

Příloha č. 3 – vzor kupní smlouvy o koupi nemovitých věcí

Smluvní strany:

Domy Včelná s.r.o., IČ: 244 66 034, se sídlem č.p. 185, 373 71 Libnič, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích, sp. zn. C 36210 zastoupená Tomášem Floderem, jednatelem

na straně jedné jako prodávající

a

jméno, příjmení, dat. nar., trvale bytem [k doplnění]

e-mail: [k doplnění]

na straně druhé jako kupující

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (občanský zákoník) tuto

kupní smlouvu o koupi nemovitých věcí

Smluvní strany jsou v této smlouvě uváděny v mužském rodě a jednotném čísle bez ohledu na skutečný rod a počet účastníků na příslušné smluvní straně. Není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, ujednání této smlouvy opravňující či zavazující příslušnou smluvní stranu se vztahuje na všechny účastníky vystupující na příslušné smluvní straně a tito účastníci jsou z daného ujednání oprávněni či zavázáni společně a nerozdílně.

I. Úvodní ustanovení

1. Prodávající má dle svého výslovného prohlášení a dle údajů z katastru nemovitostí ve svém výlučném vlastnictví jednotku č. [k doplnění] vymezenou podle občanského zákoníku v domě č.p. [k doplnění], který je součástí pozemku parc. č. [k doplnění] (dále jen „Jednotka“, „Pozemek pod domem“ a „Dům“), která zahrnuje:

a) byt o dispozici 5+KK, o celkové podlahové ploše 133,2 m² (byt jako prostorově oddělená část Domu, dále jen „Byt“),

b) podíl o velikosti 1/2 ve vztahu k celku na společných částech nemovité věci – Pozemku pod domem a dále pozemku parc. č. [k doplnění] (dále jen „Pozemek okolo domu“), které jsou dle příslušného prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám dle ust. § 1164 odst. 1 občanského zákoníku (dále jen „Prohlášení vlastníka“) přiřazeny k jednotkám vymezeným dle Prohlášení vlastníka coby pozemky funkčně související s provozem a správou Domu a jsou společnou částí nemovité věci,

vše vedeno v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, v k.ú. a obci Včelná na LV č. [k doplnění] a č. [k doplnění] (dále jen „Předmět převodu“).

2. Smluvní strany činí nesporným, že s vlastnictvím Jednotky je v souladu s Prohlášením vlastníka spojeno právo výlučného užívání části Pozemku okolo domu účelově určené jako dvě parkovací stání označené symbolem dvou vozů nacházející se na [k doplnění] straně Domu před vchodem do Bytu a části Pozemku okolo domu účelově určené jako zahrádka o výměře [k doplnění] m², jak je blíže vymezeno v Prohlášení vlastníka.

3. Smluvní strany uzavřely o Předmětu převodu dne [k doplnění] budoucí kupní smlouvu, ve znění všech jejích dodatků (dále jen „Budoucí kupní smlouva“), jejímž předmětem je prodej Předmětu převodu. Strany uzavírají tuto smlouvu při vědomí a zohlednění změn, které nastaly oproti stavu předpokládanému v Budoucí kupní smlouvě, a zároveň konstatují, že pokud ustanovení této smlouvy zcela neodpovídají ustanovením Budoucí kupní smlouvy, vyplývá tato skutečnost z jejich dohody nahradit projev vůle uvedený v Budoucí kupní smlouvě projevem vůle obsaženým v této smlouvě. Uzavřením této

smlouvy je předmět Budoucí kupní smlouvy zcela vyčerpán a vzájemná práva a povinnosti stran týkající se Předmětu převodu jsou upravena výlučně touto smlouvou.

