

# Kupní smlouva o převodu vlastnictví jednotky - bytu

---

## Smluvní strany:

### **Palladium.cz, a.s.**

obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,  
v oddíle B, vložka 9030

IČ 271 05 571

Řevničov, Husova 207, PSČ 270 54

bankovní spojení: č.ú. 224912754/0300, vedený u ČSOB, a.s.

jejímž jménem jedná Petr Wimmer, jediný člen představenstva

dále jako „**prodávající**“

a

\_\_\_\_\_ r.č. \_\_\_\_\_

bytem \_\_\_\_\_

/dále jen zájemce/

dále jako „**kupující**“

uzavřeli níže uvedeného dne tuto

## **kupní smlouvu o převodu vlastnictví jednotky - bytu:**

### **Článek 1.**

#### **Úvodní ustanovení**

1.1 Prodávající prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem:

- a) **jednotky č. \_\_\_\_ – byt**, nacházející se v budově č.p. \_\_\_\_, část obce Řevničov (dále jen „Budova“), postavené na stavební parcele parc. č. 241/2, k.ú. Řevničov;
- b) spoluvlastnického podílu o velikosti \_\_\_\_/3340 **na společných částech Budovy**, který je spojen s vlastnictvím shora uvedené jednotky č. \_\_\_\_/2;
- c) spoluvlastnického podílu o velikosti \_\_\_\_/3340 **na stavební parcele parc. č. 241/2**, ležící v k.ú. Řevničov, kterýžto spoluvlastnický podíl je spojen s vlastnictvím shora uvedené jednotky č. \_\_\_\_.

1.2 Vlastnické právo prodávajícího k nemovitostem uvedeným v odst. 1.1. je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, k.p. Rakovník pro k.ú. Řevničov, a to:

- vlastnické právo k jednotce č. \_\_\_\_ uvedené v odst. 1.1. písm. a) na listu vlastnictví č. \_\_\_\_\_;
- vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu na Budově na listu vlastnictví č. \_\_\_\_\_,
- vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu na stavební parcele parc. č. 241/2 na listu vlastnictví č. \_\_\_\_\_,

- 1.3 Jednotka uvedená v odstavci 1.1. a k ní se vážící spoluvlastnický podíl na společných částech Budovy a na stavební parcele parc. č. 241/2, ležících v k.ú. Řevničov, jsou dále označeny jako „Převáděné nemovitosti“.
- 1.4 Před uzavřením této smlouvy uzavřel kupující, jako dlužník, s \_\_\_\_\_, a.s. (dále jen „Banka“), jako věřitelem, Smlouvu o úvěru (dále jen „Smlouva o úvěru kupujícího“), kterou se Banka zavázala poskytnout kupujícímu úvěr ve výši \_\_\_\_\_,- Kč na zaplacení kupní ceny za Převáděné nemovitosti, které touto smlouvou kupující nabývá.
- 1.5 Před uzavřením této smlouvy prodávající částečným čerpáním úvěru dle Smlouvy o úvěru kupujícího kupující zaplatil prodávajícímu zálohu ve výši \_\_\_\_\_,- Kč.
- 1.6 Před uzavřením této smlouvy dále uzavřel prodávající jako zástavce s Bankou jako zástavním věřitelem, za účasti kupujícího, Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitosti, kterou k zajištění závazků kupujícího jako dlužníka ze Smlouvy o úvěru kupujícího zastavil Převáděné nemovitosti.
- 1.7 Kupující prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy byly kromě doložení uzavření této smlouvy a doložení zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy splněny všechny podmínky sjednané Smlouvou o úvěru kupujícího pro povinnost Banky poskytnout zbývající část úvěru ve výši \_\_\_\_\_,- Kč.
- 1.8 Kupující bere na vědomí, že na Převáděných nemovitostech vážne zástavní právo ve prospěch Československé obchodní banky a.s. (dále jen „ČSOB“), k zajištění pohledávky ČSOB za prodávajícím z úvěru poskytnutého prodávajícímu v souvislosti se stavebními úpravami uvedené budovy a dalších nemovitostí. Toto zástavní právo ve vztahu k Převáděným nemovitostem zanikne vzdáním se ze strany ČSOB poté, kdy bude uzavřena tato smlouva a zaplacená sjednaná kupní cena.

