

# SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ NA KOUPI NEMOVITOSTI

Smluvní strany:

**GENIUS LOCI DEVELOPER,  
akciová společnost**

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

IČO: 26773830, DIČ: CZ26773830

Jednatel: Ing. Petr Kubík, člen představenstva

Ing. Milan Boehm, předseda představenstva a Zmocněnec na základě plné moci

Kontaktní osoba: Petr Fašianok, tel: 602 115 000, email: petr.fasianok@geniusloci.cz

Projektový účet ČSOB pro platby plynoucí z této smlouvy: 262872845/0300

Registrace: Městský soud v Praze, obchodní rejstřík oddíl B, vložka 8187

(dále jen "**Budoucí Prodávající**")

a

Jméno: **Jan Vzorový**

bytem: **Ukázková 1/111, 123 00 Vzorov - Příklad**

Datum narození nebo RČ: 123456/1234

kontaktní email: jan.vzorovy@seznam.cz, telefon: 987 654 321

(dále jen "**Budoucí Kupující**")

(Budoucí Prodávající a Budoucí Kupující dále jen "**Smluvní Strany**")

uzavírají tuto

## Smlouvu o budoucí smlouvě na koupi nemovitosti

### 1. Předmět smlouvy

1.1. Budoucí Prodávající realizuje na vlastních pozemcích č. 2413/41 a 2413/63 v katastrálním území Hostivař, obec Praha 15, zapsaných na LV 4533 (dále jen "Pozemek"), v rámci projektu výstavby **Rezidence Hostivař**, (dále jen "Budova") také výstavbu jednotky: **BYT 4+kk č. 401**, umístěné v 4. nadzemním podlaží Budovy, o výměře 105,4 m<sup>2</sup> (dále jen "Jednotka"), jež je podrobně specifikována v článku 8. této smlouvy. Půdorys Jednotky je Přílohou této smlouvy.

1.2. Předmětem této smlouvy je dohoda smluvních stran o uzavření budoucí Kupní Smlouvy, jejímž předmětem bude:

převod vlastnického práva k Jednotce popsané v odstavci 1.1 a dále též:

právo výlučného užívání společné části Budovy, a to balkonu o ploše: 20,01 m<sup>2</sup>, a druhého balkonu o ploše: 5,29 m<sup>2</sup>,

právo výlučného užívání společné části Budovy, a to sklepa označeného S223, o velikosti podlahové plochy: 3,99 m<sup>2</sup>, umístěného v 2.NP Budovy,

práva výlučného užívání společné části Budovy, a to parkovacího místa označeného: P16, umístěného v 1.PP Budovy,

vlastnických práv k příslušnému spoluvlastnickému podílu na společných částech Budovy a na Pozemku včetně jeho zastavěné části (dále vše společně jen "Předmět Převodu").

- 1.3. Bližší specifikace Předmětu Převodu, zejména technické parametry, umístění v objektu, jeho součásti a příslušenství, jakož i standardní vybavení Jednotky, jsou uvedeny v čl. 8. a 14. této smlouvy.
- 1.4. Budoucí Prodávající prohlašuje, že v době podpisu této smlouvy neváznou k předmětu převodu, jak je definován níže, žádná práva třetích osob včetně zástavních práv s výjimkou zástavního práva ve prospěch banky financující výstavbu Budovy (ČSOB, a.s.) a břemene drobné stavby na nezastavěném pozemku, a to přípojek kanalizací, horkovodu, vodovodu a elektro včetně měření a telekomunikačního vedení pro nemovitost.
- 1.5. Budova je předmětem investiční výstavby Budoucího Prodávajícího s vydaným stavebním povolením č.j.: **ÚMČ P15 23373/2017/OST/AHe** ze dne 18.5.2017, které nabylo právní moci dne 20.6.2017.
- 1.6. Budoucí Prodávající tímto stanovuje následující termíny výstavby Budovy:
- |        |   |            |
|--------|---|------------|
| 1.6.1. | zahájení výstavby Budovy:                         | srpen 2017 |
| 1.6.2. | dokončení Budovy a podání žádosti o kolaudaci do: | 30.6.2019  |
- 1.7. Smluvní Strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Předmětu Převodu (dále "Kupní Smlouva") z Budoucího Prodávajícího na Budoucího Kupujícího nejpozději do 10-ti dnů po zaplacení doplatku Kupní ceny na Projektový účet Budoucího Prodávajícího (včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení, jakož i ostatních splatných, touto smlouvou stanovených, finančních závazků Budoucího Kupujícího vůči Budoucímu Prodávajícímu). Podmínkou uzavření budoucí Kupní Smlouvy je též existence kolaudačního souhlasu (případně zápisu ze závěrečné prohlídky stavby) vydaného Stavebním úřadem MČ Praha 15, týkajícího se Budovy (dále jen "Kolaudační Souhlas") a dále uhrazení Kupní Ceny ve výši dle odstavce 2.3 a způsobem stanoveným v odstavci 7.3 této smlouvy.

## 2. Cena Předmětu Převodu

- 2.1. Budoucí Kupující se zavazuje uhradit Budoucímu Prodávajícímu Kupní Cenu za Předmět Převodu ve výši **7 474 545 Kč** (slovy: sedmmilionůčtyřístasedmdesátčtyřicetpětsetčtyřicetpět korun českých), (dále jen "Kupní Cena"), sestávající z:
- 2.1.1. ceny Jednotky č. **401** a dále ceny příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech Budovy i Pozemku, včetně jeho zastavěné části
- 2.1.2. ceny práva výlučného užívání části společných částí Budovy či Pozemku, a to:

bytového balkonu či terasy 401a, 401b  
sklepa S223 v 2.NP Budovy  
parkovacího místa P16 v 1.PP Budovy

- 2.2. Kupní Cena je uvedena včetně daně z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši platné ke dni uzavření této smlouvy. V případě, že dojde do dne zdanitelného plnění v důsledku změny právních předpisů ke změně sazby daně z přidané hodnoty, je Budoucí Prodávající povinen částku odpovídající případnému rozdílu této daně vrátit Budoucímu Kupujícímu, resp. Budoucí Kupující je povinen částku odpovídající případnému rozdílu této daně zaplatit Budoucímu Prodávajícímu, a to do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé Smluvní Strany.
- 2.3. Smluvní Strany se dohodly, že Budoucí Kupující uhradí Budoucímu Prodávajícímu Kupní Cenu způsobem, v termínech a výši, jak jsou uvedeny v následujícím Splátkovém kalendáři, přičemž částka se má za uhrazenou řádně a včas, je-li v celé výši připsána na účet Budoucího Prodávajícího nejpozději v poslední den uvedené lhůty:

- <b>1. Splátka - 15 % Kupní Ceny minus</b> započtený uhrazený <b>rezervační poplatek</b> ve výši 100 000 Kč, tedy: 1 021 182 Kč, slovy: jedenmiliondvacetjedentisícjednostoosmdesátdvěkoru něčeských	Bezhotovostním převodem do 10 dnů od uzavření této smlouvy
- <b>2. Splátka - 20 % Kupní Ceny</b> tedy: 1 494 909 Kč, slovy: jedenmiliončtyřistadevadesátčtyřtisícdevětsetdevětko runčeských	po dokončení hrubé stavby Bytové Jednotky (tedy s ohraničením stropem, podlahou a obvodovými zdmi) a po zápisu Prohlášení vlastníka do Katastru nemovitostí (viz též 2.5)
- <b>3. Doplatek - 65 % Kupní Ceny</b> tedy: 4 858 454 Kč, slovy: čtyřmilionyosmsetpadesátosmtisícčtyřistapadesátčtyři korunčeských	po vydání Kolaudačního Souhlasu a dle ustanovení odst. 7.3 této smlouvy

- 2.4. V případě, že dojde na základě legislativních změn ke změně výše daně z přidané hodnoty platné ke dni uzavření této smlouvy, dohodly se Smluvní Strany, že výše jednotlivých splátek splatných v období od účinnosti takovéto změny bude upravena dle aktuální výše sazby daně z přidané hodnoty.
- 2.5. Jednotlivé splátky Kupní Ceny, jakož i jiné platby dle této smlouvy, se Budoucí Kupující zavazuje hradit, není-li výslovně stanoveno jinak, na základě faktur vystavených Budoucímu Prodávajícímu. V případě 2. splátky bude faktura opatřena kopií Prohlášení vlastníka o zápisu do Katastru nemovitostí včetně vyznění o zapsání a v případě, že o to Budoucí Kupující projeví zájem též Souhlasem se zástavou na 2. místě, vydaným ČSOB, včetně podmínek vzdání se zástavního práva a podpisu zástavní smlouvy dle čl. 3.5. V případě 3. splátky bude faktura doplněna kopií Kolaudačního Souhlasu. Všechny uvedené faktury jsou splatné do 10 dnů ode dne vystavení, a to bezhotovostním převodem na projektový účet Budoucího Prodávajícího č. **262872845/0300**, vedený u ČSOB (dále jen Projektový účet). Variabilním symbolem je vždy datum narození nebo rodné číslo Budoucího Kupujícího (bez teček a symbolů), specifickým symbolem pak číslo příslušné faktury. Splátka se má za uhrazenou řádně a včas, je-li nejpozději v poslední den lhůty splatnosti připsána v celé výši na předmětném Projektovém účtu Budoucího Prodávajícího. Budoucí Kupující souhlasí s tím, že prostředky zaplacené na Projektový účet budou využity výlučně na výstavbu Budovy.

- 2.6. Fakturu za účelem úhrady první splátky Kupní Ceny Budoucí Prodávající předal a Budoucí Kupující převzal při podpisu této smlouvy, přičemž Budoucí Kupující se zavazuje uhradit první splátku v plné výši do 10 dnů od uzavření této smlouvy bezhotovostním převodem na v odstavci 2.5 uvedený Projektový účet Budoucího Prodávajícího.
- 2.7. Faktury za účelem úhrady ostatních splátek Kupní Ceny včetně příslušných podkladů, záloh na nadstandardní úpravy Předmětu Převodu a daňový doklad na nadstandardní úpravy Předmětu Převodu, zašle Budoucí Prodávající Budoucímu Kupujícímu elektronicky nebo písemně na adresu uvedenou v této smlouvě. Splatnost je stanovena na 10 dnů. Fakturu za účelem úhrady poslední splátky Kupní Ceny Budoucí Prodávající předá a Budoucí Kupující od něj převezme před podpisem budoucí Kupní Smlouvy, přičemž Budoucí Kupující se zavazuje uhradit Budoucímu Prodávajícímu poslední splátku Kupní Ceny v plné výši bezhotovostním převodem na v odstavci 2.5 uvedený Projektový účet Budoucího Prodávajícího postupem podrobně popsáním v odstavci 7.3 a následujících.
- 2.8. Smluvní Strany se dále dohodly, že rezervační poplatek ve výši 100 000 Kč, plynoucí z Rezervační smlouvy na Předmět Převodu, bude započítán do první splátky za Předmět Převodu.
- 2.9. Budoucí Prodávající se zavazuje celou kupní cenu bez DPH použít na (i) částečné splacení úvěru použitého k financování výstavby nebo (ii) na úhradu nákladů výstavby nebo (iii) z části na splacení úvěru a z části na úhradu nákladů výstavby nebo (iv) ponechat ji na Projektovém účtu tak, aby v souladu se smlouvou uzavřenou mezi Budoucím Prodávajícím a jeho úvěrovou bankou mohlo dojít k výmazu 1. zástavního práva váznoucího na Předmětu Převodu.
- 2.10. Poplatníkem daně z nabytí nemovitosti je podle zákona 340/2013 Sb. Budoucí Kupující. Pokud je Předmětem Převodu bytová jednotka, označená v článku 1.1 jako "BYT", je podle §7 odst. (1) c) 1. poplatník od platby této daně osvobozen. Pokud je Předmětem Převodu jednotka, označená v článku 1.1 jako "ATELIÉR", sazba uvedené daně činí v době podpisu této Smlouvy 4%.

### 3. Práva a povinnosti Budoucího Prodávajícího

- 3.1. Budoucí Prodávající je oprávněn požadovat od Budoucího Kupujícího poskytnutí veškeré součinnosti při zabezpečení dodržování harmonogramu výstavby budovy/Bytové Jednotky a dalších činností s tím souvisejících, dále pak požadovat od Budoucího Kupujícího plnění jeho povinností specifikovaných v této smlouvě, zejména povinnosti hradit jednotlivé splátky řádně a včas, stejně jako řádně a včas upřesnit požadované změny Bytové Jednotky, především změny oproti standardně používaným materiálům a/nebo vybavení a půdorysnému členění Bytové Jednotky, jak je blíže specifikováno v čl.14 této smlouvy.
- 3.2. Budoucí Prodávající se zavazuje dokončit výstavbu budovy a požádat o vydání příslušného Kolaudačního Souhlasu nejpozději **do 30.6.2019**. O vydání Kolaudačního Souhlasu se Budoucí Prodávající zavazuje prokazatelně informovat Budoucího Kupujícího neprodleně po vydání tohoto souhlasu.
- 3.3. Povinností Budoucího Prodávajícího je zejména provádět výstavbu s odbornou péčí při zachování všech příslušných právních a technických norem a rozhodnutí správních orgánů s cílem Budoucímu Kupujícímu předat bytovou jednotku v kvalitě a vybavenosti v souladu s touto smlouvou a případnými klientskými změnami ve smyslu čl. 14. této smlouvy.
- 3.4. Budoucí Prodávající se zavazuje nést v plné výši náklady spojené s poplatkovou povinností vůči správním a případně dalším orgánům související s výstavbou budovy, dále náklady na vypracování geometrického plánu, na zpracování výpisů a dalších listin z příslušného katastru

nemovitostí a na sepsání smluv uzavíraných mezi smluvními stranami, týkajícími se Předmětu Převodu. Poplatky spojené s ověřením svých podpisů na smlouvách a jiných listinách si uhradí každá ze Smluvních Stran sama.

