

KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany

GENIUS LOCI DEVELOPER,

akciová společnost

se sídlem: Osiková 3/2644, 130 00 Praha 3

IČ: 26773830, DIČ: CZ26773830

Jednatel: Ing. Petr Kubík, člen představenstva

Ing. Milan Boehm, předseda představenstva

Bankovní spojení pro platby plynoucí z této smlouvy: 262872845/0300

(dále jen "Prodávající")

a

kupující: **Jan Vzorový**

bytem: **Testovací 32, 160 02 Praha 6**

rodné číslo: 1231456/1234

(dále jen "Kupující")

(společně též jen "Smluvní Strany")

uzavírají níže uvedeného dne tuto kupní smlouvu:

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

Vymezení předmětu smlouvy

- 1.1. Prodávající tímto prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci a to dokončené bytové jednotky č. **1722/202** v objektu č.p. 1722, Kutrovická 4, o velikosti 4+kk a výměře 118,7 m², umístěné v 2. nadzemním podlaží dokončeného domu, postaveného na pozemku č.parc. 394/73. Předmětný dům není součástí zastavěného pozemku č.parc. 394/73.
- 1.2. Součástí této jednotky je též spoluvlastnický podíl na společných částech objektu č.p. 1722 a pozemcích č.parc. 394/73, 394/18, 394/74, 394/75, 394/76, 394/77 a to v hodnotě **1187/26612**.
- 1.3. Předmětná věc se nachází v katastrálním území Řepy, obec Praha.
- 1.4. Vymezení převáděné nemovité věci se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ).
- 1.5. K předmětné nemovitosti dále, v souladu s již v katastru nemovitostí zapsaným Prohlášením vlastníka, náleží výlučné užívání části Budovy či Pozemku, a to:
 - garážového stání č. 23 a 24 v prvním podzemním podlaží Budovy

- balkonu o výměře: 6,3 m²
- druhého balkonu o výměře: 8,9 m²

- 1.6. Prodávající prohlašuje, že stavba byla řádně povolena Odborem výstavby Úřadu městské části Praha 17, rozhodnutím č.j.: ÚMPČ17021443/2010/VYS/Ur/01 ze dne 11.7.2013, které nabylo právní moci dnem 27.12.2013. Závěrečná prohlídka stavby provedená stavebním úřadem dne 23.4.2015 konstatovala, že Předmět smlouvy je způsobilý k užívání.
- 1.7. Prodávající dále prohlašuje, že dne 18.11.2014 podal u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu návrh na vklad Prohlášení vlastníka. Toto řízení bylo vedeno u citovaného katastrálního úřadu pod sp.zn. V-75217/2014 a s právními účinky ke dni 18.11.2014 pak vzniklo Prodávajícímu vlastnické právo k jednotkám (k nemovité věci) a to ve smyslu § 1166 a dalších zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ).
- 1.8. Vlastnické právo ke shora popsané nemovité věci je zapsáno u příslušného katastrálního úřadu na listu vlastnictví č. 8901 pro katastrální území Řepy, obec Praha.
- 1.9. Převáděnému předmětu převodu svědčí z titulu spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci (pozemky uvedené v článku 1.2) právo věcného břemene chůze a jízdy, vedení a údržby podzemních sítí ve vztahu k pozemku č. kat. 394/9 v katastrálním území Řepy, obec Praha. Podrobný popis tohoto věcného břemene je uveden na listu vlastnictví 3784, kat. území Řepy, obec Praha.

2. PŘEDMĚT PŘEVODU (KOUPEĚ)

Vymezení předmětu převodu

- 2.1. Předmětem převodu je nemovitá věc, podrobně popsaná v oddílu 1. v článku 1 (dále též "Předmět Koupě"). Tuto nemovitou věc Prodávající prodává a Kupující nabývá do svého výlučného vlastnictví za cenu uvedenou v části 3. této smlouvy.

3. KUPNÍ CENA

Vymezení ceny předmětu převodu

- 3.1. Prodávající touto kupní smlouvou prodává do vlastnictví Kupujícího Předmět Koupě se všemi součástmi a příslušenstvím, jakož i se všemi právy a povinnostmi náležejícími k Předmětu Koupě ve stavu, v jakém byl při fyzické prohlídce uveden do Protokolu o kontrole dokončené jednotky, za dohodnutou Kupní Cenu včetně DPH ve výši **6 248 651 Kč** (slovy: šestmilionůdvěstáčtyřicetostisícšestsetpadesátjednakorunčeských) a Kupující Předmět Koupě se všemi jeho součástmi a příslušenstvím za tuto sjednanou Kupní Cenu do svého vlastnictví přijímá.
- 3.2. Kupující před podpisem této smlouvy uhradil Prodávajícímu jako zálohu na Kupní Cenu celkem **1 562 163 Kč** (slovy: jedenmilionpětsetšedesátdvatisícejednostošedesáttri korunčeských).
- 3.3. Kupující na základě této smlouvy uhradí Prodávajícímu doplatek Kupní Ceny ve výši **4 686 488 Kč** (slovy: čtyřmilionyšestsetosmdesátšesttisícčtyřistaosmdesátosm korunčeských), a to tak, že bude-li Předmět Převodu požizován Kupujícím:

- 3.3.1. **bez hypotéčního úvěru** - uhradí Kupující neprodleně, nejpozději však před podpisem Kupní Smlouvy Prodávajícím, doplatek Kupní Ceny dle odstavce 3.3 této smlouvy na Projektový účet Prodávajícího. Prodávající pak neprodleně, nejpozději však do 10 dnů po připsání uvedeného doplatku Kupní Ceny na Projektový účet Prodávajícího, připojí svůj podpis na Kupní smlouvu a podá příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu Převodu pro Kupujícího.
- 3.3.2. **na hypotéční úvěr** - před podpisem Kupní Smlouvy bude dán Kupujícím do banky poskytující hypotéční úvěr (dále jen "Banka") neodvolatelný příkaz k úhradě doplatku Kupní Ceny dle odstavce 3.3 této smlouvy na Projektový účet Prodávajícího. Úhrada na Projektový účet Prodávajícího bude Bankou provedena ihned, nebo nejpozději do 10 dnů po přijetí návrhu na vklad zástavního práva, zajišťujícího hypotéční úvěr Kupujícího ve prospěch Banky, příslušným katastrálním úřadem. Předložení všech dokladů případně nutných k provedení neodvolatelného příkazu k převodu na Projektový účet Budoucího Prodávajícího zajistí Bance bez zbytečného odkladu Budoucí Kupující.
- 3.4. Platbu podle odst. 3.3 provede Kupující na Projektový účet Prodávajícího č. 262872845/0300, vedený u ČSOB, na základě faktury Prodávajícího, převzaté Kupujícím při podpisu této smlouvy. Jako variabilní symbol platby uvede Kupující své rodné číslo (bez teček, lomítek a dalších znaků).
- 3.5. Na základě doplatku Kupní Ceny na Projektový účet bude úvěrující bankou Prodávajícího dána na katastr nemovitostí Žádost o výmaz zástavního práva ve prospěch této úvěrující banky. Žádost bude podána do 10 dnů ode dne připsání doplatku Kupní Ceny na Projektový účet Prodávajícího.
- 3.6. Poplatek za vklad vlastnického práva k Předmětu Převodu do katastru ve výši 1.000,- Kč hradí Kupující. Uhradí jej v hotovosti Prodávajícímu před podpisem této smlouvy nebo přímo katastrálnímu úřadu.
- 3.7. Úvěrující banka Prodávajícího uvolní, v souladu s pravidly ČSOB pro Projektový účet, zaplacenou Kupní Cenu ve prospěch Prodávajícího až po předložení vložené Kupní smlouvy do katastru, se zápisem vlastnického práva k Předmětu Převodu pro Kupujícího.

4. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

Další podmínky prodeje

- 4.1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě, mimo práv a povinností uvedených v následujícím odstavci tohoto článku, nevážnou žádné další dluhy a věcná břemena ani zástavní práva, že Předmět Koupě nevykazuje ani jiné právní vady a že mu nejsou známy žádné jiné závady, na které by měl Kupujícího upozornit.
- 4.2. Na Předmětu Koupě váznou tato práva:
- 4.2.1. zástavní právo první v pořadí ve prospěch financující banky Prodávajícího zajišťující úvěr na výstavbu nemovitosti podle smlouvy o úvěru č. 1445/13/5660, uzavřené dne 4.12.2013, které bude zrušeno na základě Žádosti financující banky o výmaz zástavního práva ve prospěch banky. Tato žádost bude podána do 10 dnů ode dne připsání doplatku Kupní Ceny na Projektový účet Prodávajícího.
- 4.2.2. zástavní právo druhé v pořadí ve prospěch hypotéční banky zajišťující hypotéční úvěr Kupujícího, pokud byl Kupujícím takový úvěr sjednán.

