



KUPNÍ SMLOUVA o prodeji a koupi nemovitých věcí č. 21B-12-2020

uzavřená níže psaného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami

GEFEST Invest s.r.o.

IČ: 243 05 600, se sídlem Švestková 696, Kostelec, 763 14 Zlín, zapsaná u Krajského soudu v Brně, sp. zn. C 75799, jednající: Zuzana Zelíková Vykoukalová, jednatelka
(dále jen „**Prodávající**“) na straně jedné

a

Lukáš Hořínek, r.č. 800928/4129

bytem Okružní 4539, 76005 Zlín

a

Vladimíra Hořínková, r.č. 866104/4557

bytem Okružní 4699, 76005 Zlín

(dále jen „**Kupující**“) na straně druhé

Článek I Úvodní ustanovení

Prodávající v právním postavení Vlastníka a Kupující v právním postavení Zájemce dne 7.8.2020 uzavřeli Rezervační smlouvu (dále jen „**Rezervační smlouva**“), již se zavázali uzavřít Smlouvu o budoucí kupní smlouvě, jejímž předmětem bude uzavření kupní smlouvy o prodeji a koupi nemovitých věcí uvedených v článku II, odst. 1 níže. S ohledem na dokončení Stavby Prodávající na straně jedné a Kupující na straně druhé tedy uzavírají již tuto kupní smlouvu o prodeji a koupi nemovitých věcí.

Článek II Předmět kupní smlouvy

Prodávající touto kupní smlouvou o prodeji a koupi nemovitých věcí (dále jen „**Smlouva**“) prodává Kupujícímu a převádí na něj vlastnické právo k následujícím nemovitým věcem:

- k pozemku parcela číslo st. 1154 o výměře 75 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 773 (dále jen „**Pozemek I**“),
- k pozemku parcela číslo 1120/135 o výměře 186 m², zahrada (dále jen „**Pozemek II**“)

s tím, že oba pozemky vznikly rozdělením stávajícího pozemku p.č. 1120/135 druh pozemku: zahrada, o výměře 261 m², zapsaného na LV č. 795 pro k.ú. Kudlov, a to na základě geometrického plánu č. 1890-116f/2020 ze dne 22.6.2020, vyhotovený 3GEOM s.r.o., nám. T.G.Masaryka 2433, 760 01 Zlín (dále jen „**Nemovitosti**“).

Kupující se zavazují předtím uvedené nemovité věci převzít a do společného jmění manželů je přijímají a kupují.

Článek III Kupní cena

1. Kupní cena, kterou se Kupující zavázal za Nemovitosti Prodávajícímu zaplatit činí **6.010.987,- Kč** (slovy: pět-miliónů-devět-set-dvacet-jeden-tisíc-devět-set-šedesát korun českých). Předtím uvedená cena je cenou včetně daně z přidané hodnoty, přičemž výše kupní ceny odpovídající Pozemku II je stanovena součinem výměry Pozemku II v m² a hodnoty 1.200,- Kč/m². Výše kupní ceny odpovídající Pozemku I je tvořena rozdílem celkové ceny (6.009.991,- Kč) a cenou Pozemku II.

2. Smluvní strany považují za nesporné, že Kupující uhradil z vlastních zdrojů část kupní ceny (zálohu) ve výši **300.000,- Kč** před uzavřením této Smlouvy. Prodávající přijetí kupní ceny před uzavřením této Smlouvy svým podpisem potvrzuje.

3. Kupující se zavazuje uhradit část kupní ceny ve výši **5.710.987,- Kč** v termínu umožněném bankou klienta v souvislosti s vyřízením hypotečního úvěru, a to bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 60 dnů od podpisu této Smlouvy. Kupující uhradí kupní cenu z části ve výši 4 210 987,- Kč z hypotečního úvěru a zbylou část kupní ceny ve výši 1.500.000,- Kč Kupující uhradí z vlastních zdrojů.

