

Kupní smlouva o převodu nemovitých věcí
uzavřená podle ustanovení § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

Vodovody a kanalizace Havlíčkův Brod, a.s., IČ: 481 73 002
se sídlem Žižkova 832, 580 01 Havlíčkův Brod
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp.zn: B 971
zastoupená RNDr. Pavlem Policarem, M.Sc., předsedou představenstva
dále společně jen („**prodávající**“)

a

pan
Jiří Paul, nar. 4.11.1993,
bytem Počátky 23, 583 01 Chotěboř
dále jen („**kupující**“)

spolu uzavírají ve smyslu ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), včetně ustanovení souvisejících níže uvedeného dne, měsíce a roku, tuto:

k u p n í s m l o u v u :

Článek I.
Předmět koupě

1.1. Prodávající výslovně prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví:

- **bytovou jednotku č.: 1915/1** způsob využití byt (dále jen „**bytová jednotka**“), vymezenou v pozemku parc. č. 691, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Chotěboř, Houbova č.p. 1915 bytový dům (dále jen „**budova**“), vše v katastrálním území Chotěboř. Bytová jednotka je vymezena dle občanského zákoníku. Bytová jednotka zahrnuje i podíl na společných částech nemovité věci v rozsahu 134/1000, přičemž společnou částí nemovité věci je pozemek parc. č. 691, jehož součástí je budova, vše v katastrálním území Chotěboř. Bytová jednotka a pozemek jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Havlíčkův Brod na listu vlastnictví č. 6022 (bytová jednotka) a na listu vlastnictví č. 6021 (pozemek).

1.2. Nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1.1 této smlouvy se společně dále označují také jen jako „**předmět převodu**“.

1.3. Bytová jednotka je umístěna v 1. nadzemním podlaží budovy, podlahová plocha jednotky je 63,2 m². Bližší specifikace součástí bytové jednotky a společných částí budovy je uvedena v úplném znění Prohlášení vlastníka ze dne 26.7.2023.

1.4. S bytovou jednotkou je spojeno právo užívání sklepa č. 1 v 1. nadzemním podlaží budovy.

Článek II.

Převod vlastnického práva a Celková kupní cena

2.1. Prodávající prodává předmět převodu specifikovaný v čl. I této smlouvy se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím kupujícímu a kupující tento předmět převodu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím a za podmínek stanovených touto kupní smlouvou od prodávajícího kupuje a nabývá do svého výlučného vlastnictví.

2.2. Prodávající se zavazuje předmět převodu kupujícímu odevzdat a umožnit mu nabýt k němu vlastnické právo a kupující se zavazuje předmět převodu od prodávajícího převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou kupní cenu.

2.3. Kupní cena předmětu převodu včetně všech součástí a příslušenství byla oběma smluvními stranami dohodnuta na částku ve výši celkem **3.241.855,90 Kč vč. DPH (slovy: tři miliony dvě stě čtyřicet jedna tisíc osm set padesát pět korun českých devadesát haléřů)** (dále jen „**kupní cena**“).

2.4. Kupující prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem předmětu převodu, že si jej prohlédl a ve stavu, v jakém jej shledal, tento od prodávajícího kupuje za dohodnutou kupní cenu, přijímá jej do svého vlastnictví a zavazuje se předmět převodu v tomto stavu převzít.

Článek III.

Splatnost Kupní ceny

3.1. Kupující prohlašuje, že část kupní ceny ve výši **319.000,- Kč (slovy: tři sta devatenáct tisíc korun českých)** již prodávajícímu uhradil před podpisem této smlouvy, což prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje.

3.2. Kupující se zavazuje, že zbylou část kupní ceny ve výši **2.922.855,90 Kč (slovy: dva miliony devět set dvacet dva tisíc osm set padesát pět korun českých devadesát haléřů)** uhradí v částce 522.855,90 Kč ze svých vlastních zdrojů nejpozději do 10 (deseti) dnů od podpisu této smlouvy a v částce ve výši 2.400.000,- Kč prostřednictvím úvěru nejpozději do 20 (dvaceti) dnů od zápisu věcných práv ve prospěch úvěrující banky k předmětu převodu, a to na účet úschovy advokáta číslo

Advokát se zavazuje nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů od obdržení kupní ceny kupujícímu potvrdit úhradu kupní ceny za předmět převodu.

