

# SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

Evidenční číslo smlouvy:

Smluvní strany:

**Skanska Reality a.s.**

se sídlem Praha 8 – Karlín

Křižíkova 682/34a, PSČ 186 00

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským

soudem v Praze,

oddíl B, vložka 19527

zastoupená na základě plné moci

**Lukášem Maděrou a Šárkou Plechatou/**

**Mgr. Lucíí Huňovou /**

IČ: 024 45 344

DIČ: CZ699004845

bankovní spojení: Citibank Europe plc,

organizační složka

číslo účtu: 203 250 0201/2600

**(NELZE VKLÁDAT HOTOVOST)**

kontaktní email: .....

(dále jen „**budoucí prodávající**“)

a

.....,

r.č. ....

trvale bytem .....

kontakt:

rodinný stav:

adresa pro doručování:

(dále jen „**budoucí kupující**“)

uzavřely dnešního dne tuto smlouvu o budoucí kupní smlouvě o převodu  
vlastnického práva k nemovitostem a o úpravě vzájemných vztahů:

## ČLÁNEK I.

1. Budoucí prodávající je akciová společnost, podnikající mimo jiné v oblasti realit. Výpis z obchodního rejstříku budoucího prodávajícího tvoří přílohu č.1 této smlouvy.
2. Budoucí prodávající vystaví na pozemcích parc.č. 2128, parc.č. 2129, parc.č. 2119/3, parc.č. 1963/2 a parc.č. 1963/3 v katastrálním území Libeň, resp. na pozemcích, které vzniknou rozdělením či sloučením těchto pozemků (dále jen „**pozemek**“) bytový dům, vedený pod obchodním názvem „Čertův vršek“ (dále jen „**budova**“ nebo „**dům**“), který se nachází v obci Praha, v katastrálním území Libeň.
3. Výstavba areálu bude realizována na základě Rozhodnutí o umístění stavby vydaného dne 29.3.2016, odborem územního rozvoje a výstavby Úřadu Městské části Praha 8, pod č.j. MCP8 073518/2015, které nabylo právní moci dne 30.4.2016, a na základě stavebního povolení, přičemž řízení k jeho vydání aktuálně probíhá.

## ČLÁNEK II.

1. V místě vyznačeném ve schematickém plánu předpokládaného rozdělení pozemků po dokončení hrubé stavby a konkrétně pak určeném geometrickým plánem (viz příloha č. 3 této smlouvy), bude vybudována budova označená ve stavební dokumentaci jako Obytný soubor Čertův vršek. Nejpozději současně s vymezením jednotek pak bude na základě geometrického plánu po konečném zaměření specifikován pozemek, jehož součástí bude budova a pozemky funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek jako společné části nemovité věci. Výstavba budovy bude provedena dle stavební dokumentace pro stavební povolení, zpracované CASUA, spol. s r.o., se sídlem Křížíkova 682/34a, Praha 8 - Karlín, 186 00, IČ 44846908.
2. Výstavbu budovy dokončí budoucí prodávající na základě shora uvedených správních rozhodnutí do 24 měsíců ode dne zahájení výstavby.

Zahájení výstavby je předpokládáno ve lhůtě do 31.7.2019. O termínu zahájení výstavby se budoucí prodávající zavazuje písemně informovat budoucího kupujícího.

3. Předmětem budoucí kupní smlouvy bude převod vlastnického práva k následujícím jednotkám nacházejícím se v budově:

a) **jednotka č** ..... zahrnující:

- (i) **byt** o výměře ..... m<sup>2</sup> v ...../...../..... nadzemním podlaží budovy s právem výlučného užívání **terasy/lodžie/balkonu/** o výměře ..... m<sup>2</sup>  
**s právem výlučného užívání předzahrádky o výměře cca ..... m<sup>2</sup>**

(ii) podíl na společných částech nemovité věci,

b) ideální spoluvlastnický podíl na **jednotce** (dále jen „**společná garáž a sklepy**“), zahrnující:

(i) **nebytový prostor – společnou garáž a sklepy**, spojený s právem výlučného užívání **garážového stání č. ....v 1./2. podzemním podlaží budovy a spojený s právem výlučného užívání sklepní kóje č. ....v 1. podzemním podlaží budovy**

(ii) podíl na společných částech nemovité věci,

(dále též společně jen jako „**předmět převodu**“).

### **ČLÁNEK III.**

Kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětu převodu uvedenému v článku II. odst. 3. této smlouvy (dále jen „**kupní smlouva**“) se strany zavazují uzavřít nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy bude příslušnému katastrálnímu úřadu podán návrh na vklad prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám do katastru nemovitostí, přičemž podmínkou uzavření kupní smlouvy je úhrada celé kupní ceny ve výši a způsobem uvedeným v článku VI. této smlouvy včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení. V případě, že budoucím kupujícím bude hradit část kupní ceny formou hypotečního úvěru je podmínkou uzavření kupní smlouvy rovněž uzavření smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru budoucím kupujícím a smlouvy o zřízení zástavního práva k předmětu převodu ve prospěch úvěrující banky. V případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy ve lhůtě dle tohoto odstavce z důvodů na straně budoucího kupujícího, nenese budoucí prodávající odpovědnost za škodu na předmětu převodu tím způsobenou.

Kupní smlouva bude uzavřena ve znění uvedeném v následujícím článku v souladu s právními předpisy platnými a účinnými ke dni jejího uzavření, přičemž k dnešnímu dni dosud neznámé údaje budou doplněny v souladu s prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**prohlášení vlastníka domu**“) ve znění platném ke dni kolaudace objektu tak, aby splňovala náležitosti stanovené zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“).

## ČLÁNEK IV.

Znění budoucí kupní smlouvy:

**SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY  
(KUPNÍ SMLOUVA) Č. ..../...  
(dále jen „Smlouva“)**

Smluvní strany:

**společnost**

**Skanska Reality a.s.**  
se sídlem Praha 8 – Karlín  
Křížíkova 682/34a, PSČ 186 00  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským  
soudem v Praze,  
oddíl B, vložka 19527  
zastoupená na základě plné moci  
**Lukášem Maděrou a Šárkou Plechatou**  
IČ: 024 45 344  
DIČ: CZ699004845  
bankovní spojení: Citibank Europe plc,  
organizační složka  
číslo účtu: 203 250 0201/2600

na straně jedné (dále jen „**Strana prodávající**“)

**pan, paní, manželé**

....., r.č.:.....

oba trvale bytem:

oba státní občanství: ČR

stav:.....

na straně druhé (dále jen „**Strana kupující**“).

### I.

#### **Označení nemovitostí a převáděných jednotek**

1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících jednotek a ideálních spoluvlastnických podílů na jednotkách umístěných v bytovém domě č.p. ...., ul. ...., č.o. ...., ..... (dále jen „**Bytový dům**“), který je součástí pozemku parc.č. ...., zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro ....., Katastrálním pracovištěm ....., pro katastrální území ....., obec ..... (dále jen „**Nemovitost**“):

- a) jednotky č. .... / ... zahrnující byt a příslušný podíl na společných částech Nemovitosti,
- b) převáděného ideálního spoluvlastnického podílu na jednotce č. .... / ....., zahrnující nebytový prostor společnou garáž a sklepy a příslušný podíl na společných částech Nemovitosti,

a to na základě:

- a) kolaudačního souhlasu, vydaného stavebním odborem Úřadu ..... pod č.j. .... dne .....,
- b) určení čísla popisného ....., Odboru ....., ze dne ....., č.j. .... / .....,
- c) geometrického plánu č. ...., ověřeného oprávněným zeměměřičským inženýrem ..... dne ..... a potvrzeného z hlediska souladu očíslování parcel s údaji dle katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro ....., Katastrálním pracovištěm ....., dne ..... pod č. ...., kterým došlo k rozdělení původních pozemků parc.č. .... a geometrického plánu č. ...., ověřeného oprávněným zeměměřičským inženýrem ..... dne ..... a potvrzeného z hlediska souladu očíslování parcel s údaji dle katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro ....., Katastrálním pracovištěm ....., dne ..... pod č. ...., kterým došlo k dalšímu rozdělení pozemku parc.č. .... v katastrálním území ..... a

Strana prodávající prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy byl podán do podatelny Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, návrh na vklad prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**Prohlášení vlastníka domu**“), do katastru nemovitostí, kterým se nemovitost rozděluje dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**občanský zákoník**“), v platném znění, na jednotky tak, že se Strana prodávající stává vlastníkem všech jednotek v Nemovitosti a může tedy jednotlivé jednotky prodávat do vlastnictví fyzickým a právnickým osobám, včetně jednotky uvedené dále v čl. II., která je předmětem převodu dle této Smlouvy.

