

Účastníci:

- 1) obchodní korporace **SMART estate a.s.**, IČO 27667839, se sídlem Kroměříž, Jožky Silného 2683/14, PSČ 767 01, zapsaná v obchodním rejstříku, který vede Krajský soud v Brně, v oddílu B, vložce číslo 5846, kterou zastupuje člen představenstva, **Ing. Miloň Miller**, nar., r.č., pobyt jako Prodávající, dále také jen jako: „**Strana prodávající**“,
- 2), nar., r.č., pobyt, jako Kupující, dále také jen jako: „**Strana kupující**“,

uzavírají ve smyslu § 2079 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění (dále jen: „OZ“), níže uvedeného dne tuto:

KUPNÍ SMLOUVU

I. Prohlášení o vlastnictví

- I.1 Strana prodávající prohlašuje, že je vlastníkem nemovitých věcí uvedených v odstavci II.1 této smlouvy, a to na základě kupní smlouvy ze dne, vklad pod č.j.

II. Předmět smlouvy – předmět převodu

- II.1 Nemovité věci, které tvoří předmět převodu dle této smlouvy, jsou:
- pozemek p.č., jehož součástí je stavba,
- vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo pro katastrální území i obec (dále také jen: „**Předmět převodu**“).
- II.2 Strana prodávající se touto smlouvou zavazuje odevzdat Straně kupující Předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, a umožnit Straně kupující nabýt k Předmětu převodu vlastnické právo.
- II.3 Součástí Předmětu převodu této smlouvy je i vnitřní vybavení uvedené nemovitosti a související movitý majetek, který je blíže specifikován v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- II.4 Strana kupující se zavazuje Předmět převodu převzít a zaplatit Straně prodávající Kupní cenu sjednanou v odstavci III.1 této smlouvy.
- II.5 Strana kupující nabývá Předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, do svého výlučného vlastnictví.

III. Kupní cena a její splatnost

- III.1 Kupní cena byla sjednána dohodou stran ve výši
- Kč,
- slovy: milionů korun českých,
- (dále také jen: „**Kupní cena**“).

- III.2 Kupní cenu dle odstavce III.1 této smlouvy se Strana kupující zavazuje zaplatit Straně prodávající prostřednictvím notářské úschovy, bezhotovostním převodem na účet schovatele JUDr. Petra Skopala, notáře v Holešově, se sídlem Nám. Dr. E. Beneše 25/27, 769 01 Holešov (dále také jen: „**Schovatel**“) na účet notářské úschovy číslo **455775136/2700**, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy, s čímž Strana prodávající souhlasí.
- III.3 Přijetím celé Kupní ceny na shora uvedený účet notářské úschovy se považuje Kupní cena za zaplacenou. Kupní cena bude přijata do notářské úschovy a následně z úschovy vydána v souladu s podmínkami obsaženými ve svěřenské smlouvě o notářské úschově peněz (dále také jen: „**Svěřenská smlouva**“), kterou se účastníci zavazují uzavřít se Schovatelem nejpozději v den uzavření této smlouvy.
- III.4 Pro vyloučení všech pochybností Schovatel přijímá Kupní cenu do notářské úschovy jejím připsáním na účet notářské úschovy za předpokladu, že byla složena ve lhůtě a způsobem sjednaným ve Svěřenské smlouvě. Nedojde-li k přijetí Kupní ceny do notářské úschovy z důvodů uvedených ve větě první tohoto odstavce, má se za to, že Kupní cena nebyla zaplacená řádně a včas.
- III.5 O přijetí Kupní ceny na účet notářské úschovy vydá Schovatel písemné potvrzení, a to do 7 (sedmi) pracovních dnů ode dne přijetí celé Kupní ceny do notářské úschovy, které bude přílohou návrhu na vklad.
- III.6 Pro případ, že Kupní cenu nebo její část zaplatila za Stranu kupující třetí osoba, Strana kupující prohlašuje, že provedení takové platby je výlučně záležitostí mezi ní a třetí osobou a že nezakládá žádné právní povinnosti Straně prodávající vůči této třetí osobě.

