

---

# KUPNÍ SMLOUVA & SMLOUVA O ÚSCHOVĚ KUPNÍ CENY

---

mezi těmito účastníky

Jan Giňa

- a -

Jana Koupěčtivá a Ing. Petr Koupěčtivý

- a -

Havelka & Musil VGD Legal, s.r.o., advokátní kancelář

## RUBRIKA

Tato KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ÚSCHOVĚ KUPNÍ CENY [dále jen „**Smlouva**“] se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi stranami smlouvy:

**Jan Giňa**, nar. 27. července 1974, r.č. 740727/4919; bytem Kopřivnice, Rynky 1224, PSČ 11000; na straně jedné jako prodávající;

(dále ve smlouvě také jako „**Prodávající**“)

- a -

manželé **Jana Koupěchtivá**, nar. 27. července 1974, r.č. 740727/4919; bytem Klášterec nad Ohří, U Potoka 520, PSČ 43151; a **Ing. Petr Koupěchtivý**, nar. 27. července 1974, r.č. 740727/4919; bytem Klášterec nad Ohří, U Potoka 520, PSČ 43151; na straně druhé jako kupující;

(dále ve smlouvě společně také jako „**Kupující**“)

- a -

**Havelka & Musil VGD Legal, s.r.o.**, advokátní kancelář, založená podle zákona o advokacii, IČO 074 55 836, se sídlem Liberec, Liberec I-Staré Město, Gorkého 658/15, PSČ 460 01, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, v oddíle C, vložce 42327, za níž jedná Robert Musil, jednatel a advokát vykonávající advokacii jako společník advokátní kanceláře, na straně třetí jako vedlejší účastník;

(dále ve smlouvě také jako „**Schovatel**“)

jejichž zástupci, pokud jsou zastoupení, shodně prohlašují, že označení jejich Smluvní Strany a oprávnění za ni jednat tak, jak je uvedeno v rubrice této Smlouvy, odpovídá aktuálnímu stavu zápisu v obchodním rejstříku nebo skutečnosti a že tento stav není dotčen žádnými změnami již uskutečněnými, avšak ještě nezapsanými v obchodním rejstříku;

jejichž zástupci, pokud jsou zastoupení, dále shodně prohlašují, že jsou plně oprávněni i podle vnitřních pravidel jimi zastupované Smluvní Strany přijímat za tuto Smluvní Stranu veškeré závazky sjednané v této Smlouvě a že byly naplněny veškeré podmínky a uděleny veškeré souhlasy, ať již požadované ze zákona, stavovskými předpisy či vnitřními předpisy jimi zastupované právnické osoby, jimž podléhá uzavření této Smlouvy;

(dále ve smlouvě také společně jako „**Smluvní Strany**“  
a jednotlivě také jako „**Smluvní Strana**“)

## PREAMBULE SMLOUVY

VZHLEDEM K TOMU, že

- (A.) Prodávající vlastní Nemovitosti (jak jsou definovány níže);
- (B.) Kupující si přeje nabýt Nemovitosti od Prodávajícího;
- (C.) Prodávající s prodejem Nemovitostí Kupujícímu, za podmínek stanovených touto Smlouvou, souhlasí;
- (D.) Schovatel je advokátem, který jako právní službu poskytuje advokátní úschovu podle pravidel České advokátní komory;

(E.) Prodávající s Kupujícím sjednali způsob uhrazení a vypořádání Kupní Ceny Nemovitostí jejím složením do advokátní úschovy;

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY, po zevrubném seznámení s povinnostmi, které Schovateli vyplývají z právních a stavovských předpisů vydaných Českou advokátní komorou upravující opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a dále po zevrubném seznámení s právy a povinnostmi, které pro Prodávajícího a Kupujícího plynou ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti, na následujícím:

## UJEDNÁNÍ SMLUVNÍCH STRAN

### 1. DEFINICE A VÝKLAD POJMŮ

1.1. *Definice.* Níže uvedené pojmy této Smlouvy, psané s velkým počátečním písmenem, v jednotném i množném čísle, mají pro účely této Smlouvy význam definovaný v tomto článku 1.1 Smlouvy:

„Kupní Cena“ má význam, který jí přísluší podle článku 5.1 této Smlouvy;

„Kupující“ znamená příslušnou Smluvní Stranu uvedenou v rubrice této Smlouvy;

„Nemovitosti“ znamená nemovité věci:

- pozemek St. p. č. 77 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 893 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 25 - bydlení;
- pozemek p. č. 1544/2 - zahrada o výměře 6034 m<sup>2</sup>;
- pozemek p. č. 2301/1 - ostatní plocha o výměře 723 m<sup>2</sup>;
- pozemek p. č. 2301/2 - ostatní plocha o výměře 450 m<sup>2</sup>;

to vše zapsáno na LV č. 352, v katastrálním území Jáma, obci Mičovice, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306, pro vlastníka Prodávajícího;

„Občanský Zákoník“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a změn, platných a účinných ke dni uzavření této Smlouvy;

„Prodávající“ znamená příslušnou Smluvní Stranu uvedenou v rubrice této Smlouvy;

„Schovatel“ znamená příslušnou Smluvní Stranu uvedenou v rubrice této Smlouvy;

