
SMLOUVA O KOUPI NEMOVITÝCH VĚCÍ

uzavřená mezi

CM Fond s.r.o.

Horní náměstí 371/1, 779 00 Olomouc

IČ: 06296548

Zastoupena jednatelem: Bc. Marek Novotný

a

[VLOŽIT]

dne

TUTO SMLOUVU O KOUPI NEMOVITÝCH VĚCÍ (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají, v souladu s ustanovením § 2079 a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném ke dni podpisu Smlouvy (dále jen „**občanský zákoník**“), za podmínek níže uvedených:

Prodávající: CM Fond s.r.o.
IČO: 06296548
sídlem: Horní náměstí 371/1, 779 00 Olomouc
dále též jako „**Prodávající**“)

a

Kupující: [VLOŽIT]
IČO: [VLOŽIT]
sídlem: [VLOŽIT]
zapsán: [VLOŽIT]
zastoupený: [VLOŽIT]
ID DS: [VLOŽIT]
email: [VLOŽIT]

(dále též jako „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující dále též společně jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

A. Prodávající je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, konkrétně:

Nemovitosti

Pozemky

<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
282	739	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
<i>Součástí je stavba: Šumná, č.p. 9, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 282</i>				
283	923	zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond

To vše v katastrálním území Šumná, Jihomoravský kraj, obec Šumná, okres Znojmo (dále též tyto nemovité věci společně jako „**Předmět koupě**“).

B. Prodávající má zájem na prodeji Předmětu koupě Kupujícímu a Kupující má zájem Předmět koupě od Prodávajícího koupit

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1. Prodávající se tímto zavazuje, že Kupujícímu odevzdá Předmět koupě, včetně všech jeho součástí a příslušenství, společně se všemi právy a povinnostmi vlastníka nemovité věci, a umožní Kupujícímu, aby k němu nabyl vlastnické právo.
- 1.2. Kupující se zavazuje, že Předmět koupě převezme včetně všech jeho součástí a příslušenství, společně se všemi právy a povinnostmi vlastníka nemovité věci, a zaplatí Prodávajícímu Kupní cenu (jak je definována níže).

2. KUPNÍ CENA A ZPŮSOB JEJÍ ÚHRADY

- 2.1. Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena Předmětu koupě včetně veškerého příslušenství a součástí činí [VLOŽIT],- Kč včetně DPH (dále též jako „Kupní cena“).
- 2.2. Kupující se zavazuje uhradit Kupní cenu následujícím způsobem:
 - 2.2.1. Kupní cena bude uhrazena do 30 dní od konání dražby.
 - 2.2.2. Pro úhradu vydražení částky je možné využít možnosti úschovy peněz: advokátní kancelář GHS Legal s.r.o., návrh úschovny smlouvy navrhovatel zašle až v momentě vydražení - náklady spojené s úschovou peněz jdou za navrhovatelem.

3. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 3.1. Prodávající prohlašuje a zaručuje Kupujícímu, že ke dni uzavření Smlouvy:
 - 3.1.1. je jediným a výlučným vlastníkem Předmětu koupě;
 - 3.1.2. Předmět koupě ani jakákoliv jeho část nemá žádné faktické, právní či skryté vady;
 - 3.1.3. má uhrazené veškeré splatné daňové a poplatkové povinnosti a veškeré další povinnosti vůči České republice a jejím orgánům veřejné moci (jakož i vůči orgánům veřejné moci jiných států) a ke dni podpisu této Smlouvy neexistuje riziko zřízení zástavního práva nebo nařízení výkonu rozhodnutí či exekuce, jež by jakýmkoli způsobem zatížily Předmět koupě;
 - 3.1.4. Předmět koupě ani jakákoliv jeho část není předmětem insolvenčního nebo jiného obdobného řízení, není předmětem výkonu soudního nebo správního rozhodnutí, není předmětem exekučního řízení, ani předmětem jiného převodu než toho, který je založen danou Smlouvou;
 - 3.1.5. Předmět koupě ani jakákoliv jeho část není vložena do základního kapitálu žádné obchodní společnosti nebo družstva;
 - 3.1.6. vůči němu neprobíhá žádné soudní, správní nebo jiné obdobné řízení, v jehož důsledku by mohl být Předmět koupě a/nebo jakákoliv jeho část zatížena nebo by s ní mohlo být jinak nakládáno, ať dobrovolně, či nedobrovolně, a že žádné takové řízení nehrozí;
 - 3.1.7. je plně oprávněn uzavřít Smlouvu a plnit své závazky z ní vyplývající;
 - 3.1.8. uzavřením Smlouvy neporuší žádnou svou smluvní nebo zákonnou povinnost;

