

KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

1. **EURO DEVELOPMENT JESENICE, s.r.o.**, IČ 282 44 451,
se sídlem Ječná 550/1, Praha 2, PSČ 120 00,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 134946,
zastoupena na základě plné moci Ing. Radkem Švecem
(vlastník pozemku)

a

- EURO DEVELOPMENT GROUP, s.r.o.**, IČ 282 38 664,
se sídlem Praha 2, Nové Město, Ječná 550/1, PSČ 120 00,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 134530
zastoupena na základě plné moci Ing. Radkem Švecem
(stavebník)

(dále jen „**strana prodávající**“)

na straně jedné

a

2. **jméno a příjmení, r.č
bytem**

(oba dále jen „**strana kupující**“)

na straně druhé

společně též „smluvní strany“ či „účastníci“

uzavírají tuto
kupní smlouvu

I.

Prohlášení strany prodávající, označení předmětu převodu

1. Strana prodávající tímto prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem:

- a) **budovy (rodinného domu) č.p. [...]** postavené na pozemku parc. č. St.[...],
- b) **pozemku parc. č. St.[...]** (zastavěná plocha a nádvoří o výměře [...])
- c) **pozemku parc. č. [...]** ([...]o výměře [...])

vše výše uvedené v k.ú. Herink, obci Herink, část obce Herink, zapsáno na listu vlastnictví č. [...], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, dále jen „předmět převodu“.

II.

Předmět této smlouvy

Strana prodávající touto kupní smlouvou prodává straně kupující za sjednanou kupní cenu ve výši [...] Kč předmět převodu blíže vymezený v čl. I. této smlouvy a strana kupující touto smlouvou tento předmět převodu od strany prodávající do svého **výlučného vlastnictví, společného jmění manželů kupuje, podílového spoluvlastnictví.**

III.

Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly, že předmět převodu je prodán a koupen za cenu smluvní,

ve výši [...] včetně DPH, dále jen „celková kupní cena“.

2. Smluvní strany prohlašují, že:

- a) kupní cena budovy č.p. vč. DPH činí
- b) kupní cena pozemku St. parc.č.činí
- c) kupní cena pozemku parc.č. činí
- d) kupní cena pozemku parc.č. činí

3. Strana kupující uhradila celkovou kupní cenu ve prospěch účtu strany prodávající č. [...], vedeného u [...], a.s. před podpisem této kupní smlouvy. **Strana kupující uhradila část kupní ceny ve výši, Kč z prostředků poskytnutých, a.s. (dále jen „Banka“) formou hypotečního úvěru.**

IV.

**Práva a závazky týkající se předmětu převodu,
která přejdou na vlastníka převáděné jednotky**

1. Strana kupující je seznámena se skutečností, že strana prodávající zatížila jí vlastněné nemovitosti a tedy i předmět převodu za účelem financování výstavby rodinných domů a souvisejících prvků zástavním právem. Strana prodávající prohlašuje, že zajistí vystavení listiny o vzdání se zástavního práva k předmětu převodu do deseti (10) dnů ode dne zaplacení celkové kupní ceny na výše uvedený účet za současného splnění podmínky zápisu rodinného domu do katastru nemovitostí. Strana prodávající garantuje, že se zaplacenou kupní cenou naloží tak, aby bylo ze strany úvěřující společnosti dosaženo vydání dokladu sloužícího k výmazu zástavního práva na předmětu převodu váznoucího. Strana prodávající se zavazuje, že návrh na výmaz zástavního práva výše uvedeného bude podán nejpozději do 21 dnů ode dne uzavření této smlouvy avšak zároveň ode dne úplné úhrady kupní ceny, nastane-li tato skutečnost později.

V případě hypotéky:

2. 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 hypotečního úvěru, který bude poskytnut straně kupující k úhradě doplatku celkové kupní ceny z titulu smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru. Strana kupující se zřízením tohoto zástavního práva stranou prodávající výslovně souhlasí.



2./3. Strana prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, není zřízeno předkupní právo, ani neexistují žádné jiné právní vady, které by s převodem předmětu převodu přecházely na stranu kupující, s výjimkou zástavního práva dle odst. 1 a [odst. 2 tohoto článku](#).

3./4. Dále strana prodávající prohlašuje, že nepředvedla předmět převodu ani jeho díl na jinou osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv podle této smlouvy takový právní úkon ani právní úkon, kterým by předmět převodu zatížila věcným či jiným právem, neučiní, s výjimkou uvedenou v [odst. 2 tohoto článku](#).

4./5. Strana kupující podpisem této kupní smlouvy potvrzuje, že se seznámila s faktickým a právním stavem předmětu převodu, včetně v odstavci 1 a [2 uvedeného zástavního práva](#), a v tomto stavu jej, včetně v odstavci 1 a [2 uvedeného zástavního práva](#), bez výhrad do svého vlastnictví přijímá.