- 3.5. Budoucí Prodávající se zavazuje na žádost Budoucího Kupujícího podepsat s úvěrující bankou Budoucího Kupujícího zástavní smlouvu jako 2. v pořadí, jejímž předmětem bude zástavní právo vůči Předmětu Převodu pro účely financování koupě Předmětu Převodu Budoucím Kupujícím.

## 4. Práva a povinnosti Budoucího Kupujícího

- 4.1. Budoucí Kupující má právo požadovat, aby Bytová Jednotka byla ke dni předání vybavena dle čl. 8. a 14. této smlouvy a obsahovala dohodnuté součásti a příslušenství, nebylo-li smluvními stranami v průběhu výstavby Bytové Jednotky dohodnuto jinak.
- 4.2. Budoucí Kupující je povinen plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy, a to zejména hradit jednotlivé splátky Kupní Ceny, jakož i ostatní platby dle této smlouvy, ve sjednané výši a dohodnutých termínech a včas upřesňovat požadavky na vybavení a další změny Bytové Jednotky ve smyslu odst. 14, jakož i poskytovat veškerou rozumnou součinnost při zabezpečení dodržování harmonogramu výstavby a dalších činností s tím souvisejících.
- 4.3. Pokud je součástí Předmětu koupě dle této smlouvy také předzahrádka s právem výlučného užívání Budoucím Kupujícím, zavazuje se Budoucí Kupující hradit poměrnou část daně z nemovitosti, odpovídající ploše takové předzahrádky, ve prospěch Společenství vlastníků jednotek.
- 4.4. Poplatky spojené s ověřením svých podpisů na smlouvách a jiných listinách si uhradí každá ze smluvních stran sama. Poplatky za vložení potřebných smluv do Katastru nemovitostí hradí Budoucí Kupující.

## 5. Odstoupení od smlouvy

- 5.1. Budoucí Kupující je oprávněn odstoupit od této smlouvy v níže uvedených případech, které jsou kvalifikovány jako její hrubé porušení:
- 5.1.1. pokud Budoucí Prodávající nesplní svůj závazek k dokončení výstavby Bytové Jednotky a podání žádosti o Kolaudační Souhlas ke stavbě ani do 3 měsíců od plánovaného dokončení dle 1.6.2 a současně k prodloužení Budoucího Prodávajícího nedošlo z důvodů na straně Budoucího Kupujícího, zejména prodloužením v úhradě/úhradách splátek Kupní Ceny a ostatních plateb či nedostatečnou spoluprací ve smyslu odstavce 4.2. Dokončením výstavby se pro účely této smlouvy rozumí podání žádosti o Kolaudační Souhlas.
- 5.1.2. nedojde k platnému uzavření budoucí Kupní Smlouvy z důvodů stojících na straně Budoucího Prodávajícího a to ani po uplynutí dodatečné lhůty 1 měsíce od touto smlouvou stanoveného termínu.
- 5.2. Budoucí Prodávající je oprávněn odstoupit od této smlouvy v těchto případech:
- 5.2.1. pokud Budoucí Kupující neuhradí 1. splátku budoucí Kupní Ceny ve výši a/nebo lhůtě stanovené touto smlouvou, nebo
- 5.2.2. pokud Budoucí Kupující bude v prodloužení s úhradou některé další splátky stanovené touto smlouvou a tuto splátku neuhradí ani do dodatečné lhůty 20 kalendářních dnů ode dne původní splatnosti, nebo

- 5.2.3. nedojde k platnému uzavření budoucí Kupní Smlouvy z důvodů stojících na straně Budoucího Kupujícího a to ani po uplynutí dodatečné lhůty 1 měsíce od touto smlouvou stanoveného termínu.
- 5.3. Dojde-li k odstoupení od této smlouvy z důvodů uvedených shora v tomto článku, jsou Smluvní Strany povinny provést vzájemné finanční vypořádání z této smlouvy nejpozději do 60 kalendářních dní ode dne zániku této smlouvy odstoupením některé ze Smluvních Stran. V případě porušení tohoto závazku některou ze Smluvních Stran, odpovídá Smluvní Strana, která tento závazek porušila, druhé Smluvní Straně za škodu v tomto důsledku vzniklou.
- 5.4. Budoucí Prodávající je oprávněn odstoupit od této smlouvy též tehdy, pokud v případě úmrtí alespoň jednoho z Budoucích Kupujících nedojde do 6 (šesti) měsíců ode dne úmrtí k pravomocnému vypořádání dědictví po Budoucím Kupujícím, resp. pokud ve stanovené době neuzavřou dědicové Budoucího Kupujícího smlouvu, která závazně stanoví, který z dědiců vstupuje do práv a povinností Budoucího Kupujícího z této smlouvy. Odstoupení od smlouvy by v takovém případě bylo doručeno kterémukoliv z dědiců, který by byl Budoucímu Prodávajícímu znám. Budoucí Prodávající je v takovém případě povinen převést vypořádání přijatých splátek Kupní Ceny na bankovní účet určený notářem projednávajícím předmětné dědictví.

## 6. Sankce

- 6.1. V případě (i) prodlení Budoucího Prodávajícího se splněním závazku k dokončení výstavby Bytové Jednotky delším 3 měsíců od plánovaného dokončení a podání žádosti o vydání Kolaudačního Souhlasu, k němuž nedošlo z důvodů na straně Budoucího Kupujícího, zejména prodlením v úhradě/úhradách splátek Kupní Ceny a ostatních plateb či nedostatečnou spoluprací (viz zejména článek 4.2 této smlouvy), či (ii) v případě nesplnění závazku uzavření budoucí Kupní Smlouvy v termínu a za podmínek stanovených touto smlouvou, je Budoucí Prodávající povinen poskytnout Budoucímu Kupujícímu slevu ve výši 0,01 % z ceny Bytové Jednotky dle čl. 2.1 smlouvy za každý byt' započatý den prodlení počínaje prvním následujícím dnem po uplynutí tří měsíců od termínu plánovaného podání žádosti o Kolaudační Souhlas. Tato sleva může být poskytnuta formou zápočtu na doplatek Kupní Ceny splatné při podpisu budoucí Kupní Smlouvy. Pokud by z důvodu tohoto prodlení na straně Budoucího Prodávajícího Budoucí Kupující odstoupil od smlouvy, bude při finančním vypořádání Budoucímu Kupujícímu kromě již zaplacených částek zaplácena rovněž částka připadající na výše uvedenou slevu.
- 6.2. Odstoupí-li Budoucí Kupující od této smlouvy z důvodů uvedených v článku 5.1.2 této smlouvy, zavazuje se Budoucí Prodávající uhradit Budoucímu Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 5 % z Kupní Ceny Předmětu Převodu. Tato smluvní pokuta bude zaplácena nejpozději do 60 kalendářních dnů ode dne odstoupení společně s vypořádáním poskytnutých plnění dle článku 5.3.
- 6.3. Odstoupí-li Budoucí Prodávající od této smlouvy z důvodů uvedených v článku 5.2.1 této smlouvy, je Budoucí Kupující povinen uhradit Budoucímu Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši zaplaceného rezervačního poplatku. Budoucí Prodávající je oprávněn tento rezervační poplatek v případě, že nastanou okolnosti předvídané v tomto odstavci, započíst na úhradu této smluvní pokuty.
- 6.4. Odstoupí-li Budoucí Prodávající od této smlouvy z důvodů uvedených v čl. 5.2.2 této smlouvy, je Budoucí Kupující povinen zaplatit Budoucímu Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5 % z Kupní Ceny Předmětu Převodu a další prokazatelné náklady z odstoupení plynoucí. Smluvní Strany se dohodly, že smluvní pokuta a další prokazatelné náklady budou