Spolu s kupní cenou se Kupující zavazuje uhradit Prodávajícímu částku odpovídající zaplaceným finančním nákladům na připojení k distribuční soustavě NN o velikosti 32A v celkové výši 16.000,- Kč při ceně 500,- Kč za požadovanou 1 ampéru na třífázovém jističi.

4. Zbylá část kupní ceny bude provedena na účet Prodávajícího č. 1026692636/6100 vedený u Equa bank a.s. Úhrada kupní ceny či její části je považována za uhrazenou ke dni přijetí na účet Prodávajícího, který je uveden výše.

Článek IV Stav Nemovitostí, prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy na Nemovitostech neváznou žádné právní povinnosti nebo dluhy, zejména nesplacené úvěry nebo jejich zbytky, zástavní práva, předkupní práva, práva nájmu, užívání nebo stavby, ani věcná břemena nebo omezení, ledaže by se jednalo o zástavní právo či jiné omezení vlastnického práva vzniklé právním jednáním Kupujícího nebo k žádosti Kupujícího, nebo ledaže by se jednalo o

- zástavní právo zřízené v prospěch Equa bank a.s. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva uzavřené mezi Prodávajícím v právním postavení zástavce a Equa bank a.s. v právním postavení zástavního věřitele s tím, že Prodávající se zavazuje zajistit výmaz uvedeného zástavního práva bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy,

- zákaz zcizení a zatížení zřízený ve prospěch Equa bank a.s.

2. Prodávající dále prohlašuje, že jeho vlastnické právo k Nemovitostem trvá, je oprávněn s Nemovitostmi bez omezení nakládat, neučinil žádné právní jednání, kterým by s Nemovitostmi jakkoli disponoval, a které by nebylo zapsáno v katastru nemovitostí. Současně Prodávající prohlašuje, že ve věci vlastnictví Nemovitostí není veden jakýkoliv soudní spor a ani jiné řízení, které by mohlo zpochybnit jeho vlastnické právo k Nemovitostem.

3. Prodávající se zavazuje, že se ve vztahu k Nemovitostem se do budoucna zdrží právního jednání, v jehož důsledku by učinil jakoukoliv majetkovou dispozici s Nemovitostmi, zejména Nemovitosti zatížil jiným zástavním právem kromě zástavních práv uvedených v odst. 1 v tomto článku, popř. by založil právo stavby, právo pachtu či jiné užívací právo ve prospěch třetí osoby.

4. Ve vztahu k odpovědnosti za vady Nemovitostí smluvní strany prohlašují a sjednávají následující:

4.1 Prohlídku Nemovitostí ve smyslu ustanovení § 2112 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“) je Kupující povinen uskutečnit při předání a převzetí Nemovitostí (viz článek V, odst. 1) s tím, že vady zjistitelné při této prohlídce a dostatečné péči musí být uvedeny v písemném protokolu o předání a převzetí Nemovitostí (viz článek V, odst. 1 níže). Platí, že vady zjistitelné při prohlídce dle předchozí věty a řádné péči, které nebudou zachyceny v protokole o předání a převzetí Nemovitostí, v době předání a převzetí Nemovitostí neexistovaly. Vady zachycené v protokole o předání a převzetí Nemovitostí Prodávající odstraní ve lhůtě dle bodu 4.5 v tomto odstavci.

4.2 Skryté vady je Kupující povinen oznámit bez zbytečného odkladu po jejich zjištění, nejpozději však do uplynutí pěti let od nabytí předmětu převodu. Nebudou-li vady oznámeny včas, nelze nárok Kupujícího z vadného plnění přiznat.

4.3 Za kvalitu stavby rodinného domu (konstrukční a stavební prvky), nevyplývá-li dále z této Smlouvy něco jiného, Prodávající přejímá záruku v délce 60 měsíců od předání a převzetí předmětu převodu. Za kvalitu technických zařízení stavby rodinného domu, stavebních prvků jako okna, dveře, zárubně, klempířské prvky (okapy, zábradlí, okenní římsy), jakož i za kvalitu technických zařízení a vybavení stavby rodinného domu Prodávající přejímá záruku v rozsahu, v jakém je tato záruka poskytnuta výrobcí těchto prvků a zařízení.

