**Smlouva o převodu vlastnictví jednotky**

(dále jednotně jen **„Prodávající“**) – pro účely této smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla rodu mužského, také když smluvní stranou je více osob nebo jedna osoba rodu ženského

**a**

(dále jednotně jen „**Kupující“**)– pro účely této smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla rodu mužského, také když smluvní stranou je více osob nebo jedna osoba rodu ženského,

(Prodávající a Kupující jsou dále společně uváděni též jako **„Smluvní strany**“ a jednotlivě jako **„Smluvní strana**“),

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o převodu vlastnictví jednotky

(dále jen „**Smlouva**“).

**I.**

**1.** Prodávající prohlašuje a aktuálním výpisem z katastru nemovitostí dokládá, že je vlastníkem nemovitosti:

*Pokud je bytová jednotka vyčleněna podle zk. 72/94 Sb.:*

1. **bytové jednotky č.** nacházející se v      . nadzemním podlaží v budově č. p.       postavené na pozemku parc. č.      ,
2. **souvisejícího spoluvlastnického podílu o velikosti       na společných částech budovy č. p.** postavené na pozemku parc. č.      ,
3. **spoluvlastnického podílu o velikosti       na pozemku parc. č.      ,**

zapsaných na listech vlastnictví č.      , pro katastrální území      , obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha,

(dále jen „**Předmět převodu“**).

*Pokud je bytová jednotka vyčleněna podle zk. 89/2012 Sb.:*

**jednotky č.       - byt,** vymezené v pozemku parc. , jehož součástí je budova č. p.  – bytový dům, přičemž tato **jednotka zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci (pozemku parc. č.      , jehož součástí je budova č. p.       a pozemku parc. č.      ) ve výši id.      ,**a byla vymezena v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů,

výše uvedené je zapsáno na listech vlastnictví č.      , pro katastrální území      , obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha,

(dále jen „**Předmět převodu“**).

**II.**

1. Prodávající prodává Kupujícímu a Kupující od Prodávajícího do svého vlastnictví /společného jmění manželů kupuje Předmět převodu, specifikovaný v čl. I. této smlouvy, a to ve stavu, který je Kupujícímu znám, neboť se se shora specifikovaným Předmětem převodu řádně seznámil.

**III.**

1. Prodávající prodává Kupujícímu a Kupující od Prodávajícího kupuje Předmět převodu specifikovaný v článku I. této smlouvy, za vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši **Kč** (slovy:       korun českých).
2. První část kupní ceny ve výši       **Kč** (slovy:       korun českých) složil Kupující před podpisem této smlouvy jako zálohu na kupní cenu na účet Prodávajícího č.       a řádné uhrazení této částky Prodávající potvrzuje podpisem této smlouvy.
3. Zbývající část kupní ceny ve výši Kč (slovy:       korun českých) složí Kupující před podáním této smlouvy na příslušný katastrální úřad, v souladu se smlouvou o advokátní úschově ze dne , na účet úschov č. u advokáta , číslo osvědčení ČAK: , AK  (dále jen „schovatel“), a to nejpozději do **,** prostřednictvím čerpání svého hypotečního úvěru.
4. Schovatel vyplatí částku  Kč, složenou do úschovy, v souladu s podmínkami sjednanými ve smlouvě o advokátní úschově, v jednotlivých částkách vždy ve lhůtě 3 pracovních dnů od jejich splnění na Prodávajícím označené účty takto:

a) částku **Kč** (slovy:       korun českých) na účet č.  po předložení:

* aktuálního výpisu z listu vlastnictví (dále jen „LV“) k jednotce č.      , k. ú.      , kde bude jako vlastník Předmětu převodu v části A LV uveden Kupující, v části C a D LV nebudou zapsána žádná práva třetích osob a ani jiné zápisy, **s výjimkou zástavního práva ve prospěch       a. s.** (včetně souvisejících zápisů a případného zákazu zcizení a zatížení) k zajištění úvěru poskytnutého Kupujícímu a tento výpis z katastru nemovitostí nebude dotčen změnou právních vztahů (plomba), s výjimkou práv, která zřídí nebo za která odpovídá Kupující, případné změny katastrálního operátu, která není závislá na vůli ani jedné ze stran a existence práv, zápisů nebo plomb na tomto výpise z titulu jednání třetích osob ve vztahu k osobě Kupujícího.