2. Společnými částmi Nemovitosti jsou rovněž následující pozemky zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro ....., Katastrálním pracovištěm ....., pro katastrální území ....., obec ..... (dále jen „**Pozemky**“), funkčně související s provozem a správou Domu a s užíváním jednotek:

- a) pozemek parc. č. .... - .....,
- b) pozemek parc. č. .... - .....,

## II. Předmět smlouvy

Předmětem této Smlouvy je úplatný převod vlastnického práva, resp. spoluvlastnického podílu, k níže popsaným nemovitostem:

**1. Jednotka č. .... / ...** (ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě označená jako ...), zahrnující byt [1+kk 2+kk 3+kk 4+kk 5+kk] umístěný v ..... nadzemním podlaží Bytového domu a podíl na společných částech Nemovitosti (včetně Pozemků). Tento byt se skládá z níže uvedených místností o ploše:

**bude doplněno v souladu s Prohlášením vlastníka domu:**

....  
Vybavení bytu tvoří:

...

Byt je ohraničen:

...

K jednotce se váže právo výlučně užívat tyto společné části Nemovitosti:

balkon/lodžii/terasu o výměře ...  
předzahrádku o výměře ...

**Podíl na společných částech Nemovitosti (včetně Pozemků) činí ...**  
/.....

**2. Ideální spoluvlastnický podíl na jednotce č. .../....** o velikosti ... /....., zahrnující nebytový prostor společnou garáž a sklepy spojený s užíváním **garážového stání č. ... a/nebo sklepu č. ...** (ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě označeného jako ...) (dále také jen „**garážové stání**“ či „**sklep**“) a podíl na společných částech Nemovitosti (včetně Pozemků). Tento nebytový prostor je hromadná garáž a sklepy s jednotlivě vyznačenými garážovými stáními a sklepy, umístěný v 1./2. podzemním podlaží Bytového domu, skládá se z ..... a obsahuje ..... garážových stání a ..... sklepů.

**bude doplněno v souladu s Prohlášením vlastníka domu:**

Vybavení nebytového prostoru společné garáže a sklepu tvoří:

...

Nebytový prostor společná garáž a sklepy je ohraničen:

...

Celková výměra nebytového prostoru společné garáže a sklepu je ..... m<sup>2</sup>.

**Podíl na společných částech Nemovitosti (včetně Pozemků) činí** ...../....., z čehož na převáděný spoluvlastnický podíl o velikosti ... /..... připadá **podíl o velikosti ... /.....**

**Obdobně a v souladu s Prohlášením vlastníka domu budou doplněny údaje o dalších převáděných jednotkách na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě.**

3. Velikosti podílů jednotlivých vlastníků jednotek na Pozemcích odpovídají velikosti podílů těchto vlastníků jednotek na ostatních společných částech Nemovitosti. Celkový převáděný podíl na společných částech Nemovitosti (včetně Pozemků) činí ... /..... Podíl na společných částech Nemovitosti (včetně Pozemků) je součástí každé z převáděných jednotek a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

Společnými částmi Nemovitosti jsou:

**bude doplněno v souladu s Prohlášením vlastníka domu:**

...

Celková podlahová plocha prostor v Bytovém domě společných vlastníků všech jednotek je ..... m<sup>2</sup>.

Všechny tyto společné prostory v Bytovém domě mají právo užívat a povinnost se podílet na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek v Nemovitosti.

### III. Kupní cena

1. Strana prodávající prodává jednotky, resp. spoluvlastnické podíly na jednotkách, uvedených v čl. II. této Smlouvy Straně kupující, a ta je přijímá do svého výlučného vlastnictví / svého podílového spoluvlastnictví dle podílů určených v záhlaví této smlouvy / svého společného jmění manželů, se všemi součástmi a příslušenstvím a právy a povinnostmi, ve stavu, v jakém se k dnešnímu dni nacházejí, za dohodnutou kupní cenu včetně DPH v celkové výši:... **Kč (slovy ... korun českých).**

Z toho v Kč:

**(U bytu většího než 120 m<sup>2</sup> bude sazba 21%)**

	Cena bez DPH	Z toho pozemek	Základ daně	DPH	Cena vč. DPH	Sazba
Byt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15%
Sklep	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15%
Garáž	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15%
<b>Celkem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

Smluvní strany sjednaly, že jednotka zahrnující byt je plněním hlavním, podíl na jednotce zahrnující nebytový prostor garáž a sklepy a nebytový prostor sklepy je plněním vedlejším. **Uvede se pouze, pokud je garáž a/ sklep prodáván společně s bytem (v opačném případě vymazat a změnit sazbu DPH).**

DPH je ke kupní ceně přičtena ve výši a způsobem stanoveným příslušnými právními předpisy platnými a účinnými ke dni podpisu této Smlouvy. V případě, že dojde ke změně právních předpisů a tím i ke změně sazby daně do dne zdanitelného plnění, je Strana prodávající povinna případný rozdíl daně vrátit Straně kupující nebo Strana kupující povinna případný rozdíl daně zaplatit Straně prodávající, a to do 20 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé smluvní strany.

*Za zdanitelné plnění při dodání nemovité věci, podle současného platného znění zákona, se považuje den předání nemovité věci nabyvateli do užívání, nejpozději však den doručení vyzoomění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva do katastru nemovitostí.*

*V uvedené kupní ceně jsou zahrnuty náklady vynaložené ekvivalentně a účelně Stranou prodávající na pořízení Nemovitosti a Pozemků a na vybudování veřejných komunikací, úprav souvisejících pozemků veřejných ploch a páteřních rozvodů technické infrastruktury (např. vodovody, kanalizace, veřejné osvětlení, apod.), jež umožňují pozdější provádění a užívání Bytového domu a jednotek v Nemovitosti ve smyslu např. § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů, a které nejsou součástí Nemovitosti, Pozemků ani předmětem převodu dle této Smlouvy. Tato infrastruktura včetně souvisejících pozemků bude na základě smluv o smlouvách budoucích převedena do vlastnictví obce nebo osob zajišťujících dopravní a technickou infrastrukturu území.*

*2. Var. 1 – zapláceno v hotovosti*

*Strana kupující zaplatila kupní cenu v plné výši ke dni podpisu Smlouvy.*

*Var. 2 – platba s pomocí hypotéky*

*Strana kupující uhradila ke dni podpisu Smlouvy z vlastních zdrojů a z uvolněných záloh zaplácených [Hypoteční bankou, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČ 13584324 / Českou spořitelnou, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČ 45244782 / Komerční bankou, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ 45317054 (dále jen „Banka“) kupní cenu v plné výši.*

*Daňový doklad zašle Strana prodávající Straně kupující do 15 dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy.*

#### **IV.**

#### **Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí Bytového domu**

*Správu, provoz a opravy společných částí Bytového domu zajišťuje správce uvedený v Prohlášení vlastníka domu. Pravidla pro přispívání vlastníků jednotek v Nemovitosti na správu Nemovitosti a na odměňování osoby, která Nemovitost spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti jsou součástí Prohlášení vlastníka domu.*

#### **V.**

#### **Zástavní právo (pro případ hypotéky)**



1. Strana kupující prohlašuje, že si je vědoma a souhlasí s tím, že na předmětu této Smlouvy bude váznout zástavní právo ve prospěch Banky, kterým je zajištěna pohledávka Banky ze Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru č... uzavřené dne ... mezi Bankou jako věřitelem a Stranou kupující jako dlužníkem. Návrh na vklad zástavního práva byl podán na Katastrální úřad pro ....., Katastrální pracoviště ..... před podáním návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy.

