



advokátní kancelář, s.r.o.

www.advokatibudejovice.cz

Rada, Čutková & Koptiš

advokátní kancelář, s.r.o.

sídlo: České Budějovice, Široká 432/11, PSČ 370 01, pobočka Trhové Sviny, Žižkovo náměstí 92
zápis v OR vedeném KS České Budějovice, odd. C., vložka 14541, IČ: 261 09 646, DIČ: CZ26109646

ID datové schránky: pppv46u, Tel. 387 200 681, e-mail: cutkova@advokatibudejovice.cz

advokáti:

Mgr. Tomáš Rada
ev.č. ČAK 11828
ID DS: 5gmghzn

Mgr. Klára Čutková
ev.č. ČAK 12027
ID DS: cgkhtjz

Mgr. Jan Koptiš
ev.č. ČAK 11558
ID DS: 7fbg7rt

KUPNÍ SMLOUVA

Dále uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanoveními § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, uzavřeli tito účastníci dle svého prohlášení zcela svéprávní:

- Jana Kubovcová**, r.č. 705607/1220
trvale bytem Chlumecká 2195/4, 370 07 České Budějovice
a
Ivana Prášková, r.č. 755215/1211
trvale bytem Vidov 62, 370 07 Vidov
(dále též jen jako „**Strana prodávající**“)
a
- Obec Komařice**, IČ: 005 81 437
Komařice 7, 373 14 Komařice
zastoupená Ing. Vojtěchem Tomrlem, starostou
(dále též jen jako „**Strana kupující**“)
tuto

KUPNÍ SMLOUVU (dále též „tato smlouva“)

I. Úvodní prohlášení

Strana prodávající prohlašuje, že je vlastníkem v režimu podílového spoluvlastnictví následujícího:

Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	18	816	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Komařice, č.p. 5, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 18					
	3/5	858	zahrada		zemědělský půdní fond

přičemž vlastnické právo Strany prodávající k výše popsaným nemovitým věcem (dále jen „**Předmět koupě**“) je zapsáno na listu vlastnictví č. 632 vedeném pro katastrální území a obec Komařice, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště České Budějovice (dále jen „**Příslušný katastrální úřad**“).

Spoluvlastnický podíl každé z prodávajících na Předmětu koupě činí 1/2 vzhledem k celku.

II.

Předmět smlouvy, projev vůle

1. Předmětem této smlouvy je převod vlastnictví k Předmětu koupě popsanému shora v čl. I. této smlouvy, a to se všemi součástmi, tj. zejména včetně výše uvedeného domu č.p. 5 na pozemku par. č. St. 18, a příslušenstvím, a souvisejícími právy a povinnostmi. Strana prodávající se touto smlouvou zavazuje odevzdat Předmět koupě Straně kupující a umožnit jí nabýt k Předmětu koupě vlastnické právo, přičemž Strana kupující se zavazuje Předmět koupě převzít a zaplatit Straně prodávající Kupní cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy.
2. Strana prodávající touto smlouvou prodává z podílového spoluvlastnictví v rozsahu spoluvlastnických podílů uvedených shora Předmět koupě Straně kupující a Strana kupující Předmět koupě za podmínek stanovených touto smlouvou kupuje a přijímá s tím, že Předmět koupě je nabýván do výlučného vlastnictví Strany kupující.
3. Koupě Předmětu koupě byla schválena obecním zastupitelstvem města Komařice dne 21. 3. 2019 jako bod č. 05-06/2019 jak vyplývá ze zápisu ze zasedání č. 6/2019.

III.

Kupní cena a způsob jejího splacení

1. Kupní cena za Předmět koupě byla smluvními stranami dohodnuta ve výši

----- 2.890.000,- Kč -----

(slovy: dva miliony a osm set devadesát tisíc korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“).

