

# Smlouva o smlouvě budoucí kupní o převodu vlastnictví jednotky

## Davídkova Group s.r.o.

sídlo: Kotršálova 301/12, Třeboradice, 196 00 Praha 9

IČ: 28424531

zapsaná do Obchodního rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 140517

zastoupena: .....

(dále jen „**budoucí prodávající**“)

a

manželé (SJM):

.....

trvalý pobyt: .....

r.č. ....

a

.....

trvalý pobyt: .....

r.č. ....

společné kontaktní údaje: tel: .....

e-mail: .....

(dále jen „**budoucí kupující**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní o převodu vlastnictví jednotky:

## § 1

### Úvodní ustanovení

Budoucí prodávající prohlašuje, že:

- a) je výlučným vlastníkem pozemku č.parc. 89/2 (ostatní plocha, manipulační plocha) zapsaném v listu vlastnictví č. 3034 pro katastrální území a obec Odolena Voda, okres Praha – východ, vedeném Katastrálním úřadem Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha – východ, se všemi součástmi a vším příslušenstvím (dále jen „**předmětný pozemek**“);
- b) na předmětném pozemku bude realizovat projekt výstavby s obchodním názvem „Rezidence U Lesa“ tvořený mimo jiné bytovým domem C s 11 bytovými jednotkami se všemi součástmi a vším příslušenstvím (dále jen „**předmětný dům**“ a „**projekt**“); v předmětném domě bude vymezena jednotka č. C [...] (jedná se o stavební označení v rámci projektu), která bude zapsána do katastru nemovitostí společně s příslušným vkladem prohlášení vlastníka; předmětná jednotka bude zahrnovat (i) byt jako prostorově oddělenou část předmětného domu nacházející se v [...] NP předmětného domu o podlahové ploše [...] m<sup>2</sup> vypočtené dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. (dále jen „**byt**“) a (ii) podíl na společných částech nemovité věci, a to ve výši odpovídající poměru velikosti podlahové plochy předmětné jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v předmětném domě; společnou částí nemovité věci bude především pozemek oddělený z předmětného pozemku o minimální výměře odpovídající zastavěné ploše předmětného domu (dále společně jen jako „**předmětná jednotka**“);
- c) ve výlučném užívání vlastníka předmětné jednotky budou:
  - balkon Ba [...]
  - terasa T [...]
  - předzahrádka Z [...]
  - garážové stání G[...] v 1. podzemním podlaží předmětného domu;

- d) stavební odbor Městského úřadu Odolena Voda vydal dne 20. ledna 2020 pod č.j.: STO-763/2019 Vi rozhodnutí o umístění stavby „Bytový komplex Pod Malým hájem, Odolena Voda“, které nabylo právní moci dnem 17.7.2020 (dále jen „**územní rozhodnutí**“);
- e) stavební odbor Městského úřadu Odolena Voda vydal dne 31.5.2021 pod č.j.: STO-3218/2021 Vi stavební povolení k stavbě nazvané „Bytový komplex Pod Malým hájem, Odolena Voda“, a změnu územního rozhodnutí o umístění stavby, které nabylo právní moci dnem [...] (dále jen „**stavební povolení**“);
- f) na předmětném pozemku, jehož součástí bude předmětný dům, a tím pádem i na předmětné jednotce, vážne nebo bude vážnout zástavní právo banky Česká spořitelna, a.s., případný související zákaz zcizení a zatížení a další související zápisy (dále jen „**Zástavní věřitel**“), k zajištění pohledávky zástavního věřitele – úvěru poskytnutého bankou Česká spořitelna, a.s. za účelem výstavby projektu (dále jen „**Zástavní právo Zástavního věřitele**“), které však bude vymazáno po zaplacení celkové kupní ceny na účet budoucího prodávajícího budoucím kupujícím.

## § 2 Předmět smlouvy

**1.** Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít kupní smlouvu o převodu vlastnictví jednotky ve znění uvedeném v příloze č. 6 této smlouvy (dále jen „**kupní smlouva**“). Smluvní strany se mohou od textu kupní smlouvy uvedeném v příloze č. 6 této smlouvy odchýlit jen po vzájemné dohodě s výjimkou variantních ustanovení a „vytečkovaných“ částí. Dále je předmětem této smlouvy úprava podmínek, za kterých se budoucí prodávající zavazuje provést pro budoucího kupujícího dokončení výstavby předmětné jednotky až do vydání kolaudačního souhlasu a budoucí kupující se zavazuje dokončenou předmětnou jednotku od budoucího prodávajícího převzít a zaplatit za ní smlouvenou cenu. Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající je oprávněn provést dokončení výstavby předmětné jednotky a předmětného domu prostřednictvím jiných oprávněných právnických nebo fyzických osob, avšak na svoji odpovědnost.

**2.** Předmětem kupní smlouvy bude převod vlastnického práva k předmětné jednotce a ke spoluvlastnickému podílu na pozemku (případně na více pozemcích) odděleného z předmětného pozemku uvedeného v § 1 písm. a) této smlouvy, v katastrálním území a obci Odolena Voda; výše spoluvlastnického podílu bude stanovena dodatečně a tento pozemek nebude společnou částí nemovité věci (dále jen „**související pozemek**“). Předmětná jednotka a spoluvlastnický podíl na souvisejícím pozemku mohou být dále společně označeny jako „**předmětný majetek**“.

**3.** Schematické znázornění bytu je půdorysně zobrazeno v příloze č. 1 této smlouvy. Popis standardního stavebního provedení a přehled standardního vybavení bytu tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Rozmístění garážových stání je zobrazeno v příloze č. 3 této smlouvy. Systém zadání a realizace klientských změn je přílohou č. 4 této smlouvy. Pokud na žádost budoucího kupujícího budou provedeny úpravy ve vybavení bytu nebo změny jeho vnitřních dispozic, samostatnou přílohou č. 5 této smlouvy pak bude Protokol – rekapitulace klientské změny podepsaný budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím. Celou cenu za klientské změny dle přílohy č. 5 se budoucí kupující zavazuje zaplatit budoucímu prodávajícímu do 7 dnů od vystavení faktury po podpisu Protokolu – rekapitulace klientské změny. Klientské změny bude možné realizovat až po zaplacení jejich ceny budoucím kupujícím na účet budoucího prodávajícího uvedený ve faktuře za klientské změny. Veškeré náklady spojené s přípravou a provedením dojednaných klientských změn ponese budoucí kupující. Budoucí prodávající je oprávněn změnit a doplnit návrh kupní smlouvy v souladu s klientskými změnami. Budoucí prodávající má právo požadavek na realizaci klientských změn v odůvodněných případech odmítnout.