2. Dnem vkladu vlastnického práva předmětu této Smlouvy do katastru nemovitostí vstupuje Strana kupující do všech práv a povinností, které vyplývají pro zástavce ze Zástavní smlouvy k nemovitostem č. ...., která byla uzavřena mezi Bankou, jako zástavním věřitelem, Stranou prodávající jako zástavcem, a Stranou kupující jako vedlejším účastníkem. Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy bude působit zástavní právo vůči Straně kupující jako nabyvateli zastavené věci.

## VI.

### **Práva a závazky týkající se Bytového domu a Nemovitostí (včetně Pozemků)**

1. Vlastníkům jednotek vznikne zápisem vkladu vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, popř. nebytový prostor, jakož i užívat společné části Nemovitosti, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části Nemovitosti. Vlastníkům jednotek současně vznikne povinnost udržovat svůj byt, popř. nebytový prostor, jakož i společné části Nemovitosti, které mají vyhrazeny ve výlučném užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Nemovitosti. S vlastnictvím jednotky je neoddělitelně spojeno členství ve Společenství vlastníků jednotek pro Bytový dům (dále jen „**Společenství vlastníků**“). Za dluhy Společenství vlastníků ručí jeho člen jako vlastník příslušné jednotky v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech Nemovitosti.

#### **bude doplněno v souladu s Prohlášením vlastníka domu:**

...

Vznikem vlastnického práva k jednotkám vzniká vlastníkově jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu Bytového domu a pro užívání společných částí, se kterými byl seznámen a které měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, popř. nebytovému prostoru. Jedná se zejména o následující práva a povinnosti:

- a) povinnost nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky, oznámit tuto skutečnost včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníků jednotek prostřednictvím Společenství vlastníků. To platí obdobně i v případě změny údajů uvedených v oznámení;
- b) povinnost bez zbytečného odkladu oznámit Společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy,

*přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby;*

- c) *povinnost platit předepsané zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu, popř. nebytového prostoru, zejména ze smluv týkajících se dodávek médií a služeb pro Bytový dům a vlastníky jednotek, zejména ze:*

***bude doplněno v souladu s Prohlášením domu:***

...

- d) *upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt nebo nebytový prostor, povinnost umožnit přístup do něj pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud k tomu byl předem vyzván Společenstvím vlastníků;*
- e) *povinnost zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně Nemovitosti (včetně Pozemků), o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu, nebytového prostoru nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván Společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií;*
- f) *povinnost přispívat na správu Nemovitosti včetně příspěvků na odměňování osoby, která Bytový dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, zejména ze smlouvy o obstarání správy Bytového domu;*
- g) *povinnosti ze smluv o zřízení věcného břemene (umístění veřejného osvětlení, kabelového vedení, vodovodního řadu apod.):*

***bude doplněno v souladu s Prohlášením vlastníka domu:***

...

- h) *v případě jakéhokoli budoucího převodu vlastnického práva k jednotce doložit nabyvateli potvrzením Společenství vlastníků, jaké dluhy související se správou Nemovitosti přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které přejdou na nabyvatele jednotky, bude ručit převodce osobě odpovědné za správu domu.*

## **VII.**

### **Stav předmětu smlouvy**

1. *Strana prodávající prohlašuje, že na převáděných jednotkách, resp. spoluvlastnických podílech na nich popsanych v čl. II. této Smlouvy neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, jiná věcná práva k věci cizí, ani jiná právní omezení, kromě závazků citovaných v této Smlouvě.*

2. *Strana kupující prohlašuje, že je jí stav předmětu převodu znám, s tímto stavem byla osobně seznámena a v tomto stavu jej přejímá do svého výlučného*

vlastnictví / svého podílového spoluvlastnictví dle podílů určených v záhlaví této Smlouvy / svého společného jmění manželů. K předání předmětu převodu, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovitosti a na Pozemcích včetně všech součástí a příslušenství dojde předávacím protokolem, podepsaným pověřeným zástupcem Strany prodávající a Stranou kupující, a to do dvou týdnů od podpisu této Smlouvy, za předpokladu připsání kupní ceny v plné výši včetně DPH a včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě na účet Strany prodávající. Strana kupující se zavazuje k úhradě nákladů spojených s provozem předmětu převodu dle této Smlouvy vzniklých od okamžiku převzetí předmětu převodu Stranou kupující. Strana prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu Smlouvy nemá nikdo jiný jakékoliv právo neuvedené ve Smlouvě k předmětu převodu a že není uzavřena žádná nájemní smlouva, podle které by jakákoliv třetí osoba měla právo neuvedené ve Smlouvě předmět převodu užívat.

3. Strana kupující má právo na bezplatné odstranění případných vad montážních a stavebních prací, zjištěných při převzetí předmětu převodu, vad společných částí Nemovitosti, které nemohly být při dostatečné péči zjištěny při převzetí předmětu převodu (skryté vady), a dále v rámci trvání záruční lhůty stanovené v této Smlouvě na jednotlivé části Bytového domu. Běžné opotřebení společných částí Nemovitosti, nebytového prostoru – společných garáží, nebytového prostoru – sklepů, způsobené užíváním třetími osobami, zejména ostatními vlastníky jednotek není považováno za vadu.

Zjištěné vady musí být uplatněny u Strany prodávající bez zbytečného odkladu poté, co je Strana Kupující mohla při dostatečné péči zjistit. Skryté vady na společných částech Nemovitosti musí být uplatněny u Strany prodávající bez zbytečného odkladu poté, co je Strana kupující mohla při dostatečné péči zjistit, nejpozději však do 5-ti let od převodu první jednotky v Bytovém domě na osobu, která je odlišná od Strany prodávající.

Na montážní a stavební práce u společných prostor Nemovitosti, nebytového prostoru – společných garáží a bytů se poskytuje záruka v délce 36-ti měsíců a na kompletní skladbu střešního souvrství v délce 60-ti měsíců. U výrobků a zařízení pro vybavení bytů, nebytových prostor a společných částí Nemovitosti bude záruční doba shodná s údajem uvedeným na záručním listu výrobce. Práva ze záruky nebo z titulu odpovědnosti za vady věci nebude možné uplatnit, pokud bude vada výrobků a zařízení způsobena neodborným zásahem nebo nečinností Strany kupující či třetí osoby, zejména pokud vznikne v rozporu s pokyny stanovenými v Manuálu uživatele bytů a nebytových prostorů v Bytovém domě, nebo pokud bude způsobena tím, že servisní práce v Bytovém domě nebude provádět odborná servisní organizace.

Záruční doba počíná běžet ode dne předání předmětu převodu Straně kupující do užívání s výjimkou záruční doby na společné části Nemovitosti, která začíná běžet ode dne předání první jednotky v Bytovém domě osobě odlišné od Strany prodávající. Vady, na které se vztahuje záruka poskytnutá Stranou prodávající, je třeba uplatnit u Strany prodávající bez zbytečného odkladu poté, co je Strana kupující mohla při dostatečné péči zjistit, nejpozději však ve výše uvedených záručních dobách.

*Práva z vadného plnění a z poskytnutých záruk, je třeba uplatnit u Strany prodávající, a to výhradně přes webovou aplikaci na [www.skanskareality.cz](http://www.skanskareality.cz). Nebudou-li práva z vadného plnění a poskytnutých záruk uplatněna u Strany prodávající bez zbytečného odkladu poté, co je Strana kupující mohla při dostatečné péči zjistit, má Strana prodávající právo namítnout, že byla uplatněna opožděně, a Strana kupující se jich tak nemůže domáhat.*

*Strana prodávající neodpovídá za vady převáděných jednotek, ani za vady na společných částech Nemovitosti, které vznikly v důsledku zásahů Strany kupující či třetích osob, provedených bez souhlasu Strany prodávající a bez řádného povolení příslušných správních orgánů, do konstrukce bytu, nebytového prostoru nebo společných částí domu. V případě, že Strana kupující provede takové konstrukční úpravy a zásahy bez předchozího písemného souhlasu Strany prodávající a bez povolení příslušných správních orgánů, nebude k poskytnuté záruce dle předchozích ustanovení této Smlouvy přihlíženo.*

