**K u p n í s m l o u v a**

***Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli v souladu s ust. § 2079 a násl. a ust. § 1186 a násl. občanského zákoníku***

1. **Bytové družstvo Jasmínová 2695**, IČ: 256 78 370,

se sídlem Jasmínová 2695/49, Záběhlice, 106 00 Praha 10,

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu Dr, vložka 4133,

zast. Karlem Sobelem, předsedou představenstva, a JUDr. Evou Belšánovou, členem představenstva,

jako prodávající na straně jedné

(dále jen „**strana prodávající**“)

a

2. **…………………..**, r. č. ……………………,

bytem ………………………,

jako kupující na straně druhé

(dále jen „**strana kupující**“)

společně též jako „**smluvní strany**“ či „**účastníci**“

tuto

***kupní smlouvu***

*(dále jen „****kupní smlouva****“)****:***

**I.**

**Úvodní prohlášení**

1. Strana prodávající tímto prohlašuje a dokládá, že je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

* **jednotky (byt) č. 2690/20**, vymezené v pozemku parc. č. 2078/96(dále jen „**Parcela**“),jejíž součástí je budova č. p. 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2701 (dále jen „**Budova**“), když jako společná část byl vymezen prohlášením vlastníka i pozemek parc. č. 2078/100 (dále jen „**Související parcela**“) představující jediný přístup k Budově,to vše v katastrálním území a části obce Záběhlice, obci Praha. Jednotka byla vymezena podle občanského zákoníku a **sestává se z bytu v 7. nadzemním podlaží Budovy** a dále z:
  + ideálního spoluvlastnického podílu v rozsahu **535/125921** na společných částech, tedy na Parcele včetně částí Budovy, která je součástí této Parcely, jež jsou společné všem vlastníkům jednotek, jakož i ideálního spoluvlastnického podílu v rozsahu **535/125921** na Související parcele,

to vše v **katastrálním území Záběhlice, části obce Záběhlice, obci Praha** (dále společně jen „**předmět převodu**“).

**II.**

**Předmět smlouvy**

Strana prodávající se touto kupní smlouvou zavazuje straně kupující předat a umožnit jí nabýt vlastnické právo k předmětu převodu a tedy touto kupní smlouvou prodává straně kupující za níže stanovenou kupní cenu předmět převodu se všemi součástmi, právy a povinnostmi, a strana kupující touto kupní smlouvou za sjednanou kupní cenu tento předmět převodu se všemi součástmi, právy a povinnostmi od strany prodávající do svého vlastnictví kupuje a přijímá.

**III.**

**Kupní cena**

1. Strana prodávající a strana kupující se dohodly, že kupní cena za předmět převodu činí **………………………….,- Kč** (slovy: ………………………….. korun českých).

2. Kupní cenu se strana kupující zavazuje uhradit tak, že částku ve výši **……………………,- Kč** složí nejpozději do 5 pracovních dnů od uzavření této kupní smlouvy z vlastních zdrojů do správy **Mgr. Jiřího Nauše, advokáta**, č. osv. ČAK 8886, se sídlem Praha 8, Sokolovská 438/45, PSČ 186 00 (dále jen „**advokát**“), na zvláštní účet č. **519001034/2700** vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. / *Kupní cenu se strana kupující zavazuje uhradit tak, že část hrazenou z vlastních zdrojů ve výši* ***…………..,- Kč*** *složí nejpozději do 5 pracovních dnů od uzavření této kupní smlouvy do správy* ***Mgr. Jiřího Nauše, advokáta****, č. osv. ČAK 8886, se sídlem Praha 8, Sokolovská 438/45, PSČ 186 00 (dále jen „****advokát****“), na zvláštní účet č.* ***519001034/2700*** *vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a část hrazenou z úvěru nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy do správy advokáta na zvláštní účet č.* ***519001034/2700*** *vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.*

O správě kupní ceny je dnešního dne uzavírána samostatná dohoda o správě finančních prostředků mezi smluvními stranami a advokátem.