**4.** Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za předmětný majetek ve standardním provedení činí ..... Kč (slovy: ..... korun českých) včetně DPH, z toho kupní cena předmětné jednotky činí ..... Kč (slovy: ..... korun českých) a kupní cena spoluvlastnického podílu na souvisejícím pozemku činí ..... Kč (slovy: ..... korun českých). Smluvní strany se dohodly, že v případě změny zákonné sazby DPH v den zdanitelného plnění oproti sazbě

platné v době podpisu této smlouvy se výše celkové kupní ceny příslušným způsobem upraví. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě změny podlahové plochy předmětné jednotky v prohlášení vlastníka proti podlahové ploše předmětné jednotky uvedené v § 1 písm. b) do  $\pm 5\%$  (při výpočtu a měření se vychází ze vzdáleností stěn bez omítky a ve výšce 30 cm od podlahy) nebude žádná smluvní strana oprávněná požadovat úpravu kupní ceny. Na kupní cenu rovněž nemá vliv změna skutečné celkové výměry pozemku, změna skutečné celkové výměry nebo změna označení garážového stání a také úpravy v konečném řešení bytu, které neovlivní počet a účel místností, záměnou výrobků, materiálů nebo konstrukčních prvků za jiné, srovnatelné, pokud jde o kvalitu, funkci a cenu, které nebudou považovány za klientské změny.

Dále se smluvní strany dohodly, že v případě změny podlahové plochy předmětné jednotky v prohlášení vlastníka proti podlahové ploše předmětné jednotky uvedené v § 1 písm. b) přesahující  $\pm 5\%$ , upraví se kupní cena o alikvotní částku (včetně DPH), která bude vypočtena z rozdílu mezi předpokládanou a skutečně dosaženou podlahovou plochou předmětné jednotky (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka  $\pm 5\%$ ), násobeného cenou za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy, která činí ..... Kč včetně DPH.

**5.** Budoucí kupující se zavazuje poskytnout Městu Odolena Voda prostřednictvím budoucího prodávajícího příspěvek na rozšíření infrastruktury ve výši **47.489,- Kč** (slovy: čtyřicet sedm tisíc čtyři sta osmdesát devět korun českých). Uvedenou částku se budoucí kupující zavazuje zaplatit na účet budoucího prodávajícího ve lhůtě uvedené v § 3 odst. 11 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že nezaplacení výše uvedeného příspěvku na rozšíření infrastruktury, a to ani v dodatečně přiměřené lhůtě dalších 5 pracovních dnů od marného uplynutí lhůty uvedené v předchozí větě, je důvodem k odstoupení od této smlouvy ze strany budoucího prodávajícího.

**6.** Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že k předmětnému pozemku a k předmětnému domu, který se na něm bude nacházet, event. k jednotkám nacházejícím se v tomto předmětném domě, mohou být před uzavřením kupní smlouvy zřízena věcná břemena/služebnosti za účelem výstavby, umístění a údržby inženýrských sítí (případně další věcná břemena potřebná pro realizaci Projektu), a to na základě právních předpisů, nebo na základě smluv, které budoucí prodávající uzavřel nebo uzavře s obcí a/nebo se správci sítí. Budoucí kupující se zavazuje takto zatíženou předmětnou jednotku koupit.

### § 3

#### Závazky smluvních stran

**1.** Výzvu k uzavření kupní smlouvy je oprávněna uskutečnit kterákoli ze smluvních stran nejpozději do 45 dnů poté, co bude splněna poslední z těchto podmínek:

- a) bude příslušným stavebním úřadem vydán kolaudační souhlas k předmětné jednotce a předmětnému domu bude přiděleno číslo popisné;
- b) bude do katastru nemovitostí zapsána předmětná jednotka společně se vkladem prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k rozestavěným jednotkám;
- c) bude budoucím kupujícím řádně zaplacená 100 % záloha na kupní cenu; a
- d) bude příslušnému katastrálnímu úřadu podán návrh na výmaz Zástavního práva Zástavního věřitele včetně souvisejících omezení vázoucích na předmětné jednotce dle § 1 písm. f) této smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že vylučují aplikaci ust. § 1788 odst. 1 obč. zákoníku, tedy nevyzve-li kterákoli smluvní strana druhou smluvní stranu k uzavření kupní smlouvy ve lhůtě uvedené v tomto odstavci, závazek smluvních stran k uzavření kupní smlouvy nezaniká.

**2.** Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, výzvu lze platně uskutečnit buď dopisem předaným ostatním smluvním stranám osobně proti potvrzení o jejím převzetí na kopii tohoto dopisu anebo dopisem zaslaným poštou ostatním smluvním stranám do vlastních rukou s dodejkou na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy anebo elektronicky na e-mailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Dnem doručení poslední ze smluvních stran se považuje výzva k uzavření kupní smlouvy za uskutečněnou. Za den doručení se považuje:

- (a) den jejich fyzického převzetí adresátem v případě doručení osobně nebo kurýrní službou; nebo
- (b) v případě, že smluvní strana písemnost odmítne převzít nebo jiným způsobem její přijetí zabráni, považuje se za doručenu desátý (10.) den od data uložení příslušné písemnosti

- na dodací poště adresáta nebo v případě zaslání kurýrní službou v den, kdy je zásilka vrácena zpět odesílateli; nebo
- (c) den, kdy byl e-mail odeslán; nebo
  - (d) v den uvedený na dodejce v případě doručení poštou do vlastních rukou; pro účely této smlouvy se za den doručení poštou jakékoliv písemnosti jiným způsobem považuje desátý (10.) den po prokazatelném odeslání takové písemnosti.

**3.** Smluvní strany se zavazují platně uzavřít kupní smlouvu nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy bude výzva k jejímu uzavření doručena druhé smluvní straně.

**4.** Budoucí kupující zaplatil před podpisem této smlouvy rezervační poplatek ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) na účet budoucího prodávajícího č. účtu ..... Rezervační poplatek ve výši 100.000,- Kč se započítává na první zálohu na kupní cenu za předmětný majetek.

**5.** Budoucí kupující se zavazuje zaplatit druhou zálohu na kupní cenu za předmětný majetek, hrazenou z vlastních zdrojů budoucího kupujícího, ve výši .....,- Kč (slovy: ..... korun českých) do 30 dnů od uzavření této smlouvy, a to na účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy (ze kterého bude přednostně splácen úvěr poskytnutý budoucímu prodávajícímu Zástavním věřitelem, a ke kterému má budoucí prodávající omezené dispoziční právo).

