

1. **Lukáš Fišer**, r.č. XXXXXXXXXXXX
trvale bytem XXXXXX XXXX/XX, 434 01 Most
dále jen jako "prodávající"

2. **XXXX XXXX**, r.č. XXXXXXXXXXXX
trvale bytem XXX XXX/XXX, XXX XXX
dále jen jako "kupující"

3. **Aureas s.r.o.**, IČO: 06555802
sídlo: Fr. Halase 845, 43401 Most, Most
zapsaná v OR vedeném: Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl: C, vložka: 40512
společnost zastupuje jednatel: Petr Kabelák
jako vedlejší účastník smlouvy
dále jen jako "zprostředkovatel"

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

I.

1.1. Prodávající prohlašuje, že má na základě kupní smlouvy ze dne 12.9.2018 ve svém vlastnictví nemovitě věci:

- jednotka (byt.z.) - byt č. 2373/13 v bytovém domě č.p. 2372, 2373, 2374 na pozemku – zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 3822, parc. č. 3823, parc. č. 3824
- podíl ve výši 5299/153081 na společných částech domu č.p. 2372, 2373, 2374 postaveném na pozemku – zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 3822, parc. č. 3823, parc. č. 3824
- podíl ve výši 5299/153081 na pozemku – zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 3822, parc. č. 3823, parc. č. 3824

vše zapsané na LV č. 6087 pro k.ú. Most II, obec Most u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most (dále jen jako "nemovitosti").

II.

2.1. Prodávající touto smlouvou prodává nemovitosti specifikované v čl. I. se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím kupujícímu za sjednanou kupní cenu XXXXXX Kč, který je za tuto cenu kupuje a bez výhrady přijímá do svého vlastnictví.

III.

3.1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu sjednanou kupní cenu ve výši XXXXXX Kč takto:

IV.

4.1. Prodávající prohlašuje, že

a) ke dni podpisu této smlouvy na nemovitostech specifikovaných v čl. I. nevážnou žádné právní vady, zejména dluhy, věcná břemena či zástavní práva, věcná práva a nájemní smlouvy

ani jiná práva třetích osob, a že není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu ani jiného státního orgánu ve smluvní volnosti nakládat s předmětnými nemovitostmi, **vyjma nájemní smlouvy ze dne 12.11.2018 s kterou byl kupující seznámen a nemovitost přijímá včetně této nájemní smlouvy.**

b) mu není známo, že by vůči němu bylo vedeno jakékoli řízení, ze kterého by vzešlo zatížení nemovitostí nebo zpochybnění jeho vlastnických práv k nemovitostem.

c) není dlužníkem vůči žádnému orgánu státu včetně finančního úřadu, a že vůči němu není zahájeno insolvenční řízení ani prohlášen konkurs.

d) veškeré nabývací tituly k nemovitostem jsou platné a nemají žádné právní vady, a že si není vědom žádných vlastnických nároků třetích osob ve vztahu k převáděným nemovitostem.

e) není v dispozici s nemovitostmi omezen ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů).

4.2. Prodávající odpovídá za případné dluhy váznoucí na předmětných nemovitostech vzniklé v důsledku činnosti prodávajícího.

4.3. Prodávající se zavazuje, že ode dne platnosti této smlouvy neučiní žádný právní úkon, který by znemožnil převod vlastnických práv nebo omezil budoucí vlastnická práva kupujícího k nemovitostem.

4.4. Pro případ, že prohlášení prodávajícího uvedená v bodě 4.1. se ukáží jako nepravdivá, jedná se dle dohody stran o porušení povinnosti prodávajícího informovat kupujícího řádně o všech skutečnostech rozhodných pro uzavření této kupní smlouvy, a/nebo prodávající poruší závazky uvedené v bodě 4.3. sjednávají si strany smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná do pěti kalendářních dnů od doručení písemné výzvy prodávajícímu o jejím uplatnění ze strany kupujícího. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo kupujícího na náhradu škody.