4.4 Výskyt vady, ať se již jedná o vadu existující v době předání a převzetí Nemovitostí nebo záruční vadu, musí Kupující oznámit písemně, přičemž v tomto písemném oznámení musí Kupující uvést následující skutečnosti: (a) kdo toto oznámení činí, (b) komu je určeno, (c) specifikace Nemovitostí, kterého se vada týká (parcelním číslem pozemku, jeho součástí je stavba rodinného domu, číslem popisným rodinného domu, datem uzavření této Smlouvy a číslem, které jí bude přiděleno), (e) datum zjištění vady a (f) popis vady. Oznámení o výskytu vady dle předchozí věty musí být Dodavateli doručeno nejpozději v poslední den lhůty stanovené v předchozích odstavcích v tomto článku.

4.5 V případě včasné oznámené vady existující v době předání předmětu převodu nebo záruční vady může být nárok Kupujícího uspokojen tím, že Prodávající odstraní vadu opravou, a to v přiměřené lhůtě nebo poskytne Kupujícímu slevu z kupní ceny. Přiměřenou lhůtou k odstranění vady opravou se pro účely tohoto odstavce rozumí lhůta, kdy je Prodávající z hlediska technologických postupů, povětrnostních podmínek a dalších okolností, jakož i doby pro zajištění potřebného materiálu u jeho dodavatelů schopen opravu provést.

5. Kupující dále bere na vědomí, že na hranici Pozemku se nachází zídka, kdy z důvodu stability terénu nesmí dojít k odkopu zídky, tj. k odtěžení zeminy k úrovni základové spáry, a to min. 3 m od zídky a min 1 m nad základovou spáru.

Kupující se zavazuje na výzvu zřídit k Nemovitostem ve prospěch vlastníka příslušné inženýrské sítě jakožto oprávněného, právo odpovídající věcnému břemenu spočívající v právu zřídit, provozovat, opravovat a udržovat vedení příslušné inženýrské sítě a za tímto účelem se kupující zavazuje uzavřít příslušnou smlouvu o zřízení věcného břemene tomuto závazku odpovídající.

6. Kupující výslovně prohlašuje, že bezprostředně před uzavřením obdržel od Prodávajícího následující dokumentaci vážící se ke stavbě rodinného domu a jejího vybavení: Zápis o předání a převzetí předmětu kupní smlouvy.

Článek V

Předání a převzetí Nemovitostí, nabytí vlastnického práva

1. K předání a převzetí Nemovitostí dojde nejpozději do sedmi dnů od provedení vkladu vlastnického práva k uvedeným nemovitým věcem ve prospěch Kupujícího, nebylo-li tak učiněno dříve na základě dohody Smluvních stran. O předání a převzetí Nemovitostí smluvní strany vyhotoví písemný protokol. Předávací protokol může být nahrazen podpisem Kupujícího na Protokolu o předání a převzetí dokončené stavby nebo ucelené části mezi objednatelům GEFEST Invest s.r.o. (Prodávajícím) a zhotovitelem stavby rodinného domu.
2. Nebezpečí škody na Nemovitostech na Kupujícího přejde okamžikem jejich převzetí. Vlastnické právo k Nemovitostem na Kupujícího přejde vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany se zavazují si poskytnout nutnou součinnost při podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího. Návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího podepisuje a podává na příslušný katastr nemovitostí Kupující. Správní poplatek spojený s řízením o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem hradí Kupující.
3. Nebude-li vlastnické právo ve prospěch Kupujícího vloženo do příslušného katastru nemovitostí, tzn. že návrh na povolení vkladu práva vlastnického dle této Smlouvy by byl pravomocně zamítnut nebo řízení o povolení vkladu by bylo pravomocně zastaveno, účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou nadále vázáni svými projevy prodat a koupit Nemovitosti za kupní cenu původně dohodnutou, tj. **6.010.987,- Kč**, a zavazují se pro tento případ ve vzájemné součinnosti uzavřít do 14 dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu novou kupní smlouvu splňující podmínky nebo požadavky příslušného katastrálního úřadu pro povolení vkladu vlastnického práva, případně tuto kupní smlouvu či návrh na vklad vlastnického práva náležitě doplnit dle pokynů příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 14 dnů od jeho doručení. Toto ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují obě smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ustanovení §1785 a násl. OZ.
4. Smluvní strany se zavazují, že v souvislosti s touto smlouvou provedou ve vzájemné součinnosti potřebné úkony spojené s přehlášením dodávek vody, elektřiny, plynu a příp. dalších médií. Veškeré platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětných nemovitostí přede dnem jeho předání, zejm. platby za odběr energií, hradí Strana prodávající. Strana prodávající se zavazuje zaplatit Straně kupující všechny případné nedoplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětných nemovitostí vztahující se k období přede dnem jejich předání, které bude případně nucena Strana kupující zaplatit. Strana kupující se zavazuje zaplatit Straně prodávající všechny případné přeplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětných nemovitostí vztahující se k období přede dnem jeho předání, které jí budou případně vyplaceny.