**6.** Budoucí kupující se zavazuje zaplatit část celkové investice za předmětný majetek z hypotečního úvěru od ..... a.s. (dále jen „**hypoteční banka**“ a „**hypoteční úvěr**“). Smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru se budoucí kupující zavazuje uzavřít a kopii smlouvy předložit budoucímu prodávajícímu nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy bude proveden vklad prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k rozestavěným jednotkám do katastru nemovitostí, přičemž ustanovení smlouvy o poskytnutí úvěru musí splňovat oprávněné zájmy budoucích prodávajících a jednoznačně zajišťovat budoucím prodávajícím jistotu doplacení zbylé zálohy na kupní cenu (dále jen „**smlouva o úvěru**“). Ve stejné lhůtě se budoucí kupující zavazuje předat budoucímu prodávajícímu k jeho podpisu smlouvu o zřízení zástavního práva k předmětnému majetku s hypoteční bankou, kde budoucí prodávající bude zástavcem, hypoteční banka bude zástavním věřitelem a budoucí kupující bude vedlejším účastníkem, a návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, přičemž ustanovení smlouvy o zřízení zástavního práva musí splňovat oprávněné zájmy budoucího prodávajícího a jednoznačně zajišťovat budoucímu prodávajícímu jistotu doplacení zbylé zálohy na kupní cenu a bude obsahovat ustanovení, že po převodu vlastnického práva budoucího prodávajícího k předmětnému majetku na budoucího kupujícího přechází na něj všechna práva a povinnost z předmětné zástavní smlouvy. Uvedenou zástavní smlouvou bude zajištěn úvěr poskytnutý hypoteční bankou budoucímu kupujícímu. Smluvní strany souhlasí s tím, že zástavní právo hypoteční banky na zajištění úvěru budoucímu kupujícímu bude uvedeno v katastru nemovitostí jako druhé v pořadí, tzn. po Zástavním právu dle § 1 této smlouvy, a to až do doby, než nastanou skutečnosti uvedené v odst. 13 tohoto paragrafu (dále jen „**zástavní smlouva hypoteční banky**“). Za porušení povinnosti předložit řádně a včas smlouvu o úvěru a/nebo zástavní smlouvu hypoteční banky sjednávají účastníci této smlouvy smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč, kterou se budoucí kupující zavazuje zaplatit budoucím prodávajícím a jejím zaplacením není dotčeno právo na náhradu škody. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud budoucí kupující nepředloží řádně smlouvu o úvěru a/nebo zástavní smlouvu hypoteční banky, a to ani v dodatečně přiměřené lhůtě dalších 7 dnů od marného uplynutí výše uvedené lhůty pro předložení smlouvy o úvěru, mají budoucí prodávající právo odstoupit od této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v takovém případě je budoucí prodávající oprávněn započíst rezervační poplatek na výše uvedenou smluvní pokutu.

**7.** Budoucí prodávající se zavazuje bez zbytečného odkladu od předložení zástavní smlouvy hypoteční banky, nejpozději však do 15 dnů, podepsat zástavní smlouvu hypoteční banky. Pro případ prodloužení budoucího prodávajícího s podpisem zástavní smlouvy hypoteční banky se budoucí prodávající zavazuje zaplatit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodloužení.

**8.** Budoucí kupující pověřuje budoucího prodávajícího, aby podal návrh na vklad zástavního práva hypoteční banky příslušnému katastrálnímu úřadu, a to nejpozději do 10 dnů ode dne jejího uzavření. Poplatek za vklad zástavního práva hypoteční banky se zavazuje zaplatit budoucí kupující.

**9.** Smluvní strany se dohodly, že pro účely této smlouvy je za okamžik zaplacení jednotlivých záloh kupní ceny uvedených v odst. 5 a odst. 11 tohoto paragrafu považováno datum, kdy jsou jednotlivé zálohy v plné výši připsány na účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.

**10.** Nezbytnými podmínkami pro zaplacení zbylé zálohy na kupní cenu za předmětný majetek a příspěvku Městu Odolena Voda dle odst. 11 tohoto paragrafu je předložení následujících dokladů budoucímu kupujícímu:

- a) kolaudační souhlas vydaný příslušným stavebním úřadem k předmětnému domu nebo předmětné jednotce,
- b) doklad o přidělení čísla popisného předmětnému domu,
- c) výzva k zaplacení zbylé zálohy na kupní cenu zaslaná budoucím prodávajícím budoucímu kupujícímu elektronicky na jeho e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Budoucí prodávající se zavazuje do 15 dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu k předmětnému majetku odeslat budoucímu kupujícímu písemnou výzvu k zaplacení zbylé zálohy na kupní cenu.

**11.** Budoucí kupující se zavazuje zaplatit zbylou zálohu na kupní cenu za předmětný majetek **ve výši .....- Kč (slovy: ..... korun českých)** a příspěvek Městu Odolena Voda z hypotečního úvěru nebo z vlastních zdrojů, případně kombinací obou způsobů, nejpozději do 14 dnů od splnění poslední z podmínek uvedených v odst. 10 tohoto paragrafu, a to tak, že:

**a)** částka ve výši .....- Kč (slovy: ..... korun českých) včetně DPH jako zbylá záloha na kupní cenu za předmětný majetek bude zaplacena na účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy,

**b)** částka ve výši **47.489,- Kč** (slovy: čtyřicet sedm tisíc čtyři sta osmdesát devět korun českých) jako příspěvek Městu Odolena Voda bude zaplacena na účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.

**12.** Při prodloužení budoucího kupujícího se zaplacením druhé zálohy na kupní cenu za předmětný majetek uvedené v odst. 5 tohoto paragrafu se automaticky prodlužuje termín pro dokončení stavby uvedený v § 4 odst. 4 této smlouvy o dobu, o kterou bude budoucí kupující v prodloužení se zaplacením.

**13.** Budoucí prodávající se zavazuje zajistit prostřednictvím Zástavního věřitele výmaz zástavního práva uvedeného v § 1 písm. f) této smlouvy, a to tak, aby návrh na jeho výmaz byl podán příslušnému katastrálnímu úřadu do 30 dnů ode dne zaplacení všech finančních částek na účet budoucího prodávajícího dle odst. 5 a 11 tohoto paragrafu.

#### **§ 4**

#### **Dokončení výstavby předmětného domu**

**1.** Budoucí prodávající se zavazuje provést pro budoucího kupujícího dokončení výstavby předmětné jednotky až do vydání kolaudačního souhlasu, a to v souladu s přílohami č. 1, 2 a 5 této smlouvy.