## **VIII. Závěrečná ustanovení**

*1. Smluvní strany žádají, aby byl u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území ....., proveden zápis změny vlastnických práv dle této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad podá katastrálnímu úřadu Strana prodávající, a to nejpozději do deseti pracovních dní od zápisu dokončené jednotky dle Prohlášení vlastníka domu do katastru nemovitostí, k čemuž ji Strana kupující výslovně zmocňuje. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí a poplatek za ověření svých podpisů na této Smlouvě hradí Strana kupující při podpisu Smlouvy. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí Strana prodávající.*

*2. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že vlastnické právo k převáděným nemovitostem přechází na Stranu kupující vkladem do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Účastníci jsou do doby rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva svými projevy vůle z této Smlouvy vázáni.*

*3. V případě, kdy by návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy byl pravomocně zamítnut, nebo v případě, kdy by katastrálním úřadem zahájené řízení bylo pravomocně zastaveno, zavazují se strany nejpozději do 30 dnů poté, co příslušné rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí či o zastavení řízení nabude právní moci, uzavřít mezi sebou novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětu převodu, jak je uveden v této Smlouvě, která bude obsahovat stejné podstatné náležitosti jako tato Smlouva a bude splňovat veškeré podmínky pro povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a tuto novou kupní smlouvu se zavazují neprodleně podat na katastrální úřad s návrhem na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. V případě, že se uzavření nové kupní smlouvy ve smyslu tohoto odstavce nezdaří, mají strany právo od této Smlouvy odstoupit. V případě*

*zániku této smlouvy bude Strana prodávající povinna vrátit uhrazenou kupní cenu tak, že částku z vlastních zdrojů Strany kupující převede na účet Strany kupující a částku poskytnutou z úvěrových zdrojů na účet Banky. V takovém případě bude Strana kupující povinna vyklidit a vrátit předmět převodu bez náhrady nejpozději do 40 dnů ode dne zániku Smlouvy. Zároveň učiní účastníci Smlouvy veškeré úkony nutné k výmazu zástavního práva zřízeného k předmětu převodu, byla-li kupní cena hrazena prostřednictvím hypotečního úvěru.*

*4. Nedílnou součástí této Smlouvy je reklamační řád Strany prodávající, který podrobně upravuje odpovědnosti Strany prodávající za vady předmětu převodu dle této smlouvy.*

*5. Pokud to nezbytně vyžadují opravy, úpravy a provoz ostatních bytů, nebytových prostor nebo společných částí Bytového domu, popřípadě Bytového domu jako celku, je Strana kupující povinna umožnit na předchozí vyzvání přístup do bytu, resp. nebytového prostoru nabývaného dle této Smlouvy. Za tím účelem se Strana kupující zavazuje poskytovat Společenství vlastníků své aktuální kontaktní údaje. V případě nesplnění této povinnosti, mající za následek nemožnost učinit shora zmíněnou výzvu, a v případě bezprostředně hrozícího nebezpečí vzniku škody na majetku či zdraví, je Strana kupující povinna strpět přístup do svého bytu, resp. nebytového prostoru i bez svého vědomí. Takový přístup bude vždy celý prováděn za současné přítomnosti minimálně tří osob, v součinnosti s obecní policií nebo s Policií České republiky, a bude vždy protokolárně a fotograficky zdokumentován.*

*6. Strana kupující prohlašuje, že při podpisu této Smlouvy převzala kopii průkazu energetické náročnosti budovy – Bytového domu, souhlasí s tím, že originál tohoto průkazu bude uložen u Strany prodávající, která jej následně předá Společenství vlastníků, a považuje tak povinnost dle zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, za splněnou.*

*7. Přílohu této Smlouvy tvoří schéma půdorysu všech podlaží Bytového domu s vyznačenými byty a nebytovými prostory.*

*8. Změny a doplňky této Smlouvy musejí mít písemnou formu.*

*9. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) / pěti (5) / šesti (6) stejnopisech, každý s platností originálu; kupující obdrží jedno (1) vyhotovení, prodávající dvě (2) vyhotovení, z čehož jedno je pro potřeby finančního úřadu, jedno (1) vyhotovení je určeno pro potřeby Banky, jedno (1) vyhotovení je určeno pro potřeby katastrálního úřadu.*

*10. Strana kupující jakožto spoluvlastník ideálního spoluvlastnického podílu na nebytovém prostoru se vzdává předkupního práva dle §1124 Občanského zákoníku, a to s účinky i pro své právní nástupce. Toto vzdání se předkupního práva se zapíše do veřejného seznamu.*

*11. Tato Smlouva a veškeré právní vztahy z ní vyplývající se řídí zák. č. 89/2012 Sb., Občanským zákoníkem, a ostatními právními předpisy České republiky. Strana kupující potvrzuje, že byla Stranou prodávající jasně a*

srozumitelně seznámena s tím, že v případě sporu mezi smluvními stranami této Smlouvy, má možnost využít mimosoudního řešení takového sporu, a to u České obchodní inspekce ([www.coi.cz](http://www.coi.cz)).

**/Pro případ, kdy předmětem převodu bude byt, včetně GS či sklepu/**

12. Strana kupující bere na vědomí, že s účinností od 1.11.2016 se zákonem č. 254/2016 Sb., mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí a Strana prodávající v této souvislosti konstatuje a ujišťuje stranu kupující, že se na toto první úplatné nabytí vlastnického práva k jednotce dle této smlouvy vztahuje osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí.

**/Pro případ, kdy předmětem převodu bude samostatný nebytový prostor, garážové stání či sklep/**

12. Strana kupující bere na vědomí, že s účinností od 1.11.2016 se zákonem č. 254/2016 Sb., mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Vzhledem k tomu, že se na první úplatné nabytí vlastnického práva k jednotce, zahrnující nebytový prostor, garážové stání či sklep, jako samostatný předmět převodu, osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí nevztahuje, smluvní strany konstatují, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je Strana kupující. Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 %.

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva k nemovité věci a v této lhůtě se daň musí také uhradit. Daňové přiznání jsou povinni podat všichni kupující, a to bez ohledu na možné osvobození. Avšak v případě, že se na předmět převodu vztahuje osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí, podává se tzv. nulové daňové přiznání.

Strana prodávající vyhotovila za Stranu kupující, která je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí, daňové přiznání, které Strana kupující podepsala současně s touto smlouvou (v případě nutnosti vyhotovení znaleckého posudku je toto nákladem Strany kupující). Strana prodávající se zavazuje toto daňové přiznání podat na příslušný finanční úřad v zákonné lhůtě. Kopii daňového přiznání s podacím razítkem finančního úřadu bude na vyžádání předložena Stranou prodávající Straně kupující.

13. Smluvní strany jsou dle svého prohlášení svéprávné. Strana kupující prohlašuje, že splňuje zákonné podmínky pro nabývání nemovitostí dle platných předpisů České republiky.

14. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo rozrušení, Smlouvu si přečetly, s jejím obsahem souhlasí, cítí se být jejím obsahem vázány a toto stvrzují vlastnoručními podpisy. Za předpokladu, že Stranou kupující je podnikatel, strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 558 odst. 2 občanského zákoníku.

V Praze dne .....

V Praze dne .....

Strana kupující:

Za Stranu prodávající  
**Skanska Reality a.s.:**

...

**Šárka Plechatá**  
na základě plné moci

...

**Lukáš Maděra**  
na základě plné moci

Přílohy:  
reklamační řád  
schéma půdorysů všech podlaží Bytového domu

## **ČLÁNEK V.**

### **A. Další specifikace předmětu převodu:**

1. Jednotka č. .... zahrnující byt v ..... nadzemním podlaží budovy a podíl na společných částech nemovitosti:

#### 1.1. Místnosti:

	Výměra v m2
Obývací pokoj + KK	
Ložnice 1	
Ložnice 2	
Koupelna	
Komora	
Chodba	
Šatna	
<b>Celkem byt:</b>	
<b>s právem výlučného užívání</b>	

Terasy

Lodžie

Balkon

Sklepní kóje SE1N940

K jednotce č. .... náleží předzahrádka o celkové výměře cca .....m<sup>2</sup>, k níž bude pro vlastníka této jednotky prohlášením vlastníka domu zřízeno právo výlučného užívání.

Schematický plán bytu je zahrnut v příloze č. 4 této smlouvy.

