

KUPNÍ SMLOUVA

Prodávající: JPM Invest s.r.o., IČO 19820771,
sídlem Senovážné náměstí 982/20, 110 00 Praha 1 - Nové Město
zastoupena Petrem Melichárkem, jednatelem, č. OP 212992359
na straně jedné (dále jen jako „prodávající“)

a

Kupující:

.....

na straně druhé (dále jen jako „kupující“)

uzavřeli níže uvedeného data , v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**občanský zákoník**“), v účinném znění, tuto

kupní smlouvu:

(dále jen jako „**smlouva**“)

Čl. I.

Předmět smlouvy

1. Prodávající prohlašuje , že je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. St. 21, zastavěná plocha a nádvoří (jehož součástí je budova č.p. 14, Vysočany), vše k.ú. Vysočany u Boru a obci Bor, LV číslo 815 v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Plzeňský kraj, KP Tachov (dále také jako „**předmět převodu**“).
2. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví shora specifikovaný „**předmět převodu**“ a to za níže ujednanou kupní cenu.
3. Kupující prohlašuje , že se seznámil se stavem předmětu převodu, v tomto stavu jej přijímá a za ujednanou kupní cenu kupuje. Kupující si nevymínil žádné zvláštní vlastnosti předmětu převodu.
4. Předmět převodu se převádí včetně všech na něm zřízených přípojek inženýrských sítí, tj. zejména studny, kanalizace, energetická a jiná vedení, k nimž má vlastnické či spoluvlastnické právo prodávající.

Čl. II.

Kupní cena, splatnost a způsob platby

1. Dohodnutá kupní cena předmětu převodu činí dle ujednání smluvních stran-**Kč**
(slovy korun českých)
2. Celá částka ve výši sjednané kupní ceny byla kupujícím poukázána před uzavřením této smlouvy do správy u, notáře , se sídlem , IČ:(dále jen „**Notář**“)
3. Kupující se s prodávajícím dohodl, že prostředky složené do úschovy u Notáře budou vyplaceny notářem prodávajícímu po předložení potvrzení o zápisu kupujícího na list vlastnictví jako

nového vlastníka předmětu převodu ,a to na účet prodávajícího č.ú/

Čl. III.

PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1. Prodávající prohlašuje , že:
 - je výlučným vlastníkem předmětu převodu,
 - veškeré nabývací tituly k předmětu převodu jsou platné , nemají žádné právní vady, veškeré povinnosti z nich plynoucí byly řádně splněny a není tedy možné od nich odstoupit;
 - prodávající si není vědom žádných vlastnických práv a nároků třetích osob ve vztahu k předmětu převodu;
 - předmět převodu je prodáván ve stavu odpovídajícím jeho opotřebení a prodávajícímu nejsou známy žádné vady na něž by měl být kupující upozorněn, vyjma vad zmíněných v této smlouvě.
 - na předmětu převodu nevázne žádné věcné břemeno , žádné zástavní právo, žádné dluhy, jiné právo ve prospěch třetích osob ani žádné jiné právo či povinnost , které by vlastnické právo k předmětu převodu omezovalo (např. předkupní právo, výhrada zpětné koupě, výhrada vlastnického práva, apod.)
 - předmět převodu nebyl vložen do základního kapitálu žádné obchodní společnosti
 - v předmětu převodu se nenachází rodinná domácnost žádného z prodávajících
2. Prodávající kupujícího informoval, že předmět převodu je zatížen těmito vadami: *Rodinný dům je v posledních letech neužívaný, bez prováděné údržby a oprav, ke dni ocenění neúživatelný. Patrná vlhkost zdiva a omítek s dopadem do poškození vnitřních i vnějších omítek, dřevěná okna dožilá, v části odstraněny prkenné podlahy, odstraněn kotel ÚT, objekt zakouřen zplodinami z nefunkčního kotle, který je odstraněn, předpoklad nefunkčnosti elektroinstalace a rozvodů vody, bojler zřejmě rovněž nefunkční, lokální poškození střešní krytiny (popis vad je uveden na základě Odborného vyjádření o ceně ,č. 2503153, který vypracoval Petr Polák, odhadce znalecké kanceláře XP invest, s. r. o.)*
3. Kupující prohlašuje, že byl prodávajícím seznámen se skutečností, že převáděné nemovitosti tvoří stavba staršího data výstavby, kolaudovaná před 1. lednem 1947, a že s ohledem na stáří a charakter stavby smluvní strany dohodou konstatují, že průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) nebyl ke dni uzavření této smlouvy předložen, přičemž kupující bere na vědomí, že se nemovitost pro účely této smlouvy považuje za zařazenou do energetické třídy G.
4. Kupující prohlašuje, že si nemovitosti důkladně prohlédl, seznámil se s právním i faktickým stavem nemovitostí, který odpovídá jejich stáří, míře opotřebení a dlouhodobému užívání, a že je mu znám jejich technický stav, přičemž bere na vědomí, že se jedná o nemovitosti ve stavu vyžadujícím kompletní rekonstrukci, a nebude v budoucnu uplatňovat žádné vady vyjma těch, které prodávající výše svým prohlášením výslovně vyloučil, a nemovitosti ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni podpisu této smlouvy, převezme do svého vlastnictví.

Kupující dále výslovně prohlašuje, že:
5. *byl seznámen s tím, že technický stav nemovitostí může vykazovat skryté vady odpovídající stáří a způsobu užívání nemovitostí, včetně vad konstrukčních, statických, vlhkostních, izolačních, rozvodů inženýrských sítí, technického zařízení budovy, a tyto skutečnosti bere na vědomí a akceptuje,*
6. *nemovitosti kupuje jako celek ve stavu v jakém se aktuálně nachází, a to včetně všech jejich zjevných i skrytých vad, s výjimkou těch, které prodávající výslovně uvedl jako neexistující,*

7. *měl dostatečný časový prostor a možnost zajistit si odborné posouzení technického stavu nemovitostí, včetně posouzení stavebně-technického, právního i funkčního, a této možnosti využil nebo vědomě nevyužil,*
8. *bere na vědomí, že prodávající neposkytuje žádnou záruku ohledně skutečné výměry nemovitostí, a to ani ve vztahu k údajům uvedeným v prohlášení vlastníka nebo v katastru nemovitostí, přičemž kupující měl možnost si výměry samostatně ověřit a tuto možnost využil nebo vědomě nevyužil,*
9. *bere na vědomí, že k nemovitostem se nedochovala úplná projektová ani stavebně-technická dokumentace, a tuto skutečnost nepovažuje za vadu nemovitostí ani za skrytou vadu,*
10. *bere na vědomí, že prodávající neposkytuje žádné záruky ohledně souladu stavebního, technického či užívacího stavu nemovitostí s veřejnoprávními předpisy (zejména stavebními), ani ohledně existence či úplnosti příslušných povolení, kolaudací či jiných rozhodnutí, a kupující tuto skutečnost výslovně akceptuje,*
11. *nebude po prodávajícím v budoucnu požadovat žádnou náhradu či slevu z kupní ceny z důvodu jakéhokoli nesouladu skutečného stavu nemovitostí s jejich evidovaným stavem, technickým stavem nebo právním stavem, s výjimkou případů, kdy by prodávající uvedl nepravdivé skutečnosti v této smlouvě.*
12. *se ve smyslu § 1916 odst. 2 občanského zákoníku vzdává práva z vadného plnění v rozsahu vad odpovídajících stáří, technickému stavu a opotřebení nemovitostí, jak byly popsány v této smlouvě, a to v maximálním rozsahu, který právní předpisy připouštějí.*
13. *bere na vědomí, že prodávající neposkytuje žádné záruky ohledně geologických poměrů, podloží, výskytu spodní vody, radonu či jiných přírodních vlivů, a že tyto skutečnosti nepovažuje za vady nemovitostí,*
14. *bere na vědomí, že prodávající neposkytuje žádné záruky ohledně existence, kapacity, funkčnosti ani právního stavu inženýrských sítí, zejména dodávky vody, odvodu odpadních vod, elektrické energie či jiných médií,*
15. *bere na vědomí, že náklady na opravy, rekonstrukci a uvedení nemovitostí do užitavelsky způsobilého stavu mohou být značné a obtížně předvídatelné, a tuto skutečnost plně akceptuje.*
16. *Kupující prohlašuje, že mu není známo, že by proti němu bylo v okamžiku podpisu této smlouvy vedeno nějaké insolvenční, exekuční ani jiné řízení, které by účel této smlouvy zmařilo nebo mohlo zmařit. V případě že by se některé z těchto prohlášení kupujícího ukázalo pop podpisu této smlouvy jako nepravdivé, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit.*
17. *Prodávající a kupující prohlašují, že do vkladu vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí jsou svými smluvními projevy vázáni.*
18. *Kupující prohlašuje, že se ve smyslu ust. § 980 až 986 občanského zákoníku seznámil s aktuálním stavem zápisů o předmětu převodu v katastru nemovitostí, který je veden příslušným katastrálním úřadem, a že proti těmto zápisům nevznášá žádné námítky.*
19. *Smluvní strany prohlašují, že si nesjednali žádná vedlejší ujednání při kupní smlouvě ve smyslu ust. § 2132 a násl. Občanského zákoníku*

ČI. IV.

