

Web:
Email: t
Mobil:



**SMLOUVA
o koupi nemovitých věcí**

(dále jen „**Smlouva**“)

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, v platném znění,
níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi následujícími smluvními stranami:

1) Forad Consult, s.r.o.

IČO : 285 78 694
sídlem : Most, Slatinická č.p. 3454, PSČ 434 01
zastoupena :
společnost zapsaná v OR u Krajského soudu v Ústí nad Labem, pod sp. zn. C 27511

(dále jen jako „**Strana prodávající**“)

a

2) MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

IČO : 254 38 832
sídlem : Most, Josefa Skupy č.p. 2522/1, PSČ 434 01
zastoupena :

společnost zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 422178

(dále oba jen jako „**Strana kupující**“)

(Strana prodávající a Strana kupující společně dále označeny jen jako „**Smluvní strany**“)

za účasti vedlejšího účastníka:

The Most reality s.r.o.

IČO: 197 39 001
sídlem Most, Mikoláše Alše 2101/4. PSČ 434 01
zastoupena
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 50998

(dále jen jako „**Realitní kancelář**“ či „**Zprostředkovatel prodeje**“)

t a k t o :

1. Předmět převodu

Strana prodávající prohlašuje, že vlastní ve výlučném vlastnictví následující nemovitou věc:

Jednotku č. 2352/5, způsob využití byt, v obci Most, katastrální území Most II, zapsanou na **LV č. 8139** u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most.

Byt je jako jednotka vymezen podle zákona č. 72/1994 Sb. v budově: Most, č.p. 2300, 2301, 2302, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2351, 2352, 2356, 2357, byt.dům (dále jen jako „**Dům**“), stojící na pozemku parc. č. 4075 a v tomto pozemku (dále jen jako „**Pozemek**“), vše v katastrálním území Most II, zapsané na **LV č. 5036** u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most.

K vlastnictví bytové jednotky náleží **spoluvlastnický podíl** na společných částech Domu a Pozemku specifikovaných shora o velikosti **650/139187** ve vztahu k celku, který je převáděn současně s jednotkou.

(Dále vše též jen jako „**Předmět převodu**“)

2. Předmět Smlouvy

- 2.1. **Strana prodávající** touto Smlouvou a dle jejích podmínek **prodává a předává** Straně kupující **Předmět převodu** spolu se všemi součástmi a příslušenstvím a Strana kupující **Předmět převodu** **kupuje a přebírá** od Strany prodávající **do svého výlučného vlastnictví**, a to za kupní cenu stanovenou touto Smlouvou v čl. 3 níže a v rozsahu práv a povinností, jak je Strana prodávající nabyla a dosud užívala.
- 2.2. S vlastnictvím k **Předmětu převodu** přecházejí ze Strany prodávající na Stranu kupující i práva a závazky týkající se správy Domu a Pozemku, a to v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu na společných částech Domu a Pozemku vzhledem k celku.
- 2.3. Smluvní strany se zároveň s touto Smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva Strany kupující k **Předmětu převodu** do katastru nemovitostí a Smlouvu o advokátní úschově peněz.

3. Kupní cena

- 3.1. Strana kupující se zavazuje zaplatit Straně prodávající za **Předmět převodu** kupní cenu smluvní ve výši:
2.420.000,-Kč
(slovy: dva miliony čtyři sta dvacet tisíc korun českých).
- 3.2. Dohodnutou kupní cenu ve výši **2.420.000,-Kč** se zavazuje Strana kupující uhradit z vlastních zdrojů složením na zvláštní účet advokátní úschovy u schovatele Mgr. Venuše Nedvědové, se sídlem Most, Prokopa Holého 2007/11, PSČ 434 01, IČO: 86780972, ev.č. ČAK (dále jen „**Schovatel**“), číslo účtu vedený u společnosti , a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy posleáním z účastníků.
Složením celé částky na zvláštní účet Schovatele se má kupní cena za zcela uhrazenou.
- 3.3. Smluvní strany sjednaly a daly pokyn Schovateli, aby vyplatil deponovanou částku ve výši **2.420.000,-Kč** dle uzavřené Smlouvy o advokátní úschově peněz následujícím způsobem:

- 3.3.1. částku ve výši **60.500,-Kč**, kdy tuto částku vyplatí Schovatel na účet Zprostředkovatele prodeje, č.ú. _____ vedený u společnosti Komerční banka, a.s., kdy tato částka představuje sjednanou provizi Zprostředkovatele a zprostředkovatelská provize tím bude zcela uhrazena, a současně
- 3.3.2. zbývající částku ve výši **2.359.500,-Kč** vyplatí Schovatel na účet Strany prodávající, č.ú. _____ vedený u společnosti Komerční banka, a.s. (podpisem této Smlouvy Strana prodávající potvrzuje, že se jedná o účet vedený na firmu Strany prodávající a že číslo účtu bylo Stranou prodávající důkladně překontrolováno),

a to obě shora uvedené částky nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy bude Stranou prodávající nebo Stranou kupující doručen nebo předložen Schovateli originál listu vlastnictví, v listinné podobě nebo opatřený dálkovým přístupem, vedeného příslušným katastrálním úřadem, na němž bude jako výlučný vlastník Předmětu převodu uvedena Strana kupující, v němž nebudou uvedena žádná na převáděném Předmětu převodu váznoucí práva třetích osob (zástavní práva, věcná břemena, nařízené exekuce či jiná omezení vlastnického práva), vzniklá jednáním Strany prodávající a současně nebudou na Předmětu převodu evidovány žádné plomby vzniklé z důvodu na Straně prodávající.

Doložení listu vlastnictví může být nahrazeno tím, že si ho Schovatel pořídí pomocí informačního systému veřejné správy (dálkový přístup do katastru nemovitostí).

- 3.4. Strana kupující je oprávněna od této Smlouvy odstoupit, nepřejde-li na ni z jakéhokoliv důvodu vlastnické právo k předmětu převodu do 70 dnů od podpisu této Smlouvy. Strana kupující je dále oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případě, objeví-li se v budoucnu na Předmětu převodu jakéhokoliv omezení vlastnického práva, vzniklé jednáním či pro závazky Strany prodávající, které při podpisu Smlouvy nebylo evidováno v katastru nemovitostí. Právo na odstoupení od Smlouvy Strana kupující nemá, zavíní-li sama vlastním jednáním nebo opomenutím, že na ni nebude vlastnické právo k Předmětu převodu převedeno. V případě odstoupení se Smlouva od počátku ruší a strany si jsou povinny vrátit vše, co podle Smlouvy nabyly.
- 3.5. Strana prodávající je oprávněna od této Smlouvy odstoupit, nebude-li z jakéhokoliv důvodu uhrazena zcela kupní cena v souladu s tímto článkem. Právo na odstoupení od smlouvy Strana prodávající nemá, zavíní-li sama prodlení. V případech odstoupení se smlouva od počátku ruší a strany si jsou povinny vrátit vše, co podle Smlouvy nabyly.

4. Prohlášení Smluvních stran

4. 1. Strana prodávající dále prohlašuje, že:

4. 1. 1. na Předmětu převodu nevážnou žádné právní závady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, nedošlo k uzavření jakékoliv smlouvy, na základě které by mohlo dojít ke vzniku práv, věcných břemen nebo jiných omezení vlastnického práva k Předmětu převodu, a po uzavření této Smlouvy nezatíží Předmět převodu závazky ve prospěch třetích osob;
4. 1. 2. ke dni uzavření této Smlouvy nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení a že jí není známo, že by na ni byl podán insolvenční návrh. Dále 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, a není vůči ní vedeno jakékoliv exekuční řízení, ani řízení o výkon rozhodnutí;