### 1.2. Standardní vybavení bytu

Bližší specifikace standardního vybavení je obsažena v kartě bytu, která je přílohou č. 6 této smlouvy o smlouvě budoucí.

Standard popsany touto smlouvou, resp. v příloze této smlouvy, včetně uvedených výrobců mají informativní charakter a prodávající je oprávněn se od těchto standardů v nezbytných případech v nezbytném rozsahu za předpokladu zachování minimálně stejných příp. vyšších standardů použitých materiálů a za předpokladu zachování užitečných vlastností bytu v plném rozsahu odchýlit, aniž by tato odchylka vyvolávala změnu nebo měla vliv na platnost kteréhokoliv ustanovení této smlouvy.

Standard popsany touto smlouvou má přednost před standardem zpracovaným ve stavební dokumentaci.

2. Ideální spoluvlastnický podíl na jednotce, zahrnující nebytový prostor společnou garáž a sklepy spojený s právem výlučného užívání garážového stání č. .... v 1. podzemním podlaží budovy a sklepu označeného č. .... v 1. podzemním podlaží budovy a podíl na společných částech nemovitosti,

Velikost tohoto spoluvlastnického podílu na jednotce bude určena poměrem plochy předmětného garážového stání a/ sklepu k součtu ploch všech garážových stání a sklepů v jednotce.

Schematický plán nebytového prostoru společné garáže a sklepů je zahrnut v příloze č. 4 této smlouvy.

3. Podíl na společných částech nemovitosti, včetně pozemků funkčně souvisejících s provozem a správou domu a s užíváním jednotek popsanych v článku II. odst. 1 této smlouvy.

Podíl na společných částech nemovitosti je neoddělitelnou součástí každé jednotky a vždy přechází spolu s převodem vlastnictví příslušné jednotky. Velikost podílu na společných částech nemovitosti je stanovena jako vzájemný poměr velikosti



podlahové plochy příslušného bytu nebo nebytového prostoru k celkové ploše všech bytů a nebytových prostorů v domě.

V případě převodu více jednotek (nebo spoluvlastnických podílů na nich) bude podíl na společných částech nemovitosti určen jako souhrnný, součtem podílů příslušejících k jednotlivým převáděným jednotkám (nebo spoluvlastnickým podílům na nich).

## **B. Povinnosti spojené se vznikem vlastnického práva k předmětu převodu:**

1. Vznikem vlastnického práva k předmětu převodu vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, se kterými byl seznámen a které měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, popř. nebytovému prostoru. Jedná se zejména o následující povinnosti:

- a) nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky, oznámit tuto skutečnost včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím společenství vlastníků. To platí obdobně i v případě změny údajů uvedených v oznámení;
- b) bez zbytečného odkladu oznámit společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby;
- c) platit předepsané zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu, popř. nebytového prostoru, zejména ze smluv týkajících se dodávek médií a služeb pro budovu a vlastníky jednotek (např. smlouvy o odběru tepla, smlouvy o odvozu odpadků, smlouvy o dodávce elektrické energie, smlouvy o dodávce vody a o stočném, smlouvy o údržbě výtahů v domě, smlouvy o úklidu společných prostor);
- d) upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt nebo nebytový prostor, umožnit přístup do něj pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud k tomu byl předem vyzván společenstvím vlastníků;
- e) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu, nebytového prostoru nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií;
- f) v souladu se smlouvou o zřízení věcného břemene strpět umístění technologie (vč. solárních panelů na střeše Budovy) pro zajištění dodávky

tepla a ohřevu teplé vody a přístup k této technologii ve prospěch společnosti dle odst. 2. tohoto článku;

- g) v souladu se smlouvou o zřízení věcného břemene strpět umístění informativní tabulky (mosazné resp. z jiného vhodného materiálu) o investorovi, stavebníkovi, projektantovi stavby, příp. o termínech a průběhu výstavby, která bude umístěna na vnější plášť budovy;
- h) v souladu se smlouvou o zřízení věcného břemene strpět umístění reklamního panelu budoucího prodávajícího o velikosti max. 20 m<sup>2</sup> na vhodném místě na příslušejícím pozemku, na fasádě nebo střešní konstrukci domu, a to po dobu 24 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu. Budoucí prodávající se zavazuje, že umístěním reklamního panelu neomezí kvalitativní užívání předmětu převodu;
- i) přispívat na správu domu a pozemku včetně příspěvků na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, zejména ze smlouvy o obstarání správy budovy;
- j) v souladu se smlouvou o zřízení věcného břemene strpět vedení inženýrských sítí a umístění koncových zařízení;
- k) v případě jakéhokoli budoucího převodu vlastnického práva k jednotce doložit nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které přejdou na nabyvatele jednotky, bude ručit převodce osobě odpovědné za správu domu.

2. Místnosti v budově, v nichž bude umístěna technologie (vč. solárních panelů na střeše Budovy) pro zajištění dodávky tepla a ohřevu teplé vody, bude oprávněna výhradně užívat společnost zajišťující dodávku tepla a teplé vody pro budovu.

3. Vlastníci spoluvlastnických podílů na jednotce – společné garáži a sklepech budou povinni strpět umístění rozvodů technických zařízení v této jednotce (včetně jednotlivých sklepů a garážových stání), zajišťujících provoz budovy a budou povinni strpět průchod touto jednotkou ke garážovým stáním a sklepům a technickým místnostem umístěným v podzemním podlaží budovy, a to všem jejich vlastníkům a oprávněným uživatelům.

4. Budoucí vlastníci prohlašují, že se řádně seznámili s umístěním akumulární nádrže, umístěné v pozemku, pro zachycování dešťové vody, která může být následně využívána pro závlaku předzahrádek či společné zeleně.

5. Budoucí vlastníci jednotek prohlašují, že se řádně seznámili se způsobem otevíratelnosti oken v budoucím předmětu převodu stejně jako se světlou výškou jednotlivých místností.

6. Budoucí vlastníci jednotek prohlašují, že byli seznámeni se systémem „šedé vody“ v Budově.

7. Budoucí vlastníci jednotek prohlašují, že byli seznámeni s umístěním kamerového systému ve společných částech Budovy.

8. Budoucí vlastníci jednotek prohlašují, že byli seznámeni s umístěním nádob na komunální i tříděný odpad.

9. S účinností od 1.1.2018 se do českého právního řádu vrátilo zákonné předkupní právo spoluvlastníků. Z tohoto důvodu budoucí kupující, jakožto budoucí spoluvlastník ideálního spoluvlastnického podílu na nebytovém prostoru prohlašuje, že se vzdává předkupního práva dle §1124 Občanského zákoníku, a to s účinky pro své právní nástupce. Vzhledem k tomu, že se jedná o nemovitou věc, budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že vzdání se předkupního práva se zapíše do veřejného seznamu.

10. Budoucí prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou a na budoucího kupujícího nepřejdou jiné závazky, než v této smlouvě uvedené, resp., které vyplývají z platných právních předpisů, s výjimkou zástavního práva zřízeného budoucím prodávajícím k předmětu převodu ve prospěch příslušné banky v případě, že budoucí kupující bude hradit kupní cenu příp. její část formou hypotečního úvěru.

## **ČLÁNEK VI.**

### **A. Kupní cena :**

1. Prodávající a kupující sjednali výši kupní ceny předmětu převodu (dále jen „základní cena“) ve výši .....,- Kč (slovy: ..... korun českých)

*z toho:*

*cena jednotky č. .... – bytu, včetně příslušného podílu na společných částech*

.....Kč ,

*cena ideálního spoluvlastnického podílu na jednotce – nebytovém prostoru společné garáže a sklepech včetně příslušného podílu na společných částech –*

*garážové stání č. ....*

.....Kč

*cena ideálního spoluvlastnického podílu na jednotce – nebytovém prostoru společné garáže a sklepech včetně příslušného podílu na společných částech –*

*sklep č. ....*

.....Kč

2. Základní cena nezahrnuje daň z přidané hodnoty, která bude budoucím prodávajícím účtována ve výši dle zákona platného k datu uskutečnění zdanitelného plnění, tj. ke dni doručení rozhodnutí o právních účincích vkladu vlastnického práva ve prospěch budoucího kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí, případně k jinému dni určenému zákonem.