3. V případě, že strana kupující nesplní svou povinnost uhradit celkovou kupní cenu dle předchozího odstavce 2. tohoto článku, zavazuje se zaplatit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč, která je splatná do 5 pracovních dnů ode dne doručení výzvy strany prodávající. Výše smluvní pokuty byla určena na základě dohody smluvních stran, kdy obě smluvní strany považují její výši za přiměřenou.

4. Advokát je oprávněn a povinen naložit s kupní cenou svěřenou mu do jeho správy v souladu s uzavřenou dohodou o správě finančních prostředků tak, že částku ve výši **…………..,- Kč** uvolní bezhotovostním převodem na stranou prodávající určený účet č. **6461848001/5500** vedený u Raiffeisenbank a.s., a to do 5 pracovních dnů od předložení originálu listu vlastnictví vztahujícího se k předmětu převodu (získaného také prostřednictvím internetových stránek z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – katastr.cuzk.cz), ze kterého bude vyplývat, že předmět převodu má strana kupující ve svém vlastnictví, přičemž v částech C a D tohoto listu vlastnictví mohou být */ s výjimkou případného zástavního práva zajišťujícího splacení úvěru poskytnutého straně kupující bankou k financování kupní ceny či její části za předmět převodu a zápisů s tímto zástavním právem souvisejících /* již pouze zápisy, plomby, poznámky či poznámky spornosti zřízené z důvodu prokazatelně na straně kupující, a předmět převodu nebude dotčen žádným probíhajícím řízením s výjimkou řízení probíhajícího z důvodu výlučně na straně kupující nebo případné obnovy katastrálního operátu.

5. Pokud strana kupující nesplní řádně svou povinnost dle odstavce 2. tohoto článku ani do 10 pracovních dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy, má strana prodávající právo odstoupit od kupní smlouvy s tím, že smluvní strany jsou povinny vrátit si vše, co si dle této kupní smlouvy již plnily. Zánikem této kupní smlouvy není dotčeno právo na zaplacení smluvní pokuty.

6. Smluvní strany se dohodly, že návrh na povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu podá advokát u katastrálního úřadu do 5 pracovních dnů poté, co bude stranou kupující složena do jeho správy kupní cena dle odstavce 2. tohoto článku. Přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy bude potvrzení advokáta o složení kupní ceny do jeho správy.

7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že s vypořádáním kupní ceny v souladu s tímto článkem bez výhrad souhlasí.

**IV.**

**Prohlášení smluvních stran**

1. Strana prodávající tímto prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, není zřízeno předkupní, nájemní ani jiné užívací právo, ani neexistují žádné jiné právní vady. / *Tímto ustanovením není dotčeno ustanovení odstavce 3. tohoto článku.*

2. Strana prodávající též prohlašuje, že proti ní není vedeno žádné správní, soudní či jiné řízení včetně konkursního, které by mohlo ve svém důsledku ohrozit, omezit či zcela vyloučit nerušený výkon vlastnického práva strany kupující.

3. Strana prodávající též prohlašuje, že neexistují žádné smlouvy, které by ohledně předmětu převodu zakládaly práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně předmětu převodu podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto. */* *Strana kupující bere na vědomí, že před podpisem této smlouvy byla stranou prodávající uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k předmětu převodu ve prospěch banky za účelem zajištění splacení úvěru, který bude poskytnut straně kupující k úhradě kupní ceny či její části z titulu smlouvy o poskytnutí úvěru. Předmětnou smlouvou o zřízení zástavního práva je současně zřizováno též věcné právo zákazu zcizení předmětu převodu bez souhlasu banky. Strana kupující se zřízením tohoto zástavního práva a věcného práva zákazu zcizení předmětu převodu bez souhlasu banky stranou prodávající výslovně souhlasí.*

4. Strana kupující podpisem této kupní smlouvy potvrzuje, že se podrobně seznámila s faktickým a právním stavem předmětu převodu, a z tohoto důvodu se vzdává veškerých práv z vadného plnění, pokud se týče faktických vad. Strana kupující prohlašuje, že celou kupní cenu zaplatí z legálně nabytých příjmů. Strana kupující se dále zavazuje užívat předmět převodu k trvalému bydlení.

5. Strana prodávající se zároveň zavazuje, že k předmětu převodu nezřídí žádná věcná ani obligační práva, kterými by jakékoliv právní či faktické nakládání s předmětem převodu omezila, zatížila nebo by ztížila jejich převod na stranu kupujícího.