4.5. V případě, že prohlášení prodávajícího uvedená v bodě 4.1. se ukáží jako nepravdivá a/nebo prodávající poruší závazky uvedené v bodě 4.3. je kupující oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu kupujícího prodávajícímu. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly.

4.6. Kupující prohlašuje, že si nemovitosti důkladně prohlédl a seznámil se s právním i faktickým stavem nemovitostí a tento odpovídá jejich stáří a opotřebení. Kupující nebude v budoucnu uplatňovat žádné vady vyjma těch, které prodávající výše svým prohlášením vyloučil, a nemovitosti ve stavu, jakém jsou, převezme do svého vlastnictví.

V.

5.1. Pro případ, že kupující nezaplatí kupní cenu řádně a včas si strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná do pěti kalendářních dnů od doručení písemné výzvy kupujícímu o jejím uplatnění ze strany prodávajícího. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody.

5.2. Prodávající je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že kupující nezaplatí kupní cenu řádně a včas. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu prodávajícího kupujícímu. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly, vznikla-li pohledávka kupujícího z titulu uhrazené části kupní ceny, bude započtena na smluvní pokutu.

VI.

6.1. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu a kupující se zavazuje převzít nemovitosti ke dni XX.X.2020.

6.2. O předání obě strany sepiší na místě protokol, kde bude mj. zachycen stav nemovitostí a stav všech měřidel osazených na inženýrských sítích zavedených v předávaných nemovitostech.

6.3. Okamžikem převzetí přechází na kupujícího odpovědnost za poškození nebo zničení předmětných nemovitostí. Prodávající souhlasí, aby si kupující ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího sjednal pojištění nemovitostí a čerpal případné pojistné plnění. Náklady na energie a ostatní náklady související s provozem nemovitostí do dne předání hradí prodávající, po dni předání je hradí kupující.

6.4. Prodávající se rovněž zavazuje, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího zajistí, aby v nemovitostech nebyly hlášeny v registru obyvatel ČR k trvalému pobytu žádné jemu známé neoprávněné osoby ani zde nebylo vedeno v příslušných registrech sídlo či místo podnikání žádné jemu známé neoprávněné právnické či fyzické osoby.

6.5. Pro případ nedodržení sjednaného termínu v bodě 6.1 a/nebo porušení závazku uvedeném v bodě 6.4. si účastníci sjednávají smluvní pokutu za každý den prodlení 0,1 % z kupní ceny denně, přičemž smluvní pokuta za porušení závazku uvedeném v bodě 6.4. může být v maximální výši 10.000 Kč. Smluvní pokuta je splatná do 5 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy straně povinné o jejím uplatnění ze strany oprávněné. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo poškozené strany na náhradu škody.

VII.

7.1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem všemi účastníky. Účastníci jsou svými projevy vázáni od podpisu smlouvy.

7.2. Vlastnické právo k převáděným nemovitostem, se všemi právy a povinnostmi, nabývá kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

7.3. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán v souladu se smlouvou o úschově listin uzavřené současně s touto smlouvou.

7.4. Kupující a prodávající se vzájemně zavazují poskytnout si v řízení o povolení vkladu navzájem nezbytnou součinnost k tomu, aby návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí mohl být povolen.

7.5. Pro případ přerušení řízení příslušným katastrálním úřadem nebo vydání zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu se kupující a prodávající zavazují, že učiní veškeré kroky nutné k rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. V případě podání opětovného návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitostem budou podmínky kupní smlouvy stejné.

7.6. V případě že vady, pro které příslušný katastrální úřad nezapíše vlastnické právo ve prospěch kupujícího, budou neodstranitelné, schovatel vyplatí kupní cenu uloženou na úschovném účtu zpět na účty, z nichž byla do úschovy zaslána.

VIII.