## **Článek 2. Předmět převodu**

- 2.1. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu:
- a) **jednotku č. \_\_\_\_ – byt**, popsanou v čl. 1., odst. 1.1 písm. a) této smlouvy, včetně příslušenství, společně se spoluvlastnickým podílem o velikosti **\_\_\_/3340 na společných částech Budovy**, který je spojen s vlastnictvím jednotky č. \_\_\_\_\_,
  - b) **spoluvlastnický podíl o velikosti \_\_\_/3340 na pozemku** uvedeném v čl. 1., odst. 1.1. písm. c), spojený s vlastnictvím jednotky č. \_\_\_\_\_.
- 2.2 Kupující od prodávajícího nemovitosti, resp. spoluvlastnické podíly na nich, uvedené v čl. 2. odst. 2.1. kupuje a zavazuje se zaplatit kupní cenu uvedenou v čl. 3. odst. 3.1.

## **Článek 3. Kupní cena**

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za Převáděné nemovitosti činí celkem \_\_\_\_\_,- Kč  
(slovy \_\_\_\_\_ korun českých).
- 3.2. Uzavřením této smlouvy se na povinnost kupujícího zaplatit kupní cenu započítává záloha \_\_\_\_\_,- Kč uvedená v čl. 1. odst. 1.5.

- 3.3. Prodávající bere na vědomí, že prostředky na zaplacení zbývajících částí sjednané kupní ceny hodlá kupující získat z úvěru, který mu Banka poskytne na základě Smlouvy o úvěru.
- 3.4. Vzhledem ke skutečnosti uvedené v odst. 3.3., v souladu se Smlouvou o úvěru, se účastníci dohodli, že zbývajících částí kupní ceny, a to částku ve výši \_\_\_\_\_,- Kč (slovy: \_\_\_\_\_ korun českých), kupující zaplatí prodávajícímu prostřednictvím Banky do pěti pracovních dnů ode dne, kdy budou Bance kupujícím nebo prodávajícím předloženy:
- výpis z příslušného listu vlastnictví katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Rakovník, pro kat. území Řevničov, kde bude uveden prodávající jako vlastník jednotky č. \_\_\_\_, a dále k této jednotce bude vyznačena plomba jako první v pořadí z titulu podaného návrhu na vklad vlastnického práva se shodnou spisovou značkou, jaká bude na níže uvedeném návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího,
  - uzavřená tato smlouva, s ověřenými podpisy prodávajícího a kupujícího,
  - návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, opatřený razítkem podatelny Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Rakovník.

#### **Článek 4.**

##### **Popis jednotky a společných částí Budovy**

- 4.1 Převáděná jednotka č. \_\_\_\_ je byt o velikosti \_\_\_\_, o celkové podlahové ploše \_\_\_\_ m<sup>2</sup>, nacházející se v \_\_\_\_ nadzemním podlaží Budovy, na adrese Řevničov, Husova 207. Příslušenstvím jednotky č. \_\_\_\_ ležícím mimo byt je kóje o velikosti \_\_ m<sup>2</sup>, nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy.
- 4.2 Umístění jednotky v Budově a její vnitřní uspořádání vyplývá z přílohy č. 1. této smlouvy, obsahující půdorys všech podlaží Budovy, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.
- 4.3 Touto smlouvou je převáděno též následující vybavení jednotky č. \_\_\_\_:
- míchací baterie 2 ks
  - vana/sprchový kout 1 ks
  - umyvadlo 1 ks
  - WC mísa s nádrží 1 ks
  - topná tělesa 5 ks
  - listovní schránka 1 ks
  - zvonek, domácí telefon 1 ks
- 4.4 Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).
- K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.
- 4.5 Společnými částmi Budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek, jsou:
- a) základy Budovy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
  - b) střecha Budovy

- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce Budovy
  - d) vchod
  - e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
  - f) chodby
  - g) rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace rozvody telekomunikací
  - h) rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů
- 4.6 Všichni vlastníci jednotek v Budově mají právo užívat a povinnost podílet se na opravách a údržbě společných částí Budovy z titulu a v rozsahu svého spoluvlastnického podílu na společných částech Budovy.
- 4.7 Další práva a závazky týkající se Budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přecházejí na kupujícího jsou uvedena v příloze č. 2. této smlouvy.

## **Článek 5.**

### **Předání Převáděných nemovitostí**

- 5.1 Prodávající se zavazuje Převáděné nemovitosti, resp. převáděnou jednotku č. \_\_\_\_, předat kupujícímu a kupující se zavazuje tyto převzít nejpozději do \_\_\_\_ dnů ode dne, kde bude kupující zapsán do katastru nemovitostí jako vlastník Převáděných nemovitostí, ne však dříve, než kupující zcela zaplatí kupní cenu. Prodávající je oprávněn předat Převáděné nemovitosti kupujícímu i dříve a kupující se zavazuje tyto převzít i před uplynutím uvedené lhůty, a to za předpokladu, že prodávající vyzve kupujícího písemně k převzetí Převáděných nemovitostí nejméně deset pracovních dnů před termínem předání.
- 5.2 O předání a převzetí podle čl. 5. odst. 5.1. bude prodávajícím sepsán a prodávajícím a kupujícím podepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden stav předávaných prostor a stav měřičů vztahujících se k odběrnému místu - jednotce č. \_\_\_\_. Současně s předáním podle čl. 5. odst. 5.1. předá prodávající kupujícímu též klíče a případně další prostředky potřebné ke vstupu do Budovy, jednotky č. \_\_\_\_ a rovněž potřebnou dokumentaci vztahující se k převáděné jednotce č. \_\_\_\_ a jejímu vybavení, kterou má prodávající k dispozici.

## **Článek 6.**

### **Další ujednání a prohlášení účastníků**

- 6.1 Kupující prohlašuje, že si před uzavřením této smlouvy Převáděné nemovitosti, zejména jednotku č. \_\_\_\_ prohlédl, seznámil se s jejich stavem a v tomto stavu je kupuje.
- 6.2 Prodávající prohlašuje, že s jednotkou č. \_\_\_\_ a s touto jednotkou spojenými spoluvlastnickými podíly na pozemcích uvedených v čl. 1., odst. 1.1. písm. c) a spoluvlastnickým podílem na společných částech Budovy uvedeným v čl. 1. odst. 1.1. písm. b) nejsou spojeny žádné dosud nezaplacené daně a poplatky, vyplývající z jejich vlastnictví, a že tyto nemovitosti nejsou, kromě zástavního práva uvedeného v čl. 1. odst. 1.8 a zástavního práva zřízeného zástavní smlouvou uvedenou v čl. 1. odst. 1.5., zatíženy žádnou nájemní smlouvou, věcným břemenem, zástavou či jiným podobným právem, ani na nich neváznou žádné jiné dluhy ani jiná práva třetích osob (např.

předkupní právo, příkazní smlouvy atd.), zvláště pak nájemní nebo užívací právo třetí osoby, popřípadě právo, na základě kterého může třetí osoba požadovat bytovou náhradu (právo bydlení po uplynutí výpovědní lhůty).