Další ujednání a prohlášení smluvních stran

1. *Smluvní strany se dohodly, že na kupujícího spolu s převodem vlastnického práva k předmětu převodu nepřechází dluhy zajištěné předmětem převodu a vázoucí na předmětu převodu; smluvní strany tímto vylučují uplatnění domněnky zakotvené v ust. § 1888 odst.2 občanského zákoníku*

2. Prodávající se zavazuje , že předmět převodu dle této smlouvy až do okamžiku vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího nebo až do okamžiku zániku této smlouvy nepřevé na třetí osobu, nezatíží zástavním právem , věcným břemenem, nájmem, dluhy či jinak nezhorší právní nebo faktický stav předmětu převodu nebo jinak nezmaří naplnění účelu této smlouvy. V případě porušení této povinnosti prodávajícím je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit; to neplatí , dojde-li k zatížení předmětu převodu nebo k jinému omezení vlastnického práva k předmětu převodu se souhlasem kupujícího nebo na jeho žádost
3. Vlastnické právo a povinnost k placení příslušných daní a poplatků na kupujícího přejde dnem vkladu vlastnického práva v jeho prospěch do katastru nemovitostí. Nebezpečí škody a nebezpečí nahodilé zkázy předmětu převodu na kupujícího přejde dnem předání a převzetí předmětu převodu. Předání předmětu převodu bude provedeno nejpozději do deseti pracovních dnů po úhradě kupní ceny. Konkrétní termín předání předmětu převodu kupujícímu bude určen prodávajícím. Předání předmětu převodu kupujícímu provede prodávající, nebo osoba jím zmocněna. Prodávající prohlašuje, že kupujícímu okamžitě uhradí všechny jím zaplacené daně a poplatky vztahující se k předmětu převodu .pokud by byly příslušným orgánem vyměřeny za období před dnem převodu vlastnického práva k předmětu převodu na kupujícího.
4. Pokud by příslušné katastrální pracoviště zamítlo návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy. Zastavilo řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí nebo vyzvalo účastníky k doplnění či opravě této smlouvy, jsou účastníci povinni poskytnout si veškerou součinnost směřující k nápravě zjištěných nedostatků, případně uzavřít novou kupní smlouvu , bude-li to nutné a možné k odstranění vad, pro které byl návrh zamítnut, řízení zastaveno, popř. k odstranění překážky povolení vkladu. Nedojde-li k poskytnutí řádné součinnosti kterékoliv ze smluvních stran do 30 dní ode dne , kdy bylo smluvním stranám doručeno zamítavé rozhodnutí katastrálního úřadu, popř. neposkytne-li smluvní strana součinnost k odstranění překážky povolení vkladu ve lhůtě uvedené ve výzvě katastrálního úřadu ,je druhá smluvní strana oprávněna od této smlouvy odstoupit ; právo na náhradu škody není odstoupením dotčeno. Dojde-li k opakovanému zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, mají právo odstoupit obě smluvní strany; toto naposledy uvedené oprávnění však nemá smluvní strana , která porušením svého závazku zavinila zamítnutí návrhu na vklad.
5. Prodávající se zavazuje předat předmět převodu kupujícímu nejpozději do 15 dnů po té, kdy prodávajícímu bude uhrazena kupní cena. V případě prodlení prodávajícího se splněním této povinnosti je kupující oprávněn do předmětu prodeje vstoupit. Termín předání předmětu převodu určí prodávající. Předání předmětu převodu kupujícímu provede prodávající, nebo osoba jím zmocněná.
6. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí provede kupující a to do 10 dnů, po podpisu této smlouvy.
7. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva hradí kupující.
8. Náklady spojené s úschovou kupní ceny u notáře hradí kupující.

Čl. V.

Závěrečná ustanovení

1. Na základě této smlouvy provede Katastrální pracoviště v Tachově na příslušný list vlastnictví v katastru nemovitostí vklad vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího.
2. Případná neplatnost nebo neúčinnost jednotlivých ujednání v této smlouvě obsažených není dle dohody smluvních stran na újmu platnosti či účinnosti ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí , aby dotčená ustanovení nahradily

ustanovením platným a vynutitelným , které svým smyslem a účelem v nejvyšší možné míře odpovídá dotčenému ustanovení , lez-li to po nich s ohledem na důvod neplatnosti spravedlivě požadovat.

3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými prodávajícím i kupujícím.
4. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží prodávající a kupující a zbylé vyhotovení bude sloužit jako příloha k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
5. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují , že smlouva byla sepsána srozumitelně, bez nátlaku na některou ze stran, nikoliv v tísní ani za jinak jednostranně výhodných podmínek a že souhlasí s jejím obsahem , na důkaz čehož připojují své podpisy.

Prodávající

.....

Kupující

.....