uhrazeny ve výši, v níž se vzájemné pohledávky Budoucího Kupujícího a Budoucího Prodávajícího kryjí, formou započtení na již zaplacené splátky Kupní Ceny.

- 6.5. Odstoupí-li Budoucí Prodávající od této smlouvy z důvodů uvedených v čl. 5.2.3 této smlouvy, je Budoucí Kupující povinen zaplatit Budoucímu Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5 % z Kupní Ceny Předmětu Převodu a další prokazatelné náklady. Smluvní Strany se dohodly, že smluvní pokuta a dalších prokazatelné náklady budou uhrazeny ve výši, ve které se vzájemné pohledávky Budoucího Kupujícího a Budoucího Prodávajícího kryjí, formou započtení na již zaplacené splátky Kupní Ceny.
- 6.6. V případě prodlení Budoucího Kupujícího s placením jednotlivých splátek Kupní Ceny či prodlení s plněním jakékoliv jiné platební povinnosti dle této smlouvy, je Budoucí Kupující povinen zaplatit Budoucímu Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý, byť započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 14 kalendářních dnů od data, ke kterému Budoucí Kupující obdržel vyúčtování této pokuty. Pokud v poslední den této lhůty nebude částka odpovídající této smluvní pokutě v plné výši Budoucímu Prodávajícímu uhrazena, je tento oprávněn provést její úhradu formou započtení na již zaplacené splátky Kupní Ceny. Případným odstoupením od smlouvy není nárok Budoucího Prodávajícího na smluvní pokutu dotčen.
- 6.7. Ujednáními uvedenými výše v tomto článku není dotčeno právo každé ze smluvních stran na náhradu skutečně vzniklé škody vzniklé jim v důsledku neplnění závazku druhou smluvní stranou.

## 7. Podmínky k uzavření Kupní Smlouvy

- 7.1. Kupní Smlouvou se Budoucí Prodávající zavazuje převést na Budoucího Kupujícího vlastnické právo k Předmětu Převodu. Budoucí Prodávající vyzve Budoucího Kupujícího k podpisu Kupní Smlouvy po vydání Kolaudačního Souhlasu a nejpozději do 10 dnů po zaplacení doplatku Kupní ceny na Projektový účet Budoucího Prodávajícího. Podmínkou uzavření Kupní Smlouvy ze strany Budoucího Prodávajícího je uhrazení veškerých touto smlouvou stanovených splatných závazků Budoucího Kupujícího vůči Budoucímu Prodávajícímu.
- 7.2. Budoucí Prodávající se v souvislosti s uzavřením budoucí Kupní Smlouvy zavazuje zajistit vypracování Kupní Smlouvy v patřičném počtu vyhotovení, jakož i vypracování návrhu na vklad vlastnického práva pro Budoucího Kupujícího.
- 7.3. Smluvní Strany se zavazují, že budoucí Kupní Smlouva bude oběma smluvními stranami uzavřena tak, že bude-li Předmět Převodu financován Budoucím Kupujícím:
- 7.3.1. **bez hypotéčního úvěru**, uhradí Budoucí Kupující neprodleně, nejpozději však do 10 dnů po podpisu Kupní Smlouvy, doplatek Kupní Ceny dle 3. odstavce bodu 2.3 této smlouvy na Projektový účet Budoucího Prodávajícího. Budoucí Prodávající pak podá neprodleně, nejpozději však do 10 dnů po připsání uvedeného doplatku Kupní Ceny na Projektový účet Budoucího Prodávajícího, příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu Převodu pro Budoucího Kupujícího.
- 7.3.2. **na hypotéční úvěr**, před podpisem Kupní Smlouvy bude dán Budoucím Kupujícím do banky poskytující hypotéční úvěr (dále jen "Banka") neodvolatelný příkaz k úhradě zbývající části Kupní Ceny dle 3. odstavce bodu 2.3 této smlouvy na Projektový účet Budoucího Prodávajícího. Úhrada na Projektový účet Budoucího 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.
- 7.4. Poplatek za vklad vlastnického práva k Předmětu Převodu do katastru hradí Budoucí Kupující.
- 7.5. Smluvní Strany berou na vědomí, že všechny závazné projevy vůle, související s touto smlouvou, 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 aktuálního pobytu), se za doručení považuje 7. den, který uplyne od data prokazatelného podání předmětné listiny k poštovní přepravě, nebo den, kdy došlo k prokazatelnému odmítnutí převzetí listiny druhou Smluvní Stranou v případě osobního doručování listiny.
- 7.6. Touto smlouvou je též dohodnuto, že k termínu podpisu Kupní Smlouvy podle článku 7.1 nebude na Předmětu Převodu váznout žádné zástavní právo, věcné břemeno (služebnost) nebo jiné věcné právo, které by omezovalo vlastnictví nebo výkon práv Budoucího Kupujícího, včetně zástavních práv ve prospěch financující banky Budoucího Prodávajícího, s výjimkou případného zástavního práva druhého v pořadí ve prospěch banky financující hypotéku Budoucího Kupujícího, dále břemene drobné stavby na nezastavěném pozemku, a to přípojek kanalizací, vodovodu a elektro včetně měření a telekomunikačního vedení pro nemovitost. Nesplnění této povinnosti Budoucím Prodávajícím dává Budoucímu Kupujícímu právo odstoupit od Smlouvy včetně úplného finančního vypořádání.
- 7.7. Před podpisem Kupní Smlouvy bude za přítomnosti Budoucího Kupujícího a Budoucího Prodávajícího provedena kontrola bytu, jejímž účelem je potvrdit, že Budoucí prodávající v něm řádně provedl všechny práce odpovídající standardnímu vybavení bytu dle bodu 14.5 a 14.6 a případně sjednaným Klientským Změnám ve smyslu odst. 14.1 (dále jen "Kontrola Bytové Jednotky") a bude sepsán a podepsán Protokol o Kontrole Bytové Jednotky. Budoucí Kupující je oprávněn si k této kontrole přizvat třetí osobu.
- 7.8. Za podmínek oboustranného včasného a řádného splnění všech ustanovení této smlouvy se Smluvní Strany dohodly uzavřít Kupní Smlouvu v níže uvedeném znění s tím, že Budoucí Prodávající je oprávněn před podpisem Kupní Smlouvy oběma smluvními stranami tento text doplnit o případně chybějící údaje (označené v textu *Kupní Smlouvy* symbolem [\*]), jež nejsou v době podpisu této smlouvy přesně známy, ale které budou v souladu s touto Smlouvou o budoucí Kupní Smlouvě:

## **KUPNÍ SMLOUVA**

### *Smluvní strany*

#### **GENIUS LOCI DEVELOPER,**

*akciová společnost*

*se sídlem: Osíková 3/2644, 130 00 Praha 3*

*IČ: 26773830, DIČ: CZ26773830*

*Jednatel: Ing. Petr Kubík, člen představenstva*

*Ing. Milan Boehm, předseda představenstva a Zmocněnec na základě plné moci*

*Projektový účet ČSOB pro platby plynoucí z této smlouvy: 262872845/0300*

*(dále jen "Prodávající")*



a

kupující: **Jan Vzorový**

bytem: **Ukázková 1/111, 123 00 Vzorov - Příklad**

datum narození nebo rodné číslo: 123456/1234

(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 jednotky č. **[\*]/401** v objektu č.p. **[\*]**, Horolezecká **[\*]**, typu **BYT 4+kk** o výměře 105,4 m<sup>2</sup>, umístěné v 4. nadzemním podlaží (dále jen "Jednotka"), to vše v dokončeném domě, postaveném na pozemku č.parc. 2413/41 a č. 2413/63 (dále jen "Budova"). Předmětný dům není součástí zastavěného pozemku č.parc. 2413/41 a č. 2413/63.
- 1.2. Součástí této Jednotky je též spoluvlastnický podíl na společných částech objektu č.p. **[\*]** a pozemcích č.parc. 2413/41 a č. 2413/63 a to v hodnotě **[\*/\*]**.
- 1.3. K předmětné nemovitosti dále, v souladu s v katastru nemovitostí zapsaným Prohlášením vlastníka, náleží výlučné užívání části Budovy či Pozemku, a to:
  - právo výlučného užívání společné části Budovy, a to balkonu o ploše: 20,01 m<sup>2</sup>, i druhého balkonu o ploše: 5,29 m<sup>2</sup>,
  - právo výlučného užívání společné části Budovy, a to sklepa označeného S223, o velikosti podlahové plochy: 3,99 m<sup>2</sup>, umístěného v 2.NP Budovy,
  - právo výlučného užívání společné části Budovy, a to parkovacího místa označeného: P16, umístěného v 1.PP Budovy
- 1.4. Předmětná věc se nachází v katastrálním území Hostivař, obec Praha.
- 1.5. Vymezení převáděné nemovité věci se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ).
- 1.6. Prodávající prohlašuje, že stavba byla řádně povolena Odborem výstavby Úřadu městské části Praha 15, rozhodnutím č.j.: **[\*]** ze dne **[\*]**, které nabylo právní moci dnem **[\*]**. Závěrečná prohlídka stavby provedená stavebním úřadem dne **[\*]** konstatovala, že Předmět smlouvy je způsobilý k užívání.
- 1.7. Prodávající dále prohlašuje, že dne **[\*]** podal u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu návrh na vklad Prohlášení vlastníka. Toto řízení bylo vedeno u citovaného katastrálního úřadu pod sp.zn. **[\*]** a s právními účinky ke dni **[\*]** pak vzniklo Prodávajícímu vlastnické právo k jednotkám (jako k nemovité věci) a to ve smyslu § 1166 a dalších zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ).
- 1.8. Vlastnické právo Prodávajícího ke shora popsané nemovité věci je zapsáno u příslušného katastrálního úřadu na Listu vlastnictví č. 4533 pro katastrální území Hostivař, obec Praha.

## **2. PŘEDMĚT PŘEVODU (KOUPE)**

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 **7 474 545 Kč** (slovy: sedmmilionůčtyřístadesmdesátčtyřtisícepětsetčtyřicetpět korun českých) 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 **2 616 091 Kč** (slovy: dvamilionyšestsetšestnácttisícdevadesátjedna korun českých).

3.3. Kupující na základě této smlouvy uhradí Prodávajícímu doplatek Kupní Ceny ve výši **4 858 454 Kč** (slovy: čtyřmilionyosmsetpadesátosmtisícčtyřístapadesátčtyři korun českých), a to tak, že bude-li Předmět Převodu pořizován 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 datum narození nebo rodné číslo (bez teček, lomítek a dalších znaků).

3.5. Na základě doplatku Kupní Ceny na Projektový účet bude úvěrující bankou Prodávajícího dán na katastr nemovitostí Návrh na vklad výmazu zástavního práva ve prospěch této

úvěřující banky. Návrh bude podán 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. Odmítne-li katastrální úřad návrh na vklad, jdou všechny další poplatky související s předložením nového návrhu na vklad k tíži Prodávajícího.
- 3.7. Úvěřující banka Prodávajícího uvolní, v souladu s pravidly ČSOB pro Projektový účet zbývajících, zaplacenou Kupní Cenu ve prospěch Prodávajícího až po předložení vložené Kupní smlouvy do katastru, se zápisem vlastnického práva k Předmětu Převodu pro Kupujícího.
- 3.8. Poplatníkem daně z nabytí nemovitosti je podle zákona 340/2013 Sb. Kupující. Pokud je Předmětem Koupě bytová jednotka, označená v článku 1.1 jako "BYT", je podle §7 odst. (1) c) 1. poplatník od platby této daně osvobozen. Pokud je Předmětem Koupě jednotka, označená v článku 1.1 jako "ATELIÉR", sazba uvedené daně činí v době podpisu této Smlouvy 4%.

#### **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 vážnou 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. [ \* ], uzavřené dne [ \* ], které bude zrušeno na základě Návrhu financující banky na výmaz zástavního práva ve prospěch banky. Tento návrh bude podán 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 [ \* ], sjednané mezi Prodávajícím a [ \* ].
- 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 vytykané 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 vedeném Katastrálním úřadem Praha-město, pro katastrální území Hostivař, zapsán Kupující jako Vlastník jednotky [\*]/401.

