

**KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI**

podle ust. § 2079 ve spojení s ust. § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

- 1) **JK - TREND STAV s.r.o.**, IČO 45353824  
se sídlem Plzeň, Alej Svobody čp. 659/29, okres Plzeň-město, PSČ 323 18  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, v oddíle C, vložce 2428  
zastoupená JUDr. Josefem Knoppem, jednatelem

(dále jen jako „*prodávající*“ na straně jedné)

a

- 2) **.....**, r.č. **.....**  
bytem **.....**

(dále jen jako „*kupující*“ na straně druhé)

tuto

**k u p n í s m l o u v u**

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Prodávající tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:
- a) pozemku parc. č. 1345/41, orná půda, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – sever, pro obec a katastrální území Tlučná;
  - b) pozemku parc. č. 1345/42, orná půda, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – sever, pro obec a katastrální území Tlučná;
  - c) pozemku parc. č. 1345/1, orná půda, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – sever, pro obec a katastrální území Tlučná.
2. Smluvní strany prohlašují, že předmět převodu dle této smlouvy tvoří:
- a) pozemek – parc.č. 1345/41, orná půda, v k.ú. a obci Tlučná;
  - b) pozemek – parc.č. 1345/42, orná půda, v k.ú. a obci Tlučná;
  - c) spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/10 ve vztahu k celku na pozemku p.č. 1345/1, orná půda, v k.ú. a obci Tlučná

(dále též společně jen jako „*předmět koupě*“ nebo „*nemovitosti*“).

## II. Předmět smlouvy

V souladu s ust. § 2079 Obč.Z. se prodávající zavazuje nemovitosti uvedené v ust. čl. I. odst. 2 této kupní smlouvy odevzdat kupujícímu a umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k těmto nemovitostem a kupující se zavazuje tyto nemovitosti převzít a zaplatit za ně kupní cenu dohodnutou v ust. čl. III. této kupní smlouvy. Tedy, prodávající tímto prodává kupujícímu nemovitosti uvedené v ust. čl. I. odst. 2 této kupní smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, které jsou též vlastnictvím prodávajícího, přičemž ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy bude součástí nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 2 písm. a) též rozestavěná stavba rodinného domu dle čl. IV. této smlouvy, a kupující nemovitosti od prodávajícího za dohodnutou kupní cenu dle ust. čl. III. této kupní smlouvy kupuje a přijímají do svého výlučného vlastnictví.

## III. Kupní cena

1. Smluvní strany se v souladu s ust. § 2080 Obč.Z. dohodly, že celková kupní cena za nemovitosti uvedené v ust. čl. I. odst. 2 této smlouvy činí **9.290.000,- Kč** (slovy: devět milionů dvě stě devadesát tisíc korun českých), s tím, že kupní cena za nemovitost uvedenou v ust. čl. I. odst. 2 písm. a), b) činí částku ve výši 9.190.000,- Kč a kupní cena za nemovitost uvedenou v ust. čl. I. odst. 2 písm. c) činí částku ve výši 100.000,- Kč.
2. Smluvní strany ujednaly, že kupní cena bude kupujícím hrazena následujícím způsobem:
  - a) část kupní ceny ve výši **500.000,- Kč** byla uhrazena před podpisem této smlouvy, což smluvní strany stvrzují podpisy na této smlouvě;
  - b) část kupní ceny ve výši **5.600.000,- Kč** bude hrazena ve lhůtě do 14 dnů ode dne uzavření této smlouvy k rukám strany prodávající na bankovní účet číslo **634214/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.** s variabilním symbolem **8224**;
  - c) část kupní ceny ve výši **500.000,- Kč** bude hrazena ve lhůtě do 30.6.2024 k rukám strany prodávající na bankovní účet číslo **634214/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.** s variabilním symbolem **8224**;
  - d) část kupní ceny ve výši **500.000,- Kč** bude hrazena ve lhůtě do 31.8.2024 k rukám strany prodávající na bankovní účet číslo **634214/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.** s variabilním symbolem **8224**;
  - e) část kupní ceny ve výši **400.000,- Kč** bude hrazena ve lhůtě do 30.9.2024 k rukám strany prodávající na bankovní účet číslo **634214/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.** s variabilním symbolem **8224**;
  - f) část kupní ceny ve výši **700.000,- Kč** bude hrazena ve lhůtě do 31.10.2024 k rukám strany prodávající na bankovní účet číslo **634214/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.** s variabilním symbolem **8224**;
  - g) část kupní ceny ve výši **500.000,- Kč** bude hrazena ve lhůtě do 30.11.2024 k rukám strany prodávající na bankovní účet číslo **634214/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.** s variabilním symbolem **8224**;