- 3.1.9. Předmět koupě není zatížen žádnými právy třetích osob či právy Prodávajícího, zástavním právem (smluvním i vzniklým ze zákona nebo na základě soudního nebo správního rozhodnutí), omezením dispozičních oprávnění, věcným břemenem, nájmem, pachtem, nebo jakýmkoliv jiným, užívacím právem, právem opce, zákazem výkonu práva, zadržovacím právem, právem první koupě, předkupním právem nebo jakýmkoliv jiným právem třetí osoby nebo jakýmkoliv jiným zatížením nebo zajišťovacím právem nebo oprávněným zájmem nebo jiným druhem dohody neslučitelným s touto Smlouvou (včetně, nikoli však pouze, kupní smlouvy nebo jiné dohody o omezení nebo převodu vlastnického práva, dědickou dohodou) mající obdobný účinek;
- 3.1.10. pokud v minulosti existoval nájemní či jiný výše uvedený vztah, byl platně ukončen a Předmět koupě byl řádně předán zpět;
- 3.1.11. Předmět koupě je způsobilý k určenému užívání, a že Předmět koupě bude v tomto stavu udržovat až do dne jeho předání Kupujícímu.
- 3.2. Prodávající dále prohlašuje a zaručuje Kupujícímu, že neučinil jakékoliv právní jednání ohledně Předmětu koupě, kterým by převáděl na třetí osobu vlastnická nebo zřizovala jiná práva k Předmětu koupě ve smyslu ustanovení § 1100 odst. 2 občanského zákoníku, ani smlouvu o smlouvě budoucí obsahující závazek k budoucímu převodu Předmětu koupě.
- 3.3. Kupující prohlašuje, že:
- 3.3.1. je plně oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a plnit závazky z ní vyplývající, zejména řádně a včas zaplatit Kupní cenu a/nebo její jednotlivé části;
- 3.3.2. uzavřením této Smlouvy neporušuje žádnou svou smluvní nebo zákonnou povinnost;
- 3.3.3. se seznámil se právním i faktickým stavem Předmětu koupě a Předmět koupě kupuje ve stavu, v jakém se ke dni uzavření Smlouvy nachází.
- 3.4. Prodávající se zavazuje, že do dne vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího podle této Smlouvy nezřídí ve prospěch svůj či třetích osob žádná výše uvedená práva a ani jinak Předmět koupě nezatíží, a to ani s účinností do budoucna. To samé platí i pro uzavírání nájemních, pachtovních a jiných právních jednání spočívajících v umožnění užívání Předmětu koupě třetí osobou bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího.
- 3.5. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že Kupující nepřebírá, ani na něj nepřecházejí žádné dluhy Prodávajícího vážnoucí na Předmětu koupě nebo s ním související, ani žádné jiné dluhy Prodávajícího.
- 3.6. Smluvní strany dále sjednávají, že pokud by na Kupujícího uzavřením této Smlouvy přešel jakýkoliv dluh Prodávajícího, zavazuje se Prodávající tento dluh uhradit třetí osobě a pro případ, že Prodávající tento závazek poruší, nahradí Kupujícímu vše, co za něj Kupující uhradil.
- 3.7. V případě, kdy se prohlášení Prodávajícího, zejména avšak nikoli výhradně prohlášení uvedené v čl. 3. Smlouvy, ukáže jako nepravdivé či neúplné, zavazuje se Prodávající uhradit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši **100.000,- Kč** za každé takové nepravdivé

či neúplné prohlášení. Smluvní pokuta je splatná do tří dnů od doručení (tj. v dispoziční sféře) písemného uplatnění smluvní pokuty Kupujícím vůči Prodávajcímu.

