Kupní smlouva na nemovitost

uzavřená podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Prodávající

Jméno / název _____
Datum narození / IČO _____
Bydliště / sídlo _____
(dále jen „Prodávající“)

Kupující

Jméno / název _____
Datum narození / IČO _____
Bydliště / sídlo _____
(dále jen „Kupující“)

(společně dále jen „Smluvní strany“)

Článek I. Předmět koupě

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem této nemovité věci, případně jejího podílu, jak je uvedeno níže (dále jen „Nemovitost“):

_____
_____

2. Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. _____ pro katastrální území _____ a obec _____. Katastr nemovitostí pro toto území vede _____.
3. Prodávající touto smlouvou prodává Kupujícímu Nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím a zavazuje se mu ji odevzdat a umožnit mu nabýt k ní vlastnické právo. Kupující Nemovitost kupuje do svého vlastnictví a zavazuje se ji převzít a zaplatit za ni kupní cenu.
4. Spolu s Nemovitostí prodává Prodávající Kupujícímu i tyto movité věci:
   _____
   _____. Vlastnické právo k nim přechází na Kupujícího předáním Nemovitosti.

Článek II. Kupní cena a její úhrada

1. Kupní cena Nemovitosti, včetně movitých věcí uvedených v článku I, činí _____ **Kč**.
2. Kupující zaplatí kupní cenu prostřednictvím úschovy, z níž bude vyplacena Prodávajícímu po provedení vkladu vlastnického práva pro Kupujícího / převodem na účet Prodávajícího do 10 dnů ode dne, kdy bude proveden vklad vlastnického práva pro Kupujícího / zálohou při podpisu smlouvy a doplatkem do 10 dnů ode dne, kdy bude proveden vklad vlastnického práva pro Kupujícího. Prodávajícímu se kupní cena poukazuje na jeho účet _____. Při přímé platbě je zaplacena jejím připsáním na tento účet, při úschově složením celé kupní ceny do úschovy.
3. Byla-li sjednána úhrada se zálohou, činí záloha _____ Kč a započítává se na kupní cenu.

4. Byla-li sjednána úschova, uzavřou smluvní strany s uschovatelem, kterým může být notář, advokát nebo banka, smlouvu o úschově. Ta určí, do kdy Kupující kupní cenu složí, a podmínky jejího vyplacení. Uschovatel vyplatí kupní cenu Prodávajícímu až poté, co bude v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva pro Kupujícího, a za dalších podmínek smlouvy o úschově. Nebude-li vklad proveden, vrátí se kupní cena Kupujícímu.

Článek III. Vklad do katastru nemovitostí

1. Kupující nabude vlastnické právo k Nemovitosti zápisem vkladu do katastru nemovitostí, a to s účinky k okamžiku, kdy návrh na vklad došel katastrálnímu úřadu.
2. Návrh na vklad vlastnického práva podá Kupující / Prodávající / advokát, notář nebo uschovatel, kterého k tomu smluvní strany zmocní, a to do _____ dnů ode dne, kdy smlouvu podepíší obě smluvní strany. Byla-li sjednána úschova, běží tato lhůta až ode dne, kdy bude celá kupní cena složena do úschovy. Druhá strana poskytne potřebnou součinnost, a je-li to třeba, návrh podepíše.
3. Správní poplatek za návrh na vklad zaplatí Kupující / Prodávající / každá smluvní strana z poloviny.
4. Vyzve-li katastrální úřad k odstranění vad nebo k doplnění podání, učiní tak smluvní strany bez zbytečného odkladu. Bude-li návrh na vklad zamítnut, odstraní smluvní strany bez zbytečného odkladu důvody zamítnutí, a bude-li to třeba, uzavřou novou smlouvu, která vady odstraní a jinak bude mít stejný obsah, a podají nový návrh.

Článek IV. Prohlášení Prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že:

- je oprávněn s Nemovitostí nakládat a k jejímu prodeji nepotřebuje souhlas jiné osoby, případně takový souhlas má,
- na Nemovitosti neváznou zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva ani jiná práva třetích osob, s výjimkou těchto:
  _____
  _____,
- Nemovitost není postižena exekucí ani jiným výkonem rozhodnutí, proti Prodávajícímu se nevede insolvenční řízení a neprobíhá soudní ani jiné řízení, které by se Nemovitosti týkalo,
- Nemovitost dosud nepřevedl na jinou osobu ani se k tomu nezavázal,
- nemá dluhy za energie, vodu a další služby spojené s užíváním Nemovitosti, a je-li Nemovitostí jednotka, ani dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku a na zálohách na služby.

