastnictví třetích osob, venkovní tabla, rozvody telefonu, domácí zvonek, veškeré elektrické rozvody ve Společných částech, vč. instalačních předmětů, všech rozvodů, rozvaděčů a prostor pro měření médií;

m) Umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno;

n) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,

o) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,

p) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,

q) Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

- 4) Právo užívat Společné části a povinnost podílet se na jejich správě, provozu, opravách, úpravách a údržbě je upraveno v Prohlášení vlastníka.

II. Převod vlastnického práva

- 1) Prodávající se za podmínek v této Smlouvě uvedených zavazuje převést a odevzdat **Předmět převodu** se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, za sjednanou Kupní cenu do **výlučného vlastnictví Kupujícího/společného jmění manželů** a Kupující se za podmínek v této Smlouvě uvedených zavazuje od Prodávajícího Předmět převodu se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi převzít do **výlučného vlastnictví/společného jmění manželů** a zaplatit Prodávajícímu sjednanou Kupní cenu.
- 2) Vlastnické právo k Předmětu převodu přechází z Prodávajícího na Kupujícího na základě pravomocného rozhodnutí místně příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického

Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

„Prodej jednotek v BD Řevničov č.p. 462“

práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího, a to s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

III. Kupní cena

- 1) Smluvní strany si ujednaly, že **Kupní Cena Předmětu převodu činí** _____ **Kč** (slovy: _____ korun českých), (dále jen „Kupní Cena“).
- 2) Smluvní strany tímto shodně konstatují, že před uzavřením této Smlouvy byla Kupujícím uhrazena celá Kupní cena.

Varianta

Kupní Cena bude mezi Smluvními stranami vypořádána následujícím způsobem:

- a) **První část kupní ceny ve výši** _____, - **Kč** (slovy: _____ korun českých), zaplatí Kupující z vlastních zdrojů, a to do 3 pracovních dnů od podpisu této Smlouvy, přímo na účet Prodávajícího č. _____.
 - b) **Druhou část Kupní ceny ve výši** _____, - **Kč** (slovy: _____ korun českých), **zaplatí/složí Kupující z hypotečního/překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření, poskytnutého Úvěřující bankou, společností _____ a.s., na základě Úvěrové smlouvy, přímo na účet Prodávajícího č. _____, a to do 10 pracovních dnů od podání návrhu na zápis zástavního práva nebo popř. i jiného omezení vlastnického práva zapsaného v katastru nemovitostí pro úvěřující banku k zajištění úvěru určeného na úhradu této části kupní ceny, a to poté, co tomuto peněžnímu ústavu bude doručen:**
 - **Návrh na vklad zástavního práva k Předmětu převodu s orig. vyznačeným podacím razítkem z Katastrálního pracoviště Rakovník;**
 - **Potvrzení Prodávajícího o zaplacení druhé části kupní ceny Kupujícím dle čl. III. odst. 2 písm. b) této Smlouvy.**
- 3) Prodávající bere na vědomí, že část Kupní ceny bude zaplacena z úvěrového/hypotečního úvěru poskytnutého _____ a.s., pro účely koupě Předmětu převodu Kupujícím, na základě Úvěrové smlouvy mezi Kupujícím a _____ a.s. Prodávající zároveň vyjadřuje svůj souhlas s předběžným zřízením zástavního práva na Nemovitosti a zavazuje se Kupujícímu poskytnout veškerou nezbytnou součinnost při vyřizování a podpisu zástavní smlouvy na předmětnou Nemovitost, zejm. se zavazuje, že bez prodlení uzavře zástavní smlouvu s úvěřující bankou, ne však dříve, než bude ze strany Kupujícího uhrazena část kupní ceny dle čl. III. odst. 2 písm. a) této Smlouvy. V případě současného podpisu zástavních smluv pro Úvěřující banku, s touto Smlouvou, budou Zástavní smlouvy uloženy u Prodávajícího. Zástavní právo dle této zástavní smlouvy bude po vkladu vlastnického práva pro Kupujícího podle této Smlouvy nadále váznout na Nemovitosti a není tak její právní vadou.
 - 4) Smluvní strany se zavazují při podpisu této Smlouvy podepsat i příslušný návrh na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy.

Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

„Prodej jednotek v BD Řevničov č.p. 462“

5) Smluvní strany pověřují Prodávajícího podat návrh na vklad vlastnického práva pro Kupujícího na příslušný katastrální úřad nejpozději do pěti pracovních dnů poté, co dojde ke splnění všech těchto podmínek:

a) Kupující řádně a včas zaplatil celou kupní cenu dle odst. 2 písm. a), b) tohoto článku.

- 6) Správní poplatek spojený se zápisem vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí zaplatí Kupující. Správní poplatek spojený se zápisem Zástavního práva pro Úvěřující banku do katastru nemovitostí nese Kupující.
- 7) Smluvní strany se dále zavazují poskytnout si v řízení o povolení vkladu navzájem nezbytnou součinnost k tomu, aby návrh na vklad práva do katastru nemovitostí byl povolen, tj. zejména se zavazují předložit příslušnému katastrálnímu úřadu na jeho případnou výzvu veškeré jím požadované doklady a doplnění s tím, že v případě potřeby se obě Smluvní strany zavazují učinit rovněž společné podání katastrálnímu úřadu, společná doplnění atd. V případě, že příslušný katastrální úřad řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy pravomocně zamítne, zavazují se Smluvní strany nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu nabylo právní moci učinit právní úkony směřující k odstranění vad, které byly příčinou zamítnutí vkladu do katastru nemovitostí, uzavřít novou smlouvu o převodu vlastnických práv k Nemovitosti se stejným předmětem jak je specifikováno v čl. I. a II. této Smlouvy a znovu podat návrh na zahájení řízení o povolení vkladu převodu vlastnického práva.
- 8) Prodávající se zavazuje, že od podpisu této Smlouvy do dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí neučiní žádné kroky směřující k tomu či umožňující to, aby Nemovitost byla jakkoliv Zatížena nebo aby Nemovitost byla vložena jako nepeněžitý vklad do jakéhokoliv právního subjektu apod., nebo aby byla Nemovitost prodána jinému kupujícímu.

IV. Prohlášení smluvních stran

- 1) Prodávající tímto prohlašuje, zaručuje se a ujišťuje Kupujícího, že:
- a) Ke dni uzavření této Smlouvy jsou všechna prohlášení Prodávajícího pravdivá, úplná a nezavádějící a zavazuje se zajistit, aby tomu tak bylo až ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitosti k příslušnému katastrálnímu úřadu, pokud z této Smlouvy nevyplývá, že se některé z prohlášení Prodávající má vztahovat i k pozdějšímu okamžiku, přičemž v takovém případě se Prodávající zavazuje zajistit pravdivost, úplnost a nezavádějící obsah takového z prohlášení Prodávající až do příslušného pozdějšího okamžiku;
- b) Prodávající si není vědom žádné skutečnosti, okolnosti či události, která by měla za následek nebo by mohla mít za následek neplatnost či nicotnost této Smlouvy;
- c) Se zavazuje k součinnosti s Kupujícím, zejm. pak k podpisu zástavní smlouvy na Nemovitosti, za účelem zajištění financování pro Úvěřující banku Kupujícího;

Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

„Prodej jednotek v BD Řevničov č.p. 462“

- d) Prodávající prohlašuje, že vůči němu nebylo zahájeno řízení podle insolvenčního zákona, že není v úpadku ve smyslu § 3 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, že jeho majetek není předmětem exekučního řízení ani není důvod k jeho zahájení, že neexistuje žádné pravomocné soudní či obdobné rozhodnutí, popř. veřejná či soukromá listina, ze kterých by mohl být veden výkon rozhodnutí proti Prodávající, že si není vědom toho, že by probíhalo soudní řízení o vydání předběžného opatření k omezení nakládání s jejím majetkem, že nedošlo k zajištění jeho majetku podle trestního řádu, a že touto Smlouvou nezkracuje uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a tedy není důvod odporovatelnosti právního úkonu;
 - e) Na Nemovitosti nevázne žádné zástavní právo, budoucí zástavní právo, věcné břemeno, předkupní právo, opce, budoucí právo koupit, právo první koupě, žádná výhrada zpětné koupě, výhrada zpětného prodeje, koupě na zkoušku, výhrada lepšího kupce, zajišťovací převod práva, zajišťovací postoupení pohledávky, pacht, zápůjčka, výprosa, jiné užívací právo, včetně práv domáhat se zřízení těchto specifikovaných práv do budoucna, či jiná právní vada, a to bez ohledu na důvod (ze zákona, smluvně či v důsledku porušení Smlouvy či právních předpisů) jejich vzniku, a jeho vznik ani nehrozí, a dále že Nemovitost nebyla vložena do základního kapitálu žádné obchodní korporace;
 - f) Před podpisem této Smlouvy předal Prodávající Kupujícímu kopii tzv. energetického štítku - Průkaz energetické náročnosti budovy, zpracovaný ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb.;
 - g) Prodávající prohlašuje, že Nemovitost je v dostatečném rozsahu řádně napojena na veřejné sítě potřebné pro stávající provoz Nemovitosti; veškeré dodávky médií nezbytné pro provoz Nemovitosti jsou zajištěny smlouvami s relevantními dodavateli, za tyto dodávky je řádně placeno a omezení či zastavení těchto dodávek z žádných důvodů ani nehrozí;
 - h) Není mu známo, že by na Nemovitosti byly skryté vady, na které by Kupujícího měl upozornit;
 - i) Prodávající má k Nemovitosti neomezený přístup a nic nenasvědčuje tomu, že by těchto práv v budoucnu pozbyl nebo že by Kupující neměl mít stejný neomezený přístup k Nemovitosti;
 - j) Podle vědomí Prodávajícího neprobíhá a ani nehrozí žádné soudní, správní, rozhodčí ani jiné řízení či jednání před jakýmkoli orgánem jakékoli jurisdikce, které by mohlo, jednotlivě nebo v souhrnu s dalšími okolnostmi, nepříznivým způsobem ovlivnit schopnost Prodávající uzavřít, plnit a splnit jejich závazky podle této Smlouvy, zejména nebylo zahájeno a neprobíhá žádné exekuční, vykonávací či insolvenční řízení (včetně daňové exekuce);
- 2) Kupující byl uvědomen, že Rozhodnutím Prodávajícího ze dne 13. 3. 2023 v působnosti ustavující schůze Prodávající přijal a schválil stanovy společenství vlastníků jednotek pro dům Zahradní č.p. 462, čímž došlo postupem podle § 1200 OZ k založení společenství vlastníků jednotek v Domě s názvem Společenství vlastníků jednotek Zahradní 462, Řevničov (dále jen „Společenství vlastníků“).

Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

„Prodej jednotek v BD Řevničov č.p. 462“

Společenství vlastníků vzniklo zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. S 21272.