4. 1. 3. že jí není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (např. na vlastnické právo, věcné břemeno) ve vztahu k Předmětu převodu;
 4. 1. 4. nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se Předmětu převodu (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Předmětem převodu a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Předmětu převodu;
 4. 1. 5. neběží žádné spory zejména soudní (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, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se Předmětu převodu, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Předmět převodu určitým způsobem nebo všeobecně;
 4. 1. 6. před uzavřením této Smlouvy předala Straně kupující potvrzení osoby odpovědné za správu domu, týkající se dluhů souvisejících se správou domu a pozemku, jež ve smyslu ustanovení § 1186 občanského zákoníku přechází s převodem Předmětu převodu na Stranu kupující. Strana kupující řádný příjem shora uvedeného potvrzení stvrzuje svým podpisem na této Smlouvě. Správu, provoz domu a opravy a údržbu společných částí domu zajišťuje správce, kterým je: Stavební bytové družstvo Krušnohor, IČO: 000 43 257, sídlem Most, tř. Čs. armády 1766, PSČ 434 01;
 4. 1. 7. před uzavřením této Smlouvy předala Straně kupující průkaz energetické náročnosti budovy nebo vyúčtování dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie za uplynulé 3 roky.
4. 2. Strana kupující prohlašuje, že:
4. 2. 1. jí nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na její osobu;
 4. 2. 2. jí není známo, že by vůči ní bylo vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti nabytí Předmětu převodu.
4. 3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení Strany prodávající obsažená v čl. 4.1. této Smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, bude Strana kupující oprávněna vůči Straně prodávající požadovat buď slevu z kupní ceny ve výši v jaké vznikla škoda, nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními obsaženými v této Smlouvě a pro případ, že toto není v přiměřené lhůtě možné, má Strana kupující právo od této Smlouvy odstoupit. V případě odstoupení je pak Strana prodávající povinna uhradit Straně kupující smluvní pokutu ve výši a způsobem stanoveným v čl. 6.2. této Smlouvy.

5. Předání a užívání Předmětu převodu

- 5.1. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila se stavem Předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu a se stavem vybavení již před podpisem této Smlouvy.
- 5.2. Předmět převodu bude Straně kupující předán nejpozději do 10 dnů ode dne vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Strany kupující dle této Smlouvy. O předání a převzetí Předmětu převodu bude Smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k Předmětu převodu ke dni jeho předání. Do okamžiku protokolárního předání nese Strana prodávající odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu převodu a zavazuje se hradit náklady spojené s užíváním

Předmětu převodu do dne jeho předání. Od okamžiku protokolárního předání nese odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu převodu Strana kupující a zavazuje se hradit náklady spojené s užíváním Předmětu převodu ode dne jeho předání.

- 5.3. Smluvní strany berou na vědomí, že správce nemovitosti dle čl. 4. bodu 4.1.6. není povinen vypořádat vyúčtování služeb ke dni uzavření této smlouvy, a to s odkazem na ust. § 1186 obč. zákoníku.

Z tohoto důvodu se Smluvní strany dohodly, že případné nedoplatky nebo přeplatky na úhradách za služby, zjištěné při nejbližším vyúčtování záloh na služby uhrazených do doby předání Předmětu převodu, si Smluvní strany mezi sebou vypořádají sami podle skutečné spotřeby zjištěné v den předání a převzetí Předmětu převodu – viz. stavy odsouhlasené v předávacím protokolu. V případě služeb, kde nelze skutečnou spotřebu zjistit, dojde k vypořádání v poměru dnů, kdy užívala Předmět převodu Strana prodávající a kdy Strana kupující. Smluvní strany se zavazují poskytnout si k vypořádání vzájemnou součinnost. Pokud bude zjištěn nedoplatek, který způsobila Strana prodávající, zavazuje se Strana prodávající jeho výši uhradit Straně kupující ve lhůtě tří (3) dnů ode dne doručení oznámení o nedoplatku od Strany kupující. Pokud bude zjištěn přeplatek pro Stranu prodávající, zavazuje se Strana kupující jeho výši vyplatit Straně prodávající ve lhůtě tří (3) dnů ode dne jeho obdržení ze strany správce na základě vyúčtování dle čl. 4. bodu 4.1.6. této Smlouvy Straně kupující anebo uhrazení takového přeplatku Straně kupující, podle toho, která skutečnost nastane dříve. Strana prodávající se zavazuje poskytnout Straně kupující k úhradě součinnost.