Kupní cena bude uhrazena takto:

- a) Před uzavřením této smlouvy uhradila Strana kupující k rukám realitní kanceláře TOP CB Reality, s.r.o., IČ: 260 97 222, (dále jen „**Zprostředkovatel**“) tzv. blokovací depozitum ve výši **139.876,- Kč**, přičemž tato částka se jako záloha započítává na Kupní cenu a povinnost Strany kupující uhradit Kupní cenu je v rozsahu této částky ke dni uzavření této smlouvy splněna.
- b) Strana kupující se zavazuje uhradit část Kupní ceny ve výši **350.124,- Kč** do **10 dnů** ode dne uzavření této smlouvy na účet advokátní úschovy Schovatele - Rada, Čutková & Koptiš advokátní kancelář, s.r.o., IČ: 26109646, se sídlem Široká 432/11, 370 01 České Budějovice, jednající jednatelkou Mgr. Klárou Čutkovou, ev. číslo ČAK č. 12027, (dále též jen „**Schovatel**“), č.ú.: **2108584131/2700**, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s..
- c) Část Kupní ceny ve výši **2.400.000,- Kč** se Strana kupující zavazuje uhradit prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnutého **Komerční bankou, a.s., IČ: 453 17 054**, (dále jen „**Banka**“) do **30. 4. 2019**, kdy tato část Kupní ceny bude Bankou poukázána na uvedený účet Schovatele č.ú.: **2108584131/2700**, na základě předložení těchto dokumentů bance:

- originálu této kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy
- potvrzení Schovatele o složení části Kupní ceny ve výši **350.124,- Kč** na účet advokátní úschovy.

Uhrazením Kupní ceny v souladu s ustanoveními tohoto odstavce je povinnost Strany kupující uhradit Kupní cenu splněna.

Podrobné podmínky pro naložení s částkou složenou na účtu advokátní úschovy jsou stanoveny ve Smlouvě o úschově peněžních prostředků a listin, kterou společně s touto smlouvou uzavřeli Strana prodávající, Strana kupující a Schovatel, a která se váže k této kupní smlouvě.

IV.

Prohlášení o právním a faktickém stavu Předmětu koupě, povinnosti stran

1. Strana prodávající prohlašuje, že

- na Předmětu koupě nevážnou žádné právní závady, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jakákoliv práva třetích osob
- jí není známa žádná skutečnost, která by mohla bránit vkladu vlastnického práva dle této smlouvy, a že její smluvní volnost při nakládání s Předmětem koupě není nijak omezena
- zavazuje se ode dne nabytí účinnosti této smlouvy do nabytí vlastnického práva k Předmětu koupě Stranou kupující Předmět koupě nezatížit jakýmkoliv právem třetí osoby či jakýmkoliv jednáním, jež by mohlo ohrozit či omezit výkon vlastnického práva Strany kupující
- se zavazuje o Předmět koupě až do jeho fyzického předání Straně kupující pečovat s péčí řádného hospodáře tak, aby nedošlo ke snížení jeho hodnoty
- Předmět koupě nemá faktické vady, bránící jeho užívání k účelu, k němuž je určen
- že žádná třetí osoba proti ní nemá pohledávku přiznanou vykonatelným soudním rozhodnutím nebo jiným exekučním titulem, a že proti jejímu majetku není vedeno žádné exekuční řízení
- není v úpadku ani hrozícím úpadku, že ohledně ní nebyl podán žádný insolvenční návrh, a že není ve stavu hrozícího insolvenčního řízení, tj. zejména že není v úpadku ani ve stavu hrozícího úpadku ve smyslu § 3 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona,
- že neexistuje důvod relativní neúčinnosti právního jednání ve smyslu § 589 a násl. občanského zákoníku
- Předmět koupě není předmětem výkonu rozhodnutí, exekuce, či insolvenčního řízení ani jiných soudních či správních řízení a nejsou dány okolnosti, které by zahájení takového řízení odůvodňovaly,
- přístup k Předmětu koupě je zajištěn z obecní komunikace
- souhlasí se zveřejněním této smlouvy na webu Obce Komařice v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, oba ve znění pozdějších předpisů a dále se zveřejněním této smlouvy v informačním systému registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých

smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění smlouvy zajistí Obec Komařice.

2. Strana kupující prohlašuje, že

- je schopna uhradit Kupní cenu sjednaným způsobem
- si Předmět koupě prohlédla, seznámila se s jeho faktickým a právním stavem a v tomto stavu odpovídajícímu jeho stáří a opotřebení jej do svého vlastnictví přijímá
- se seznámila s možnostmi přístupu a příjezdu k Předmětu koupě
- byla seznámena s obsahem Průkazu energetické náročnosti převáděné budovy (PENB), a to v návaznosti na znění zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů

V.

