

KUPNÍ SMLOUVA a SMLOUVA O ÚSCHOVĚ

trvale bytem [REDACTED]
bankovní spojení: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
(dále též jen jako „strana prodávající“)
jako strana prodávající na straně jedné

a

[REDACTED]
(dále též jen jako „strana kupující“)
jako strana kupující na straně druhé

a

obchodní společnost **M & M reality holding a.s., IČO 274 87 768**
se sídlem Krakovská 583/9, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
v oddíle B, vložce číslo 14537
obchodní zastoupení Ostrava – Mariánské Hory (085), zastoupena na základě plné moci [REDACTED]
(dále též jen jako „zprostředkovatel“)
jako vedlejší účastník na straně třetí

strana prodávající a strana kupující dále společně označeny také jen jako „smluvní strany“ či „strany“, není-li třeba užít konkrétního označení každé z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto

kupní smlouvu a smlouvu o úschově

(dále jen „smlouva“)

Článek I.

Prohlášení strany prodávající

- Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujícího:
 - stavba – budova č.e. 417**, v části obce Svinov, označená jako **stavba pro rodinnou rekreaci**, postavená na pozemku cizího vlastníka parc. č. 2474/39, v katastrálním území Svinov, vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 2522 pro katastrální území Svinov, část obce Svinov, obec Ostrava (vše dále též jen jako „předmět převodu“).

Pozemek parc. č. 2474/39, k.ú. Svinov je ve vlastnictví Statutárního města Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava.

Článek II.

Předmět smlouvy

1. **Strana prodávající** se touto smlouvou **zavazuje odevzdat** straně kupující předmět převodu s veškerým příslušenstvím a **umožnit** straně kupující nabytí k předmětu převodu vlastnické právo a **strana kupující** se **zavazuje** předmět převodu **převzít** a **zaplatit** straně prodávající kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 1. této smlouvy níže. Strana kupující nabývá předmět převodu s veškerým příslušenstvím do **společného jmění manželů**.
2. Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek III.

Kupní cena

1. Strana kupující se zavazuje zaplatit straně prodávající za předmět převodu celkovou kupní cenu ve výši [REDAKCE]
2. Částku ve výši [REDAKCE] složila strana kupující u zprostředkovatele dne 9. 3. 2026 jako zálohu na kupní cenu (dále „záloha“).

Smluvní strany sjednávají a činí nesporným, že se zaplacená záloha započítává v celém svém rozsahu na povinnost strany kupující uhradit kupní cenu za předmět převodu a povinnost uhradit kupní cenu je tím v rozsahu do výše uhrazené zálohy splněna. Smluvní strany se dále dohodly, že částka [REDAKCE] složená stranou kupující dle tohoto odstavce, se podpisem této smlouvy započítává na úhradu části zprostředkovatelské provize zprostředkovatele.

Článek IV.

Smlouva o úschově

1. Zprostředkovatel se zavazuje bezplatně poskytnout svůj bankovní úschovní účet zřízený v souladu se zákonem č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování ke složení finančních prostředků pro účely úhrady kupní ceny dle této smlouvy.

Úschovní účet: [REDAKCE] (dále jen „úschovní účet“)

2. Předmětem úschovy je část kupní ceny ve výši [REDAKCE], - Kč, kterou uhradí strana kupující takto:
 - 2.1 částku ve výši [REDAKCE] uhradí strana kupující z prostředků získaných ze spotřebitelského úvěru bezhotovostním převodem na úschovní účet, variabilní symbol [REDAKCE], specifický symbol [REDAKCE], a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy.
3. Částka ve výši [REDAKCE] bude z úschovy zprostředkovatele uvolněna, za podmínky splnění odst. 2. tohoto článku této smlouvy, následovně:
 - 3.1 částka [REDAKCE] bude zaslána na účet strany prodávající, do 5 pracovních dnů poté, co zprostředkovateli bude, kteroukoliv ze smluvních stran, předložen originál či úředně ověřená kopie listu vlastnictví prokazující vlastnické právo strany kupující k předmětu převodu, na kterém jako vlastník předmětu převodu bude uvedena strana kupující a na listu vlastnictví v části C a D nebudou váznout žádná omezení či zápisy vzniklé na základě úkonů strany prodávající nebo z důvodu stojícího na straně strany prodávající.
 - 3.2 částka ve výši [REDAKCE] Kč bude zaslána na účet zprostředkovatele č. [REDAKCE], variabilní symbol [REDAKCE], specifický symbol [REDAKCE] jako úhrada zbývající části provize zprostředkovatele.
4. Smluvní strany se dohodly, že nedojde-li ke splnění výše uvedených podmínek pro výplatu kupní ceny nebo její části nejpozději do 6 měsíců od nejzazšího termínu pro úhradu kupní ceny dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy, odešle zprostředkovatel kupní cenu nebo její část do 7 pracovních dnů od marného uplynutí výše uvedené lhůty na účet/účty, ze kterého/kterých byly peněžní prostředky poukázány.

