advokátní kancelář

JUDr. Ing. Michaela Pánková

KUPNÍ SMLOUVA

Monika Ukušová

a

Obec Miskovice

a

Petr Trojan

JUDr. Ing. Michaela Pánková, advokátka, ev.č. ČAK 12018

Havlíčkovo náměstí 603/11
284 01 Kutná Hora-Vnitřní Město
info@advokat-kutnahora.cz
www.advokat-kutnahora.cz

+420 777 80 80 52
dat. schránka 59ffxe4
IČO 71469800

Štítarská 114
280 02 Kolín
info@advokat-kolin.eu
www.advokat-kolin.eu

KUPNÍ SMLOUVA

dle ustanovení § 2079 a násl. a ustanovení § 1300 odst. (1) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami (dále jen „**Smlouva**“):

Jméno:	**Monika Ukušová**
r.č.:	845313/7264
trvale bytem:	Kolín V., K Raškovci 158, PSČ 280 02
bankovní spojení:	____

jako prodávající na straně jedné
(dále jen „**Prodávající**“ či „**strana Prodávající**“)

a

	Obec Miskovice
se sídlem:	Miskovice 26, Miskovice, PSČ 285 01
IČO:	002 36 233
zastoupena:	Petrem Henčlem, starostou obce

jako kupující na straně druhé
(dále jen „**Kupující**“ či „**strana Kupující**“)

dohromady dále jen „**Smluvní strany**“ či „**Účastníci Smlouvy**“

za vedlejší účasti:

	Petr Trojan
S místem podnikání	Kostelec nad Černými Lesy, Pražská 103, PSČ 281 63
IČO:	081 13 467
bankovní spojení:	115-9882490267/0100

(dále jen „**Zprostředkovatel**“)

I.
Úvodní ustanovení

1.1 Prodávající je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

pozemku parc. č. 79 o evidované výměře 428 m^2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na němž je postavena a jehož je součástí **stavba č.p. 1**, objekt k bydlení;

všechny nemovité věci jsou vedeny na listu vlastnictví č. 10063 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, obec Miskovice a katastrální území Hořany u Kutné Hory

(dále jen „**Nemovitosti**“ či „**Předmět převodu**“).

II.
Předmět Smlouvy

2.1 Prodávající touto Smlouvou prodává Nemovitosti Kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a příslušenstvím, s nimiž strana Prodávající Nemovitosti vymezené v čl. I. odst. 1.1 této Smlouvy užívala nebo byla oprávněna užívat, za dohodnutou Kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 3.1 této Smlouvy.

2.2 Strana Kupující Nemovitosti vymezené v čl. I. odst. 1.1 této Smlouvy přijímá do svého výlučného vlastnictví, jak uvedeno výše v čl. II. odst. 2.1 a současně se zavazuje straně Prodávající uhradit sjednanou Kupní cenu.

III.
Kupní cena a související ujednání

3.1 Smluvní strany se dohodly na kupní ceně ve výši **1.600.000,- Kč** (dále jen „**Kupní cena**“).

3.2 Smluvní strany se dohodly, že Kupní cenu uhradí strana Kupující tímto způsobem:

Kupní cenu v celkové výši **1.600.000,- Kč** zaplatí Kupující na bankovní účet advokátní úschovy vedené u JUDr. Ing. Michaely Pánkové, advokátky, ev. č. ČAK 12018, se sídlem Havlíčkovo náměstí 603, Kutná Hora (dále jen „**Advokát**“) č. ___ **variabilní symbol 00236233 do pěti (5) pracovních dnů** od uzavření této smlouvy.

Za tímto účelem byla dnešního dne mezi Účastníky Smlouvy a Advokátem uzavřena smlouva o advokátní úschově, která upravuje podmínky úhrady Kupní ceny a rovněž podmínky, za kterých bude Kupní cena následně vyplacena. Účastníci Smlouvy svými podpisy připojenými pod touto Smlouvou potvrzují, že podepsaly výše uvedenou smlouvu o advokátní úschově, a že se stanovenými podmínkami výplaty a vypořádání bez dalšího souhlasí.

3.3 Smluvní strany se dále dohodly na výplatě Kupní ceny z advokátní úschovy následujícím způsobem:

Advokát vyplatí straně Prodávající Kupní cenu ve výši **1.600.000,- Kč** na bankovní účet strany Prodávající č. ___ nejpozději **do sedmi (7) pracovních dnů** poté, co mu bude předložen **originál výpisu z příslušného katastrálního úřadu potvrzující zápis vlastnického práva k Předmětu převodu výlučně ve prospěch strany Kupující**, přičemž části C, D a plomby a upozornění budou bez zápisu, případně vyjma změny výměr obnovou operátu či změny číslování parcel; originál výpisu může být nahrazen výpisem z katastru nemovitostí pořízeným

Advokátem dálkovým přístupem do katastru nemovitostí na žádost kterékoliv ze Smluvních stran.