3. V případě, že dojde ke změně právních předpisů a tím i ke změně sazby daně do dne zdanitelného plnění, je budoucí prodávající povinen případný rozdíl daně vrátit budoucímu kupujícímu nebo budoucí kupující povinen případný rozdíl daně zaplatit budoucímu prodávajícímu, a to do 20 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé smluvní strany.

4. V uvedené kupní ceně jsou zahrnuty náklady budoucím prodávajícím ekvivalentně a účelně vynaložené na pořízení pozemku, pozemků věcně příslušejících k pozemku a na vybudování veřejných komunikací, úprav souvisejících pozemků veřejných ploch a páteřních rozvodů technické infrastruktury (např. vodovody, kanalizace, veřejné osvětlení, apod.), jež umožňují pozdější provádění a užívání budovy a vymezených jednotek ve smyslu např. § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů, a které nejsou předmětem převodu dle této smlouvy. Tato infrastruktura včetně souvisejících pozemků veřejných ploch bude na základě smluv o smlouvách budoucích převedena do vlastnictví obce nebo osob zajišťujících dopravní a technickou infrastrukturu území.

## **B. Způsob úhrady kupní ceny a platební podmínky:**

1. Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující uhradí budoucímu prodávajícímu kupní cenu předmětu převodu formou poskytnutí dále uvedených záloh placených při dodržení níže sjednaných podmínek:

### Podmínky při úhradě kupní ceny:

1.1. První záloha ve výši **(samostatně GS / sklep nebo byt větší než 120 m<sup>2</sup>): 60.500,- Kč / (samostatně byt nebo byt + GS/ sklep): 57.500,- Kč** včetně DPH byla budoucím kupujícím zaplacená budoucímu prodávajícímu formou rezervačního poplatku na základě smlouvy o rezervaci č. .... ze dne .....

#### **varianta - bez uzavření rezervační smlouvy:**

První záloha ve výši **(samostatně GS / sklep nebo byt větší než 120 m<sup>2</sup>): 60.500,- Kč / (samostatně byt nebo byt + GS/ sklep): 57.500,- Kč** včetně DPH bude budoucím kupujícím uhrazena na účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do pěti pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy. Jako variabilní symbol uvede budoucí kupující své rodné číslo či identifikační číslo firmy.

a pro účely DPH se rozděluje následovně:

**samostatně garážové stání, sklep**

.....Kč + 21%, celkem .....Kč

byt (jako hlavní plnění), garážové stání, **sklep**

....Kč + 15%, celkem.... Kč

- 1.2. Druhá záloha ve výši .....,- **Kč** (úhrada části sjednané základní ceny + příslušná DPH) je splatná ve lhůtě splatnosti stanovené v zálohovém listu (14 dní) vystaveném budoucím prodávajícím po odeslání oznámení o zahájení výstavby budoucímu kupujícímu

a pro účely DPH se rozděluje následovně:

**samostatné** garážové stání, **sklep**

.....Kč + 21%, celkem .....Kč

byt (jako hlavní plnění), garážové stání, **sklep**

....Kč + 15%, celkem.... Kč

- 1.3. Třetí záloha ve výši .....,- **Kč** (úhrada části sjednané základní ceny + příslušná DPH) je splatná ve lhůtě splatnosti stanovené v zálohovém listu (**14/60** dní) vystaveném budoucím prodávajícím po dokončení stropu nad posledním nadzemním podlažím budovy

a pro účely DPH se rozděluje následovně:

**samostatné** garážové stání, **sklep**

.....Kč + 21%, celkem .....Kč

byt (jako hlavní plnění), garážové stání, **sklep**

....Kč + 15%, celkem.... Kč

Předpokládaný termín splatnosti této zálohy je 12 měsíců po odeslání oznámení o zahájení výstavby ve smyslu článku II. odst. 2 této smlouvy.

- 1.4. Čtvrtá záloha ve výši .....,- **Kč** (úhrada části sjednané základní ceny + příslušná DPH) je splatná ve lhůtě splatnosti stanovené v zálohovém listu (14 dní) vystaveném budoucím prodávajícím po dokončení vnitřních omítek bytu, pokud jejich dokončení není oproti standardně dokončovaným sousedícím bytům zpožděno v důsledku provádění objednaných klientských změn dle článku VII. této smlouvy, kdy je splatná po dokončení vnitřních omítek standardně dokončovaných sousedících jednotek,

a pro účely DPH se rozděluje následovně:

**samostatné** garážové stání, **sklep**

.....Kč + 21%, celkem .....Kč

byt (jako hlavní plnění), garážové stání, **sklep**

....Kč + 15%, celkem.... Kč

Předpokládaný termín splatnosti této zálohy je 16 měsíců po odeslání oznámení o zahájení výstavby ve smyslu článku II. odst. 2 této smlouvy.

Budoucí kupující má možnost kontroly dokončení všech deklarovanych prací na základě výzvy učiněné budoucím prodávajícím v čase daném v této výzvě.

- 1.5. Zbývající část sjednané kupní ceny ve výši .....,- **Kč** včetně příslušné DPH bude zaplacená do 14 dní ode dne, kdy budoucí prodávající doručí budoucímu kupujícímu oznámení o vydání kolaudačního souhlasu na budovu.

a pro účely DPH se rozděluje následovně:

**samostatné garážové stání, sklep**

.....Kč + 21%, celkem .....Kč

**byt (jako hlavní plnění), garážové stání, sklep**

....Kč + 15%, celkem.... Kč

2. V případě změny základů pro jednotlivé sazby DPH dojde ke změně ceny včetně DPH, přičemž základní cenu bez DPH uvedenou v části A. odst. 1. tohoto článku nelze bez dohody stran měnit. Po zaplacení jednotlivých záloh budou na požádání vystaveny daňové doklady. Tato smlouva není daňovým dokladem.

3. V případě, že dojde ke změně zákona o DPH, bude výše jednotlivých záloh splatných v období od účinnosti této změny upravena o stanovenou sazbu této daně.

4. Výzvu k úhradě jednotlivých záloh (tzv. zálohovou fakturu) zašle budoucí prodávající budoucímu kupujícímu elektronicky skrze tzv. Klientskou zónu (viz čl. VIII., písm. C). Budoucí kupující uhradí v dohodnuté lhůtě splatnosti převodním příkazem na účet budoucího prodávajícího platby z vlastních zdrojů, resp. předá zálohovou fakturu bance k uvolnění prostředků z úvěru. Variabilním symbolem je vždy číslo zálohové faktury.

*V příp. HYPO:*

5. Část kupní ceny (záloha dle odst. 1. bodu ..... ) uhradí budoucí kupující prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnutého bankou (dále jen „Banka“).

6. Budoucí prodávající pověřil zajištěním, přípravou, projednáním a zpracováním hypotečních úvěrů ve vybraných finančních institucích (tj. Česká spořitelna, a.s., Komerční banka, a.s., Hypoteční banka, a.s. a Equa bank a.s.) k financování koupě předmětu převodu budoucím kupujícím dle této smlouvy společnost Hyposka, s.r.o., IČ: 28409884, se sídlem Praha 10, Strašnice, Nupacká 880/3, PSČ 100 00. Tato služba je po dobu trvání této smlouvy ze strany budoucího prodávajícího i Hyposka s.r.o. poskytována bezplatně.

7. V případě, kdy budoucí kupující k financování předmětu převodu nevyužije služeb Hyposka s.r.o., je povinen nejpozději do 60 dnů ode dne **zahájení výstavby/uzavření této smlouvy** předložit budoucímu prodávajícímu na vědomí smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru. Pokud budoucí kupující smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru nepředloží budoucímu prodávajícímu v termínu dle předchozí věty, je budoucí kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši zálohy dle odst. 1.1. tohoto článku. Budoucí prodávající má právo si započíst již

uhrazenou zálohu dle odst. 1.1. tohoto článku na tuto smluvní pokutu. Podmínkou čerpání hypotečního úvěru budoucího kupujícího bude zajištění úvěru zřízením zástavního práva k předmětu převodu ve prospěch Banky. Budoucí prodávající se zavazuje přistoupit k uzavření zástavní smlouvy s Bankou v případě, že tato bude v obvyklém znění prosta podmínek pro budoucího prodávajícího nepřijatelných, a zároveň za předpokladu, že kromě předložení uzavřené zástavní smlouvy včetně příslušným katastrálním úřadem potvrzeného návrhu na vklad zástavního práva a žádosti o čerpání úvěru Bance splnil budoucí kupující všechny podmínky stanovené Bankou pro poskytnutí úvěrových prostředků. Budoucí kupující si je vědom toho, že nese veškeré náklady spojené s poskytnutím hypotečního úvěru včetně nákladů na zřízení a vklad zástavního práva k předmětu převodu ve prospěch Banky do katastru nemovitostí a v této souvislosti i na pořízení výpisů z katastru nemovitostí. Rovněž si je vědom, že na vlastní náklady splní požadavek Banky spočívající v zajištění pojištění předmětu zástavy a vinkulaci takto vzniklého pojistného plnění ve prospěch Banky.