6. Strana kupující je oprávněna od této kupní smlouvy odstoupit v případě, že se stane či ukáže nepravdivým některé z prohlášení strany prodávající dle odstavců 1., 2., 3. či 5. tohoto článku.

7. Strana kupující prohlašuje, že jí je známo ust. § 1177 občanského zákoníku, dle kterého je povinna osobě odpovědné za správu Budovy oznámit nabytí vlastnického práva k předmětu převodu včetně svých adres a počtu osob, které budou mít v předmětné jednotce domácnost, a to nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděla nebo mohla dozvědět o tom, že má ve svém vlastnictví předmět převodu, přičemž totéž platí obdobně i o změně údajů uvedených v tomto oznámení.

8. Smluvní strany prohlašují, že před uzavřením této kupní smlouvy předala strana prodávající straně kupující:

1. potvrzení dle ust. § 1186 odst. 3 občanského zákoníku o výši dluhů (bezdlužnosti) strany prodávající vůči osobě zajišťující správu Budovy, a zároveň
2. průkaz energetické náročnosti vztahující se k Budově. Strana kupující je srozuměna s tím, že Budova spadá do energetické klasifikační třídy C.

9. Smluvní strany dále prohlašují, že mezi nimi nedošlo k jakýmkoli vedlejším ujednáním uvedeným v ust. § 2128 občanského zákoníku (zejména pak k ujednání o výhradě vlastnického práva, o právu zpětné koupě, o zákazu zcizení nebo zatížení, o výhradě předkupního práva nebo lepšího kupce, jakož i pro ujednání o koupi na zkoušku).

10. Smluvní strany prohlašují, že ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 občanského zákoníku, na sebe berou nebezpečí změny okolností, za nichž byla tato kupní smlouva uzavřena.

11. Strana kupující je srozuměna se skutečností, že nabytím předmětu převodu se stane členem **Společenství vlastníků domu Jasmínová 2690–2699 a 2701, Praha 10**, IČ: 058 79 248, a v této souvislosti prohlašuje, že se důkladně seznámila se stanovami společenství vlastníků a zavazuje se tyto stanovy dodržovat.

12. Smluvní strany jsou svými projevy vůle z této kupní smlouvy vázány od podepsání kupní smlouvy až do povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Dojde-li v mezidobí ke změně právních poměrů na straně prodávající nebo straně kupující, jsou právní nástupci smluvních stran vázáni touto kupní smlouvou a závazky z ní plynoucími bezvýhradně a v plném rozsahu sjednaných práv a povinností.

13. Smluvní strany se dohodly, že odstoupení od této kupní smlouvy může učinit oprávněná smluvní strana pouze písemně se zasláním prostřednictvím doporučené pošty druhé smluvní straně, a to ve lhůtě 2 měsíců po prokazatelném zjištění rozhodné skutečnosti opravňující ji k odstoupení od této kupní smlouvy. Odstoupením se tato kupní smlouva ruší od počátku a smluvní strany jsou povinny si vrátit veškerá přijatá plnění. V případě, že před oprávněným odstoupením od této kupní smlouvy došlo k převodu vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující, je strana kupující povinna neprodleně, nejpozději však do 15 dnů, učinit veškerá právní jednání nutná k obnovení vlastnického práva strany prodávající k předmětu převodu, a to oproti současnému vrácení kupní ceny.

**V.**

**Řízení u katastrálního úřadu**

1. Pokud by byl příslušným katastrálním úřadem návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu dle této kupní smlouvy pro stranu kupující zamítnut nebo řízení o něm pravomocně přerušeno nebo zastaveno, strany této kupní smlouvy prohlašují, že jsou nadále vázány svými projevy prodat a koupit předmět převodu za cenu původně dohodnutou a zavazují se pro tento případ ve vzájemné součinnosti uzavřít do 21 dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu novou kupní smlouvu splňující podmínky nebo požadavky příslušného katastrálního úřadu pro povolení vkladu, případně tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplnit dle pokynu příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 21 dnů od jeho doručení.