**IV.**

1. Prodávající prohlašuje, že je oprávněn volně nakládat s Předmětem převodu a že Předmět převodu je způsobilý k převzetí Kupujícím.
2. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu neváznou žádné dluhy, pohledávky, zástavní práva, nájemní práva, omezení, věcná břemena či jiné právní vady, **s výjimkou zástavního práva ve prospěch poskytovatele úvěru na zaplacení části kupní ceny (      a. s.). Kupující se zřízením tohoto zástavního práva souhlasí a dnem nabytí vlastnického práva k předmětným nemovitostem toto zástavní právo v plném rozsahu přebírá.**
3. Prodávající prohlašuje, že neprobíhá žádné soudní ani jiné řízení vztahující se k Předmětu převodu, zejména žádné řízení o určení vlastnického práva nebo exekuční řízení, a že mezi Prodávajícím a žádnou třetí osobou neexistují žádné nevyřízené žaloby, spory, nároky nebo požadavky týkající se Předmětu převodu. Prodávající dále prohlašuje, že Předmět převodu není v okamžiku uzavření této smlouvy Předmětem konkurzního, vyrovnávacího, insolvenčního, exekučního nebo podobného řízení.
4. Prodávající dále prohlašuje, že v bytě se nenachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, která by prodejem bytu mohla být ve smyslu § 747 zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ohrožena.
5. Smluvní strany pro případ, že se kterékoli ze shora uvedených prohlášení Prodávajícího ukáže jako nepravdivé, sjednávají právo Kupujícího od této smlouvy odstoupit a Prodávající je povinen uhradit Kupujícímu veškeré jím vynaložené náklady.
6. Kupující prohlašuje, že se řádně seznámil s faktickým stavem Předmětu převodu na osobní prohlídce konané před uzavřením této smlouvy, Předmět převodu si prohlédl a do svého vlastnictví (SJM) ho v tomto stavu přijímá.
7. Před předáním bytu je Prodávající povinen doložit Kupujícímu potvrzením o své bezdlužnosti vůči výše uvedenému společenství vlastníků v souladu s § 1186 odst. 2, zk. 89/2012 Sb.
8. Smluvní strany se dohodly, že k fyzickému předání Předmětu převodu (včetně klíčů) dojde ve lhůtě do pěti pracovních dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího. O předání mezi sebou mluvní strany sepíší předávací protokol. Pro případ prodlení Prodávajícího s předáním Předmětu převodu či jeho části sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 750 Kč (slovy: Sedm set padesát korun českých) denně za každý den prodlení. Kupující se zavazuje převést na svou osobu měřidla médií apod. do deseti pracovních dnů ode dne předání Předmětu převodu. Prodávající se zavazuje poskytnout k převodu potřebnou součinnost.
9. Prodávající výslovně prohlašuje, že žádná osoba není v předmětné bytové jednotce č.       trvale či přechodně hlášena k pobytu kromě Prodávajícího a jeho nezletilých dětí, žádná osoba nemá na základě smlouvy nájemní, podnájemní či z jiného smluvního vztahu nebo právního titulu právo do Předmětu převodu či jeho části vstupovat či se v něm zdržovat. Dále Prodávající prohlašuje, že není na adrese Předmětu převodu registrováno sídlo jakékoliv právnické osoby ani místo podnikání jakékoliv fyzické osoby ve spojitosti s výše uvedenou bytovou jednotkou. **Prodávající se zavazuje odhlásit sebe a své nezletilé děti z Předmětu převodu nejpozději do 30 dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího.**
10. Z Prodávajícího na Kupujícího přechází spolu s převodem vlastnictví Předmětu převodu práva i závazky týkající se společných částí domu a pozemku podle Prohlášení vlastníka   
    *(podle toho, zda jde o jednotku definovanou podle zk. 72/94 Sb nebo 89/2013 Sb.)*
11. Prodávající před podpisem této smlouvy předal kupujícímu opis průkazu energetické náročnosti budovy a kupující podpisem této smlouvy převzetí tohoto průkazu energetické náročnosti budovy potvrzuje.
12. Kupující prohlašuje, že bude pravidelně měsíčně přispívat, a to počínaje měsícem následujícím po převzetí Předmětu převodu dle článku IV. odst. 8, na provoz, správu a údržbu domu (včetně příspěvku do fondu oprav) v částce určené pravidly k přispívání na uvedené výdaje dle smlouvy se správcem domu. Správu domu vykonává .
13. Prodávající je povinen do okamžiku předání Předmětu převodu užívat Předmět převodu s péčí řádného hospodáře, hradit spotřebu elektrické energie, vodné, stočné, zemní plyn, odvoz komunálního odpadu a veškeré další platby související s užíváním Předmětu převodu, domu a pozemků. Ke dni předání Předmětu převodu bude zaznamenán stav měřičů vody, elektrické energie, zemního plynu a následně dojde k přepisu smluv s poskytovateli těchto dodávek a služeb na Kupujícího. Prodávající se zavazuje uhradit Kupujícímu bezodkladně poté, kdy k tomu bude Kupujícím vyzván, všechny doložené nedoplatky za poplatky či služby hrazené v souvislosti s užíváním Předmětu převodu do okamžiku předání Předmětu převodu, jejichž úhradu bude příslušný poskytovatel požadovat po Kupujícím. Kupující se zavazuje vrátit Prodávajícímu všechny přeplatky na platbách (záloh) za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu převodu do okamžiku předání Předmětu převodu, pokud budou příslušným poskytovatelem vyplaceny Kupujícímu.
14. Kupující bere na vědomí, že je povinen nabytí vlastnictví k Předmětu převodu oznámit v co nejkratším termínu společenství vlastníků jednotek, a to spolu se svými kontaktními údaji a počtem osob, které budou Předmět převodu užívat.
15. V případě odstoupení nebo zániku této smlouvy je Prodávající povinen vrátit Kupujícímu zaplacenou kupní cenu podle této smlouvy a Kupující povinen předat Prodávajícímu zpět Předmět převodu, pokud jej již převzal, a to ve stejném stavu, v jakém jej převzal.

