**Mgr. Dalibor Kuba, advokát v Opavě, Dolní náměstí č. 117/3, PSČ 74601**

zapsán v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou, číslo zápisu xxxx

IČ 66253764, tel.: xxxxxxxx, e-mail: xxxxxx

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**KUPNÍ SMLOUVA**

TATO KUPNÍ SMLOUVA (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena níže uvedeného dne dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („občanský zákoník“), mezi:

Prodávající:

**TEPLO BRUNTÁL, a.s.**

se sídlem Šmilovského 659/6, 79201 Bruntál

IČO 25350676

DIČ CZ25350676

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou B 1345,

bankovní spojení:

zastoupena

e-mail:

(dále jen „**Prodávající**“),

a

kupující:

**PH služby s.r.o.**

se sídlem Moravskoslezský Kočov 164, 792 01 Bruntál

IČO 06202926

DIČ CZ06202926

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou C71027

bankovní spojení:

zastoupena

e-mail:

(dále jen „**Kupující**“).

1. **PŘEDMĚT SMLOUVY**

1.1. Identifikace nemovitostí. Prodávající prohlašuje a činí nesporným, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovité věci:

* pozemek – parcelní číslo 1927 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 554 m2),

součástí pozemku – parcelní číslo 1927 je stavba stojící na tomto pozemku, a to: budova bez čp/če, označená jako jiná stavba,

v katastrálním území katastrální území Bruntál – město, obec Bruntál (dále jen „**Nemovitosti**“)*.*

1.2. Převod vlastnického práva. Prodávající prodává a přenechává Nemovitosti se všemi právy, součástmi a příslušenstvím podle stavu ke dni uzavření této Smlouvy Kupujícímu a Kupující za kupní cenu dle této Smlouvy Nemovitosti kupuje a přijímá, Prodávající se zavazuje, že odevzdá Kupujícímu Nemovitosti a umožní Kupujícímu nabýt vlastnické právo k Nemovitostem. Kupující se zavazuje, že Nemovitosti převezme a zaplatí Prodávajícímu kupní cenu dle této Smlouvy.

**2. ÚHRADA KUPNÍ CENY**

2.1. Kupní cena. Smluvní strany se dohodly, že celková Kupní cena za Nemovitosti je stanovena dohodou smluvních stran a činí xxxxx Kč.

Smluvní strany se dohodly, že celkovou Kupní cenu zaplatí Kupující následujícím způsobem:

2.2. Úhrada Kupní ceny. Kupní cenu ve výši xxxxx Kč se zavazuje Kupující složit z vlastních zdrojů do 5 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy na vázaný účet č. xxxxxxxxxxx, účet Mgr. Dalibora Kuby, advokáta se sídlem Dolní nám. 117/3, Opava, PSČ 74601, IČO: 66253764, s nímž Prodávající a Kupující uzavřeli za tímto účelem Smlouvu o advokátní úschově.

2.3. Výplata Kupní ceny ve prospěch Prodávajícího. Kupní cena složená na vázaný účet bude vypořádána ve prospěch Prodávajícího dle příslušných ustanovení Smlouvy o advokátní úschově.

2.4. Smluvní strany se dále dohodly, že prodej předmětu smlouvy se uskuteční v režimu přenesené daňové povinnosti dle § 56 odst. 5 a § 92d zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v aktuálním znění. Po zaplacení kupní ceny a podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí vystaví strana prodávající daňový doklad na stranu kupujícího na částku xxxxx,- Kč. Z této částky odvede daň z přidané hodnoty strana kupující.

**3. DALŠÍ USTANOVENÍ**

3.1. Podání návrhu na vklad. Smluvní strany sjednávají, že návrh na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu (dále jako „katastr nemovitostí“) podepsaný při podpisu této Smlouvy podá Prodávající nebo jím pověřená osoba nejpozději do 5 pracovních dní ode dne připsání Kupní ceny ve výši dle čl. 2.2. na vázaný účet.

3.2. Předání Nemovitostí. Prodávající se zavazuje předat Nemovitosti Kupujícímu do 14 dnů ode dne odepsání částky xxxxxx Kč z vázaného účtu na bankovní účet Prodávajícího dle Smlouvy o advokátní úschově. Okamžikem předání přechází na Kupujícího nebezpečí škody na věci, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu Nemovitostí. O předání a převzetí Nemovitostí bude sepsán protokol, který bude obsahovat zejména identifikaci smluvních stran, osob, které fyzicky předání vykonaly, dále bude obsahovat popis stavu všech měřidel médií dodávaných do Nemovitostí a určení předávaných klíčů.