- 4.2.3. Věcné břemeno drobné stavby na nezastavěném pozemku, a to podzemní kabelové vedení 1 kV (dále jen SDS) v rozsahu cca 99 bm, v rámci stavební akce: „Praha 17-Řepy, Čistovická-nový kNN“ číslo SPP-107260 a to na pozemcích s pozemky parc. č. 394/18, 394/74, 394/75, 394/76, 394/77 v k.ú. Řepy, obec Praha ve smyslu Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene ev. č. VB/S24/1528766 sjednané mezi Prodávajícím a PRE distribuce, a.s.
- 4.3. Pokud je součástí Předmětu koupě dle této smlouvy také vlastní předzahrádka s právem výlučného užívání Kupujícím, zavazuje se Kupující hradit poměrnou část daně z nemovitosti, odpovídající ploše takové předzahrádky, ve prospěch Společenství vlastníků jednotek, viz bod 9.1.
- 4.4. Kupující potvrzuje, že rozsah majetku uvedený v této smlouvě včetně zde uvedených práv a povinností je mu znám a souhlasí s ním.
- 4.5. Smluvní Strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Předmětu Koupě na základě této smlouvy nabývá Kupující vkladem vlastnických práv do příslušného katastru nemovitostí, jehož účinky nastanou na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ke dni, ke kterému bude návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 4.6. Smluvní Strany se dohodly, že užívání Předmětu Koupě, včetně všech užitků, jakož i nebezpečí nahodilé zkázy, přechází na Kupujícího dnem podání návrhu na vklad této Kupní smlouvy do katastru.
- 4.7. Kupující zmocňuje Prodávajícího k podání návrhu na povolení vkladu do příslušného katastru nemovitostí. Tento návrh podá Prodávající neprodleně, nejpozději však do 10 dnů po připsání doplatku Kupní Ceny na účet Prodávajícího.
- 4.8. Smluvní Strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího podle této smlouvy z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, uzavřít do 10 dnů od zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo novou smlouvu tak, aby byly vytyčkané vady odstraněny, případně, náležitě doplnit na pokyn katastrálního úřadu do 10 dnů tuto smlouvu či návrh na vklad.
- 4.9. Smluvní Strany se dále dohodly, že náklady spojené s vypracováním návrhu na vklad do katastru nemovitostí uhradí Prodávající a poplatky spojené s návrhem na vklad do katastru uhradí Kupující. Ověření svých podpisů a listin si hradí každá strana ze svého.
- 4.10. Smluvní Strany berou na vědomí, že všechny závazné projevy vůle je třeba činit písemnou formou a prokazatelně je doručit druhé smluvní straně. V případě, že smluvní strana, které je listina adresována, její přijetí odmítne, nebo jiným způsobem přijetí zabrání (např. nesdělí místo svého pobytu) se za prokazatelné doručení považuje 7. den, který uplyne od data jejího prokazatelného podání k poštovní přepravě, nebo den, kdy došlo k prokazatelnému odmítnutí převzetí listiny druhou smluvní stranou v případě osobního doručování listiny.
- 4.11. Na základě této smlouvy bude do katastru nemovitostí na listě vlastnictví číslo 8901 a 4137, vedeném Katastrálním úřadem Praha-město, pro katastrální území Řepy, zapsán Kupující jako Vlastník jednotky **1722/202**.

5. Předání Předmětu Koupě

- 5.1. Prodávající se zavazuje Předmět Koupě předat Kupujícímu bez zbytečného prodlení po podání návrhu na vklad Kupní smlouvy do katastru nemovitostí a ten se jej zavazuje na základě výzvy k převzetí převzít nejpozději do 10 dnů od takové výzvy.

- 5.2. O předání Předmětu Koupě jsou Smluvní Strany povinny sepsat písemný předávací protokol, jehož součástí bude též opis stavu elektroměru a vodoměru ke dni předání, pokud jsou taková měřidla instalována, a každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení tohoto předávacího protokolu.
- 5.3. Smluvní Strany se tímto zavazují provést finanční vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků vyplývajících z plateb za služby, zejm. elektřiny, vody, plynu apod. a to do 10 dnů od zjištění takového přeplatku či nedoplatku. Prodávající se zavazuje poskytnout veškerou nutnou součinnost k přehlášení služeb na Kupujícího.

6. Záruka za jakost a zákonná odpovědnost za vady

- 6.1. Prodávající tímto poskytuje Kupujícímu záruku za jakost v trvání 24 měsíců. Záruční doba v trvání 24 měsíců počíná běžet dnem převzetí bytové jednotky Kupujícím.
- 6.2. Ustanovením o záruce za jakost nejsou nijak dotčeny povinnosti Prodávajícího ze zákonné odpovědnosti za vady ani práva Kupujícího z vadného plnění, upravené v zák. č. 89/2012 Sb. (NOZ).
- 6.3. Kupující potvrzuje, že se seznámil se stavem Předmětu Koupě, jakož i s rozsahem odpovědnosti Prodávajícího za případné vady Předmětu Koupě.