8. V případě, kdy budoucí kupující k financování předmětu převodu nevyužije služeb Hyposka, s.r.o., zavazuje se uhradit budoucímu prodávajícímu administrativní poplatek ve výši 5.000,- Kč vč. DPH. Tento poplatek bude splatný na základě samostatné faktury.

## **ČLÁNEK VII.**

### **Podmínky pro sjednání změny na předmětu převodu**

Protože předmět budoucí kupní smlouvy bude budoucím prodávajícím teprve zhotovován, má budoucí kupující právo požadovat jeho změny spočívající v nadstandardním vybavení jednotky, případně dohodnuté dispoziční změny uvnitř jednotky. Jedná se o tzv. klientské změny, jejichž sjednávání má svá pevná pravidla, která jsou uvedena v příloze této smlouvy. Na základě odsouhlasení rozsahu a ceny klientské změny budoucím kupujícím bude mezi smluvními stranami uzavřen dodatek, jehož vzorové znění tvoří přílohu této smlouvy.

## **ČLÁNEK VIII.**

### **Další závazky smluvních stran**

#### **A. Neplnění závazků budoucím kupujícím:**

1. V případě, že budoucí kupující nebude po uzavření této smlouvy schopen plnit závazky k úhradě sjednané kupní ceny a ani na základě písemné upomínky budoucího prodávajícího nezaplatí budoucí kupující některou z dohodnutých záloh, mají obě smluvní strany právo od této smlouvy odstoupit. V případě takového odstoupení má budoucí prodávající právo na jednorázovou smluvní pokutu ve výši 15% ze sjednané kupní ceny (dle článku VI. části A. odst. 1. této smlouvy).

2. S předchozím písemným souhlasem budoucího prodávajícího je budoucí kupující oprávněn převést veškerá svá práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu, skýtající záruku plnění převzatých závazků, avšak bez využití služeb jiné

osoby provozující realitní či zprostředkovatelskou činnost a nikoliv za účelem získání majetkového prospěchu. Porušení tohoto ustanovení je důvodem pro okamžité jednostranné odstoupení budoucího prodávajícího od této Smlouvy, včetně nároku na smluvní pokutu ve výši dle odst. 1 tohoto článku.

3. V případě odstoupení od této smlouvy některou ze stran dle předchozích odstavců tohoto článku, je budoucí prodávající povinen vrátit budoucímu kupujícímu nejpozději do 20 dnů od doručení odstoupení již poskytnuté zálohy tak, že částku hrazenou z vlastních zdrojů budoucího kupujícího případně sníženou o nároky budoucího prodávajícího vyplývající z této smlouvy převede na účet budoucím kupujícím určený, úvěrové zdroje na účet banky.

4. Při jakékoliv změně v osobě budoucího kupujícího bude budoucím prodávajícím účtován administrativní poplatek ve výši 25.000,- Kč vč. DPH, a to za každou takovou změnu, který bude splatný na základě samostatné faktury vystavené budoucím prodávajícím.

5. Ustanovení § 1788 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije. **Marným uplynutím lhůty pro úhradu 1. zálohy dle čl. VI. písm. B. odst. 1.1. této smlouvy, tato smlouva zaniká.**

#### B. Závazky stran při výstavbě budovy a předání předmětu převodu:

1. V případě, že budoucí prodávající neodešle budoucímu kupujícímu písemné oznámení o zahájení výstavby nejpozději do **31.7.2019**, jsou obě smluvní strany oprávněny od této smlouvy nejpozději do **31.8.2019** odstoupit, a to bez uplatnění jakýchkoliv sankcí či úroků. Odstoupení musí být odesláno písemně doporučenou poštou na adresu druhé strany. V případě takového odstoupení je budoucí prodávající povinen vrátit budoucímu kupujícímu již poskytnuté zálohy na účet určeným budoucím kupujícím, a to nejpozději do 20 dnů od doručení odstoupení.

2. Při výstavbě se budoucí prodávající zavazuje postupovat v souladu se závazky obsaženými v této smlouvě a tak, aby budova byla dokončena v souladu s harmonogramem prací do 24 měsíců ode dne zahájení výstavby. Termínem dokončení se rozumí datum podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu příslušnému stavebnímu úřadu. V případě nedokončení výstavby budovy budoucím prodávajícím ani do 6 měsíců po uplynutí shora uvedené lhůty má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit, přičemž ustanovení části A odst. 2 o odstoupení se v takovém případě použije obdobně.

3. Budoucí prodávající je povinen výstavbu realizovat v souladu se stavební dokumentací pro stavební povolení, kterou je oprávněn upravovat a v souladu se závaznými technickými normami, platnými a účinnými v době vydání stavebního povolení.

4. Při provedení vlastního předmětu převodu se budoucí prodávající zavazuje použít materiály, výrobky a zařízení kvalitativně odpovídající standardu specifikovanému v kartě bytu, tvořící přílohu č. 6 této smlouvy.



5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že vyobrazení převáděných nemovitostí a jednotek v propagačních materiálech a komerční dokumentaci budoucího prodávajícího je pouze informativní a nemusí být beze zbytku dodrženo (přesné barevné odstíny, umístění vybavení, které není předmětem převodu, umístění zeleně, členění oken apod.).

6. Smluvní strany se dohodly, že skutečná celková výměra podlahové plochy převáděného bytu, se může odchylovat od součtu výměr podlahových ploch uvedených v této smlouvě nebo stanovených stavební dokumentací pro stavební povolení o +/- 3% (měřeno ve výši 15 cm nad úrovní podlahy), přičemž takové odchylky nemají vliv na sjednanou kupní cenu. Dílčí změny ve skutečné podlahové ploše bytu nebo nebytového prostoru však nesmí ovlivnit počet ani účel jednotlivých místností. Dojde-li ke změně výměry podlahové plochy bytu na základě klientských změn objednaných budoucím kupujícím v souladu s článkem VII. této smlouvy, toto ujednání neplatí.

7. Budoucí kupující je povinen převzít protokolárně předmět převodu do 10 dnů po výzvě budoucího prodávajícího učiněné ve lhůtě stanovené pro předání, jestliže při předávání nebudou zjištěny žádné vady bránící řádnému a bezpečnému užívání převáděných jednotek. Případné drobné vady nebránící užívání jednotek zjištěné při převzetí budou uvedeny v předávacím protokolu zároveň se lhůtou pro jejich odstranění budoucím prodávajícím. Před faktickým podpisem kupní smlouvy bude mít budoucí kupující možnost navštívit předmět převodu na tzv. inspekční prohlídce, kde budou případné závady zaznamenány do inspekčního protokolu s tím, že budou neprodleně odstraněny, zpravidla do dne protokolárního předání předmětu převodu.

8. Do doby uzavření kupní smlouvy není budoucí kupující oprávněn provádět na předmětu převodu žádné úpravy, pokud nebude dohodnuto jinak.

9. Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající zajistí na náklady budoucího kupujícího před protokolárním předáním bytu montáž elektroměru. Budoucí kupující se zavazuje nejpozději do 5 pracovních dnů od převzetí bytu podat žádost o změnu odběratele příslušnému dodavateli elektrické energie. Formulář žádosti předá budoucí prodávající budoucímu kupujícímu při převzetí bytu.

10. Tato smlouva je sepisována dle právních předpisů platných a účinných ke dni jejího uzavření. Případné změny v platnosti ustanovení smlouvy nebo změny týkající se předmětu převodu vyvolané změnou právních předpisů nebo ČSN nemají vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy včetně cenového ujednání.

