

## Kupní smlouva s advokátní úschovou

uzavřená podle § 2079 násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („OZ“)

[redacted]  
(jako „strana prodávající 1“ na straně jedné)

a

[redacted]  
(jako „strana prodávající 2“ na straně druhé)

(strana prodávající 1 a strana prodávající 2 společně také jen jako „strana prodávající“, není-li nezbytné samostatného označení každé z nich)

a

[redacted]  
(jako „strana kupující“ na straně třetí)

za účasti:

**Mgr. Jan Drevňak, advokát**  
IČ 03167810, ev. č. ČAK 15728  
se sídlem [redacted]  
email: [redacted]  
(jako „schovatel“)

a

za účasti realitní kanceláře:  
**Kaktus reality s.r.o.**  
IČ: 04297245, se sídlem Hlavní třída 562/85, Poruba, 708 00 Ostrava  
zastoupena Martinem Zhánělem, makléřem  
(dále jen jako „KR“)

(každá ze stran samostatně také jako „strana“ nebo společně jako „strany“)

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 s advokátní úschovou:

## 1. ÚVODNÍ UJEDNÁNÍ

1.1 Strana prodávající 1 a strana prodávající 2 jsou výlučnými vlastníky spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 pro každou z nich na této nemovité věci:

- **stavba bez čp/če – garáž**, stojící na pozemku parc. č. 2358/5,

zapsanou v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 1987 a LV č. 4127 pro katastrální území Poruba-sever, obec Ostrava (dále jen „Nemovitost“).

## 2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Strana prodávající prodává Nemovitost specifikovanou v čl. 1. odst. 1.1. této smlouvy, tj. **spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na stavbě bez čp/če – garáži, stojící na pozemku parc. č. 2358/5**, do vlastnictví strany kupující, a strana kupující Nemovitost za sjednanou kupní cenu kupuje **do svého výlučného vlastnictví**.

2.2 Nemovitost je převáděna se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi v tom rozsahu, jak tuto doposud sama strana prodávající užívala či k jejímuž užívání byla oprávněna.

## 3. KUPNÍ CENA

3.1 Kupní cena za převáděnou Nemovitost byla vzájemně smluvními stranami ujednána ve výši **615 000 Kč** (slovy: Šest set patnáct tisíc korun českých) (dále jen jako „kupní cena“).

3.2 Kupní cena zahrnuje veškeré součásti a příslušenství převáděné Nemovitosti.

## 4. ÚHRADA KUPNÍ CENY FORMOU ADVOKÁTNÍ ÚSCHOVY A ÚSCHOVA LISTIN

4.1 Smluvní strany se dohodly na úhradě sjednané kupní ceny následovně:

(a) část kupní ceny ve výši **60 500 Kč** byla jako rezervační záloha uhrazena stranou kupující před podpisem této Smlouvy, což všechny strany stvrzují svým podpisem, kdy platebním místem byla KR, s čímž všechny strany souhlasí; tato částka se podpisem této smlouvy v celé výši započítává na nárok KR na zprostředkovatelskou provizi ve výši 60 500 Kč oproti nároku strany prodávající na výplatu této části kupní ceny, a dále se podpisem této smlouvy všemi smluvními stranami započítává na úhradu kupní ceny, kdy s tímto vypořádáním částí kupní ceny smluvní strany výslovně souhlasí;

(b) část kupní ceny ve výši **554 500 Kč** bude uhrazena stranou kupující bezhotovostním převodem z vlastních prostředků do advokátní úschovy vedené u Mgr. Jana Drevňáka, advokáta se sídlem [REDAKCE], zapsaného v seznamu advokátů, vedeného ČAK pod ev. č. 15728 (dále jen „Advokátní úschova“) na účet advokátní úschovy vedený u [REDAKCE], a to nejpozději do 5 pracovních dnů od uzavření této smlouvy;

Kupní cena (nebo její část) se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na účet KR v rozsahu složené rezervační zálohy a na účet schovatele.

Částka pod bodem (b) skládaná do Advokátní úschovy dále také jen jako „**schovávaná kupní cena**“.