3.4 Dostane-li se strana Kupující do prodlení s úhradou Kupní ceny, a to v termínu dle čl. III. odst. 3.2 této Smlouvy, což by bylo považováno za zvlášť hrubé a závažné porušení této Smlouvy ze strany Kupující, má strana Prodávající právo od této Smlouvy odstoupit, a to po uplynutí dodatečné lhůty k plnění v délce 10 pracovních dnů. Dodatečná lhůta k plnění počíná bez dalšího běžet prvním dnem prodlení strany Kupující se splněním právní povinnosti spočívající v úhradě Kupní ceny v plné výši.

3.5 Odměna Zprostředkovatele byla sjednána ve výši **30.000,- Kč** a je placena Kupujícím nad rámec Kupní ceny. Smluvní strany se dohodly, že odměna Zprostředkovatele je splatná **do pěti (5) pracovních dnů** ode dne vyplacení Kupní ceny straně Prodávající na bankovní účet shora uvedený.

IV.
Prohlášení Smluvních stran

4.1 Strana Prodávající výslovně prohlašuje, že

a) na Předmětu převodu neváznou žádná věcná břemena zapsaná či nezapsaná, zástavy, ani jiné právní vady (zejména nájemní právo, podnájemní právo, omezení převoditelnosti Předmětu převodu), které by omezovaly nebo znemožňovaly jeho řádné užívání a výkon vlastnického práva stranou Kupující;

b) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně Předmětu převodu zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně Předmětu převodu podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, případně pouze s výjimkou návrhu na vklad zástavního práva ve prospěch financující banky na zajištění úvěru poskytovaného Kupujícímu na úhradu části kupní ceny podle této smlouvy. Prodávající dále prohlašuje, že právní vztahy k Předmětu převodu nejsou dotčeny změnou a že mu není známa jakákoli třetí osoba, která by mohla k Předmětu převodu požadovat zápis poznámky spornosti dle ustanovení § 985 a § 986 Občanského zákoníku;

c) na Předmětu převodu neváznou žádné dluhy (zejména nedoplatky na povinných platbách vztahujících se k Předmětu převodu); ve věci vypořádání případných přeplatků či nedoplatků vzniklých do okamžiku předání Předmětu převodu, platí mezi Smluvními stranami ujednání obsažené v čl. V. odst. 5.4 této Smlouvy;

d) ke dni uzavření této Smlouvy nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení a že jí není známo, že by na ni byl podán insolvenční návrh; současně strana Prodávající prohlašuje, že vůči ní 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;

e) si žádná třetí osoba nečiní jakékoliv právo nebo nárok (zejména nárok na vlastnictví, nájemní právo či věcné břemeno) ve vztahu k Předmětu převodu, vyplývající zejména z restitučních, rehabilitačních a jiných obdobných předpisů;

f) nemá žádné nedoplatky na daních, poplatcích a jiných povinných platbách, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či

omezení týkající se Předmětu převodu (zejména jakékoli zástavní právo, či věcné břemeno) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Předmětem převodu a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Předmětu převodu;

g) k Předmětu převodu nemá předkupní právo žádná osoba, stát, jiný orgán veřejné moci či úřad;

h) neběží žádné spory, zejména soudní, a to včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy, vztahující se k předmětu převodu, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před příslušným katastrálním úřadem týkající se Předmětu převodu, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět Smlouvy určitým způsobem nebo všeobecně jako takový a Předmět převodu není v příslušném veřejném seznamu předmětem poznámky spornosti;

i) Předmět převodu nebyl vložen do základního kapitálu žádné obchodní společnosti, družstva, nadace, nadačního fondu či jiného právního subjektu;

j) Předmět převodu není dotčen jakoukoli poznámkou uvedenou v ustanovení § 22 an. Katastrálního zákona a není jí ani známa jakákoli skutečnost, která by pro takovou poznámku byla podkladem;

k) v Předmětu převodu není vedena rodinná domácnost.

Strana Prodávající se zavazuje, že výše uvedená prohlášení jsou pravdivá ke dni podpisu této Smlouvy a dále se zavazuje, že po podpisu této kupní Smlouvy neučiní žádný úkon, na základě kterého by došlo k porušení jakéhokoliv z výše uvedených prohlášení nebo by se jakékoliv z výše uvedených prohlášení stalo nepravdivým.

