

## KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITÉ VĚCI

kterou podle ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uzavírají smluvní strany (dále také jen „Smlouva“)

- 1. SENIOR PARK HOUSE a.s.**  
Přípotoční 1519/10a, Vršovice, 100 00 Praha 10  
IČO: 27458784 DIČ: CZ27458784  
Vedená u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 10795  
Zastoupena  
Dále jen jako „Strana prodávající“

a

- 2. manželé**

Dále jen jako „Strana kupující“

Strana prodávající a Strana kupující dále společně také jako „Smluvní strany“

### I.

#### Identifikace nemovitých věcí

**1.1.** Strana prodávající má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitou věc:

- pozemek p. č. 301/242, o výměře 733 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova s čp ....., rodinný dům, stojící na pozemku p. č. 301/242 v obci Hlušovice

vše zapsáno pro okres Olomouc, obec a katastrální území Hlušovice u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále jen „Nemovitá věc“ nebo „Předmět koupě“).

Budova, která je součástí pozemku p. č. 301/241, má podlahovou plochu o velikosti .....m<sup>2</sup>.

### II.

#### Nabytí vlastnického práva



1. Strana prodávající tímto prodává Straně kupující do společného jmění manželů v čl. 1.1. uvedenou Nemovitou věc a Strana kupující uvedenou Nemovitou věc, po jejím prohlédnutí a seznámení se s jejím faktickým stavem v rozsahu, jak jí byl popsán Stranou prodávající, včetně veškerých součástí a příslušenství, kupuje a do svého společného jmění manželů bez výhrad přijímá.
2. Vlastnické právo k Nemovité věci nabude Strana kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí ke dni, kdy návrh na vklad bude doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Do provedení vkladu vlastnického práva jsou Smluvní strany svými projevy vůle, učiněnými v této Smlouvě, vázány.
3. Zjistí-li příslušný katastrální úřad, který má vklad vlastnického práva Strany kupující provést, že daný návrh na zápis není opatřen dokumenty, na jejichž základě by bylo možné vklad vlastnického práva Strany kupující provést, nebo řízení o povolení vkladu vlastnického práva z jakéhokoli jiného důvodu přeruší, přijmou Smluvní strany veškerá potřebná opatření a provedou právní jednání nutná k nápravě nedostatků, pro které bylo řízení přerušeno, ihned, jak se dozvědí, že řízení o povolení vkladu práva bylo přerušeno, popř. že předložená dokumentace neodpovídá požadavkům příslušného úřadu, aby bylo možné zápis vlastnického práva Strany kupující provést co nejdříve.

Pokud bude příslušným katastrálním úřadem pravomocně zamítnut návrh na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy nebo bude vkladové řízení pravomocně zastaveno, zavazují se Strana kupující a Strana prodávající ve lhůtě 14 dnů od doručení takového rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu ještě jednou a podat nový návrh na vklad vlastnického práva, s napravením důvodu, pro který nebylo vlastnické právo do katastru nemovitostí podle této kupní smlouvy vloženo, a to za stejných podmínek, za kterých je uzavřena tato Smlouva.

V případě, že některá smluvní strana poruší povinnost sjednanou v tomto článku Smlouvy, zavazuje se uhradit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 10% z kupní ceny uvedené v čl. 3.1 této smlouvy, přičemž smluvní pokutou není dotčen nárok na náhradu škody, a to ani ve výši přesahující smluvní pokutu.

4. Návrh na vklad vlastnického práva k Nemovité věci ve prospěch Strany kupující podepisují Smluvní strany současně s touto Smlouvou a Katastrálnímu úřadu jej podá Strana prodávající do patnácti (15) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy. Náklady řízení před katastrálním úřadem se zavazuje nést Strana prodávající.

### III.

#### Kupní cena

5. Na kupní ceně za Předmět koupě – v čl. 1.1. této Smlouvy specifikované Nemovité věci, se Strana prodávající a Strana kupující dohodly tak, že celková kupní cena činí částku **ve výši 8.139.000 Kč (slovy: osm milionů jedno sto třicet devět tisíc korun českých)**, vč. DPH za Předmět koupě dle této Smlouvy včetně všech součástí a příslušenství.
6. Strana kupující již kupní cenu v plné výši uhradila před podpisem této Smlouvy způsobem určeným dle čl. 4.3. Smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne ..... (dále jako „*Smlouva o smlouvě budoucí kupní*“), kterou Smluvní strany uzavřely před uzavřením této Smlouvy, a ve které si stanovily konkrétní podmínky pro uzavření této Smlouvy.
7. Strana kupující si je vědoma, že s okamžikem vkladu vlastnického práva k Nemovité věci do příslušného katastru nemovitostí bude zástavní právo, bylo-li Stranou prodávající zřízeno k poskytnutí hypotečního úvěru Straně kupující, působit vůči ní, jako nabyvateli zastavené Nemovité věci a s tímto bezvýhradně souhlasí. Ustanovením tohoto článku nejsou dotčena prohlášení Strany prodávající uvedené v čl. IV této Smlouvy.
8. Pro případ, že dojde z jakéhokoli důvodu ke zrušení této Smlouvy nebo Smlouvy o smlouvě budoucí kupní poté, co již byla uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva uvedeného v čl. 3.3. této Smlouvy, zavazuje se Strana kupující poskytnout Straně prodávající veškerou požadovanou součinnost, aby došlo k výmazu zástavního práva zřízeného v souladu s čl. 3.3. této Smlouvy a příslušnými ustanoveními Smlouvy o smlouvě budoucí kupní a vymazat zástavní právo nejpozději do 90 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy Strany prodávající k výmazu zástavního práva, v opačném případě se zavazuje zaplatit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti. Smluvní pokutou není dotčen nárok na náhradu škody, a to ani ve výši přesahující smluvní pokutu.

### IV.

#### Prohlášení Strany prodávající

1. V míře povolené příslušnými právními předpisy se Strana prodávající tímto zavazuje, že

(a) během období od podpisu této Smlouvy do rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovité věci do katastru nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu Strany kupující neuskuteční ani neumožní žádné postoupení, prodej, vznik zástavního práva, pronájem, obnovení pronájmu nebo podnájmu, prodloužení platnosti nebo převod jakéhokoli práva nebo vlastnického práva k Nemovité věci nebo jakýchkoli jejích částí či příslušenství, ani neuskuteční ani neumožní její zatížení, kromě případu, kde se Smluvní strany písemně dohodnou jinak nebo to bude nezbytné pro dosažení účelu této Smlouvy;

(b) během období od podpisu této Smlouvy do zápisu vkladu vlastnického práva k Nemovité věci do katastru nemovitostí nepodnikne žádné kroky, které by snížily hodnotu Nemovité věci, pokud z této Smlouvy nevyplývá opak.

2. Strana prodávající prohlašuje, že Nemovitá věc není předmětem sporu, soudního či rozhodčího řízení, nebo jakéhokoliv jiného řízení, v němž by mohlo být zpochybněno vlastnictví Strany prodávající k Nemovité věci, a že jí nejsou známy žádné skutečnosti, na jejichž základě by se předmětem takového sporu mohla stát. Současně Strana prodávající prohlašuje, že převáděná Nemovitá věc nebyla zahrnuta do majetkové podstaty, a že proti Straně prodávající nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního či exekučního řízení, řízení o návrhu na relativní neúčinnost právního jednání, kterým Strana prodávající nabyla Nemovitou věc, a že k Nemovité věci nesvědčí třetí osobě právo nájmu či jiný právní titul k jejich užívání, a že na Straně prodávající nejsou splněny zákonné podmínky pro zahájení insolvenčního řízení, pro prohlášení konkurzu či schválení oddlužení.

3. Strana prodávající dále prohlašuje, že vyjma případně existujícího zástavního práva uvedeného v čl. 3.3. této Smlouvy či jiného omezení vzniklého z důvodu na Straně kupující:

1. není nikterak omezena v dispozici s Nemovitou věcí a je oprávněna s ní bez omezení v plném rozsahu nakládat tak, jak je předpokládáno touto Smlouvou a zákonem,

2. neuzavřela jakoukoli smlouvou o zcizení Nemovité věci nebo o jejím budoucím zcizení, vyjma smlouvy se Stranou kupující,

3. na Nemovité věci neváznou žádná práva třetích osob, a to zejména:

(i) práva zástavní,

(ii) práva věcných břemen, s výjimkou věcného břemene umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení - kabelového vedení NN a přípojkových skříní v rozsahu vymezeném v GP č. 586-554/2018 ve prospěch ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035,

- (iii) předkupní práva,
  - (iv) práva nájmu či jiná užívací práva,
4. ohledně Nemovité věci neexistují žádná pravomocná či dosud nepravomocná úřední rozhodnutí, ze kterých by pro Stranu kupující mohla vyplynout nutnost vynaložit finanční či jiné prostředky,
  5. ohledně Nemovité věci nebo ohledně užívání Nemovité věci neexistují žádné vyúčtované dluhy či úhrady po splatnosti.

## V.

### Prohlášení Strany kupující

1. Strana kupující prohlašuje, že je jí znám faktický stav Nemovité věci, že si ji před podpisem Smlouvy řádně prohlédla a v tomto stavu ji kupuje.
2. Strana kupující prohlašuje, že proti ní nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního či exekučního řízení, a že na Straně kupující nejsou splněny zákonné podmínky pro zahájení insolvenčního řízení, pro prohlášení konkurzu či schválení oddlužení.

## VI.

### Předání Nemovité věci

- 6.1.** Strana prodávající se zavazuje vyzvat Stranu kupující k převzetí Nemovité věci, a to po podání návrhu na vklad vlastnického práva Strany kupující k Nemovité věci příslušnému katastrálnímu úřadu a Strana kupující se zavazuje převzít Nemovitou věc v souladu s touto Smlouvou. K předání a převzetí dojde v termínu dohodnutém Smluvními stranami, nejpozději však do 10 kalendářních dnů poté, kdy Strana prodávající Stranu kupující vyzvala k převzetí Nemovité věci dle předchozí věty. Pokud se Smluvní strany nedohodnou na termínu předání a převzetí Nemovité věci, dojde k jejímu předání a převzetí patnáctý (15) pracovní den poté, kdy Strana prodávající Stranu kupující vyzvala k převzetí Nemovité věci dle tohoto článku Smlouvy, tj. kdy Strana kupující obdržela výzvu Strany prodávající dle tohoto článku Smlouvy.
- 1.** Při předání Nemovité věci Strana prodávající předá Straně kupující klíče a jiná ovládání, která jsou nutná k řádnému užívání Nemovité věci.

2. O předání Nemovité věci, klíčů a ovládnání bude sepsán mezi Smluvními stranami protokol (dále jen „**Protokol o předání**“). V Protokolu o předání budou uvedeny i stavy měřičů médií.
3. V Protokolu o předání budou zaznamenány vady a nedodělky Nemovité věci, včetně přiměřené lhůty pro jejich odstranění. Odstranění vad a nedodělků nemá vliv na předání Nemovité věci, přičemž Strana kupující není oprávněna odmítnout převzetí Nemovité věci pro vady či nedodělky, které nebrání jejímu užívání.
4. Nebezpečí škody na Nemovité věci a povinnost hradit náklady spojené s jejím užíváním přejde na Stranu kupující dnem předání Nemovité věci.
5. Smluvní strany se dohodly, že pokud Strana kupující nepřevzme Nemovitou věc v souladu s čl. 6.1. výše, ač je tato prostá vad a nedodělků, které by bránily jejímu užívání, je povinna uhradit Straně prodávající prokazatelné náklady, které Straně prodávající vzniknou při udržování Nemovité věci v řádném stavu, a to za dobu trvání prodlení Strany kupující s jejím převzetím. Marným uplynutím lhůty k převzetí Nemovité věci se má za to, že tato je prostá jakýchkoli vad a nedodělků. V takovém případě počíná záruční doba na veškeré stavební součásti v Nemovité věci a na jejím vybavení běžet dnem, k němuž nabude Strana kupující vlastnické právo k Nemovité věci.
6. K předání a převzetí Nemovité věci a k podpisu Protokolu o předání se zavazuje Strana kupující poskytnout Straně prodávající nezbytnou součinnost. Neposkytne-li Strana kupující Straně prodávající nezbytnou součinnost a/nebo si nepřevzme Nemovitou věc, zavazuje se v takovém případě uhradit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s poskytnutím součinnosti a/nebo přejímkou Nemovité věci. V případě, že Strana kupující nepřevzme Nemovitou věc ani ve lhůtě pěti (5) dnů po uplynutí lhůty dle čl. 6.1. výše, považuje se Nemovitá věc za předanou dnem následujícím po uplynutí této lhůty.