- 6.3 Kupující prohlašuje, že bere na vědomí, že k Převáděným nemovitostem bylo zástavní smlouvou uvedenou v čl. 1. odst. 1.5. zřízeno zástavní právo k zajištění tam uvedeného závazku kupujícího vůči Bance, a že nabytím vlastnického práva k Převáděným nemovitostem se kupující stane zástavcem, resp. zástavním dlužníkem, a že na něho přejdou práva a povinnosti zástavce z uvedené zástavní smlouvy.
- 6.4 Kupující prohlašuje, že se seznámil s prohlášením vlastníka o vymezení jednotek v Budově a se způsobem zajišťování správy, provozu a oprav společných částí Budovy a pravidly pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, opravami a údržbou.
- 6.5 Prodávající prohlašuje, že je plně oprávněn tuto smlouvu uzavřít, a že uzavření této smlouvy nebrání žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiné instituce.
- 6.6 Prodávající se zavazuje, že v období mezi uzavřením této smlouvy a podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí nezatíží Převáděné nemovitosti nebo jejich část jakýmkoliv dluhem, věcným břemenem, zástavním právem ani jiným právem třetích osob (např. nájemní smlouvou atd.), ani nezmění či nedoplní jakýkoliv ze stávajících závazků, které v den uzavření této smlouvy na Převáděných nemovitostech vážnou.
- 6.7 Kupující prohlašuje, že do jednoho týdne od uzavření této smlouvy zajistí pojištění Převáděných nemovitostí proti živelným rizikům.
- 6.8 Vlastnické právo k Převáděným nemovitostem, a spolu s ním všechna práva a povinnosti s jejich vlastnictvím spojená, nabude kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Rakovník, s právními účinky ke dni doručení návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu uvedenému katastrálnímu úřadu. Tímto dnem přejdou na kupujícího veškeré užitky a povinnosti, zejména povinnost platit příslušné daně a poplatky, jakož i práva spojená s vlastnictvím předmětných Převáděných nemovitostí. Ustanovení čl. 5. odst. 5.1 tím není dotčeno
- 6.9 Účastníci se dohodli, že podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy ve prospěch kupujícího zajistí a správní poplatek z tohoto návrhu zaplatí prodávající. Kupující se zavazuje poskytnout prodávajícímu k tomuto potřebnou součinnost, a to zejména spolupodepsáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu práva dle této smlouvy.

## **Článek 7.**

### **Závěrečná ustanovení**

- 7.1 Smluvní strany se zavazují, že pokud by dle názoru katastrálního úřadu trpělo řízení o vklad práva dle této smlouvy nebo sama tato smlouva jakoukoli vadou, která by bránila zápisu vkladu vlastnického práva k Převáděným nemovitostem dle této smlouvy ve prospěch kupujícího, učiní vše, co je po nich možno spravedlivě požadovat, pro to, aby tato vada byla odstraněna, a to včetně uzavření dodatku k této smlouvě, nebo nové smlouvy tuto smlouvu nahrazující, tak, aby kupující nabyl

vlastnické právo k Převáděným nemovitostem za podmínek dohodnutých v této smlouvě.

- 7.2 Tato smlouva se vyhotovuje v \_\_\_ vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží po jejím uzavření každý z účastníků, jeden bude předložen Věřiteli a zbývající čtyři budou předloženy Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Rakovník, jako příloha návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího.
- 7.3 Neplatnost či neúčinnost jednotlivého ujednání nebo oddělitelné části této smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost ostatních ujednání nebo oddělitelných částí této smlouvy.
- 7.4 Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:  
Příloha č.1 - Půdorys jednotlivých podlaží Budovy  
Příloha č.2 - práva a závazky týkající se Budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přecházejí na kupujícího
- 7.4 Tuto smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnou formou, a to dodatkem podepsaným oběma účastníky.
- 7.5 Účastníci prohlašují, že se řádně seznámili s obsahem této smlouvy, že rozumějí jejímu obsahu, že smlouva byla sepsána podle jejich vážné a svobodné vůle. Jako takovou tuto smlouvu uzavírají.

V Řevničově dne \_\_. \_\_. 2009

---

**Palladium.cz, a.s.**  
Prodávající

---

Kupující

cí kupující