Článek IV. Závazky a záruky prodávajícího

4.1. Prodávající ke dni uzavření této smlouvy prohlašuje a zaručuje, že:

- a) má předmět převodu ve svém výlučném vlastnictví, vlastnické právo k němu nepozbyl a není omezeno jeho právo k převedení vlastnického práva k předmětu převodu na třetí osoby;
- b) neuzavřel žádnou smlouvu s třetí osobou o převodu vlastnického práva k předmětu převodu ani žádnou smlouvu o zatížení předmětu převodu před uzavřením této smlouvy;
- c) na předmětu převodu neváznou žádná jiná práva třetích osob, a to ani věcná či závazková (zejm. zástavní práva, nájemní či obdobná užívací práva, věcná břemena, právo výpůjčky, žádná jiná práva ve prospěch třetích osob), a že tyto nezřídí, vyjma zástavního práva ve prospěch úvěrující banky, ani od uzavření této kupní smlouvy až do doby provedení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího na základě této kupní smlouvy;
- d) předmět převodu nebyl vložen do základního kapitálu žádné obchodní korporace či družstva, do nadace, nadačního fondu, či jiného právního subjektu;
- e) mu není známo, že by existovaly jakékoliv smlouvy, které by zakládaly práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani že by byly u katastrálního úřadu ohledně předmětu převodu podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, že jeho vlastnické právo k předmětu převodu není zpochybňováno třetí osobou ani není vedeno žádné soudní, zejm. nalézací, vykonávací, exekuční, insolvenční, správní či jiné řízení, ve kterém by mohlo být jeho vlastnické právo omezeno či zpochybněno, dále že předmět převodu nepředvedl ani nezatížil a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o návrhu na vklad práva vlastnického podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí žádné takové právní jednání neučiní ani nezavdá svým jednáním příčinu vzniku jakékoli právní vady předmětu převodu, zejm. vedením nalézacího, vykonávacího, exekučního, insolvenčního, správního či jiného řízení, ve kterých by mohlo být jeho vlastnické právo omezeno či zpochybněno;
- f) není dlužníkem vůči žádnému orgánu státu včetně finančního úřadu, nenachází se v úpadku, ani si není vědom skutečnosti, že by byl proti němu podán insolvenční návrh, návrh na výkon rozhodnutí nebo exekuční návrh, a že převodem podle této smlouvy nezkracuje uspokojení vymahatelné pohledávky příp. věřitele či věřitelů a tedy není důvod odporovatelnosti právního úkonu;
- g) mu není známo, že by v předmětu převodu nebo v souvislosti s ním došlo k jakémukoliv právnímu nebo protiprávnímu jednání či události, které by měly nebo budou mít za následek

zajištění předmětu převodu nebo práva domáhat se náhrady škody, ke které by byl povinen jako vlastník předmětu převodu;

- h) poskytuje na stavební práce a montážní práce spojené s výstavbou bytové jednotky záruku za jakost ve smyslu ust. § 2113 a násl. občanského zákoníku v délce 24 měsíců ode dne převzetí bytové jednotky dle čl. VI odst. 6.2. této smlouvy, kdy po tuto dobu odpovídá za vady, které byly zjištěny a které byly v této lhůtě ze strany kupujícího řádně reklamovány; na dobu v délce 24 měsíců ode dne převzetí bytové jednotky dle čl. VI odst. 6.2. této smlouvy je stanovena i doba, po kterou mohou kupující prodávajícímu vytknout případné skryté vady předmětu převodu; prodávající zmocňuje k uplatnění práv z vadného plnění pana Luboše Jůzla, samostatný investiční technik,
- i) stav předmětu převodu bude ke dni předání ve všech podstatných ohledech odpovídat stavu, ve kterém se předmět převodu nacházel v době podpisu této smlouvy;
- j) bylo založeno společenství vlastníků jednotek a byl podán návrh na zápis tohoto společenství vlastníků jednotek do příslušného rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Článek V.

Závazky a záruky kupujícího

5.1. Kupující ke dni uzavření této smlouvy prohlašuje a zaručuje, že:

- a) je mu znám stav předmětu převodu včetně všech jeho součástí a příslušenství, a že si jej před uzavřením této smlouvy prohlédl a se stavem předmětu převodu včetně jeho součástí a příslušenství se seznámil;
- b) není v úpadku, ani proti němu není vedeno nalézací, exekuční, konkursní, vyrovnací či jiné soudní nebo správní řízení, které by bylo způsobilé ohrozit jeho způsobilost k plnění závazků z této smlouvy;
- c) disponuje finančními prostředky pro úhradu kupní ceny, dílem z vlastních zdrojů, dílem prostřednictvím hypotečního úvěru, aby mohl splnit závazek úhrady kupní ceny v souladu s touto smlouvou;
- d) bere na vědomí, že prodávající zmocnil k uplatnění práv z vadného plnění (reklamaci) dle čl. IV odst. 4.1. písm. h) a dle čl. VI odst. 6.3. této smlouvy pana Luboše Jůzla, samostatného investičního technika, který je oprávněn případné reklamace přijímat, a to na email:
nebo osobně po domluvě na tel. čísle: _____ nebo
kdy bude vyhotoven písemný reklamační protokol.

