



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
ŠOPÁK, PALÁTOVÁ
A PARTNEŘI

Kupní smlouva a Smlouva o správě kupní ceny

ve smyslu ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "NOZ"),
kterou uzavřeli níže uvedení účastníci:

1) Město Moravský Krumlov

se sídlem Moravský Krumlov, Klášterní náměstí 125, 672 11

IČ 00293199

zastoupeno starostou města, Mgr. Tomášem Třetinou

na straně jedné jako „**prodávající**“

a

manželé

2) Jiří Procházka

[redacted]

[redacted] Moravský Krumlov

3) Božena Procházková

[redacted]

[redacted] Moravský Krumlov

na straně druhé jako „**kupující**“

a

4) Mgr. Vlastimil Šopák,

advokát ve Znojmě, zapsaný v seznamu advokátů České advokátní komory pod osv. č. 04187,

se sídlem kanceláře ve Znojmě, Jana Palacha 954/4, PSČ: 669 02

na straně třetí jako „**správce kupní ceny (dále jen Správce) a zmocněnec pro vkladové řízení**“

o následujícím obsahu :

**Článek I.
Předmět koupě**

1. Prodávající je výlučným vlastníkem níže označených nemovitých věcí :

Jednotka				
č.p. / č. jednotky	způsob využití	Typ jednotky	Popis jednotky	Podíl na jednotce
474/4	byt	byt. z.	bytová jednotka o velikosti 1+1 s příslušenstvím s podlahovou plochou 40,74 m ² , nacházející se v bytovém domě čp. 474, 475 – ve vchodu čp. 474 vpravo od schodiště ve 2. nadzemním podlaží – sklep náležející k jednotce se nachází v 1. nadzemním podlaží	1/1

vymezená v budově:

část obce	Moravský Krumlov				
č.p. / č.ev.	474, 475				
postavené na pozemku v katastrálním území:	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	
Moravský Krumlov	1619				

zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální a pracoviště Znojmo,
na listu vlastnictví č. 4561,
pro katastrální území Moravský Krumlov
pro obec Moravský Krumlov
pro okres Znojmo

a dále

Spoluvlastnický podíl spojený s jednotkou		
na společných částech domu:	č.p./č.ev.:	Podíl:
	474, 475	ideální 4074/86616
na pozemku:	parc. č.:	Podíl:
	1619	ideální 4074/86616

zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální a pracoviště Znojmo,
na listu vlastnictví č. 4560,
pro katastrální území Moravský Krumlov
pro obec Moravský Krumlov
pro okres Znojmo
(dále jen „Nemovitě věci“ nebo „Předmět koupě“)

2. Vlastnické právo k výše uvedeným Nemovitým věcem prokazuje prodávající Směnnou smlouvou ze dne 9. 11. 2012, právní účinky vkladu práva ke dni 19. 11. 2012 a prohlášením vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák. č. 72/1994 Sb.) ze dne 18. 11. 2013, právní účinky vkladu práva ke dni 23. 12. 2013.

3. **Vybavení jednotky :** topná tělesa, elektrický boiler, vana, míchací baterie 2x, umyvadlo, klozetová mísa, splachovací nádrž, elektrický zvonek, schránka na poštu.

Součástí bytu jsou nenosné příčky, omítky a malby, vnitřní strany oken a dveře, vstupní dveře do bytu, podlahová krytina, vnitřní elektroinstalace, vnitřní rozvody vody, el. boller, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a vnitřní osvětlení, včetně hlavních zavíracích ventilů přívodu studené vody, elektroměr, pojistná skříň pro byt. byt je vytápěn z centrální kotelny ÚT, ohřev vody v el. boileru.

Jednotka se skládá :

kuchyň	10,73 m ²
pokoj 1	14,90 m ²
chodba	5,78 m ²
koupelna	2,66 m ²
WC	0,94 m ²
Sklep	3,17 m ²
Komora	2,56 m ²

Společnými částmi budovy jsou :

Základy, hlavní vodorovné a svislé konstrukce, obvodové zdívo, průčelí, střecha, vchod, vnitřní schodiště včetně zábradlí, podesta schodiště, okna a dveře včetně zárubní ve společných prostorách, chodby, schodišťové prostory, vstupní prostor, kotelna a 2 uhelný v 1. PP, 2 prádelny a 2 sušárny v 1. NP, 2 sklady v 1. NP, osvětlení společných prostor, vnitřní rozvody kanalizace, vnitřní rozvody elektřiny, vnitřní rozvody vody, vnitřní rozvody zemního plynu, domovní elektroinstalace, přípojka kanalizace, přípojka vody, vybavení prádelny, vybavení kotelny, sušárny, přípojka elektřiny, přípojka plynu, bleskosvod. Dále vodoměrná šachta, HUP.

