

SMLOUVA O ADVOKÁTNÍ ÚSCHOVĚ

JUDr. Michaela Vrbová
advokátní kancelář

nám. Soukenné 115/6, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec
tel. 602 368 475

e-mail: info@advokatkvrbova.cz

SMLOUVA O ADVOKÁTNÍ ÚSCHOVĚ

kterou uzavřely dnešního dne mezi sebou tyto smluvní strany

JUDr. Michaela VRBOVÁ

advokát, členka České advokátní komory č. osv. 12020

IČ:70213402

se sídlem nám. Soukenné 115/6, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec

/dále jen „advokát“/

a

Ing. Ota PAČES, r.č. 630226/0987

trvale bytem č.p. 61, 293 01 Dolní Stakory

/dále jen „strana oprávněná“ nebo „prodávající“/

a

Jan KREIBICH, r.č. 930312/2730

trvale bytem Sládkova 391/10, Liberec II-Nové Město, 460 01 Liberec

/dále jen „složitel“ nebo „kupující“/

a vedlejší účastník:

Elite Home Reality s.r.o., IČ: 22645802

se sídlem nám. Soukenné 115/6, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec

zastoupená na základě plné moci Soňou Měrejovskou

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem C 53599

/dále jen „zprostředkovatel“/

t a k t o :

I.

Za účelem zvýšení právní jistoty účastníků při procesu předání a převzetí finančního obnosu v souvislosti s prodejem **pozemku parcelní č. 441** zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **stavba č.p. 216 – rodinný dům** v části obce Liberec X-Františkov, **pozemku parcelní č. 442/1** zahrada a **pozemku parcelní č. 442/2** zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **stavba bez čp/če – garáž**, kdy předmětné nemovité věci jsou zapsány v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, na listu vlastnictví č. **191**, v katastrálním území **Františkov u Liberce**, obec a okres Liberec (dále jen „**předmět převodu**“), a to na základě kupní smlouvy uzavřené mezi stranou oprávněnou a složitelem

k předmětu převodu dne 16.01.2026 (dále jen „**Kupní smlouva**“), uzavírají tito s advokátem smlouvu o advokátní úschově za následujících podmínek.

II.

1. **Složitel** se tímto zavazuje, že převede část kupní ceny ve výši **11.500.000,- Kč** (Slovy: Jedenáct-milionů-pět-set-tisíc-korun-českých) bezhotovostním převodem do advokátní úschovy advokáta, na zvláštní depozitní účet, zřízený pouze za účelem úschovy, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka Liberec, č. ú. **1475059166/2700**, VS: **260111**, takto:
 - a) částku ve výši **300.000,- Kč** (Slovy: Tři-sta-tisíc-korun-českých) z **vlastních prostředků** nejpozději do **sedmi (7) dnů** ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
 - b) částku ve výši **11.200.000,- Kč** (Slovy: Jedenáct-milionů-dvě-stě-tisíc-korun-českých) z **úvěru** poskytnutého **ČSOB Hypoteční bankou, a.s.** (dále jen „**Banka**“) nejpozději do **třicet (30) dnů** ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2. **Zprostředkovatel** se tímto zavazuje, že převede část kupní ceny ve výši **64.400,- Kč** (Slovy: Šedesát-čtyři-tisíce-čtyři-sta-korun-českých) z **rezervační zálohy** bezhotovostním převodem do advokátní úschovy advokáta, na zvláštní depozitní účet, zřízený pouze za účelem úschovy, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka Liberec, č. ú. **1475059166/2700**, VS: **260111**, a to nejpozději do **pěti (5) pracovních dnů** ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

III.

Advokát se tímto zavazuje, že deponovanou část kupní ceny ve výši **11.564.400,- Kč** (Slovy: Jedenáct-milionů-pět-set-šedesát-čtyři-tisíce-čtyři-sta-korun-českých) vyplatí ze své úschovy, za předpokladu splnění povinností uvedených shora v předchozím článku, bezhotovostním převodem na účet prodávajícího vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. **0834060173/0800**, a to nejpozději do **pěti (5) pracovních dnů** ode dne, kdy Advokátovi bude kterýmkoliv z účastníků této smlouvy prokázáno **výpisem z Katastru nemovitostí**, příslušným listem vlastnictví, k.ú. **Františkov u Liberce**, že byl proveden vklad vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch strany kupující a současně, že vlastnické právo strany kupující k předmětu převodu není nijak omezeno, tj. na výpisu z katastru nemovitostí nebude vyznačeno žádné jiné věcné právo ve prospěch třetí osoby nebo nemovitosti (zástavní právo, včetně uvolněného zástavního práva, budoucí zástavní právo, věcné břemeno, právo stavby, předkupní právo věcné či jiné břemeno, zákaz zcizení či zatížení předmětu převodu apod.), krom **zástavního práva**, popř. zákazu zcizení a zatížení a souvisejících zápisů ve prospěch věřitele ze smlouvy o úvěru (Banka); plomba, záznam, poznámka či upozornění naznačující zejména podání návrhu, probíhající řízení, nevyřešené právní vztahy nebo nařízení výkonu rozhodnutí či exekuci, dražbu, předběžné opatření, zřízení soudcovského zástavního práva nebo insolvenční řízení, s výjimkou případných zápisů vzniklých z důvodů na straně kupující.

IV.

Smluvní strany se dohodly na tomto způsobu doručování listin sloužících jako podklad pro výplatu z advokátní úschovy advokátovi:

a) **osobně** v sídle advokáta po předchozí telefonické domluvě na tel. **602 368 475**;

b) **e-mailem** na adresu:

uschovy@advokatkavrbova.cz

kam bude v případě listu vlastnictví vždy doručen buď:

- **scan celého originálu** příslušného listu vlastnictví,
nebo
- list vlastnictví ve formě **placeného výstupu z dálkového přístupu do katastru** skrze portál www.cuzk.cz.

Advokát neručí za včasné uskutečnění výplaty z advokátní úschovy, bude-li listina, která je podkladem pro takovou výplatu, doručena jiným nežli shora uvedeným způsobem.

V.

1. Při posuzování splnění podmínek nezbytných k výplatě předmětné částky jedná advokát v dobré víře v pravost předkládaných dokumentů a je povinen si počínat s odbornou péčí.
2. Advokát uchovává finanční prostředky na samostatném bankovním účtu, který se vede odděleně od provozních účtů advokáta a slouží výhradně k účelům advokátních úschov.
3. Advokát se zavazuje o všech pohybech na účtu úschovy písemně informovat účastníky e-mailem na tyto adresy:
 - prodávající: ota.paces@seznam.cz;
 - kupující: info@kreibichreality.cz;
 - zprostředkovatel: mirejovska@elitehomereality.cz;
4. Smluvní strany podpisem této smlouvy berou na vědomí, že vydáním peněz z úschovy se rozumí okamžik, kdy podá bance spravující účet úschovy příkaz k převodu na účet oprávněné smluvní strany uvedený v této smlouvě. Pokud z jakéhokoliv důvodu nebude příkaz k převodu zpracován a tím nedojde k převodu peněz na účet oprávněné smluvní strany, bude toto vydání peněz neúčinné a advokát je povinen opakovaně předat své bance spravující účet úschovy příkaz k převodu po odstranění případných nedostatků.
5. Depozitní účet advokátní úschovy a režim finančních prostředků na něm složených se řídí § 52g a násl. zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů, a usnesením představenstva ČAK č. 7/2004 Věstníku České advokátní komory, o provádění úschov peněz, cenných papírů nebo jiného majetku klienta advokátem, ve znění pozdějších změn a doplňků. Depozitní účet advokátní úschovy slouží výhradně pro uložení cizích finančních prostředků svěřených uschovateli, není určen pro běžný platební styk. Složitel a strana oprávněná berou výslovně na vědomí, že advokátní úschova prováděná uschovatelem na základě této smlouvy bude registrována v souladu s usnesením ČAK o úschovách v elektronické knize úschov, která představuje průběžně číslovaný registr evidující provádění úschov finančních prostředků advokáty.

6. Složitel a strana oprávněná byli advokátem informováni a poučeni, že:
 - a) podle čl. 2b Věstníku č. 7/2004 České advokátní komory (ČAK) o provádění úschov peněz má advokát povinnost sdělit informaci o provedené úschově dle této smlouvy do elektronické knihy úschov ČAK,
 - b) podle zák. č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu advokát není povinen zachovávat vůči klientovi mlčenlivost ohledně učinění oznámení, šetření podezřelého obchodu, úkonů učiněných Českou advokátní komorou nebo Ministerstvem financí (Finančním analytickým útvarem) anebo o plnění informační povinnosti, pokud mají být tyto skutečnosti advokátem klientovi sděleny ve snaze odradit klienta od zapojení do nedovolené činnosti.
7. Složitel a strana oprávněná byli dále advokátem ve smyslu ustanovení § 52h a § 52i zákona o advokacii informováni a poučeni, že:
 - a) advokát je povinen přijmout převzaté peněžní prostředky **pouze na účet úschovy**;
 - b) advokátovi je **zakázáno** vkládat a vybírat peněžní prostředky na úschovním účtu **v hotovosti**;
 - c) advokát je povinen nakládat s peněžními prostředky pouze v **souladu s touto smlouvou**, na jejímž základě se úschova realizuje;
 - d) peněžní ústav, u kterého je úschova zřízena je povinen zaslat složiteli a oprávněnému **potvrzení v elektronické formě** (z e-mailu: uschovy@unicreditgroup.cz), které obsahuje číslo účtu úschovy a kontaktní údaje složitele a oprávněného, a to na elektronické adresy, které účastníci advokátovi v této smlouvě sdělili; případnou změnu údajů sdělených peněžnímu ústavu podle je advokát povinen bez zbytečného odkladu sdělit peněžnímu ústavu; pokud dojde ke změně kontaktních údajů účastníků, zašle peněžní ústav nové potvrzení na kontaktní údaje původní i nové;
 - e) advokát je oprávněn sdělit peněžnímu ústavu k účtu úschovy údaje o **nové úschově** nejdříve po vyplacení všech uložených peněžních prostředků a po ukončení této úschovy.
8. Účastníci výslovně zbavují advokáta mlčenlivosti vůči UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., ohledně identifikačních údajů své osoby, a to v rozsahu údajů požadovaných bankou pro identifikaci skutečného vlastníka finančních prostředků složených na účtu úschov. Tuto identifikaci majitele vkladu provádí banka z důvodu povinnosti zákonného pojištění vkladu. Identifikačními údaji se rozumí u fyzických osob jméno, příjmení, adresa, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození a u právnických osob obchodní firma nebo název právnické osoby, sídlo a identifikační číslo tuzemské právnické osoby, popř. zahraniční identifikační číslo u zahraniční právnické osoby.