5.2. Nepravdivost jakéhokoliv prohlášení kupujícího dle čl. V odst. 5.1. písm. a) až c) této smlouvy se považuje za podstatné porušení závazků kupujícího z této smlouvy a zakládá tak právo prodávajícího od této smlouvy odstoupit a požadovat po kupujícím náhradu škody, která byla prodávajícímu v této souvislosti způsobena.

Článek VI. Nabytí vlastnického práva a předání nemovitostí

6.1. Vlastnictví k předmětu převodu dle této smlouvy přechází se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím na kupujícího vkladem vlastnického práva na základě této kupní smlouvy do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, a to s účinností ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího u příslušného katastrálního úřadu. Smluvní strany jsou do doby rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva svými projevy vůle z této smlouvy vázány.

6.2. Předmět převodu bude prodávajícím předán kupujícímu nejpozději do 10 (deseti) dnů ode dne uhrazení kupní ceny na účet advokáta dle čl. III odst. 3.2. této smlouvy. Kupující je povinen předmět převodu převzít, pokud bude prost vad, které by bránily jeho užívání. Předání a převzetí předmětu převodu bude potvrzeno v předávacím protokolu, který bude sepsán ve 2 (dvou) vyhotoveních, kdy po jednom obdrží prodávající a po jednom kupující.

6.3. Předávací protokol bude obsahovat případný soupis vad a nedodělků, které nebyly zjištěny po technické přejímce (viz čl. VI odst. 6.4. této smlouvy) a současně nebrání užívání předmětu převodu, a termín jejich oprav či dokončení či jiného způsobu řešení. Dále bude obsahovat seznam předávaných dokumentů k vybavení a zařízením bytové jednotky, vč. příslušných dokumentů, revizí a technických zpráv. Délka záruční doby za jakost vybavení a zařízení bytové jednotky počíná běžet dnem předání a její délka se řídí příslušným záručním listem. Předávací protokol bude dále obsahovat stavy všech měřičů (voda, elektřina, apod.) ke dni převzetí předmětu převodu kupujícími, jakož i datum předání a podpisy prodávajícího a kupujícího.

6.4. Prodávající a kupující shodně prohlašují, že před podpisem této kupní smlouvy došlo k technické přejímce předmětu převodu, v rámci níž byly zjištěny drobné vady. K datu podpisu smlouvy zbývá odstranit tyto vady, které se prodávající zavazuje odstranit v dále uvedených termínech:

- osazení venkovního madla balonových dveří (původní bylo prasklé) - do termínu předání bytu
- vyčištění rámu oken (otřepy odtoků z výroby, seřízení oken a dveří) – do termínu 31.10.2023
- úprava omítek u obkladu koupelny a wc, u odsávání kuchyně – do termínu předání bytu
- oprava soklu za vchodovými dveřmi – do termínu předání bytu

6.5. Do okamžiku předání předmětu převodu nese nebezpečí vzniku škody na předmětu převodu prodávající. Okamžikem předání předmětu převodu přechází nebezpečí vzniku škody na předmětu převodu na kupujícího.

6.6. Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že ho prodávající před podpisem této smlouvy seznámil s energetickou náročností budovy, ve které je umístěn předmět převodu, a to dle průkazu energetické náročnosti dle zák. č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a vyhl. č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov (dále jen „energetický štítek“).

Článek VII.

Vklad do katastru nemovitostí

7.1. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve 2 (dvou) vyhotoveních podepsaly smluvní strany současně s podpisem této kupní smlouvy.

7.2. Smluvní strany prohlašují, že se dohodly, že podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy a úhradu správního poplatku za podaný návrh zajistí prodávající, a to nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů po kumulativním splnění následujících podmínek: ad a) bude provedena úhrada kupní ceny dle čl. III odst. 3.2 této kupní smlouvy a ad b) došlo ke vzniku společenství vlastníků jednotek zápisem v příslušném rejstříku společenství vlastníků jednotek.

7.3. Smluvní strany shodně navrhují, aby Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy povolil a do katastru nemovitostí na příslušný list vlastnictví zapsal jako výlučného vlastníka předmětu převodu kupujícího.