8.1. Účastníci prohlašují, že jsou způsobilí právně jednat, tato smlouva byla sepsána podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, těmto projevům odpovídá a na důkaz toho, jakož i na důkaz správnosti jejího obsahu ji stvrzují svými podpisy.

8.2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a účastníci prohlašují, že nesjednali žádné vedlejší ujednání ve smyslu § 2132 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. Účastníci sjednávají, že jakékoliv dodatky a změny této smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

8.3. Pro účely vzájemného doručování písemností se účastníci dohodli, že písemnost se považuje za doručenu uplynutím doby, po kterou byla zásilka uložena na poště k vyzvednutí, a to i v případě, že se adresát o uložení nedozvěděl, byla-li adresována na adresu účastníka této smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nezdržuje-li se účastník na uvedené adrese je povinen sdělit bez zbytečného prodlení svou aktuální doručovací adresu druhé smluvní straně.

8.4. Smlouva je vyhotovena v 5 vyhotoveních s platností originálu, kdy 1 vyhotovení bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu, 1 vyhotovení bude použito pro účely podání přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, po jednom vyhotovení obdrží zprostředkovatel, prodávající a kupující.

V _____ dne _____

Prodávající:

Kupující:

Lukáš Fišer

XXXX XXXX

Zprostředkovatel:

Aureas s.r.o.

1. **Lukáš Fišer**, r.č. XXXXXXXXXXXX
trvale bytem XXXXXXX XXXX/XX, 434 01 Most
dále jen jako "prodávající"

2. **XXXX XXXX**, r.č. XXXXXXXXXXXX
trvale bytem XXX XXX/XXX, XXX XXX

dále jen jako "kupující"

3. **Aureas s.r.o.**, IČO: 06555802

sídlo: Fr. Halase 845, 43401 Most, Most

zapsaná v OR vedeném: Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl: C, vložka: 40512

společnost zastupuje jednatel: Petr Kabelák

dále jen jako "zprostředkovatel"

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O ÚSCHOVĚ LISTIN

I.

1.1. Prodávající a kupující prohlašují, že podepsali návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a uzavřeli kupní smlouvu, jejímž předmětem je prodej nemovitých věcí:

- jednotka (byt.z.) - byt č. 2373/13 v bytovém domě č.p. 2372, 2373, 2374 na pozemku – zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 3822, parc. č. 3823, parc. č. 3824
- podíl ve výši 5299/153081 na společných částech domu č.p. 2372, 2373, 2374 postaveném na pozemku – zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 3822, parc. č. 3823, parc. č. 3824
- podíl ve výši 5299/153081 na pozemku – zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 3822, parc. č. 3823, parc. č. 3824

vše zapsané na LV č. 6087 pro k.ú. Most II, obec Most u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most (dále jen jako "kupní smlouva").

II.

2.1. Strany se dohodly, že 2 vyhotovení návrhu na vklad vlastnického práva a 1 vyhotovení kupní smlouvy s ověřenými podpisy účastníků budou uloženy v úschově zprostředkovatele. Zprostředkovatel podpisem této smlouvy stvrzuje, že listiny do úschovy přijal.

2.2. Zprostředkovatel se zavazuje zajistit podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu a to do 5 pracovních dnů ode dne, co kterýkoli z účastníků smlouvy či jeho zástupce a/nebo schovatel kupní ceny zprostředkovateli předloží doklad o úhradě kupní ceny dle čl. III. kupní smlouvy. Správní poplatek ve výši 2.000 Kč uhradí zprostředkovatel.

2.3. Pokud nebude realizován řádný převod nemovitostí podle kupní smlouvy je kterákoliv ze stran oprávněna žádat znehodnocení všech vyhotovení kupních smluv od zprostředkovatele jen po vypořádání vzájemných finančních závazků, které doloží souhlasným prohlášením prodávajícího a kupujícího.