VI.

1. Tato smlouva zaniká okamžikem vyplacení předmětných částek nebo uplynutím šesti (6) měsíců ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

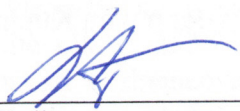
2. Advokát naloží s částkou na účtu dle pokynů složitele, pokud nebudou splněny podmínky pro výplatu složené částky, uvedené v článku III. této smlouvy do šesti (6) měsíců ode dne nabytí účinnosti této smlouvy nebo mu účastníci předloží pravomocné rozhodnutí Katastrálního úřadu, kterým se vklad vlastnického práva dle Kupní smlouvy zamítá a zároveň kterýkoliv z účastníků čestně prohlásí, že nebude uzavírat novou Kupní smlouvu, která by netrpěla Katastrálním úřadem vytčenými vadami.
3. Nedojde-li k výplatě předmětu úschovy do šesti (6) měsíců ode dne nabytí účinnosti této smlouvy, zavazuje se advokát předmět úschovy vrátit složiteli na účty, ze kterých byly částky do advokátní úschovy přijaty, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od marného uplynutí předmětné lhůty. V případě, že by v den uplynutí výše uvedené lhůty probíhalo u příslušného Katastrálního úřadu řízení o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch složitele, vyčká advokát s vrácením finančních prostředků do pravomocného skončení takového případně probíhajícího řízení a finanční prostředky vyplatí dle jeho výsledku, tj. v případě provedení vkladu bude postupovat dle podmínek uvedených v čl. III této smlouvy a v případě zamítnutí vkladu bude postupovat dle předchozího odstavce.
4. V případě, že bude advokát povinen k vrácení předmětu úschovy, zavazuje tu část předmětu úschovy, která byla čerpána z výnosu úvěru, vrátit v plné výši zpět jeho poskytovateli (Banka).
5. Složitel a strana oprávněná nemají právo požadovat vydání úschovy jinak, než jak bylo shora sjednáno. Tím také smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2403 odst. 2 první věta občanského zákoníku.
6. Tato smlouva nemůže být vypovězena jednostranně. Tuto smlouvu mohou vypovědět jen strana oprávněná společně se složitelem, kdy součástí výpovědi musí být dispozice, jak má advokát naložit s předmětem úschovy.

VII.

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že jednají poctivě a v dobré víře a že jsou způsobilé nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem, tj. právně jednat ve smyslu § 7 a § 15 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. V souladu s ust. § 4 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost jej užívat s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat. Smluvní strany posoudily obsah této smlouvy, jejímu znění rozumí a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým vlastnoručním podpisem.
2. Tato smlouva je sepsána v **pěti (5) vyhotoveních**, přičemž jedno je určeno pro stranu oprávněnou, jedno pro složitele, jedno pro věřitele ze smlouvy o úvěru (Banka), jedno pro zprostředkovatele, a jedno pro advokáta.
3. Změny a doplňky k této smlouvě vyžadují písemný dodatek.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu všech smluvních stran.

V Liberci dne 16.01.2026

Oprávněná strana:



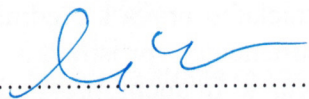
Ing. Ota Pačes

Složitel:

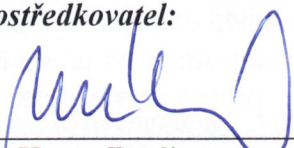


Jan Kreibich

Advokát:


.....
JUDr. Michaela Vrbová
advokátka, ev.č. ČAK 12020
nám. Soukenné 115/6, 460 07 Liberec
IČ: 70213402
info@advokatkvrbova.cz

Zprostředkovatel:



Elite Home Reality s.r.o.
zastoupená na základě plné moci
Soňou Měřejovskou