7.4. V případě, že by byl rozhodnutím příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad vlastnického práva zamítnut, řízení zastaveno či přerušeno, zavazují se smluvní strany neprodleně, nejpozději však ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem, odstranit případné vady či jiné překážky, pro které byl návrh zamítnut, řízení bylo přerušeno či zastaveno. Smluvní strany se zavazují za účelem odstranění takových vad ke vzájemné součinnosti. V případě, že by tato kupní smlouva obsahovala tak závažné vady, že by k jejich nápravě nepostačovala oprava v rámci vkladového řízení, zavazují se smluvní strany uzavřít neprodleně po zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva nebo po zastavení řízení o návrhu na vklad vlastnického práva novou kupní smlouvu, a to ve stejném smyslu a obsahu, jako je tato kupní smlouva, pouze v podobě, aby nebránila vkladu vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí.

Článek VIII.

Odstoupení od této smlouvy a sankce

8.1. Prodávající i kupující mají právo od této smlouvy odstoupit v případě, že druhá smluvní strana nepořídí součinnost dle ujednání a ve lhůtě uvedené dle čl. VII odst. 7.4. této kupní smlouvy poté, co příslušný katastrální úřad vydá rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad práva vlastnického podle této smlouvy nebo rozhodnutí o zastavení řízení o návrhu na vklad práva vlastnického podle této smlouvy a toto rozhodnutí nabude právní moci.

8.2. Prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že se ukáže jako nepravdivé jakékoli prohlášení kupujícího podle čl. V odst. 5.1. písm. a) až c) této kupní smlouvy.

8.3. Prodávající je také oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že nebude uhrazena část kupní ceny ve výši a ve lhůtě podle čl. III odst. 3.2. této kupní smlouvy.

8.4. Odstoupení od této smlouvy je nutné provést písemnou formou, přičemž právní účinky odstoupení od této smlouvy nastávají okamžikem jeho doručení příslušné smluvní straně. Za

doručení odstoupení od smlouvy se považují i ty případy, kdy odstoupení od smlouvy je zasláno druhé smluvní straně doporučenou zásilkou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu uvedenou v záhlaví této kupní smlouvy, a to třetím pracovním dnem po jejím odeslání, a to i když ji pošta vrátí, neboť adresát se trvale nezdržuje na uvedené adrese anebo odmítá zásilku z jakéhokoliv důvodu převzít či se o jejím doručování ani nedozví.

8.5. V případě, že dojde k řádnému odstoupení od smlouvy, tato smlouva se od počátku ruší a smluvní strany jsou povinny vrátit si navzájem poskytnutá plnění.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

9.1. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise a 1 stejnopis s úředně ověřenými podpisy je určen pro katastrální úřad.

9.2. Pokud by se kterékoli ustanovení této smlouvy stalo neplatným nebo neúčinným, nebude tím dotčena platnost nebo účinnost této smlouvy. V takovém případě bude písemným dodatkem podepsaným všemi účastníky této smlouvy neplatné ustanovení této smlouvy nahrazeno ustanovením platným a účinným, kterým bude přípustným způsobem dosaženo cíle sledovaného neplatným nebo neúčinným ustanovením. Smluvní strany jsou povinny si poskytnout vzájemně součinnost při realizaci práv z této kupní smlouvy.

9.3. Smluvní strany se dohodly na písemné formě této smlouvy. Všechny změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu dohody a musí být podepsány všemi účastníky této smlouvy, jinak se k nim nepřihlíží.

9.4. Tato smlouva se řídí a bude vykládána podle právního řádu České republiky, zejména podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

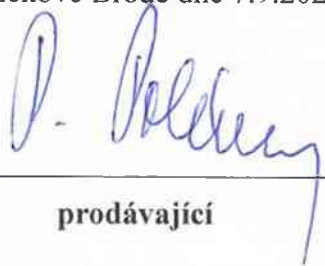
9.5. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu smluvními stranami, účinnosti dnem úhradou části kupní ceny v souladu s čl. III odst. 3.2. této smlouvy; právní účinky vkladu vznikají však na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva zpětně ke dni doručení návrhu na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.

9.6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva představuje úplnou dohodu o záležitostech touto smlouvou upravených a nahrazuje všechny jejich dosavadní konkludentní, ústní či jiné dohody o záležitostech upravených touto smlouvou.

9.7. Závěrem smluvní strany prohlašují, že si obsah smlouvy pečlivě přečetly, a že s jejím obsahem souhlasí. Tato smlouva je projevem jejich svobodné, vážné a srozumitelné vůle, strany se dohodly na celém jejím obsahu, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE

V Havlíčkově Brodě dne 7.9.2023



prodávající

V HAVL. BRODĚ dne 7.9.2023



kupující