

KUPNÍ SMLOUVA

O PŘEVODU VLASTNICTVÍ NEMOVITÉ VĚCI A O ÚSCHOVĚ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ

Smluvní strany:

Hana Zábojová

trvale bytem Město Jihlava, 586 01 Jihlava - H
adresa pro doručování tamtéž

jako fyzická osoba jednající mimo rámec podnikatelské činnosti
(dále jen „**Strana prodávající**“) na straně jedné

a

statutární město Jihlava

IČO: 002 86 010

se sídlem Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava
adresa pro doručování tamtéž

zastoupené Ing. arch. Martinem Laštovičkou, náměstkem primátorky
(dále jen „**Strana kupující**“) na straně druhé

a

Fincentrum Reality s.r.o.

IČO: 021 47 769

se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 - Karlín
adresa pro doručování tamtéž

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 216200

(dále jen „**Zprostředkovatel**“) na straně třetí

uzavírají tuto kupní smlouvu o převodu vlastnictví k nemovité věci dle § 2079 a následujících zákona
č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“):

1. Předmět převodu

1.1 Strana prodávající prohlašuje, že je vlastníkem:

- stavby č.e. 138, způsob využití stavba pro rodinnou rekreaci (dále též jen „**Dům**“), postavené na pozemku parc. č. 5519/33, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří (dále též jen „**Pozemek**“),

v k.ú. Jihlava, obec Jihlava, část obce Jihlava, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, na LV č. 4770, dále jen „**Předmět převodu**“.

Vlastníkem pozemku parc. č. 5519/33 – zastavěná plocha a nádvoří zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, na LV č. 10001 pro k.ú. Jihlava, obec Jihlava je Strana kupující. Tento pozemek není předmětem převodu podle této smlouvy.

2. Předmět smlouvy

- 2.1 Strana prodávající prodává Předmět převodu popsany v čl. 1. této smlouvy včetně všech součástí a příslušenství Straně kupující za podmínek dále stanovených touto smlouvou a zavazuje se, že umožní Straně kupující nabýt vlastnické právo k Předmětu převodu.
- 2.2 Strana kupující prohlašuje, že Předmět převodu popsany v čl. 1. této smlouvy včetně všech jeho součástí a příslušenství od Strany prodávající kupuje, přijímá do svého vlastnictví a zavazuje se zaplatit sjednanou kupní cenu.

3. Prohlášení smluvních stran

- 3.1 Strana prodávající prohlašuje, že:
- a) jí nejsou známy žádné právní vady Předmětu převodu;
 - b) na Předmětu převodu nevážnou ke dni podpisu této smlouvy žádná zástavní práva, reálná břemena, služebnosti, předkupní práva, práva nájmu, ani jiná práva třetích osob, která by bránila či omezovala výkon vlastnického práva k Předmětu převodu vyjma práv, která by byla výslovně uvedena v této smlouvě;
 - c) ve věci právně související s Předmětem převodu není vedeno soudní ani jiné řízení, které by dispozici s Předmětem převodu jakkoli ovlivňovalo či omezovalo, popřípadě soudní ani jiné řízení, které by se Předmětu převodu jakkoli právně dotýkalo;
 - d) jí nejsou známy žádné podstatné věcné vady Předmětu převodu;
 - e) není proti ní vedeno insolvenční řízení ani se nenachází v takové situaci, kdy by tato skutečnost hrozila;
 - f) nebyla k vymození pohledávky za ní nařízena exekuce, či soudní výkon rozhodnutí, ani se nenachází v takové situaci, kdy by takováto skutečnost hrozila;
 - g) není v prodlení s plněním svých daňových povinností ani jiných veřejných odvodů;
 - h) v Předmětu převodu se nenachází rodinná domácnost ve smyslu § 747 občanského zákoníku.
- 3.2 Strana kupující prohlašuje, že:
- a) je jí znám současný věcný stav Předmětu převodu v podstatných ohledech a neshledala na něm žádné zjevné vady;
 - b) Předmět převodu přijímá do svého vlastnictví ve stavu, v jakém se ke dni uzavření této smlouvy nachází.
- 3.3 Strana prodávající se zavazuje, že od uzavření této smlouvy do provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí neuzavře jakékoliv smlouvy, jimiž by Předmět převodu zcizovala, zatěžovala nebo omezovala jeho užívání, neprovede stavební úpravy bez písemného souhlasu Strany kupující a neučiní nic, čím by zhoršovala stav Předmětu převodu.
- 3.5 Strana prodávající i Strana kupující se zavazují zajistit, aby prohlášení a ujištění uvedená v tomto článku smlouvy byla platná, pravdivá a úplná nejméně do doby vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch Strany kupující.
- 3.6 V případě, že se některé tvrzení Strany prodávající či Strany kupující uvedené v čl. 3. této smlouvy ukáže jako nepravdivé v podstatném ohledu a přes písemnou výzvu druhé strany nebude odstraněn závažný stav ani ve lhůtě třiceti (30) dnů, je takovéto porušení smluvní povinnosti důvodem pro odstoupení od této smlouvy ze strany poškozené s právními účinky k okamžiku doručení písemného oznámení o odstoupení druhé straně. Poškozená strana má rovněž právo na náhradu veškeré škody, která jí v souvislosti s uvedením nepravdivého prohlášení prokazatelně vznikne.

