



NEUBAUER & PARTNER  
advokátní kancelář

## KUPNÍ SMLOUVA NA BYTOVOU JEDNOTKU SE SMLOUVOU O ÚSCHOVĚ

uzavřena níže uvedeného dne mezi smluvními stranami:

paní ....., r.č.: ....., trvale bytem .....  
(dále jen jako „**prodávající**“)

a

pan ..... r.č.: ....., trvale bytem .....  
(dále jen jako „**kupující**“ nebo „**složitel**“)

a

společnost **NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář**, IČ: 260 70 341, se sídlem Na Sadech 4/3, 370 01 České Budějovice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, sp. zn. C 12099, zastoupena jednatelem, Mgr. Michal Pavlas, advokát, ČAK 11969  
(dále jen jako „**schovatel**“)

takto:

### I. Předmět koupě

1. Prodávající prohlašuje a činí nepochybným, že má ve svém výlučném vlastnictví

- **jednotku č. .... (byt)**,  
umístěnou v budově č.p. .... (byt. dům), obec ....., postavené na pozemku parc. ....  
Jednotka byla vymezena podle zákona č. 72/1994 Sb.  
K této jednotce náleží spoluvlastnický podíl o velikosti .....
  - na společných částech domu č.p. .... (byt. dům) postaveném na pozemku parc. č. ....,
  - na pozemku parc. č. .... (zastavěná plocha a nádvoří),
  - na pozemku parc. č. .... (ostatní plocha).

---

### NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

**Sídlo:**

Na Sadech 4/3  
370 01 České Budějovice

IČ: 260 70 341      Tel.: +420 387 435 511  
DIČ: CZ26070341      DS: j95p2xa  
Email: [info@ak-ch.cz](mailto:info@ak-ch.cz)      www: [www. ak-ch.cz](http://www.ak-ch.cz)

JUDr. Petr Neubauer 1  
Mgr. Michal Pavlas 1  
JUDr. Pavel Krček 2  
Mgr. Zita Poláková 2  
Mgr. Vladka Pavlasová Kolářová 2  
Mgr. Hana Hirschová 2  
JUDr. Petra Koubová 2  
JUDr. Martin Hodina, LL.M 2  
Mgr. Kristýna Koubová 2  
Mgr. Karel Severa 3

KONTO CZK: 7000026173/8040      IBAN: CZ13 8040 0000 0070 0002 6173, BIC: OBKLCZ2X  
KONTO EUR: 2021154403/8040      IBAN: CZ72 8040 0000 0020 2115 4403, BIC: OBKLCZ2X

Společnost je zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 12099

1 – advokát a společník  
2 – trvale spolupracující advokát  
3 – advokátní koncipient

2. Vlastnické právo prodávajícího k výše uvedené jednotce a uvedeným spoluvlastnickým podílům na uvedeném domě a pozemcích je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro ....., Katastrální pracoviště ..... pro obec ..... a k. ú. .... na LV ..... a ..... (vše dále dohromady jen jako „**předmět koupě**“).
3. Prodávající prodává kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví předmět koupě se všemi součástmi a s veškerým příslušenstvím, se všemi právy a povinnostmi, se kterými prodávající předmět koupě vlastnil a užíval, nebo byl oprávněn tento vlastnit a užívat, a kupující předmět koupě od prodávajícího kupuje do svého výlučného vlastnictví a přejímá za sjednanou kupní cenu, která je stanovena v čl. III. této smlouvy.

## II. Stav předmětu koupě

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě neváznou žádné právní vady ani dluhy, a že není zatížen věcnými břemeny, zástavními právy nebo jinými věcnými právy.
2. Prodávající prohlašuje, že nemá žádné nedoplatky na daních nebo poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se smlouvy, a které by mohly vést k omezení práv nakládat s předmětem koupě a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením předmětu koupě.
3. Kupující potvrzuje, že mu prodávající při podpisu této smlouvy doložil potvrzení správce o tom, že neexistují dluhy prodávajícího související se správou domu a pozemku, jež by přecházely s vlastnictvím bytové jednotky. Prodávající je povinen vyrovnat své případné závazky vůči společenství vlastníků či správci domu ke dni, kdy dojde k fyzickému předání předmětu koupě.
4. Prodávající ujišťuje kupujícího, že neběží žádné spory, zejména soudní spory (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy), vztahující se k předmětu koupě, a to ani spory týkající se nájemních vztahů, dále že neběží žádné správní řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se předmětu koupě, že nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět koupě určitým způsobem nebo všeobecně.
5. Prodávající je ode dne podpisu této smlouvy do předání předmětu koupě kupujícímu povinen zdržet se jakýchkoliv úkonů, které by vedly k zatížení předmětu koupě právními vadami, právy třetích osob, věcnými břemeny apod., nesmí tento předmět koupě jakýmkoliv způsobem zcizit ani jej učinit předmětem zajišťovacích práv třetích osob či změnit jeho faktický stav, vyjma zřízení zástavního práva a souvisejících zápisů ve prospěch financující banky kupujícího.
6. V případě, že se jakékoliv prohlášení prodávajícího uvedené v tomto článku ukáže jako nepravdivé, nebo se stane nepravdivým až do okamžiku, kdy se kupující stane vlastníkem předmětu koupě, nebo prodávající poruší svoji povinnost stanovenou v **odst. 5**, má kupující nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši **100.000,- Kč**. Vedle nároku na smluvní pokutu má kupující rovněž právo na náhradu škody v její skutečné výši a právo od smlouvy odstoupit.
7. Kupující prohlašuje a potvrzuje podpisem této smlouvy, že si předmět koupě řádně a důkladně prohlédl, jeho stav je mu znám a v tomto stavu jej bez výhrad přijímá do svého výlučného vlastnictví. Kupující potvrzuje podpisem této smlouvy, že stav předmětu koupě odpovídá jeho stáří a sjednané kupní ceně.

