

KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany

GENIUS LOCI DEVELOPER,

akciová společnost

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

IČ: 26773830, DIČ: CZ26773830

jednající: 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 následujících nemovitých věcí:

1.1.1. dokončené jednotky č. **1639/1301** vymezené podle občanského zákoníku v budově č.p. 1639, Horolezecká 1a, 102 00 Praha 10, která je součástí pozemku parc. č. 2413/41, typu **BYT 4+kk** o výměře 105,6 m², umístěné v 13. nadzemním podlaží (dále jen "Jednotka"),

1.1.2. s vlastnictvím Jednotky souvisejícího spoluvlastnického podílu o velikosti **1056/26743** na společných částech pozemku parc. č. 2413/41 jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 1639, Hostivař (dále jen "Budova"),

1.1.3. spoluvlastnického podílu o velikosti **1056/26743** na pozemcích parc. č. 2413/63, parc. č. 2413/82, parc. č. 2413/83, parc. č. 2413/84 a parc. č. 2413/85.

1.2. Vše výše v bodu 1.1 uvedené je zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, k. ú. Hostivař, obec Praha, část Praha 10 – Hostivař.

1.3. K předmětné nemovitosti dále, v souladu s v katastru nemovitostí zapsaným Prohlášením vlastníka, náleží výlučně užívání části Budovy či Pozemku, a to:

právo výlučného užívání společné části Budovy, a to balkonu o ploše: 20,0 m², i druhého balkonu o ploše: 5,3 m²,

právo výlučného užívání společné části Budovy, a to sklepa označeného S238, o velikosti podlahové plochy: 6,1 m², umístěného v 2.NP Budovy,

právo výlučného užívání společné části Budovy, a to parkovacího místa označeného: P1, o rozměrech 2,6 x 5,0 m, umístěného v 1.NP Budovy

- 1.4. *Prodávající prohlašuje, že stavba byla řádně povolena Stavebním odborem Úřadu městské části Praha 15, rozhodnutím č.j.: UMČ P15 23373/2017/OST/AHe ze dne 18.5.2017, které nabylo právní moci dnem 20.6.2017. Kolaudační rozhodnutí č.j.: ÚMČ P15 49958/2019/OST/JMa téhož úřadu ze dne 1.11.2019 konstatující, že Předmět smlouvy je způsobilý k užívání, nabylo právní moci též dne 1.11.2019.*
- 1.5. *Prodávající dále prohlašuje, že podal u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu návrh na vklad Prohlášení vlastníka ze dne 26.4.2019. Toto vkladové řízení bylo vedeno u citovaného katastrálního úřadu pod sp.zn. V 27712/2019-101 a s právními účinky ke dni 3.5.2019 pak vzniklo Prodávajícímu vlastnické právo k jednotkám (jako k nemovité věci) a to ve smyslu § 1166 a dalších zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ). Dokončení stavby zapsáno 19.11.2019.*
- 1.6. *Vlastnické právo Prodávajícího ke shora popsané nemovité věci je zapsáno u příslušného katastrálního úřadu na Listu vlastnictví č. 4533 a č. 10864, vše pro katastrální území Hostivař, obec Praha.*

2. PŘEDMĚT PŘEVODU

Vymezení Předmětu Převodu

- 2.1. *Předmětem převodu je nemovitá věc, podrobně popsaná v oddílu 1. v článku 1 (dále též "Předmět Převodu"). Tuto nemovitou věc Prodávající prodává a Kupující nabývají do společného jmění manželů 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 Převodu se všemi součástmi a příslušenstvím, jakož i se všemi právy a povinnostmi náležejícími k Předmětu Převodu ve stavu, v jakém byl při fyzické prohlídce uveden do Protokolu o kontrole dokončené jednotky, za dohodnutou Kupní Cenu včetně DPH ve výši **8 672 170 Kč** (slovy: osmmilionůšestsetsedmdesátdvatisícejednostosedmdesátkorunčeských) a Kupující Předmět Převodu 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 **3 035 260 Kč** (slovy: třimilionytřicetpěttisícdvěšedesát korunčeských).*
- 3.3. *Kupující na základě této smlouvy uhradí Prodávajícímu doplatek Kupní Ceny ve výši **5 636 910 Kč** (slovy: pětmilionůšestsetřicetšesttisícdevětsetdeset korunčeských), 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") 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 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. 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 úvěrující 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 (od 1.1.2020 pak 2.000,- 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. Úvěrující 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 témže článku 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 Převodu, mimo práv a povinností uvedených v následujícím odstavci tohoto článku, nevážnou žádné další dluhy a věcná břemena ani zástavní práva mimo níže uvedená, že Předmět Převodu nevykazuje ani jiné právní vady a že mu nejsou známy žádné jiné závady, na které by měl Kupujícího upozornit.
- 4.2. Na Předmětu Převodu 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. 2525/17/5660, uzavřené dne 2.10.2017, 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. věcná břemena zřizování a provozování vedení ve prospěch Pražské teplárenské a.s., Partyzánská 1/7, Praha 7 – Holešovice k parcele 2413/41 a 2413/63 a části Budovy. (Smlouva k nahlédnutí u SVJ – viz 9.1)
- 4.2.4. věcné břemeno ve prospěch PRE za účelem umístění a provozování součásti distribuční soustavy – podzemního vedení NN a telekomunikačního vedení na pozemku 2413/41 a 2413/63, č. smlouvy, VV/G33/13962/1947449. (Smlouva k nahlédnutí u SVJ – viz 9.1)
- 4.3. Ke stavbě bylo též vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby:
- 4.3.1. nazvané "Retenční nádrž", pod č.j. ÚMČ P15 36848/2019/OST/LGo ze dne 21.8.2019. Tato nádrž slouží ke zpomalování odtoku dešťové vody do kanalizace při silném dešti.
- 4.3.2. nazvané "D 2.7 - Úprava komunikací včetně dopravního značení" pod č.j. ÚMČ P15 40528/2019/OST/DSK z 6.9.2019. K tomuto souhlasu bylo dne 30.10.2019 pod č.j. ÚMČ P15 48666/2019/OST/DSK vydáno Rozhodnutí o změně stavby (1) a probíhá řízení o změně stavby (2) tak, že v podzemním garážovém stání ve 3. a 4. PP vznikají dvě parkovací místa pro Návštěvníky majitelů jednotek, označená N1 a N2, místo stání 1 a 2 v přízemí.
- 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 Převodu 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 Převodu, 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 vytýkané 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 1639/1301.