3.3. Úhrada nákladů za služby. Rozhodným dnem pro rozdělení odpovědnosti za hrazení nákladů za služby a média dodávané do Nemovitostí mezi Prodávajícího a Kupujícího stanovují smluvní strany den podpisu protokolu o předání a převzetí Nemovitostí oběma smluvními stranami. Rozhodný stav měřidel pro určení odpovědnosti za hrazení nákladu je stav uvedený v protokolu o předání a převzetí Nemovitostí. Veškeré služby a média dodaná do Nemovitostí do rozhodného dne uhradí dodavatelům Prodávající, veškeré služby a média dodaná do Nemovitostí po rozhodném dni uhradí dodavatelům Kupující.

3.4. Smluvní pokuta za nepředání Nemovitostí. Nesplní-li Prodávající svou povinnost předat Nemovitosti Kupujícímu v souladu s ustanovením čl. 3.2 této Smlouvy, je povinen zaplatit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši xxx Kč za každý započatý den prodlení s porušením této povinnosti.

3.5. Smluvní pokuta za nezaplacení Kupní ceny. Nesplní-li Kupující svou povinnost převést byť jen část Kupní ceny za Nemovitosti v souladu s ustanovením článku 2.2. této Smlouvy, je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši xxxxx Kč za porušení této povinnosti.

3.6. Škoda. Smluvní strany se dohodly, že škoda se hradí v penězích a odchylují se tak od ustanovení § 2951 občanského zákoníku.

1. **PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ, ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY**
   1. Prohlášení a ujištění Prodávajícího. Prodávající tímto prohlašuje a ujišťuje Kupujícího, že:
2. na Nemovitostech neváznou žádné právní vady, zejména žádné dluhy, věcná práva, právo stavby, věcná břemena (služebnosti a reálná věcná břemena), zástavní práva, předkupní práva, nájemní práva, práva výpůjčky, práva zpětné koupě, výměnek a ani jiné právní závady, které by Kupujícímu jakkoliv ztěžovaly nebo znemožňovaly výkon jeho vlastnického práva;
3. jeho vlastnické právo k Nemovitostem a způsob užívání Prodávajícím je v souladu s příslušnými právními předpisy a rozhodnutími orgánů státní správy a samosprávy, která se vztahují k  Nemovitostem;
4. ke dni uzavření této Smlouvy není v úpadku či hrozícím úpadku, nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašuje, že vůči němu 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;
5. mu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok / např. na vlastnictví, nájemní právo, věcné břemeno/ ve vztahu k Nemovitostem, např. vyplývající z restitučních předpisů;
6. nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se Nemovitostí /např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod./ a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Nemovitostmi a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Nemovitostí;
7. k Nemovitostem nemá předkupní právo žádná osoba ani stát, tj. Česká republika, nebo jiný orgán veřejné moci či úřad;
8. neběží žádné spory zejména soudní /včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy/, vztahující se k Nemovitostem, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se Nemovitostí, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Nemovitosti určitým způsobem nebo všeobecně;
9. po uzavření této Smlouvy do doby vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem neuskuteční a ani neumožní bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího žádné postoupení, prodej, zřízení věcného práva nebo jiného práva třetí osoby k Nemovitostem, prodloužení platnosti nebo převod jakéhokoli práva nebo vlastnického práva k Nemovitostem nebo jakékoli jejich části a neučiní nic a není si vědom ničeho, co by mohlo vést k porušení níže uvedených záruk a prohlášení.
10. je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené;
11. v den podání návrhu na vklad vlastnického práva pro Kupujícího dle této Smlouvy nebude nijak omezen v nakládání s Nemovitostmi a že mu nejsou známy jakékoliv skryté věcné či právní vady Nemovitostí,
12. uzavření této Smlouvy není v rozporu se soudním rozhodnutím, které bylo vydáno proti Prodávajícímu nebo se smlouvou nebo jiným právním úkonem, jimiž by byl Prodávající nebo nějaký jeho majetek vázán. Prodávající si není vědom žádných probíhajících správních, soudních, rozhodčích řízení či exekučních řízení, které by mohly plnění dle této Smlouvy omezit či mu zabránit ani splatných dluhů, ze kterých by mohly tato soudní, rozhodčí či exekuční řízení vzejít.

4.2. Prohlášení Kupujícího. Kupující tímto prohlašuje, že se řádně seznámil s právním i faktickým stavem Nemovitostí, převáděné Nemovitosti si prohlédl a kupuje je ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni účinnosti této Smlouvy. Kupující prohlašuje, že na Nemovitostech neshledal žádné vady, na které by nebyl upozorněn Prodávajícím.

