

# **ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ Kříženecký & partneři, s.r.o.**

se sídlem Na Sadech 2033/21, 37001 České Budějovice, zapsána v obchodním rejstříku u KS v Českých Budějovicích v oddílu C, vložce 21864, IČ: 26033755, DIČ: CZ26033755, ID DS r9rjfan  
Tel. 387789990, 387789992 Fax. 387422091 e-mail [smejkal@krizenecky.cz](mailto:smejkal@krizenecky.cz) [www.krizenecky.cz](http://www.krizenecky.cz)

JUDr. Miroslav Kříženecký, JUDr. Eva Machová, Mgr. Petr Smejkal, Mgr. Tomáš Čermák  
ČAK 2986, ID DS xrrg4q6 ČAK 2447, ID DS 4xhgx9w ČAK 9201, ID DS rgjgc7v ČAK 10842, ID DS ftnhutj

## **Kupní smlouva o převodu vlastnictví nemovitých věcí se smlouvou o úschově kupní ceny**

Dále uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

1.)

(dále jen jako „prodávající“)

2.)

(dále jen jako „kupující“)

3.) **ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ Kříženecký & partneři, s.r.o.**, IČ 26033755, se sídlem Na Sadech 2033/21, 370 01 České Budějovice, která je zastoupená jednatelem Mgr. Petr Smejkal, evidenční číslo ČAK 9201,  
(dále jen „schovatel“)

tuto

**Kupní smlouvu o převodu nemovitých věcí se smlouvou o úschově kupní ceny**

**Článek I.**

**Specifikace předmětu prodeje**

Prodávající prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy ze dne 8.3.2012 s právními účinky vkladu ke dni 20.3.2012 výlučným vlastníkem stavební parcely bytové jednotky číslo 371/3 vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, nacházející domě číslo popisné 371 stojícím v části obce Roudné na parcele KN číslo 478/305, spoluvlastnického podílu o velikosti 1039/2539 na společných částech domu číslo popisné 371 stojícím v části obce Roudné na parcele KN číslo 478/305, spoluvlastnického podílu o velikosti 1039/2539 na parcele KN číslo 478/305 a parcely KN číslo 478/362, vše v katastrálním území Roudné. Uvedená jednotka, spoluvlastnické podíly a pozemek jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště České Budějovice na LV číslo 885 a LV číslo 1044 pro obec Roudné a okres České Budějovice. Pro účely této smlouvy mohou být bytová jednotka, spoluvlastnické podíly a pozemek označovány též jako „Nemovitost“.

**Článek II.**

**Převod Nemovitosti a kupní cena**

Prodávající **paní** touto kupní smlouvou **prodává** kupujícím **do jejich podílového spoluvlastnictví, každému podílem ideální jedné poloviny, bytovou jednotku číslo 371/3 vymezenou podle zákona č. 72/1994**

**Sb., o vlastnictví bytů, nacházející domě číslo popisné 371 stojícím v části obce Roudné na parcele KN číslo 478/305, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1039/2539 na společných částech domu číslo popisné 371 stojícím v části obce Roudné na parcele KN číslo 478/305, spoluvlastnického podílu o velikosti 1039/2539 na parcele KN číslo 478/305 a parcelu KN číslo 478/362, vše v katastrálním území Roudné, a to se všemi součástmi, příslušenstvím a dosavadním vybavením za dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši**

**---4,275.000,- Kč, ---**

**---slovy: čtyři miliony dvě stě sedmdesát pět tisíc korun českých,---**

přičemž kupující \_\_\_\_\_ prohlašují, že tyto bytovou jednotku, spoluvlastnické podíly a pozemek za uvedenou kupní cenu do svého podílového spoluvlastnictví, každý podílem ideální jedné poloviny, bez výhrad přijímají a kupují.

Dohodnutá kupní cena bude mezi prodávající a kupujícími vypořádána způsobem a za podmínek uvedených v čl. III. kupní smlouvy

### **Článek III.**

#### **Způsob a podmínky vypořádání kupní ceny**

Část kupní ceny uvedené v článku II. této smlouvy ve výši **120.000,- Kč** složili kupující již před podpisem této smlouvy jako rezervační zálohu, přičemž tato záloha bude započítána na kupní cenu, což (složení této částky a její započtení na kupní cenu) prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje a vyjadřuje s tím souhlas.