„Účet Prodávajícího“ znamená účet č. 1977870063/0800, který vede Česká spořitelna, a.s., IČO 45244782, se sídlem Praha, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, zapsaná v obchodním

rejstříku, který vede Městský soud v Praze, v oddíle B, vložce 1171;

**„Účet Zprostředkovatele“**

znamená účet č. 1977870063/2010, který vede Fio banka, a.s., IČO 61858374, se sídlem Praha, V celnici 1028/10, PSČ 11000, zapsaná v obchodním rejstříku, který vede Městský soud v Praze, v oddíle B, vložce 2704;

**„Úvěřující Banka“**

znamená UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 64948242, se sídlem Praha, Želetavská 1525/1, PSČ 14000, zapsaná v obchodním rejstříku, který vede Městský soud v Praze, v oddíle B, vložce 3608;

**„Úschova“**

znamená finanční prostředky složené na Úschovný Účet u Schovatele podle ujednání článku 5.1 této Smlouvy;

**„Úschovný Účet“**

znamená účet č. [\*]/2700, který vede UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242, se sídlem Praha, Praha 4-Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, v oddíle B, vložce 3608;

**„Zprostředkovatel“**

znamená obchodní společnost, realitní kancelář, Super Realitka s.r.o., IČO 00000000, se sídlem U Potůčku 444/43, Jablonec nad Nisou, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, v oddíle C vložce 99999, jíž zastupuje Arnold Realiták, jednatel;

- 1.2. *Členění smlouvy.* Členění této Smlouvy do článků a odstavců a zařazení nadpisů v této Smlouvě je použito pouze pro přehlednost a orientaci a v žádném případě nedefinuje, neomezuje ani nepopisuje rozsah této Smlouvy ani úmysl Smluvních Stran, pokud jde o jakékoliv její ustanovení.
- 1.3. *Významy.* Na příslušných místech této Smlouvy budou slova označující jednotné číslo znamenat i množné číslo a naopak. Slova označující mužský rod budou znamenat i ženský a střední rod s tou výhradou, pokud by tak bylo proti smyslu samotného ujednání.
- 1.4. *Odkazy na zákony a jiné odkazy.* Odkazy na jakýkoliv zákon budou znamenat odkaz na tento zákon tak, jak bude v budoucnu novelizován, schválen v novém znění či nahrazen (ať už před nebo po dni podpisu této Smlouvy), a budou zahrnovat jakákoliv nařízení, vyhlášky či jiné podřízené právní předpisy vydané na základě takového zákona.
- 1.5. *Výklad Smlouvy.* Uvedené se však nevztahuje na výklad této Smlouvy tak, jak byla bez znalosti budoucí zákonné úpravy Smluvními Stranami uzavřena, a dále pokud by zároveň změna zákona představovala i změnu ve vzájemných závazcích mezi Smluvními Stranami, aniž by tato změna byla případně Smluvními Stranami i vzájemně vyrovnána.

## 2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Prodávající touto kupní smlouvou prodává z výlučného vlastnictví Kupujícímu do společného jmění manželů Nemovitosti za Kupní Cenu a Kupující od Prodávajícího Nemovitosti za Kupní Cenu kupuje.

### 3. PROHLÁŠENÍ PRODÁVAJÍCÍHO

- 3.1. *Vlastnictví k Nemovitostem.* Prodávající prohlašuje a dále i výpisem z katastru nemovitostí dokládá, že vlastnická práva k Nemovitostem nabytá po právu a že předchozí vlastníci Nemovitostí nemají žádný právní titul ani oprávněný důvod k odstoupení od předchozích smluv či jakémukoliv jinému zpochybnění jejich vlastnictví k Nemovitostem.
- 3.2. *Rodinná domácnost.* Prodávající v souladu s ustanovením § 747 Občanského Zákoníku, prohlašuje, že se v Nemovitostech nenachází jeho rodinná domácnost podle § 743 Občanského Zákoníku a Nemovitostí není nezbytně třeba k bydlení nebo umístění rodinné domácnosti, popřípadě, že rodinnou domácnost umístěnou na Nemovitostech po dohodě, anebo bez dohody neopustil.
- 3.3. *Zatížení Nemovitostí.* Prodávající prohlašuje, že na žádné z prodávaných Nemovitostí neváznou žádné dluhy, zástavní práva, služebnosti ani reálná břemena nebo žádné jiné závazky třetích osob zejména pak z nájemních smluv nebo smluv obdobných, vyjma:
- (A.) Věcné břemeno chůze a jízdy - ( AAA AAAAAA );58711994 zatěžující nemovitosti: pozemek p. č. 1545, pozemek p. č. 1538/6, pozemek p. č. 2301/1, pozemek p. č. 2301/2, pro oprávněnou nemovitost: pozemek p. č. 1542 na základě listiny: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 12.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2010. Pořadí k AAAA AAAAA AAAAAA AAAAAA AAAAAA A AAAA AAAA39566267
- (B.) Věcné břemeno chůze a jízdy - 11061391 zatěžující nemovitost: pozemek p. č. 2301/1, pro oprávněné nemovitosti: pozemek p. č. 1547/3 a pozemek p. č. 1547/6 a pozemek p. č. 1557/7 a pozemek p. č. 1557/8 a pozemek p. č. 1557/6 na základě listiny: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.11.2011. Pořadí k AAAA AAAAA AAAAAA AAAAAA AAAAAA A AAAA AAAA39566267
- (C.) Věcné břemeno chůze a jízdy - 11061391 zatěžující nemovitosti: pozemek p. č. 2301/2, pozemek p. č. 2301/1, pro oprávněné nemovitosti: pozemek p. č. 1187 a pozemek p. č. 1547/5 a pozemek p. č. 1558/9 a pozemek p. č. 1558/10 na základě listiny: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.05.2012. Pořadí k AAAA AAAAA AAAAAA AAAAAA AAAAAA A AAAA AAAA39566267
- (D.) Věcné břemeno chůze a jízdy - 11061391 zatěžující nemovitost: pozemek p. č. 2301/1, pro oprávněné nemovitosti: pozemek p. č. 1547/13 a pozemek p. č. 1547/8 a pozemek p. č. 1548/1 na základě listiny: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2011. Pořadí k AAAA AAAAA AAAAAA AAAAAA AAAAAA A AAAA AAAA39566267
- Prodávající prohlašuje, že Nemovitosti nepředstavují veškerý jeho majetek, anebo jeho poměrně určenou část, to vše s odkazem na ustanovení § 1893 Občanského Zákoníku.
- 3.4. *Prodávající dále prohlašuje,* že k datu podpisu této Smlouvy nebyly na Nemovitostech ani v souvislosti s nimi vyměřeny ani doměřeny žádné daně, jejichž neuhrazení by mělo nebo mohlo mít za následek vznik jakéhokoli zástavního práva nebo práva k cizí věci vztahujícího se k jakékoli části Nemovitostí.
- 3.5. *Prodávající si není vědom* žádné skutečnosti, která by mohla být podstatným způsobem na překážku užívání Nemovitostí Kupujícími. Prodávající je povinen zdržet se ode dne uzavření této Smlouvy jakéhokoli jednání, kterým by Nemovitosti převedl na třetí osobu nebo je