## III. Kupní cena a způsob jejího splacení

1. Prodávající prodává a předává předmět koupě se všemi součástmi a příslušenstvím kupujícímu, který jej kupuje a přebírá do svého výlučného vlastnictví za celkovou kupní cenu ve výši .....- **Kč** (slovy korun českých: .....).
2. Kupní cena ve výši .....- **Kč** bude uhrazena z vlastních zdrojů kupujícího nejpozději do ..... **dnů** ode dne uzavření této smlouvy na úschovní účet schovatele **č. ú.** ....., vedený u .....

3. Uhrazením kupní ceny výše uvedeným způsobem (dle odst. 2 tohoto článku) je povinnost kupujícího uhradit kupní cenu splněna.
4. V případě prodlení kupujícího se zaplacením kupní ceny je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **100.000,- Kč**. Vedle nároku na smluvní pokutu má prodávající rovněž právo na náhradu škody a právo od této smlouvy odstoupit.

#### IV. Výplata z úschovy

1. Schovatel vyplatí uschované peněžní prostředky na účet prodávajícího č. ú. .... do **5 pracovních dnů**, co obdrží aktuální výpis z katastru nemovitostí příslušného LV:
  - kde bude jako vlastník v části A. LV uveden kupující,
  - část C. LV bude bez zápisu zřízeného prodávajícím či z důvodu na straně prodávajícího a na LV nebude zapsána žádná plomba, poznámka ani upozornění z důvodu na straně prodávajícího.**Výjimku tvoří omezení a zápisy uvedené v této smlouvě či vzniklé na základě právních jednání učiněných kupujícím nebo s jeho souhlasem.**
2. Nebudou-li splněny podmínky pro výplatu kupní ceny z úschovy nejpozději do **6 měsíců** ode dne uzavření této smlouvy, je schovatel povinen částku, která se bude k tomuto okamžiku nacházet na výše uvedeném účtu úschovy, zaslat ve lhůtě 10 pracovních dní na účet, ze kterého byly na účet úschovy zaslány.
3. Strany se dohodly, že výnosy ze všech finančních prostředků zasláných na účet Schovatele (např. úroky z vkladu) náleží Schovateli.
4. Finanční prostředky jsou až do okamžiku odeslání z úschovy majetkem Složitele.

#### V. Informační povinnost

1. Příjemce a složitel svým podpisem na této smlouvě stvrzují, že byli Schovatelem informováni a poučeni o povinnostech Schovatele, které mu vyplývají z právních a stavovských předpisů upravujících opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti. Zejména pak byli poučeni o povinnosti identifikační, povinnosti uchovávat stanovené údaje, oznamovací povinnosti ve zvláštních případech, povinnosti odkladu splnění příkazu klienta, povinnosti mlčenlivosti a dalších povinnostech, jak tyto povinnosti vyplývají z příslušných ustanovení zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, z usnesení představenstva ČAK č. 2/2008 Věstníku České advokátní komory, kterým se stanoví podrobnosti o povinnostech advokátů a postupu kontrolní rady České advokátní komory ve vztahu k zákonu o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a usnesení představenstva ČAK č. 7/2004 Věstníku České advokátní komory, o provádění úschov peněz, cenných papírů nebo jiného majetku klienta advokátem.
2. Příjemce a složitel svými podpisy na této smlouvě prohlašují, že podpisem smlouvy uvedené v čl. I této smlouvy a podpisem této smlouvy, resp. s těmito smlouvami souvisejícími převody finančních prostředků, nedochází k legalizaci výnosu z jakékoliv trestné činnosti a prostředky v transakci užití nejsou určeny k financování terorismu, teroristických činů nebo teroristických organizací.

#### VI. Povinnosti Schovatele

1. Schovatel je povinen spravovat úschovu řádným způsobem a zabezpečit ji zejména proti odcizení. Je oprávněn složit úschovu na samostatný účet v bance, přičemž účastníci výslovně souhlasí, aby takovou bankou byla .....
2. Schovatel odpovídá za škodu, která by vznikla odcizením úschovy v případě, že při její ztrátě prokazatelně zanedbal běžnou opatrnost, zejména úschovu řádně neuložil. Schovatel neodpovídá za

jakékoliv škody, k nimž by došlo v důsledku insolvence banky ....., případně zásahem vyšší moci.

