

## KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY

uzavřená podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a zákona č. 72/1994 Sb., mezi níže uvedenými účastníky:

**Jiří Vlasák**

RČ: 371229/413

trvale bytem: Slunečná 479/2, 634 00 Brno

na straně jedné jako „**prodávající**“ či „**strana prodávající**“

**a**

.....

RČ: .....

trvale bytem: .....

na straně druhé jako „**kupující**“ či „**strana kupující**“

**a**

**REAL SPEKTRUM, a. s.**

sídlo: Praha 1, Staré Město, Náměstí republiky 8/656, PSČ: 110 00

adresa pro doručování: Lidická 77, 602 00 Brno

IČ: 25 31 47 18

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 6807  
zastoupena Ing. Jurajem Trégerem, CSc., dle plné moci

na straně třetí jako vedlejší účastník a „**zprostředkovatel**“

### I.

#### Vlastnické vztahy, předmět převodu vlastnictví

1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí v k.ú. **Nový Lískovec**, obec Brno, kterými jsou:
  - **nebytová jednotka č. 26** – rozestavěná jednotka (garáž), vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb. (umístěná ve II. podlaží budovy), v budově – rozestavěná budova na LV 2842, která je postavena na pozemku **parc. č. 2591/18** (zastavěná plocha a nádvoří) na LV 10001,
  - k nebytové jednotce – rozestavěné jednotce č. 26 náležející spoluvlastnický podíl na společných částech výše uvedené budovy – rozestavěné budovy, která je postavena na pozemku parc. č. 2591/18 (zastavěná plocha a nádvoří) o **velikosti id. 151/5687**,

vše zapsáno LV č. 2926, pro katastrální území Nový Lískovec, obec Brno a okres Brno-město, vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (vše společně dále jen jako „**předmětné nemovitosti**“).

Pozemek parc. č. 2591/18, zapsaný na LV č. 10001 pro k.ú. Nový Lískovec, je ve vlastnictví třetí osoby (tj. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno, 602 00) a není, a ani spoluvlastnický podíl na něm, předmětem prodeje a koupě. Kupující je s tímto majetkoprávním stavem srozuměn.

2. Strana prodávající prohlašuje, že v charakteru zmíněné nebytové jednotky – rozestavěné jednotky č. 26 umístěné ve výše uvedené budově nedošlo k podstatné změně od jejího prvního převodu do vlastnictví.

## II.

### Projev vůle smluvních stran, kupní cena

1. Strana prodávající touto smlouvou prodává shora v čl. I. této smlouvy blíže popsané předmětné nemovitosti se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za dohodnutou **kupní cenu ve výši .....****-Kč** (slovy: .....korun českých) straně kupující, která tyto předmětné nemovitosti za takto dohodnutou cenu kupuje a přijímá do svého vlastnictví.
2. Prodávající pověřil zprostředkovatele ke zprostředkování prodeje nemovitostí v čl. I. formou elektronické aukce na zprostředkovatelem provozovaném aukčním systému na adrese [www.rsaukce.cz](http://www.rsaukce.cz).
3. Elektronická aukce proběhla dne ..... a předmětné nemovitosti byly vydraženy za ..... Kč, která se stala kupní cenou.
4. Vydražitelem se stal ....., jako kupující, či strana kupující.
5. Vydražitel složil aukční jistotu ve výši 100.000,-- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých) na účet provozovatele aukce nyní zprostředkovatele, která je součástí vydražené ceny.

## III.

### Úhrada kupní ceny

1. Část kupní cenu ve výši .....**-Kč** (slovy: .....) se strana kupující zavazuje uhradit složením do úschovy zvolené třetí osoby - **JUDr. Vladimíra Muzikáře, advokáta**, se sídlem Havlíčkova 13, 602 00 Brno, zapsaného v seznamu vedeném ČAK pod ev. č. 00435 (dále jen „svěřenský správce“) bezhotovostním převodem na jeho účet, a to **nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy**. Náklady úschovy hradí zprostředkovatel.