## **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. Přejedání práv a povinností**

- 8.1. Na vlastníky jednotek přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze smluv týkajících se Budovy a jejich společných částí či dodávek energií pro Budovu, zejména ze:
- 8.1.1. Smlouvy s Pražskou tepleárnou, a.s., o dodávce tepla a úhradě čtvrtletních záloh v období od [\*] do [\*] (smlouva k nahlédnutí u SVJ – viz 9.1)
- 8.1.2. Smlouvy o dodávce vody č. [\*] uzavřené s PVK na číslo odběru [\*], včetně platebního kalendáře zálohových plateb č. [\*] (smlouva i platební kalendář k nahlédnutí u SVJ – viz 9.1)
- 8.1.3. Smlouvy o smlouvě budoucí o připojení lokality na napěťové hladině NN č. [\*] (variabilní symbol) ze [\*] (smlouva k nahlédnutí u SVJ – viz 9.1)
- 8.1.4. Smlouvy o správě nemovitosti, uzavřené se společností [\*], viz též bod 9.2 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 [\*]

## **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. **[\*]/401**.
- 10.2. Podpisem této smlouvy dává Kupující souhlas Prodávajícímu, aby dočasně zpracovával jeho osobní údaje v souladu s Nařízením EU o ochraně dat (GDPR) a to v rozsahu uvedeném v hlavičce této smlouvy, případně i další údaje, které mu poskytl nebo poskytne. Prodávající se zavazuje tyto osobní údaje chránit před nepovolaným užitím a využívat je pouze pro komunikaci vztahující se k jeho předmětu podnikání a k vytvoření vhodné nabídky produktů či služeb pro Kupujícího. Souhlas se zpracováním osobních údajů k těmto účelům je dobrovolný a Kupující jej může kdykoliv odvolat. Podrobnosti o době a způsobu zpracování osobních údajů Prodávajícím najdete zde na [www.geniusloci.cz](http://www.geniusloci.cz). Kupující souhlasí též s tím, že jeho výše uvedené osobní údaje mohou být v souvislosti s předmětem této smlouvy v nezbytném rozsahu poskytnuty též úvěrující bance Prodávajícího, budoucím dodavatelům připojení a energií i příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 10.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti vkladem do katastru nemovitostí.
- 10.4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž jeden obdrží Kupující, jeden Prodávající a jeden stejnopis s ověřenými podpisy Kupujícího je určen pro potřebu katastrálního úřadu.
- 10.5. Podpisy Kupujícího musí být úředně ověřeny. Prodávající má na Katastrálním úřadě uloženy ověřené podpisové vzory, proto se jeho podpisy neověřují.
- 10.6. Prodávající a Kupující prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

## **11. Součástí smlouvy jsou tyto přílohy:**

- 11.1. kopie zápisu ze Závěrečné prohlídky stavby ze dne **[\*]**
- 11.2. dokumentace skutečného provedení stavby bytové jednotky
- 11.3. výpis z katastru prokazující vlastnictví prodávaného předmětu smlouvy Prodávajícím
- 11.4. plná moc pro Zmocněnce k podpisu smlouvy

V Praze dne

.....  
Jan Vzorový  
**Kupující**

.....  
*Ing. Milan Boehm*  
*Zmocněnec GENIUS LOCI DEVELOPER, a.s.*  
***Prodávající***

## **8. Vymezení Jednotky v Budově**

- 8.1. Jednotku, tak jak bude zapsána do katastru nemovitostí, tvoří **BYT 4+kk** č. 401 o celkové výměře 105,4 m<sup>2</sup> (včetně plochy pod vnitřními stěnami ve smyslu Nařízení vlády č. 366/2013), umístěný v 4. nadzemním podlaží Budovy.
- 8.2. Plocha bytu je dle projektu rozdělena takto: obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře: 32,74 m<sup>2</sup>, 2. pokoj o výměře: 10,73 m<sup>2</sup>, 3. pokoj o výměře: 11,43 m<sup>2</sup>, 4. pokoj o výměře: 12,41 m<sup>2</sup>, předsíň o výměře: 19,37 m<sup>2</sup>, sociální zařízení o ploše: 7,65 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře: 2,98 m<sup>2</sup>, WC o ploše: 2,02 m<sup>2</sup>, (příčemž uvedené dílčí výměry, kromě celkové plochy bytu, jsou pouze orientační) a dále též:
- právo výlučného užívání společné části Budovy, a to balkonu o ploše: 20,01 m<sup>2</sup>, i druhého balkonu o ploše: 5,29 m<sup>2</sup>,
  - právo výlučného užívání společné části Budovy, a to sklepa označeného S223, o velikosti podlahové plochy: 3,99 m<sup>2</sup>, umístěného v 2.NP Budovy,
  - právo výlučného užívání společné části Budovy, a to parkovacího místa označeného: P16, umístěného v 1.PP Budovy,
  - vlastnická práva k příslušnému spoluvlastnickému podílu na společných částech Budovy a na Pozemku včetně jeho zastavěné části (dále vše společně jen "Předmětná Nemovitost").
- 8.3. Součástí Bytové Jednotky je veškerá její vnitřní instalace v souladu s projektovou dokumentací (rozvody kanalizace, vody, elektřiny, tepla a vzduchotechniky).
- 8.4. K vlastnictví Bytové Jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

## **9. Určení společných částí budovy**

- 9.1. Společnými částmi budovy jsou zejména základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, výtahy, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, balkony a terasy, chodby, první podzemní podlaží, společné rozvody vody, kanalizace a tepla, domovní elektroinstalace, datových kabelů vč. domácího telefonu.
- 9.2. Společné části budovy určené k výhradnímu užívání k některým bytům budou přesně popsány v Prohlášení vlastníka.

## **10. Stanovení spoluvlastnických podílů**

- 10.1. Spoluvlastnický podíl Budoucího Kupujícího jako vlastníka Bytové Jednotky na společných částech budovy se řídí vzájemným spoluvlastnickým podílem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v budově.

## **11. Úprava práv k pozemku**

- 11.1. Vlastnické právo k zastavěným pozemkům 2413/41 a č. 2413/63, případně jejich nově vzniklých částí, bude převedeno na vlastníky jednotek ve spoluvlastnickém podílu odpovídajícím výši jejich spoluvlastnického podílu na společných částech budovy.

## **12. Hospodaření**

- 12.1. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků budovy na výdaje spojené se správou, opravami a údržbou společných částí budovy, popř. budovy jako celku, budou součástí dohody společenství vlastníků pro správu společných částí budovy, popř. budovy jako celku.
- 12.2. Budoucí Kupující se zavazuje přispívat podle velikosti spoluvlastnického podílu na pojištění budovy podle uzavřených pojistných smluv.

## **13. Pravidla pro správu společných částí budovy a určení správce**

- 13.1. Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem a prohlášením vlastníka budovy. Jinak se vztahy řídí usnesením společenství vlastníků jednotek.
- 13.2. Budoucí Kupující má právo užívat bytovou jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v budově. Dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části budovy a pozemku.
- 13.3. Bytové Jednotky v budově jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků. Jestliže by se jednalo o změnu účelu užívání budovy, vyžaduje se jednomyslný souhlas.
- 13.4. Na společné vlastnictví jsou vlastníci jednotek povinni uzavřít nejméně pojištění (i) Živelní a (ii) Odpovědnostní. Ostatní nepovinné druhy pojištění lze sjednat pouze na náklad příslušného vlastníka jednotky nebo dohodou vlastníků.