**2.** Při plnění, které není v této smlouvě blíže specifikováno, a smluvní strany se nedohodnou jinak, je budoucí prodávající oprávněn postupovat samostatně a jednostranně i bez souhlasu budoucího kupujícího včetně volby použitých materiálů a prováděcích postupů. Při svém plnění je budoucí prodávající oprávněn odchytil se po konzultaci s budoucím kupujícím od výchozího podkladu a zadání, a to bez vlivu na cenu za plnění dle této smlouvy, pokud je tato odchylka v souladu s běžnými prováděcími postupy anebo pokud se odchylka v průběhu plnění projeví jako technicky nezbytná, přičemž taková odchylka musí být v souladu se závaznými technickými normami a nesmí prokazatelně snižovat užitnou hodnotu stavby.

**3.** Budoucí prodávající se zavazuje v rámci ceny za plnění sjednané v této smlouvě zajistit bez zbytečného odkladu po dokončení svého plnění dle této smlouvy provedení všech odborných revizí a zkoušek potřebných pro úspěšnou kolaudaci předmětného majetku.

4. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit vydání kolaudačního souhlasu k předmětné jednotce nejpozději do ..... za předpokladu, že do ..... bude smluvními stranami odsouhlasena a podepsána příloha č. 5 této smlouvy. Nebude-li příloha č. 5 této smlouvy mezi smluvními stranami odsouhlasena a podepsána v uvedené lhůtě, pak se o dobu prodlení s jejím podpisem prodlužuje i termín pro vydání kolaudačního souhlasu. Budoucí prodávající bude i nadále jediným stavebníkem stavby předmětného majetku.

5. Budoucí prodávající není v prodlení se splněním svých závazků dle této smlouvy a neodpovídá za škody způsobené v důsledku okolností neležících na jeho straně, a to zejména v případech, kdy takové prodlení či škoda:

- a) byly zaviněny budoucím kupujícím (např. při prodlení s řádnou a včasnou úhradou kterékoliv platby dle této smlouvy, neposkytnutí potřebné součinnosti, ke které se budoucí kupující smluvně zavázal, anebo nutné k řádnému provedení stavby předmětné jednotky a jejímu předání apod.);
- b) vznikly zásahem orgánů státní správy a/nebo rozhodnutím soudu a za předpokladu, že takový zásah a/nebo rozhodnutí nebylo vydáno z důvodu jednání nebo chyby budoucího prodávajícího; a
- c) vznikly v důsledku vyšší moci.

Vyšší moci se pro účely této smlouvy rozumí zejména: (i) válka, (ii) nepokoje, (iii) generální stávká, (iv) vyvlastnění, (v) epidemie/pandemie (např. v důsledku výskytu koronaviru označovaného jako SARS CoV-2 na území České republiky a/nebo jiného státu a opatření k zamezení šíření koronavirové infekce, s dopadem, byť i nepřímým, na budoucího prodávajícího (např. prostřednictvím dodavatelů, omezení dostupnosti pracovní síly apod.)), (vi) pád letadla, leteckých nebo kosmických zařízení, (vii) blesk, (viii) teroristické akty, (ix) povodeň, (x) zemětřesení, (xi) povětrnostní podmínky, které brání výkonu prací na předmětné jednotce (což pro účely této smlouvy znamená takové extrémní nepříznivé klimatické podmínky, které brání podle ČSN provádění stavebních prací podle časového harmonogramu budoucího prodávajícího, (xii) působení a/nebo nečinnost příslušných orgánů v rozporu s platnými právními předpisy a/nebo nařízený archeologický průzkum a/nebo (xiii) veškeré okolnosti, které jsou mimo přiměřenou kontrolu budoucího prodávajícího, které brání budoucímu prodávajícímu v plnění povinností vyplývajících z této smlouvy, a za předpokladu, že takové okolnosti nemůže být zabráněno navzdory úsilí budoucího prodávajícího a tato okolnost nemohla být očekávána budoucím prodávajícím při podpisu této smlouvy. Budoucí prodávající vyvine veškeré úsilí k odstranění nebo alespoň zmírnění důsledků události vyšší moci.

## § 5

### Smluvní pokuty a sankce

1. Smluvní strany se dohodly, že pokud budoucí prodávající neuzavře kupní smlouvu, a to ani v dodatečně přiměřené lhůtě dalších 5 dnů od marného uplynutí lhůty uvedené v § 3 odst. 3 této smlouvy, ačkoli budoucí kupující veškeré své závazky vyplývající z této smlouvy řádně splnil, má budoucí kupující právo odstoupit od této smlouvy. V tomto případě vrátí budoucí prodávající budoucímu kupujícímu a hypoteční bance zaplacenou zálohu na kupní cenu, a to do 10 pracovních dnů ode dne, kdy odstoupení budoucího kupujícího od této smlouvy nabude účinnosti. V případě realizace odstoupení budoucímu kupujícímu od této smlouvy se budoucí prodávající navíc zavazuje zaplatit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč za porušení povinnosti uzavřít kupní smlouvu, a to do 14 dnů ode dne, kdy budoucí kupující smluvní pokutu uplatní.

2. Smluvní strany se dohodly, že pokud budoucí kupující neuzavře kupní smlouvu, a to ani v dodatečně přiměřené lhůtě dalších 5 dnů od marného uplynutí lhůty uvedené v § 3 odst. 3 této smlouvy, ačkoli budoucí prodávající své závazky vyplývající z této smlouvy řádně splnil, má budoucí prodávající právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši ..... Kč (*Pokuta ve výši první + druhé zálohy na kupní cenu*), čímž není dotčeno jeho právo na náhradu škody, a dále má právo odstoupit od této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající je na úhradu smluvní pokuty oprávněn použít rezervační poplatek a část zaplacené zálohy na kupní cenu. Zbylou část zaplacené kupní ceny se budoucí prodávající zavazuje vrátit budoucímu kupujícímu a hypoteční bance do 14 dnů ode dne, kdy odstoupení nabude účinnosti. Cenu, kterou budoucí kupující uhradil na případné úpravy ve vybavení bytu, nebo změny jeho vnitřních dispozic dle přílohy č. 4 a 5 k této smlouvě, se však v takovém případě nevrací.

**3.** Pro případ prodlení se zaplacením kterékoliv z částek uvedených v § 3 odst. 5 a § 3 odst. 11 této smlouvy se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tuto smluvní pokutu se budoucí kupující zavazuje zaplatit budoucímu prodávajícímu ve lhůtě 14 dnů od jejího uplatnění.

**4.** Při prodlení se zaplacením částky uvedené v § 3 odst. 5 této smlouvy delším jak 45 dní má budoucí prodávající právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč, čímž není dotčeno právo na náhradu škody, a dále má právo odstoupit od této smlouvy.

Při prodlení se zaplacením kterékoliv z částek uvedených v § 3 odst. 11 této smlouvy delším jak 45 dní má budoucí prodávající právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši ..... Kč (*Pokuta ve výši první + druhé zálohy na kupní cenu*), čímž není dotčeno právo na náhradu škody, a dále má právo odstoupit od této smlouvy.