5. Předání Předmětu Převodu

- 5.1. Prodávající se zavazuje Předmět Převodu 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 Převodu jsou Smluvní Strany povinny sepsat písemný předávací protokol, jehož součástí bude též opis stavu měřiče spotřeby tepla a vodoměrů pro měření odběru teplé i studené vody 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, zejména elektřiny, vody, tepla 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 Převodu, jakož i s rozsahem odpovědnosti Prodávajícího za případné vady Předmětu Převodu.

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, spodní stavba, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, balkony a terasy, výtahy, společné rozvody tepla, vody, kanalizace, elektřiny, vedení společné televizní antény a domovního telefonu, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací a datové rozvody, rozvody VZT, OTK i zařízení RPO a EPS.
- 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, 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. Na vlastníky jednotek přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze smluv (k nahlédnutí u Společenství vlastníků jednotek), uzavřených Prodávajícím a týkajících se Budovy a jejích společných částí či dodávek energií pro Budovu, zejména ze:

8.1.1. Smlouvy s Pražskou teplárenskou, a.s., o uzavření budoucí smlouvy o dodávce tepelné energie ze dne 24.4.2018, č.: 2018/2611/2000-047/2874

8.1.2. Smlouvy o dodávce vody, uzavřené s PVK na číslo odběru 300268570 (tech. č. 302540-183-V1)

8.1.3. Smlouvy o poskytování dálkového přenosu informací z objektu o požárním poplachu či poruše na operační středisko Hasičské záchranné služby, uzavřené se společností M connections, s.r.o., ze dne 20.9.2019.

8.1.4. Příkazní smlouvy o správě nemovitosti a Smlouvy o výkonu funkce předsedy Společenství vlastníků, uzavřené se společností RAK CZ, a.s., se sídlem Revoluční 725/11, 110 00 Praha 1, Staré Město.

8.2. Na vlastníky jednotek přejdou také práva plynoucí ze služebnosti:

8.2.1. k části pozemku 2413/1 k.ú. Hostivař, vymezené Geometrickým plánem č. 4493-83/2019. V tomto pozemku je vedena přípojka vody pro Budovu. O služebnosti bude uzavřena s MČ Praha 15 smlouva, tak, že Oprávněným bude SVJ, Povinným MČ Praha 15 a cenu Služebnosti i všechny spojené náklady ponese Prodávající (GENIUS LOCI DEVELOPER, a.s.). Geometrický plán je k nahlédnutí u SVJ.

8.2.2. ke dvěma částem pozemku 2413/34 k.ú. Hostivař, vymezeným Geometrickým plánem č. 4557-83/2019. Na vymezeném pozemku je umístěna část dvou parkovacích míst pro návštěvníky Budovy. O služebnosti bude uzavřena s Magistrátem hlavního města Prahy (v zastoupení TSK) smlouva tak, že Oprávněným bude SVJ, Povinným Magistrát hlavního města Prahy a cenu Služebnosti i všechny spojené náklady ponese Prodávající (GENIUS LOCI DEVELOPER, a.s.). Geometrický plán je k nahlédnutí u SVJ.

9. Zajišťování 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, a Usnesením Městského soudu v Praze S 19623/RD7MSPH z 25.2.11.2019 (v textu jen jako "SVJ").

9.2. Podrobnosti o správě, provozu, opravách a hospodaření ve společných částech domu se řídí Stanovami Společenství vlastníků pro dům Rezidence Hostivař a smlouvami dle bodu 8.1.4 a dalšími servisními smlouvami na jednotlivé technologické celky, uzavřenými SVJ.

9.3. Správu a provoz domu, až do jiného rozhodnutí SVJ, zajišťuje společnost RAK CZ, a.s., se sídlem Revoluční 725/11, 110 00 Praha 1, Staré Město.

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. 1639/1301.

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. 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 i účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Vlastnické právo k Předmětu Převodu nabývá Kupující dnem vkladu této smlouvy 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. Plná moc pro Zmocněnce k podpisu této smlouvy je přílohou smlouvy určené pro vklad do katastru.

V Praze dne

.....
Jan Vzorový
Kupující

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