4.2 Strana Kupující výslovně prohlašuje, že

a) si Předmět převodu řádně prohlédla, je jí znám jeho právní a faktický stav a neshledala na něm žádné vady, na které by nebyla upozorněna Prodávajícím;

b) je oprávněna tuto Smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné třetí osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by straně Kupující bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu, že nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení a že jí není známo, že by na ni byl podán insolvenční návrh.

4.3 Poruší-li strana Prodávající jakýkoliv závazek v čl. 4.1 výše, či se ukáže jakékoli z prohlášení strany Prodávající obsažené v odst. 4.1 této Smlouvy jako nepravdivé, neúplné či zmatečné, a strana Prodávající neodstraní závadný stav ani v dodatečné lhůtě 30 dnů, je strana Kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit.

4.4 Smluvní strany dále výslovně prohlašují, že mezi nimi nedošlo k jakýmkoli závazkovým vedlejším ujednáním uvedeným v ustanovení § 2128 občanského zákoníku (zejména pak k ujednání o výhradě vlastnického práva, o právu zpětné koupě nebo zatížení, o výhradě předkupního práva nebo lepšího kupce, jakož i pro ujednání o koupi na zkoušku), vyjma zákazu zcizení podle čl. 4.5 této Smlouvy.

V.
Další ujednání Smluvních stran

5.1 Smluvní strany se dohodly, že řádně vyklizený Předmět převodu bude předán straně Kupující nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy bude straně Prodávající předloženo vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy za předpokladu, že strana Prodávající obdržela Kupní cenu dle čl. 3.3 výše. Nepředá-li strana Prodávající v této lhůtě předmět převodu straně Kupující bez zavinění strany Kupující, pak je strana Prodávající povinna uhradit straně Kupující smluvní pokutu ve výši 800,- Kč za každý den prodlení s předáním Předmětu převodu. Nepřevezme-li strana Kupující v této lhůtě předmět převodu od strany Prodávající bez zavinění strany Prodávající, pak je strana Kupující povinna uhradit straně Prodávající smluvní pokutu ve výši 800,- Kč za každý den prodlení s předáním Předmětu převodu. Bude-li strana Prodávající v prodlení s předáním Předmětu převodu straně Kupující delším třiceti (30) dnů, pak je strana Kupující oprávněna odstoupit od této smlouvy. Bude-li strana Kupující v prodlení s převzetím předmět převodu od Prodávajícího delším třiceti (30) dnů, pak je strana Prodávající oprávněna odstoupit od této smlouvy. Při předání Předmětu převodu bude mezi smluvními stranami vyhotoven předávací protokol, ve kterém bude zejména uveden stav měřidel energií k datu předání. Smluvní strany se zavazují, že v souvislosti s touto smlouvou provedou ve vzájemné součinnosti potřebné úkony spojené s přehlášením dodávek vody, elektřiny, plynu, příp. dalších médií.

5.2 Strana Kupující bere na vědomí, že veškeré přenechané příslušenství se nachází ve stavu odpovídajícím jeho běžnému opotřebení a je jí přenecháváno tak, jak stojí a leží. Smluvní strany výslovně prohlašují, že částka odpovídající vypořádání za příslušenství specifikované v tomto článku je mezi nimi již zohledněna v rámci dohodnuté Kupní ceny. Strana Prodávající touto Smlouvou taktéž převádí vlastnické právo k příslušenství dle tohoto ustanovení Smlouvy na stranu Kupující. Strana Kupující vlastnické právo k příslušenství dle tohoto ustanovení Smlouvy přijímá do svého výlučného vlastnictví.

5.3 Účastníci Smlouvy se dohodli na tom, že do okamžiku protokolárního předání Předmětu převodu nese odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu převodu strana Prodávající, a to včetně odpovědnosti za škody, jež by případně vznikly na majetku třetích osob v souvislosti s užíváním Předmětu převodu. Současně se strana Prodávající zavazuje do okamžiku protokolárního předání Předmětu převodu hradit náklady spojené s jeho vlastnictvím a užíváním. Zároveň do okamžiku protokolárního předání Předmětu převodu náleží straně Prodávající plody a užitky Předmětu převodu.

5.4 Ve věci vypořádání případných nedoplatků či přeplatků se Smluvní strany dohodly následovně:

a) strana Prodávající se zavazuje, že uhradí straně Kupující případné nedoplatky úhrad za plnění spojená s užíváním Předmětu převodu, jež vznikly za období do okamžiku protokolárního předání, pokud by takovéto nedoplatky vznikly;

b) obdobně se zavazuje strana Kupující vydat straně Prodávající případné přeplatky záloh spojené s užíváním Předmětu převodu, které obdrží namísto strany Prodávající za období do okamžiku protokolárního předání.