2.4. Strany se dohodly, že zprostředkovatel je povinen znehodnotit všechna vyhotovení kupních smluv, která má v úschově, pokud nebudou splněny podmínky pro podání návrhu na vklad ve lhůtě 1 rok od podpisu kupní smlouvy.

III.

3.1. Kupující se zavazuje předložit do 15 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího zprostředkovateli kopii vyznění

příslušného katastrálního úřadu o provedeném vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího za účelem zpracování přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. Bude-li potřeba pro stanovení základu daně znalecký posudek, předloží jej kupující zprostředkovateli ve stejném termínu.

3.2. Zprostředkovatel se zavazuje do 60 dnů ode dne předložení kopie vyrozumění dle bodu 3.1.této smlouvy zpracovat přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a doručit jej kupujícímu.

IV.

4.1. Prodávající a kupující tímto zplnomocňují zprostředkovatele k zastupování před příslušným katastrálním úřadem, finančním úřadem a event. dalšími s prodejem nemovitostí souvisejícími subjekty.

4.2. Účastníci prohlašují, že jsou způsobilí právně jednat, tato smlouva byla sepsána podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, těmto projevům odpovídá a na důkaz toho, jakož i na důkaz správnosti jejího obsahu ji stvrzují svými podpisy.

4.3. Účastníci sjednávají, že jakékoliv dodatky a změny této smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

4.4. Pro účely vzájemného doručování písemností se účastníci dohodli, že písemnost se považuje za doručenou uplynutím doby, po kterou byla zásilka uložena na poště k vyzvednutí, a to i v případě, že se adresát o uložení nedozvěděl, byla-li adresována na adresu účastníka této smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nezdržuje-li se účastník na uvedené adrese je povinen sdělit bez zbytečného prodlení svou aktuální doručovací adresu druhé smluvní straně.

4.5. Smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, po jednom vyhotovení obdrží prodávající, kupující a zprostředkovatel.

V _____ dne _____

Prodávající:

Kupující:

Lukáš Fišer

XXXX XXXX

Zprostředkovatel:

Aureas s.r.o.

1. **Lukáš Fišer**, r.č. XXXXXXXXXXXX
trvale bytem XXXXXX XXXX/XX, 434 01 Most

dále jen jako "prodávající"

2. **XXXX XXXX**, r.č. **XXXXXXXXXXXX**
trvale bytem **XXX XXX/XXX, XXX XXX**
dále jen jako "kupující"

3. **Aureas s.r.o.**, IČO: 06555802
sídlo: Fr. Halase 845, 43401 Most, Most
zapsaná v OR vedeném: Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl: C, vložka: 40512
společnost zastupuje jednatel: Petr Kabelák
dále jako "schovatel"
uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O ÚSCHOVĚ PENĚŽNÍ ČÁSTKY

I.

1.1. Prodávající a kupující prohlašují, že podepsali návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a uzavřeli kupní smlouvu, jejímž předmětem je prodej nemovitých věcí:

- jednotka (byt.z.) - byt č. 2373/13 v bytovém domě č.p. 2372, 2373, 2374 na pozemku – zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 3822, parc. č. 3823, parc. č. 3824
- podíl ve výši 5299/153081 na společných částech domu č.p. 2372, 2373, 2374 postaveném na pozemku – zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 3822, parc. č. 3823, parc. č. 3824
- podíl ve výši 5299/153081 na pozemku – zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 3822, parc. č. 3823, parc. č. 3824

vše zapsané na LV č. 6087 pro k.ú. Most II, obec Most u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most (dále jen jako "kupní smlouva").

II.

2.1. Kupující se zavazuje do XX.X.2020 složit v souladu s čl. III. kupní smlouvy kupní cenu XXXXXX Kč na úschovný účet schovatele č.ú. 2201337338/2010, variabilní symbol 202014.

III.

