

1. **Max Mrázek**, r.č. 650616/2344  
trvale bytem Hradec /105, 281 63 Stříbrná Skalice  
dále jen jako "prodávající"

2. **Radek Luka**, r.č. 810603/0152  
trvale bytem Zátopkova 765, 252 44 Psáry, Dolní Jirčany  
výše spoluvlastnického podílu na kupovaných nemovitostech 2/3

a

**Miloslav Marek**, r.č. 720331/0631  
trvale bytem Dolní Jirčany 848, 252 44 Psáry  
výše spoluvlastnického podílu na kupovaných nemovitostech 1/3

dále jen společně jako "kupující"

3. **Bc. Lukáš Ferenc**, IČO: 88228754  
sídlo: Bratislavská 425, 41503 Teplice, Řetenice  
jako vedlejší účastník smlouvy  
dále jen jako "zprostředkovatel"

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## KUPNÍ SMLOUVU

### I.

1.1. Prodávající prohlašuje, že má na základě kupní smlouvy s právními účinky vkladu práva ke dni 04.12.2002 a kupní smlouvy s právními účinky vkladu práva ke dni 20.08.2004 ve svém vlastnictví nemovité věci:

- pozemek - zast. plocha a nádvoří parc. č. st. 22/2, jehož součástí je stavba č.p. 40
- pozemek - zahrada parc. č. 59/4
- pozemek - orná půda parc. č. 75/61

vše zapsané na LV č. 2218 pro k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ (dále jen jako "nemovitosti").

### II.

2.1. Prodávající touto smlouvou prodává nemovitosti specifikované v čl. I. se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím kupujícímu za sjednanou kupní cenu 4.300.000 Kč, který je za tuto cenu kupuje a bez výhrady přijímá do podílového spoluvlastnictví.

### III.

3.1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu sjednanou kupní cenu ve výši 4.300.000 Kč takto:

3.1.1. Část kupní ceny ve výši 35.000 Kč uhradil kupující jako rezervační poplatek před podpisem této smlouvy k rukám zprostředkovatele. Tato částka bude použita na úhradu odměny zprostředkovatele a vyúčtována prodávajícímu při podpisu této smlouvy.

3.1.2. Část kupní ceny ve výši 4.265.000 Kč uhradí kupující do 30.04.2021 do úschovy schovatele UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jako „schovatel“), a to na základě úschovní smlouvy, která bude uzavřena po podpisu této kupní smlouvy.

3.1.3. Účastníci se dohodli na vypořádání kupní ceny tak, že schovatel vyplatí z úschovy

- 4.265.000 Kč na účet prodávajícího č. 115-5391980247/0100, Komerční banka a. s.

do 5 pracovních dnů ode dne, co kterýkoli z účastníků smlouvy či jeho zástupce schovateli předloží originál příslušného listu vlastnictví, kde bude kupující uveden jako vlastník předmětných nemovitostí, a na němž nebudou uvedena žádná práva třetích osob, jako dluhy, věcná břemena a práva, zástavní práva, ani žádné právní či faktické vady, vyjma práv eventuálně zřízených v důsledku činnosti kupujícího (zejména zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení).

#### IV.

4.1. Prodávající prohlašuje, že

a) ke dni podpisu této smlouvy na nemovitostech specifikovaných v čl. I. nevážnou žádné právní vady, zejména dluhy, věcná břemena či zástavní práva, věcná práva a nájemní smlouvy ani jiná práva třetích osob, a že není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu ani jiného státního orgánu ve smluvní volnosti nakládat s předmětnými nemovitostmi.

b) mu není známo, že by vůči němu bylo vedeno jakékoli řízení, ze kterého by vzešlo zatížení nemovitostí nebo zpochybnění jeho vlastnických práv k nemovitostem.

c) není dlužníkem vůči žádnému orgánu státu včetně finančního úřadu, a že vůči němu není zahájeno insolvenční řízení ani prohlášen konkurs.

d) veškeré nabývací tituly k nemovitostem jsou platné a nemají žádné právní vady, a že si není vědom žádných vlastnických nároků třetích osob ve vztahu k převáděným nemovitostem.

e) není v dispozici s nemovitostmi omezen ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů).

4.2. Prodávající odpovídá za případné dluhy vážnoucí na předmětných nemovitostech vzniklé v důsledku činnosti prodávajícího.

4.3. Prodávající se zavazuje, že ode dne platnosti této smlouvy neučiní žádný právní úkon, který by znemožnil převod vlastnických práv nebo omezil budoucí vlastnická práva kupujícího k nemovitostem.

4.4. Pro případ, že prohlášení prodávajícího uvedená v bodě 4.1. se ukáží jako nepravdivá, jedná se dle dohody stran o porušení povinnosti prodávajícího informovat kupujícího řádně o všech skutečnostech rozhodných pro uzavření této kupní smlouvy, a/nebo prodávající poruší závazky uvedené v bodě 4.3. sjednávají si strany smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná do pěti kalendářních dnů od doručení písemné výzvy prodávajícímu o jejím uplatnění ze strany kupujícího. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo kupujícího na náhradu škody.

4.5. V případě, že prohlášení prodávajícího uvedená v bodě 4.1. se ukáží jako nepravdivá a/nebo prodávající poruší závazky uvedené v bodě 4.3. je kupující oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu kupujícího prodávajícímu. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly.