- h) část kupní ceny ve výši **490.000,- Kč** bude hrazena ve lhůtě do 20.12.2024 k rukám strany prodávající na bankovní účet číslo **634214/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.** s variabilním symbolem **8224**;
  - i) zbývající část kupní ceny představující kupní cenu za nemovitost uvedenou v ust. čl. I. odst. 2 písm. c) ve výši **100.000,- Kč** bude hrazena ve lhůtě do 28.2.2026 k rukám strany prodávající na bankovní účet číslo **634214/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.** s variabilním symbolem **8224**.
- 3. Smluvní strany ujednávají, že prodlení kupujícího s plněním kupní ceny po dobu delší než 10 dnů se ve smyslu ust. § 2002 Obč.Z. považuje na podstatné porušení této smlouvy.
  - 4. Pro případ, že se kupující dostane do prodlení se zaplacením kupní ceny či její části po dobu delší 10 dnů, zavazuje se kupující zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den prodlení kupujícího. Plněním smluvní pokuty nezaniká právo prodávajícího na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu.

#### IV.

#### Prohlášení stran

- 1. Kupující si předmět koupě s jeho součástmi a příslušenstvím již před uzavřením této smlouvy prohlédl a v souladu s ust. § 2104 Obč.Z. se plně seznámil s jeho vlastnostmi, stářím, množstvím, jakož i zápisy ve veřejném rejstříku o předmětu koupě. Strany deklarují, že kupující měl možnost prohlédnout si předmět koupě před uzavřením této smlouvy s jím zvoleným odborníkem. Kupující podrobně prostudoval výpis z listu vlastnictví k nemovitostem a je podrobně seznámen se všemi skutečnostmi dostupnými a zjiřitelnými z katastru nemovitostí.
- 2. Prodávající prohlašuje, že předmět koupě není předmětem žádných obligačních právních jednání, jako jsou nájemní práva, pachtovní práva, práva výpůjčky, ani práva zpětné koupě, či výměnek. Předmět koupě není předmětem soudních, úpadkových, restitučních či jiných řízení.
- 3. Prodávající prohlašuje, že není nijak omezen v dispozici s předmětem koupě, že na jeho majetek není vedeno exekuční inhibitorium, či výkon rozhodnutí, a že na něj nebyl podán insolvenční návrh.
- 4. Prodávající prohlašuje, že zde nejsou žádná jiná právní jednání, která by ohledně předmětu koupě dle této smlouvy zakládala výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána ve veřejných rejstřících, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně předmětu převodu podle této smlouvy podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
- 5. Prodávající se zavazuje, že do dne vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího podle této smlouvy nezřídí ve prospěch třetích osob žádná výše uvedená práva a ani jinak předmět převodu podle této smlouvy nezatíží, vyjma zřízení věcného břemene uvedeného v ust. čl. IV odst. 10. této smlouvy.

6. Prodávající ujišťuje kupujícího a ručí mu za to, že je výlučným vlastníkem předmětu koupě, že na těchto pozemcích nevážnou žádná věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti nebo právní vady. Prodávající dále prohlašuje, že je plně oprávněn a způsobilý uzavřít tuto smlouvu, vykonávat svá práva a plnit své závazky podle této kupní smlouvy.
7. Prodávající prohlašuje, že uzavřením této smlouvy nedojde ke zkrácení možnosti uspokojení vykonatelných i nevykonatelných pohledávek věřitelů prodávajícího. Prodávající dále prohlašuje, že touto smlouvou nedochází k převzetí majetku prodávajícího ani jeho poměrně určené části ve smyslu ust. § 1893 Obč.Z.
8. Kupující dále deklaruje, že se seznámil a prostudoval platný územní plán obce Tlučná a nemá proti němu výhrady.
9. Kupující se zavazuje, že nemovitosti nepřevéde na jinou osobu, či je jakkoliv nezatíží jinými právy, vyjma případným zástavním právem a s tím souvisejícími zápisy ve prospěch úvěrující banky za účelem zajištění úvěru, který bude výhradně použit na financování doplatku kupní ceny za předmět koupě. V případě porušení této povinnosti je kupující povinen uhradit k rukám strany prodávající částku ve výši 1.000.000,- Kč do 15 dnů ode dne, kdy bude kupující k úhradě této částky vyzván prodávajícím. Povinnosti v tomto odstavci platí do doby zaplacení celé kupní ceny.
10. Kupující prohlašuje, že je mu známo, že pozemek p.č. 1345/1 bude zatížen věcným právem, a to konkrétně služebností chůze a jízdy, které bude zřízeno k tíži tohoto pozemku p.č. 1345/1 a ve prospěch pozemku p.č. 1345/38.