IV. Prohlášení smluvních stran

- IV.1 Strana prodávající prohlašuje, že:
- její možnost disponovat s Předmětem převodu není žádným způsobem omezena, a že ohledně Předmětu převodu neučinila ke dni uzavření této smlouvy žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva na jinou osobu;
 - ke dni uzavření této smlouvy nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení a že jí není známo, že by na ni byl podán insolvenční návrh;
 - vůči ní není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci, a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí;
 - nemá žádné dluhy po lhůtě splatnosti, a že nečiní toto právní jednání v úmyslu jakkoliv zkrátit své věřitele;
 - na Předmětu převodu nevážnou ke dni podpisu této smlouvy žádné právní závady, zejména žádné závazky, žádná práva stavby, věcná břemena, zástavní práva, budoucí zástavní práva, podzástavní práva, předkupní práva, výměnky, budoucí výměnky, přídatné spoluvlastnictví, zákaz zcizení nebo zatížení, nájemní práva nebo pachtý a/nebo jiná omezení ve prospěch třetích osob neuvedená v této smlouvě nebo na příslušném listu vlastnictví, s výjimkou:
 - zástavního práva pro společnost, IČ (dále také jen: „**Zástavní věřitel**“), a to na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne, vklad pod č.j., zapsaného v části „C“ listu vlastnictví číslo, katastrální území (dále také jen: „**Zástavní právo**“)

- smluv na dodávky energií a služeb;
- **případné další závazky**

- f) ke dni uzavření této smlouvy neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně Předmětu převodu zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně Předmětu převodu podané žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto;
- g) Předmět převodu není v okamžiku uzavření této smlouvy předmětem soudního (nalézacího či vykonávacího), rozhodčího, konkurzního, insolvenčního, exekučního nebo podobného řízení a že předmět prodeje nebyl vložen jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu obchodní korporace nebo jiného právního subjektu či svěřenského fondu, ani není součástí závodu jakékoliv právnické osoby;
- h) jí není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (např. na vlastnictví, nájemní právo, restituce) ve vztahu k Předmětu převodu, vyjma omezení, které jsou seznatelné z katastru nemovitostí nebo omezení plynoucích z prohlášení Strany prodávající učiněné v této smlouvě;
- i) v Předmětu převodu nemá sídlo či provozovnu žádná právnická osoba, místo podnikání žádná fyzická podnikající osoba, ani trvalý pobyt žádná fyzická osoba;
- j) není v dispozici s předmětem převodu omezena v souvislosti s existencí rodinné domácnosti ve smyslu § 747 OZ;
- k) nemá nedoplatky za služby (tj. vodné, stočné, elektrickou energii, plyn, svoz tříděného a komunálního odpadu atd.), které se vztahují k Předmětu převodu, a to k okamžiku předání Předmětu převodu. V případě, že se prokáže opak, zavazuje se Strana prodávající tyto případné nedoplatky uhradit poskytovatelům služeb;
- l) po uzavření této smlouvy nezatíží Předmět převodu závazky ve prospěch třetích osob, zejména Předmět převodu nezciží a nepronajme;
- m) jí není znám důvod, který by bránil v uzavření této smlouvy a plnění závazků z této smlouvy, případně přivodil její neplatnost.

IV.2 Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění Strany prodávající obsažené shora v odstavci IV.1 této smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, může Strana kupující vůči Straně prodávající požadovat uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními obsaženými v této smlouvě. V případě, že tak Strana prodávající neučiní nejpozději do tří měsíců od výzvy Strany kupující, může Strana kupující od této smlouvy jednostranně odstoupit. Toto ustanovení se netýká vyskytnuvších se vad souvisejících se stářím Předmětu převodu, které v době uzavření této smlouvy nebyly Straně prodávající známy.

IV.3 Strana kupující prohlašuje, že:

- a) je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, a že neexistuje žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci, které by jí bránilo uzavřít a plnit tuto smlouvu;
- b) nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení a že jí není známo, že by na ni byl podán insolvenční návrh;

- c) zná stav a místní situaci Předmětu převodu, jakož i přístup k Předmětu převodu, a tento v daném stavu přejímá;
 - d) byla seznámena s územním plánem pro katastrální území, v němž leží Předmět převodu a se stanoviskem příslušného stavebního úřadu k případné výstavbě nových staveb či rekonstrukci stávajících;
 - e) bere na vědomí:
 - zástavní práva uvedená v odstavci IV.1 písm. e) této smlouvy,
- IV.4 Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění Strany kupující obsažené v odstavci IV.3 této smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, může Strana prodávající vůči Straně kupující požadovat náhradu škody, která jí v důsledku takového prohlášení vznikla a uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními Strany kupující nebo může Strana prodávající od této smlouvy jednostranně odstoupit.