**V.**

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou svými projevy, učiněnými na této smlouvě, vázány a provedení vkladu vlastnického práva navrhují na samostatné listině zároveň s podpisem této Smlouvy (dále jen „Návrh na vklad“).
2. Smluvní strany se dále dohodly, že Návrh na vklad bude podán Prodávajícím u příslušného katastrálního úřadu společně s jedním paré této Smlouvy s ověřenými podpisy všech účastníků, a to do pěti (5) pracovních dnů ode dne složení zbývající části kupní ceny do výše uvedené úschovy. Pokud Kupující nesloží celou kupní cenu v souladu s čl. III. odst. 3. této Smlouvy řádně a včas, má Prodávající právo od této Smlouvy odstoupit.
3. Smluvní strany prohlašují, že jsou svými projevy, učiněnými na této smlouvě, vázány a provedení vkladu navrhují na samostatné listině zároveň s podpisem této smlouvy.
4. Prodávající se zavazuje, že s Předmětem převodu nebude nakládat v rozporu s touto smlouvou, zejména že Předmět převodu nezcizí, nepoužije jako zástavu či jinak nezatíží.
5. Kupující prohlašuje, že je plně svéprávný k právním jednáním a je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by Kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh.
6. V případě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy ve prospěch Kupujícího, se obě Smluvní strany zavazují vyvinout úsilí k odstranění vad, pro které byl návrh na vklad vlastnického práva zamítnut a uzavřít novou kupní smlouvu bez vad. Pokud příslušný katastrální úřad vyzve kteroukoliv ze Smluvních stran k doplnění návrhu na vklad vlastnického práva, Smluvní strany se zavazují neprodleně, tj. nejpozději do deseti dnů po doručení výzvy k doplnění, příslušné doplnění učinit a předložit. Pokud Smluvní strany těmto svým shora uvedeným závazkům nedostojí, je každá ze Smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit, přičemž Smluvní strany jsou povinny si vrátit navzájem vše, co si dle této smlouvy již plnily.
7. Poplatek z návrhu na vklad práva vlastnického a náklady spojené s advokátní úschovou uhradí Prodávající a Kupující rovným dílem.
8. Daň z nabytí nemovitých věcí **hradí Kupující**, v souladu se Zákonem č. 254/2016 Sb, kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb, o dani z nabytí nemovitých věcí.