## V.

### Výstavba rodinného domu

1. Kupující bere na vědomí, že prodávající na nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1 písm. a) realizuje výstavbu rodinného domu v souladu se společným rozhodnutím Městského úřadu Nýřany, odbor výstavby, ze dne 20.7.2022, sp.zn. OV-Ška/42531/2021, č.j. OV-Ška/23499/2022 (dále též jen jako „**rozhodnutí**“). Soupis standardů a jednoduchá technická zpráva tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Prodávající se zavazuje, že:
  - a) ke dni 30.6.2024 bude provedena montáž oken;
  - b) ke dni 31.8.2024 budou provedeny rozvody vody a elektřiny;
  - c) ke dni 30.9.2024 budou provedeny omítky;
  - d) ke dni 31.10.2024 budou provedeny podlahové rozvody ústředního topení a betonový potěr podlah, dále bude též provedena montáž sádkartonových stropů a tepelné izolace;
  - e) ke dni 30.11.2024 bude provedena montáž podlah a dveří;
  - f) ke dni 20.12.2024 bude provedena fasáda, hrubé terénní úpravy a pokládka zámkové dlažby
  - g) ke dni 31.12.2024 bude stavba dokončeného rodinného domu předána kupujícímu;
  - h) na pozemku p.č. 1345/1 vybuduje ve lhůtě do 28.2.2026 příjezdovou komunikaci, ne však dříve než 12 měsíců po kolaudaci posledního rodinného domu realizovaného na základě rozhodnutí. Po vybudování příjezdové komunikace prodávajícímu vzniká právo na uhrazení poslední části kupní ceny dle čl. III. odst. 2 písm. i).

3. Prodávající se zavazuje, že dokončí stavbu rodinného domu v souladu se stavebním povolením, dle stanovených standardů a technické zprávy. Prodávající je oprávněn zhotovit stavbu s odchylkami oproti těmto podkladům s tím, že provedenými odchylkami nesmí být jakkoliv snížena kvalita stavby, nesmí dojít k podstatným estetickým změnám stavby či podstatným změnám dispozičního řešení.
4. Případně změny stavby dle dohody stran je nutné ujednat nejméně prostředky elektronické komunikace. Změny vybavení či další práce budou řešeny samostatnou fakturou (daňovým dokladem) vystaveným ze strany prodávající a nejsou součástí kupní ceny.
5. Pro případ nepříznivých klimatických podmínek neumožňujících prodávajícímu provádět stavbu dle tohoto článku, či jiných překážek způsobených, či vyskytnuvších se na straně kupujících a majících vliv na možnost provádění stavby rodinného domu (prodlení kupujícího s plněním kupní ceny, atp.) smluvní strany ujednávají, že se lhůta k dokončení stavby rodinného domu prodlužuje o dobu, po kterou taková překážka trvala. Smluvní strany ujednávají, že za nepříznivé klimatické podmínky se vždy považuje stav, kdy průměrná denní teplota dosahuje méně než -5 stupňů celsia.
6. Smluvní strany se zavazují vzájemně si poskytovat součinnost v rámci výstavby rodinného domu a kupující je zejména povinen zpřístupnit nemovitost prodávajícímu či třetím osobám určeným ze strany prodávajícího za účelem realizace výstavby rodinného domu.
7. Kupní cena za prodej dokončené stavby rodinného domu dle tohoto článku je zahrnuta v ceně předmětu koupě uvedené v ust. čl. III. této smlouvy.
8. Po dokončení stavby rodinného domu podepíší obě strany předávací protokol ohledně předání a převzetí stavby rodinného domu, ve kterém budou zachyceny případné vady či nedodělky.
9. Smluvní strany sjednaly, že kolaudaci stavby zajistí sám kupující.

## **VI.**

### **Předání předmětu převodu**

Strany ujednaly, že k předání a převzetí nemovitosti dochází automaticky 15 dnem po provedení vkladu vlastnického práva nemovitostem ve prospěch kupujících. Dnem převzetí přechází na kupující plody a užitky nemovitostí i nebezpečí škody a nahodilé zkázy na nemovitostech.

