

Tato smlouva byla připravena advokáty z webu dostupnyadvokat.cz. Jedná se o obecný vzor a slouží pouze k informativním účelům. Každý právní případ je jedinečný, nedoporučujeme využívat tuto smlouvu bez revize zkušenými odborníky na [právo nemovitostí](#). Informace zde obsažené mohou být vzhledem k aktuálnímu vývoji již neaktuální. Neneseme žádnou odpovědnost za škody způsobené použitím nebo důvěrou v informace obsažené v této smlouvě.

SMLOUVA O KOUPI NEMOVITE VĚCI (JEDNOTKY)

podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“)

kteřou uzavřely níže uvedeného dne
tyto smluvní strany:

1. [jméno], r. č. [●], trvale bytem [●],
jako prodávající na straně jedné (dále též jen „prodávající“)
2. [jméno], r. č. [●], trvale bytem [●],
jako kupující na straně druhé (dále též jen „kupující“)

v následujícím znění:

1. Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašují, že vlastní následující **nemovité věci**:

- a) **jednotku č. [●] (byt)**, vymezenou dle zákona o vlastnictví bytů a umístěnou ve [●]. nadzemním podlaží budovy č. p. [●] na pozemku parc. č. [●] v k.ú. [●] (dále jen „byt“),
- b) s vlastnictvím bytu neoddělitelně spojený **spoluvlastnický podíl ve výši id. [●] z celku na společných částech budovy č. p. [●]** (bytový dům) na pozemku parc. č. [●] v k.ú. [●],

(shora popsané nemovitosti dále společně též jen „Předmět koupě“)

Předmět koupě je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [●] na LV č. [●] (byt) a LV č. [●] (budova) to vše v k.ú. [●].

2. Převod

2. Prodávající se touto smlouvou ve smyslu ust. § 2079 obč. zákoníku zavazují, že kupujícím odevzdají Předmět koupě specifikovaný v článku 1.1 této smlouvy a umožní jim nabyt k němu vlastnické právo, tedy prodávající prodávají kupujícím Předmět koupě, a kupující se zavazují, že Předmět koupě od prodávajících převezmou a zaplatí za něj sjednanou kupní cenu.

3. Vlastnické právo k Předmětu koupě přechází na kupující vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí s účinky zpětně ke dni, kdy bude návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Do té doby jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány a prodávající nesmí s Předmětem koupě disponovat jinak než dle této smlouvy.
4. Bude-li návrh na zápis vkladu vlastnického práva z této smlouvy příslušným katastrálním úřadem zamítnut, nebo bude-li řízení o povolení vkladu vlastnického práva založeného touto smlouvou přerušeno, zastaveno, nebo budou-li smluvní strany vyzvány přísl. katastrálním pracovištěm k doplnění návrhu na vklad anebo k jiné úpravě, jsou smluvní strany povinny neodkladně zajistit nápravu odstraněním veškerých překážek bránících povolení a provedení vkladu, včetně uzavření nové kupní smlouvy stejného účelu, obdobného obsahu a stejných obchodních podmínek, avšak s nápravou nedostatků vytknutých přísl. katastrálním pracovištěm.
5. Smluvní strany výslovně svolují k tomu, aby byl podle této smlouvy na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu příslušného katastrálního úřadu proveden vklad údajů o právních vztazích touto kupní smlouvou založených.

3. Kupní cena

6. Smluvní strany se zavazují vypořádat mezi sebou sjednanou kupní cenu způsobem ujednaným v tomto článku.
7. Kupující se zavazují uhradit kupní cenu ve výši [●],- Kč (slovy: „[●]“) takto:
 - a) částku [●],- Kč (slovy: „[●]“) uhradí kupující z vlastních zdrojů nejpozději do 7 (sedmi) dnů ode dne uzavření této smlouvy ve prospěch účtu prodávajících č. ú. [●], vedený u [●] pod VS [●].

