KUPNÍ SMLOUVA Č. 116-10-XXX

NOVÁ WALTROVKA

Tato smlouva („**Smlouva**") je uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami:

společností **Nová Waltrovka F s.r.o.**
se sídlem: Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 21421501
zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 401659
bankovní spojení: č. ú. **…** vedený u společnosti **…**
variabilní symbol pro tuto Smlouvu: **11610101**
e-mail: novawaltrovka@pentarealestate.com
(dále jen „**Prodávající**")

a

VARIANTA 1 FYZICKÁ OSOBA:

jméno a příjmení: [***]
trvale bytem: [***]
rodné číslo: [***]
doručovací adresa: [***]
e-mail: [***], telefon: [***]
neplátce DPH

VARIANTA 2 MANŽELÉ:

manželi

jméno a příjmení: [***]
trvale bytem: [***]
rodné číslo: [***]
doručovací adresa: [***]
e-mail: [***], telefon: [***]
neplátce DPH

spolu s

jméno a příjmení: [***]
trvale bytem: [***]
rodné číslo: [***]
e-mail: [***], telefon: [***]
neplátce DPH

VARIANTA 3 SPOLEČNOST:

společností

obchodní firma: [***]
se sídlem: [***]
doručovací adresa: [***]
IČO: [***]
zapsanou v obchodním rejstříku u [Městského] soudu v [Praze], sp. zn. [***]
e-mail: [***], telefon: [***]
neplátce DPH

VZOR

VARIANTA 4 SPOLUVLASTNÍCI:

spoluvlastníky

jméno a příjmení: [***]
trvale bytem: [***]
rodné číslo: [***]
doručovací adresa: [***]
e-mail: [***], telefon: [***]
neplátce DPH

velikost spoluvlastnického podílu: [***] /[***]

spolu s

jméno a příjmení: [***]
trvale bytem: [***]
rodné číslo: [***]
neplátce DPH

velikost spoluvlastnického podílu: [***] /[***]

(dále společně jen „**Kupující**")

(Prodávající a Kupující dále společně jako „**Smluvní strany**" a jednotlivě jako „**Smluvní strana**")

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Prodávající jako budoucí prodávající a Kupující jako budoucí kupující uzavřeli dne [***] Smlouvu o budoucí kupní smlouvě č. [***] (dále též „**SBKS**"), jejímž předmětem je úprava práv a povinností týkajících se převodu vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě (tak jak je tento termín definován v SBKS).

1.2 Prodávající je na základě prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ze dne [***], ve znění případných změn a dodatků (dále též „**Prohlášení vlastníka**") vlastníkem **jednotky č. [***]** s pojmenováním [***], která je na/v pozemku parc. č. [***], v katastrálním území Radlice, obec Praha, zapsaném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále též „**Pozemek**"), jehož součástí je budova č.p. [***] (vchod č.o. [***]), ulice [***], katastrální území Radlice, obec Praha (dále též „**Budova**", Pozemek společně s Budovou, která je součástí Pozemku, dále též „**Nemovitost**"), ve které je tato jednotka vymezena (dále též „**Jednotka**"). Jednotka zahrnuje:

(a) byt č. [***] (dále též „**Byt**"), který se nachází v [***]. nadzemním podlaží Budovy, která je součástí Pozemku, a dále

(b) spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovitosti (jak je tento termín definován níže v článku 1.5 Smlouvy), který činí [***]/[***].

Smluvní strany pro vyloučení všech pochyb potvrzují, že původní marketingové označení Bytu je [***].

1.3 Podlahová plocha Bytu vypočtená dle právních předpisů účinných ke dni vyhotovení Prohlášení vlastníka a která se uvádí v Prohlášení vlastníka pro účely rozdělení práv k Nemovitosti na jednotky dle této Smlouvy, činí [***] m^2. Plán Bytu tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

VZOR

1.4 Spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovitosti je neoddělitelnou součástí Jednotky a vždy přechází spolu s převodem vlastnictví příslušné Jednotky.