Článek VI

Zvláštní ustanovení

1. Jestliže tato Smlouva nebo obecně závazný právní předpis pro určité právní jednání, oznámení nebo žádost vyžadují písemnou formu, pak je bez dalšího vyloučeno, aby takové právní jednání, oznámení nebo žádost byly učiněny jinak než písemně. Právní jednání, oznámení nebo žádost, pro které je nutná písemná forma, je platné, zejména jsou-li podepsány jednajícím osobou, pokud jsou učiněny prostřednictvím datové schránky, nebo jsou-li opatřeny zaručeným elektronickým podpisem podle zvláštního zákona.
2. Právní jednání, oznámení a žádosti, pro která není předepsána písemná forma, mohou být učiněny písemně, telefonicky, e-mailem, prostřednictvím datové schránky, pokud smluvní strany doručování do datové schránky umožňují. Pokud si to některá ze smluvních stran vyžádá, pak právní jednání podle tohoto odstavce učiněné jinak než písemně musí být dodatečně doplněny písemnou formou.
3. Písemnosti doručované prostřednictvím držitele poštovní licence budou zaslány na adresu sídla, resp. bydliště uvedeného u příslušného adresáta záhlaví této Smlouvy. V souvislosti s předtím uvedeným mají smluvní strany za povinnost oznámit druhé z nich bez zbytečného odkladu jakoukoliv změnu adresy sídla, resp. bydliště. Zmaří-li kterákoliv ze stran doručení písemnosti tím, že neoznámí změnu adresy sídla, resp. bydliště, platí, že zásilka řádně došla třetí pracovní den po odeslání a jde-li o doručování na adresu v jiném státu než v České republice, pak patnáctý pracovní den po odeslání.
4. Zmaří-li adresát dojití písemnosti tím, že ji odepře převzít, platí, že řádně došla dnem, kdy adresát písemnost odepřel převzít. Zmaří-li adresát dojití písemnosti, že si nepřevzme písemnost (odeslanou mu doporučenou zásilkou nebo doporučenou zásilkou s dodejkou) uloženou na poště v úložní době, platí, že řádně došla dnem uplynutí úložní doby. Zmaří-li adresát dojití písemnosti jinak, než je uvedeno v předchozích větách v tomto odstavci, platí, že řádně došla dnem jejího vrácení odesílateli.
5. Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 OZ, že na sebe smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy a není jim známa skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně omezila zejména možnost plnit závazky ze smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