- 5.4. Strana prodávající dále prohlašuje, že byt, který je součástí Předmětu převodu, není evidován jako adresa trvalého pobytu, místa podnikání nebo sídla žádné fyzické či právnické osoby.

6. Utvrzení závazků

- 6.1. Jestliže Strana kupující nesplní svůj závazek sjednaný v čl. 3.2. této Smlouvy, tj. neuhradí kupní cenu řádně a včas, a neučiní-li tak ani v dodatečné lhůtě 10 dnů ode dne splatnosti kupní ceny, sjednávají Smluvní strany pro tento případ smluvní pokutu ve výši 5 % (slovy: pět procent) z kupní ceny. Strana prodávající má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této Smlouvy z důvodu porušení této Smlouvy. Shora uvedenou smluvní pokutu se Strana kupující zavazuje uhradit nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty od Strany prodávající.
- 6.2. V případě, že Strana prodávající bude disponovat s Předmětem převodu způsobem směřujícím ke znemožnění nabytí vlastnického práva Stranou kupující, sjednávají Smluvní strany pro tento případ smluvní pokutu v celkové výši 5 % (slovy: pět procent) z kupní ceny. Strana kupující má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této Smlouvy z důvodu porušení této Smlouvy. Shora uvedenou smluvní pokutu se Strana prodávající zavazuje uhradit nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty od Strany kupující.
- 6.3. Pro případ, že se některá ze Smluvních stran ocitne v prodlení s předáním, resp. s převzetím Předmětu převodu, je povinna zaplatit druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši 0,1 % (slovy: jedna desetina procenta) z kupní ceny za každý den prodlení s předáním, resp. převzetím.
- 6.4. Smluvní strany si dále sjednaly smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých), kterou je povinna zaplatit Strana prodávající Straně kupující, pokud se prohlášení Strany prodávající obsažené v čl. 5.4. této Smlouvy ukáže být nepravdivé.
- 6.5. Ujednáními dle čl. 6.1. až 6.4. této Smlouvy není dotčeno právo oprávněné strany domáhat se náhrady škody.

7. Převod vlastnického práva

- 7.1. Vlastnické právo k Předmětu převodu nabývá Strana kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to zpětně ke dni podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva.
- 7.2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této Smlouvy doručí příslušnému Katastrálnímu úřadu Zprostředkovatel prodeje, který bude mít u sebe v úschově také jeden sepis této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy všech účastníků, a to nejpozději do 3 dnů ode dne obdržení potvrzení od Schovatele o složení kupní ceny dle čl. 3. odst. 3.2. této Smlouvy na zvláštní účet advokátní úschovy (nejedná se o odkládací podmínku). Zprostředkovatel podpisem této Smlouvy stvrzuje převzetí jediného originálu této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy a zavazuje se s ním nakládat v souladu s pokyny stran uvedenými v této Smlouvě.
- 7.3. Strana kupující se zavazuje uhradit správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, a to nejpozději do 3 dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva dle č. 7.2. této Smlouvy.
- 7.4. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech po odstranění zjištěných vad odpovídat obsahu této Smlouvy, a to nejpozději do jednoho měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.2. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání Smluvních stran ústní i písemná.
- 8.3. Tato Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 8.4. Tato Smlouva je vyhotovena v tolika stejnopisech, aby každá z osob, které jsou účastníky této Smlouvy, obdržela po jednom stejnopise, jeden pro Schovatele, dále jeden pro Úvěřující banku a jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran bude tvořit přílohu návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 8.5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

V, dne.....

V, dne.....

Strana prodávající:

Strana kupující:

.....
Forad Consult, s.r.o.

.....
MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

.....
MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

V, dne

Zprostředkovatel prodeje:

.....
The Most reality s.r.o.