1.5 Společnými částmi Nemovitosti určenými pro společné užívání vlastníky jednotek v Budově, nebo některými z nich, jsou zejména následující společné části Nemovitosti (dále též „**Společné části Nemovitosti**"):

(a) Pozemek, jehož součástí je Budova,

(b) [pozemky parc. č. [***], v katastrálním území Radlice, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále též „**Okolní pozemky**"), které jsou plochou funkčně související s provozem a správou Budovy a s užíváním jednotek v Budově],

(c) [společná část – garáž určená k parkování vozidel včetně příjezdové komunikace].

1.6 K Jednotce se v souladu s Prohlášením vlastníka váže právo výlučně užívat tyto Společné části Nemovitosti:

(a) sklep č. [***], který je místností, umístěný v [1/0]. [podzemním/nadzemním] podlaží Budovy s označením na dveřích [doplnit marketingové označení] (dále jen „**Sklep**"); Plán [1/0]. [PP/NP] se zakresleným Sklepem označeným pod č. [***] tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy,

(b) [terasa / lodžie / pochozí střecha] umístěná ve stejném patře jako Byt, na kterou je přístup z Bytu,

(c) parkovací stání umístěné v 1. podzemním podlaží Budovy s vodorovným označením na místě [doplnit marketingové označení] (dále jen „**Parkovací stání**"); Plán 1. PP se zakresleným Parkovacím stáním označeným pod č. [***] tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy, NEBO venkovní parkovací stání s vodorovným označením na místě [doplnit], umístěné na pozemku parc. č. [doplnit], katastrální území Radlice, obec Praha (dále jen „**Parkovací stání**"); Plán se zakresleným Parkovacím stáním označeným pod č. [***] tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy;

(d) část pozemku parc. č. [***], v katastrálním území [Radlice], obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu se sídlem v Praze, pracoviště Praha, na který je přístup z Bytu, [který je vyznačen v příloze č. 2 této Smlouvy pod č. [***]] (dále jen „**Zahrada**").

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Prodávající touto Smlouvou Jednotku do [JEDEN VLASTNÍK: vlastnictví Kupujícího převádí a Kupující touto Smlouvou od Prodávajícího do svého vlastnictví Jednotku kupuje] / [SPOLUVLASTNÍCI: vlastnictví Kupujícího převádí a Kupující touto Smlouvou od Prodávajícího do svého vlastnictví Jednotku kupuje, přičemž každé osobě uvedené na straně Kupujícího je touto Smlouvou převáděna [jedna ideální polovina] Jednotky] / [SJM: vlastnictví – společného jmění manželů – Kupujícího převádí a Kupující touto Smlouvou od Prodávajícího do svého vlastnictví – společného jmění manželů – Jednotku kupuje] / [CIZINCI BEZ POBYTU V ČR: manželského majetkového režimu dle cizího práva Kupujícího převádí a Kupující touto Smlouvou od Prodávajícího do svého manželského majetkového režimu dle cizího práva Jednotku kupuje]. Prodávající Jednotku prodává se všemi součástmi a příslušenstvím, tak jak jsou popsány v této Smlouvě a za podmínek stanovených touto Smlouvou a Kupující Jednotku za těchto podmínek kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

2.2 Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Jednotce do katastru nemovitostí podepíše výlučně Prodávající (jako navrhovatel). Prodávající zajistí jménem obou Smluvních stran podání příslušného návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Prodávající zajistí, aby příslušný návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byl podán nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy. Poplatek spojený s podáním návrhu