Část kupní cenu ve výši **100.000,--Kč** (slovy: jedno sto tisíc korun českých) se zprostředkovatel zavazuje uhradit složením do úschovy svěřenského správce bezhotovostním převodem na jeho účet, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy. Náklady úschovy hradí zprostředkovatel.

Připsáním celé kupní ceny na účet svěřenského správce bude povinnost strany kupující uhradit kupní cenu splněna.

2. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení se zaplacením kupní ceny dle předchozího odstavce této smlouvy, je kupující a také zprostředkovatel povinen zaplatit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná do 10 (deseti) kalendářních dnů poté, co byla straně kupující vyúčtována.
3. Strana prodávající, strana kupující a zprostředkovatel ve shodě zmocnily svěřenského správce, aby ze své úschovy uvolnil uloženou kupní cenu takto:
  - a) kupní cenu ve výši .....-**Kč** (slovy: .....) vyplatí svěřenský správce do 5 (pěti) pracovních dnů poté, co mu bude doložen vklad vlastnického práva strany kupující k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí, a to originálem listu vlastnictví (dále jen „předmětné LV“), kde jako vlastník předmětných nemovitostí bude uvedena strana kupující, kde části C a D předmětného LV budou bez zápisů a kde nebude vyznačena žádná tzv. „plomba“, s výjimkou zápisů zapsaných a plomb vyznačených z důvodu na straně kupující, a to:
    - část kupní ceny ve výši .....- **Kč** (slovy: ..... korun českých) ve prospěch strany prodávající na účet č. ....
    - část kupní ceny ve výši .....- **Kč** (slovy: ..... korun českých) ve prospěch zprostředkovatele na účet č. **110923914/0300**
  - b) nebudou-li do 4 (čtyř) měsíců od uzavření této smlouvy svěřenskému správci doloženy skutečnosti pro vypořádání finančních prostředků uložených v úschově svěřenského správce způsobem uvedeným pod písm. a) tohoto odstavce a článku této smlouvy, je svěřenský správce oprávněn a povinen v den následující po uplynutí uvedené čtyřměsíční lhůty finanční prostředky nebo jejich případnou zbylou část převést zpět straně kupující na účet popř. na účty, ze kterých byly svěřenskému správci poukázány.

Jakoukoli jinou dispozici s uloženými finančními prostředky, než jak je shora v tomto odstavci uvedeno, je svěřenský správce oprávněn učinit výhradně na základě písemné dohody strany prodávající a kupující.

Stanoví-li tato kupní smlouva něco jiného než smlouva o svěřenské správě finančních prostředků, uzavřená mezi stranou prodávající, stranou kupující a svěřenským správcem, má přednost smlouva o svěřenské správě finančních prostředků, uzavřená mezi stranou prodávající, stranou kupující a svěřenským správcem.

4. Smluvní strany dohodly rozvazovací podmínku, že bude-li návrh na vklad vlastnického práva, podaný dle této smlouvy, katastrálním úřadem zamítnut nebo řízení o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující bude zastaveno, účinnost této smlouvy zaniká, avšak nadále zůstává účinný a platný závazek smluvních stran, pro tento případ sjednat bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 30 dnů od právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu buď o zastavení řízení ve věci vkladu nebo o zamítnutí návrhu na vklad, novou kupní smlouvu, která nahradí původní zaniklou smlouvu, a to ve stejném rozsahu a za stejných podmínek, zejména cenových, avšak s nápravou vad bránících provedení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí.
5. Pokud by nastaly okolnosti vylučující uzavření nové smlouvy či situace, kdy nelze tento postup vzhledem k objektivním okolnostem spravedlivě požadovat, tato povinnost zaniká a smluvní

strany jsou povinny si již případně na základě této smlouvy poskytnutá vzájemná plnění vrátit. Důkazní povinnost leží v takovém případě na té straně, která se nemožnosti dovolává.