4. ŘÍZENÍ U KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU

- 4.1. Smluvní strany se zavazují, že společně s touto Smlouvou podepíší i návrh na vklad vlastnického práva Kupujcího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí, který bude bezprostředně po podpisu této Smlouvy předán do úschovy Advokáta společně s jedním vyhotovením této Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy, za účelem podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujcího dle této Smlouvy.
- 4.2. Návrh na vklad společně s jedním vyhotovením této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy je povinen u příslušného katastrálního úřadu podat Kupující bez zbytečného odkladu poté, co bude řádně uhrazena Kupní cena do advokátní úschovy Advokáta. O připsání Kupní ceny na účet úschovy Advokáta budou Smluvní strany písemně informovány Advokátem prostřednictvím písemného vyrozumění zaslaného na výše uvedené e-mailové adresy ve lhůtě ujednané ve Smlouvě o úschově.
- 4.3. Správní poplatek za návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě hradí Kupující.
- 4.4. Smluvní strany se dohodly, že pokud katastrální úřad přeruší řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva Kupujcího k Předmětu koupě podle této Smlouvy do katastru nemovitostí nebo pravomocně zamítne nebo jinak nepovolí zápis vkladu vlastnického práva Kupujcího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí, odstraní Smluvní strany nejpozději do patnácti pracovních dnů od vzniku takové skutečnosti veškeré nedostatky, které byly nebo by mohly být důvodem pro přerušení řízení nebo pro zamítnutí či jiné nepovolení zápisu vkladu vlastnického práva Kupujcího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí, a to i sepsáním a uzavřením nové kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k Předmětu koupě z Prodávajcího ve prospěch Kupujcího za smluvních podmínek, které budou odpovídat smluvním podmínkám obsaženým v této Smlouvě a účelu této Smlouvy.
- 4.5. V případě, že by se ani do třiceti pěti dnů od podání dodatečného návrhu na vklad vlastnického práva Kupujcího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí nepodařilo tento vklad vlastnického práva zajistit, jsou Smluvní strany oprávněny od této Smlouvy odstoupit.

5. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

- 5.1. Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu koupě dnem vkladu práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, přičemž právní účinky vkladu práva vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad práva doručen katastrálnímu úřadu.
- 5.2. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, Prodávající se zavazuje předat Předmět koupě Kupujcímu **do deseti pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí** ve prospěch Kupujcího. Smluvní strany se dohodly, že předáním Předmětu koupě se rozumí zpřístupnění Předmětu koupě Kupujcímu a umožnění mu Předmět koupě užívat, zejm. odevzdání klíčů Kupujcímu a nebrání-li v přístupu a užívání Předmětu koupě překážka. Právo Předmět koupě užívat a práva

a povinnosti spojené s užíváním Předmětu koupě přecházejí na Kupujícího dnem předání Předmětu koupě.

- 5.3. Kupující je povinen Předmět koupě ve stanoveném termínu od Prodávajícího převzít. Pouze vykazuje-li Předmět koupě při předání vady bránící v jeho řádném užívání, je Kupující oprávněn převzetí Předmětu koupě odmítnout.
- 5.4. Smluvní strany se dohodly, že nebezpečí škody na Předmětu koupě přechází na Kupujícího dnem předání Předmětu koupě.
- 5.5. Strany se dohodly, že úhradu spotřeby energií uhradí za období do dne předání Předmětu koupě (včetně) Prodávající a ode dne následujícího po dni předání ji bude hradit Kupující. Smluvní strany se zavazují vzájemně si vypořádat veškeré nedoplatky a přeplatky spotřeby médií. Kupující se zavazuje bezprostředně po převzetí Předmětu koupě zaslat Prodávajícímu zachycený stav měřidel energií. Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu potřebnou součinnost k přehlášení veškerých médií souvisejících s Předmětem koupě.

6. Odstoupení od smlouvy

- 6.1. Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že se kterékoli prohlášení Prodávajícího v této Smlouvě ukáže jako nepravdivé či neúplné a Prodávající neodstraní tyto závady ani v přiměřené dodatečné lhůtě stanovené Kupujícím. Právo Smluvních stran na odstoupení od této Smlouvy ze zákonných důvodů není dotčeno.
- 6.2. Odstoupení od Smlouvy je účinné dnem doručení písemného oznámení o odstoupení od Smlouvy druhé Smluvní straně. V případě, že příslušná Smluvní strana odmítne oznámení o odstoupení od Smlouvy převzít, či v případě, že se oznámení o odstoupení od Smlouvy nepodaří druhé Smluvní straně doručit z jiných důvodů, je odstoupení od Smlouvy účinné třetí den po prokazatelném odeslání odstoupení od Smlouvy druhé Smluvní straně prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu Smluvní strany uvedenou v záhlaví Smlouvy.
- 6.3. V případě odstoupení od Smlouvy se Smlouva ruší od počátku s výjimkou ustanovení o smluvních pokutách a Smluvní strany jsou povinny si vrátit již navzájem poskytnutá plnění podle této Smlouvy, a to na bankovní účty, ze kterých byla plnění poskytnuta. Jakékoli ujednání o smluvních pokutách v této Smlouvě se nedotýká případného nároku na náhradu škody vzniklé v důsledku porušení příslušné povinnosti Smluvní strany. Smluvní strany tak výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2050 Občanského zákoníku.