na vklad vlastnického práva Kupujícího k Jednotce do katastru nemovitostí zaplatí Prodávající. Shledá-li příslušný katastrální úřad v návrhu na vklad vady, které brání zápisu vlastnického práva podle této Smlouvy a vyzve jednu nebo obě Smluvní strany k jejich odstranění nebo k doplnění návrhu, zavazují se Smluvní strany učinit všechny kroky k tomu, aby takové vady byly odstraněny nebo údaje doplněny. Bude-li hrozit zamítnutí návrhu na vklad, zavazují se Smluvní strany vzít návrh na vklad zpět a podat nový návrh na vklad v souladu s touto Smlouvou, který bude vyhovovat požadavkům katastrálního úřadu. Zamítne-li příslušný katastrální úřad návrh na vklad podle této Smlouvy, zavazují se Smluvní strany uzavřít novou smlouvu identickou s touto Smlouvou s tím, že odlišnosti jsou přípustné pouze v rozsahu nezbytném k zabránění opětovného zamítnutí návrhu ze stejných důvodů.

2.3 Kupující tímto bere na vědomí, že na Jednotce a/nebo Nemovitosti váznou ke dni podpisu této Smlouvy:

(a) [zástavní práva ve prospěch [Financující banky] a související zápisy (včetně závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, zákazu zcizení a/nebo zákazu zatížení), která zaniknou na základě prohlášení o vzdání se zástavního práva ze strany [Financující banky], která toto prohlášení vystaví za podmínek uvedených v čl. 2.4 SBKS],

(b) [věcná břemena (služebnosti) ve prospěch Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciové společnosti, resp. ve prospěch nemovitosti ve vlastnictví Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciové společnosti, zahrnující mj. povinnost strpět existenci metra a jeho ochranného pásma a strpět projevy vlivů mající původ v provozu metra – bližší specifikace bude doplněna;]

(c) [věcné právo spočívající ve vzdání se práva na náhradu škody na pozemku ve prospěch Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciové společnosti, resp. ve prospěch nemovitosti ve vlastnictví Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciové společnosti, zahrnující mj. vzdání se práva domáhat se náhrady jakékoliv škody vzniklé na pozemku a jeho součástech v důsledku provozu metra – bližší specifikace bude doplněna;]

(d) [zástavní právo zřízené za účelem poskytnutí hypotečního úvěru Kupujícímu (resp. třetí osobě určené Kupujícím) a související zápisy (včetně závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, zákazu zcizení a/nebo zákazu zatížení), a to ve prospěch hypoteční banky Kupujícího, to vše je-li zřízeno, a případně další práva třetích osob zapsaná na LV č. [DOPLNIT] a [DOPLNIT], k.ú. Radlice;]

(e) [bude doplněno – [věcná břemena zahrnující právo strpět imise vyplývající z realizace a existence Výstavby (jak je tento pojem definován v příloze č. 6 SBKS) na Pozemcích 2 (jak je tento pojem definován v příloze č. 6 SBKS) nepřekračující Základní parametry (jak je tento pojem definován v příloze č. 6 SBKS)]; bude doplněno - věcná a jiná práva, a to zejména věcná břemena (služebností) ve prospěch vlastníků, popř. provozovatelů dopravní a technické infrastruktury pro Budovu nebo infrastruktury vedoucí přes Pozemek, popř. Okolní pozemky;]

(f) [bude doplněno – věcná a jiná práva, jež je či bude nutné zřídit v souvislosti se zajištěním realizace Projektu (jak je tento pojem definován v SBKS) a související infrastruktury (tj. zejména dodávky energií, dopravní komunikace, chodníky atd.), a zřízení věcných a jiných práv za účelem vybudování, umístění a provozu technologického zařízení kotelny, výměníkové stanice či jiného zdroje tepelné energie pro Budovu, která případně může být ve vlastnictví třetí osoby (zejména nájemního či užívacího práva k místnosti, ve které bude kotelna, výměníková stanice či jiný zdroj tepelné energie umístěn, zřízení věcného břemene/služebnosti, zápisu výhrady vlastnictví zařízení/stroje atp.) a/nebo včetně zřízení věcného břemene (služebnosti), vzdání se práva na náhradu škody či jiného věcného práva ve prospěch Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciová společnost (resp. ve prospěch jakékoliv nemovitosti ve vlastnictví Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciová společnost)].