jakkoli zatížil, jakkoli snížil jejich hodnotu, uzavíral nájemní či obdobné smlouvy k Nemovitostem.

- 3.6. *Součástí a vybavení Nemovitostí.* Převáděné Nemovitosti nabývá Kupující od Prodávajícího se všemi součástmi a příslušenstvím, jež se k převáděným Nemovitostem vztahují, a to v rozsahu, v jakém je Prodávající užíval ke dni uzavření této Smlouvy, tj. včetně přípojek inženýrských sítí, které ke dni uzavření této Smlouvy Prodávající k Nemovitostem vlastnil a užíval.

#### 4. PROHLÁŠENÍ KUPUJÍCÍHO

- 4.1. *Prohlášení Kupujícího.* Kupující Nemovitosti, se všemi jejich součástmi, příslušenstvím a vybavením, se všemi právy a povinnostmi, za níže ujednanou Kupní Cenu kupuje. Kupující prohlašuje, že je zevrubně seznámen s právním a faktickým stavem Nemovitostí, jejich součástí a příslušenství, a v takovém stavu je také za podmínek ujednaných v této Smlouvě kupuje. Kupující prohlašuje, že si ohledně Nemovitostí nevymínil žádné zvláštní jakosti, anebo vlastnosti.
- 4.2. *Energetická náročnost Nemovitostí.* Kupující podpisem této Smlouvy potvrzuje, že byl před uzavřením této Smlouvy seznámen s energetickou náročností Nemovitostí.

#### 5. KUPNÍ CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 5.1. *Kupní Cena.* Kupní Cena Nemovitostí byla na základě dohody Smluvních Stran stanovena na částku ve výši 1 000 000,- Kč (slovy: milion korun českých) (dále jen jako "**Kupní Cena**"). Kupní Cena je stanovena pevně a bude uhrazena:

(A.) z části z vlastních zdrojů Kupujícího s tím, že Kupující již uhradil k rukám Zprostředkovatele její část ve výši 40 000,- Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) (dále jen „**První část Kupní Ceny**“), přičemž povinnost Zprostředkovatele vydat Prodávajícímu První část Kupní Ceny bude ke dni uzavření této Smlouvy započtena na povinnost Prodávajícího uhradit Zprostředkovateli provizi podle smlouvy o zprostředkování příležitosti k uzavření této Smlouvy, to vše bez ohledu na ujednanou splatnost obou povinností;

(B.) z části z vlastních zdrojů Kupujícího, přičemž druhá část Kupní Ceny ve výši 200 000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) [dále jen „**Druhá část Kupní Ceny**“] bude, se souhlasem Prodávajícího, převedena na Úschovný Účet pod variabilním symbolem [\*] nejpozději do deseti (10) dnů ode dne uzavření této Smlouvy;

(C.) z části z hypotečního úvěru poskytnutého Kupujícímu Úvěřující Bankou, přičemž třetí část Kupní Ceny ve výši 760 000,- Kč (slovy: sedm set šedesát tisíc korun českých) [dále jen „**Třetí část Kupní Ceny**“] bude Úvěřující Bankou, se souhlasem Prodávajícího, převedena na Úschovný Účet pod variabilním symbolem [\*], nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne uzavření této Smlouvy;

- 5.2. *Uhrazení Kupní Ceny.* Složením Úschovy u Schovatele bude celá Kupní Cena mezi Prodávajícím a Kupujícím plně vypořádána, za předpokladu, že Úschova bude podle pravidel obsažených v této Smlouvě vydána Prodávajícímu. Prodávající a Kupující prohlašují a podpisem této Smlouvy stvrzují, že po složení celé Úschovy na Úschovný Účet u Schovatele budou vzájemné dluhy plynoucí z povinnosti Kupujícího uhradit Kupní Cenu za Nemovitosti zcela vypořádány.