Tyto smluvní pokuty se budoucí kupující zavazuje zaplatit budoucímu prodávajícímu ve lhůtě 14 dnů od jejího uplatnění. Ustanovení o smluvní pokutě uvedené v odst. 3 tohoto paragrafu se v tomto případě použije za prodlení nejvýše do 45. dne prodlení. Smluvní strany se dohodly, že na výše uvedené smluvní pokuty je budoucí prodávající oprávněn započíst již zaplacené zálohy na kupní cenu. Případnou zbylou část zaplacené kupní ceny se budoucí prodávající zavazuje vrátit budoucímu kupujícímu a hypoteční bance do 14 dnů ode dne, kdy odstoupení nabude účinnosti. Cenu, kterou budoucí kupující uhradil na případné úpravy ve vybavení bytu, nebo změny jeho vnitřních dispozic dle přílohy č. 4 a 5 k této smlouvě, se však v takovém případě nevrací.

**5.** Při prodlení s dokončením plnění oproti termínu uvedenému v § 4 odst. 4 této smlouvy s výjimkou důvodů uvedených v § 4 odst. 4 a § 4 odst. 5 této smlouvy delším jak 90 dní má budoucí kupující právo odstoupit od této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v případě realizace odstoupení budoucího kupujícího od této smlouvy je budoucí prodávající povinen zaplatit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč. Tuto smluvní pokutu se budoucí prodávající zavazuje zaplatit budoucímu kupujícímu ve lhůtě 14 dnů od jejího uplatnění. V tomto případě vrátí budoucí prodávající budoucímu kupujícímu a hypoteční bance zaplacenou kupní cenu, a to do 10 pracovních dnů ode dne, kdy odstoupení budoucího kupujícího od této smlouvy nabude účinnosti.

**6.** O všech odstoupeních od této smlouvy uvědomí strana odstupující ostatní smluvní strany dopisem zasláným do vlastních rukou s dodejkou na adresy uvedené v této smlouvě. Dnem doručení poslední ze smluvních stran nabude odstoupení od smlouvy účinnosti a tato smlouva se tímto od počátku ruší. Smluvní strany se dohodly, že odstoupením nejsou dotčena ustanovení této smlouvy o smluvních pokutách. Bude-li dopis vrácen jako nedoručený, mají smluvní strany za to, že odstoupení bylo adresátovi doručeno desátým dnem ode dne uložení tohoto dopisu na doručovací poště. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že v případě odstoupení budoucího prodávajícího od této smlouvy z důvodu porušení této smlouvy budoucím kupující se nevrací cena, kterou budoucí kupující uhradil na případné úpravy ve vybavení bytu, nebo změny jeho vnitřních dispozic dle přílohy č. 4 a 5 k této smlouvě.

**7.** Smluvní strany souhlasně prohlašují, že výši smluvních pokut dle tohoto článku této smlouvy považují za přiměřenou s ohledem na hodnotu a význam chráněného zájmu zajišťovaných práv a vzdávají se tímto práva domáhat se u soudu jejího snížení.

## **§ 6**

### **Závěrečná ustanovení**

**1.** Budoucí kupující tímto prohlašuje, že ve smyslu § 1764 občanského zákoníku na sebe bere nebezpečí změny okolností a není oprávněn domáhat se po budoucím prodávajícím a/nebo soudně obnovení jednání o této smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran.

**2.** Smluvní strany vylučují pro tuto smlouvu použití ustanovení § 1788 odst. 2 občanského zákoníku.

**3.** Započtení na pohledávky vzniklé z této smlouvy se nepřipouští v případech výslovně neuvedených v této smlouvě. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany, s výjimkou pohledávek budoucího prodávajícího vůči budoucímu kupujícímu vyplývajících z této smlouvy, u nichž platí, že budou předmětem zástavního práva

sjednaného budoucím prodávajícím ve prospěch České spořitelny, a.s. jakožto banky financující výstavbu projektu, k zajištění pohledávek České spořitelny, a.s. z příslušného úvěru poskytnutého budoucímu prodávajícímu na realizaci tohoto projektu.

**4.** Smluvní strany v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a v souladu s nařízením EP a Rady EU 2016/679 (GDPR), berou na vědomí, že osobní údaje poskytnuté na základě této smlouvy a v souvislosti s uzavřením této smlouvy, budou budoucím prodávajícím zpracovávány výhradně za účelem dodržení právních povinností a za účelem plnění a uplatnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy. Smluvní strany se zpracováním osobních údajů výslovně souhlasí a zavazují se oznámit budoucímu prodávajícímu všechny změny předmětných údajů. Smluvní strany rovněž souhlasí s předáním svých osobních údajů zhotoviteli smluv navazujících na tuto smlouvu (kupní smlouva apod.) a dále České spořitelně, a.s. jakožto financující bance developerského projektu. Smluvní strany berou na vědomí, že mají přístup k osobním údajům, mají právo na ochranu osobních údajů a mají všechna další práva stanovená v zákoně č. 110/2019 Sb. a článku 6 a 25 GDPR. Smluvní strany v souladu se zákonem č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, souhlasí s využitím svých rodných čísel pro účely této smlouvy a smluv na tuto smlouvu navazujících a s předáním svého rodného čísla zhotoviteli smluv navazujících na tuto smlouvu (kupní smlouva apod.).

**5.** Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky řádně podepsanými všemi smluvními stranami.

**6.** Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech originálních vyhotoveních, z nichž budoucí prodávající obdrží jedno vyhotovení, budoucí kupující také jedno vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží hypoteční banka a jedno Zástavní věřitel.

**7.** Tato smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu.

**8.** Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy:

- 1) Schematické znázornění bytu
- 2) Standardní provedení a vybavení bytu
- 3) Rozmístění garážových stání
- 4) Systém zadání a realizace klientských změn
- 5) Protokol – rekapitulace klientských změn (samostatná příloha)
- 6) Závazné znění kupní smlouvy

V ..... dne .....

-----  
Davídkova Group s.r.o.  
budoucí prodávající

-----  
.....  
budoucí kupující

-----  
.....  
budoucí kupující



## PŘÍLOHA Č. 6 – ZÁVAZNÉ ZNĚNÍ KUPNÍ SMLOUVY

### *Kupní smlouva o převodu vlastnictví jednotky*

**Davídkova Group s.r.o.**

sídlo: Kotršálova 301/12, Třeboradice, 196 00 Praha 9

IC: 28424531

zapsaná do Obchodního rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 140517

zastoupena: .....

(dále jen „**strana prodávající**“)

a

manželé (SJM):

.....

trvalý pobyt: .....

r.č. ....

a

.....

trvalý pobyt: .....

r.č. ....

společná adresa pro doručování: .....