7. Určení společných částí Budovy

- 7.1. Spoluvlastnický podíl ke společným částem Budovy a k pozemkům je odvozen od vlastnictví příslušné jednotky a nemůže být samostatným předmětem převodu.
- 7.2. Společnými částmi Budovy jsou zejména základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, první podzemní podlaží, výtahy, společné rozvody plynu, vody, kanalizace, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovního telefonu, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací.
- 7.3. Společné části Budovy mají všichni spoluvlastníci právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě.
- 7.4. K vlastnictví Bytové Jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř Bytové Jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken. Součástí Bytové Jednotky je také veškerá její vnitřní instalace (rozvody vody, elektřiny, tepla a VZT).

8. Přechod práv a povinností

- 8.1. Kupující si je vědom své povinnosti nést zákonný podíl na přiměřených nákladech na zachování a opravy předmětu věcného břemene, tedy komunikace na pozemku č. 349/9 v katastrálním území Řepy, popsané podrobněji v odstavci 1.9. V této věci byla 3.4.2015 uzavřena Smlouva o spolupráci, zpřesňující mimo jiné i výpočet podílu na uvedených nákladech v poměru počtu bytových jednotek obou smluvních stran. Uvedená Smlouva o spolupráci je přílohou této Kupní smlouvy.

8.2. Na vlastníky jednotek přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze smluv týkajících se Budovy a jejích společných částí či dodávek energií pro Budovu, zejména ze:

8.2.1. Smlouvy s Pražskou plynárenskou, a.s., o dodávce plynu a úhradě čtvrtletních záloh v období od 1.3.2015 do 29.2.2016 (smlouva k nahlédnutí u SVJ – viz 9.1)

8.2.2. Smlouvy o dodávce vody č. 34033634 uzavřené s PVK na číslo odběru 300264718, včetně platebního kalendáře zálohových plateb č. 615404523 (smlouva i platební kalendář k nahlédnutí u SVJ – viz 9.1)

8.2.3. Smlouvy o smlouvě budoucí o připojení lokality na napěťové hladině NN č.SPP S-107260, 8831212762 (variabilní symbol) ze 3.5.2013 (smlouva k nahlédnutí u SVJ – viz 9.1)

8.2.4. Smlouvy o spolupráci Prodávajícího se SVJ pro budovu Čistovická 1700/62 ze 3.4.2015 (viz též bod 8.1 této smlouvy)

8.2.5. Smlouvy o správě nemovitosti, uzavřené se společností AUSTIS –REAL, s.r.o., viz též bod 9.3 této Smlouvy.

9. Zajištění správy, provozu a oprav společných částí domu

9.1. Společenství vlastníků jednotek pro Budovu bylo založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ve smyslu § 1200 a dalších, zákona 89/2012 Sb, (dále jen "SVJ").

9.2. Podrobnosti o správě, provozu, opravách a hospodaření ve společných částech domu budou následně upraveny rozhodnutím SVJ.

9.3. Správu a provoz domu až do dalšího rozhodnutí SVJ zajišťuje společnost AUSTIS-REAL, s.r.o., se sídlem K Austisu 680, 154 00 Praha 5 – Slivenec, IČ: 25702548, DIČ: CZ25702548. Příkazní smlouva o správě nemovitosti je k nahlédnutí u SVJ.

10. Závěrečná ustanovení

10.1. Smluvní Strany tímto potvrzují, že uzavřením této Kupní Smlouvy plní své závazky vyplývající z platné vzájemné Smlouvy o Smlouvě Budoucí na koupi bytové jednotky č. **202**.

10.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti vkladem do katastru nemovitostí.

10.3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž dva obdrží Kupující, jeden Prodávající a jeden stejnopis s ověřenými podpisy je určen pro potřebu katastrálního úřadu.

10.4. Prodávající a Kupující prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

10.5. Podpisy Kupujícího musí být úředně ověřeny. Prodávající má na Katastrálním úřadě uloženy ověřené podpisové vzory, proto se jeho podpisy neověřují.

11. Součástí smlouvy jsou tyto přílohy:

- 11.1. kopie zápisu ze Závěrečné prohlídky stavby ze dne 23.4.2015
- 11.2. projektová dokumentace skutečného provedení stavby bytové jednotky
- 11.3. výpis z katastru prokazující vlastnictví prodávaného předmětu smlouvy Prodávajícím
- 11.4. kopie smlouvy o spolupráci se SVJ pro budovu Čistovická 1700/62

V Praze dne

.....
Kupující

.....
Ing. Petr Kubík
Prodávající

.....
Ing. Milan Boehm
Prodávající