V. Předání a užívání Předmětu převodu a přechod nebezpečí škody na Předmětu převodu

- V.1 Předmět převodu bude Straně kupující předán nejpozději do 7 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Strany kupující dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to v termínu vzájemně odsouhlaseném Stranou prodávající i Stranou kupující. Pokud k dohodě nedojde, je Strana prodávající povinna Předmět převodu předat a Strana kupující Předmět převodu převzít v poslední den lhůty podle věty první.
- V.2 Při předání a převzetí Předmětu převodu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, jehož přílohu budou tvořit související dochované doklady (revizní zprávy, kolaudační rozhodnutí, stavební dokumentace apod.), ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k Předmětu převodu ke dni jeho předání (elektrické energie, plynu, vody apod.), datum a podpisy smluvních stran.
- V.3 Nebezpečí škody na Předmětu převodu přejde na Stranu kupující v okamžiku předání a převzetí Předmětu převodu, nejpozději však v poslední den lhůty podle odstavce V.1 věty první této smlouvy.
- V.4 Od okamžiku, kdy na Stranu kupující přejde nebezpečí škody na Předmětu převodu dle odstavce V.3 této smlouvy, náleží Straně kupující plody a užitky Předmětu převodu.
- V.5 Strana prodávající se do okamžiku, kdy na Stranu kupující přejde nebezpečí škody na Předmětu převodu dle odstavce V.3 této smlouvy, zavazuje hradit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním Předmětu převodu. Od okamžiku, kdy na Stranu kupující přejde nebezpečí škody na Předmětu převodu dle odstavce V.3 této smlouvy, se zavazuje hradit náklady spojené s vlastnictvím a užíváním Předmětu převodu Strana kupující.
- V.6 Smluvní strany ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po předání Předmětu převodu u příslušných organizací převod veškerých měřidel energií patřících k Předmětu převodu ze Strany prodávající na Stranu kupující a Strana prodávající se zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům energií za odběr těchto energií.

- V.7 Smluvní strany se dále dohodly, že v případě prodlení s předáním Předmětu převodu zaplatí Strana prodávající Straně kupující smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů poté, co bude písemná výzva Strany kupující doručena Straně prodávající.
- V.8 Do dne nabytí vlastnického práva pro Stranu kupující k Předmětu převodu dle této smlouvy, není Strana kupující oprávněna provádět na Předmětu převodu jakékoli zemní práce či stavební úpravy.

VI. Vklad do katastru nemovitostí

- VI.1 Podle této smlouvy vyznačí Katastrální úřad pro kraj, katastrální pracoviště v katastru nemovitostí pro katastrální území zápis vlastnických vztahů.
- VI.2 Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu dle této smlouvy ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí, nebo plnou moc, na jejímž základě zmocní notáře JUDr. Petra Skopala k zastupování před katastrálním úřadem ve věcech potřebných na zápis vkladu práv do katastru nemovitostí.
- VI.3 Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Předmětu převodu přejde na Stranu kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu práv dle této smlouvy nastávají k okamžiku, kdy je návrh na zápis doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
- VI.4 Účastníci se dohodli, že návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí bude podán notářem JUDr. Petrem Skopalem bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 3 (tří) pracovních dnů poté, co budou splněny podmínky stanovené v odstavci **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** Svěřenské smlouvy.
- VI.5 V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnických práv na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí povolen.

VII. Odstoupení od smlouvy

- VII.1 Smluvní strany mohou od této smlouvy odstoupit, stanoví-li tak zákon nebo tato smlouva.
- VII.2 Strana prodávající může zejména od této smlouvy jednostranně odstoupit:
- a) jestliže se Strana kupující dostane do prodlení se zaplacením Kupní ceny dle článku III této smlouvy;
 - b) v souladu s odstavcem IV.4 této smlouvy;
 - c) v případě, že dojde k vrácení Kupní ceny z notářské úschovy zpět Straně kupující za podmínek sjednaných ve Svěřenské smlouvě.
- VII.3 Strana kupující může zejména od této smlouvy jednostranně odstoupit:
- a) v souladu s odstavcem IV.2 této smlouvy;
 - b) v případě, že dojde k vrácení Kupní ceny z notářské úschovy zpět Straně kupující za podmínek sjednaných ve Svěřenské smlouvě.

- VII.4 Odstoupením se tato kupní smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou povinny si vrátit vzájemně veškerá poskytnutá plnění a vzájemně se vypořádat podle zásad o bezdůvodném obohacení s tím, že není dotčeno právo smluvních stran na náhradu škody.
- VII.5 Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároků na zaplacení smluvních pokut a úroků z prodlení.