- 5.3. *Vydání Úschovy.* Úschova bude Smluvním Stranám Schovatelem uvolněna tímto způsobem:  
*Prodávajícímu:*

(A.) částka ve výši 960 000,- Kč (slovy: devět set šedesát tisíc korun českých) bude poukázána na Účet Prodávajícího do tří (3) pracovních dnů, poté, co bude Schovateli předloženo vyznění příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy, z něhož plyne, že vlastníkem Nemovitostí se stal Kupující, a dále, že Nemovitosti nejsou zatíženy žádnými právy ve prospěch třetích osob či Prodávajícího, a dále, že Nemovitosti jsou bez zápisu omezení dispozičních práv, poznámek či plomb (právní vztahy dotčeny změnou), vyjma zástavního práva, jímž je zajištěn úvěr od Úvěrující Banky podle části 6 této Smlouvy a vyjma závad, které by na Nemovitostech vázly z důvodů ležících na straně Kupujícího;

*Kupujícímu:*

(B.) celou Úschovu, tj. částku 960 000,- Kč (slovy: devět set šedesát tisíc korun českých) do tří (3) pracovních dnů ode dne, kdy Schovateli bude předložen originál rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu s doložkou právní moci o zamítnutí vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Nemovitostem, vydaný na základě návrhu podaného po splnění podmínek a povinností podle ujednání článku 7.2 této Smlouvy. Tuto částku vyplatí Schovatel Kupujícímu zpět na účty, ze kterých byly finanční prostředky na Úschovný Účet složeny, tj. i na účet Úvěrující Banky.

5.4. *Nesplnění podmínek Úschovy.* Smluvní Strany společně ujednaly, že pokud nebudou splněny podmínky pro výplatu Úschovy uschované u Schovatele na jeho Úschovném Účtu do čtyř (4) měsíců ode dne uzavření této Smlouvy, bude Schovatel oprávněn a povinen finanční prostředky, které budou na Úschovném Účtu v ten den uschovány navrátit zpět Kupujícímu, a to na účty, ze kterých byly finanční prostředky na Úschovný Účet vloženy nebo odeslány, tj. i na účet Úvěrující Banky.

## 6. ZÁSTAVNÍ PRÁVO

6.1. *Zástavní právo.* Prodávající v souvislosti s touto Smlouvou bere na vědomí a souhlasí s tím, že ještě předtím, než bude podán návrh na vklad vlastnického práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí, budou Nemovitosti zastaveny ve prospěch Úvěrující Banky za účelem zajištění úvěru poskytnutého Úvěrující Bankou Kupujícímu. Prodávající dále bere na vědomí a rovněž souhlasí s tím, že společně a v souvislosti se zástavním právem budou Nemovitosti zatíženy i dalšími věcnými právy, jako například zákazem zcizení a zatížení, popřípadě zákazem zatížení zástavním právem v lepším pořadí (dále v této Smlouvě vše společně také jako „zástavní právo“).

6.2. *Součinnost Prodávajícího při zřízení zástavního práva.* Prodávající se zavazuje zástavní smlouvu, kterou bude zřízeno zástavní právo podle ujednání článku 6.1 této Smlouvy, uzavřít a umožnit tak zřízení zástavy k Nemovitostem ve prospěch Úvěrující Banky. Neuzavření zástavní smlouvy podle věty první tohoto článku Smlouvy, ani na písemnou výzvu Kupujícího s dodatečnou lhůtou k plnění v délce trvání nejméně deseti (10) dnů, představuje rozvazovací podmínku této Smlouvy.

6.3. *Omezení povinnosti uzavřít zástavní smlouvu.* Prodávající neporuší svoji povinnost podle věty první tohoto článku v případě, kdy odmítne podepsat takovou zástavní smlouvu, podle které by v případě, že nedojde k prodeji Nemovitostí, nebylo vymazáno zástavní právo ve prospěch Úvěrující Banky, jímž by byl zajištěn úvěr Kupujícího. Kupující prohlašuje, že s tímto stavem byl seznámen a souhlasí s ním a za těchto podmínek Nemovitosti kupuje.

## 7. VKLAD VLASTNICKÉHO PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

7.1. *Podání návrhu.* Poté, co bude do advokátní úschovy Schovatele složena celá Úschova, je Schovatel oprávněn a povinen do tří (3) pracovních dnů podat návrh na zahájení řízení o

povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího k příslušnému katastrálnímu pracovišti.