**Tj. částku       Kč** odpovídající 4%ní záloze na daň z nabytí nemovitých věcí v r. 2020, Kupující uhradí na účet správce daně č. **7691–77628031/0710,** pod variabilním symbolem , kterým je rodné číslo pana , coby společného zástupce poplatníka daně**,** konstantní symbol **1148,** a tonejpozději do konce 3. měsíce následujícího po měsíci, v němž byl povolen vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího.

**VI.**

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Smluvní strany této smlouvy berou na vědomí, že vlastnické právo k Předmětu převodu přejde z Prodávajícího na Kupujícího vkladem práva vlastnického z této smlouvy do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na tento vklad.
3. Smluvní strany společně a shodně navrhují, aby na základě této smlouvy Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, rozhodl o povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí a provedení vkladu zapsal na příslušných listech vlastnictví v souladu s obsahem této smlouvy.
4. Prodávající prohlašuje, že nedošlo k podstatné změně charakteru jednotky, a proto se půdorysy nepřikládají.

**VII.**

1. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek a že je tato Smlouva projevem jejich shodné společné vůle.
2. Tato Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, každý s platností originálu. Po dvou vyhotoveních obdrží každá ze Smluvních stran a jedno vyhotovení je určeno pro příslušný katastrální úřad a jedno pro banku, poskytující úvěr na koupi
3. Na důkaz shody v obsahu i formě této smlouvy připojují Smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne ………..… 2020

………………………………….. ………………………………………

………………………………….. ………………………………………

*Pokud je Prodávající ženatý a v katastru je uveden pouze on a v bytě manželé nemají společnou domácnost:*

Manželka Prodávajícího paní ………………., nar. ………….., trvale bytem …………………., prohlašuje, že se v prodávané nemovitosti nenachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, která by prodejem nemovitosti mohla být ve smyslu § 747 zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ohrožena a na důkaz svého souhlasu s touto kupní smlouvou k ní připojuje svůj podpis.

…….…………………………………

*Pokud je Prodávající ženatý a v katastru je uveden pouze on a v bytě manželé mají společnou domácnost:*

Já, ………………., nar. ………….., trvale bytem …………………., jako manželka Prodávajícího, tímto ve smyslu ustanovení § 747 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, uděluji svůj souhlas k tomu, aby manžel jako Prodávající podle této smlouvy prodal nemovitosti uvedené v této smlouvě. Na důkaz svého souhlasu s touto kupní smlouvou k ní připojuji svůj podpis.

…….…………………………………

*Pokud Kupující je ženatý/vdaná a do katastru chtějí zapsat výlučné vlastnictví pro Kupujícího:*

Manžel Kupující pan **……………..**, nar. ………….., trvale bytem ………………….., prohlašuje, že finanční prostředky použité jeho manželkou ………………………., na úhradu Předmětu koupě, patří do výlučného vlastnictví jeho manželky. S ohledem na výše uvedenou skutečnost současně bere na vědomí a souhlasí s tím, že výše uvedený Předmět koupě bude patřit do výlučného vlastnictví jeho manželky ………………….. a nikoliv do společného jmění manželů. Na důkaz svého souhlasu s touto kupní smlouvou k ní připojuje svůj podpis.

…………………………………