#### IV.

#### Prohlášení smluvních stran

1. Strana prodávající prohlašuje, že na předmětných nemovitostech nevážnou žádné právní vady, věcná břemena, dluhy či zástavní práva. Strana prodávající současně prohlašuje, že žádným právním jednáním, které není v katastru nemovitostí zapsáno, nepřevdla předmětné nemovitosti ani jejich díl na třetí osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv podle této smlouvy takové právní jednání neučiní, jakož se zavazuje, že v mezidobí od podpisu této smlouvy do vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí neučiní žádné právní jednání vedoucí k zatížení nemovitostí.
2. Dále strana prodávající prohlašuje, že předmětné nemovitosti nejsou zatíženy žádnými dalšími právy třetích osob, např. právem nájmu, a že předmětné nemovitosti nemají žádné vady, které by znemožňovaly jejich užívání v souladu s účelem, ke kterému jsou určeny.
3. Strana prodávající prohlašuje, že si není vědoma žádných svých závazků po lhůtě splatnosti vůči státu - finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení nebo zdravotním pojišťovně, nemá vůči žádné třetí osobě žádný závazek, pro který by mohl být nařízen výkon rozhodnutí prodejem předmětných nemovitostí, a že její vlastnické právo k předmětným nemovitostem není zpochybněno či jinak právně napadeno.
4. Strana kupující prohlašuje, že je jí znám stav předmětných nemovitostí, že si je před podpisem smlouvy osobně prohlédla, že je kupuje a přijímá do svého vlastnictví ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni podpisu této smlouvy.
5. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by mohly opravňovat kteréhokoli předchozího vlastníka předmětu převodu k odstoupení od smlouvy, na základě které došlo v minulosti k prodeji předmětu převodu, a to zejména v souvislosti s nezaplacením kupní ceny, vadami apod.
6. Uzavřením této smlouvy a realizací jí zamýšlené transakce nedochází (i) k porušení zákona, jiného právního předpisu, nebo rozhodnutí orgánů veřejné správy vztahujícího se na prodávajícího, ani (ii) k porušení či ke vzniku práva na zrušení jakéhokoliv závazku z jakékoli smlouvy, licence nebo povolení, jichž je prodávající účastníkem nebo jimiž je vázán, ani ke vzniku práva na prohlášení jeho předčasné splatnosti, pokud by uvedené skutečnosti mohly mít vliv na plnění závazků smluvních stran z této smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě nepravdivosti shora uvedených prohlášení strany prodávající či v případě porušení povinností dle čl. IV. této smlouvy, je strana prodávající povinna zaplatit straně kupující smluvní pokutu ve výši 20.000,--Kč. Tato smluvní pokuta je splatná do 10 (deseti) kalendářních dnů poté, co byla straně prodávající vyúčtována. Tím není dotčen nárok strany kupující na náhradu škody, pokud by taková škoda vznikla v důsledku nepravdivosti shora uvedených prohlášení či v případě porušení povinností.
8. Smluvní strany dále prohlašují, že veškeré údaje, které se týkají jejich osob a čísel účtů uvedených v této smlouvě jsou správné a pravé a smluvní strany berou na vědomí svoji odpovědnost za případné nesprávné údaje a škodu, která s uvedením nesprávných údajů může být spojena.

9. Strana prodávající prohlašuje a svým podpisem této smlouvy stvrzuje, že při podpisu této smlouvy předala straně kupující potvrzení osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přechází na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Strana kupující svým podpisem této smlouvy předání uvedeného potvrzení stvrzuje.

## V.

### Fyzické předání

1. Předmětné nemovitosti strana prodávající předá straně kupující fyzicky do držení vyklizené dle dohody smluvních stran, uvolněné a prosté jakýchkoli užívacích práv třetích osob, a to nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů po provedení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětným nemovitostem.
2. V případě prodlení s řádným a včasným předáním nebo převzetím předmětných nemovitostí z důvodů na straně prodávající nebo kupující, je ta smluvní strana, která prodlení zavinila, povinna uhradit ve prospěch druhé smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,--Kč za každý započatý den prodlení do splnění včetně.
3. O předání a převzetí předmětných nemovitostí strany sepiší a oboustranně podepíší zápis, v němž budou zapsány stavy měřidel energetických médií, počty předaných klíčů apod. Strana prodávající poskytne nezbytnou součinnost při přepisu energetických médií na stranu kupující.
4. Strana kupující se zavazuje hradit veškeré úhrady s užíváním předmětných nemovitostí spojené, a to počínaje dnem jejich fyzického převzetí, do té doby hradí tyto náklady strana prodávající. Smluvní strany se zavazují vzájemně vyúčtovat a vyrovnat veškeré dodatečně projevené inkasní a další přeplatky a nedoplatky s užíváním předmětných nemovitostí spojené, to vše k datu jejich fyzického předání a převzetí.
5. Dnem fyzického předání a převzetí přejdou na stranu kupující veškeré užitky, jakož i nebezpečí škody s předmětnými nemovitostmi spojené.

## VI.

### Závěrečná ujednání

1. Tato kupní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. Vlastnictví k předmětným nemovitostem přechází na stranu kupující vkladem práv podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Tato smlouva je vyhotovena v 7 (sedmi) vyhotoveních s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží strana kupující, dvě vyhotovení obdrží strana prodávající, jedno vyhotovení obdrží zprostředkovatel, jedno vyhotovení je určeno pro podání ke katastrálnímu úřadu a jedno vyhotovení je určeno pro svěřenského správce.

Smluvní strany se dohodly, že po uzavření této smlouvy obdrží prodávající i kupující pouze prosté kopie této smlouvy. Šest originálních vyhotovení smlouvy bude uloženo v úschově u zprostředkovatele a z úschovy zprostředkovatele bude uvolněno, jak ujednáno dále v odstavci 4. tohoto článku. Jedno vyhotovení bude předáno svěřenskému správci.

3. Současně s podpisem této kupní smlouvy podepisují její účastníci dvě vyhotovení návrhu na povolení vkladu vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Jedno vyhotovení

je určeno pro katastrální úřad, druhé vyhotovení, které bude opatřeno podacím razítkem katastrálního úřadu, je určeno pro zprostředkovatele.

4. Zprostředkovatel je stranou prodávající a kupující **zmocněn a současně povinen uvolnit ze své úschovy originální vyhotovení této smlouvy ve lhůtě 5 (pěti) pracovních dnů poté, co mu bude doloženo, že na účet svěřenského správce byla připsána celková kupní cena, jak ujednáno shora v čl. III. odst. 1 této smlouvy takto:**
- jedno vyhotovení této smlouvy, jako přílohu návrhu na vklad, podá zprostředkovatel s návrhem na vklad vlastnického práva k nemovitostem dle této smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu, a to včetně úhrady příslušného správního poplatku,
  - dvě vyhotovení vydá zprostředkovatel straně prodávající, dvě vyhotovení vydá zprostředkovatel straně kupující a jedno vyhotovení si zprostředkovatel ponechá.
5. Zúčastněné smluvní strany se zavazují poskytnout nezbytnou součinnost katastrálnímu úřadu i sobě navzájem tak, aby vklad vlastnického práva podle této smlouvy mohl být povolen.
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že osobně sjednali celý její obsah, který odpovídá jejich vlastní pravé a svobodné vůli, učiněné nikoliv v úsní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Brně dne ..... 2024

**Prodávající:**

**Kupující:**

.....  
Jiří Vlasák

.....  
.....

**Zprostředkovatel**

.....  
REAL SPEKTRUM, a.s., Ing. Juraj Tréger, CSc., dle plné moci