4.3. Odstoupení Kupujícího od Smlouvy. Ukážou-li se prohlášení Prodávajícího uvedená v čl. 4.1. této Smlouvy jako nepravdivá a Prodávající nezjedná nápravu závadného stavu ani do jednoho měsíce od doručení písemné výzvy Kupujícího, je Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Odstoupením není dotčen nárok Kupujícího na smluvní pokutu. Ukážou-li se prohlášení Prodávajícího uvedená v čl. 4.1. této Smlouvy jako nepravdivá, je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši xxxx Kč. Dojde-li k odstoupení od této Smlouvy, jsou smluvní strany povinny si vrátit vše, co podle této Smlouvy od druhé strany získaly.

4.4. Odstoupení Prodávajícího od Smlouvy. Neuhradí-li Kupující byť jen část Kupní ceny dle čl. 2.2. této Smlouvy ani v náhradní lhůtě jednoho měsíce, je Prodávající oprávněn odstoupit od této Smlouvy. Odstoupením není dotčen nárok na smluvní pokutu. Dojde-li k odstoupení od této Smlouvy, jsou smluvní strany povinny si vrátit vše, co podle této Smlouvy od druhé strany získaly.

1. **DANĚ A POPLATKY**

5.1. Daň z nabytí nemovitostí. Ve smyslu zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, je Kupující poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí. Kupující se zavazuje, že řádně a včas podá daňové přiznání, vypočítá výši daně a tuto zaplatí příslušnému finančnímu úřadu nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

5.2. Správní poplatky. Správní poplatky spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy a náklady na pořízení výpisu z katastru nemovitostí hradí Prodávající.

1. ZVEŘEJNĚNÍ SMLOUVY
   1. Obě strany shodně potvrzují, že informace, které nelze poskytnout při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím a které se neuveřejňují v Registru v souladu s § 3 odst. 1 Zákona o registru smluv, budou v elektronickém obrazu textového obsahu smlouvy zaslaného k uveřejnění do Registru znečitelněny. V souladu s § 5 odst. 6 Zákona o registru smluv budou ve smlouvě znečitelněny údaje o prodávajícím, kupujícím, zprostředkovateli a údaje o ceně prodeje.
   2. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu uveřejní v Registru Prodávající a to ve verzi pro uveřejnění, tj. po znečitelnění informací. Znečitelnění informací dle odstavce 1 článku Xprovede Prodávající odstraněním dotčeného textu a nahrazením křížky (např. „XXXXX“), nebo jeho začerněním.
   3. Prodávající uveřejnění smlouvu prostřednictvím Registru nejpozději do 10 dnů po podpisu.
2. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

7.1. Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

7.2. Adresy pro doručování. Veškeré písemnosti dle této Smlouvy budou zasílány na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, nebo na jinou adresu, kterou strana, které má být písemnost zaslána, před odesláním písemnosti druhé straně písemně oznámí.

7.3. Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena v/e 5 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu bez úředně ověřených podpisů, 1 stejnopis s úředně ověřenými podpisy převezme úvěrující banka kupujícího, 1 stejnopis převezme advokát, zbývající 1 stejnopis s úředně ověřenými podpisy převezme Prodávající za účelem podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

7.4. Neplatnost, neúčinnost a nevykonatelnost. Pokud by nebyl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy povolen, zavazují se účastníci nejpozději do 10 dnů od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení o povolení vkladu či zamítnutí návrhu na povolení vkladu, uzavřít novou bezvadnou kupní Smlouvu a podat nový bezvadný návrh na vklad do katastru nemovitostí, a to za stejných podmínek, jak je uvedeno v této Smlouvě, tak aby mohl být vklad do katastru nemovitostí proveden, přičemž neplatné, neúčinné či nevykonatelné ustanovení této Smlouvy bude nahrazeno ustanovením platným, odpovídajícím povaze této Smlouvy a záměrům smluvních stran v době uzavření této Smlouvy.

7.5. Součinnost s katastrálním úřadem. Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího podle této smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, že uzavřou do 14 dnů od doručení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo novou kupní smlouvu tak, aby byly vytýkané vady odstraněny, případně, že na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.

7.6. Svobodná vůle. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že odpovídá jejich vlastní, svobodné a vážně míněné vůli a že nebyla ujednána v tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany této Smlouvy se dohodly, že v této Smlouvě (i) každý termín v jakémkoliv rodě může zastupovat všechny rody; (ii) každý termín v jednotném čísle může zastupovat množné číslo a naopak. Smluvní strany prohlašují, že co do Nemovitostí mezi nimi nebylo ústně dohodnuto žádné vedlejší ujednání ve smyslu občanského zákoníku.

NA DŮKAZ SVÉHO SOUHLASU SMLUVNÍ STRANY PŘIPOJUJÍ SVÉ PODPISY:

V Bruntále dne ……………………….

**TEPLO BRUNTÁL, a.s.**

**PH služby s.r.o.**