4. Platební podmínky

- 4.1 Strana prodávající a Strana kupující se dohodly, že kupní cena za Předmět převodu dle čl. 1. této smlouvy činí **700 000 Kč (slovy: sedm set tisíc korun českých)** (dále též „kupní cena“). Tato kupní cena je konečná.
- 4.2 Kupní cenu ve výši **700 000 Kč (slovy: sedm set tisíc korun českých)** se Strana kupující zavazuje složit nejpozději do **deseti (10) pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy** na úschovný účet Zprostředkovatele č. [REDACTED] vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., **VS:** [REDACTED]. Nebude-li tato kupní cena připsána na úschovný účet Zprostředkovatele nejpozději ve stanovené lhůtě, je Strana prodávající oprávněna odstoupit od této smlouvy.
- 4.3 Smluvní strany se dohodly, že Zprostředkovatel uvolní finanční prostředky v celkové výši **700 000 Kč (slovy: sedm set tisíc korun českých)** složené na jeho úschovném účtu do deseti (10) pracovních dnů po jejich připsání na tento účet a zároveň po předložení níže požadovaných dokumentů následujícím způsobem:
 - 4.3.1 část kupní ceny ve výši **60 500 Kč (slovy: šedesát tisíc pět set korun českých)** uvolní Zprostředkovatel na vlastní bankovní účet č. [REDACTED] vedený u Raiffeisenbank a.s., **V:** [REDACTED] za účelem uhrazení provize, kterou se Strana prodávající zavázala Zprostředkovateli uhradit, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů poté, co mu bude do úschovy připsána částka v této výši. Majitelem účtu dle předchozí věty je Zprostředkovatel;
 - 4.3.2 část kupní ceny ve výši **639 500 Kč (slovy: šest set třicet devět tisíc pět set korun českých)** uvolní Zprostředkovatel Straně prodávající, na účet č. [REDACTED] vedený u Československé obchodní banky, a.s., a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů po jejich připsání na tento účet a zároveň poté, co mu bude předložen výpis z příslušného **listu vlastnictví** pro katastrální území Jihlava, obec Jihlava, část obce Jihlava, vedeného Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, ve kterém bude v části A jako vlastník Předmětu převodu uvedena Strana kupující, v části B bude uveden Předmět převodu a části C a D budou bez zápisu omezení vlastnického práva vyjma případných omezení založených právním jednáním Strany kupující či z důvodů spočívajících na Straně kupující či z důvodů spočívajících na straně katastru nemovitostí. Majitelem účtu dle předchozí věty je Strana prodávající.
- 4.4 Tímto bude kupní cena zcela a beze zbytku vyrovnána a smluvní strany výslovně prohlašují, že s tímto způsobem vypořádání kupní ceny souhlasí.
- 4.5 V případě, že podmínky pro vyplacení části kupní ceny dle čl. 4.3.2 této smlouvy z úschovy Zprostředkovatele nebudou splněny ani do šesti (6) měsíců od uzavření této smlouvy, je každá ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od smlouvy dle předchozí věty, budou finanční prostředky složené Zprostředkovateli do úschovy dle čl. 4.3 této smlouvy a z této úschovy nevyplacené v souladu s touto smlouvou, vráceny zpět na účty, ze kterých byla část kupní ceny uhrazena, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne předložení platného odstoupení od této smlouvy Zprostředkovateli.
- 4.6 Smluvní strany se dohodly, že veškeré finanční transakce dle této smlouvy budou probíhat výhradně bezhotovostním platebním stykem.
- 4.7 Po vyplacení finančních prostředků z úschovy bude případný zůstatek na účtu Zprostředkovatele, představující připsané úroky, použit na zaplacení nákladů za vedení bankovního účtu a v zbývajícím rozsahu představuje odměnu Zprostředkovatele.