## **VII.**

### **Intabulační řízení**

1. Kupující nabyde vlastnictví k převáděným nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - sever. Strany jsou vázány touto smlouvou jejím uzavřením. Pro účely této smlouvy se účastníci dohodli, že smlouva bude uzavřena v době, kdy poslední z účastníků pod její písemné vyhotovení připojí svůj podpis. Smluvní strany ujednávají, že náklady spojené vyhotovením této kupní smlouvy a právním zastoupením stran v katastrálním řízení dle čl. VII. odst. 5 této smlouvy nese prodávající.

2. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnických práv na základě této smlouvy vyzve smluvní strany 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 k předmětným nemovitostem popsaným výše v čl. I. této smlouvy do katastru nemovitostí povolen. Bude-li návrh na vklad pravomocně zamítnut, zavazují se obě strany do 15 dní sepsat novou kupní smlouvu shodného obsahu, jen s případnými úpravami, které budou nezbytné pro úspěšné povolení vkladu příslušným katastrálním úřadem.
3. Smluvní strany ujednávají, že správní poplatek spojený s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu hradí prodávající.
4. Účastníci se zavazují, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí nepodají dříve, než bude zaplacená část kupní ceny specifikovaná v čl. III odst. 2 písm. b) této smlouvy. Pro případ porušení povinnosti dle věty předchozí je druhá strana oprávněna od této smlouvy odstoupit. **Přílohou návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude potvrzení prodávajícího o úhradě části kupní ceny.**
5. **Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - sever, na základě této smlouvy podá v jejich právním zastoupení JUDr. Zdeněk Knaizl, advokát, ČAK 15421, společník Advokátní kanceláře Ungr, Knaizl & spol., s.r.o., se sídlem Harantova 511/14, Plzeň, PSČ 301 00, který bude též strany zastupovat v celém katastrálním řízení, když za tímto účelem jej prodávající i kupující podpisem této smlouvy zmocňují. JUDr. Zdeněk Knaizl podá návrh na vklad vlastnického práva dle tohoto odstavce ve lhůtě do 5 pracovních dnů ode dne, kdy ho prodávající informuje o zaplacení části kupní ceny dle čl. III. odst. 2 písm. b) této smlouvy. Prodávající se zavazuje informovat JUDr. Zdeněka Knaizla o splnění podmínky pro podání návrhu na vklad vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí dle věty předchozí do 5 dnů ode dne připsání této části kupní ceny na jeho účet.**

## VIII.

### Doručování písemností

1. Strany ujednávají, že veškeré písemnosti budou doručovány prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na adresy uvedené v generáliích této smlouvy. Tím nejsou dotčena ust. § 80 Obč.Z.
2. Strany dále ujednávají, že listinné písemnosti doručované prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb se mají za doručené ve lhůtách stanovených v ust. § 573 Obč.Z.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany vylučují působnost ust. § 1764 až § 1766 Obč.Z.
2. Tato smlouva je sepsána v rozsahu devíti článků, ve čtyřech vyhotoveních, po jednom pro každého účastníka, jedno pro úvěrující banku a jedno pro potřeby řízení o vkladu do katastru nemovitostí.
3. Strany v souladu s ust. 564 Obč.Z. ujednávají, že vznik, změna či zánik právních následků zamýšlených touto smlouvou může být činěna toliko a výhradně jen v písemné formě. Jednání v jakékoli jiné formě nezakládá mezi stranami právních následků.
6. Smluvní strany deklarují, že obsah této smlouvy vznikl na základě oboustranné souhlasné vůle, když obě strany měly možnost se podílet na úpravě práv a povinností v této smlouvě konstituovaných a tato smlouva je tedy výsledkem vzájemných negociačních jednání. Tato smlouva představuje pravou, vážnou a svobodnou vůli smluvních stran. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti některé strany, a že vzájemné plnění smluvních stran není v hrubém nepoměru.

V Plzni dne \_\_\_\_\_

V Plzni dne \_\_\_\_\_

Prodávající:

Kupující:

\_\_\_\_\_  
**JK - TREND STAV s.r.o.**

JUDr. Josef Knopp, jednatel

\_\_\_\_\_  
.....

Přílohy:

1. Soupis standardů a jednoduchá technická zpráva
2. Dispoziční plánky