## VII. Přechod vlastnického práva, předání předmětu koupě

1. Vlastnické právo k předmětu koupě se všemi právy a povinnostmi přechází na kupujícího dnem účinnosti vkladu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do této doby jsou účastníci této smlouvy svými smluvními projevy vázáni.
2. Prodávající se zavazuje, že předmět koupě předá kupujícímu se všemi klíči od jednotky a příslušenství, jakož i domu, ve kterém se jednotka nachází, nejpozději do ..... poté, kdy se kupující stane vlastníkem předmětu koupě. Do ..... **poté**, kdy bude v katastru nemovitostí uveden jako výlučný vlastník kupující, prodávající zajistí odhlášení trvalého pobytu všech osob, které mají údaj o trvalém bydlišti zapsán v návaznosti na užívací právo k bytové jednotce odvozené od prodávající a dále odhlásí případná sídla právnických osob v bytové jednotce. V případě porušení této povinnosti je prodávající povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši **500,- Kč denně**.
3. O předání bude sepsán protokol, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k předmětu koupě. Pokud k předání předmětu koupě nedojde z důvodu na straně kupujícího, přejde nebezpečí škody na předmětu koupě na kupujícího dnem, kdy mu prodávající umožnil předmět koupě převzít.
4. Smluvní strany ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po předání předmětu koupě u příslušných dodavatelů převod veškerých smluv a měřidel energií a médií patřících k předmětu koupě z prodávajícího na kupujícího a prodávající se zavazuje neprodleně uhradit veškeré své závazky vůči dodavatelům energií a médií za odběr těchto energií a médií v době před předáním předmětu koupě, respektive přechodu nebezpečí škody na věci.

## VIII. Zápis v katastru nemovitostí

1. Smluvní strany této smlouvy souhlasně prohlašují, že na základě této smlouvy je třeba provést vklad vlastnického práva kupujících do příslušného katastru nemovitostí. Všechny smluvní strany se zavazují poskytovat takovou vzájemnou součinnost, aby tento vklad byl skutečně v katastru nemovitostí proveden. Za tímto účelem se smluvní strany zavazují, že v případě nutnosti okamžitě provedou změny této smlouvy, resp. okamžitě uzavřou dodatky či doplňky k této smlouvě, a to tak, aby skutečně došlo ke vkladu výlučného vlastnického práva k nemovitostem, které jsou předmětem této smlouvy, ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany pověřují a zplnomocňují pana **Mgr. Michala Pavlase, advokáta, ČAK 11969**, se sídlem Na Sadech 4/3, 370 01 České Budějovice, k podání návrhu na vklad a k zastupování v řízení o povolení vkladu práv vyplývajících z této kupní smlouvy vedeném katastrem nemovitostí.
3. Podmínkou pro podání návrhu na vklad vlastnického práva, a tedy podmínkou pro způsobilost založit věcně právní účinky této smlouvy ve smyslu ustanovení § 548 odst. 2 Obč. z. v platném znění je složení části kupní ceny ve výši .....- **Kč** na výše uvedený účet úschovy. Potvrzení o splnění této podmínky bude uvedeno v návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Zmocněný advokát je povinen podat návrh na vklad práva z této smlouvy po splnění této podmínky.

## IX. Náklady, energetická náročnost budovy

1. Náklady spojené se vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, sepisem této smlouvy, advokátní úschovou nese prodávající.

2. Kupujícímu byl při uzavření této smlouvy předložen průkaz energetické náročnosti shora uvedené budovy, ve které se jednotka nachází (PENB), a to v návaznosti na znění zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů.

## X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.
2. Strany prohlašují, že se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem, který odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné vůli.
3. Tento právní vztah se řídí hmotným právem České republiky a pro spory vzniklé z tohoto vztahu je příslušný soud České republiky, konkrétně věcně příslušný soud v Českých Budějovicích.
4. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným a/nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a/nebo vykonatelnost ostatních ustanovení tímto nedotčena. V tomto případě nastupuje namísto neplatného, neúčinného či nevykonatelného ustanovení takové ustanovení, které se svým účelem nejvíce blíže neplatnému, neúčinnému či nevykonatelnému ustanovení.
5. Veškeré změny této smlouvy mohou být prováděny pouze písemnou formou, a to pouze se souhlasem všech účastníků smlouvy. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv a účastníci vylučují změnu této dohody jinou formou než písemnou.
6. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přechází na právní nástupce smluvních stran.
7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
8. Tato smlouva se vyhotovuje v **4 vyhotoveních**, která obdrží:

**1x prodávající**

**1x kupující**

**1x schovatel**

**1x katastrální úřad (s ověřenými podpisy)**

**Jedno vyhotovení smlouvy s ověřenými podpisy určené pro katastr nemovitostí zůstane až do splnění podmínek dle čl. VIII. odst. 3, této smlouvy u zmocněného advokáta Mgr. Michala Pavlase.**

V Českých Budějovicích, dne.....

V Českých Budějovicích, dne.....

.....

.....

\_\_\_\_\_  
**NEUBAUER & PARTNER s.r.o.**  
**advokátní kancelář**

Plnou moc přijímám:

\_\_\_\_\_  
**Michal Pavlas, advokát**