(dále jen „**strana kupující**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, na základě § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto kupní smlouvu o převodu vlastnictví jednotky:

#### **Čl. I**

##### **Předmět smlouvy**

**I.** Předmětem této smlouvy je převod vlastnického práva k jednotce č. .... (byt) , typ jednotky obč.z., která je vymezena v pozemku č. parc. .... (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova Odolena Voda, č.p. .... (.....) stojící na tomto pozemku.

Jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. .... pro katastrální území a obec Odolena Voda, okres Praha – východ, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha – východ.

Výše uvedená jednotka zahrnuje (i) byt umístěný ve ..... nadzemním podlaží předmětného domu (dále jen „**byt**“) a (ii) spoluvlastnický podíl ve výši .... na společných částech nemovité věci (dále jen „**předmětná jednotka**“). Účelem užívání bytu č. .... je bydlení.

Uvedený byt se skládá z těchto místností:

- .....

Podlahová plocha bytu vypočtená podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. (tj. půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce) činí ..... m<sup>2</sup>.

Součástí bytu je jeho zařízení a vybavení s výjimkou těch, které patří do společných částí nemovité věci.

Dále jsou součástí bytu vnitřní rozvody ..... s výjimkou těch, které patří do společných částí nemovitých věcí.

Ve výlučném užívání vlastníka předmětné jednotky č. je .....

K vlastnictví předmětné jednotky dále patří:

- nášlapné vrstvy podlah (podlahové krytiny) a stropní vystrojení prostor v místnostech,
- nenosné příčky uvnitř bytu,
- vnitřní dveře nacházející se uvnitř bytu,
- omítky a malby všech vnitřních stěn a stropů,
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od bytového jističe za elektroměrem,

- .....

2. Společnými částmi nemovitých věcí jsou:

- pozemky parc. č. ....;

- .....

(Dále jen „**společné části předmětných nemovitých věcí**“.)

3. Dále jen předmětem této smlouvy převod spoluvlastnického podílu o velikosti ...../..... na pozemku č.parc. .... (.....), který je zapsán na listu vlastnictví č. .... pro katastrální území a obec Odolena Voda, okres Praha - východ, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha – východ (dále jen „**související pozemek**“).

4. Předmětná jednotka a spoluvlastnický podíl ..... na souvisejícím pozemku mohou být dále společně označeny jako „**předmětný majetek**“.

5. Předmětem této smlouvy je převod vlastnického práva k předmětnému majetku se všemi jeho součástmi a vším příslušenstvím. Touto kupní smlouvou se tedy strana prodávající zavazuje, že straně kupující prodá a odevzdá předmětný majetek, který je předmětem koupě, a umožní jí nabýt vlastnické právo k němu, a strana kupující se zavazuje, že předmětný majetek koupí, převezme a zaplatí straně prodávající kupní cenu.

## Čl. II

### Prohlášení smluvních stran

1. Strana prodávající prohlašuje, že:

- a) je společností řádně založenou a existující v souladu s právními předpisy České republiky;
- b) strana prodávající i osoby jednající za ní jsou oprávněni (i) uzavřít tuto smlouvu a veškeré další smlouvy, jež budou uzavřeny v souvislosti s touto smlouvou; (ii) plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy a veškerých dalších smluv, jež budou uzavřeny v souvislosti s touto smlouvou; a (iii) realizovat transakce předjímané touto smlouvou a veškerými dalšími smlouvami, jež budou uzavřeny v souvislosti s touto smlouvou. Tato smlouva a veškeré další smlouvy, jež budou uzavřeny v souvislosti s touto smlouvou, představují po jejich řádném podepsání všemi signatáři a řádném ověření podpisů závazné, zákonné a platné závazky strany prodávající vymahatelné proti ní v souladu s podmínkami a ustanoveními těchto smluv;
- c) uzavřením této smlouvy a případných dalších dokumentů s touto smlouvou souvisejících strana prodávající neporuší žádný právní či interní předpis, smluvní či jiný závazek nebo rozhodnutí příslušného státního orgánu či jiného správního úřadu, z nichž by mohla vzniknout straně kupující újma;
- d) proti straně prodávající nebylo zahájeno žádné insolvenční, úpadkové nebo jiné podobné řízení a strana prodávající není účastníkem nebo stranou v žádném soudním sporu, soudním, rozhodčím nebo správním řízení, vyšetřování trestného činu nebo jiném řízení vedeném státními nebo jinými správními orgány, které by mohlo částečně nebo plně bránit platnosti, účinnosti, vymahatelnosti nebo plnění této smlouvy z její strany, a že zahájení takového řízení nebo vyšetřování budoucímu prodávajícímu dle jejích informací ani nehrozí;
- e) na předmětném majetku neváznou žádné dluhy, věcná břemena, s výjimkou věcného břemene ....., zástavy s výjimkou zástavního práva ve prospěch banky ..... a.s. (dále jen „hypoteční banka“) včetně souvisejících zápisů a omezení, za účelem úhrady části kupní ceny stranou kupující, nájemní smlouvy nebo jiné závazky ani jiné právní závady, které by bránily jejich převodu. Strana prodávající prohlašuje, že straně kupující nezatajila jí známé vady či omezení na předmětném majetku, na které by byla povinna stranu kupující upozornit;
- f) nemá žádné závazky vůči správci daně související s předmětným majetkem, a že ke dni podpisu této smlouvy neexistují žádné nedoplatky související s provozem předmětného majetku, a to ani zálohových plateb. Strana prodávající dále prohlašuje, že nemá žádné nedoplatky veřejných dávek, poplatků a sankčních plateb souvisejících s předmětným majetkem; a
- g) žádným právním úkonem, který není v katastru nemovitostí zapsán, nepřevodila vlastnické právo k předmětnému majetku na jinou osobu a bere na vědomí, že v opačném případě by straně kupující odpovídala za vzniklou škodu.