3.1. Schovatel se zavazuje:

- a) v souladu se smlouvou o úschově listin zajistit podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu do 5 pracovních dnů ode dne připsání kupní ceny na úschovný účet.
- b) vyplatit z úschovy část kupní ceny

- XXXXXX Kč na účet prodávajícího č. XXXXXXXXXXXX, XXXX

do 5 pracovních dnů ode dne vkladu vlastnického práva k předmětným nemovitostem ve prospěch kupujícího příslušným katastrálním úřadem.

c) před vyplacením kupní ceny dle bodu b) zajistit a zkontrolovat příslušný list vlastnictví, kde bude kupující uveden jako vlastník předmětných nemovitostí, a na němž nebudou uvedena žádná práva třetích osob, jako dluhy, věcná břemena a práva, zástavní práva, ani

žádné právní či faktické vady, vyjma práv eventuálně zřízených v důsledku činnosti kupujícího (zejména zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení). Pokud nebude mít list vlastnictví obsah zde uvedený, schovatel žádnou z částek podle této smlouvy nevyplatí a vyzve účastníky kupní smlouvy k odstranění vad.

d) potvrdit stranám na jejich vyžádání výši a datum připsání shora uvedených částek do úschovy.

e) pro případ, že by strany kupní smlouvy platně odstoupily od kupní smlouvy nebo byl vklad vlastnického práva na základě kupní smlouvy ve prospěch kupujícího příslušným katastrálním úřadem pravomocně zamítnut, vyplatit kupní cenu uloženou na úschovném účtu zpět na účty, z nichž byla do úschovy zaslána, a to do 5 pracovních dnů ode dne, kdy kterákoliv ze smluvních stran předloží schovateli doklad o odstoupení od kupní smlouvy, resp. ode dne, kdy kterákoliv ze smluvních stran předloží usnesení o zastavení řízení před katastrálním úřadem s vyznačenou doložkou právní moci.

f) vyplatit kupní cenu uloženou na úschovném účtu dle písemného pokynu účastníků, a to do 5 pracovních dnů ode dne, kdy kterákoliv ze smluvních stran předloží schovateli souhlasné prohlášení s ověřenými podpisy prodávajícího a kupujícího.

IV.

4.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky.

4.2. Odměna za úschovu peněžní částky se nesjednává. Úroky z předmětu úschovy po dobu úschovy náleží schovateli.

4.3. Tato smlouva zaniká:

a) písemnou dohodou smluvních stran.

b) splněním účelu této smlouvy dle podmínek uvedených v čl. III. této smlouvy.

4.4. Pro účely této smlouvy se vyplacením rozumí den, kdy budou uvedené částky odepsány z účtu schovatele.

4.5. Schovatel neodpovídá za jakékoliv škody, které vznikly prodávajícímu, kupujícímu nebo jiným osobám v důsledku porušení povinností, které mají kupující nebo prodávající podle této smlouvy, dále neodpovídá za škody vzniklé zaviněním jiné osoby a v důsledku okolností nacházejících se mimo kontrolu schovatele.

V.

5.1. Účastníci prohlašují, že jsou způsobilí právně jednat, tato smlouva byla sepsána podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, těmto projevům odpovídá a na důkaz toho, jakož i na důkaz správnosti jejího obsahu ji stvrzují svými podpisy.

5.2. Účastníci sjednávají, že jakékoliv dodatky a změny této smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

5.3. Pro účely vzájemného doručování písemností se účastníci dohodli, že písemnost se považuje za doručenu uplynutím doby, po kterou byla zásilka uložena na poště k vyzvednutí, a to i v případě, že se adresát o uložení nedozvěděl, byla-li adresována na adresu účastníka této smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nezdržuje-li se účastník na uvedené adrese je povinen sdělit bez zbytečného prodlení svou aktuální doručovací adresu druhé smluvní straně.

5.4. Smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, po jednom vyhotovení obdrží prodávající, kupující a schovatel.

V _____ dne _____

Prodávající:

Kupující:

Lukáš Fišer

XXXX XXXX

Schovatel:

Aureas s.r.o.