Zbýlá část kupní ceny uvedené v článku II. této smlouvy ve výši **4,155.000,- Kč** bude mezi účastníky této smlouvy vypořádána tak, že kupující jsou povinni tuto část kupní ceny ve složit nejpozději **do 30 dnů** ode dne podpisu této kupní smlouvy posledním z jejich účastníků do advokátní úschovy schovatele ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ Kříženecký & partneři, s.r.o., se sídlem Na Sadech 2033/21, 37001 České Budějovice, IČ 26033755, která je zastoupena Mgr. Petrem Smejkaem, jednatelem a advokátem, evidenční číslo ČAK 9201 (dále jen „schovatel“), a to na úschovní účet číslo **2770338963/2700** vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. se sídlem Želetavská 1525/1, 14092 Praha 4 – Michle, IČ 64948242 (dále jen „úschovní účet“).

K úhradě části kupní ceny ve výši 4,155.000,- Kč bude **částka ve výši 1,435.000,- Kč zaplácena z vlastních prostředků kupujících a částka ve výši 2,720.000,- Kč bude kupujícími financována z hypotečního úvěru** poskytovaného bankou MONETA Money Bank, a. s., IČ 25672720 (dále jen „úvěrující banka“). Prodávající se zavazuje v souvislosti s poskytnutím tohoto úvěru poskytnout kupujícím součinnost v podobě zřízení zástavního práva, případně dalších věcných práv, k Nemovitosti zajišťujících závazek kupujících splatit tento úvěr. V případě prodlení prodávající s povinností součinnosti podle předchozí věty se ujednává, že doba k úhradě kupní ceny se prodlužuje o dobu takového prodlení prodávající. Kupující berou na vědomí, že kupovaná Nemovitost bude zatížena zástavním právem či dalšími věcnými právy úvěrující banky zajišťujícími úvěr poskytovaný kupujícím na úhradu kupní ceny.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou jim známy povinnosti, které pro schovatele vyplývají z právních a stavovských předpisů upravujících (i) opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a (ii) provádění úschov peněz, cenných papírů nebo jiného majetku advokátem. Prodávající a kupující svým podpisem 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. Kupující čestně prohlašuje, že peněžní prostředky složené u schovatele nepocházejí z nepoctivých a/nebo nezákonných zdrojů, např. z trestné činnosti, financování terorismu, že tyto peněžní prostředky nabyl v souladu s právními předpisy, že uzavřením této smlouvy nesleduje pokrytí jejich nezákonného původu ani financování terorismu a že souhlasí s provedením identifikace ve smyslu uvedeného zákona. Prohlašují také, že nejsou politicky exponovanými osobami ve smyslu zmíněných předpisů.

Prodávající a kupující se dohodli, že celková částka složená kupujícími do úschovy podle tohoto článku smlouvy bude po podpisu této smlouvy a po jejím složení do úschovy schovatelem vypořádána tak, že:

- **část úschovy ve výši 2,000.000,- Kč** je schovatel povinen vyplatit prodávající **na účet číslo 185523755/0300**, a to do 5 pracovních dnů od okamžiku, kdy za podmínek sjednaných v této smlouvě podá k příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy ve prospěch kupujících a
- **část úschovy ve výši 2,155.000,- Kč** je schovatel povinen vyplatit prodávající **na účet číslo 185523755/0300**, a to do 5 pracovních dnů od okamžiku, kdy mu bude prodávající nebo kupujícími předložen originál zápisu zachycujícího předání a převzetí Nemovitosti mezi prodávající a kupujícími a zároveň (podle toho, která podmínka nastane později), kdy mu bude prodávající nebo kupujícími předloženo vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o tom, že došlo k povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy ve prospěch kupujících a výpisy z katastru nemovitostí, z nichž bude plynout, že kupující jsou podílovými spoluvlastníky, každý podílem ideální jedné poloviny, Nemovitosti a části B1, C a D těchto výpisů budou „bez zápisu“, s výjimkou zástavního práva, případně dalších věcných práv zřízených ve prospěch úvěřující banky za účelem zajištění závazku kupujících splatit úvěr sloužící k úhradě části kupní ceny, s výjimkou věcného břemene vedení inženýrských sítí a výstavby asfaltové komunikace s právem chůze a jízdy za účelem jejich údržby a oprav zřízeného ve prospěch vlastníka bytové jednotky 371/3 k tíži vlastníka parcely KN číslo 478/124, obojí v katastrálním území Roudné, s výjimkou věcného břemene vedení inženýrských sítí a výstavby asfaltové komunikace s právem chůze a jízdy za účelem jejich údržby a oprav a věcného břemene chůze a jízdy zřízeného ve prospěch vlastníka parcely KN číslo 478/263 k tíži vlastníka parcely KN číslo 478/124, obojí v katastrálním území Roudné, a s výjimkou zápisů vzniknuvších z důvodů na straně kupujících. Nenastane-li podmínka pro výplatu této části kupní ceny ani do 3.9.2020, je schovatel povinen vyplatit tuto část kupní ceny prodávající do 5.9.2020.