2.4 Kupující tímto bere na vědomí a souhlasí s tím, že Nemovitost a Okolní pozemky či jejich části se nachází v pásmu sloužícím k ochraně podzemní dráhy metra a že s ohledem na umístění konstrukce metra pod Nemovitostmi a Okolními pozemky je ve prospěch Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciové společnosti (resp. každého dalšího vlastníka metra, příp. jakékoliv nemovitosti ve vlastnictví Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciové společnosti, včetně nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí) zřízena k tíži Nemovitostí, Okolních pozemků a Jednotky (a veškerých jejich součástí) (a) služebnost (věcné břemeno) spočívající zejména v povinnosti strpět existenci metra, jeho ochranného pásma a strpět projevy vlivů majících původ v provozu metra, jako jsou zejména vibrace a (b) věcné právo vzdání se práva na náhradu škody vzniklé na pozemku a jeho součástech v důsledku provozu metra, a to za podmínek sjednaných ve [smlouvě o výstavbě v ochranném pásmu dráhy uzavřené mezi Prodávajícím a Dopravním podnikem hl. m. Prahy, akciové společnosti dne [bude doplněno], ve znění případných dodatků]. S ohledem na výše uvedené tak Nemovitosti, Okolní pozemky, Jednotka (a veškerého jejich součásti) mohou být ovlivňovány provozem metra, vibracemi a hlukem, které provoz metra způsobuje. Kupující prohlašuje, že byl Prodávajícím informován o těchto vlastnostech Jednotky a Jednotku s těmito vlastnostmi na základě této Smlouvy kupuje. [Bude upraveno dle konkrétních požadavků DPP.]

2.5 Kupující tímto pro vyloučení všech pochyb bere na vědomí a souhlasí s tím, že (a) [kolaudační rozhodnutí] vydané Městskou částí Praha 5, Úřadem městské části, [odborem stavebním] dne [doplnit] pod sp. zn. [doplnit], č.j. [doplnit], ve znění všech případných pozdějších pravomocných rozhodnutí (či jiných správních aktů), které uvedené kolaudační rozhodnutí mění či doplňují (dále jen „**Kolaudační rozhodnutí**“) blíže specifikuje využití Bytu, a to jako [byt] a Kupující potvrzuje, že se se zněním Kolaudačního souhlasu před podpisem této Smlouvy seznámil, a to včetně popisu jednotlivých místností či jiných prostor nacházejících se v Budově, zejména sklepů jako [sklepních kójí a/nebo skladů] a parkovacích stání, (b) způsob využití Jednotky zapsaný do katastru nemovitostí je v souladu s vyhláškou 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) jako „byt“ a Kupující Jednotku s výše uvedenými vlastnostmi kupuje.

3. KUPNÍ CENA

3.1 Prodávající převádí vlastnické právo k Jednotce na Kupujícího za kupní cenu ve výši [***],**- Kč** (slovy: [***] korun českých) (bez příslušné DPH), tedy ve výši [***],**- Kč** (slovy: [***] korun českých) (včetně příslušné DPH) (dále jen „**Kupní cena**“).

3.2 Smluvní strany konstatují, že Kupní cena včetně DPH byla před podpisem této Smlouvy uhrazena Kupujícím v plné výši ve prospěch účtu Prodávajícího.