Převod vlastnictví, zápis do katastru nemovitostí, předání Předmětu koupě

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího uzavření. Do dne vzniku věcně právních účinků této smlouvy jsou smluvní strany vázány svými smluvními projevy a nemohou od smlouvy odstoupit bez zákonného nebo v této smlouvě výslovně sjednaného důvodu. Vlastnické právo k Předmětu koupě nabývá Strana kupující vkladem do katastru nemovitostí, a to s právními účinky k okamžiku, kdy bude návrh na vklad dle této smlouvy tomuto úřadu doručen.
2. Sjedná se, že podmínkou pro podání návrhu na vklad vlastnického práva a tedy podmínkou pro způsobilost založit věcně právní účinky této smlouvy ve smyslu ust. § 548 odst. 2. obč. zákoníku, v platném znění, je složení části Kupní ceny ve výši **2.750.124,- Kč** na výše uvedený účet advokátní úschovy. Návrh na vklad vlastnického práva spolu s potvrzením o složení této částky do advokátní úschovy bude doručen Příslušnému katastrálnímu úřadu prostřednictvím Schovatele do 5 pracovních dnů ode dne splnění této podmínky. Účastníci této smlouvy žádají Příslušný katastrální úřad, aby na jejím základě byly v katastru nemovitostí pro katastrální území **Komařice** provedeny odpovídající zápisy.
3. Strana prodávající se tímto zavazuje předat Předmět koupě Straně kupující do 3 měsíců ode dne provedení zápisu o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy ve prospěch Strany kupující u Příslušného katastrálního úřadu. O předání Předmětu koupě bude sepsán předávací protokol, jehož vyhotovení zajistí Zprostředkovatel. Sjedná se, že dům č.p. 5 bude předán včetně kuchyňské linky, otopných těles a sanitární keramiky a dále pak včetně movitých věcí, jež Strana prodávající dle svého uvážení Straně kupující přenechá. Strana kupující si tak zajistí vlastním nákladem vyklizení nemovitosti. Ode dne převzetí Předmětu koupě ponese Strana kupující veškeré náklady spojené s jeho užíváním a přejímá též nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na Předmětu koupě.

VI.

Odstoupení od smlouvy, smluvní pokuty

1. Strana prodávající je oprávněna odstoupit od této smlouvy v případě, že Strana kupující poruší svůj závazek uhradit řádně a včas Kupní cenu a neučiní tak ani v dodatečně přiměřené lhůtě 10 pracovních dnů po splatnosti Kupní ceny. Pro případ porušení smluvní povinnosti uhradit

Kupní cenu řádně a včas vzniká Straně kupující povinnost uhradit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 5% z Kupní ceny, která je splatná do 5 pracovních dnů po marném uplynutí náhradní přiměřené lhůty k plnění.

2. V případě, že se kterékoliv prohlášení Strany prodávající učiněné v čl. I. a v čl. IV. odst. 1. této smlouvy ukáže nepravdivým, či v případě porušení závazků Strany prodávající, je Strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit. Strana prodávající je v takovém případě povinna uhradit Straně kupující smluvní pokutu ve výši 5% z Kupní ceny, která je splatná do 5 pracovních dnů ode dne výzvy k její úhradě.
3. V případě prodlení s předáním Předmětu koupě se sjednává ve prospěch Strany kupující smluvní pokuta 1.000,- Kč za každý den prodlení, nebylo-li prodlení způsobeno z důvodů ležících na Straně kupující.
4. Odstoupení od smlouvy musí být písemné a musí být doručeno druhé smluvní straně obvyklým způsobem na adresy uvedené v záhlaví. V případě odstoupení od smlouvy se tato smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou v takovém případě povinny vrátit si bez zbytečného odkladu již přijaté plnění a poskytnout si nezbytnou součinnost pro obnovení stavu zápisu v katastru nemovitostí, jestliže již v době odstoupení nastaly věcně právní účinky této smlouvy. Odstoupením od smlouvy není dotčen nárok na smluvní pokutu, jestliže na ni podle této smlouvy v důsledku porušení smluvních povinností vznikl nárok.

VII.