## **14. Klientské změny, standardy vybavení**

- 14.1. Bude-li Budoucí Kupující požadovat nadstandardní vybavení či úpravy Bytové Jednotky, tedy provedení změn oproti standardnímu provedení a/nebo výbavě a půdorysnému členění (dále jen "Klientské Změny") Bytové Jednotky a Budoucí Prodávající Klientské Změny požadované Budoucím Kupujícím písemně akceptuje, budou tyto změny v takovém případě dohodnuty formou rozpočtu, odsouhlaseného a podepsaného oběma Smluvními Stranami. Za Budoucího Prodávajícího je jednáním o Klientských Změnách pověřen stavbyvedoucí, pan Josef Beran, tel: 602 336 311.
- 14.2. Budoucí Prodávající je oprávněn odmítnout provedení Klientských Změn, bylo-li jejich provedení Smluvními stranami odsouhlaseno později, než do 21 dnů od podpisu této smlouvy



a současně po zápisu Prohlášení vlastníka do příslušného katastru nemovitostí. Budoucí Prodávající je též oprávněn požadované Klientské Změny odmítnout s přihlédnutím ke stavu stavebních prací v Bytové Jednotce a lhůtám potřebných k realizaci požadovaných změn, zejména pokud by jejich realizace zdržela vydání Kolaudačního Souhlasu stavby, nebo pokud je provedení takových změn stavebně či technologicky nevhodné či pokud by jejich provedení mohlo negativně ovlivnit vlastnosti, kvalitu či vzhled jiné bytové či nebytové jednotky v budově, společných prostor v budově nebo budovy samotné. V takovém případě se má za to, že Budoucí Kupující požaduje dokončení bytu ve standardním provedení zejména ve smyslu odst. 14.5 a 14.6 této smlouvy.

14.3. Termínem pro dokončení sjednaných Klientských Změn, není-li Smluvními Stranami písemně dohodnuto jinak, je termín Kontroly Bytové Jednotky dle bodu 7.7, který musí předcházet podpisu Kupní smlouvy ve smyslu bodu 7.8.

14.4. Budoucí Kupující se zavazuje po odsouhlasení rozpočtu uhradit na základě faktur vystavených Budoucím Prodávajícím zálohy na náklady na provedení požadovaných Klientských Změn Bytové Jednotky ve výši zhruba 50% celkových odsouhlasených nákladů. Budoucí Prodávající není povinen započít s prováděním prací souvisejících s realizací Budoucím Kupujícím požadovaných Klientských Změn před úplným uhrazením vyfakturované zálohy. V případě, že příslušné zálohy nebudou uhrazeny v celé výši nejpozději do 10 dnů po dni splatnosti příslušného daňového dokladu, má se za to, že Budoucí Kupující na provedení požadovaných změn netrvá, a obě Smluvní Strany jsou vzájemně zbaveny jakýchkoliv závazků týkajících se požadovaných Klientských Změn. Konečné vyúčtování nákladů na Klientské Změny Bytové Jednotky bude provedeno po ukončení prací dle bodu 14.3 na základě daňového dokladu vystaveného Budoucím Prodávajícím se splatností 10 dnů, ovšem vždy před podpisem Kupní Smlouvy.

14.5. Za standardní se pro účely této smlouvy považuje následující **stavební vybavení**, které lze v zásadě měnit pouze po dohodě smluvních stran. Jedná se zejména o toto vybavení:

#### 14.5.1. STAVEBNÍ PRVKY

- železobetonový skelet, zateplený, s tenkovrstvou omítkou
- mezibytové příčky keramické zděné a železobetonové
- vnitřní příčky sádkokartonové a železobetonové
- malba typu PRIMALEX PLUS bílá
- vstupní dveře protipožární s ocelovou zárubní
- plastová okna s laminovanými parapety

#### 14.5.2. VYTÁPĚNÍ

- dálkové vytápění – výměňková stanice v suterénu
- radiátory KORADO - Radik Klasik, před parapety francouzských oken konvektor MINIB COIL SW250 a v koupelnách elektrický přímotopný trubkový radiátor KORALUX LINEAR CLASSIC – E s příkonem 500W.

#### 14.5.3. ELEKTROINSTALACE

- zvonek
- domácí telefon
- odvětrávání koupelny trvale připojeným ventilátorem
- vývod odvětrávání pro digestoř bez její dodávky

14.6. Za standardní se pro účely této smlouvy považují následující typy (nebo jim technicky odpovídající) **vybavení zařizovacími předměty**, které lze měnit na návrh Budoucího Kupujícího. V takovém případě lze mezi smluvními stranami sjednat dodání a instalaci jiného technicky vhodného vybavení. Pokud je takové jiné vhodné vybavení dodáváno dodavatelem Budoucího Prodávajícího za vyšší cenu, je možné jej nahradit za cenu rozdílu mezi v této smlouvě dále uvedenou cenou a cenou požadovaného vybavení. Pokud požadované vybavení není dodáváno dodavatelem Budoucího Prodávajícího, ale je technicky a organizačně možné jej instalovat, bude o konkrétních podmínkách sjednána mezi Smluvními Stranami individuální dohoda s maximální snahou vyjít Budoucímu Kupujícímu vstříc. Jedná se zejména o toto vybavení (jednotkové ceny jsou uvedeny bez DPH):

#### 14.6.1. KOUPELNY A WC

	cena		byt	byt	byt
	Kč/ks	atelier	1+kk	2+kk	4+kk
WC mísa závěsná Kolo Rekord, 52 cm, bílá, bez sedátka	1690	*	*	*	*
sedátko WC Kolo Rekord Termoplast, bílé, plastové kloubky	300	*	*	*	*
modul instalační pro závěsné WC ALCA AM100/1000	3610	*	*	*	*
WC tlačítko ovládací Alcaplast, dvojčinné 3/6 l, bílé	854	*	*	*	*
umyvadlo Kolo Rekord porcelánové 60x48 cm, bílé (bez baterie)	870	*	*	*	*
vana akrylová obdélníková Kolo Rekord 170x70 cm + nohy, bílá	4050			*	*
zástěna sprchová SanSwis OCEAC 90x90, posuvné dveře, čiré sklo	7273	*	*		*
baterie sprchová Novaservis Titania Nice, chrom, nástěnná	1627	*	*		*
souprava sprchová Novaservis Mini, chromovaný set	495				*
baterie vanová Novaservis Nice, nástěnná, chrom	2193			*	*
baterie umyvadlová Novaservis Nice, stojánková s výpustí, chrom	872	*	*	*	*
ventil pračkový Schell Comfort 1/2"-3/4"	145	*	*	*	*
ventil rohový Schell Comfort regulační, 1/2" chrom	360	*	*	*	*
sifon umyvadlový Alcaplast A431, převlečná matice 5/4", kov	273	*	*	*	*
vpust podlahová Alcaplast, 105x105 mm, chrom	657	*	*		*
sifon vanový automat Alcaplast A55KM s ovládním zátky, chrom	511			*	*
sifon pračkový Alcaplast APS3P, nerezový kryt, podomítkový	71	*	*	*	*