- 7.2. *Zamítnutí povolení vkladu do katastru nemovitostí.* V případě, že příslušné katastrální pracoviště zamítne návrh na povolení vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy, anebo zastaví řízení o takovém návrhu, a to z jakéhokoliv důvodu, zavazují se Smluvní Strany k odstranění vad, které k zamítnutí návrhu, anebo zastavení řízení, vedly, to vše v součinnosti se Schovatelem a k novému uzavření smlouvy se shodným předmětem plnění a výší plnění, na jejímž základě bude podán nový návrh na povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem.
- 7.3. V případě, že příslušné katastrální pracoviště pravomocně zamítne povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem, poté co byly splněny podmínky a povinnosti podle ujednání článku 7.2 této Smlouvy, anebo podruhé pravomocně zastaví řízení o takovém návrhu, zavazují se Smluvní Strany k navrácení veškerého, do té doby již poskytnutého, plnění, a to ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy kterékoliv Smluvní Strany s tím, že již uhrazené finanční prostředky Kupujícího budou zaslány z advokátní úschovy Schovatele zpět na účty, ze kterých byly složeny do advokátní úschovy.
- 7.4. *Úschova této Smlouvy.* Smluvní Strany sjednaly, že podepsaná Smlouva bude v jednom vyhotovení s úředně ověřenými podpisy (anebo s podpisy opatřenými prohlášením o jejich pravosti) uschována u Schovatele s tím, že na příslušné katastrální pracoviště bude podepsaná Smlouva včetně návrhu na vklad vlastnického práva (vyhotoveného Schovatelem na základě plné moci podle ujednání článku 9.1 této Smlouvy a podaného podle ujednání článku 7.1 této Smlouvy) odeslána do tří (3) pracovních dnů ode dne složení Úschovy do advokátní úschovy Schovatele.

## 8. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ NEMOVITOSTÍ

- 8.1. *Lhůta k předání Nemovitostí.* Prodávající se podpisem této Smlouvy zavazuje Nemovitosti předat Kupujícímu čisté a zcela vyklizené, včetně veškerých jejích součástí a příslušenství, nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy mu bude Zprostředkovatelem oznámeno doručení rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí.
- 8.2. *Předávací protokol.* O předání a převzetí Nemovitostí bude sepsán předávací protokol. Předávacím protokolem se rozumí společné prohlášení Prodávajícího a Kupujícího o skutečnosti předání Nemovitostí Prodávajícím a jeho převzetí Kupujícím. Nedílnou součástí předávacího protokolu bude soupis aktuálního stavu měřidel umístěných na předávaných Nemovitostech (dále jen jako „**Předávací Protokol**“).
- 8.3. *Dluhy spojené s užíváním Nemovitostí.* Prodávající je povinen uhradit veškeré dluhy, které mu, za dobu do řádného předání Nemovitostí Kupujícímu, vznikly z titulu užívání Nemovitostí, zejména úhrady za veškerá plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nemovitostí, jakož i veškeré dluhy, které Prodávajícímu vzniknou z titulu smluv uzavřených přímo mezi Prodávajícím a dodavatelem či poskytovatelem jednotlivých služeb, spojených s užíváním Nemovitostí.
- 8.4. *Součinnost při změně smluv o službách spojených s užíváním Nemovitostí.* Kupující se zavazuje, že ve lhůtě do čtrnácti (14) dnů ode dne podepsání Předávacího Protokolu na sebe převede odběr veškerých dodávaných služeb spojených s užíváním Nemovitostí u jednotlivých poskytovatelů či dodavatelů, k čemuž se Prodávající zavazuje poskytnout potřebnou součinnost.



- 8.5. *Přechod odpovědnosti za škodu.* Prodávající se tímto zavazuje do dne faktického předání Nemovitostí se o tyto řádně starat tak, jako doposud, aby na Nemovitostech nevznikla škoda. Dnem faktického předání Nemovitostí přechází na Kupujícího odpovědnost za škodu na Nemovitostech.
- 8.6. *Veřejné seznamy.* Prodávající se zavazuje, nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí, zajistit výmaz všech záznamů váznoucích v souvislosti s Nemovitostmi ve veřejných rejstřících a ostatních veřejných seznamech, tj. zrušení záznamu o trvalém pobytu, sídle, anebo místu podnikání všech osob vyjma Kupujícího, anebo osob, jejichž sídla, místa podnikání, anebo trvalý pobyt svým souhlasem Kupující povolil na Nemovitostech.

## 9. KATASTR NEMOVITOSTÍ

- 9.1. *Zmocnění pro Schovatele.* Účastníci podpisem této Smlouvy zmocňují Schovatele k podání návrhu na zahájení řízení u příslušného katastrálního pracoviště-vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy ve prospěch Kupujícího, tedy jej zmocňují k tomu, aby vykonával veškeré úkony s tím související, zejména přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, podával opravné prostředky, námitky nebo rozklad a vzdával se jich, a to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

## 10. PLATBY SPOJENÉ S UZAVŘENÍM TÉTO SMLOUVY

- 10.1. *Správní poplatek a ostatní náklady.* Kupující je povinen uhradit společně s podpisem této Smlouvy správní poplatek ve výši 2.000,- Kč k rukám Schovatele. Náklady spojené s vypracováním Smlouvy, zastoupením, Úschovou a dalšími právními službami nese Zprostředkovatel.
- 10.2. *Daň z nabytí nemovitých věcí.* Poplatníkem zákonem stanovené daně z nabytí nemovitých věcí je Kupující, když tento je povinen uhradit daň a dále je Kupující povinen podat v zákonem stanovené lhůtě daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí.