4.2 Schovatel se také zavazuje převzít do Advokátní úschovy jeden (1) podepsaný stejnopis této kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy strany prodávající a strany kupující, a oběma smluvními stranami podepsaný návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnických práv ve prospěch strany kupující na základě této kupní smlouvy (dále jen „**Listiny**“). Schovatel se zavazuje doručit Listiny příslušnému

- Katastrálnímu úřadu, a to nejpozději do 5 pracovních dnů od připsání celé schovávané kupní ceny na účet Advokátní úschovy.
- 4.3 Účastníci této smlouvy rovněž **zmocňují schovatele**, aby je zastupoval v řízení o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy u příslušného katastrálního úřadu, a to včetně doručování veškeré korespondence, zejména pak doručení vyrozumění o provedeném vkladu.
- 4.4 Účastníci shodně prohlašují, že se způsobem zaplacení kupní ceny dle výše uvedených ujednání souhlasí. Účastníci berou na vědomí, že účet Advokátní úschovy je úročen a výslovně prohlašují, že si nečiní vůči schovateli nárok na úrokové výnosy ze všech částek složených v jejich prospěch, a to za žádnou část období, po kterou se budou složené částky v úschově u této kanceláře nacházet.
- 4.5 Schovávaná kupní cena uložená u schovatele bude vyplacena schovatelem následovně:
- (a) částka ve výši **254 500 Kč** bude z Advokátní úschovy schovatele vyplacena na účet strany prodávající 1 vedený u [REDAKCE], a to **do 5 pracovních dnů** poté, co schovateli bude, kteroukoliv ze smluvních stran, předložen originál či úředně ověřená kopie listu vlastnictví prokazující vlastnické právo strany kupující k Nemovitosti, na kterém jako vlastník Nemovitosti bude uvedena strana kupující a na listu vlastnictví nebudou váznout žádná věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní vady či vklady vzniklé na základě úkonů strany prodávající nebo z důvodu stojícího na straně strany prodávající a dále Nemovitost bude prostá nedořešených právních vztahů a uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů.
- (b) částka ve výši **300 000 Kč** bude z Advokátní úschovy schovatele vyplacena na účet strany prodávající 2 vedený u [REDAKCE], a to **do 5 pracovních dnů** poté, co schovateli bude, kteroukoliv ze smluvních stran, předložen originál či úředně ověřená kopie listu vlastnictví prokazující vlastnické právo strany kupující k Nemovitosti, na kterém jako vlastník Nemovitosti bude uvedena strana kupující a na listu vlastnictví nebudou váznout žádná věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní vady či vklady vzniklé na základě úkonů strany prodávající nebo z důvodu stojícího na straně strany prodávající a dále Nemovitost bude prostá nedořešených právních vztahů a uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů.
- 4.6 Schovatel se zavazuje, že pokud strana kupující nenabyde Nemovitost do svého výlučného vlastnictví dle této kupní smlouvy nejpozději do 3 měsíců od podpisu této kupní smlouvy, poukáže nejpozději do 5 pracovních dnů od marného uplynutí této lhůty část schovávané kupní ceny dle odst. 4.5 písm. (a) a (b) tohoto článku kupní smlouvy zpět na účet/účty, z něhož/nichž byly finanční prostředky do Advokátní úschovy poukázány.
- 4.7 Účastníci svým podpisem na této smlouvě stvrzují, že byli schovatelem informováni a poučeni o povinnostech schovatele, které mu vyplývají z právních a stavovských předpisů upravujících opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti. Zejména pak byli poučeni o povinnosti identifikační, povinnosti uchovávat stanovené údaje, oznamovací povinnosti ve zvláštních případech, povinnosti odkladu splnění příkazu klienta, povinnosti mlčenlivosti a o dalších povinnostech, jak tyto povinnosti vyplývají z příslušných ustanovení zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, z usnesení představenstva ČAK č. 6/2004 Věstníku České advokátní komory, kterým se stanoví postup advokátů a kontrolní rady ČAK při plnění povinností stanovených právními předpisy o opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a usnesení představenstva ČAK č. 7/2004 Věstníku České advokátní komory, o provádění úschov peněz, cenných papírů nebo jiného majetku klienta advokátem, ve znění usnesení představenstva ČAK č. 3/2008 Věstníku České advokátní komory.
- 4.8 Účastníci berou na vědomí, že úschova dle této smlouvy o úschově bude schovatelem zaregistrována v Elektronické knize úschov vedené Českou advokátní komorou, v souladu s usnesením představenstva ČAK č. 7/2004 Věstníku České advokátní komory ve znění usnesení představenstva ČAK č. 3/2008 Věstníku České advokátní komory.
- 4.9 Strana prodávající a strana kupující podpisem této smlouvy stvrzují, že byly schovatelem informovány,