4. Vyklizení a předání bytu

8. Smluvní strany sjednávají, že prodávající jsou povinni Předmět koupě vyklidit a vyklizený jej předat kupujícím nejpozději do 7 (sedmi) dnů ode dne, kdy bude příslušným katastrálním úřadem proveden vklad vlastnického práva ve prospěch kupujících dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
9. Smluvní strany ujednaly, že i po uzavření kupní smlouvy až do vyklizení a předání Předmětu koupě kupujícími jsou prodávající povinni řádně hradit veškeré náklady spojené s užíváním Předmětu koupě a jeho údržbou.
10. Prodávající jsou povinni v mezidobí od uzavření této smlouvy do splnění povinnosti podle článku 4.1 této smlouvy udržovat Předmět koupě ve stavu, v jakém je ke dni uzavření této smlouvy, a nakládat s ním tak, aby nedošlo ke snížení jeho hodnoty, jinak jsou kupující oprávněni požadovat slevu z kupní ceny Předmětu koupě anebo od této smlouvy odstoupit.
11. O předání Předmětu koupě bude smluvními stranami sepsán protokol, který bude obsahovat zejména popis stavu Předmětu koupě, včetně případných výhrad k němu, došlo-li od podpisu této smlouvy do předání Předmětu koupě ke snížení hodnoty Předmětu koupě, a záznam stavu měřidel plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu koupě, přičemž převod odběru na kupující zajistí smluvní strany neodkladně po předání Předmětu koupě ve vzájemné součinnosti. Protokol bude datován a podepsán oběma smluvními stranami.

5. Zmocnění pro vkladové řízení

12. Smluvní strany zmocňují svými podpisy na této smlouvě Prodávající, aby je zastoupili před příslušným katastrálním úřadem v řízení o povolení vkladu věcných práv založených touto smlouvou do katastru nemovitostí.

6. Daňová a poplatková povinnost

13. Poplatníky daně z nabytí nemovitých věcí jsou prodávající.
14. Správní poplatek za řízení o provedení vkladu věcných práv na základě této smlouvy uhradí prodávající.

7. Odstoupení od smlouvy

15. Smluvní strany sjednávají ve prospěch prodávající právo odstoupit od této smlouvy v případě, že kupující budou v prodlení se splněním jejich povinností uvedených v čl. 3.2 této smlouvy déle než 14 (čtrnáct) dnů.
16. Smluvní strany sjednávají ve prospěch kupujících právo odstoupit od této smlouvy, nevyužijí-li jiné právní možnosti, v následujících případech:
 - a) bude zjištěno, že na Předmětu koupě vážnou právní vadou neuvedené v této smlouvě, a to z důvodu nikoliv na straně kupujících,
 - b) prodávající budou v prodlení se splněním jejich povinností uvedených v čl. 4.1 déle než 1 (jeden) měsíc.

3. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou povinny vrátit si vzájemně poskytnutá plnění. Smluvní strany se zavazují vzájemně si poskytnout potřebnou součinnost nutnou k obnovení stavu zápisu v katastru nemovitostí, platném před podpisem této smlouvy, pokud v důsledku uzavření této smlouvy došlo ke změně zápisu vlastnických vztahů, popřípadě řízení vedoucí k této změně již bylo zahájeno. Totéž platí, dojde-li ke zrušení kupní smlouvy v důsledku jiné zákonné či sjednané právní skutečnosti.

4. Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody. Smluvní strany sjednávají, že právo odstoupit od této smlouvy zaniká, pokud důvody k možnosti jeho uplatnění odpadly ještě před uplatněním práva na odstoupení od smlouvy.

8. Závěrečná ustanovení

5. Tato smlouva a závazky z ní vyplývající nabývají platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření, není-li v této smlouvě stanoveno jinak, přičemž její věcně právní účinky nastanou provedením vkladu práv založených touto smlouvou do katastru nemovitostí s účinky zpětně ke dni podání návrhu na vklad.
6. Veškeré dodatky a změny této smlouvy musí být činěny v písemné formě a musí být schváleny a podepsány oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
7. Tato smlouva je vyhotovena v 3 (třech) stejnopisech, z nichž každý účastník obdrží 1 (jeden) stejnopis bezprostředně po jejím uzavření, 1 (jeden) stejnopis bude předložen příslušnému katastrálnímu úřadu spolu s návrhem na vklad.
8. Tato smlouva obsahuje úplný konsensus smluvních stran o jejím obsahu a v tomto smyslu také nahrazuje všechny předchozí dohody, ujednání, sliby anebo prohlášení.

V [•] dne [•]

[•]

[•]