## 11. ÚSCHOVA KUPNÍ CENY A POVINNOSTI SCHOVATELE

- 11.1. *Dispozice s Úschovou.* Schovatel není oprávněn s Úschovou disponovat jinak než v souladu s touto Smlouvou, jinak odpovídá za škodu tím vzniklou. Schovatel však neodpovídá za škody vzniklé a způsobené činností nebo nečinností banky nebo jako důsledek přerušení činnosti banky v důsledku vyšší moci, nepokojů, války, přírodní pohromy nebo jakékoliv jiné události, která je mimo kontrolu banky.
- 11.2. *Platby z Úschovy.* Schovatel provede jakoukoli platbu z Úschovného Účtu pouze za předpokladu, že bude na Úschovném Účtu dostatek finančních prostředků k provedení celé takové platby a budou splněny všechny podmínky k provedení takové platby podle ustanovení této Smlouvy.
- 11.3. *Odpovědnost Schovatele.* Schovatel neodpovídá za škody vzniklé v důsledku vyšší moci, nepokojů, války, přírodní pohromy nebo jakékoliv jiné události, která je mimo kontrolu Schovatele. Schovatel neodpovídá za škody vzniklé nesprávnými údaji poskytnutými ostatními Smluvními Stranami, nesoučinností, nečinností nebo opožděnou činností ostatních Smluvních Stran.
- 11.4. *Pravost dokladů.* Schovatel neodpovídá za pravost jemu předložených nebo doručených listin. Schovatel není rovněž povinen zkoumat pravost či platnost podpisů, razítek nebo pečetí na jakýchkoli dokumentech jemu doručených podle této Smlouvy nebo zkoumat, zda

jakýkoli dokument je skutečně tím, za co je vydáván nebo zda splňuje právní náležitosti pro něj právními předpisy stanovené.

- 11.5. *Nemožnost plnění z Úschovy.* Povinnosti Schovatele pro případ nemožnosti výkonu činnosti stanovené touto Smlouvou přebírá ten, kdo se stane ve smyslu ustanovení § 27 zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, zástupcem Schovatele, tj. jiný komorou ustanovený advokát.
- 11.6. *Vlastnické právo k Úschově.* Vlastnické právo k Úschově přechází z Kupujícího na Prodávajícího okamžikem jejího oprávněného vydání Prodávajícímu postupem dle článku 5.3 této Smlouvy Schovatelem.
- 11.7. *Změna účtu pro vydání Úschovy.* Smluvní Strany společně ujednaly, že Schovatel je povinen a oprávněn vydat Úschovu, anebo její část, za splnění podmínek ujednaných v této Smlouvě i na jiný než ujednaný bankovní účet, a to pouze za předpokladu, že mu bude takový bankovní účet oznámen oprávněnou Smluvní Stranou před posledním dnem lhůty určené k vydání Úschovy. Oznámení o jinému bankovním účtu musí být písemné, v listinné podobě a opatřeno úředně ověřeným podpisem (anebo podpisem opatřeným doložkou o pravosti podpisu).
- 11.8. *Odměna Schovatele.* Odměna Schovatele za advokátní úschovu je zahrnuta do odměny za vypracování Smlouvy, přičemž odměnu za vypracování Smlouvy uhradí Zprostředkovatel po uzavření této Smlouvy. Právo na Odměnu vzniká Advokátovi podpisem této Smlouvy Smluvními Stranami. Dále se Smluvní Strany dohodly, že součástí odměny Schovatele je také případný úrok z Úschovy připsaný bankou na Úschovný Účet – tento úrok je Schovatel oprávněn započíst si přímo z účtu po jeho připsání bankou.
- 11.9. *Prohlášení Schovatele.* Schovatel tímto prohlašuje, že Úschovný Účet splňuje požadavky ve smyslu ustanovení článku 9a usnesení představenstva České advokátní komory č. 1/1997 Věstníku (Pravidla profesionální etiky a pravidla soutěže advokátů České republiky) a že Úschovný Účet je účtem, který byl založen v souladu s předpisy České advokátní komory. Úschovný Účet lze užit výhradně pro účely úschovy peněz klientů a nejsou ani nebudou na něm složeny vlastní prostředky Schovatele.
- 11.10. *Při založení Úschovného Účtu* vzala banka skutečnost uvedenou v předchozím odstavci na vědomí a vzala na vědomí i skutečnost, že finanční prostředky složené na Úschovném Účtu nejsou majetkem Schovatele a není oprávněna proti nim uplatňovat právo na započtení pohledávek, které jí či jiným osobám vznikly, nebo vzniknou vůči Schovateli.
- 11.11. *Smluvní Strany prohlašují, že byly Schovatelem před podpisem této Smlouvy* řádně informovány a poučeny o povinnosti identifikační, povinnosti uchovávat stanovené údaje, oznamovací povinnosti ve zvláštních případech, povinnosti odkladu splnění příkazu klienta, povinnosti mlčenlivosti. Smluvní Strany v souvislosti s výše uvedeným prohlašují, že nejsou politicky exponovanou osobou ve smyslu ustanovení § 4 odst. 5 Zákona proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, tedy nejsou: (i) fyzickou osobou, která je ve významné veřejné funkci s celostátní působností nebo obdobnou funkci vykonává v orgánech Evropské unie nebo jiných mezinárodních organizací, a zároveň která má bydliště mimo Českou republiku nebo tuto funkci vykonává mimo Českou republiku, a to po dobu výkonu této funkce a dále po dobu jednoho roku po ukončení výkonu této funkce; (ii) k osobě uvedené pod bodem (i) ve vztahu manželském, partnerském anebo v jiném obdobném vztahu nebo ve vztahu rodičovském; (iii) k osobě uvedené pod bodem (i) ve vztahu syna nebo dcery nebo k synovi nebo dceři osoby uvedené pod bodem (i) ve vztahu manželském, partnerském nebo jiném obdobném; (iv) společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby, popř. svěřencevství nebo jiného obdobného právního uspořádání podle cizího právního řádu, jako osoba uvedená pod bodem (i); (v) skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě

svěřenectví nebo jiného obdobného právního uspořádání podle cizího právního řádu, o kterém je známo, že bylo vytvořeno ve prospěch osoby uvedené pod bodem (i).