3.3 Celková výše DPH obsažená v Kupní ceně, jakož i dalších platbách dle této Smlouvy či v souvislosti s ní, je kalkulována dle obecně závazných právních předpisů a obecně akceptované interpretace těchto právních předpisů platných ke dni uzavření této Smlouvy. V případě, že po podpisu této Smlouvy až do dne zdanitelného plnění dojde ke změně sazby DPH (ať již v důsledku změny příslušných právních předpisů či obecně akceptované interpretace příslušných právních předpisů, včetně případné změny sazby DPH u staveb pro sociální bydlení či staveb pro bydlení), v důsledku které by došlo u Jednotky, resp. v souvislosti s touto Smlouvou, ke změně sazby DPH, příp. bude změnou daňových předpisů zavedena jiná daň a stanovena nová daňová povinnost, kterou by byl Prodávající povinen nést v souvislosti s výstavbou Budovy a následným převodem Jednotky či v souvislosti s jinými platbami dle této Smlouvy, bude Kupní cena a další platby dle této Smlouvy či v souvislosti s ní upraveny tak, aby cena bez DPH zůstala nezměněna, resp. v případě zavedení nové daně se Kupující zavazuje zaplatit Prodávajícímu i takto nově zavedenou daň. Není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, veškeré částky uvedené v této Smlouvě jsou bez zahrnutí DPH či jiných daní a Prodávající je oprávněn k veškerým platbám dle této Smlouvy připočíst příslušnou daň.

3.4 Smluvní strany pro vyloučení všech pochyb potvrzují a souhlasí, že výše Kupní ceny (včetně DPH) sjednaná v této Smlouvě představuje součet (i) „Kupní ceny“ (jak je tento pojem definován v SBKS) a (ii) ceny případných nadstandardních úprav a/nebo nadstandardního vybavení (které můžou mít také

podobu slevy) a že tato představuje finální dohodnutou výši kupní ceny za Jednotku bez ohledu na jakékoliv ustanovení SBKS.

3.5 Prodávající prohlašuje, že je plátcem daně z přidané hodnoty ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. [Varianta plátce: Kupující prohlašuje, že je plátcem DPH. Každá ze Smluvních stran se zavazuje oznámit druhé Smluvní straně do 5 pracovních dnů, že přestala být plátcem DPH. Pokud povinná Smluvní strana tento svůj závazek včas nesplní, uhradí druhé Smluvní straně tím způsobenou škodu, tj. zejména veškeré prostředky, které bude druhá Smluvní strana povinna vydat na zaplacení sankcí uložených jí státními orgány v souvislosti s porušením právních předpisů, k nimž došlo v důsledku nesplnění závazku povinné Smluvní strany, a to do 7 dnů od doručení výzvy druhé Smluvní strany k úhradě.] [Varianta neplátce: Kupující prohlašuje, že není plátcem DPH.]

3.6 [Varianta pro kupující fyzické osoby a pro spoluvlastníky: Kupující prohlašuje, že v den podpisu této Smlouvy nemá manžela či manželku a pokud manžela či manželku má, tak: (a) manžel či manželka je Smluvní stranou této Smlouvy na straně Kupujícího a tuto Smlouvu podepsal/a nebo (b) Kupující má s manželem či manželkou zúžené společné jmění manželů či jinak upravený manželský majetkový režim tak, že není vyžadován souhlas manžela či manželky s uzavřením této Smlouvy, což před podpisem této Smlouvy Prodávajícímu způsobem akceptovatelným pro Prodávajícího doložil.]

3.7 Smluvní strany potvrzují, že v rámci realizace Projektu (tak jak je tento termín definován v SBKS) Prodávající vybudoval přístupovou komunikaci, chodníky, nové páteřní rozvody, vedení a/nebo přípojky vody, horkovodu/plynu, elektrického vedení, odpadu, kanalizace, vedení elektronických komunikací, případně realizoval přeložky či zvětšení kapacity příslušných sítí a infrastruktury, provedl zemní, terénní a parkové úpravy a/nebo jinou infrastrukturu (společně dále jen „**Infrastruktura**“), přičemž tato Infrastruktura souvisí s Projektem, byla nutná či účelná pro realizaci a fungování Projektu, případně pro vyšší standard bydlení a komfort v dané lokalitě. V souladu s SBKS tak Podávající vyvine své nejlepší úsilí k tomu, aby ve vztahu k Infrastruktuře a/nebo její příslušné části, která tvoří samostatnou věc v právním smyslu způsobilou převodu, převedl vlastnické právo do vlastnictví Hlavního města Prahy, příslušné městské části, Technické správy komunikací, Pražské vodohospodářské společnosti či jiného příslušného veřejnoprávního subjektu a/nebo příslušným správcům Infrastruktury. Smluvní strany potvrzují, že Kupující uhradil Prodávajícímu úplatu ve výši 1.000,- Kč (s DPH) za tento převod v souladu s SBKS.

4. ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY, PROVOZU A OPRAV A PŘEVOD PRÁV A ZÁVAZKŮ

4.1 Kupující prohlašuje, že mu je stav Jednotky a Budovy znám a že Jednotku kupuje ve stavu popsaném v protokolu ze dne **[***]** vyhotoveném při technickém přejímacím řízení uskutečněném dle čl. 5 SBKS. Prodávající bude odpovídat Kupujícímu za vady Jednotky, které má Jednotka ke dni přechodu nebezpečí škody dle čl. 8.3 SBKS. V případě vady Jednotky, za kterou bude Prodávající odpovídat z titulu odpovědnosti za vadné plnění, budou Kupujícímu náležet práva zejména dle § 2106 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“), která mohou být uplatněna za podmínek uvedených zejména v ustanovení § 2129 odst. 2 a 3 Občanského zákoníku.

Prodávající se zavazuje poskytnout ve vztahu k Jednotce záruku, že bude Jednotka po celou záruční dobu způsobilá k použití pro obvyklý účel nebo že si zachová obvyklé vlastnosti. Uvedená záruka bude poskytnuta se záruční dobou v délce trvání až 36 měsíců za podmínek uvedených v tomto článku 4 Smlouvy, ledaže by v záručních listech předávaných Kupujícímu Prodávajícím společně s Jednotkou byla pro konkrétní části Jednotky uvedena delší záruční doba (v takovém případě by se na tyto konkrétní části Jednotky vztahovala záruční doba uvedená v těchto záručních listech) nebo je dále v této Smlouvě stanoveno výslovně jinak. Pro běžný spotřební materiál, který je součástí Jednotky, jako jsou žárovky, zářivkové trubice, pojistky, apod. se záruka poskytuje pouze v délce šesti (6) měsíců. Záruční doba počíná běžet ode dne předání Jednotky (resp. ode dne marného uplynutí dne, který byl Prodávajícím stanoven jako termín předání Jednotky Kupujícímu ve smyslu článku 8.2 SBKS) v souladu s touto Smlouvou a končí (s výjimkou záruční doby na běžný spotřební materiál),

podle toho co nastane dříve, (i) uplynutím 36 měsíců ode dne předání Jednotky v souladu s touto Smlouvou nebo (ii) uplynutím 42 měsíců ode dne vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí na Budovu podle Stavebního zákona (jak je tento pojem definován v SBKS). Bez ohledu na jakékoliv ustanovení této Smlouvy začíná záruční doba na Společné části Nemovitosti běžet ode dne předání první jednotky v Budově osobě odlišné od Prodávajícího.

Práva ze záruky nebo práva z vadného plnění nebude možné uplatnit, pokud bude vada způsobena neodborným zásahem nebo nečinností Kupujícího či třetí osoby. Prodávající neodpovídá za vady Jednotky, ani za vady na Společných částech Nemovitosti, které vznikly v důsledku úprav a zásahů Kupujícího či třetích osob. Kupující není oprávněn uplatňovat práva z vad, budou-li vady způsobeny úpravami a zásahy, které Kupující provede bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího a bez povolení příslušných správních orgánů (jsou-li v souladu s právními předpisy vyžadovány). Záruka se dále nevztahuje na vady Jednotky, které byly způsobeny jednáním Kupujícího, které je v rozporu s podmínkami uvedenými v příslušném návodu na užívání Jednotky, který Prodávající předal Kupujícímu před uzavřením této Smlouvy, a na vady Jednotky způsobené jinou vnější událostí. Nebudou-li práva z vadného plnění nebo poskytnuté záruky uplatněna u Prodávajícího bez zbytečného odkladu poté, co je Kupující mohl při dostatečné péči zjistit, má Prodávající právo namítnout, že byla uplatněna opožděně a Kupující se jich tak nemůže domáhat.