Smluvní strany jsou si povinny případné přeplatky či nedoplatky vzájemně vypořádat nejpozději do 30 pracovních dnů od okamžiku vyúčtování příslušných přeplatků či nedoplatků ze strany dodavatelů jednotlivých služeb.

VI.
Katastr nemovitostí

6.1 Vlastnické právo k Předmětu převodu nabude strana Kupující povolením vkladu vlastnického práva do Katastru nemovitostí, a to ke dni podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Do uvedeného okamžiku jsou účastníci této Smlouvy svými projevy vázáni.

6.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do Katastru nemovitostí dle této Smlouvy nebo v případě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do Katastru nemovitostí dle této Smlouvy, se zavazují uzavřít nejpozději do 20 pracovních dnů od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení nebo zamítnutí návrhu novou smlouvu se stejným obsahem a s odstraněním příp. nedostatků (včetně příslušného návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu), které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva nebo k zamítnutí návrhu. Obdobně se Smluvní strany této Smlouvy zavazují postupovat i pro případ, že by byly příslušným katastrálním úřadem vyzvány k opravě či doplnění návrhu.

6.3 Smluvní strany se zavazují podat prostřednictvím Advokáta návrh na vklad vlastnického práva (spolu s jedním vyhotovením této smlouvy s ověřenými podpisy), jež byl Smluvními stranami sepsán současně s touto Smlouvou, nejpozději **do deseti (10) pracovních dnů** ode dne zaplacení Kupní ceny na účet úschovy dle odst. III. čl. 3.2 této Smlouvy. Smluvní strany nejsou oprávněny podat návrh na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy jinak, než za podmínek uvedených výše. Pro případ porušení uvedené povinnosti je příslušná smluvní strana, která toto ujednání porušila, povinna uhradit druhé smluvní straně veškerou škodu, která v důsledku uvedeného porušení této smluvní straně vznikla nebo v budoucnu vznikne.

6.4 Správní poplatek související s řízením o povolení vkladu vlastnického práva do Katastru nemovitostí dle této Smlouvy bude uhrazen Zprostředkovatelem.

VII.
Závěrečná ustanovení

7.1 Práva a povinnosti Smluvních stran výslovně v této Smlouvě neupravená se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.

7.2 Tato Smlouva je sepsána v **pěti (5) vyhotoveních**, z nichž jedno s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran je určeno pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva do Katastru nemovitostí, po jednom vyhotovení obdrží Prodávající, Zprostředkovatel a dvě vyhotovení obdrží Kupující.

7.3 Tato Smlouva může být měněna jen po vzájemné dohodě Smluvních stran, a to formou vzestupně číslovaných písemných dodatků sepsaných na téže listině a podepsaných oběma Smluvními stranami.

7.4 Veškerá předchozí ujednání v písemné či ústní podobě mezi Smluvními stranami této Smlouvy týkající se jejího předmětu pozbývají podpisem této Smlouvy platnosti.

7.5 Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli ustanovení této Smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost jejích ostatních ustanovení. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), Smluvní strany se zavazují k nahrazení takového neplatného nebo nevynutitelného ustanovení ustanovením novým, které bude nejblíže odpovídat jeho účelu a smyslu.

7.6 Je-li v rámci této Smlouvy mezi Smluvními stranami dojednána smluvní pokuta, platí, že ujednání o smluvní pokutě nemá vliv na případné uplatnění nároků oprávněné smluvní strany z titulu náhrady škody, současně se Smluvní strany dohodly na tom, že případná smluvní pokuta se stává bez dalšího splatnou dnem následujícím po dni, v němž vzniklo právo na uvedenou smluvní pokutu, tedy dnem následujícím po dni, v němž došlo k porušení sjednané právní povinnosti. Ustanovení § 2050 a § 2051 Občanského zákoníku se nepoužije.

7.7 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, že žádná ze Smluvních stran nejedná v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek, že si Smlouvu přečetly, měly čas se s jejím obsahem seznámit a případně učinit v obsahu Smlouvy změny a s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují níže své vlastnoruční podpisy.

7.8 Záměr koupit Nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce obce Miskovice dne ___ a z úřední desky byl sejmut dne ___; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce obce. Tento záměr byl schválen zastupitelstvem obce Miskovice na jeho zasedání dne ___ usnesením č. ___.

7.9 Uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo obce Miskovice dne ___ usnesením č. ___.

V _____ dne _____

_____
Monika Ukušová
Prodávající

V _____ dne _____

_____
Obec Miskovice
Kupující
Petr Henčl, starosta obce

V _____ dne _____

_____
Petr Trojan
Zprostředkovatel
Vedlejší účastník