



KUPNÍ SMLOUVA

č. 2305708520

v souladu s ustanovením § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, kterou uzavřely dnešního dne, měsíce a roku tyto smluvní strany:

Tomáš NEUBAUER,

nar.  1988, 

bytem  Jihlava,

na straně jedné (dále i jako „**strana prodávající**“).

a

FUTURAinvest, s.r.o.,

IČO: 29202337,

se sídlem Popice 54, 586 01 Jihlava,

sp. zn.: C 65296 vedená u Krajského soudu v Brně,

jednatel: Ing. Vít Zeman, nar.  1972,

na straně druhé (dále i jako „**strana kupující**“).

I.

Úvodní ustanovení

1.1. Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví

stavbu garáže č. e. 828 postavené na pozemku p. č. 3908/71 (pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Jihlava (dále jen „předkupník“), zapsaný na listu

vlastnictví č. 10001, k. ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava, Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, a není předmětem této smlouvy)

Uvedená nemovitá věc (stavba) je zapsána na **listu vlastnictví č. 2361, k. ú. Jihlava**, obec Jihlava, okres Jihlava, Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava.

- 1.2. Stavba č. e. 828 uvedená v tomto článku může být níže v této smlouvě nahrazena pojmem „nemovitá věc“.



II.

Předmět kupní smlouvy

- 2.1. Prodávající touto smlouvou prodává ze svého výlučného vlastnictví nemovitou věc uvedenou v čl. I. této smlouvy kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví s veškerými právy, povinnostmi a příslušenstvím za dohodnutou kupní cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy a kupující tuto nemovitou věc za tuto cenu do svého výlučného vlastnictví přijímá a kupuje.

III.

Kupní cena a platební podmínky

- 3.1. Strana prodávající a strana kupující se dohodly, že celková kupní cena za převod vlastnictví k nemovité věci se sjednává na částku ve výši **350 000,00 Kč** (slovy: třístapadesát tisíc korun českých). Smluvní strany prohlašují, že tato kupní cena je úplná a konečná.
- 3.2. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude straně prodávající stranou kupující uhrazena následovně:
- a) Smluvní strany prohlašují, že před uzavřením této smlouvy byl stranou kupující uhrazen rezervační poplatek ve výši **55 000,00 Kč** (slovy: padesátpět tisíc korun českých) jako část kupní ceny na účet  zprostředkovatele **GASTON Reality Vysočina s.r.o., IČO: 08796122**, Čajkovského 654/37, 586 01 Jihlava, což smluvní strany podpisem této smlouvy stvrzují.
- b) Část kupní ceny ve výši **295 000,00 Kč** (slovy: dvě stě devadesátpět tisíc korun českých) uhradí strana kupující straně prodávající nejpozději **do 30 dní od rozhodnutí zastupitelstva města Jihlavy o nevyužití předkupního práva uvedeného v čl. V odst. 5.2. písm. a) této smlouvy, případně do 30 dní od uplynutí lhůty 3 měsíců od doručení nabídky předkupníkovi ke koupi dle podmínek daných touto smlouvou za předpokladu, že se předkupník ke svému předkupnímu právu nevyjádří, z vlastních zdrojů do advokátní úschovy** 

██████████ (dále jen „advokát“) na účet ██████████ a to na základě smlouvy o advokátní úschově, kterou smluvní strany uzavírají s advokátem současně při podpisu této kupní smlouvy a která upravuje konkrétní podmínky složení části kupní ceny do advokátní úschovy a její uvolnění z advokátní úschovy.

- 3.3. Smluvní strany pro případ, že strana kupující neuhradí kupní cenu uvedenou v odst. 3.2. písm. b) tohoto článku řádně a včas, sjednávají právo strany prodávající od této smlouvy odstoupit a současně má strana prodávající v takovém případě nárok vůči straně kupující na úhradu smluvní pokuty ve výši 55 000,00 Kč.

IV.