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva. Vlastník budovy nevymezuje žádné společné části budovy, které by byly společné výlučně vlastníkům některých bytových jednotek. Balkony vymezené u jednotlivých bytových jednotek jsou ve výlučném užívání vlastníků příslušných bytových jednotek.

Článek II.

1. Touto kupní smlouvou prodává prodávající kupující Nemovité věci (bytovou jednotku) specifikované v čl. I. této Kupní smlouvy a kupující tyto Nemovité věci od prodávajícího se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím do svého společného jmění manželů kupují.

Článek III.

Kupní cena a její splatnost

1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za celý Předmět koupě ve výši celkem

=643.200,00 Kč

**slovy: šest set čtyřicet tři tisíc dvěsta korun českých
(dále jen „Celková kupní cena“)**

2. Celková kupní cena bude uhrazena následovně :
 - částka ve výši 15.000,-Kč byla uhrazena již před podpisem této kupní smlouvy, přičemž statutární zástupce prodávajícího svým podpisem na uvedené kupní smlouvě stvrzuje převzetí výše uvedené části kupní ceny.
 - zbývající částka ve výši 628.200,-Kč bude složena ze strany kupujících do úschovy Správce ve lhůtě nejpozději do 30.4.2017 tak, že :
 - část kupní ceny ve výši 328.200,-Kč bude ve shora sjednané lhůtě zaplacená z vlastních zdrojů kupujících
 - zbývající část kupní ceny ve výši 300.000, Kč bude ve shora sjednané lhůtě zaplacená prostřednictvím úvěru čerpaného kupujícími prostřednictvím úvěru Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

a následně bude tato zbývající část kupní ceny vypořádána prostřednictvím Správce za podmínek dohodnutých ve Smlouvě o správě kupní ceny uvedené v článku V. této smlouvy.
3. Tato Celková kupní cena je konečná. Smluvní strany konstatují, že výši kupní ceny, jakož i formu, termín a způsob úhrady v plném rozsahu akceptují.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud nebude ve sjednané lhůtě složena Celková kupní cena do správy, je prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhé smluvní straně s tím, že tato kupní smlouva pak zaniká okamžikem, kdy oznámení o odstoupení od kupní smlouvy bude doručeno kupujícím.

Článek IV.

Smlouva o správě kupní ceny

1. Složení peněz do správy:

- a) Touto Smlouvou o správě kupní ceny si sjednávají účastníci kupní smlouvy způsob a podmínky vypořádání kupní ceny, resp. podmínky správy a výplaty kupní ceny, případně její dohodnuté části, kterou jsou povinni kupující uhradit prodávajícímu na základě této kupní smlouvy.
- b) Výše částky určené k vypořádání prostřednictvím Správce činí 628.200,-Kč (dále jen "Spravovaná částka")
- c) Spravovaná částka bude uhrazena kupujícími nejpozději do 30.4.2017 na bankovní účet Správce vedený na jméno Mgr. Vlastimil Šopák u Komerční banky, a.s., č.ú. 107-8745570207/0100
- d) Správce převezme Spravovanou částku do správy od okamžiku jejího připsání na účet správce. O připsání Spravované částky v plné výši na účet správce poskytne správce stranám smlouvy písemnou informaci ve lhůtě do 3 pracovních dnů ode dne jejího připsání na účet, a to na níže uvedené mailové adresy:

prodávající: [REDACTED]

kupující: [REDACTED]

2. Výdej peněz ze správy.

- a) Smluvní strany se dohodly a správce se zavazuje Spravovanou částku vydat takto:
 - aa) částku ve výši 628.200,-Kč na bankovní účet prodávajícího vedený u Komerční banky, a.s. - číslo účtu 19-2924741/0100, var. symbol 22813112, spec. symbol 4744, ve lhůtě do 5 pracovních dnů poté, co bude správci doručena některou ze stran smlouvy listina, či správce si vlastní činností zajistí listinu:

- originál výpisu z katastru nemovitostí, na kterém budou kupující uvedeni jako vlastníci Předmětu koupě a v části C LV nebudou ohledně převáděné Nemovité věci zapsaná žádná omezení vlastnického práva, kromě jakýchkoli případných omezení zapsaných z důvodů na straně kupujících (zejména zástavního práva pro Banku kupujících, která bude kupujícím poskytovat úvěr na zaplacení kupní ceny).

Výše uvedenou listinu je kterákoliv ze stran smlouvy případně správce povinen si zajistit ve lhůtě nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne následujícího po doručení vyrozumění Katastrálního úřadu Znojmo o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

- b) Nebudou-li nejpozději do 6-ti měsíců od podpisu této smlouvy splněny všechny podmínky pro výplatu Spravované částky dle odst. a) vydá správce do 5-ti dnů po marném uplynutí uvedené sjednané lhůty Spravovanou částku na účet, ze kterého byla Spravovaná částka na účet správce odeslána.
- c) O vydání Spravované částky ze správy poskytne správce stranám smlouvy písemnou informaci ve lhůtě do 3 pracovních dnů ode dne vydání, a to na mailové adresy uvedené v odst. 1 písm. d).