Záruka Prodávajícího dle tohoto odstavce se nevztahuje na vady Společných částí Nemovitosti, které vznikly v důsledku běžného opotřebení, zejména skutečnosti, že Společné části Nemovitosti již byly užívány dalšími vlastníky jednotek v Budově, kteří se vlastníky jednotek, a tedy se spoluvlastníky Společných částí Nemovitosti stali před Kupujícím. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv vady Společných částí Nemovitosti bude oprávněno uplatnit pouze společenství vlastníků jednotek a nikoliv Kupující.

Nebude-li zjištěná vada Jednotky Prodávajícímu vytčena řádně a včas, bude Prodávající oprávněn odmítnout jakékoli nároky, které Kupující v souvislosti s touto vadou uplatní v souladu s ustanovením § 2111, § 2112, § 2129 odst. 2 a souvisejícími ustanoveními Občanského zákoníku. Vady Jednotky kryté zárukou musí být Prodávajícímu řádně vytčeny vždy nejpozději do konce záruční doby.

Bližší podrobnosti týkající se uplatňování práv z vadného plnění a z poskytované záruky jsou uvedeny v reklamačním manuálu, který byl Kupujícímu předložen před uzavřením této Smlouvy.

4.2 Správu, provoz a opravy Společných částí Nemovitosti zajišťuje správce uvedený v Prohlášení vlastníka, resp. osoba určená či zvolená v souladu s pravidly uvedenými v Prohlášení vlastníka. Kupující bude povinen přispívat na náklady spojené se správou, provozem, opravami a údržbou Společných částí Nemovitosti podle velikosti svého spoluvlastnického podílu, nebude-li Prohlášením vlastníka či stanovami společenství vlastníků jednotek stanoveno něco jiného. Pravidla pro přispívání na výdaje spojené se správou, provozem, opravami a údržbou Společných částí Nemovitosti jsou obsažena v Prohlášení vlastníka, eventuálně ve smlouvě o správě Budovy, kterou uzavřel se správcem Prodávající. Kupující tímto bere na vědomí, že do předání jednotek v Budově jednotlivým kupujícím mohou být poplatky na údržbu a správu připadající na tyto jednotky poníženy, a to v souvislosti s nižšími náklady na údržbu a správu Budovy z toho důvodu, že tyto jednotky nebudou do předání fakticky užívány, přičemž výše poplatků připadajících na tyto nepředané jednotky je uvedena v Prohlášení vlastníka.

4.3 Z Prodávajícího přecházejí na Kupujícího veškerá práva a povinnosti týkající se Budovy a její části. Kupující tímto bere na vědomí a souhlasí s tím, že na vlastníky jednotek v Budově přejdou zejména práva a povinnosti ze smluvního vztahu mezi Prodávajícím a společností vybranou Prodávajícím, která zajišťuje dlouhodobé dodávky energie a užitkové vody do Budovy. Kupující dále bere na vědomí, že na něj, jakož i na ostatní vlastníky jednotek v Budově, jsou převedena práva a povinnosti ze smluv uzavřených mezi Prodávajícím na straně jedné a vlastníky veřejných sítí, infrastruktury, poskytovateli energií či dalšími osobami na straně druhé, jejichž uzavření bylo nezbytné pro účely výstavy Budovy či její části. Přesná specifikace všech smluv týkajících se převáděných práv a povinností podle tohoto článku Smlouvy je obsažena v příloze č. 3 této Smlouvy.

4.4 Kupující prohlašuje, že se seznámil s Prohlášením vlastníka, kterým došlo k rozdělení vlastnického práva k Pozemku a Budově na vlastnické právo k jednotkám.