5. V případě porušení odst. 3. tohoto článku se zprostředkovatel zavazuje uhradit smluvní pokutu straně prodávající ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, počínaje prvním dnem prodlení, a to až do úplného narovnání věci.
6. Smluvní strany se dohodly, že zprostředkovatelem převzaté finanční prostředky na základě této smlouvy budou po dobu trvání smlouvy o úschově uloženy na účtu u bankovního ústavu, který je úročený, přičemž připsané úroky jsou odměnou zprostředkovatele.

Článek V.

Prohlášení smluvních stran

1. Strana prodávající dále prohlašuje, že:
 - 1.1 na předmětu převodu nevážnou žádnou právní závadu, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by straně kupující jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jejího vlastnického práva;
 - 1.2 ke dni uzavření této smlouvy není vůči ní vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, insolvenční, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti převodu předmětu převodu na stranu kupující či mohlo jakkoliv ovlivnit převod vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující;
 - 1.3 nemá žádné daňové nebo jiné nedoplatky, týkající se zejména předmětu převodu;
 - 1.4 je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené;
 - 1.5 není v dispozici s předmětem převodu omezena ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů);
 - 1.6 není žádným způsobem omezena v dispozici s předmětem převodu;
 - 1.7 před uzavřením této smlouvy předala straně kupující originál/kopii průkazu energetické náročnosti budovy.
2. Strana kupující prohlašuje, že:
 - 2.1 jí nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily převodu vlastnického práva k předmětu převodu na její osobu;
 - 2.2 jí není známo, že by vůči ní bylo vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti nabytí předmětu převodu.
3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění obsažená v odst. 1. nebo 2. tohoto článku ukážou nebo se stanou nepravdivými, má oprávněná strana nárok požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla, a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními v tomto článku uvedenými, případně od této smlouvy jednostranně odstoupit.

Článek VI.

Povinnosti smluvních stran

1. Strana prodávající se zavazuje, že:
 - 1.1. ode dne účinnosti této smlouvy až do okamžiku nabytí vlastnického práva stranou kupující k předmětu převodu nezatíží předmět převodu žádným právem třetí osoby (včetně zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva či práva nájmu);
 - 1.2. se zdrží jakýchkoliv úkonů, které by měly nebo mohly mít za následek snížení hodnoty předmětu převodu nebo které by vedly nebo mohly vést ke zmaření či ztížení převodu vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující.

Článek VII.

Předání a užívání nemovitostí

1. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila se stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu a se stavem vybavení již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu předmět převodu přebírá. Strana kupující výslovně prohlašuje, že měla dostatek možností a dostatek času si předmět převodu před uzavřením této smlouvy řádně prohlédnout a dále je jí znám stav a stáří předmětu převodu, a to i součástí a příslušenství. Strana kupující prohlašuje, že jí nebyla odepřena prohlídka předmětu převodu a měla možnost si prohlédnout všechny součásti a příslušenství předmětu převodu.
2. Předmět převodu bude straně kupující předán **nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne splnění čl. IV. odst. 2. této smlouvy**. Strana prodávající též předá straně kupující klíče k předmětu převodu, přičemž o předání a převzetí předmětu převodu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k předmětu převodu ke dni jeho předání.

Do dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, není strana kupující oprávněna provádět jakékoli stavební úpravy na předmětu převodu.