- 11.12. *Smluvní Strany prohlašují*, že byly Schovatelem, před podpisem této smlouvy řádně informovány a poučeny o všech povinnostech Schovatele, které mu vyplývají z právních (zejména pak ze zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění) a stavovských předpisů (zejména pak z usnesení představenstva ČAK č. 7/2004 Věstníku České advokátní komory, o provádění úschov peněz, cenných papírů nebo jiného majetku klienta advokátem, ve znění usnesení představenstva ČAK č. 3/2008 a usnesení představenstva ČAK č. 1/2012, kterým se řídí provádění úschov peněz, cenných papírů nebo jiného majetku advokátem od klienta nebo třetí osoby (dále jen „**Usnesení ČAK o úschovách**“). Smluvní Strany berou výslovně na vědomí, že advokátní úschova prováděná Schovatelem na základě této Smlouvy bude registrována v souladu s Usnesením ČAK o úschovách v elektronické knize úschov, která představuje průběžně číslovaný registr evidující provádění úschov finančních prostředků advokáty.
- 11.13. *Smluvní Strany prohlašují*, že všem informacím a poučením Schovatelem porozuměly a s těmito povinnostmi Schovatele jsou srozuměny, přičemž se zavazují podpisem této smlouvy poskytnout Schovateli maximální součinnost pro naplnění těchto povinností Schovatelem.
- 11.14. *Smluvní Strany prohlašují*, že podpisem této Smlouvy, resp. s touto Smlouvou souvisejícími převody finančních prostředků, nedochází k legalizaci výnosu z jakékoliv trestné činnosti a prostředky v transakci užití nejsou určeny k financování terorismu, teroristických činů nebo teroristických organizací. Kupující v souladu se Zákonem proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, prohlašuje, že jedná svým jménem, že peněžní prostředky převáděné do úschovy Schovatele nabyly v souladu s právními předpisy, že převodem peněžních prostředků do úschovy Schovatele a nákupem Nemovitostí nesleduje zakrytí jejich nezákonného původu ani financování terorismu.
- 11.15. *Smluvní Strany dále prohlašují*, že Schovatel provedl jejich identifikaci ve smyslu Zákona proti legalizaci výnosů z trestné činnosti.
- 11.16. *Prodávající a Kupující prohlašují*, že byli seznámeni se skutečností, že dle ustanovení § 20d zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů, mají právo na mimosoudní řešení spotřebitelského sporu mezi Prodávajícím, Kupujícím a Schovatelem vzniklého z této Smlouvy, přičemž orgánem pro řešení takového sporu je z pověření Ministerstva průmyslu a obchodu České republiky Česká advokátní komora, jejíž internetové stránky jsou: [www.cak.cz](http://www.cak.cz).

## 12. PROHLÁŠENÍ KE SCHOPNOSTI PLNIT ZÁVAZKY ZE SMLOUVY

- 12.1. *Kupující prohlašuje*, že není v úpadku, že nemá ke dni podpisu Smlouvy nedoplatky na daních či sociálním pojištění, že nejsou proti němu vedena žádná exekuční řízení pro pohledávky za ním a že ani není žádný pravomocný rozsudek, který by mu ukládal za povinnost plnit jakékoliv finanční závazky vůči třetí osobě.
- 12.2. *Prodávající prohlašuje*, že není v úpadku, že nemá ke dni podpisu Smlouvy nedoplatky na daních či sociálním pojištění, že nejsou proti němu vedena žádná exekuční řízení pro pohledávky za ním a že ani není žádný pravomocný rozsudek, který by mu ukládal za povinnost plnit jakékoliv finanční závazky vůči třetí osobě. Prodávající dále prohlašuje, že vůči němu není veden soudní spor, jenž by se přímo či nepřímo týkal převáděných Nemovitostí, ani nelze zahájení takového řízení očekávat.

12.3. *Schovatel prohlašuje*, že není v úpadku, že nemá ke dni podpisu Smlouvy nedoplatky na daních či sociálním pojištění, že nejsou proti němu vedena žádná exekuční řízení pro pohledávky za ním a že ani není žádný pravomocný rozsudek, který by mu ukládal za povinnost plnit jakékoliv finanční závazky vůči třetí osobě.

### 13. Odstoupení od Smlouvy a rozvazovací podmínky

13.1. *Odstoupení od Smlouvy*. Smluvní Strany ujednaly právo Prodávajícího a Kupujícího od Smlouvy písemně odstoupit pro případ, jestliže se jakékoliv prohlášení anebo ujištění v této Smlouvě stane nebo bude od počátku nepravdivým.