2. Smluvní strana, která poruší svůj závazek dle předchozího odstavce 1. tohoto článku, se zavazuje zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.

3. Jestliže ani do 30 dnů ode dne, kdy příslušný katastrální úřad pravomocně zamítne, přeruší nebo zastaví řízení o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch strany kupující, nedojde k nápravě některým ze způsobů dle odstavce 1. tohoto článku, je kterákoli ze smluvních stran oprávněna od této kupní smlouvy odstoupit s tím, že právo na zaplacení smluvní pokuty dle předchozího odstavce 2. tohoto článku tímto není dotčeno.

4. Pokud by vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující byl i poté, co smluvní strany vykonaly postup dle odstavce 1. tohoto článku, příslušným katastrálním úřadem pravomocně zamítnut nebo řízení o něm pravomocně zastaveno, je každá ze smluvních stran oprávněna od této kupní smlouvy písemně odstoupit s tím, že smluvní strany jsou povinny vrátit si vše, co si dle této kupní smlouvy již plnily.

**VI.**

**Předání předmětu převodu**

1. Strana prodávající se zavazuje předat předmět převodu straně kupující nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch strany kupující. Při předání předmětu převodu bude vyhotoven předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami a dojde k zaznamenání stavů měřidel médií dodávaných do předmětu převodu (např. elektřiny, plynu, vody, tepla).

2. Smluvní strany se zavazují, že si navzájem poskytnou informace a zpřístupní podklady o vyúčtování služeb dodávaných pro účely užívání předmětu převodu.

3. Do doby předání předmětu převodu se strana prodávající zavazuje hradit veškeré platby spojené s užíváním předmětu převodu.

4. Převzetím předmětu převodu na sebe strana kupující bere povinnost nést náklady spojené s vlastnictvím předmětu převodu.

**VII.**

**Závěrečná ujednání**

1. Tato kupní smlouva je platná, a s výjimkou článku II. kupní smlouvy i účinná, ode dne jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnost článku II. této kupní smlouvy nastává dnem složení celé kupní ceny do správy advokáta, přičemž potvrzení advokáta o složení kupní ceny je vždy dokladem o nabytí účinnosti kupní smlouvy.

2. V případě, že u některého z účastníků dojde ke změně adresy, je tento povinen změnu adresy neprodleně písemně oznámit ostatním účastníkům této kupní smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí uhradí strana kupující. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá strana kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí s účinností ke dni podání návrhu na vklad.

4. Tato kupní smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, které mají platnost originálu, z nichž po jednom obdrží příslušný katastrální úřad, strana prodávající a strana kupující a banka. Pokud by se jedna nebo více částí této kupní smlouvy stala z jakéhokoli důvodu neplatnou nebo neúčinnou nebo nevykonatelnou, nebo pokud by tato kupní smlouva postrádala nějakou právním předpisem požadovanou podstatnou náležitost, poté tato skutečnost v žádném případě neovlivňuje platnost, účinnost nebo vykonatelnost zbylých částí této kupní smlouvy. Bude-li třeba, smluvní strany neprodleně nahradí nebo doplní takovou neplatnou nebo neúčinnou nebo nevykonatelnou nebo chybějící část takovými platnými, účinnými a vykonatelnými ustanoveními tak, aby smysl této kupní smlouvy zůstal zachován.

5. Smluvní strany tímto dle ust. § 564 občanského zákoníku vylučují možnost změnit obsah této kupní smlouvy jinou, než písemnou formou. Pro případ sporů plynoucích z této kupní smlouvy se smluvní strany zavazují tyto řešit přednostně smírnou cestou novým ujednáním či formou písemných dodatků. Smluvní strany se dohodly, že veškeré případné majetkové spory, které by mohly v budoucnu vzniknout z této kupní smlouvy, předloží k rozhodnutí věcně příslušnému soudu v České republice.

6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto kupní smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu a podepisují ji svobodně, vážně, nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

7. Na důkaz souhlasu s touto kupní smlouvou ji smluvní strany podepisují.

Praha ………………..

Strana prodávající: Strana kupující:

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

**Bytové družstvo Jasmínová 2695 …………..**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Bytové družstvo Jasmínová 2695**