II. Převod Předmětu převodu

1. Prodávající tímto prodává Předmět převodu kupujícímu do jeho [k doplnění] a kupující tímto Předmět převodu za kupní cenu uvedenou níže v čl. III této smlouvy kupuje a do svého [k doplnění] přijímá.
2. Prodávající prodává a kupující kupuje Předmět převodu se všemi právy a povinnostmi, jež se k Předmětu převodu váží, a se všemi součástmi a příslušenstvím, to vše ve stavu, ve kterém se nachází k okamžiku uzavření této smlouvy.
3. Smluvní strany sjednávají odkládací podmínku účinnosti článku II. odst. 1 a 2 této smlouvy do doby splnění ustanovení čl. III. odst. 2 písm. b) a c) této smlouvy, tedy úhrady druhé a třetí části kupní ceny na depozitní účet schovatele podle čl. III. odst. 2 písm. b) a c) této smlouvy.

III. Kupní cena

1. Kupní cena za Předmět převodu byla stanovena vzájemnou dohodou obou smluvních stran částkou ve výši celkem [k doplnění] (slovy: [k doplnění]).
2. Na základě dohody obou smluvních stran uhradí kupující celou dohodnutou kupní cenu ve výši [k doplnění] takto:
 - a) první část kupní ceny ve výši **600.000,- Kč** uhradil z vlastních zdrojů jako zálohu na kupní cenu na účet určený prodávajícím před podpisem této smlouvy, kupní cena se v této části považuje za uhrazenou uzavřením této smlouvy,
 - b) druhou část kupní ceny ve výši [k doplnění] Kč uhradí kupující z vlastních zdrojů na účet oběma stranami dohodnutého schovatele Mgr. Jiřího Písečky, advokáta evid. č. u ČAK 13048, se sídlem Žižkova tř. 1914/1a, 370 01 České Budějovice, IČ: 713 47 097 (dále také jen „**schovatel**“) vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú. [k doplnění] /2700, VS [k doplnění] do **5 kalendářních dní** ode dne podpisu této smlouvy. Tato část kupní ceny se považuje za uhrazenou dnem připsání na depozitní účet schovatele,
 - c) třetí část kupní ceny ve výši [k doplnění] Kč uhradí prostřednictvím úvěru poskytnutého [k doplnění] (dále jen „**Banka**“) na depozitní účet schovatele č.ú. [k doplnění] /2700, VS [k doplnění], do **10 kalendářních dní** ode dne podpisu této smlouvy. Tato část kupní ceny se považuje za uhrazenou dnem připsání na depozitní účet schovatele.

Podmínky úschovy a vyplacení části kupní ceny složené do advokátní úschovy jsou upraveny smlouvou o úschově uzavřenou mezi prodávajícím, kupujícím a schovatelem (dále jen „**Smlouva o úschově**“). Náklady spojené s úhradou advokátní úschovy uhradí realitní zprostředkovatel HLADÍLEK REALITY s.r.o., se sídlem Sokolská 7/II, 379 01 Třeboň, IČ: 056 36 361 (dále jen „**zprostředkovatel**“).

3. Strany sjednávají právo prodávajícího odstoupit od této smlouvy pro případ, že by kupující neuhradil jakoukoli část kupní ceny ve výši a ve lhůtě uvedené v odst. 2 tohoto článku a nápravu nezjednal ani po písemné výzvě prodávajícího a ve lhůtě pěti dní od doručení takové výzvy.

IV. Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající se zavazuje poskytnout kupujícímu veškerou součinnost nezbytnou při převodu Předmětu převodu. Prodávající souhlasí se zřízením zástavního práva, s ním souvisejících zápisů a zákazu zcizení a zatížení k Předmětu převodu ve prospěch Banky k zajištění úvěru poskytnutého kupujícímu za účelem koupě Předmětu převodu a zavazuje se poskytnout kupujícímu veškerou součinnost nezbytnou ke zřízení těchto práv, zejména podepsat smlouvu o zřízení zástavního práva, souvisejících práv a zákazu

zcizení a zatížení ve prospěch Banky a návrh na vklad těchto práv do katastru nemovitostí. Veškeré náklady spojené se zřízením zástavního práva, práv s ním souvisejících a zákazu zcizení a zatížení ve prospěch Banky nese kupující.

2. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu vážnou tyto právní vady:

a) [k doplnění],

společně dále jen „Závady“.

Prodávající dále prohlašuje a zaručuje kupujícímu, že:

- (a) je oprávněn k uzavření této smlouvy a k plnění závazků z ní vyplývajících;
- (b) je oprávněn převést vlastnické právo k Předmětu převodu a neexistují žádná rozhodnutí či opatření, která by prodávajícímu bránila v nakládání s Předmětem převodu, ani není smluvně ani právními předpisy omezen v dispozici s Předmětem převodu;
- (c) je jediným vlastníkem Předmětu převodu, své vlastnické právo k Předmětu převodu nabyl na základě platných a účinných právních titulů a jeho vlastnické právo k Předmětu převodu nebylo nikdy, ani částečně, zpochybněno;
- (d) podle nejlepšího vědomí prodávajícího nebyly vůči Předmětu převodu vzneseny žádné restituční nároky;
- (e) veškeré daně a poplatky vůči státní správě či samosprávě týkající se Předmětu převodu, splatné a nárokováné do dne podpisu této smlouvy, jsou řádně přiznány a uhrazeny;
- (f) Předmět převodu není pronajatý, ani ho žádná osoba neužívá na základě jiného právního titulu nebo bez právního titulu;
- (g) v Předmětu převodu nemá žádná osoba hlášeno trvalé bydliště ani sídlo;
- (h) na Předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, žádná věcná břemena, jiná práva třetích osob vyjma Závad, ani jistoty, které by přešly na kupujícího ve smyslu ustanovení § 1888 odst. 2 občanského zákoníku; v souvislosti s Předmětem převodu neprobíhají žádné soudní spory ani správní řízení, zejména řízení o restitučních nárocích, řízení o výkonu rozhodnutí či exekuci prodejem nemovitosti či o zřízení soudcovského zástavního práva;
- (i) žádná třetí osoba si nečiní ve vztahu k Předmětu převodu žádné nároky neuvedené v této smlouvě;
- (j) ve vztahu k Předmětu převodu neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně Předmětu převodu podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto;
- (k) prodávající není v úpadku a proti prodávajícímu nebyl podán insolvenční návrh;
- (l) uzavření této kupní smlouvy nepovede k úpadku prodávajícího;
- (m) prodávající neuzavírá tuto kupní smlouvu v úmyslu zkrátit prodejem Předmětu převodu uspokojení svých věřitelů;
- (n) prodávající je oprávněn uzavřít a plnit tuto smlouvu, která zakládá platné a vymahatelné povinnosti prodávajícího.

3. Kupující prohlašuje, že pravdivost prohlášení prodávajícího uvedených v odst. 2 tohoto článku považuje za podstatnou náležitost pro uzavření této kupní smlouvy.

4. Prodávající je povinen zajistit, aby prohlášení a ujištění učiněná prodávajícím v odst. 2 tohoto článku byla ode dne podpisu této smlouvy až do dne povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy pro kupujícího platná a účinná ve stejném rozsahu, jak je učinil ke dni podpisu této smlouvy, s výjimkou těch změn, které budou schváleny kupujícím. V případě porušení povinnosti prodávajícího podle předchozí věty, tj. zjištění nepravdivosti některého z prohlášení prodávajícího podle odst. 2 tohoto článku, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud prodávající nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 10 pracovních dní ode dne, kdy kupující prodávajícího k nápravě vyzval. Pokud dojde ke změnám ve stavu výše uvedených prohlášení a ujištění učiněných prodávajícím, je tento povinen bezodkladně tyto změny

notifikovat formou písemného oznámení kupujícímu a poskytnout mu prostor k posouzení dopadů změn uvedených v oznámení a k možnosti odstoupení od smlouvy.

5. Kupující prohlašuje, že prodávající před uzavřením této smlouvy splnil veškeré povinnosti vyplývající ze zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění, a předal kupujícímu dokumenty uvedené v § 7a zákona o hospodaření energií, konkrétně průkaz energetické náročnosti budovy.

6. Kupující prohlašuje, že je mu stav Předmětu převodu, který si osobně opakovaně prohlédl, naposledy dne [k doplnění], dobře znám a v tomto stavu jej také bez výhrad přijímá a kupuje.

7. Kupující stvrzuje, že se ve smyslu ust. § 980 až § 986 občanského zákoníku seznámil s aktuálním stavem zápisů v katastru nemovitostí pro Předmět převodu a že proti nim nevznáší žádné námitky. Kupující stvrzuje, že se seznámil s Prohlášením vlastníka. Kupující prohlašuje, že se seznámil s lokalitou, ve které se Předmět převodu nachází.

8. Kupující bere na vědomí, že v Bytě může být přibližně po dobu 1 roku ode dne jeho dokončení značná vlhkost v důsledku mokrých procesů při výstavbě (zdivo, omítky, betonové podlahy) a v Bytě je proto třeba dodržovat tato opatření: (i) křížové větrání 3 x denně po dobu nejméně 10 min nejlépe zcela otevřenými okny, (ii) žádná okna by neměla být zakryta předměty, aby se k oknům dostával vzduch a nedocházelo tak ke kondenzaci páry na oknech, (iii) nábytek by v prvním roce po dokončení neměl zcela dorážet ke stěně, aby se mohla odpařovat zabudovaná vlhkost.

V. Předání Předmětu převodu a související ujednání

1. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu Předmět převodu nejpozději do **10 dní ode povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu pro kupujícího** a kupující se zavazuje Předmět převodu převzít v téže lhůtě na výzvu prodávajícího. O předání Předmětu převodu strany sepíší předávací protokol, jehož součástí bude záznam o stavu měřidel energií a popis technického stavu Předmětu převodu.

2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že okamžikem předání Předmětu převodu kupujícímu způsobem sjednaným v odst. 1 tohoto článku přechází na kupujícího nebezpečí škody na věci - Předmětu převodu. V případě, že se kupující nedostaví na výzvu prodávajícího k převzetí Předmětu převodu učiněnou nejméně pět dní před určeným dnem předání, přechází na kupujícího nebezpečí škody na věci - Předmětu převodu dnem určeným prodávajícím ve výzvě k převzetí Předmětu převodu kupujícímu.

3. Prodávající se zavazuje hradit veškeré náklady a poplatky spojené s užíváním Předmětu převodu do dne jeho předání. Pro případ, že se kupující nedostaví na výzvu prodávajícího k převzetí Předmětu převodu učiněnou nejméně pět dní před určeným dnem předání, je kupující povinen ode dne následujícího po marném uplynutí výše uvedené lhůty hradit veškeré náklady a poplatky spojené s užíváním Předmětu převodu. Od okamžiku uzavření této smlouvy nemá prodávající právo činit žádné stavební úpravy, ani jiné změny věci bez písemného souhlasu kupujícího.

4. Smluvní strany jsou povinny si poskytnout veškerou součinnost nezbytnou k převodu dodávek jednotlivých médií na kupujícího. Obě smluvní strany jsou povinny postupovat tak, aby tyto dodávky byly převedeny do 10 pracovních dnů od předání Předmětu převodu kupujícímu.

5. Pro případ, že prodávající nesplní svou povinnost předat kupujícímu Předmět převodu ani po písemné výzvě kupujícího v dodatečné lhůtě 5 dní ode dne doručení takové výzvy, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.

VI. Odstoupení od smlouvy a smluvní pokuty

1. Kupující i prodávající jsou oprávněni od této smlouvy odstoupit v případech stanovených právními předpisy a touto smlouvou.

2. Smluvní strany sjednávají jednorázovou smluvní pokutu ve prospěch prodávajícího ve výši 600.000,- Kč pro případ, že by kupující:
- a) neuhradil jakoukoli část kupní ceny podle čl. III odst. 2 této smlouvy a nápravu nezjednal ani po písemné výzvě prodávajícího a ve lhůtě pěti dní od doručení takové výzvy,
 - b) zavinil, že by nebyl povolen vklad vlastnického práva pro kupujícího k Předmětu převodu ani do 4 měsíců ode dne podpisu této smlouvy a kterákoli smluvní strana by od této smlouvy odstoupila podle čl. VII odst. 2 této smlouvy.
3. Smluvní strany sjednávají jednorázovou smluvní pokutu ve prospěch kupujícího ve výši 600.000,- Kč pro případ, že by prodávající:
- a) porušil svou povinnost podle čl. IV odst. 4 této smlouvy a nezjednal by nápravu ani v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 10 pracovních dní ode dne, kdy kupující prodávajícího vyzval k nápravě,
 - b) porušil svou povinnost předat kupujícímu Předmět převodu podle čl. V odst. 1 této smlouvy a kupující by od této smlouvy odstoupil podle čl. V odst. 5 této smlouvy,
 - c) zavinil, že by nebyl povolen vklad vlastnického práva pro kupujícího k Předmětu převodu ani do 4 měsíců ode dne podpisu této smlouvy a kterákoli smluvní strana by od této smlouvy odstoupila podle čl. VII odst. 2 této smlouvy.
4. Smluvní pokuty podle tohoto článku jsou splatné dnem, kdy byla výzva k úhradě smluvní pokuty doručena druhé smluvní straně. Sjedením ani uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok oprávněné strany na náhradu škody ve výši, která přesahuje sjednanou smluvní pokutu. Odstoupením od této smlouvy není dotčen nárok oprávněné smluvní strany na zaplacení smluvní pokuty.
5. V případě odstoupení od této smlouvy kteroukoli smluvní stranou se smluvní strany vzájemně vypořádají podle zásad pro vypořádání bezdůvodného obohacení podle § 2991 a násl. občanského zákoníku, tj. zejména prodávající vrátí kupujícímu zaplacenou kupní cenu za Předmět převodu a kupující vrátí prodávajícímu vyklizený Předmět převodu a poskytne mu veškerou nezbytnou součinnost pro převod vlastnického práva k Předmětu převodu zpět na prodávajícího a nezbytnou součinnost potřebnou k zajištění výmazu věcných práv ve prospěch Banky.

VII. Vklad vlastnického práva

1. Kupující se stane vlastníkem Předmětu převodu vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy, přičemž právní účinky vkladu vlastnického práva vznikají na základě rozhodnutí o povolení vkladu zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, kterým je povolen vklad vlastnického práva, nabývá právní moci zápisem ve spisu v souladu s ust. § 18 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění (katastrální zákon). O povolení a provedení vkladu vlastnického práva zašle příslušný katastrální úřad účastníkům vyzvání.
2. V případě, že z jakýchkoliv důvodů příslušný katastrální úřad řízení o návrhu na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy přeruší z důvodů poskytnutí lhůty pro doplnění či opravy podání nebo jeho příloh, účastníci se zavazují k bezodkladné součinnosti, která povede k odstranění vad tak, aby vklad práva byl v co nejkratším termínu povolen, a to včetně uzavření dodatku k této smlouvě za stejných podmínek tak, aby záměr sledovaný touto smlouvou byl docílen. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy bude z jakéhokoli důvodu zamítnut, zavazují se účastníci k tomu, že nejdéle do 14 dnů od zamítnutí či zpětvzetí návrhu na vklad sepiší a uzavřou novou kupní smlouvu za stejných podmínek a podají nový návrh na vklad vlastnického práva tak, aby záměr sledovaný touto smlouvou byl docílen. Toto ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 a násl. občanského zákoníku. Bez ohledu na výše

uvedené mají obě smluvní strany právo od této smlouvy odstoupit, jestliže nejpozději do 4 měsíců ode dne uzavření této smlouvy nebude příslušným katastrálním úřadem pravomocně povolen vklad vlastnického práva pro kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.