5. Převod vlastnického práva

- 5.1 Vlastnické právo k Předmětu převodu podle této smlouvy nabývá Strana kupující se všemi právy a povinnostmi dnem jeho vkladu do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu vlastnického práva vznikají na základě rozhodnutí o povolení vkladu zpětně k okamžiku, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 5.2 Smluvní strany pověřují Zprostředkovatele, aby podal návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy dojde k úhradě částky dle čl. 4.2 této smlouvy do úschovy Zprostředkovatele. Do tohoto okamžiku zůstane jedno (1) vyhotovení kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy Strany prodávající a Strany kupující určené pro katastr nemovitostí, jakož i návrh na její vklad, v úschově Zprostředkovatele. Zprostředkovatel se zavazuje neprodleně po podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy informovat Stranu kupující a předložit jí kopii návrhu na vklad s podacím razítkem katastrálního úřadu.
- 5.3 Pokud katastrální úřad vyžádá od účastníků doplnění návrhu, jsou smluvní strany povinny poskytnout si součinnost při řešení této situace, zejména jsou povinny na výzvu katastrálního úřadu v jím stanoveném termínu doplnit listiny nebo předložit požadované listiny.
- 5.4 Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Strany kupující podle této smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, uzavřít do čtrnácti (14) dnů ode dne pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou sjednány touto smlouvou tak, aby byly vytýkané vady odstraněny. Kdyby i poté se vyskytly okolnosti, které by znemožňovaly provést vklad vlastnického práva ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí za podmínek stanovených touto smlouvou a které by nebylo možné odstranit, mají Strana kupující i Strana prodávající právo odstoupit od této smlouvy.
- 5.5 V případě odstoupení od této smlouvy, bude Straně kupující vrácena složená kupní cena resp. z této úschovy v souladu s touto smlouvou nevyplacená část kupní ceny, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne předložení platného odstoupení od této smlouvy Zprostředkovateli.
- 5.6 V případě, že Strana prodávající nebo Strana kupující nesplní řádně a včas svoji povinnost stanovenou v čl. 5.3 nebo čl. 5.4 této smlouvy, je porušující strana povinna nahradit poškozené smluvní straně veškerou škodu, která poškozené smluvní straně prokazatelně vznikne v souvislosti s porušením této povinnosti.

6. Další ujednání

- 6.1 Strana prodávající prohlašuje, že veškeré platby související s vlastnictvím a užíváním Předmětu převodu, byly a jsou řádně hrazeny.
- 6.2 Strana prodávající se zavazuje poskytnout Straně kupující veškerou součinnost nutnou k převedení přípojek energií na Stranu kupující, a to co nejdříve po předání Předmětu převodu. Převod energií příslušným dodavatelům oznámí Strana kupující.
- 6.3 Strana prodávající se zavazuje uhradit Straně kupující všechny případné nedoplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu převodu vztahující se k období přede dnem jeho předání, které bude případně nucena zaplatit. Strana kupující se zavazuje zaplatit Straně prodávající všechny případné přeplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu převodu vztahující se k období přede dnem jeho předání, které jí budou případně vyplaceny.
- 6.4 Strana prodávající se zavazuje Předmět převodu předat Straně kupující nejpozději do **deseti (10) pracovních dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí**. O předání a převzetí Předmětu převodu jsou smluvní strany povinny sepsat předávací protokol.