13.2. *Rozvazovací podmínka Smlouvy*. Smluvní Strany společně ujednaly, že rozvazovací podmínku této Smlouvy představuje nesplnění povinnosti Kupujícího k úhradě Kupní Ceny podle ujednání článku 5.1 této Smlouvy, a to ani na písemnou výzvu Prodávajícího s náhradní lhůtou plnění v délce trvání nejméně pěti (5) dnů ode dne doručení takové výzvy.

### 14. Neuplatnění práv a úplnost ujednání

14.1. *Neuplatnění práv*. Skutečnost, že některá ze Smluvních Stran neusiluje o náhradu za porušení sjednané povinnosti nebo netrvá na důsledném splnění některé povinnosti, prohlášení či podmínky Smlouvy, přesto neznamená, že následné jednání (které by jinak nesporně představovalo porušení Smlouvy) nebude mít veškerou platnost a účinek prvotního porušení. Žádné takové vyvázání z povinností nebude předpokládáno, ale bude účinné, pouze pokud bude vyjádřeno pro takový případ písemně, a nelze se Smluvními Stranám v budoucnu dovolávat nepostižení oprávněnou Smluvní Stranou obdobného dřívějšího případu, jako jednání Smlouvou či jejich praxí připuštěného.

14.2. *Úplnost ujednání*. Smluvní Strany stvrzují, že Smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět Smlouvy. Pokud by taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku Smlouvou.

14.3. *Změny Smlouvy*. Jakákoliv změna či úprava Smlouvy nebo vyvázání se z ní (celková i částečná), musí mít v rozsahu práv a povinností z koupě písemnou formu a musí být podepsána oběma Smluvními Stranami ověřeným podpisem (anebo opatřena doložkou o pravosti podpisu), zatímco v rozsahu práv a povinností z úschovy Kupní Ceny a vyhotovení této Smlouvy, postačí písemnou formou bez ověřených podpisů (anebo doložky o pravosti podpisu). Smluvní Strany souhlasně vyloučily v souladu s ustanovením § 564 Občanského Zákoníku, možnost měnit Smlouvu jinak nežli v písemné formě dodatkem.

### 15. Řešení sporů mezi smluvními stranami

15.1. *Doložka dobré víry*. Smluvní Strany se zavazují ke splnění všech závazků ze Smlouvy, stejně jako závazků na ně navazujících. Pro případ, že by některá ze Smluvních Stran své závazky ze Smlouvy nebyla schopna dodržet, a to z jakéhokoliv důvodu, zavazují se všechny Smluvní Strany nejprve společně jednat a při jednání se v dobré víře pokusit dojít k takové výsledné změně závazku, jež byl porušen nebo má být porušen, která bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému ekonomickému účelu porušeného závazku a nebude představovat zejména zřejmý prospěch či neprospěch žádné Smluvní Strany na úkor či ve prospěch jiné Smluvní Strany.

15.2. *Salvátorská klauzule*. Je-li nebo stane-li se některé ujednání Smlouvy neplatné, nedotýká se to ostatních ujednání Smlouvy, která zůstávají nadále platná a účinná. Smluvní Strany se zavazují dohodou bezodkladně po takovémto případném zjištění nahradit neplatné

ujednání novým ujednáním platným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu neplatného ujednání a nebude představovat zejména zřejmý prospěch či nepospěch žádné Smluvní Strany na úkor či ve prospěch jiné Smluvní Strany. Smluvní Strany se zavazují v takovém případě pozměnit i ostatní ujednání Smlouvy tak, aby nahrazeným ujednáním byly v celkovém plnění Smluvních Stran naplněny shora ujednané předpoklady. Nezahájení jednání o nahrazení neplatného ujednání dohodou do třiceti (30) dnů od výzvy kterékoliv ze Smluvních Stran, představuje rozvazovací podmínku platnosti celé Smlouvy.

## 16. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ, VYHOTOVENÍ SMLOUVY A PODPISY SMLUVNÍCH STRAN

- 16.1. *Závěrečné prohlášení.* Níže podepsaní tímto osobně prohlašují a stvrzují svými podpisy, že Smlouvu a její obsah řádně zvážili, celý její text přečetli a pochopili a že ji uzavírají po zralé úvaze a o své vůli svobodně, bez tísně, a nikoliv za nevýhodných podmínek, a to s plným úmyslem Smlouvu takto splnit. Rovněž osobně prohlašují, že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by mohly Smlouvu, jakkoliv zneplatnit, zmařit její účel, učinit neúčinnou vůči jakékoliv třetí osobě či dotknout se jinak práv třetích osob.
- 16.2. *Vyhotovení Smlouvy.* Smlouva je vyhotovena v šesti (6) vyhotoveních, přičemž všechna vyhotovení mají sílu originálu a po jednom stejnopise obdrží každá ze Smluvních Stran, jedno vyhotovení obdrží Zprostředkovatel, jedno vyhotovení obdrží Úvěrující Banka a jedno vyhotovení bude sloužit pro účely řízení o povolení vkladu práv podle této Smlouvy do katastru nemovitostí.

### PODPISY SMLUVNÍCH STRAN.

V [\*] dne [\*] 2020

\_\_\_\_\_  
Jan Giňa  
Prodávající

\_\_\_\_\_  
Jana Koupěchtivá  
Kupující

\_\_\_\_\_  
Ing. Petr Koupěchtivý  
Kupující

\_\_\_\_\_  
Robert Musil, advokát  
Jednatel Schovatele