- 3) Vlastník každé jednotky nacházející se v Domě je jako člen Společenství vlastníků oprávněn užívat a povinen podílet se na provozu, správě, opravách a údržbě Společných částí. Náklady, na kterých se podílejí všichni vlastníci jednotek v Domě, zahrnují zejména:
 - a) Náklady na údržbu, opravy a rekonstrukce Domu a Pozemku pod Domem (dále jen „Fond oprav“);
 - b) Úklid chodeb a schodišť, případně jiných relevantních ploch ve Společných částech užívaných všemi vlastníky jednotek v Domě,
 - c) Náklady na provoz Domu a Pozemku pod Domem;
 - d) Daň z nemovitých věcí, pokud není hrazena jednotlivými vlastníky Jednotek;
 - e) Příspěvky určené na odměňování osoby Správce;
 - f) Pojištění Domu a Pozemku pod Domem, pokud není hrazeno jednotlivými vlastníky Jednotek;
 - g) Úklid chodníků;
 - h) Ostatní náklady vztahující se přímo k Domu a Přilehlým pozemkům,
 - i) Náklady na údržbu a opravy příjezdové komunikace,
 - j) Odvoz komunálního odpadu,
 - k) Spotřeba studené vody vč. stočného,
 - l) Spotřeba tepla a teplé vody,
 - m) Spotřeba plynu,
 - n) Spotřeba elektřiny.
- 4) Kupující bere na vědomí, že právo užívat Společné části je omezeno právem vlastníků ostatních jednotek za účelem přístupu ke Společným částem (včetně Přilehlých pozemků) a ostatním jednotkám v Domě.
- 5) Pravidla pro přispívání vlastníků jednotek na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami Společných částí (včetně Přilehlých pozemků) a pravidla pro jejich správu jsou uvedena v Prohlášení vlastníka a ve stanovách Společenství vlastníků. Subjektem pověřeným správou Domu, respektive Společných částí, je ke dni uzavření této Smlouvy společnost [_____].
- 6) Kupující tímto prohlašuje, zaručuje se a ujistuje Prodávající, že:
 - a) Se seznámil s technickým a právním stavem Nemovitosti, že si Nemovitost před podpisem této Smlouvy řádně prohlédl tak, že odpovídá jejímu stáří, účelu pro který je užívána, a že uzavřel tuto Smlouvu a bude plnit tuto Smlouvu na základě výsledku jím provedené důkladné právní, ekonomické a technické prověrky věcí, práv, hodnot a veškerých právních (smluvních či jiných) vztahů ohledně Nemovitosti, a že Nemovitost kupuje a přejímá do svého **výlučného vlastnictví/společného jmění manželů** ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy;

Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

„Prodej jednotek v BD Řevničov č.p. 462“

- b) Ke dni uzavření této Smlouvy jsou všechna prohlášení Kupujícího pravdivá, úplná a nezavádějící a zavazují se zajistit, aby tomu tak bylo od uzavření této Smlouvy až ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitosti k příslušnému katastrálnímu úřadu;
- c) Kupující prohlašuje, že se seznámil s Prohlášením vlastníka. V rozsahu stanoveném zákonem, touto Smlouvou a Prohlášením vlastníka přecházejí z Prodávajícího na Kupujícího jakožto nového vlastníka Jednotky práva a povinnosti z následujících právních jednání:
- i. Smlouvy č. ..., ze dne ..., o dodávce vody, uzavřené dle zákona č. 274/2001 Sb., se společností RAVOS, s.r.o., Frant. Diepolta 1870, 269 01 Rakovník;
 - ii. Smlouvy o připojení odběrného elektrického zařízení k distribuční soustavě do napěťové hladiny 0,4 kV (NN) č. ..., uzavřené dne ..., se společností ...;
 - iii. Smlouvy o připojení k distribuční soustavě č. ..., uzavřené dne ..., se společností GasNet, s.r.o., se sídlem Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem, IČ: 27295567;
 - iv. Smlouvy o sdružených dodávkách plynu č. ..., uzavřené dne ..., se společností ČEZ ESCO, a.s., se sídlem Duhová 1444/2, Michle, 140 00 Praha 4, IČ: 03592880.
- d) Uzavřením této Smlouvy ani plněním závazků Kupujícího z ní vyplývajících nedojde v jakémkoli podstatném ohledu k porušení ustanovení žádného smluvního či jiného závazku Kupujícího, povinnosti nebo omezení vztahujících se na Kupujícího, soudního nebo správního rozhodnutí, které je vůči Kupujícímu závazné nebo které se vztahuje na jeho majetek či část majetku, neporuší žádná majetková práva žádných třetích osob ani žádný platný právní předpis vztahující se na Kupujícího;
- e) Uzavření, účinnost práv a závazků ani plnění této Smlouvy nebude mít za následek porušení jakéhokoli právního předpisu či veřejnoprávního opatření, které jsou pro Kupujícího závazné;
- f) Podle vědomí Kupujícího neprobíhá a ani nehrozí žádné soudní, správní, rozhodčí ani jiné řízení či jednání před jakýmkoli orgánem jakékoli jurisdikce, které by mohlo, jednotlivě nebo v souhrnu s dalšími okolnostmi, nepříznivým způsobem ovlivnit schopnost Kupujícího uzavřít, plnit a splnit jejich závazky podle této Smlouvy, zejména nebylo zahájeno a neprobíhá žádné exekuční, vykonávací či insolvenční řízení (včetně daňové exekuce);
- g) Kupující se zavazuje v souladu s § 1177 OZ oznámit Správci Domu dle Prohlášení vlastníka své jméno, bydliště a počet osob, které budou mít v Jednotce domácnost, a to bez zbytečného odkladu poté, co se Kupující stane vlastníkem Nemovitosti;
- h) Kupující prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy není v úpadku nebo ve stavu hrozícího úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů; a dále že jeho majetek není předmětem exekučního řízení ani není důvod k jeho zahájení, že neexistuje žádné pravomocné soudní či obdobné rozhodnutí, popř. veřejná či soukromá listina, ze kterých by mohl být veden výkon rozhodnutí proti Kupujícímu, že si není vědom toho, že by probíhalo soudní řízení o vydání předběžného

Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

„Prodej jednotek v BD Řevničov č.p. 462“

opatření k omezení nakládání s jeho majetkem, že nedošlo k zajištění jeho majetku podle trestního řádu, a že touto Smlouvou nezkracuje uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a tedy není důvod odporovatelnosti právního úkonu;

- i) Kupujícímu není známa žádná skutečnost, okolnost či událost, která by měla za následek nebo by mohla mít za následek absolutní či relativní neplatnost této Smlouvy.
- 7) V případě, že dojde k porušení jakéhokoli prohlášení Prodávajícího a/nebo prohlášení Kupujícího, bude o tom daná Smluvní strana bez prodlení informovat druhou Smluvní stranu.
- 8) Pokud se ukáže částečná či úplná nepravdivost, neúplnost nebo zavádějící obsah některého z prohlášení Prodávajícího, je Prodávající povinen do 10 pracovních dnů ode dne, kdy se o výše uvedené situaci dozvěděl, napravit a vyřešit danou situaci způsobem, který nepravdivost, neúplnost nebo zavádějící obsah daného prohlášení Prodávajícího odstraní. Tím není dotčeno právo Kupujícího odstoupit od Smlouvy.
- 9) Pokud se ukáže částečná či úplná nepravdivost, neúplnost nebo zavádějící obsah některého z prohlášení Kupujícího, je Kupující povinen, do 10 pracovních dnů ode dne, kdy se o výše uvedené situaci dozvěděl, napravit a vyřešit danou situaci způsobem, který nepravdivost, neúplnost nebo zavádějící obsah daného prohlášení Kupujícího odstraní. Tím není dotčeno právo Prodávajícího odstoupit od Smlouvy.

V. Předání Předmětu převodu

- 1) Smluvní strany se dohodly, že předání Nemovitosti bude provedeno písemným předávacím protokolem (dále „Předávací protokol“) do 30 dnů od provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí. V Předávacím protokole bude zaznamenán zejm. stav měřidel, vodného a stočného vč. vypořádání všech poplatků za služby dodávaných do Nemovitosti v souvislosti s jejím užíváním Prodávajícím, a to k datu předání. Současně budou Kupujícímu předány klíče od Nemovitosti a veškerá další případná příslušenství, vč. veškeré dokumentace k Nemovitosti.
- 2) Prodávající hradí platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním Nemovitosti do dne jejího předání, zejména platby za služby a za odběr energií a médií. Případné nedoplatky je povinen Prodávající sám uhradit nebo Kupujícímu nahradit. Kupující se zavazuje vyplatit Prodávajícímu případné přeplatky těchto plateb vztahující se k období přede dnem předání Nemovitosti, a to na účet, který k tomu Prodávající sdělí, a současně doložit vyúčtování takového přeplatku.
- 3) Nebezpečí vzniku škody na Nemovitosti přechází z Prodávajícího na Kupujícího okamžikem jejího fyzického předání stvrzeného Předávacím protokolem a podepsaného Smluvními stranami.
- 4) V případě, že kterákoliv ze Stran bude s předáním nebo převzetím Nemovitosti v prodlení, je povinna zaplatit druhé Straně smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení.
- 5) Daň z nemovitostí za období do převodu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího uhradil Prodávající, a v tomto ohledu nepožaduje po Kupujícím žádné finanční vyrovnání.

Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

„Prodej jednotek v BD Řevničov č.p. 462“

- 6) Při předání a převzetí Předmětu převodu Kupující převezme odpovědnost za veškeré povinnosti související s dodávkou energií a jiných služeb do Bytu. Kupující prohlašuje, že si je vědom, že je pro účely zajištění dodávky elektrické energie do Bytu povinen uzavřít příslušnou smlouvu o sdružených dodávkách elektřiny do Bytu se společností _____. Kupující bere na vědomí, že nezbytnou podmínkou pro uzavření takové smlouvy vyžadovanou ze strany _____ je zejména úhrada tzv. podílu za připojení a zajištění požadovaného příkonu a za osazení elektroměru, případně další platby, které se Kupující zavazuje zaplatit _____ dle aktuálního sazebníku _____ bez nároku na jejich proplacení (jakoukoliv spoluúčást) ze strany Prodávajícího. Pokud Prodávající pro Kupujícího již zajistil instalaci elektroměru do Bytu, Kupující se zavazuje uhradit Prodávajícímu příslušné poplatky, které za něj Prodávající z výše uvedeného důvodu uhradil.
- 7) Od okamžiku předání a převzetí Předmětu převodu má Kupující právo vstupu do Bytu a jeho užívání v plném rozsahu. Předáním a převzetím Předmětu převodu přechází na Kupujícího odpovědnost za ztrátu, poškození a zničení Bytu a veškerých věcí, které bude Kupující užívat v souvislosti s převodem Předmětu převodu podle této Smlouvy, včetně nebezpečí nahodilé zkázy a zhoršení věci. Kupující má dále od okamžiku předání a převzetí Předmětu převodu povinnost hradit náklady spojené s užíváním, správou, opravami a údržbou Bytu, Společných částí a veškerých věcí, které bude užívat v souvislosti s převodem Předmětu převodu podle této Smlouvy.

VI. Ukončení Smlouvy

- 1) Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit písemným oznámením doručeným Prodávajícímu, pokud nastane některá z následujících situací:
- Kupující nebude zapsán jako vlastník Nemovitosti do katastru nemovitostí vedeném příslušným Katastrálním úřadem ani do 6 (slovy: šesti) měsíců ode dne podání prvního návrhu na takový zápis Kupujícího do katastru nemovitostí, ledaže by zápis neproběhl z důvodů výlučně na straně Kupujícího;
 - Některé prohlášení Prodávajícího dle čl. IV. odst. 1 této Smlouvy se ukáže jako nepravdivé a současně toto prohlášení bude považováno za zvlášť závažné porušení této Smlouvy. Za zvlášť závažné porušení této Smlouvy je považováno zejm. ohrožení smyslu a účelu této Smlouvy a ohrožení splnění všech závazků Prodávající z této Smlouvy.
- 2) Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit písemným oznámením doručeným Kupujícímu, pokud nastane některá z následujících situací:
- Kupující nesloží část Kupní ceny podle ustanovení čl. III. odst. 2, písm. a) Smlouvy řádně a včas; nebo
 - Kupující nesloží část Kupní ceny podle ustanovení čl. III. odst. 2, písm. b) Smlouvy řádně a včas; nebo

Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

„Prodej jednotek v BD Řevničov č.p. 462“

- c) Některé prohlášení Kupujícího dle čl. IV. odst. 2 této Smlouvy se ukáže jako nepravdivé a současně toto prohlášení bude považováno za zvlášť závažné porušení této Smlouvy. Za zvlášť závažné porušení této Smlouvy je považováno zejm. ohrožení smyslu a účelu této Smlouvy a ohrožení splnění všech závazků Kupujícího z této Smlouvy.
- 3) Pokud v této Smlouvě není výslovně uvedeno jinak, ta Smluvní strana, která oprávněně odstoupí od této Smlouvy je poté bez dalšího oprávněna odstoupit od všech ostatních smluv a dohod, jichž se účastní všechny Smluvní strany této Smlouvy, které ke dni zániku této Smlouvy ještě trvaly, vyjma smluv a dohod, jichž se vedle všech Smluvních stran účastní i další třetí osoba či osoby.
- 4) Oprávněným odstoupením od této Smlouvy kteroukoliv smluvní strany nevylučuje povinnost k náhradě škody té smluvní strany, která odstoupí od Smlouvy zavinila.

VII. Předkupní právo

- 1) Smluvní strany se dohodly na zřízení předkupního práva jako práva věcného ve smyslu ust. § 2140 a násl. OZ k Předmětu převodu ve prospěch oprávněného předkupníka/Prodávajícího. V případě jakéhokoliv převodu vlastnického práva k Předmětu převodu vzniká povinnému/Kupujícímu povinnost nabídnout předmětné pozemky oprávněnému ke koupi. Toto předkupní právo se dle ust. § 2140 občanského zákoníku sjednává i pro případy bezúplatného způsobu zcizení. Smluvní strany se výslovně dohodly, že předkupní právo se sjednává na dobu určitou 5 let od podpisu této Smlouvy.
- 2) V případě zamýšleného úplatného převodu Předmětu převodu platí kupní cena ve prospěch oprávněného předkupníka ve výši ceny obvyklé. Cena obvyklá bude určena znaleckým posudkem se znaleckou doložkou.
- 3) Předkupní právo zřízené jako právo věcné podle této dohody se mezi účastníky sjednává bezplatně. Oprávněný nabývá předkupní právo vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Rakovník.
- 4) Předkupní právo zavazuje dědice Kupujícího. Nekoupí-li předkupník nabídnutou věc, zůstává mu předkupní právo zachováno.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Tato Smlouva je vyhotovena v 3/4 (slovy: třech, čtyřech) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Prodávající obdrží 1 (slovy: jeden) stejnopis této Smlouvy, Kupující obdrží po 1 (slovy: jednom) stejnopise této Smlouvy, 1 (slovy: jeden) stejnopis této Smlouvy je určen pro Úvěřující banku, a konečně 1 (slovy: jeden) stejnopis této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy smluvních stran je určen pro potřeby řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí, vedeného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Rakovník, který bude do doby podání uložen u Prodávajícího.

Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

„Prodej jednotek v BD Řevničov č.p. 462“

- 2) Všechna vyhotovení této Smlouvy s ověřenými podpisy obou Smluvních stran, tj. vyhotovení určené pro potřeby řízení o povolení Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, včetně dvou podepsaných vyhotovení návrhu na zahájení řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí (případně pak dále i podepsaná vyhotovení zástavních smluv pro Úvěrující banku), (dále a též shora jen „**Uschované listiny**“), budou po podpisu uloženy u Prodávajícího, který je oprávněn a zároveň povinen s Uschovanými listinami nakládat takto:
 - a) zajistit podání návrhu na zahájení řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí s tím, že k návrhu bude přiloženo 1 (slovy: jedno) vyhotovení této Smlouvy podepsané ze strany Prodávajícího a Kupujícího s ověřením jejich podpisů;to vše až poté, co Kupující řádně a včas zaplatil celou kupní cenu dle čl. III. odst. 2 písm. a), b) této Smlouvy.
- 3) Není-li v této Smlouvě sjednáno výslovně jinak, není žádná ze Smluvních stran proti svým platebním závazkům vůči jiné Smluvní straně oprávněna započítat jakoukoli ze svých pohledávek, na jejíž úhradu jí vůči dané Smluvní straně vznikne nárok z této Smlouvy, jejího porušení, zániku či její neplatnosti. Jakoukoli peněžitou či nepeněžitou pohledávku z této Smlouvy, jejího porušení, zániku či její neplatnosti vzniklé kterékoli Smluvní straně nelze postoupit či jinak převést třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu té Smluvní strany, která je dlužníkem.
- 4) Pro komunikaci Smluvních stran jsou relevantní kontakty uvedené v záhlaví této Smlouvy. Bude-li chtít kterákoliv Smluvní strana tyto kontakty změnit, pak to oznámí ostatním Smluvním stranám. Od momentu oznámení změny kontaktů jsou rozhodné nové kontakty. Veškerá oznámení vyplývající z této Smlouvy a listiny doručované mezi Smluvními stranami budou předány osobně oproti podpisu, potvrzujícímu jejich předání, nebo zaslány doporučeně poštou na adresu bydliště či sídla adresáta. Písemnost se považuje za doručenu, i když se adresát o uložení nedozvěděl, a to 5. (slovy: pátým) pracovním dnem ode dne, kdy byla uložena na poště. To platí i v případě, že nebyla doručena na změněnou adresu adresáta, pokud příslušná Smluvní strana změnu adresy druhé Smluvní straně neoznámí. Písemnost se považuje za doručenu i v případě, že adresát odepře písemnost přijmout, a to dnem odmítnutí převzetí písemnosti.
- 5) Veškeré změny a dodatky této Smlouvy musí být v písemné podobě, dodatky budou číslované. Tato Smlouva nahrazuje veškeré předchozí dohody nebo ujednání mezi Smluvními stranami týkající se předmětu Smlouvy, ať již psané nebo ústní, výslovné nebo konkludentní.
- 6) Tato Smlouva se řídí výlučně českým právem. Pro řešení sporů souvisejících z touto Smlouvou se Smluvní strany dohodly na pravomoci českých soudů.
- 7) Smluvní strany se zavazují bezpodmínečně se zdržet jakýchkoli úkonů, které by vedly či mohly vést ke zmaření účelu této Smlouvy, přičemž v případě, že by se některé ujednání této Smlouvy za jejího trvání ukázalo být nezákonným, neplatným, neúčinným či nevynutitelným, zavazují se do 10 (slovy: deseti) Pracovních dní buď od prokazatelného zjištění této skutečnosti všemi z nich, nebo od odůvodněné

Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

„Prodej jednotek v BD Řevničov č.p. 462“

písemné výzvy první Smluvní strany dalším Smluvním stranám, v dobré víře a neznevýhodňujícím způsobem nahradit nezákonná, neplatná, neúčinná či nevynutitelná ujednání ujednáními novými, které budou co nejméně odrážet právní a hospodářský účel nezákonných, neplatných, neúčinných či nevynutitelných ujednání, a zároveň v mezidobí jednat tak, aby došlo k naplnění účelu této Smlouvy jako celku a byly přiměřeným způsobem chráněna práva a oprávněné zájmy všech Smluvních stran; k dosažení tohoto jsou všechny Smluvní strany zavázány učinit vše a zdržet se všeho, co na nich lze spravedlivě požadovat. Je-li nebo stane-li se některé ujednání této Smlouvy nezákonné, neplatné, neúčinné či nevynutitelné, nedotýká se to ostatních ujednání této Smlouvy, která zůstávají v co možná největším rozsahu platná a účinná. Závazky Smluvních stran z tohoto článku trvají nejdéle po dobu 5 (slovy: pěti) let ode dne uzavření této Smlouvy.

- 8) Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 OZ a vylučují uplatnění ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 OZ na vztahy založené touto Smlouvou.
- 9) Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou. Obě Smluvní strany si tuto Smlouvu přečetly a prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

10) Převod nemovitého majetku, který je předmětem této smlouvy, byl ve smyslu příslušných ustanovení zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, schválen usnesením zastupitelstva Uzavření této smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem obce dne usnesením č.

V Řevničově dne

V dne

Prodávající

Kupující