11. Budoucí prodávající poskytne budoucímu kupujícímu na převáděné jednotky prodlouženou záruku, která začne běžet ode dne předání předmětu převodu straně budoucí kupující do užívání s výjimkou záruční doby na společné části bytového domu, která začíná běžet ode dne předání první jednotky v bytovém domě osobě odlišné od budoucího prodávajícího. Záruční doba v délce 36 měsíců se bude vztahovat na montážní a stavební práce v domě. Záruční doba na kompletní skladbu střešního souvrství je 5 let. U výrobků a zařízení pro vybavení jednotek

bude záruční doba shodná s údajem uvedeným na záručním listu výrobce. Práva z odpovědnosti za vady nebude možné uplatnit, pokud bude vada těchto výrobků a zařízení způsobena neodborným zásahem nebo nečinností budoucího kupujícího či třetí osoby, zejména pokud vznikne v rozporu s pokyny stanovenými v manuálu uživatele jednotek, případně bude způsobena tím, že servisní práce v domě nebude provádět odborná servisní organizace. Nedílnou součástí kupní smlouvy bude reklamační řád prodávajícího, který bude upravovat podmínky uplatňování práv z vadného plnění.

12. Budou-li to nezbytně vyžadovat opravy, úpravy a provoz ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, bude budoucí kupující povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky nabyté dle kupní smlouvy. Za tím účelem se budoucí kupující zaváže poskytovat subjektu vykonávajícímu v domě správu a výkon dalších práv a povinností své aktuální kontaktní údaje. V případě nesplnění této povinnosti mající za následek nemožnost učinit shora zmíněnou výzvu a v případě bezprostředně hrozícího nebezpečí vzniku škody na majetku či zdraví, bude budoucí kupující povinen strpět přístup do své jednotky i bez svého vědomí. Takový přístup bude vždy celý prováděn za současné přítomnosti minimálně tří osob, v součinnosti s obecní policií nebo s Policií České republiky, a bude vždy protokolárně a fotograficky zdokumentován.

#### C. Další ujednání:

Z důvodu zkrácení doby doručování a šetrnému přístupu k životnímu prostředí se smluvní strany výslovně dohodly na použití elektronické komunikace prostřednictvím portálu tzv. Klientské zóny. Návod pro přihlášení a registraci do Klientské zóny budoucí kupující obdržel, před podpisem této smlouvy, ve formě e-mailu od svého realitního makléře. Popis Klientské zóny je uveden v uživatelském manuálu, který tvoří přílohu této smlouvy a je též dostupný na stránkách [www.doma.skanska.cz](http://www.doma.skanska.cz). Po registraci do Klientské zóny bude mít budoucí kupující neomezený přístup ke svým smlouvám, zálohovým fakturám a dalším dokumentům a informacím, které se vztahují k jeho budoucímu předmětu převodu.

#### D. Zvláštní ujednání:

V případě, že příslušný katastrální úřad pravomocně rozhodne o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy či o zastavení řízení a strany využijí práva odstoupit od kupní smlouvy, bude budoucí prodávající povinen vrátit uhrazenou kupní cenu tak, že částku z vlastních zdrojů budoucího kupujícího převede na účet budoucího kupujícího a částku poskytnutou z úvěrových zdrojů na účet Banky. V takovém případě bude budoucí kupující povinen vyklidit a vrátit předmět převodu bez náhrady nejpozději do 40 dnů od nabytí právní moci uvedeného rozhodnutí. Zároveň učiní účastníci smlouvy veškeré úkony nutné k výmazu práva zřízeného k předmětu převodu, byla-li kupní cena hrazena prostřednictvím hypotéčního úvěru.

### **ČLÁNEK IX.**

## **Majetkové sankce**

1. Bude-li budoucí prodávající v takovém prodlení, že výstavbu budovy nedokončí ani do 30 dnů po uplynutí lhůty uvedené v článku VIII. části B odst. 2. této smlouvy, je povinen zaplatit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 0,05% z již zaplacených záloh za každý započatý pracovní den prodlení, maximálně však ve výši 5% ze sjednané ceny předmětu převodu (dle článku VI. části A. odst. 1. této smlouvy). Smluvní pokuta bude zaplacena bankovním převodem proti písemnému požadavku budoucího kupujícího, nebo ponížením poslední splátky kupní ceny o částku odpovídající smluvní pokutě. Nárok na smluvní pokutu budoucímu kupujícímu nevzniká, jestliže prodlení budoucího prodávajícího nepřesáhne 30 dnů.

2. V případě prodlení budoucího kupujícího s plněním peněžitých závazků dle této smlouvy má budoucí prodávající právo požadovat na budoucím kupujícím úhradu smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, maximálně však ve výši 5% ze sjednané ceny předmětu převodu (dle článku VI. části A. odst. 1. této smlouvy).

## **ČLÁNEK X.**

### **Závěrečná ujednání**

1. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny touto smlouvou, se řídí ustanoveními občanského zákoníku a ostatními právními předpisy České republiky.

2. Strany se zavazují řešit případné spory, vzniklé z této smlouvy, vždy nejprve vzájemným jednáním. **Var. bez rezervační smlouvy** Budoucí kupující souhlasí s použitím osobních údajů uvedených v této smlouvě pro účely plnění smlouvy a následně uzavřené smlouvy kupní o převodu vlastnického práva k předmětné nemovitosti a budoucí prodávající se zavazuje tyto osobní údaje neposkytovat žádné třetí osobě s výjimkou společností skupiny Skanska a společnosti Hyposka, s.r.o., IČ: 28409884, se sídlem Praha 10, Strašnice, Nupacká 880/3, PSČ 100 00, která je pověřena zajištěním přípravy, projednání a zpracování hypotečních úvěrů ve vybraných finančních institucích k financování koupě nemovitostí dle této smlouvy a zmocněna za tímto účelem společností k jejímu zastupování v jednáních s tím souvisejících včetně shromažďování potřebných podkladů a dokumentů pro schválení hypotečních úvěrů, jejich průběžné aktualizace a předávání vybraným finančním institucím.

3. V případě, že bude byt nebo nebytový prostor tvořící předmětnou jednotku, při zachování veškerých kvalitativních parametrů (výměra, počet místností apod.), v kolaudačním souhlasu označen jinak, než je uvedeno v cenících budoucího prodávajícího anebo v této smlouvě (např. 1+1 místo uváděných 2+kk), bude budoucí prodávající nadále používat označení v souladu s platným kolaudačním souhlasem (v prohlášení vlastníka domu, v kupní smlouvě apod.).

4. Změny a doplňky této smlouvy platí pouze tehdy, jestliže jsou uzavřeny písemnou formou a podepsány oprávněnými osobami.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží jedno.

**V případě HYPO**

**5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží jedno a třetí vyhotovení je určeno pro potřeby Banky.**

6. Obě strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem důkladně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo rozrušení, a cítí se být jejím obsahem vázány, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy. Za předpokladu, že budoucím kupujícím je podnikatel, strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 558 odst. 2 občanského zákoníku

7. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

příloha č. 1 – výpis z obchodního rejstříku budoucího prodávajícího

příloha č. 2 – katastrální situační výkres

příloha č. 3 – schematický plán budoucího rozdělení pozemků

příloha č. 4 – schematický plán převáděných jednotek

příloha č. 5 – koordinační situace

příloha č. 6 – karta standardního vybavení bytu

příloha č. 7 – seznam akceptovatelných a neakceptovatelných klientských změn

příloha č. 8 – „Jak sjednat klientskou změnu“

příloha č. 9 - vzorové znění dodatku na klientskou změnu

příloha č. 10 - reklamační řád

příloha č. 11 – uživatelský manuál Klientské zóny

**příloha č. 12 – výpis z obchodního rejstříku budoucího kupujícího**

V Praze dne .....

V Praze dne .....

Budoucí kupující:

Za Budoucího prodávajícího  
**Skanska Reality a.s.:**

.....

.....

**Šárka Plechatá,**  
**Mgr. Lucie Huňová,**  
na základě plné moci

.....

.....

**Lukáš Maděra,**

na základě plné moci