VIII. Další ujednání

1. Kupující bere na vědomí svou povinnost **podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí** nejpozději do 31. ledna roku následujícího po roce, ve kterém byl podán návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu dle této smlouvy.
2. **Správní poplatek** za provedení vkladu do katastru nemovitostí hradí [k doplnění].
3. **Náklady spojené se sepsáním této smlouvy** hradí zprostředkovatel.
4. **Návrh na vklad** vlastnického práva do katastru nemovitostí společně s jedním stejnopisem této smlouvy předloží příslušnému katastrálnímu úřadu schovatel nejpozději do tří pracovních dní ode dne, kdy bude na jeho účet připsána druhá a třetí část kupní ceny podle čl. III odst. 2 písm. b) a c) této smlouvy.
5. Účastníci tímto udělují schovateli **plnou moc k zastupování v řízení o návrhu vkladu** vlastnického práva dle této smlouvy před příslušným katastrálním úřadem a pověřují ho, aby za ně podal návrh na vklad práv podle této smlouvy, aby za ně v tomto řízení vykonával všechny právní úkony, včetně opravy případných zjevných nesprávností v návrhu na vklad vlastnického práva a jeho přílohách.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího uzavření s výjimkou čl. II odst. 1 a odst. 2, který nabývá účinnosti podle ust. čl. II odst. 3 této smlouvy. Do dne vzniku věcně právních účinků této smlouvy, dle ust. § 6 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění, jsou smluvní strany vázány svými smluvními projevy a nemohou od smlouvy odstoupit bez zákonného nebo v této smlouvě výslovně sjednaného důvodu.
2. Tato smlouva je sepsána ve [k doplnění] vyhotoveních s platností originálu, když ke dni podpisu obdrží:
 - prodávající jedno vyhotovení,
 - kupující [k doplnění] vyhotovení,
 - Banka jedno vyhotovení s **ověřenými podpisy**,
 - zprostředkovatel jedno vyhotovení
 - jedno vyhotovení s **ověřenými podpisy** bude použito k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a do doby podání návrhu na vklad bude uloženo u schovatele. Schovatel je oprávněn toto vyhotovení kupní smlouvy vydat kupujícímu po povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu pro kupujícího.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva může být měněna a doplňována pouze v písemné formě s podpisy účastníků na téže listině a stejně tak i případná vedlejší ujednání při této kupní smlouvě musí být učiněna v písemné formě s podpisy účastníků na téže listině.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu převodu dle této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Smluvní strany prohlašují, že shora uvedená ujednání jsou veškerými ujednáními, která v souvislosti s koupí učinily, a že neučinily žádná vedlejší ujednání při této kupní smlouvě, která by v ní nebyla obsažena.
5. Tato smlouva a práva a povinnosti smluvních stran z ní vyplývající budou vykládány a budou se řídit příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, zejména pak ustanovením § 2079 a násl.

6. Pokud jedno nebo více ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, zůstanou její ostatní ustanovení v účinnosti, jestliže tato ostatní ustanovení lze - s ohledem na jejich podstatu, obsah a následky, na základě kterých byla tato smlouva ujednána - oddělit od neplatných, neúčinných nebo nevymahatelných ustanovení. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě nahradí takové ustanovení platným, účinným a vymahatelným ustanovením, které pokud možno odpovídá smyslu a účelu nahrazovaného ustanovení. Pokud jedno nebo více ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, a ostatní její ustanovení nelze - s ohledem na jejich podstatu, obsah a následky, na jejichž základě byla ujednána - oddělit od neplatných, neúčinných nebo nevymahatelných ustanovení, zavazují se smluvní strany v takovém případě uzavřít novou smlouvu takového obsahu a účelu, který bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu původní smlouvy, a v jejím rámci nahradit neplatná, neúčinná nebo nevymahatelná ustanovení novými ustanoveními platnými, účinnými a vymahatelnými.

7. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Zároveň smluvní strany konstatují, že text smlouvy vznikl v důsledku úplného konsensu smluvních stran s tím, že žádná ze stran nebyla v postavení tzv. strany silnější. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V Českých Budějovicích dne

Prodávající:

Kupující:

**za Domy Včelná s.r.o.
Tomáš Floder, jednatel**

[k doplnění]