Tím bude celá kupní cena mezi prodávající a kupujícími zcela vypořádána. Náklady spojené se sepsáním této smlouvy, s podáním návrhu na vklad podle této smlouvy a s odměnou

schovatele za úschovu podle této smlouvy nese zprostředkovatel uzavření této smlouvy. Náklady se zřízením a vedením úschovního účtu nese zcela schovatel. Případné přírůstky úschovy, tj. úrok z vkladu poskytovaný peněžním ústavem, náleží zcela schovateli.

#### **Článek IV.**

##### **Daň z nabytí nemovitých věcí**

Kupující si jsou vědomi své zákonné povinnosti podat příslušnému finančnímu úřadu přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí ohledně Nemovitosti nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude zapsán vklad vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí a uhradit tuto daň.

#### **Článek V.**

##### **Vklad vlastnického práva**

Kupující nabydou vlastnictví k Nemovitosti vkladem práva vlastnického do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

Do pěti pracovních dnů ode dne připsání celé úschovy podle článku III. této smlouvy na úschovní účet uvedený výše v této smlouvě je schovatel povinen doručit společný návrh na povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu s tím, že prodávající a kupující tímto udělují Mgr. Petru Smejkalovi, advokátovi, evidenční číslo ČAK 9201, plnou moc k podání tohoto návrhu a k zastupování ve vkladovém řízení.

Účastníci této smlouvy se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost v případě, že bude řízení o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy přerušeno, tj. zavazují se zejména poskytnout příslušnému katastrálnímu úřadu listiny, či vykonat úkony, které bude katastrální úřad požadovat, zavazují se též v případě nutnosti uzavřít dodatek k této smlouvě, či smlouvu znovu tak, aby mohl být vklad vlastnického práva podle této smlouvy příslušným katastrálním úřadem povolen.

Schovatel se zavazuje potvrdit prodávajícímu a kupujícím jednak složení doplatku kupní ceny do advokátní úschovy a jednak potvrdit prodávajícímu a kupujícím odeslání úschovy na účet prodávajícího.

Dvě vyhotovení této smlouvy opatřená ověřenými podpisy prodávající a kupujících budou pro účely podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy a pro účely schovatele (identifikace účastníků) uloženy u schovatele.

Schovatel je povinen odeslat celou úschovu kupujícím na účet (účty), z něž (nichž) mu byly do úschovy poukázány, pokud nebude splněna podmínka pro její vyplacení prodávající ani do 31.12.2020.

#### **Článek VI.**

##### **Stav převáděné Nemovitosti**

Kupující prohlašují, že je jim znám stav jim prodávané Nemovitosti. Zejména prohlašují, že se před podpisem této smlouvy seznámili s fyzickým stavem prodávané Nemovitosti.

Prodávající prohlašuje, že si není vědoma žádných skrytých vad Nemovitosti, na které by byla povinna kupující upozornit.

Prodávající prohlašuje, že ohledně Nemovitosti neučinila do dne podpisu této smlouvy žádné právní jednání, které by k Nemovitosti zakládalo práva třetích osob, zejména právo vlastnické, právo zástavní, práva z nájemní či pachtovní smlouvy, práva stavby, či práva vyplývající z věcných břemen.

Prodávající se zavazuje, že ohledně Nemovitosti nebude do doby podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy na příslušný katastrální úřad činit bez souhlasu kupujících žádné právní jednání, kterým by se Nemovitost omezovala nebo zatěžovala.

Prodávající prohlašuje, že Nemovitost nebyla vložena do základního kapitálu žádné obchodní společnosti či družstva, a že žádná osoba není způsobilá k vydržení jakéhokoli práva či břemene vztahujícího se k Nemovitosti. Prodávající prohlašuje a zaručuje, že v souvislosti s Nemovitostí nejsou vedena žádná soudní či rozhodčí řízení, a že jí není známo, že by byla podána ze strany třetích osob jakákoliv stížnost či žaloba způsobilá ve svém důsledku založit či změnit třetím osobám vůči Nemovitosti jakákoliv práva. Prodávající výslovně prohlašuje, že Nemovitost či jakákoliv její část není předmětem restitučního řízení, není součástí žádné majetkové podstaty dle insolvenčního zákona ani nepodléhá řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí.

Prodávající prohlašuje a zaručuje, že na její majetek nebyla nařízena exekuce a že jí není známo, že by bylo proti ní zahájeno exekuční řízení. Prodávající prohlašuje, že ve vztahu k Nemovitosti neexistují žádné nedoplatky daní nebo poplatků, které by mohly přejít na kupující. Prodávající prohlašuje, že k Nemovitosti je fakticky zajištěn přístup.

Prodávající prohlašuje, že podpisem této smlouvy a plněním závazků z ní vyplývajících neporušuje žádné ustanovení závazných předpisů či norem, žádnou smlouvu, které je prodávající účastníkem, žádné rozhodnutí soudu, rozhodčí nález, rozhodnutí správního orgánu ani jiná rozhodnutí, nařízení, příkazy a opatření obdobného charakteru, ani jinou právní povinnost, která by mohla mít za následek neplatnost této smlouvy nebo změnu právního stavu Nemovitosti.

Prodávající a kupující se dohodli, že prodávající je povinna k předání Nemovitosti kupujícím nejpozději do 31.8.2020. Nesplní-li prodávající povinnost předat Nemovitost kupujícím řádně a čas, je prodávající povinna zaplatit kupujícím smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení se splněním této povinnosti.

Kupující prohlašují, že jim byl před podpisem této smlouvy prodávající předán průkaz energetické náročnosti budovy vztahující se k nemovitosti.

## **Článek VII. Odstoupení od smlouvy**

Kupující jsou oprávněni od této smlouvy odstoupit, bude-li návrh na povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy ve vztahu k Nemovitosti pravomocně zamítnut.

Naproti tomu prodávající je oprávněna od této smlouvy odstoupit, očitnou-li se kupující v prodlení s úhradou kupní ceny podle článku III. této smlouvy, přičemž toto prodlení kupujících by bylo delší než jeden týden.

V případě odstoupení od této smlouvy se tato smlouva od počátku ruší a smluvní strany, kterých se odstoupení od smlouvy týká, jsou povinny si vrátit přijatá plnění.

### **Článek VIII. Závěrečná ustanovení**

Tato smlouva byla sepsána v šesti stejnopisech s platností originálu, přičemž každý z kupujících a prodávající po podpisu smlouvy obdrží jeden stejnopis bez úředně ověřených podpisů, jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy slouží pro úřední potřebu Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, jeden stejnopis je určen pro úvěrující banku a jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy je určen schovateli.

Práva a povinnosti účastníků výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Účastníci této smlouvy souhlasí s tím, aby bylo na této smlouvě uvedeno jejich rodné číslo ve smyslu § 13c odst. 1 písm. c) zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel.

Účastníci této kupní smlouvy výslovně prohlašují, že tato kupní smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Českých Budějovicích dne 27.1.2020      V Českých Budějovicích dne 24.1.2020

\_\_\_\_\_  
(prodávající)

\_\_\_\_\_  
(kupující)

Mgr. Petr Smejkal, advokát, evidenční číslo ČAK 9201, jako jednatel, a tedy statutární orgán společnosti ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ Kříženecký & partneři, s.r.o., se sídlem Na Sadech 2033/21, 370 01 České Budějovice, výslovně prohlašuje, že přijímá zmocnění smluvních stran k depozitní úschově kupní ceny, jejího vyplacení prodávající, případně k vrácení úschovy kupujícím podle této smlouvy. Zavazuje se také potvrdit skutečnosti sjednané v článku V. této smlouvy. Prohlašuje tedy, že bude postupovat v souladu s ujednáními v této smlouvě obsaženými a zavazuje se podmínky v této smlouvě pro něj stanovené splnit. Zároveň přijímá zmocnění účastníků této smlouvy k podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy a k případnému zastupování ve vkladovém řízení.

V Českých Budějovicích dne 27.1. 2020



  
Mgr. Petr Smejkal  
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