3. Strana prodávající se zavazuje, že ve lhůtě do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí provede změnu trvalého pobytu tak, aby nadále nebyla adresa předmětu převodu vedena jako trvalý pobyt či sídlo strany prodávající nebo třetích osob.
4. Smluvní strany ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po předání předmětu převodu u příslušných organizací převod veškerých měřidel energií patřících k předmětu převodu ze strany prodávající na stranu kupující a strana prodávající se zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům energií za odběr těchto energií. V případě, že strana prodávající neposkytne součinnost, nebo neprovede převod, je povinna odhlásit měřidla energií u příslušných organizací, a to nejpozději do 30 dnů po předání předmětu převodu straně kupující.

Článek VIII.

Utvrzení závazků

1. Jestliže strana kupující nesplní svůj závazek sjednaný v čl. IV. odst. 2. této smlouvy, tj. neuhradí kupní cenu řádně a včas, a neučiní-li tak ani v dodatečně lhůtě do 10 pracovních dnů po sjednaném datu splatnosti kupní ceny, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch strany prodávající smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Strana prodávající má v takovém případě rovněž právo od této kupní smlouvy z důvodu jejího porušení odstoupit.
2. V případě, že strana prodávající bude disponovat s předmětem převodu způsobem směřujícím ke znemožnění nabytí vlastnického práva strany kupující, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch strany kupující smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Strana kupující má v takovém případě rovněž právo od této kupní smlouvy z důvodu jejího porušení odstoupit.
3. Pro případ, že některá ze smluvních stran nesplní povinnost vyplývající z čl. IX. odst. 3. této smlouvy nebo čl. VI. této smlouvy, si smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny.
4. Pro případ, že se některá ze stran ocitne v prodlení s předáním, resp. s převzetím předmětu převodu, je povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] za každý den prodlení s předáním, resp. převzetím.
5. Pro případ, že strana prodávající nesplní povinnost vyplývající z čl. VII. odst. 3 této smlouvy, je povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] za každý den prodlení týkající se změny trvalého pobytu tak, aby nadále nebyla adresa předmětu převodu vedena jako trvalý pobyt či sídlo strany prodávající nebo třetích osob.
6. Pro případ, že některá ze smluvních stran uvede v této smlouvě prohlášení, které se ukáže být nepravdivým, je druhá smluvní strana oprávněna požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši [REDAKCE]

7. Ujednáním dle předchozích odstavců tohoto článku této smlouvy není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty. V případě odstoupení od této smlouvy kteroukoli ze smluvních stran zůstávají ujednání o smluvních pokutách v platnosti.

Článek IX.

Převod vlastnického práva Úhrada poplatků

- Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá strana kupující vkladem do katastru nemovitostí.
- Smluvní strany se dohodly, že **návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva** strany kupující do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému Katastrálnímu úřadu zástupce zprostředkovatele, a to **nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne splnění následujících podmínek:**
 - na účet úschovni účet bude složena částka dle Čl. IV. odst. 2. této smlouvy, a zároveň
 - strana prodávající předloží zprostředkovateli písemné prohlášení Statutárního města Ostrava, že se svého předkupního práva v tomto případě nevyužívá **nebo** strana prodávající předloží zprostředkovateli potvrzení, ze kterého bude vyplývat datum doručení nabídky předkupního práva Statutárnímu městu Ostrava (dodejka, razítko podatelny apod.) a ode dne doručení nabídky předkupního práva uplyne lhůta 3 měsíců.
- V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, a to nejpozději do 1 měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu.
- Správní poplatek ve výši **2.000,-- Kč** za podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí hradí strana kupující.
- Smluvní strany se dohodly, že v případě požadavku na expresní platbu bude zprostředkovatelem účtována částka [REDAKCE] za veškeré platby do zahraničí bude účtována částka [REDAKCE] případně další poplatky budou účtovány dle sazebníku příslušné banky. Smluvní strany souhlasí, že zprostředkovatel je oprávněn si částku jednostranně odečíst z kupní ceny. Pokud nebudou poplatky odečteny z kupní ceny, zavazuje se strana prodávající na základě výzvy zprostředkovatele uhradit veškeré bankovní poplatky v plné výši dle aktuálního sazebníku příslušné banky, a to do 3 pracovních dnů ode dne odeslání výzvy dle předešlé věty na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Strana prodávající bere dále na vědomí, že v případě zahraniční platby banka provede tzv. konverzi měny a tím dojde ke kurzovému rozdílu dle aktuálního kurzovního listu příslušné banky a na účet mu tak bude připsána příslušná částka ponížená o tento kurzový rozdíl. Pro případ, že bude příchozí platba do úschovy zpoplatněna, strana kupující se zavazuje na základě výzvy zprostředkovatele uhradit veškeré bankovní poplatky v plné výši dle aktuálního sazebníku příslušné banky, a to do 3 pracovních dnů ode dne odeslání výzvy dle předešlé věty na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

- Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem.
- Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
- Tato smlouva je uzavřena v 5 vyhotoveních, z nichž strana prodávající obdrží 1 vyhotovení, strana kupující obdrží 1 vyhotovení, 1 vyhotovení obdrží zprostředkovatel, 1 vyhotovení je určeno pro Statutární město

Ostrava a 1 vyhotovení smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy účastníků bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem, přičemž toto vyhotovení bude bezprostředně po jeho podepsání oběma smluvními stranami uloženo, společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva strany kupující dle této smlouvy do katastru nemovitostí, u zprostředkovatele, který je na příslušné katastrální pracoviště katastrálního úřadu podá v souladu s podmínkami sjednanými v této smlouvě.

4. Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.
6. Strana prodávající v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., v platném znění, prohlašuje, že prodejem předmětu převodu dle této smlouvy nesleduje zakrytí jeho nezákonného původu, nabytí, ani financování terorismu, že není politicky exponovanou osobou ani její osobou blízkou a že je skutečným vlastníkem předmětu převodu. Strana kupující v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., v platném znění, prohlašuje, že není politicky exponovaná osoba ani její osobou blízkou, že je skutečným vlastníkem finančních prostředků, kterými financuje koupi předmětu převodu, a že tyto finanční prostředky nepochází z výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

V Ostravě dne 18. 3. 2026

V Ostravě dne 18. 3. 2026

Přílohy:

Č. 1 – Plná moc pro [REDACTED]

Obchodní společnost **M & M reality holding a. s.**
se sídlem Praha 1, Nové Město, Krakovská 583/9 PSČ 110 00
IČ: 274 87 768, DIČ: CZ 274 87 768
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle B, vložce číslo 14537
jejímž jménem jedná člen správní [redacted]
jako "*zplnomocnitel*"

a

[redacted]
jako "*zmocnenec*"

GENERÁLNÍ PLNÁ MOC

Zplnomocňujeme tímto zmocněnce k zastupování naší společnosti ve všech záležitostech, týkajících se realitních obchodů naší společnosti. Zejména nákup a prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu a prodeje nemovitostí, převodu nemovitostí apod. Zmocněnec je zároveň oprávněn podepisovat právní dokumenty jménem naší společnosti (zejména zprostředkovatelské smlouvy, rezervační smlouvy, budoucí smlouvy, zástavní smlouvy, depozitní smlouvy, kupní smlouvy, smlouvy o převodu práv a povinností, nájemní smlouvy, smlouvy o správě nájmu). Tato plná moc neopravňuje zmocněnce k vytváření finančních závazků za zplnomocnitelem, s výjimkou finančních závazků vzniklých na základě depozitních smluv týkajících se realitních obchodů zplnomocnitele, v nichž zplnomocnitel vystupuje jako správce vkladu a dále finančních závazků spočívajících ve vyplacení částek či jejich částí složených klienty zmocnitele jako rezervační záloha nebo blokační úhrada nebo úhrada na kupní cenu nemovitostí či družstevních podílů. Tato plná moc se vydává na dobu neurčitou a platí až do odvolání.

V Ostravě dne *17.2.2016*

za zplnomocnitele:

Prohlášení o pravosti podpisu

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu:

Já, níže podepsaný [redacted]
vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 13383, prohlašuji, že:

[redacted] zapsaný v seznamu advokátů

[redacted]
tuto listinu přede mnou vlastnoručně v počtu 1 vyhotovení podepsal/a.

V Ostravě dne *17.2.2016*

Zmocněnec zmocnění přijímá:

