|  |  |
| --- | --- |
| ,  r. č. ,  trvale bytem ,  s e-mailovou adresou ,  na straně jedné jako prodávající  (dále jen ***prodávající***) | ,  r. č. ,  trvale bytem ,  s e-mailovou adresou ,  na straně druhé jako kupující  (dále jen ***kupující***) |

(dále také společně jako ***strany***, ***smluvní strany*** nebo ***strany smlouvy***)

uzavřeli ve smyslu ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ***občanský zákoník***) tuto kupní smlouvu (dále jen ***smlouva***):

**KUPNÍ SMLOUVA NA NEMOVITOST**

I.

**ÚČEL SMLOUVY**

1. ***Prodávající*** měl zájem prodat svou nemovitost, a proto ji nabídl k aukci na webovém portále www.aukcesnadno.cz. Vítězem této aukce se stal ***kupující***. S ohledem na trvající zájem ***prodávajícího*** i ***kupujícího*** převést vlastnické právo k nemovitosti uzavírají ***smluvní strany*** tuto ***smlouvu***.
2. V dané aukci ***kupující*** složil aukční jistotu, která bude použita na úhradu části ***kupní ceny*** dle této ***smlouvy***.

II.

**PŘEDMĚT SMLOUVY**

1. Předmětem této ***smlouvy*** je koupě a prodej těchto nemovitých věcí:

* [v případě rodinného domu] pozemku p. č. o výměře m2, jehož součástí je stavba s č. p. (rodinný dům), v katastrálním území v obci , který je zapsán na LV č. v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro , Katastrální pracoviště ;
* [v případě chaty] pozemek p. č. o výměře m2, jehož součástí je stavba s č. e. (chata), v katastrálním území v obci , který je zapsán na LV č. v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro , Katastrální pracoviště ,
* [v případě pozemku] pozemek p. č. () o výměře m2, v katastrálním území v obci , který je zapsán na LV č. v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro , Katastrální pracoviště ;
* [v případě bytu či nebytového prostoru] bytová jednotka č. (byt/nebytový prostor) o výměře m2, nacházející se nadzemním podlaží budovy č. p. (bytový dům) umístěné na pozemku p. č. a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti a spoluvlastnický podíl na pozemku o velikosti ; vše v katastrálním území v obci , který je zapsán na LV č. v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro , Katastrální pracoviště ,
* […];

(dále společně jen jako ***nemovitost***).

1. ***Prodávající*** touto ***smlouvou*** prodává ***nemovitost*** se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, ve stavu, který je oběma ***stranám*** znám, za níže dohodnutou ***kupní cenu***, a převádí vlastnické právo k ***nemovitosti*** do výlučného vlastnictví ***kupujícího***.
2. ***Kupující*** kupuje ***nemovitost*** za níže dohodnutou ***kupní cenu*** od ***prodávajícího*** a nabývá ji do svého výlučného vlastnictví. ***Kupující*** kupuje ***nemovitost*** ve stavu, v jakém se ke dni podpisu této ***smlouvy*** nachází (včetně všech případných stavebně-technických vad, nedodělků, nedokonalostí či skrytých vad).

III.

**PROHLÁŠENÍ PRODÁVAJÍCÍHO**

1. ***Prodávající*** prohlašuje, že je výlučným vlastníkem ***nemovitosti***.
2. ***Prodávající*** prohlašuje, že na ***nemovitosti*** neváznou žádné dluhy, věcná břemena, služebnosti, zástavní práva, práva věřitelů z nařízeného výkonu rozhodnutí nebo exekuce, restituční nároky nebo nároky na zpětný převod vlastnictví ani žádné daňové povinnosti nebo jiné právní vady, omezení či povinnosti, ať už věcně-právní či obligační povahy, vyjma následujících práv:

* zástavního práva ve prospěch (dále jen ***zástavní věřitel***), které vzniklo na základě zástavní smlouvy č. ze dne ;
* zákazu zcizení nebo zatížení ve prospěch ***zástavního věřitele***, které vzniklo na základě zástavní smlouvy č.  ze dne .

1. ***Prodávající*** prohlašuje, že proti němu není vedeno nalézací, exekuční, vykonávací, insolvenční či jiné řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této ***smlouvy*** nebo které by se mohlo dotýkat ***nemovitosti*** a zmařit účel této ***smlouvy***.
2. ***Prodávající*** prohlašuje, že převodem vlastnického práva k ***nemovitosti*** nezkrátí žádného svého věřitele na možnosti uspokojení jeho pohledávky a žádné třetí osobě nevznikne právo domáhat se neplatnosti nebo odporovatelnosti uzavření této ***smlouvy***.
3. ***Prodávající*** umožnil ***kupujícímu*** prohlídku ***nemovitosti*** tak, aby se ***prodávající*** seznámil nebo mohl seznámit s celkovým stavem ***nemovitosti***, zejména se stavebně-technickým stavem ***nemovitosti***.
4. ***Prodávající*** se zavazuje nezhoršit stav ***nemovitosti*** oproti stavu, se kterým se ***kupující*** seznámil, s výjimkou obvyklého běžného opotřebení a užívání.
5. ***Prodávající*** se zavazuje, že ***nemovitost*** nezatíží žádným právem třetí osoby (zástavním právem, věcným břemenem, nájemním právem, právem užívání a podobně) ani neuzavře smlouvu, která by omezovala vlastnické právo ***kupujícího*** k ***nemovitosti***, které má nabýt podle této ***smlouvy***.
6. ***Prodávající*** prohlašuje, že nemá dluhy související s ***nemovitostí***, jejichž dlužníkem by se ve smyslu § 1893 ***občanského zákoníku*** mohl stát ***kupující***.
7. ***Prodávající*** se zavazuje, že odhlásí či zruší jeho trvalý pobyt či místo podnikání, stejně tak se zavazuje, že odhlásí či zruší trvalý pobyt, místo podnikání či sídlo všech dalších fyzických či právnických osob, které je v ***nemovitosti*** měly zapsány ke dni podpisu této ***smlouvy***, a to nejpozději do jednoho měsíce od nabytí vlastnického práva ve prospěch ***kupujícího***. V případě, že tak neučiní a ***kupujícímu*** vznikne škoda, např. neoprávněnou exekucí či jiná jednoznačně zaviněná škoda vzniklá nesplněním závazku ***prodávajícího*** dle tohoto odstavce, zavazuje se ***prodávající*** uhradit vzniklou škodu, a to ve lhůtě do pěti dnů ode dne, kdy byl ***kupujícím*** k úhradě vzniklé škody vyzván.

IV.

**PROHLÁŠENÍ KUPUJÍCÍHO**

1. ***Kupující*** prohlašuje, že si ***nemovitost*** řádně, důkladně a důsledně prohlédl, je mu znám současný právní a technický stav ***nemovitosti***.
2. ***Kupující*** nemá žádných výhrad proti stavu, v jakém se ***nemovitost*** nachází (včetně všech případných stavebně-technických vad, nedodělků, nedokonalostí či skrytých vad). ***Kupující*** bere na vědomí rovněž vady odpovídající stáří ***nemovitosti*** a opotřebení ***nemovitosti***.

V.

**KUPNÍ CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY**

1. ***Smluvní strany*** sjednávají na základě provedené aukce na portálu www.aukcesnadno.cz kupní cenu za ***nemovitost*** ve výši Kč, slovy:  (dále jen ***kupní cena*** nebo ***depozitum***).
2. ***Smluvní strany*** se dohodly, že ***kupní cena*** bude uhrazena takto:
3. část ***kupní ceny*** ve výši Kč, odpovídající aukční jistotě, je ***kupující*** povinen uhradit prostřednictvím provozovatele aukčního portálu AukceSnadno, s.r.o., IČO: 10985093, se sídlem Plynárenská 539/8a, Brno (dále jen ***aukční portál***) složením do advokátní úschovy u JUDr. Ivy Kuckirové, advokátky, s ev. č. ČAK 17063, se sídlem Bašty 430/2, Brno (dále jen ***advokátka***), a to do pěti dnů ode dne uzavření ***smlouvy o úschově*** (viz čl. V odst. 4 této ***smlouvy***);
4. část ***kupní ceny*** ve výši Kč je ***kupující*** povinen uhradit ze svých vlastních zdrojů složením do advokátní úschovy u ***advokátky***, a to do ode dne uzavření této ***smlouvy***,
5. zbylou část ***kupní ceny*** ve výši Kč je ***kupující*** povinen uhradit prostřednictvím úvěrující instituce  , a. s., (dále jen ***úvěrující banka***) složením do advokátní úschovy u ***advokátky***, a to do ode dne uzavření této ***smlouvy***.
6. Nebude-li ***kupní cena*** uhrazena řádně a včas, jedná se o hrubé porušení smluvní povinnosti ze strany ***kupujícího*** a ***prodávající*** má právo ihned odstoupit od této ***smlouvy***.
7. ***Prodávající*** a ***kupující*** činí nesporným, že mezi sebou, ***advokátkou*** a ***aukčním portálem*** uzavřeli společně s touto ***smlouvou*** smlouvu o advokátní úschově (dále jen ***smlouva o úschově***), kde se dohodli na tom, že ***kupní cena*** bude uhrazena složením do úschovy k ***advokátce***, a to následujícím způsobem:
8. ***aukční portál*** složí část ***kupní ceny*** dle čl. V odst. 2 písm. a) této ***smlouvy*** do pěti dnů ode dne uzavření ***smlouvy*** ***o úschově*** do úschovy ***advokátky*** na úschovní účet č. , vedený u Fio banka, a.s. (dále jen ***úschovní účet***);
9. ***kupující*** složí část ***kupní ceny*** dle čl. V odst. 2 písm. b) této ***smlouvy*** do ode dne uzavření této ***smlouvy*** do úschovy ***advokátky*** na ***úschovní účet***;
10. ***úvěrující banka*** složí zbývající část ***kupní ceny*** dle čl. V odst. 2 písm. c) této ***smlouvy*** do ode dne uzavření této ***smlouvy*** do úschovy ***advokátky*** na ***úschovní účet***.
11. ***Kupní cena*** se považuje za zcela uhrazenou připsáním ***depozita*** dle čl. V odst. 1 této ***smlouvy*** na ***úschovní účet***.
12. ***Advokátka*** vyplatí ***depozitum*** z***úschovního účtu*** následujícím způsobem:
13. ***advokátka*** vyplatí část ***depozita*** ve výši  Kč ***zástavnímu věřiteli*** ze smlouvy o zřízení zástavního práva č.  ze dne , na základě písemného potvrzení ***zástavního věřitele***, které ***advokátce*** předloží ***prodávající***, a to do pěti dnů od předložení tohoto potvrzení ***advokátce***; v tomto potvrzení musí být uveden účet ***zástavního věřitele***, kam má být tato část ***depozita*** uhrazena, aby došlo k výmazu zástavního práva a výmazu zákazu zcizení nebo zatížení;
14. ***advokátka*** vyplatí zbývající část ***depozita*** ve výši Kč na účet ***prodávajícího*** č. , vedený u , a.s., a to do pěti pracovních dnů ode dne, kdy jí bude kteroukoli ze ***smluvních stran*** předloženo, že byl povolen vklad práva do katastru nemovitostí, a to předložením výpisu z katastru nemovitostí týkající se ***nemovitosti***, kde bude ***nemovitost*** zapsána jako výlučné vlastnictví ***kupujícího***, a kde v části C (omezení vlastnického práva) a v části D (jiné zápisy) nebude jakýkoli zápis zapisovaný z jakéhokoli důvodu na straně ***prodávajícího*** (nikoli takových zápisů zapisovaných z důvodu na straně ***kupujícího***), ani v něm nebude zapsána tzv. plomba upozorňující na možnost takového zápisu (vždy opět jen zápisu zapisovaného z jakéhokoli důvodu na straně ***prodávajícího***).
15. Advokátní úschova je sjednána na dobu určitou do 12 měsíců ode dne uzavření této ***smlouvy***. Pokud nebude do konce této lhůty ***advokátce*** předložena listina uvedená v čl. V odst. 6 písm. a) této ***smlouvy***, je ***kupující*** jako složitel oprávněn požádat o zpětné vydání ***depozita*** v souladu se ***smlouvou o úschově***. Pokud nebude do konce této lhůty ***advokátce*** předložena listina uvedená v čl. V odst. 6 písm. b) této ***smlouvy***, je ***kupující*** jako složitel oprávněn požádat o zpětné vydání ***depozita*** sníženého o částku vyplacenou ***zástavnímu věřiteli*** v souladu se ***smlouvou o úschově***. ***Depozitum***, příp. jeho část, bude v každém z těchto případů poukázáno do pěti pracovních dnů na stejný účet, ze kterého bylo poukázáno.