že mohou po schovateli požadovat zaslání informace o připsání jakékoli finanční částky či o vydání jakékoli finanční částky z účtu Advokátní úschovy. Informační povinnost schovatele o pohybu na účtu je splněna sdělením prostřednictvím elektronické pošty na emailové adresy strany prodávající a strany kupující uvedené v záhlaví této smlouvy, nejpozději do pěti pracovních dní ode dne, kdy nastane předmětný pohyb na účtu. Dále strana prodávající a strana kupující podpisem této smlouvy stvrzují, že byly schovatelem informovány o možnosti sledování pohybu a zůstatku na účtu Advokátní úschovy dle možností poskytovaných k danému účtu Advokátní úschovy příslušnou bankou, u níž je účet Advokátní úschovy pro schovatele veden. Na základě pokynu strany prodávající nebo strany kupující schovatel zajistí u banky zaslání informací danému klientovi o pohybech a zůstatku na účtu. Strana prodávající a strana kupující dále berou na vědomí, že na základě jejich pokynu schovatel odešle do elektronické knihy úschov vedené Českou advokátní komorou také adresu doručování elektronické pošty, na kterou Česká advokátní komora oznámí klientovi informace o odeslání údajů do knihy podle čl. 2b odst. 1 a 2 Usnesení Představenstva České advokátní komory č. 7/2004 Sb., o provádění úschov peněz, cenných papírů nebo jiného majetku klienta advokátem, ve znění pozdějších předpisů. Schovatel je povinen spravovat a nakládat s částkou složenou do advokátní úschovy za podmínek stanovených v této smlouvě. Částka bude po celou dobu trvání úschovy uložena na účtu Advokátní úschovy, přičemž schovatel není oprávněn ani povinen s částkou nakládat jinak než v souladu s touto smlouvou.

- 4.10 Strana kupující v souladu s ustanoveními zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, prohlašuje, že není politicky exponovaná osoba, že je skutečným majitelem finančních prostředků, kterými bude financovat koupi nemovitosti, a že tyto finanční prostředky nepochází z výnosů z trestné činnosti ani z financování terorismu.
- 4.11 Smluvní strany prohlašují, že byly schovatelem řádně poučeny o povinnosti schovatele podle ust. § 41f odst. 5 zákona č. 21/1992 Sb. o bankách, ve znění pozdějších předpisů, provést identifikaci skutečného majitele peněžních prostředků. Smluvní strany udělují Advokátovi svolení k tomu, aby učinil vůči [REDAKCE] oznámení o identifikaci vlastníka peněžních prostředků (podle § 41f odst. 5 zákona č. 21/1992 Sb. o bankách, ve znění pozdějších předpisů) a aby jako vlastníka peněžních prostředků označil stranu kupující.

## 5. DALŠÍ PROHLÁŠENÍ

- 5.1 Strana prodávající seznámila stranu kupující se skutečností, že Nemovitost je prosta vad, a to i právních závad, nevážnou na ní žádné dluhy, zejména dluhy za dodávky energií a jiné, dále služebností či reálná břemena, zástavní práva, nájemní práva či pacht ve prospěch třetích osob, ani jiné právní a faktické povinnosti vůči třetím osobám.

Strana prodávající prohlašuje, že Nemovitost je postavena na pozemku parc. č. 2358/5 ve vlastnictví Statutárního města Ostrava, se sídlem Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava (dále jen „SMO“). Z tohoto titulu má SMO k Nemovitosti zákonné předkupní právo, v důsledku čehož musí být po uzavření této smlouvy Nemovitost nabídnuta SMO ke koupi. **Smluvní strany tak společně prohlašují, že tato smlouva se uzavírá s rozvazovací podmínkou pro případ, že SMO jako předkupník využije svého předkupního práva a Nemovitost na základě nabídky strany prodávající koupí.** Strana kupující bere tuto skutečnost na vědomí a vědomá si všech právních konsekvencí tuto smlouvu uzavírá.