Daňové a poplatkové povinnosti

1. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je v souladu s platnou právní úpravou Strana kupující, která se zavazuje podat přiznání k této dani do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí, a v téže lhůtě se zavazuje daň místně příslušnému finančnímu úřadu zaplatit.
2. Správní poplatek za řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy hradí Zprostředkovatel, stejně jako náklady spojené se sepsáním této smlouvy a smlouvy o úschově peněžních prostředků a listin.

VIII.

Ostatní ujednání

1. V případě, že z jakýchkoliv důvodů Příslušný katastrální úřad řízení o návrhu na vklad podle této smlouvy přeruší z důvodů poskytnutí lhůty pro doplnění či opravy podání, účastníci se zavazují k součinnosti, která povede k odstranění vad tak, aby vklad práva byl v co nejkratším termínu povolen. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy bude z jakéhokoli důvodu zamítnut či vzat zpět, zavazují se účastníci k tomu, že nejdéle do 14 dnů od zamítnutí či zpětvzetí návrhu na vklad sepiší a uzavřou novou smlouvu za stejných podmínek a podají nový návrh na vklad vlastnického práva tak, aby záměr sledovaný touto smlouvou byl docílen.
2. V případě, že návrh na vklad práva vlastnického bude i přes splnění závazku stran této smlouvy dle odst. 1. tohoto článku pravomocně zamítnut, sjednává se právo kterékoli ze

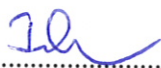
smluvních stran od této smlouvy odstoupit. Stejně tak je kterákoliv strana této smlouvy oprávněna od ní odstoupit, pokud k uzavření nové smlouvy nedojde ani do 30 dnů od zamítnutí či zpětvzetí návrhu.

3. Strana prodávající a Strana kupující tímto udělují Mgr. Kláře Čutkové, advokátce se sídlem v Českých Budějovicích Široká 432/11, ev. číslo ČAK 12027 (*dále jen „Advokátka“*), plnou moc k jednání v řízení o povolení vkladu práv vyplývajících z této kupní smlouvy, tedy zejména k podání návrhu na vklad práva vlastnického dle této kupní smlouvy, jakož i k případným opravám a doplněním dle výzvy příslušného katastrálního úřadu. Mgr. Klára Čutková svým podpisem pod touto smlouvou potvrzuje, že zmocnění v uvedeném rozsahu přijímá. Účastníci této smlouvy zdvořile žádají o zaslání vyrozumění o provedeném vkladu na jejich adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.
4. Účastníci této smlouvy prohlašují po jejím přečtení, že byla sepsána na základě jejich svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, že zcela souhlasí s jejím obsahem a na důkaz toho připojují níže své podpisy. Tato smlouva je vyhotovena v 6 vyhotoveních. Jedno vyhotovení je určeno pro řízení před katastrálním úřadem, po jednom vyhotovení po podpisu této smlouvy obdrží Strana kupující, 2x Strana prodávající, Banka, Zprostředkovatel, a Schovatel.

V Českých Budějovicích dne 15. dubna 2019



Jana Kubovcová



Obec Komařice

Zastoupená starostou
Ing. Vojtěchem Tomrlem



Ivana Prášková
(Strana prodávající)

(Strana kupující)



Mgr. Klára Čutková, Advokátka



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ SEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášení o pravosti podpisu 015595/431-433/2019/V

Já, níže podepsaná Mgr. Klára Čutková, advokátka ev. č. ČAK 12027, vykonávající advokacii ve společnosti Rada, Čutková & Koptiš advokátní kancelář, s.r.o., IČ: 26109646, se sídlem Široká 432/11, 370 01 České Budějovice, prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sama sepsala, přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal/a/i/y:

431. Ing. Vojtěch Tomrle, nar. 08.11.1982, trvale bytem Komařice 43, jehož totožnost jsem ověřila z občanského průkazu č. OP: 203 980 911

432. Jana Kubovcová, nar. 07.06.1970, trvale bytem Chlumecká 2195/4, České Budějovice, jejíž totožnost jsem ověřila z občanského průkazu č. OP: 203 138 657

433. Ivana Prášková, nar. 15.02.1975, trvale bytem Vidov 62, jejíž totožnost jsem ověřila z občanského průkazu č. OP: 208 995 077

V Českých Budějovicích dne 15.04.2019

.....
Mgr. Klára Čutková, advokátka