2. Nemovitost není pronajata ani jinak přenechána k užívání jiné osobě. / Nemovitost je pronajata. Kupující se seznámil s nájemní smlouvou a ví, že převodem vlastnictví nájem nekončí. Je-li Nemovitost pronajata, předá Prodávající Kupujícímu při předání Nemovitosti nájemní smlouvu a jistotu, kterou od nájemce přijal, a oznámí nájemci změnu vlastníka.
3. Zástavní práva, která na Nemovitosti váznou, zajistí Prodávající na své náklady k zániku a k výmazu z katastru nemovitostí bez zbytečného odkladu, nejpozději do 60 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva pro Kupujícího, nedohodnou-li se strany jinak. Se souhlasem obou smluvních stran lze část kupní ceny použít na úhradu dluhu zajištěného zástavním právem přímo zástavnímu věřiteli. Ostatní zatížení

uvedená v bodě 1 Kupující zná a přebírá je.

4. Je-li Nemovitostí jednotka, doloží Prodávající Kupujícímu nejpozději při podpisu smlouvy potvrzení osoby odpovědné za správu domu o tom, jaké dluhy spojené se správou domu a pozemku na jednotce váznou, případně že žádné nejsou. Dluhy, které vznikly do předání Nemovitosti, uhradí Prodávající.
5. Prodávající předal Kupujícímu nejpozději při podpisu smlouvy průkaz energetické náročnosti budovy, případně jiný doklad, který pro tento případ připouští zákon o hospodaření energií, vztahuje-li se tato povinnost na Nemovitost.

Článek V. Stav Nemovitosti a vady

1. Kupující prohlašuje, že si Nemovitost prohlédl, seznámil se s jejím stavem a s výpisem z katastru nemovitostí a kupuje ji ve stavu, v jakém je ke dni podpisu smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení do jejího předání.
2. Známé vady Nemovitosti:

   _____

   _____
3. Prodávající neodpovídá za vady, na které Kupujícího upozornil, ani za vady, které Kupující musel s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy, ledaže ho Prodávající výslovně ujistil, že Nemovitost je bez vady, nebo vadu lstivě zastřel. Jinak se práva Kupujícího z vadného plnění řídí občanským zákoníkem. Kupující oznámí vadu Prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo při dostatečné péči zjistit mohl.

Článek VI. Předání Nemovitosti

1. Prodávající předá Kupujícímu Nemovitost _____, a to vyklizenou, nedohodnou-li se strany jinak, spolu se všemi klíči a doklady, které k ní má. Prodávající není povinen Nemovitost předat, dokud není zaplacena celá kupní cena. O předání sepíší strany předávací protokol se stavy měřidel energií a vody.
2. Nebezpečí škody na Nemovitosti přechází na Kupujícího jejím převzetím. Náklady na energie, služby a správu domu nese do dne předání Prodávající a od tohoto dne Kupující. Smluvní strany si poskytnou součinnost při změně odběratele energií a dalších služeb.
3. Má-li Prodávající na adrese Nemovitosti trvalý pobyt, změní ho do předání Nemovitosti a stejně tak vyzve ke změně trvalého pobytu osoby, které jsou na této adrese přihlášeny s jeho souhlasem.

Článek VII. Odstoupení od smlouvy

1. Prodávající může od smlouvy odstoupit, je-li Kupující v prodlení se zaplacením kupní ceny nebo s jejím složením do úschovy déle než 15 dnů.
2. Kupující může od smlouvy odstoupit, ukáže-li se některé prohlášení Prodávajícího podle článku IV jako nepravdivé.
3. Odstoupení musí být písemné a je účinné dnem, kdy dojde druhé straně. Smluvní strany si vrátí, co si plnily, a poskytnou si součinnost ke zpětvzetí návrhu na vklad, nebylo-li o něm dosud rozhodnuto, případně k zápisu vlastnického práva zpět pro Prodávajícího.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti, které tato smlouva neupravuje, se řídí občanským zákoníkem.
2. Smlouvu lze měnit a doplňovat jen písemnou dohodou. Podpisy smluvních stran na této smlouvě budou úředně ověřeny, případně bude smlouva podepsána jiným způsobem, který katastrální úřad pro zápis vkladu přijímá.
3. Má-li smlouva listinnou podobu, vyhotovuje se v tolika stejnopisech, kolik je smluvních stran, a v dalším stejnopisu pro katastrální úřad, bude-li ho potřebovat.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinky vkladu do katastru nemovitostí nastávají podle článku III.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a uzavírají ji svobodně a vážně.

V _____ dne _____

podpis

_____

Prodávající

V _____ dne _____

podpis

_____

Kupující