7. Doručování

- 7.1. Smluvní strany si sjednávají, že si veškeré písemnosti budou doručovat formou doporučeného dopisu (s výjimkou případů podle čl. 7.3. Smlouvy) , a to na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy (nebude-li některou z nich formou písemného oznámení doručeného způsobem zde sjednaným určena jiná adresa pro doručování).
- 7.2. Jakýkoli dokument či písemnost se má pro účely této Smlouvy za doručenou i v případě, že dojde k odmítnutí převzetí, a to dnem, kdy bude takové odmítnutí adresátem učiněno. V případě, že nebude adresát zastižen, bez ohledu na fakt, zda se na uvedené adrese zdržuje či nikoliv, má se zásilka za doručenou pátým dnem uložení u poskytovatele poštovních služeb. Vrátí-li se zásilka jako nedoručitelná,

má se za doručenu dnem, kdy došlo k jejímu uložení u poskytovatele poštovních služeb.

- 7.3. Smluvní strany si dále sjednávají možnost korespondenci týkající se Předmětu převodu si doručovat prostřednictvím e-mailových zpráv či zpráv prostřednictvím informačního systému datových schránek.

7.3.1. E-mailová komunikace bude probíhat mezi e-mailovými adresami Smluvní stran uvedené v záhlaví Smlouvy. Každá e-mailová zpráva se považuje za doručenu okamžikem reakce (tj. odpovědi) druhé Smluvní strany na takovou zprávu, popř. potvrzením o doručení příslušné e-mailové zprávy.

7.3.2. Pro zasílání zpráv prostřednictvím informačního systému datových zpráv si Smluvní strany výslovně sjednávají aplikaci § 18 odst. 2 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, na komunikaci mezi Prodávajícím a Kupujícím.

7.3.3. O změnách doručovacích adres (sídla, e-mail, ID DS) jsou Smluvní strany povinny se vzájemně bezodkladně informovat, nevyplyvají-li tyto informace z veřejně dostupných zdrojů.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu Smluvními stranami.
- 8.2. Žádný projev vůle Stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev vůle učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán nebo závazně akceptován v rozporu s výslovnými ustanoveními Smlouvy.
- 8.3. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti z ní vzešlá, se řídí právním řádem České republiky. V případech touto Smlouvou výslovně neupravených se použijí zejména příslušná ustanovení občanského zákoníku.
- 8.4. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost Smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této Smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.
- 8.5. Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplňovat jen na základě písemné dohody Smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků.
- 8.6. Jakékoli postoupení této Smlouvy a/nebo jakékoliv povinnosti a/nebo práva dle této Smlouvy nebo se Smlouvou související z Prodávajícího na třetí osobu je možné jen po předchozím písemném souhlasu Kupujícího.
- 8.7. Smluvní strany se výslovně zavazují, že si poskytnout veškerou potřebnou součinnost k dosažení účelu této Smlouvy.
- 8.8. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu a nahrazuje veškeré dohody a ujednání Smluvních stran učiněná písemně či ústně stran předmětu Smlouvy před jejím uzavřením. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany dále prohlašují, že nedošlo

k ujednání o výhradě vlastnického práva, o zákazu zcizení nebo zatížení, o výhradě předkupního práva nebo lepšího kupce.

- 8.9. Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, každý s platností originálu, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom stejnopise a jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy, který je určený pro příslušný katastrální úřad, společně s návrhem na vklad, bude bezprostředně po jeho podpisu uschován u Advokáta dle Smlouvy o úschově.

Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem a rozumí mu, že Smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, bez nátlaku na některou ze Smluvních stran a Smlouvu neuzavírají v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz svého úplného a bezpodmínečného souhlasu s touto Smlouvou připojují Smluvní strany své podpisy.

V _____ dne ____/____/2022

V _____ dne ____/____/2022

[VLOŽIT]

CM Fond s.r.o.
Bc. Marek Novotný, jednatel

V _____ dne ____/____/2022

[VLOŽIT]
[VLOŽIT], jednatel