4.6. Kupující prohlašuje, že si nemovitosti důkladně prohlédl a seznámil se s právním i faktickým stavem nemovitostí a tento odpovídá jejich stáří a opotřebení. Kupující prohlašuje, že si převáděné nemovité věci řádně prohlédl a je mu znám jejich faktický stav. Kupující nebude v budoucnu uplatňovat žádné faktické vady a nemovitosti ve stavu, jakém jsou, převezme do podílového spoluvlastnictví. Pokud s ohledem na stáří stavby vyjde najevo případný nesoulad stavby na pozemcích s katastrálními mapami, bez výhrad kupující nemovitost přejímá v aktuálním stavu.

## V.

5.1. Pro případ, že kupující nezaplatí kupní cenu řádně a včas si strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná do pěti kalendářních dnů od doručení písemné výzvy kupujícímu o jejím uplatnění ze strany prodávajícího. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody.

5.2. Prodávající je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že kupující nezaplatí kupní cenu řádně a včas. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu prodávajícího kupujícímu. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly, vznikla-li pohledávka kupujícího z titulu uhrazené části kupní ceny, bude započtena na smluvní pokutu.

## VI.

6.1. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu a kupující se zavazuje převzít nemovitosti do 15 (patnácti) dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy.

6.2. O předání obě strany sepíší na místě protokol, kde bude mj. zachycen stav nemovitostí a stav všech měřidel osazených na inženýrských sítích zavedených v předávaných nemovitostech.

6.3. Okamžikem převzetí přechází na kupujícího odpovědnost za poškození nebo zničení předmětných nemovitostí. Prodávající souhlasí, aby si kupující ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího sjednal pojištění nemovitostí a čerpal případné pojistné plnění. Náklady na energie a ostatní náklady související s provozem nemovitostí do dne předání hradí prodávající, po dni předání je hradí kupující.

6.4. Prodávající se rovněž zavazuje, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího zajistí, aby v nemovitostech nebyly hlášeny v registru obyvatel ČR k trvalému pobytu žádné osoby ani zde nebylo vedeno v příslušných registrech sídlo či místo podnikání žádné právnické či fyzické osoby.

6.5. Pro případ nedodržení sjednaného termínu v bodě 6.1 a/nebo porušení závazku uvedeném v bodě 6.4. si účastníci sjednávají smluvní pokutu za každý den prodlení 0,1 % z kupní ceny denně, přičemž smluvní pokuta za porušení závazku uvedeném v bodě 6.4. může být v maximální výši 10.000 Kč. Smluvní pokuta je splatná do 5 kalendářních dnů od doručení

písemné výzvy straně povinné o jejím uplatnění ze strany oprávněné. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo poškozené strany na náhradu škody.

## **VII.**

7.1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem všemi účastníky. Účastníci jsou svými projevy vázáni od podpisu smlouvy.

7.2. Vlastnické právo k převáděným nemovitostem, se všemi právy a povinnostmi, nabývá kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

7.3. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán v souladu se smlouvou o úschově listin uzavřené současně s touto smlouvou.

7.4. Kupující a prodávající se vzájemně zavazují poskytnout si v řízení o povolení vkladu navzájem nezbytnou součinnost k tomu, aby návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí mohl být povolen.

7.5. Pro případ přerušení řízení příslušným katastrálním úřadem nebo vydání zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu se kupující a prodávající zavazují, že učiní veškeré kroky nutné k rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. V případě podání opětovného návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitostem budou podmínky kupní smlouvy stejné.

7.6. V případě že vady, pro které příslušný katastrální úřad nezapíše vlastnické právo ve prospěch kupujícího, budou neodstranitelné, schovatel vyplatí kupní cenu uloženou na úschovním účtu zpět na účty, z nichž byla do úschovy zaslána.

## **VIII.**

8.1. Účastníci prohlašují, že jsou způsobilí právně jednat, tato smlouva byla sepsána podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, těmto projevům odpovídá a na důkaz toho, jakož i na důkaz správnosti jejího obsahu ji stvrzují svými podpisy.

8.2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a účastníci prohlašují, že nesjednali žádné vedlejší ujednání ve smyslu § 2132 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. Účastníci sjednávají, že jakékoliv dodatky a změny této smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

8.3. Pro účely vzájemného doručování písemností se účastníci dohodli, že písemnost se považuje za doručenu uplynutím doby, po kterou byla zásilka uložena na poště k vyzvednutí, a to i v případě, že se adresát o uložení nedozvěděl, byla-li adresována na adresu účastníka této smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nezdržuje-li se účastník na uvedené adrese je povinen sdělit bez zbytečného prodlení svou aktuální doručovací adresu druhé smluvní straně.

8.4. Smlouva je vyhotovena v 5 vyhotoveních s platností originálu, kdy 1 vyhotovení bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu, po jednom vyhotovení obdrží zprostředkovatel, prodávající a každý kupující.

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

Prodávající:

Kupující:

\_\_\_\_\_  
Max Mrázek

\_\_\_\_\_  
Radek Luka

\_\_\_\_\_  
Miloslav Marek

Zprostředkovatel:

\_\_\_\_\_  
Bc. Lukáš Ferenc