2. Strana kupující prohlašuje, že:

- a) každý účastník strany kupující je plně svéprávný a obdržel veškerá potřebná oprávnění a souhlasy k tomu, aby mohl podepsat tuto smlouvu, plnit závazky z ní vyplývající a realizovat transakce jí zamýšlené;

- b) *nenachází se v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění platném a účinném ke dni podpisu této smlouvy, ani v jiné obdobné situaci a taková situace ani nehrozí;*
- c) *neexistuje jakýkoliv soudní spor, arbitráž, šetření nebo jiné soudní či správní řízení před jakýmkoliv soudem nebo úřadem, které by mohlo částečně nebo plně bránit platnosti, účinnosti, vymahatelnosti nebo plnění této smlouvy z její strany, a že zahájení takového řízení nebo vyšetřování budoucímu kupujícímu dle jejích informací ani nehrozí;*
- d) *je jí znám stav předmětné jednotky včetně všech jejích součástí a příslušenství, že si jí prohlédla a že jí kupuje ve stavu zjištěném při její prohlídce. Dále strana kupující prohlašuje, že se seznámila s tím, že na předmětném majetku vázne zástavní právo ve prospěch hypoteční banky za účelem úhrady kupní ceny stranou kupující. Strana kupující dále potvrzuje, že od strany prodávající převzala kopii prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám podle § 1166 OZ (dále jen „**prohlášení vlastníka**“); a*
- e) *se před podpisem této smlouvy dostatečně seznámila s veškerými relevantními dokumenty souvisejícími s výstavbou předmětné jednotky, tak jak jí byly dle míry jejího zájmu o detailní prostudování poskytnuty stranou prodávající.*

### **Čl. III**

#### **Kupní cena**

*Strana prodávající prodává předmětný majetek se všemi součástmi a vším příslušenstvím straně kupující za celkovou kupní cenu ..... Kč (slovy: ..... korun českých) včetně DPH (z toho cena bez DPH činí ..... Kč, 15% DPH činí ..... Kč) a strana kupující předmětný majetek se všemi součástmi a vším příslušenstvím za tuto cenu od strany prodávající kupuje do svého společného jmění manželů/vyůlučného vlastnictví/podílového spoluvlastnictví (každý id. 1/2).*

*Smluvní strany potvrzují, že kupní cena za předmětný majetek byla zaplacená před podpisem této smlouvy na účet strany prodávající č. účtu .....*

### **Čl. IV**

#### **Předání a převzetí předmětného majetku, přechod práv a závazků**

*1. Smluvní strany se dohodly, že předání a převzetí předmětného majetku bude provedeno předávacím protokolem do 30 dnů od uzavření této smlouvy na základě doručení písemné výzvy prodávajícího k převzetí předmětného majetku kupujícímu zasláné elektronicky na jeho e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.*

*2. Prodávající při podpisu předávacího protokolu předá kupujícímu i veškerou dokumentaci, kterou k předmětné jednotce má ve svém držení. Vyhotovení a předání dokumentace se zapracovanými klientskými změnami je možné po dohodě smluvních stran. Strany souhlasí, že předání může být i elektronickou formou, zasláním e-mailem, nebo linkem ke stažení dokumentů. Prodávající dále předá kupujícímu příručku k řádnému užívání předmětné jednotky a celého předmětného domu včetně reklamačního řádu. Kupující se tímto aktem zavazuje o předmětnou jednotku starat řádně s péčí dobrého hospodáře v souladu s příručkou, která bude kupujícímu protokolárně předána při předání a převzetí předmětného majetku.*

*3. Kupující se zavazuje ve lhůtě uvedené v odst. 1 tohoto paragrafu předmětný majetek převzít a podepsat předávací protokol, ve kterém je oprávněn uvést případné vady a nedodělky a po dohodě s prodávajícím stanovit lhůtu k jejich odstranění. Prodávající je oprávněn do předávacího protokolu uvést svá stanoviska k vadám a nedodělkům, u kterých jsou s kupujícím v rozporu. Kupující však není povinen převzít předmětný majetek, pokud vykazuje vady a nedodělky bránící jejich řádnému užívání. Okamžikem předání přechází na kupujícího i povinnosti hradit náklady spojené s užíváním, správou a údržbou předmětného majetku. V případě, kdy kupující předmětný majetek ve lhůtě 10 dnů od doručení písemné výzvy k převzetí předmětného majetku kupujícímu nepřevzme, s výjimkou případů, kdy předmětný majetek vykazuje vady a nedodělky bránící jejímu řádnému užívání, mají smluvní strany za to, že posledním dnem lhůty uvedené v odst. 1 tohoto článku došlo k předání a převzetí předmětného majetku, a to bez vad a nedodělků.*

*4. Smluvní strany se dohodly, že nebezpečí škody na předmětném majetku přechází na kupujícího dnem předání předmětného majetku kupujícímu dle odst. 1 tohoto paragrafu, nejpozději však 30.*

dnem od uzavření této smlouvy; týž den přechází na kupujícího odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s předmětným majetkem.

5. Až do dne podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami, resp. do dne předání a převzetí dle poslední věty odst. 3 tohoto paragrafu není kupující oprávněn předmětný majetek užívat ani zde mít uloženy jakékoli věci, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

6. Pro případ prodlení s předáním či převzetím předmětných nemovitostí se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 250,- Kč za každý den prodlení. Prodlení začíná běžet prvním dnem po marném uplynutí lhůty pro předání a převzetí předmětných nemovitostí uvedené v odst. 1 tohoto článku. Tuto smluvní pokutu se povinná strana zavazuje zaplatit poškozené smluvní straně ve lhůtě 14 dnů od jejího uplatnění.

7. Pro případ prodlení prodávajícího s odstraněním vad a nedodělků dle odst. 3 tohoto článku se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě 250,- Kč za každý den prodlení. Prodlení začíná běžet prvním dnem po marném uplynutí lhůty pro odstranění vad a nedodělků sjednaném smluvními stranami v předávacím protokolu; není-li lhůta v předávacím protokolu sjednána, začíná prodlení běžet třicátým pracovním dnem od doručení písemné výzvy kupujícího prodávajícímu. Tuto smluvní pokutu se prodávající zavazuje zaplatit kupujícímu ve lhůtě 14 dnů od jejího uplatnění.

8. Ze strany prodávající na stranu kupující přechází touto smlouvou práva a závazky vyplývající ze smlouvy o věcném břemeni .....

9. Ze strany prodávající na stranu kupující přechází touto smlouvou práva a závazky vyplývající ze smlouvy o zřízení zástavního práva .....

#### **Čl. V**

##### **Stanovy společenství vlastníků jednotek**

Strana kupující prohlašuje, že se seznámila se zněním stanov Společenství vlastníků ....., (dále jen „stanovy SVJ“), se kterými souhlasí, a ke kterým přistupuje bez výhrad.

#### **Čl. VI**

##### **Záruky na kvalitu**

1. Strana prodávající poskytuje straně kupující záruku na kvalitu bytu na dobu 36 měsíců ode dne jeho předání straně kupující, tj. ode dne podpisu předávacího protokolu. Strana prodávající poskytuje straně kupující záruku za jakost na společných částech předmětných nemovitých věcí v délce 36 měsíců, která začne běžet ode dne převzetí první jednotky v domě osobou, která je odlišná od strany prodávající.