V.

Ostatní smluvní ujednání

1. Strana prodávající se zavazuje předat a strana kupující se zavazuje převzít předmět převodu nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne kdy :

- a) strana kupující bude mít uhrazenou celkovou kupní cenu dle čl. III. této smlouvy a
- b) straně prodávající bude doručen kolaudační souhlas a
- c) budou realizovány odchylky od standardního provedení předmětu převodu,

s tím, že nejdříve je strana prodávající povinna předat předmět převodu desátý den ode dne uzavření této smlouvy a podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy. O předání a převzetí předmětu převodu bude sepsán smluvními stranami předávací protokol, jehož součástí je návod na užívání a údržbu rodinného domu. Strana kupující je oprávněna předmět převodu užívat ode dne předání.

2. V případě, že některá ze smluvních stran poruší svoji povinnost uvedenou v čl. V. odst. 1 této smlouvy, zavazuje se uhradit druhé straně smluvní pokutu ve výši 0,05 % z celkové kupní ceny za každý i započatý den prodlení. Pokud strana prodávající nepředá předmět převodu do 10 dnů od termínu uvedeného v odstavci 1 tohoto článku, je strana kupující strana oprávněna od této smlouvy odstoupit.

3. Strana prodávající poskytuje straně kupující záruku za jakost stavebních a montážních prací v délce ... měsíců. Záruční doba počíná běžet dnem protokolárního předání a převzetí předmětu převodu.

4. Smluvní strany se dohodly na následujících podmínkách pro uplatnění práv z odpovědnosti za vady:

- a) zjevné vady je strana kupující oprávněna reklamovat u strany prodávající nejpozději do dne podpisu protokolu o předání předmětu převodu; v protokolu o předání předmětu převodu se uvede technický popis vady;
- b) skryté vady je strana kupující oprávněna reklamovat u strany prodávající nejpozději do konce záruční doby dle čl. V. odst. 3 této smlouvy, a to písemně s technickým popisem vady;
- c) strana prodávající se zavazuje na vlastní náklady opravit vady a nedodělky provedení předmětu převodu, a to neprodleně poté, co se o těchto vadách dozví, nejpozději je však povinna práce na opravách vad a nedodělků zahájit ve lhůtě 30 dnů poté, co byla k jejich odstranění písemně vyzvána.



VI.

Řízení u katastrálního úřadu

1. Pokud by byl příslušným katastrálním úřadem návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy pro stranu kupující zamítnut nebo řízení o něm pravomocně přerušeno nebo zastaveno, strany této smlouvy prohlašují, že jsou nadále vázány svými projevy prodat a koupit předmět převodu za celkovou kupní cenu a zavazují se pro tento případ ve vzájemné součinnosti uzavřít do 14 dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu novou smlouvu splňující podmínky nebo požadavky příslušného katastrálního úřadu pro povolení vkladu, případně tuto smlouvu či návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí náležitě doplnit dle pokynu příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 14 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 50.000,- Kč.
3. Jestliže ani do 21 dnů ode dne, kdy příslušný katastrální úřad pravomocně zamítne, přeruší nebo zastaví řízení o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch strany nabývající, a nedojde k nápravě některým ze způsobů dle odstavce 1 tohoto článku, je kterákoli ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit s tím, že smluvní strany jsou povinny vrátit si vše, co si dle této smlouvy již plnily, včetně vrácení finančních prostředků čerpaných z hypotečního úvěru poskytnutého Bankou, přímo této bance, a to do deseti pracovních dnů od marného uplynutí 21denní lhůty. Právo na zaplacení smluvní pokuty dle předchozího odstavce 2 tohoto článku a ani právo na náhradu škody, která oprávněné straně vznikne, tímto není dotčeno.

VII.

Nabytí vlastnického práva

1. Strana nabývající nabude vlastnictví k předmětu převodu vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví pro katastrální území Herink, obec Herink.
2. Obě smluvní strany souhlasí s tím, aby na základě této smlouvy bylo ve prospěch strany kupující zapsáno vlastnické právo do katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ , obec Herink.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva je vyhotovena v [...] stejnopisech, které mají platnost originálu, z nichž obdrží každá smluvní strana jedno vyhotovení a příslušný katastrální úřad [...] vyhotovení.
2. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu a podepisují ji svobodně, vážně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Na důkaz souhlasu s touto smlouvou připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.
4. Právní vztah mezi stranami této smlouvy se řídí Občanským zákoníkem, v platném znění.

V Praze, dne [...]

Strana prodávající:

Strana kupující:
