

## Kupní smlouva

Níže podepsaní účastníci, a to

### STAFIN Nepomucká s.r.o.

IČ: 28001834, se sídlem Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň

zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Plzni, v oddílu C, vložka 20917

zastoupená Ing. et Ing. Lukášem Novým, jednatelem společnosti a Ing. Romanem Panuškou, jednatelem společnosti

č. bankovního účtu 283085488/0300, Československá obchodní banka a.s.

jako „**prodávající**“ na straně jedné,

a

**paní/ pan [jméno a příjmení], r.č. [rodné číslo]**

bytem [ulice], [PSČ], [město]

adresa pro doručování [ulice], [PSČ], [město]

telefon: [číslo telefonu]

email: [emailová adresa]

jako „**kupující**“ na straně druhé,

kupující a prodávající dále společně označeni také jen jako „**smluvní strany**“ či „**účastníci**“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), tuto

### kupní smlouvu:

#### I.

#### Specifikace nemovitostí

- 1) Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem těchto nemovitostí v katastrálním území Hradiště u Plzně:
  - a. pozemku parc.č. ...., o výměře .....m<sup>2</sup> (dále označovaném jako „**Zastavěný pozemek**“), jehož je součástí stavba rodinného domu č.p. .... (dále označovaná jen jako „**Rodinný dům**“),
  - b. pozemku parc.č. ...., o výměře .....m<sup>2</sup> (dále označovaném jako „**Pozemek zahrady**“), včetně příslušenství sestávajícího zejména z přípojky elektřiny jakož i vodovodní, kanalizační a plynovodní přípojky, v části nacházející se na tomto pozemku, to vše blíže specifikováno v geometrickém plánu č. ....

- c. spoluvlastnického podílu ve výši ideální ..... z celku na pozemku parc. č. ...., o výměře .....m<sup>2</sup> (dále označovaném jako „**Pozemek obslužné komunikace**“), včetně příslušenství sestávajícího zejména vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektrické přípojky, a dále spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/8 z celku na hlavním vodovodním, kanalizačním a plynovodním řadu, znázorněných v geometrickém plánu č. ....
- d. hlavního vodovodního, kanalizačního a plynovodního řadu umístěného na pozemku parc.č. 1243 v k.ú. Hradiště u Plzně, znázorněných v geometrickém plánu č. .... (dále označovaného jako „**Vnější inženýrské sítě**“).

2) Nemovitosti specifikované v odstavci 1 písm. a) až c) tohoto článku smlouvy jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrálního pracoviště Plzeň - město, na listu vlastnictví č. .... pro obec Plzeň a katastrální území Hradiště u Plzně.

## II.

### Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu Zastavěný pozemek, Pozemek zahrady a dále spoluvlastnický podíl ve výši ideální 1/8 z celku na Pozemku obslužné komunikace (souhrnně dále jen „**Předmětné pozemky**“) spolu s jejich příslušenstvím, a dále spoluvlastnický podíl ve výši ideální 1/8 z celku na Vnějších inženýrských sítích, jakož i se všemi právy a povinnostmi na nich vázajícími (souhrnně dále jen „**Předmět převodu**“). Kupující Předmět převodu kupuje a nabývá jej tak do svého vlastnictví.

## III.

### Kupní cena a její splatnost

1) Kupní cena Předmětu převodu (dále jen „**Kupní cena**“) byla účastníky sjednána ve výši .....- Kč (slovy: .....) včetně daně z přidané hodnoty.

2) Z Kupní ceny připadá na:

- a) **Zastavěný pozemek včetně příslušenství** kupní cena ve výši ..... Kč vč. DPH,
- b) **Pozemek zahrady včetně příslušenství** kupní cena ve výši ..... Kč vč. DPH,
- c) **Spoluvlastnický podíl ve výši ideální 1/8 z celku na Pozemku obslužné komunikace včetně příslušenství** kupní cena ve výši ..... Kč vč. DPH,
- d) **Spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/8 z celku na každém z Vnějších inženýrských sítí** kupní cena ve výši ..... Kč vč. DPH.

3) Smluvní strany činí nesporným, že Kupní cena byla v její plné výši uhrazena před uzavřením této Smlouvy.

## IV.

### Právní a faktický stav Předmětu převodu

1) Prodávající prohlašuje, že na Zastavěném pozemku vázne:

- a. ....

b. ....

Prodávající dále prohlašuje, že na Pozemku zahrady vázne:

a. ....

b. ....

Prodávající prohlašuje, že na Pozemku obslužné komunikace vázne:

a. ....

b. ....

Prodávající prohlašuje, že, vyjma uvedeného, nejsou Předmětné pozemky zatíženy žádným jiným zástavním právem, nájemním právem, předkupním právem či věcným břemenem a že mu nejsou známy žádné právní ani faktické vady předmětného bytu, na které by kupujícího neupozornil.

2) Kupující bere na vědomí, že je ve prospěch Pozemku obslužné komunikace zřízena služebnost zřízení a vedení inženýrských sítí, které odpovídá právo každého vlastníka Pozemku obslužné komunikace zřídit a vést na pozemku parc. č. 1243 v k.ú. Hradiště u Plzně, vodovodní, kanalizační a plynovodní potrubí, včetně plynárenského zařízení v rozsahu dle geometrického plánu ....., vklad práva odpovídajícího této služebnosti byl povolen rozhodnutím katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrálního pracoviště Plzeň – město pod č.j. ....

3) Kupující prohlašuje, že se dobře seznámil se stavem Předmětu převodu, a že jej v tomto stavu přijímá a dále prohlašuje, že mu byl ze strany prodávajícího předán průkaz energetické náročnosti Rodinného domu.

4) Prodávající prohlašuje, že proti němu není vedeno insolvenční řízení ani jakékoli exekuční řízení a že mu není známa existence jakýchkoli jejich nesplněných závazků, které by bránily převodu jeho vlastnického práva k Předmětu převodu. Pokud by byly jakékoli pohledávky za prodávajícími uplatněny u kupujících, jsou prodávající povinni tyto pohledávky obratem uhradit.

## V.

### Povinnosti smluvních stran

1) Smluvní strany se dohodly, že k faktickému předání Předmětu převodu dojde do 5 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy, o předání bude mezi stranami vyhotoven předávací protokol opatřený vlastnoručními podpisy prodávajícího a kupujícího. Následně po předání Předmětu převodu, a to do 5 pracovních dnů, prodávající podá návrh na vklad do katastru nemovitostí. Poplatek spojený s podáním návrhu na vklad nese kupující. Kupující nabyde vlastnické právo k Předmětným pozemkům vkladem do katastru nemovitostí. Kupující nabyde vlastnické právo k spoluvlastnickému podílu ve výši ideální 1/8 z celku na Vnějších inženýrských sítích předáním Předmětu převodu.

2) Pokud by příslušný katastrální úřad z jakéhokoli důvodu zamítl návrh na povolení vkladu vlastnického práva k Předmětným pozemkům ve prospěch kupujícího, účastníci bez zbytečného odkladu odstraní vady, které bránily povolení vkladu.

3) V den předání a převzetí Předmětu převodu předá prodávající kupujícímu žádost k novému odběru elektrické energie. Kupující bere na vědomí, že k okamžiku předání Předmětu převodu provede prodávající odhlášení odběru elektrické energie u dodavatele této energie a dojde tak k jeho ukončení. Pokud se kupující k odběru elektrické energie nepřihlásí neprodleně, kupující prohlašuje, že náklady spojené s přihlášením elektrické energie vč. instalace / aktivace elektroměru a případného zpracování revizní zprávy si bude hradit kupující z vlastních prostředků.

4) Účastníci berou na vědomí, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující. Kupující se zavazuje podat přiznání k dani z nabytí předmětných pozemků a tuto daň zaplatit, nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bude v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva kupujícího k Předmětným pozemkům, u příslušného správce daně. Prodávající se zavazuje vypracovat na své náklady přiznání k dani z nabytí předmětných pozemků a předat kupujícímu.

## **VI.**

### **Záruka za jakost**

1) Prodávající poskytuje v souvislosti s touto kupní smlouvou Záruku za jakost k Předmětu převodu v délce 36 měsíců, není-li výrobcem dodávek a zařízení uvedena kratší záruční lhůta (plynové kotle, videotelefony, větrání, venkovní rolety atd.). Záruční doba počíná běžet dnem právních účinků zápisu vlastnického práva dle této smlouvy. Kupující bere na vědomí, že nemá právo z vadného plnění, způsobila-li vadu vnější událost.

2) Kupující prohlašuje, že spolu s podpisem této smlouvy převzal od prodávajícího všeobecné a záruční podmínky Předmětných nemovitostí, které obsahují podrobný uživatelský manuál spolu se záručními a reklamačními podmínkami.

3) Strany ujednaly, že případné reklamace vad předmětu převodu budou řešeny podle příslušných ustanovení Občanského zákoníku. V případě výskytu vad, které nebrání předmět této smlouvy užívat, je kupující oprávněn požadovat buď odstranění takových vad, doplnění toho, co chybí, nebo přiměřenou slevu z kupní ceny.

## **VII.**

### **Vzdání se předkupního práva**

1) Smluvní strany výslovně prohlašují, že se vůči sobě, dalším spoluvlastníkům, i třetím osobám vzdávají svého zákonného předkupního práva ve smyslu § 1124 OZ ve znění platném od 1.1.2018 z titulu podílového spoluvlastnictví k Pozemku obslužné komunikace vzniklého dle této smlouvy, a to i s účinky pro své právní nástupce.

Výše uvedené vzdání se předkupního práva bude zapsáno v katastru nemovitostí.

2) Smluvní strany dále výslovně prohlašují, že se vůči sobě, dalším spoluvlastníkům, i třetím osobám vzdávají svého zákonného předkupního práva ve smyslu § 1124 OZ ve znění platném od 1.1.2018 z titulu podílového spoluvlastnictví k Vnějšímu inženýrským sítím vzniklého dle této smlouvy, a to i s účinky pro své právní nástupce.

## **VIII.**

### **Úprava vztahů ve vztahu k Pozemku obslužné komunikace**

1) Kupující bere na vědomí, že jsou Předmětné pozemky součástí areálu „Domy Nepomucká“, s tím, že v tomto areálu se nachází 8 rodinných domů, když každý z vlastníků rodinného domu bude zároveň podílovým spoluvlastníkem Pozemku obslužné komunikace. Podíl každého z vlastníků rodinných domů na Pozemku obslužné komunikace bude roven ideální 1/8 z celku.

2) Kupující bere na vědomí, že v souladu s ustanovením § 1223 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přidatném spoluvlastnictví těchto vlastníků.

3) S ohledem na uvedené v okamžiku, kdy bude Pozemek obslužné komunikace náležet alespoň 2 odlišným vlastníkům, budou podíly na něm nabývány do přidatného spoluvlastnictví. Kupující se tak zavazuje připojit se na výzvu Prodávajícího k souhlasnému prohlášení podílových spoluvlastníků Pozemku obslužné komunikace o vzniku přidatného spoluvlastnictví k tomuto pozemku a dále s podílovými spoluvlastníky Pozemku obslužné komunikace uzavřít dohodu o správě Pozemku obslužné komunikace.

4) Dohoda bude upravovat zejména způsob správy Pozemku obslužné komunikace, jakož i financování energií spotřebovaných zařízeními umístěnými na tomto pozemku, případně jiné služby společné pro všechny vlastníky rodinných domů.

5) Kupující je povinen přispívat na správu Pozemku obslužné komunikace, jakož i na služby společné pro všechny vlastníky rodinných domů v areálu.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

1) Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem.

2) Tato smlouva je uzavřena v ..... vyhotoveních, z nichž prodávající obdrží jedno vyhotovení, kupující obdrží ..... vyhotovení a jedno vyhotovení smlouvy bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem.

3) Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

4) Účastníci prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle, a na důkaz toho ji níže podepisují.

V Plzni dne .....

V Plzni dne .....

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

.....  
za STAFIN Nepomucká s.r.o.  
Ing. et Ing. Lukáš Nový

.....

V Plzni dne .....

Budoucí prodávající:

.....  
za STAFIN Nepomucká s.r.o.  
Ing. Roman Panuška