- 5.2 Strana kupující prohlašuje, že se seznámila se stavem Nemovitosti a se stavem vybavení již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu Nemovitost přebírá. Strana kupující výslovně prohlašuje, že měla dostatek možností a dostatek času si Nemovitost před uzavřením této smlouvy řádně prohlédnout a dále je jí znám stav a stáří Nemovitosti, a to i součástí a příslušenství. Strana kupující prohlašuje, že jí nebyla odepřena prohlídka Nemovitosti a měla možnost si prohlédnout všechny součásti a příslušenství Nemovitosti.
- 5.3 Strana prodávající se zavazuje, že do doby podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy Nemovitost nesmění, nedaruje, neprodá či jinak nezczizí a nezatíží žádnými právy třetích osob zejména

právem zapisovaným do veřejného seznamu (služebností, reálným břemenem, nájemním právem, zástavním právem apod.). Pro případ, kdy strana prodávající jakýkoliv bod tohoto prohlášení poruší, má strana kupující právo od této smlouvy odstoupit.

- 5.4 Vlastnické právo k Nemovitosti se všemi právy a povinnostmi a případnými závadami, nabývá strana kupující vkladem této smlouvy do katastru nemovitostí. Smluvní strany jsou po celou dobu vázány svými ujednáními v této smlouvě bez ohledu na okamžik vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 5.5 Dojde-li ze strany příslušného katastrálního úřadu k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy, a to z jakéhokoli důvodu, zavazují se smluvní strany k odstranění nedostatků, které vedly k zamítnutí, popř. se zavazují k uzavření nové kupní smlouvy tak, aby mohl být neprodleně podán nový návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitosti, a to nejpozději do 30 dnů od zamítnutí návrhu ze strany katastrálního úřadu.
- 5.6 Náklady spojené s podáním návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí ve výši **2 000 Kč** hradí strana kupující. Strana kupující složí tuto částku v hotovosti k rukám schovatele při podpisu této smlouvy.
- 5.7 Strana prodávající dále prohlašuje, že:
- (a) nepozbyla vlastnické právo k Nemovitosti, zejména převodem na jinou osobu anebo jiným způsobem, který by nebyl patrný z katastru nemovitostí a že neučinila ani žádné právní jednání v tomto směru, a současně, že je oprávněna bez jakýchkoli omezení zcizovat Nemovitost anebo s ní jinak nakládat a že skutečný právní stav Nemovitosti odpovídá právnímu stavu zapsanému v katastru nemovitostí;
  - (b) technický stav Nemovitosti, jejích součástí a příslušenství neohrožuje účel této smlouvy;
  - (c) není v dispozici s Nemovitostí omezena ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů);
  - (d) nemá nedoplatky na daních a jiných platbách, pro které by příslušný správce daně mohl na Nemovitosti zřídit zástavní právo;
  - (e) jí není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo, nebo nárok, např. na vlastnictví, nájemní právo apod., ve vztahu k Nemovitosti, např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních právních předpisů;
  - (f) k Nemovitosti nemá předkupní právo žádná osoba ani stát, tj. Česká republika, nebo jiný orgán veřejné moci či úřad;
  - (g) ve vztahu k Nemovitosti neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně Nemovitosti podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto;
  - (h) nemá žádné neuhrazené splatné závazky ani vůči ní nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by mohlo vést k postižení Nemovitosti a ke dni uzavření této smlouvy má zaplacené veškeré daně, poplatky či odvody a že k tomuto dni rovněž nebyl k jeho tíži vydán žádný platební výměr vyměřující daň, která k tomuto dni nebyla zaplacena, ani nehrozí, že by se stal daňovým dlužníkem z důvodu ručení, což by mohlo mít vliv na Nemovitosti;
  - (i) není v úpadku, nebyl proti ní podán insolvenční návrh a uzavření této smlouvy nepovede k úpadku a jeho úpadek ani nehrozí;
  - (j) jí není známa žádná osoba, která by mohla na Nemovitosti požadovat zápis poznámky spornosti dle § 985 a § 986 občanského zákoníku, a že Nemovitost není dotčena poznámkou ve smyslu § 22

zákona č. 256/2013 Sb. v platném znění;