3. Ostatní ujednání.

- a) Účastníci smlouvy prohlašují, že
 - jejich osobní údaje uvedené v této smlouvě jsou pravdivé a souhlasí s tím, aby Správce zpracoval v souladu s obecně závaznými právními předpisy jejich osobní údaje, pořídil si kopie jejich občanského průkazu a tyto kopie si pro účely zákonné archivace ponechal,
 - byli Správcem informováni o povinnostech vyplývajících ze zákona č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a z usnesení představenstva České advokátní komory č. 2/2008, kterým se stanoví podrobnosti o povinnostech advokátů ve vztahu k zákonu č. 253/2008 Sb.,
 - zde specifikovaný obchod není uskutečňován za účelem legalizace výnosů z trestné činnosti a/nebo financování terorismu.
- b) Správce je k činnosti dle této smlouvy řádně pojištěn v rámci výkonu advokátní činnosti.
- c) Smluvní strany berou na vědomí, že finanční prostředky na bankovním účtu advokátní úschovy budou po celou dobu trvání advokátní úschovy, správy, pouze finančními prostředky složitele. Složitel (kupující) souhlasí s tím, aby Správce sdělil bance, u které se nachází účet správce identifikační údaje složitele ve smyslu ust. § 41c odst. 3) zákona č. 21/1992 Sb., o bankách. Finanční prostředky složitele uložené na účtu advokátní úschovy je ze zákona pojištěn u Fondu pojištění vkladů
- d) Spravovaná částka nebude na účtu správce úročena ani zatížena jakýmkoliv poplatky banky.
- e) Odměna za správu kupní ceny činí 2.000,-Kč + DPH a bude uhrazena stranou kupující.

Článek V.

Náklady převodu

1. Smluvní strany konstatují, že s ohledem na zákon č. 254/2016, kterým se mění zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, účinný ode dne 1.11.2016, je poplatníkem daně bude strana kupující, která se zavazuje v zákonné lhůtě tří měsíců následujících po měsíci, v němž bude povolen vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí, podat věcně a místně příslušnému správci daně daňové přiznání a daň řádně a včas zaplatit.
2. Správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí a náklady na odměnu za poskytnutou právní službu v souvislosti se sepsáním této kupní smlouvy a úschovy peněz se zavazují zaplatit kupující.

Článek VI. Prohlášení prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že na převáděných Nemovitých věcech nevážnou ke dni uzavření této kupní smlouvy věcná břemena a zástavní práva ani jiné právní povinnosti.
2. Prodávající prohlašuje a zavazuje se, že dříve než bude tato Kupní smlouva podána příslušnému katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, nepřevéde vlastnické právo k výše uvedeným Nemovitým věcem na třetí osoby, nezatíží je zástavními právy, věcnými břemeny, služebnostmi či jinými věcnými právy (vyjma zástavního práva pro Banku kupujících, bude-li toto podmínkou pro čerpání úvěru).
3. Prodávající prohlašuje, že nemá žádné neuhrazené splatné závazky vůči státu a že vůči němu nejsou vedena žádná exekuční řízení, řízení o výkonu rozhodnutí nebo nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení ani nebyl prohlášen konkurz na jeho majetek. Prodávající taktéž prohlašuje, že neexistují žádné okolnosti, které by k tomuto řízení mohly vést. Prodávající dále prohlašuje, že proti němu v současné době nebylo zahájeno žádné soudní, ani jiné řízení o zřízení soudcovského zástavního práva, a že mu nejsou známy žádné okolnosti, které by zahájení takového řízení odůvodňovaly.
4. Prodávající dále prohlašuje, že je vlastníkem Nemovitých věcí; platně k nim nabyt vlastnické právo a nabývací tituly k nim (dále jen „nabývací tituly“) jsou platné a účinné, řádně a včas splnil své závazky z nabývacích titulů; nebyl učiněn jakýkoli právní úkon směřující k ukončení platnosti nabývacích titulů; nedošlo jiným způsobem k zániku nabývacích titulů; nebyly učiněny žádné právní úkony, na základě kterých by Nemovité věci změnily vlastníka; práva a povinnosti vztahující se k Nemovitým věcem nejsou zpochybňována třetí osobou v jakémkoli řízení;