2. Strana prodávající odpovídá za vady předmětného majetku, které se vyskytnou po převzetí předmětného majetku v záruční době. Práva z odpovědnosti za vady musí být uplatněna u strany prodávající v záruční době. Tyto vady je strana prodávající povinna odstranit, a to po písemném vyzvání s přesnou specifikací vady od strany kupující. Písemná výzva strany kupující musí obsahovat přesnou specifikaci povahy vady a dostatečnou fotodokumentaci té části předmětného majetku, na které se vada projevila (pokud je zachytitelná fotografií), jinak strana prodávající vyzve stranu kupující k doplnění specifikace, přičemž po dobu do doplnění specifikace stranou kupující neběží lhůta pro odstranění vady. V případě oprávněné reklamace v záruční době nese všechny náklady spojené s odstraněním vad výhradně strana prodávající.

3. Záruční doba se netýká toho vybavení předmětného majetku, které není jeho součástí a kde výrobce udává jinou délku záruční doby z titulu vystavených záručních listů, přičemž v těchto případech platí záruční doba uvedená v těchto záručních listech. Záruční listy uvedeného vybavení předmětného majetku byly straně kupující předány při podpisu předávacího protokolu, přičemž případné vady tohoto vybavení předmětného majetku strana kupující uplatní přímo u jeho výrobců.

4. Po celou dobu trvání záruční doby je strana kupující povinna provádět na své náklady běžnou údržbu předmětného majetku a předmětný majetek užívat obvyklým způsobem tak, aby nemohlo dojít ke škodě, a s péčí řádného hospodáře.

## **Čl. VII**

### **Smluvní pokuty a sankce**

*Pro případ prodlení s odstraněním záručních vad se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 250,- Kč za každý den prodlení. Prodlení začíná běžet prvním dnem po marném uplynutí lhůty pro odstranění vad a nedodělků sjednaném smluvními stranami; není-li lhůta sjednána, začíná prodlení běžet třicátým pracovním dnem od doručení písemné výzvy strany kupující k odstranění záručních vad straně prodávající. Tuto smluvní pokutu se strana prodávající zavazuje zaplatit straně kupující ve lhůtě 14 dnů od jejího uplatnění.*

## **Čl. VIII**

### **Další ujednání**

*1. Strana prodávající a strana kupující se zavazují společně s podpisem této smlouvy podepsat i návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí.*

*2. Strana kupující pověřuje stranu prodávající, aby podala návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu, a to nejpozději do 5 dnů po podpisu této kupní smlouvy.*

*3. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti dle této smlouvy se považují za doručené, pokud byly odeslány poštou dopisem do vlastních rukou s dodejkou na adresy uvedené v této smlouvě nebo byly předány osobně proti potvrzení o převzetí písemnosti na její kopii. Bude-li dopis odeslaný poštou do vlastních rukou s dodejkou na adresu uvedenou v této smlouvě vrácen jako nedoručený, mají smluvní strany za to, že písemnost byla adresátovi doručena desátým dnem ode dne uložení tohoto dopisu na doručovací poště.*

*4. Strana prodávající není v prodlení se splněním svých závazků dle této smlouvy a neodpovídá za škody způsobené v důsledku okolností neležících na její straně, a to zejména v případech, kdy takové prodlení či škoda:*

- a) byly zaviněny stranou kupující;*
- b) vznikly zásahem orgánů státní správy a/nebo rozhodnutím soudu a za předpokladu, že takový zásah a/nebo rozhodnutí nebylo vydáno z důvodu jednání nebo chyby strany prodávající; a*
- c) vznikly v důsledku vyšší moci.*

*Vyšší moci se pro účely této smlouvy rozumí zejména: (i) válka, (ii) nepokoje, (iii) generální stávka, (iv) vyvlastnění, (v) epidemie/pandemie (např. v důsledku výskytu koronaviru označovaného jako SARS CoV-2 na území České republiky a/nebo jiného státu a opatření k zamezení šíření koronavirové infekce, s dopadem, byť i nepřímým, na stranu prodávající (např. prostřednictvím dodavatelů, omezení dostupnosti pracovní síly apod.)), (vi) pád letadla, leteckých nebo kosmických zařízení, (vii) blesk, (viii) teroristické akty, (ix) povodeň, (x) zemětřesení, (xi) povětrnostní podmínky, které brání výkonu prací na předmětné jednotce (což pro účely této smlouvy znamená takové extrémní nepříznivé klimatické podmínky, které brání podle ČSN provádění stavebních prací podle časového harmonogramu strany prodávající, (xii) působení a/nebo nečinnost příslušných orgánů v rozporu s platnými právními předpisy a/nebo nařízený archeologický průzkum a/nebo (xiii) veškeré okolnosti, které jsou mimo přiměřenou kontrolu strany prodávající, které brání straně prodávající v plnění povinností vyplývajících z této smlouvy, a za předpokladu, že takové okolnosti nemůže být zabráněno navzdory úsilí strany prodávající a tato okolnost nemohla být očekávána stranou prodávající při podpisu této smlouvy. Strana prodávající vyvine veškeré úsilí k odstranění nebo alespoň zmírnění důsledků události vyšší moci.*

*5. Schémata všech podlaží určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek, jsou přílohou č. 1 této smlouvy.*

## **Čl. IX**

### **Závěrečná ustanovení**

*1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky řádně podepsanými všemi smluvními stranami.*

*2. Tato smlouva byla vyhotovena ve 4 originálních vyhotoveních, z nichž strana prodávající obdrží jedno vyhotovení, strana kupující také jedno vyhotovení, jedno vyhotovení bude použito pro potřeby příslušného katastrálního úřadu a jedno vyhotovení obdrží hypoteční banka.*

*3. Tato smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu, právní účinky vkladu nastávají však na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva zpětně k okamžiku doručení návrhu na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou obsahem této smlouvy vázány až do dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí.*

*4. Smluvní strany se zavazují poskytnout si v řízení o povolení vkladu navzájem nezbytnou součinnost k tomu, aby návrh na vklad práva do katastru nemovitostí byl povolen, tj. zejména se zavazují předložit katastrálnímu úřadu na jeho případnou výzvu veškeré jím požadované doklady a doplnění s tím, že v případě potřeby se smluvní strany zavazují učinit rovněž společné podání katastrálnímu úřadu, společná doplnění atd.*

*Pro případ, kdy příslušný katastrální úřad zamítne nebo zastaví, a to z jakéhokoliv důvodu, povolení vkladu vlastnického práva na stranu kupující, zavazují se smluvní strany k odstranění vad, na jejichž základě katastrální úřad povolení vkladu zamítl včetně případného uzavření smlouvy o stejném předmětu a za stejných podmínek, vyhovující formálním požadavkům pro provedení vkladu, která tuto smlouvu nahradí.*

*5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.*