VI.

**INTABULAČNÍ DOLOŽKA, PŘECHOD VLASTNICTVÍ A PŘEDÁNÍ NEMOVITOSTI**

1. Podle této ***smlouvy*** lze zapsat vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro , Katastrální pracoviště na příslušném listu vlastnictví tak, že jako vlastník ***nemovitosti*** bude uveden ***kupující***.
2. Vlastnické právo se všemi právy a povinnostmi přecházejí z ***prodávajícího*** na ***kupujícího*** dnem vkladu práva do katastru nemovitostí.
3. ***Prodávající*** se zavazuje předat ***nemovitost*** ***kupujícímu*** ve vyklizeném stavu do pěti dnů od přechodu vlastnického práva dle čl. VI odst. 2 této ***smlouvy***. O předání ***nemovitosti*** bude pořízen předávací protokol.
4. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení věci, včetně práva na užitky, přecházejí z ***prodávajícího*** na ***kupujícího*** okamžikem předání ***nemovitosti***.

VII.

**ŘÍZENÍ PŘED KATASTRÁLNÍM ÚŘADEM**

1. ***Strany*** se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost v řízení před katastrálním úřadem za účelem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí včetně doložení všech potřebných dokladů, jakož i v případě potřeby upřesnit či změnit znění této ***smlouvy*** dodatkem pro opětovný návrh na vklad.
2. Pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva k ***nemovitosti*** do katastru nemovitostí ve prospěch ***kupujícího***, ***smluvní*** ***strany*** smluvily, že v takovém případě budou ustanovení této ***smlouvy*** považována v souladu s ustanovením § 1785 ***občanského*** ***zákoníku*** za ujednání smlouvy o smlouvě budoucí kupní a ***strany*** jsou těmito ustanoveními vázány.
3. ***Strany*** prohlašují, že se až do provedení vkladu zdrží jakýchkoliv činností, které by vedly ke zmaření či ztížení tohoto jednání.
4. ***Prodávající*** prohlašuje, že s ***aukčním portálem*** uzavřel smlouvu o realizaci aukce, ze které plyne, že náklady spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí a správní poplatek za zápis vkladu do katastru nemovitostí, zaplatí ***aukční portál***.

VIII.

**SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tato ***smlouva*** je vyhotovena ve čtyřech originálech, z nichž každý účastník ***smlouvy*** obdrží po jednom. Třetí originál obdrží ***advokátka***. Čtvrtý originál se připojí k návrhu na vklad vlastnického práva na katastrální úřad.
2. Veškeré změny a dodatky této ***smlouvy*** jsou platné pouze v písemné formě podepsané oběma ***stranami***.
3. Smluvní strany prohlašují, že si před podpisem této ***smlouvy*** vzájemně sdělily veškeré skutkové a právní okolnosti, o nichž ke dni uzavření této ***smlouvy*** věděly či musely vědět, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této ***smlouvy***.
4. Tato ***smlouva*** se řídí českým právem.
5. Ukáže-li se některé ustanovení této ***smlouvy*** neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nemá tato skutečnost vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost zbývajících ustanovení této ***smlouvy***. ***Smluvní strany*** se zavazují takové neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení nahradit novým ustanovením, které bude bezvadné a svým účelem, předmětem a obsahem co nejpřesněji naplní účel, předmět a obsah této ***smlouvy***.
6. ***Smluvní strany*** berou na vědomí, že v souvislosti s touto ***smlouvou*** dojde ke zpracování osobních údajů dle čl. 6 odst. 1 písm. b) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů, tzv. nařízení GDPR). ***Strany*** zejména berou na vědomí, že v souvislosti s touto ***smlouvou*** a řízením před katastrálním úřadem bude použito jejich rodné číslo a číslo dokladu totožnosti, např. číslo občanského průkazu.
7. Tato ***smlouva*** nabývá účinnosti dnem jejího podpisu ***stranami***.

,

NA DŮKAZ TOHO, ŽE CELÝ OBSAH TÉTO SMLOUVY JE PROJEVEM JEJICH PRAVÉ, SVOBODNÉ A VÁŽNÉ VŮLE, PŘIPOJUJÍ SMLUVNÍ STRANY SVÉ ÚŘEDNĚ OVĚŘENÉ PODPISY.

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ***prodávající*** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ***kupující*** |