## VII.

### Odstoupení od smlouvy a smluvní pokuty

- 7.1. Strana kupující se zavazuje zaplatit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 10% z kupní ceny specifikované v čl. 3.1 této Smlouvy a Strana prodávající je rovněž oprávněna od této Smlouvy odstoupit, jestliže Strana kupující poruší povinnost stanovenou v čl. 2.3., v čl. 5.2. a v čl. 6.1. této Smlouvy. Nárok na náhradu způsobené škody není ustanovením o smluvní pokutě dotčen, a to ani v části přesahující smluvní pokutu.

- 7.2.** Strana prodávající se zavazuje zaplatit Straně kupující smluvní pokutu ve výši 10% z kupní ceny specifikované v čl. 3. 1 této Smlouvy a Strana kupující je rovněž oprávněna od této Smlouvy odstoupit, jestliže Strana prodávající poruší povinnost sjednanou v čl. 4.1. této Smlouvy, popř. pokud se ukáže jako nepravdivé její prohlášení uvedené v čl. 4.2. a 4.3 této Smlouvy. Nárok na náhradu způsobené škody není ustanovením o smluvní pokutě dotčen, a to ani v části přesahující smluvní pokutu.
- 7.3.** V případě odstoupení od této Smlouvy si strany vrátí veškerá plnění v plné výši s výjimkou případných smluvních pokut, která od sebe do té doby přijaly. Smluvní strany si ujednaly, že případný nárok na smluvní pokutu mohou započíst oproti plnění, které by měly vrátit druhé smluvní straně.

## **VIII.**

### **Společná ujednání stran**

1. Adresou pro doručování je adresa účastníků uvedená jako jejich trvalé bydliště v záhlaví této Smlouvy, pokud je v záhlaví této Smlouvy uvedena doručovací adresa účastníků, pak je adresou pro doručování tato doručovací adresa.
2. Doručování bude probíhat poštovní přepravou prostřednictvím držitele poštovní licence. Pokud je prováděno doručení poštou, je doručování prováděno výlučně doporučeně do vlastních rukou adresáta.
3. Při doručování poštou platí, že není-li adresát zastižen, uloží se písemnost na poště. Písemnost se považuje za doručenu desátým kalendářním dnem po dni, kdy byla uložena, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Pokud se adresát na místě rozhodném pro doručování podle této Smlouvy nezdržuje, resp. se odstěhoval bez udání adresy, resp. není na adrese známý, je listina v tom případě doručena desátým kalendářním dnem po dni, kdy byla poznámka o této skutečnosti vyznačena pracovníkem pošty na listinu či její obálku.

## **IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. Tato Smlouva se vyhotovuje v tolika vyhotoveních tak, aby jedno vyhotovení obdržel každý

z účastníků této Smlouvy a jedno vyhotovení s ověřenými podpisy je určeno jako příloha k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

2. Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné, Smlouvu si řádně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a tuto neuzavírají v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.
3. Nárok na náhradu způsobené škody není dotčen ustanoveními této Smlouvy o smluvní pokutě, a to ani v části přesahující tuto smluvní pokutu.

Strana prodávající:

Strana kupující:

V ..... dne .....  
.....

V ..... d n e

.....  
SENIOR PARK HOUSE a.s.