Nabytí vlastnického práva

- 4.1. Vlastnické právo k nemovité věci přejde ze strany prodávající na stranu kupující vkladem práva vlastnického ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu práva vznikají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení k okamžiku, kdy návrh na vklad práva došel příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 4.2. Smluvní strany se zavazují současně s touto smlouvou podepsat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy, eventuálně se smluvní strany zavazují udělit advokátovi plnou moc k řízení před Katastrálním úřadem.
- 4.3. Pokud příslušný Katastrální úřad vyzve kteréhokoliv účastníka této smlouvy k doplnění nebo opravě návrhu na vklad vlastnického práva, tak účastník se zavazuje neprodleně příslušné doplnění či opravu učinit a Katastrálnímu úřadu předložit.
- 4.4. Pokud příslušný Katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnického práva týkající se této smlouvy nebo řízení o vkladu vlastnického práva pravomocně zastaví, zavazují se smluvní strany uzavřít do 30 dnů ode dne právní moci zamítavého rozhodnutí Katastrálního úřadu v závislosti na právní povaze vady novou smlouvu, a to na výzvu kterékoliv ze smluvních stran. V nové smlouvě budou vady vytýkané Katastrálním úřadem odstraněny s tím, že jinak obsah nové smlouvy zůstane stejný, jako je obsah této smlouvy, a tato smlouva bude zrušena. Pokud bude smluvní strana vyzvána druhou smluvní stranou k uzavření nové kupní smlouvy nejdéle 5 dní před uplynutím lhůty uvedené v tomto odstavci a vyzvaná smluvní strana neuzavře novou kupní smlouvu, je povinna druhé smluvní straně uhradit smluvní pokutu ve výši 55 000,00 Kč.
- 4.5. Pokud dojde k opakovanému zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva nebo k opakovanému zastavení řízení o vkladu vlastnického práva, nejsou smluvní strany povinny uzavřít kupní smlouvu novou a v takovém případě se nepoužije smluvní

pokuta uvedená v odstavci 4.4. tohoto článku a smluvní strany jsou oprávněny od této kupní smlouvy odstoupit.

V.

Prohlášení smluvních stran

- 5.1. Strana prodávající se zavazuje, že od uzavření této smlouvy neučiní žádné právní ani faktické jednání, jímž by nemovitou věc zcizovala, zatěžovala právními povinnostmi nebo omezovala její užívání, neprovede stavební úpravy bez souhlasu strany kupující a neučiní nic, čím by zhoršila stav nemovité věci.
- 5.2. Strana prodávající prohlašuje, že
- a) nevlastní pozemek p. č. 3908/71 pod převáděnou stavbou č. e. 828, k. ú. Jihlava (jak jsou uvedeny v čl. I. této smlouvy) a vlastník pozemku tak má zákonné předkupní právo ke stavbě č. e. 828; strana prodávající se zavazuje po uzavření této smlouvy předložit tuto smlouvu předkupníkovi, Statutárnímu městu Jihlava k rozhodnutí o využití či nevyužití předkupního práva;
 - b) kromě písm. a) tohoto článku nemovitá věc nemá žádné právní vady, zejména na nemovité věci nevázne žádné věcné břemeno, dluhy, pohledávky, služebnosti, zástavní práva, zákaz zcizení či zatížení, nájmy, pachtý či jakákoliv jiná omezení vlastnického práva (a to jak věcněprávní, tak obligačněprávní povahy);
 - c) neexistují žádné závazky, které by ohledně nemovité věci zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně nemovité věci podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto;
 - d) není dán právní důvod pro relativní neúčinnost této smlouvy jako právního jednání podle § 589 a násl. OZ (snaha zkrátit věřitele);
 - e) si není vědoma žádných podstatných vad nemovité věci;
 - f) je oprávněna uzavřít tuto smlouvu, přičemž uzavřením této smlouvy neporušuje žádnou svou smluvní ani zákonnou povinnost a převodu vlastnického práva podle této smlouvy nebrání žádná překážka na její straně;
 - g) nemovitá věc není součástí společného jmění manželů;
 - h) neprobíhá žádné soudní ani jiné řízení vztahující se k nemovité věci, zejména řízení o určení vlastnického práva, exekuční, insolvenční či jiné řízení ani řízení na katastru nemovitostí;

- i) třetí osoby neuplatňují vůči straně prodávající žádné nevyřízené nároky nebo požadavky týkající se nemovité věci, neprobíhají žádné soudní ani jiné spory;
 - j) není v úpadku či hrozícím úpadku, nebylo s ní zahájeno ani neproběhlo insolvenční řízení;
 - k) nebyl nařízen výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva nebo prodejem nemovité věci, ani nebyl podán návrh na nařízení jiného způsobu výkonu rozhodnutí a nejsou jim ani známy jiné skutečnosti, které by mohly vést k nařízení výkonu rozhodnutí ohledně nemovité věci.
- 5.3. Smluvní strany pro případ, že se kterékoli z uvedených prohlášení strany prodávající uvedených v odst. 5.2. tohoto článku ukáže jako nepravdivé, neúplné či klamavé a/nebo v případě porušení závazků strany prodávající uvedených v odst. 5.1. tohoto článku, sjednávají právo strany kupující od této smlouvy odstoupit a současně má strana kupující v takovém případě nárok vůči straně prodávající na úhradu smluvní pokuty ve výši 55 000,00 Kč.
- 5.4. Strana kupující prohlašuje, že je jí znám faktický stav převáděné nemovité věci a takto jí v tomto stavu přijímá. Strana kupující potvrzuje, že byla seznámena s technickým stavem převáděné nemovité věci.
- 5.5. Strana kupující nemá právo z vadného plnění, jedná-li se o vadu, kterou musela s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy. To neplatí, pokud ji strana prodávající ujistila výslovně, že věc je bez vad, anebo pokud vadu listivě zastřela.
- 5.6. Strana kupující s nemovitou věcí nepřebírá žádné závazky, dluhy ani jiné právní závady. Pokud by vůči straně kupující třetí osoby uplatnily jakoukoliv pohledávku či jiné právo vzniklé před uzavřením této smlouvy a související s vlastnictvím nemovité věci, zavazuje se strana prodávající, že pohledávku zaplatí či jiné závazky uspokojí ze svého v plné výši a dále, že straně kupující nahradí případně vzniklou škodu.

VI.


Předání nemovité věci

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že k předání nemovité věci dojde po předchozí dohodě nejpozději do 14 dní po uhrazení kupní ceny straně prodávající. Uhrazením kupní ceny se v tomto případě rozumí den podání platebního příkazu ze strany advokáta k vyplacení úschovy dle smlouvy o úschově uvedené v čl. III. odst. 3.2. písm. b) této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že do řádného předání nemovité věci bude strana prodávající užívat nemovitou věc bezplatně, pouze se zavazuje hradit služby spojené s užíváním nemovité věci.

- 6.2. Strana prodávající se zavazuje předat straně kupující nemovitou věc v takovém stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy. Pokud se budou v předmětné stavbě nacházet jakékoliv movité věci, strana prodávající touto smlouvou veškeré movité věci prodává a předává straně kupující, kdy kupní cena za tyto movité věci je součástí kupní ceny uvedené v čl. III. této smlouvy. Strana kupující movité věci do svého vlastnictví přijímá.
- 6.3. O předání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, který bude mimo jiné obsahovat potvrzení o převzetí klíčů, stavy měřidel energií. Protokol o převzetí podepíše obě smluvní strany.
- 6.4. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení nemovité věci přechází na stranu kupující okamžikem předání nemovité věci. Pokud má strana prodávající sjednané pojištění nemovité věci proti škodám na majetku (tj. na nemovité věci i na majetku třetích osob způsobených v souvislosti s nemovitou věcí) zavazuje se strana prodávající mít uvedené pojištění účinné až do doby předání nemovité věci.
- 6.5. Pro případ prodlení strany prodávající s předáním nemovité věci sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč za každý započatý kalendářní den prodlení. Pro případ prodlení strany kupující s převzetím nemovité věci sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč za každý započatý kalendářní den prodlení.
- 6.6. Strana prodávající se zavazuje zaplatit straně kupující nebo přímo příslušným dodavatelským organizacím veškeré závazky, úhrady a nedoplatky související s užíváním nemovité věci vzniklé do dne protokolárního předání nemovité věci straně kupující, a to bez zbytečného odkladu poté, co k tomu bude stranou kupující vyzvána. Případné přeplatky na platbách souvisejících s užíváním nemovité věci stranou prodávající do dne protokolárního předání nemovité věci straně kupující budou stranou kupující straně prodávající bez zbytečného odkladu vráceny.
- 6.7. Strana prodávající se zavazuje, že uhradí nejpozději do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy všechny pohledávky daní týkající se nemovité věci, které strana kupující eventuálně zaplatila, včetně jejich příslušenství, pokud by byly příslušným orgánem státní správy vyměřeny ve vztahu k období přede dnem zápisu vlastnického práva k nemovité věci do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující.

VII.

Odkládací podmínka

- 7.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu účastníky této smlouvy. Články I., III., IV., V., VI., VII., VIII., IX., X. této smlouvy nabývají účinnosti dnem jejího podpisu účastníky této smlouvy. Článek II. této smlouvy nabyde účinnosti úhradou částky celkem ve výši **295 000,00 Kč** (slovy: dvěsetědevadesátpěttisíc korun českých), která bude uhrazena na účet úschovy  podle smlouvy o úschově

uvedené v čl. III. odst. 3.2. této smlouvy představující část kupní ceny uvedené v čl. III. odst. 3.1. této smlouvy. Nebude-li tato částka složená na depozitní účet do 30 dní od rozhodnutí zastupitelstva města Jihlavy o nevyužití předkupního práva uvedeného v čl. V odst. 5.2. písm. a) této smlouvy, případně do 30 dní od uplynutí lhůty 3 měsíců od doručení nabídky předkupníkovi ke koupi dle podmínek daných touto smlouvou za předpokladu, že se předkupník ke svému předkupnímu právu nevyjádří, pozbývá tato smlouva v celém rozsahu platnosti.


VIII.

Odstoupení od smlouvy a smluvní pokuta

- 8.1. Smluvní strany mohou od této smlouvy odstoupit v případě uvedeném v této smlouvě.
- 8.2. Odstoupením od této smlouvy se tato smlouva ruší od počátku s výjimkou ustanovení o smluvních pokutách, která zůstávají v platnosti. V případě odstoupení od této smlouvy jsou smluvní strany povinny si vrátit veškerá poskytnutá plnění a vzájemně se tak vypořádat podle ustanovení o bezdůvodném obohacení nejpozději do 5 pracovních dnů od účinnosti odstoupení od této smlouvy, nedohodnou-li se jinak.
- 8.3. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně s uvedením důvodu odstoupení.
- 8.4. Veškeré smluvní pokuty podle této smlouvy jsou splatné na základě písemné výzvy oprávněné smluvní strany do 5 pracovních dnů od jejího doručení. Smluvní pokutu či odpustné je možné započítat na vrácení poskytnutého plnění podle odst. 8.2. této smlouvy.
- 8.5. Ustanovením o smluvních pokutách není dotčen nárok oprávněné smluvní strany požadovat vedle smluvní pokuty i náhradu škody, a to v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu.

IX.

Ostatní ujednání

- 9.1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí se všemi potřebnými přílohami podá příslušnému katastrálnímu úřadu advokát , podle smlouvy o úschově, která je uzavírána současně s touto smlouvou, a to bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy (viz čl. VII. této smlouvy).

- 9.2. Náklady spojené s převodem vlastnického práva dle této smlouvy (kupní úschova, návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, vklad práva do katastru nemovitostí) hradí zprostředkovatel.

X.

Závěrečná ustanovení

- 10.1. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit dotčené ustanovení takovým platným, účinným a vymahatelným ustanovením, které bude svým obsahem, smyslem a ekonomickým dopadem co nejvíce odpovídat původnímu ustanovení a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
- 10.2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, které jsou jako takové označeny, očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami.
- 10.3. Obě smluvní strany na sebe berou v souladu s § 1765 odst. 2 občanského zákoníku riziko změny okolností.
- 10.4. Tato smlouva se vyhotovuje v šesti vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Dvě vyhotovení jsou určena pro účastníky této smlouvy, jedno vyhotovení pro katastrální úřad, jedno vyhotovení pro advokáta, jedno vyhotovení pro zprostředkovatele a jedno vyhotovení pro předkupníka. Jedno vyhotovení kupní smlouvy bude opatřeno úředně ověřenými podpisy a převezme jej do úschovy advokát a naloží s ním dle Smlouvy o advokátní úschově.
- 10.5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou vůli. Dále prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena ani pod nátlakem, v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé vůle se účastníci zavázali, že připojí k této smlouvě své podpisy.

V Jihlavě dne 22. 6. 2023



Tomáš Neubauer
prodávající



FUTURAinvest, s.r.o.
kupující