VIII. Ostatní ujednání a informace

- VIII.1 Strana prodávající před podpisem této smlouvy předložila písemné prohlášení Zástavního věřitele o udělení souhlasu se zcizením a zatížením nemovitosti včetně příslibu vystavení potvrzení o zániku Zástavního práva ze dne, což Strana kupující stvrzuje svým podpisem.
- VIII.2 Poté, co bude na příslušný úvěrový účet/účty Zástavního věřitele uhrazena Kupní cena dle Svěřenské smlouvy jako úhrada peněžitých dluhů Strany prodávající, předá Straně prodávající listiny nutné pro výmaz Zástavního práva. Strana prodávající se zavazuje zajistit výmaz Zástavního práva nejpozději do 60 dnů ode dne převodu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Strany kupující.
- VIII.3 Smluvní strany shodně prohlašují, že si v souvislosti s touto smlouvou neujednaly žádná vedlejší ujednání jako výhradu vlastnického práva, výhradu zpětné koupě, výhradu zpětného prodeje, předkupní právo, koupi na zkoušku, výhradu lepšího kupce, a to ani v písemné ani v ústní formě.
- VIII.4 Strana kupující bere na vědomí, že jakožto nový vlastník bude poplatníkem daně z pozemků ve smyslu § 3 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, v účinném znění, a poplatníkem daně ze staveb a jednotek ve smyslu § 8 odst. 1 téhož zákona, přičemž poplatník je povinen podat daňové přiznání dle příslušných ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí. Rovněž Strana prodávající je povinna podat daňové přiznání dle příslušných ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí, jelikož se změnil její rozsah vlastnictví.
- VIII.5 Účastníci se dohodli, že notářské poplatky spojené se sepsáním této smlouvy uhradí Strana prodávající a správní poplatek za vklad smlouvy do katastru nemovitostí uhradí Strana prodávající.
- VIII.6 Účastníci vylučují aplikaci ustanovení § 1888 odst. 2 OZ a § 1889 OZ.
- VIII.7 Účastníci berou na vědomí, že Schovatel je povinen provést kontrolu a identifikaci účastníků ve smyslu § 8 a 9 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v účinném znění (dále také jen: „**AML**“), včetně přezkoumání zdrojů Kupní ceny ve smyslu § 9 odst. 2 písm. d) **AML**.
- VIII.8 Účastníci se zavazují za účelem splnění povinností dle odstavce VIII.7 této smlouvy poskytnout Schovateli veškerou nutnou součinnost, a to zejména (nikoliv výlučně) před složením Kupní ceny předložit Schovateli listiny prokazující zdroje Kupní ceny a rovněž prokázat Schovateli vlastnickou a řídicí strukturu právnické osoby, která je účastníkem této smlouvy. Jestliže Schovatel odstoupí od Svěřenské smlouvy z důvodu neposkytnutí součinnosti kterýmkoli z účastníků způsobem sjednaným ve Svěřenské smlouvě, může druhá smluvní strana, která jeho odstoupení nezapříčinila, od této smlouvy jednostranně odstoupit. Neposkytne-li součinnost Strana kupující a Schovatel vydá Kupní cenu zpět způsobem sjednaným ve Svěřenské smlouvě, má se za to, že Kupní cena nebyla řádně a včas zaplacená.

- VIII.9 Účastníci berou na vědomí, že vzhledem k ustanovení § 33 odst. 3 ve spojení s § 34 kancelářského řádu Notářské komory České republiky, v účinném znění, je pro účely pojištění pohledávky z vkladu podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, v účinném znění, třeba provést pro banku identifikaci skutečného vlastníka peněz.

IX. Odkládací podmínka

- IX.1 Převod Předmětu převodu tak, jak je sjednán v článku II. této smlouvy (z hlediska závazkově-právních účinků smlouvy), se stává účinný až poté, co bude do notářské úschovy dle článku III. této smlouvy přijata celá Kupní cena.
- IX.2 Vlastnické právo převáděné touto smlouvou lze vložit do katastru nemovitostí, až po splnění odkládací podmínky v odst. IX.1 této smlouvy.
- IX.3 Dostatečným důkazem prokazujícím splnění odkládací podmínky je potvrzení Schovatele (notáře) o přijetí Kupní ceny do notářské úschovy.

X. Závěrečná ujednání

- X.1 Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými všemi účastníky.
- X.2 Nastanou-li u některé ze stran okolnosti bránící řádnému plnění ze závazku zřízeného touto smlouvou, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
- X.3 Veškeré dohody učiněné před podpisem této smlouvy a v jejím obsahu nezahrnuté, pozbývají dnem podpisu smlouvy platnosti bez ohledu na funkční postavení osob, které předsmluvní ujednání učinily.
- X.4 Účastníci prohlašují, že jsou si vědomi ustanovení občanského zákoníku o neúměrném zkrácení a prohlašují, že koupě dle této smlouvy neúměrně nezkracuje žádnou ze stran. Strana prodávající se proto ve smyslu § 1794 odst. 2 OZ výslovně vzdává práva podle § 1793 OZ a přijímá a souhlasí s plněním dle této smlouvy a prohlašuje, že je jí skutečná cena Předmětu převodu známa. Strana kupující se rovněž výslovně vzdává práva podle § 1793 OZ a přijímá a souhlasí s plněním dle této smlouvy a prohlašuje, že je jí skutečná cena Předmětu převodu známa.
- X.5 Účastníci po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, bez nátlaku na některou ze stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Kroměříži dne

.....
SMART estate a.s.,
kterou zastupuje Ing. Miloň Miller

.....