- (k) že neexistuje žádná skutečnost, resp. není jí známa žádná skutečnost, na jejímž základě by mohla být namítána relativní neúčinnost smlouvy dle § 589 občanského zákoníku, zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Insolvenční zákon“), či na základě jiných platných právních předpisů;
- (l) neuzavírá smlouvu v úmyslu zkrátit prodejem Nemovitostí uspokojení svých věřitelů;
- (m) Nemovitost není předmětem soudního nebo rozhodčího řízení, insolvenčního řízení, vyvlastňovacího řízení, exekučního řízení ani řízení o výkon rozhodnutí, řízení na příslušném stavebním úřadě či změny územního plánu a ani mu nejsou známy důvody, na základě, kterých by k zahájení takových řízení mohlo dojít a že nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Nemovitost určitým způsobem nebo všeobecně a že nezamítla straně kupující žádnou podstatnou okolnost vztahující se k Nemovitosti.

## 6. SMLUVNÍ POKUTY

- 6.1 Jestliže strana kupující nesplní svůj závazek sjednaný v čl. 4. odst. 4.1 této smlouvy, tj. neuhradí kupní cenu nebo jakoukoliv její část řádně a včas, a neučiní-li tak ani v dodatečné lhůtě do 10 (deseti) dnů po sjednaném datu splatnosti kupní ceny nebo její části, 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.
- 6.2 V případě, že strana prodávající bude disponovat s Nemovitostí způsobem odporujícím čl. 5. odst. 5.3 této smlouvy, 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.
- 6.3 Pro případ, že některá ze smluvních stran nesplní povinnost vyplývající z čl. 5. odst. 5.5 této smlouvy, smluvní strany si sjednaly smluvní pokutu ve výši **5 %** z kupní ceny.

## 7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Strana prodávající předá vyklizenou Nemovitost straně kupující a ta Nemovitost od strany prodávající převezme nejpozději do **10 pracovních dnů od přepisu vlastnického práva k Nemovitosti v katastru nemovitostí na stranu kupující**, a to včetně všech klíčů. V případě prodlení s předáním Nemovitosti stranou prodávající nebo převzetím Nemovitosti stranou kupující sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý den prodlení s předáním nebo převzetím jednotky.
- 7.2 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu všemi smluvní stranami.
- 7.3 Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky. K ujednáním, byť jen o vedlejších náležitostech této smlouvy týkajících se práv a povinností smluvních stran v souvislosti s obsahem a předmětem této smlouvy učiněným smluvními stranami v jiné, než písemné formě se nepřihlíží. Právní následky nedostatku písemné formy nastanou i v případě, kdy bylo mezi stranami započato ve vzájemném plnění práv a povinností.
- 7.4 Ukáže-li se některé z ujednání nebo jeho část v této smlouvě jako neplatné či zdánlivé a takové ujednání bude oddělitelné od ostatního obsahu, nastanou účinky neplatnosti či zdánlivosti pouze u této části, lze-li předpokládat, že by k tomuto právnímu jednání došlo i bez neplatné či zdánlivé části, rozpoznala-li by smluvní strana neplatnost či zdánlivost včas. Smluvní strany se dále zavazují v takovém případě nehradit neplatné či zdánlivé ujednání nebo jeho část novým ujednáním o obdobném významu sledující totožný účel a smysl.
- 7.5 Smluvní strany tímto shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla

uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitým, vážným a srozumitelným způsobem, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, když každá ze stran měla možnost ovlivnit obsah smlouvy, kterému bez výhrad rozumí, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

- 7.6 Smlouva je vyhotovena v **sedmi (7) vyhotoveních**, z nichž dvě jsou s ověřenými podpisy strany prodávající a strany kupující, když jedno s ověřenými podpisy schovatel použije pro účely provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí, jedno bude předloženo SMO k nabídce využití zákonného předkupního práva k Nemovitosti a ostatní vyhotovení bez ověření pravosti podpisu strany prodávající a strany kupující obdrží po jednom každý z účastníků této smlouvy.

V Ostravě dne 18. listopadu 2025.



V Ostravě dne 18. listopadu 2025.



*za účasti:*



za **Kaktus reality s.r.o.**  
Martin Zháněl, makléř