Článek VII Závěrečná ustanovení

1. V ostatním se tato Smlouva řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak OZ.
2. Pokud nějaká lhůta, ujednání, podmínka nebo ustanovení této Smlouvy budou prohlášeny za neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, zbývající ustanovení této Smlouvy zůstávají nedotčena, přičemž smluvní strany se zavazují, že neplatné, neúčinné či nevymahatelné ustanovení nahradí jiným smluvním ujednáním naplňujícím účel a smysl této Smlouvy, které bude platné, účinné a vymahatelné.
3. Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze prostřednictvím písemných, vzestupně číslovaných, dodatků podepsanými oběma smluvními stranami. Právní jednání směřující ke zrušení Smlouvy musí mít rovněž písemnou formu. Pokud se některá ujednání této smlouvy odlišují od ujednání učiněných ve Rezervační smlouvě ze dne 7.8.2020, pak ujednání této smlouvy mají přednost a změny v ujednání byly učiněny z vůle smluvních stran.

4. Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k Nemovitostem na základě této Smlouvy mimo ta ujednání, která jsou výslovně uvedena v textu této Smlouvy výše, mezi sebou neujednaly ústně ani jinou formou zejména:

- a) výhradu vlastnického práva,
- b) právo zpětné koupě,
- c) zákaz zcizení nebo zatížení,
- d) výhradu předkupního práva,
- e) právo lepšího kupce,
- f) právo koupě na zkoušku,
- g) ani jakékoli výhrady či podmínky připouštějící změnu nebo zánik práv a povinností z této smlouvy,
- h) nebo jakákoli jiná vedlejší ujednání (např. ujednání o smluvní pokutě).

Smluvní strany v dané souvislosti dále prohlašují, že tato Smlouva představuje úplnou dohodu ve vztahu k jejímu předmětu, a že neexistuje žádné ujednání, ať již písemné nebo ústní, mimo tuto smlouvu, ledaže by se jednalo o ujednání v protokolu. Smluvní strany ujednávají, že jakákoli vedlejší ujednání při smlouvě, resp. po jejím uzavření mezi nimi musí být učiněna písemně a výslovně do budoucna vylučují, aby právní jednání ve vztahu k vedlejším ujednáním při této smlouvě měla jinou než písemnou formu; v opačném případě nebudou platná ani účinná.

5. Tato Smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden připadne Prodávajícímu, jeden Kupující a jeden s úředně ověřenými podpisy smluvních stran bude předložen Katastrálnímu úřadu.

6. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- a) příloha č. 1 – geometrický plán
- b) příloha č. 2 – sdělení k oznámení o užívání stavby

7. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho a svého souhlasu s obsahem Smlouvy, se kterým se před podpisem seznámily, připojují vlastnoruční podpisy.

Ve Zlíně dne 2.12.2020

Prodávající

GEFEST Invest s.r.o.

Zuzana Zelíková Vykoukalová, jednatelka

Kupující

Lukáš Hořínek

Vladimíra Hořínková

KUPNÍ SMLOUVA O PRODEJI A KOUPI NEMOVITÝCH VĚCÍ

Prodávající: GEFEST Invest s.r.o.

Kupující: Lukáš Hořínek, Vladimíra Hořínková

Stránka 6



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 76001-0237-0797
Podle ověř.knihy pošty: Zlín 1
Uznal podpis na listině za vlastní: Lukáš Hořínek

Datum a místo narození: 28.09.1980, Zlín, CZ

Adresa pobytu: Zlín, Okružní 4539, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
208910019

Zlín 1 dne 02.12.2020
Horníková Zdeňka



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 76001-0237-0799
Podle ověř.knihy pošty: Zlín 1
Uznal podpis na listině za vlastní: Vladimíra Hořínková

Datum a místo narození: 04.11.1986, Zlín, CZ

Adresa pobytu: Zlín, Okružní 4699, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
208709699

Zlín 1 dne 02.12.2020
Horníková Zdeňka



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 76001-0237-0814
Podle ověřovací knihy pošty: Zlín 1
Vlastnoručně podepsal: Zuzana Želíková Vykoukalová

Datum a místo narození: 08.03.1978, Zlín, CZ

Adresa pobytu: Otrokovice, Hložkova 1882, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
209700708

Zlín 1 dne 03.12.2020
Šulcová Klára