Článek VII. Prohlášení kupujících

1. Kupující se s vynaložením obvyklé pozornosti seznámili s faktickým a právním stavem Nemovitých věcí a prohlašují, že:
 - jim není znám důvod, který by bránil uzavření této smlouvy
 - Nemovité věci ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této kupní smlouvy, bez výhrad do svého společného jmění manželů přijímají.
 - se ve smyslu ust. §§ 980 až 986 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění seznámili s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo, ve kterém jsou předmětné Nemovité věci zapsány a že nevznáší žádné námitky.
2. Kupující berou na vědomí, že :
 - správu, provoz a opravy společných částí domu zajišťuje správce v souladu s prohlášením vlastníka budovy
 - v bytovém domě čp. 474, 475 je založeno společenství vlastníků jednotek
3. Kupující dále prohlašují, že byli seznámeni s povinnostmi vlastníka bytové jednotky dle ustanovení §1176 a §1177 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Článek VIII.

1. Z prodávající jako dosavadního vlastníka přecházejí na kupující tato práva:
 - odebírat elektrickou energii

- odebírat vodu
 - odebírat plyn
 - odvádět splaškové vody do kanalizace
2. Smluvní strany se dohodly, že k předání Nemovitých věcí dojde bezprostředně po podpisu této Kupní smlouvy. O převzetí a předání předmětu koupě bude za účasti obou smluvních stran sepsán Předávací protokol, který obě smluvní strany podepíší. Právo držby k převáděným Nemovitým věcem, užívací práva a nebezpečí škody přejdou na kupující k okamžiku jejich převzetí od prodávajícího.
 3. Kupující prohlašují, že před podpisem této kupní smlouvy jim prodávající předložil, ve smyslu ustanovení § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, vyúčtování dodaných energií za poslední tři roky.

Článek IX.

Plná moc k zastupování účastníků smlouvy u vkladového řízení

Účastníci této smlouvy udělují tímto plnou moc Mgr. Vlastimilu Šopákovi, advokátovi se sídlem kanceláře ve Znojmě, Jana Palacha 954/4, k zastupování u příslušného Katastrálního úřadu ve všech věcech týkajících se vkladového řízení k Nemovité věci dle této smlouvy a jmenovaný advokát takto udělenou plnou moc přijímá.

Článek X.

Prodávající prohlašuje, že záměr obce prodat předmětné Nemovité věci byl řádně vyvěšen v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. od 17.10.2016 do 31.12.2016 na úřední desce městského úřadu a způsobem umožňujícím dálkový přístup. Zastupitelstvo Města Moravský Krumlov projednalo a schválilo převod jednotek do vlastnictví kupujících na svém 17. zasedání konaném dne 20.2.2017 Prodávající dále s ohledem na ust. § 39 odst. 2) zákona o obcích prohlašuje, že Celková kupní cena uvedená výše, byla stanovena v souladu s cenou v daném místě a čase obvyklou.

Článek XI.

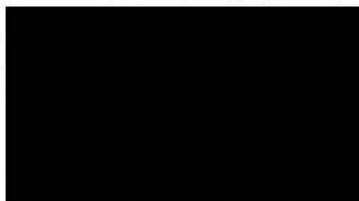
1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem účastníků. Vlastnické právo k Předmětu koupě nabývají kupující zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do té doby jsou účastníci svými projevy vázáni.
V případě, že by katastrální úřad návrhu na vklad do katastru nemovitostí nevyhověl, zavazují se účastníci smlouvy uzavřít novou smlouvu, za stejných podmínek, v níž odstraní případné vady dle rozhodnutí katastrálního úřadu ve lhůtě do 10ti dnů od zamítnutí návrhu na vklad.
2. Tato smlouva je vyhotovena v 6-ti vyhotoveních tak, že každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení bez úředně ověřených podpisů, jedno vyhotovení je určeno pro potřeby financující Banky a jedno vyhotovení smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy účastníků bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, přičemž toto vyhotovení bude bezprostředně po jeho podepsání oběma smluvními stranami uloženo u správce, který dle plné moci zajistí vyhotovení návrhu na vklad vlastnického práva strany kupující dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a uvedené listiny předá na příslušné katastrální pracoviště katastrálního úřadu, ve lhůtě do 5 pracovních dnů po převzetí Spravované částky do správy dle článku IV. odst. 1) této smlouvy.

3. Účastníci smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem řádně přečetli, s obsahem této smlouvy souhlasí, neboť tato vyjadřuje jejich svobodnou, vážnou a skutečnou vůli, a dále prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani v omylu, nebyla uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz těchto tvrzení připojují své podpisy.

V Moravském Krumlově, dne : 10.3.2014

Prodávající :

Kupující :



Mgr. Vlastimil ŠOPÁK
advokát
Jana Palacha 954/4, Znojmo
č. osv. č. 4187
DIČ: CZ8304286043

Mgr. Vlastimil Šopák