- 6.5 Strana prodávající se zavazuje až do dne předání Předmětu převodu Straně kupující řádně pečovat o Předmět převodu a zdržet se všeho, čím by se mohl stav Předmětu převodu zhoršit nebo čím by mohla být snížena jeho hodnota.
- 6.6 Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Předmětu převodu, jakož i odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s Předmětem převodu, přechází na Stranu kupující předáním Předmětu převodu.
- 6.7 Strana prodávající je povinna příslušné ohlašově ohlásit změnu trvalého pobytu tak, aby nadále nebyla adresa Předmětu převodu vedena jako místo trvalého pobytu Strany prodávající, a to ke dni předání Předmětu převodu. Strana prodávající se zavazuje zajistit, aby ke dni předání Předmětu převodu na adrese Předmětu převodu žádná třetí osoba, které k tomu Strana prodávající udělila souhlas, neměla hlášeno trvalé nebo přechodné bydliště, místo podnikání nebo sídlo. Ode dne provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí je Strana kupující oprávněna bez omezení využívat adresu Předmětu převodu jako adresu trvalého či přechodného bydliště, místa podnikání či sídla, a to jak vlastního, tak i dalších osob, kterým za tímto účelem udělí souhlas.
- 6.8 Strana kupující prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy obdržela od Strany prodávající příslušné dokumenty k prokázání energetické náročnosti Domu ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.10 Správný poplatek za podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit Strana kupující.

7. Doručování písemností

- 7.1 Veškeré písemnosti ve vztahu k této smlouvě jsou si smluvní strany povinny doručovat na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy nebo na jiné adresy za tímto účelem druhé smluvní straně oznámené.
- 7.2 Písemnost určená smluvní straně se považuje za doručenou, není-li prokázán opak, okamžikem jejího převzetí touto smluvní stranou nebo okamžikem odmítnutí jejího převzetí, v ostatních případech pak třetím (3.) pracovním dnem po odeslání písemnosti prostřednictvím přepravce pověřeného doručením zásilky.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1 Účastníci této smlouvy berou na vědomí, závazně prohlašují a souhlasí s tím, že jsou projevy vůle v této smlouvě vyjádřenými vázání, že tato smlouva je platná vůči třetím osobám a závazky z ní jsou vymahatelné soudní cestou.
- 8.2 Ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.3 Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemná práva a povinnosti, jakož i ostatní právní vztahy z této smlouvy vzniklé nebo s ní související se budou řídit právním řádem České republiky, který je tedy rozhodným právem této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že všechny případné spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou řešeny výlučně před věcně a místně příslušným soudem v České republice.
- 8.4 Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že jejich svéprávnost není nijak omezena, a že tato kupní smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla možnost obsah základních podmínek této smlouvy ovlivnit. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

- 8.5 Tato smlouva nepodléhá uveřejnění dle § 3 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Uzavřena je dnem podpisu poslední smluvní strany. Věcně právní účinky této smlouvy nastávají dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění, vkladem do katastru nemovitostí s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad.
- 8.6 Právními účinky vkladu zaniká nájemní smlouva č. 176/MO/2018 ze dne 26. 2. 2018.
- 8.7 Tato smlouva je provedena ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž obdrží:
- jedno (1) **Strana prodávající;**
 - jedno (1) **Strana kupující;**
 - jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Strany prodávající a Strany kupující obdrží **Zprostředkovatel;**
 - jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Strany prodávající a Strany kupující je určeno pro příslušný **katastrální úřad** v právní věci provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující.

Doložka: Výkup stavby dle této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Jihlavy na svém 26. zasedání dne 29. 3. 2022 usnesením č. 481/22-ZM.

Příloha: Plná moc pro zástupce Zprostředkovatele

V _____, dne _____

V _____, dne _____

Strana prodávající
Hana Zábojová

Strana kupující
statutární město Jihlava
v zast. Ing. arch. Martinem
Laštovičkou, náměstkem primátorky

V _____, dne _____

Zprostředkovatel
Fincentrum Reality s.r.o.