#### 14.6.2. OBKLADY A DLAŽBY

	cena		byt	byt	byt
	Kč/ks	atelier	1+kk	2+kk	4+kk
Rako UNISTONE 33/33 obklad (koupelna 2m, WC 1,5m)	300	*	*	*	*
Rako UNISTONE 40/20 nebo 33/33 – dlažba (řezané sokly)	300	*	*	*	*

#### 14.6.3. VNITŘNÍ DVEŘE

	cena		byt	byt	byt
	Kč/ks	atelier	1+kk	2+kk	4+kk
vnitřní dveře NORMA DEKOR, obložkové zárubně (6 designů povrchu)	3090	*	*	*	
kování ROMANA, klika a rozety	265	*	*	*	
luxusní vnitřní dveře SEPOS EBC (masivní rám, 2 bílý nebo šedý lak)	3090				*
kování VISON SIII, klika a rozety	265				*

#### 14.6.4. PODLAHY, ELEKTROINSTALCE

	cena		byt	byt	byt
	Kč/ks	atelier	1+kk	2+kk	4+kk
laminátová plovoucí podlaha EGGER Basic tl. 7 mm, zátěžová třída 31	190	*	*	*	
vinylová podlaha PARADOR tl. 2 mm + stěrka, celoplošně lepená	190				*
velkoplošné ABB Tango vypínače a zásuvky – dle rozsahu		*	*	*	*

14.7. Kuchyňská linka není součástí standardního vybavení Bytové Jednotky, pro její napojení jsou však připraveny všechny potřebné vývody dle vývodového plánu, předaného Budoucímu Prodávajícímu Budoucím Kupujícím.

14.8. Některé Klientské Změny mohou vyžadovat kromě nákladů na provedení také zpracování projektové dokumentace nového skutečného stavu. Za takovou změnu se mimo dohodnutých nákladů na tuto změnu účtuje částka 3 500,- Kč za každý byt. Budoucí Prodávající je oprávněn za provedení Klientských Změn účtovat kromě sjednaných provedených prací příplatek zahrnující vedlejší náklady stavby (VRN) ve výši 8,7% ceny Klientských Změn a DPH dle platných předpisů.

14.9. Při jednání o Klientských Změnách ve smyslu odstavce 14. je Budoucí Kupující povinen se prokazovat podepsaným originálem této smlouvy.

## 15. Záruka za jakost a závěrečná ujednání

15.1. Budoucí Prodávající se tímto zavazuje poskytnout Kupujícímu záruku za jakost v trvání 24 měsíců. Záruční doba v trvání 24 měsíců začne běžet dnem převzetí bytové jednotky Budoucím Kupujícím.

15.2. Budoucí Kupující je povinen zjištěné vady uplatnit písemně u Budoucího Prodávajícího bez zbytečného odkladu po jejich zjištění, nejdéle však do konce záruční doby, jinak jeho právo na uplatnění nároků z odpovědnosti za vady zaniká.

15.3. Skutečné rozměry Bytové Jednotky i jednotlivých místností se mohou od projektované lišit o maximálně o 5% bez vlivu na Kupní Cenu Bytové Jednotky. V Kupní Smlouvě budou v okamžiku jejího podpisu Smluvními Stranami již uvedeny rozměry bytů v souladu se zaměřením odpovídajícím skutečnosti a Prohlášení vlastníka.

15.4. Budoucí Kupující je oprávněn postoupit práva a povinnosti vyplývající pro něj z této Smlouvy o Budoucí Kupní Smlouvě třetí osobě (dále jen "Nástupce") jen se souhlasem Budoucího Prodávajícího. Budoucí Prodávající takový souhlas udělí, pokud Budoucí Kupující a Nástupce podepíší dodatek k této smlouvě, deklarující nezpochybnitelně vůli k postoupení a přijetí všech práv a povinností plynoucích z této smlouvy, jakož i úplné a dokonané vyrovnání všech

vzájemných závazků z ní plynoucích, tedy vstup Nástupce v celém rozsahu do práv a povinností Budoucího Kupujícího (dále jen Dodatek). Za tento administrativní úkon je Budoucí Prodávající oprávněn účtovat administrativní poplatek ve výši 25.000,- Kč, splatný před podpisem Dodatku.

- 15.5. Podpisem této smlouvy dává Budoucí Kupující souhlas Budoucímu Prodávajícímu, aby dočasně zpracovával jeho osobní údaje v souladu s Nařízením EU o ochraně dat (GDPR) a to v rozsahu uvedeném v hlavičce této smlouvy, případně i další údaje, které mu poskytl nebo poskytne. Budoucí Prodávající se zavazuje tyto osobní údaje chránit před nepovolaným užitím a využívat je pouze pro komunikaci vztahující se k jeho předmětu podnikání a k vytvoření vhodné nabídky produktů či služeb pro Budoucího Kupujícího. Souhlas se zpracováním osobních údajů k těmto účelům je dobrovolný a Budoucí Kupující jej může kdykoliv odvolat. Podrobnosti o době a způsobu zpracování osobních údajů Budoucím Prodávajícím najdete zde na [www.geniusloci.cz](http://www.geniusloci.cz). Budoucí Kupující souhlasí též s tím, že jeho výše uvedené osobní údaje mohou být v souvislosti s předmětem této smlouvy v nezbytném rozsahu poskytnuty též úvěrující bance Budoucího Prodávajícího, budoucím dodavatelům připojení a energií i příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 15.6. Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem jejího podpisu. Může být měněna pouze písemným ujednáním smluvních stran, které bude výslovně označeno jako dodatek (číslovaný) této smlouvy. Dodatek se stává součástí této smlouvy dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.
- 15.7. Smluvní Strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 15.8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž Budoucí Kupující a Budoucí Prodávající obdrží po jednom vyhotovení.
- 15.9. Strany smlouvy si dohodly, že pokud by jednotlivá ustanovení této smlouvy byla neplatná nebo se stala neplatnými v budoucnu, zůstává platnost ostatních ustanovení této smlouvy nedotčena.

V Praze dne:

.....  
Jan Vzorový  
**Budoucí Kupující**

.....  
Ing. Milan Boehm  
Zmocněnec GENIUS LOCI DEVELOPER, a.s.  
**Budoucí Prodávající**

- Přílohy: I: schéma bytové jednotky, umístění v domě, plánek polohy parkovacího stání a sklepa  
II: Prohlášení ČSOB o vzdání se zástavního práva k Jednotce  
III: plná moc Zmocněnce Budoucího Prodávajícího k podpisu smlouvy