4.5 Kupující se tímto zavazuje umožnit všem dalším vlastníkům jednotek v Budově, jakož i osobám pověřeným uvedenými vlastníky jednotek, průchod přes Společné části Nemovitosti, zejména pak Společnou část – Garáž (jak je tento pojem definován SBKS) za účelem přístupu ke sklepům a parkovacím stáním, jakož i umožnit užívání Společných částí Nemovitosti pro jiné účely nezbytné pro řádný provoz Budovy (např. odvoz odpadu, opravy a údržba Budovy, úklid, apod.).

4.6 Kupující potvrzuje, že mu byl před uzavřením této Smlouvy předložen a předán průkaz energetické náročnosti Budovy zpracovaný podle příslušných předpisů.

4.7 Kupující je povinen při užívání Jednotky a Budovy dodržovat příručku vlastníka, která mu byla předána před uzavřením této Smlouvy, včetně podmínek pro užívání balkonů, teras, lodžií a zahrad.

5. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

5.1 Veškeré výzvy, sdělení a další oznámení požadovaná touto Smlouvou nebo se jí týkající budou vyhotovena písemně v českém jazyce a doručena osobně nebo doporučeně poštou, nebo renomovanou kurýrní službou s předem zaplacenými poplatky na doručovací adresu příjemce nebo budou vyhotovena v elektronické podobě a doručována na e-mailovou adresu příjemce. Právní jednání, které je obsahem takové zásilky či elektronické komunikace, je zejména účinné (nestanoví-li příslušné právní předpisy jinak):

a) doručením,
b) v případě doručování doporučenou poštou nebo renomovanou kurýrní službou s předem zaplacenými poplatky třetím pracovním dnem po odeslání a v případě uložení zásilky doručované doporučenou poštou na pobočce Česká pošta, s.p. třetím pracovním dnem od uložení, a
c) v případě doručování na e-mailovou adresu (podle toho co nastane dříve) třetím pracovním dnem po odeslání nebo odpovědi na příslušný e-mail.

Bez ohledu na výše uvedené se Smluvní strany dohodly, že prostřednictvím e-mailu či jinými prostředky elektronické komunikace není možné doručit oznámení o odstoupení či jiném ukončení a/nebo změně této Smlouvy (je-li takové právo sjednáno). Smluvní strany se dále dohodly, že není-li pro některá jednání sjednáno výslovně jinak, pak pro účely této Smlouvy je písemná forma jakéhokoliv oznámení zachována také v případě jednání učiněného v elektronické podobě. Smluvní strany potvrzují, že pro jakákoliv jiná oznámení byla elektronická forma komunikace sjednána za účelem rychlejšího a efektivnějšího doručování oznámení dle této Smlouvy a pro šetrnější přístup k životnímu prostředí.

Adresy pro doručování:

Prodávající:

Nová Waltrovka F s.r.o.
Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1
tel: +420 800 555 995
e-mail: novawaltrovka@pentarealestate.com

Kupující:

Smluvní strany se dohodly, že Kupujícímu budou oznámení zasílána na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, přičemž pokud jako Kupující na základě této Smlouvy vystupuje vícero osob (manželé, spoluvlastníci apod.), budou oznámení zasílána na doručovací adresu uvedenou u první osoby uvedené jako Kupující. Obdobně bude postupováno v případě kontaktu s Kupujícím formou telefonu a zaslání oznámení prostřednictvím e-mailu.

VZOR

Smluvní strany jsou povinny oznamovat si vzájemně případné změny doručovacích adres, e-mailu a dalších údajů. Do doby, než bude Smluvní straně doručeno oznámení o změně doručovací adresy, e-mailu a dalších údajů druhé Smluvní strany, budou oznámení zaslány na doručovací adresu či e-mail příslušné Smluvní strany uvedený či určený v tomto článku Smlouvy (resp. doručovací adresu či e-mail, který byl v souladu s tímto odstavcem následně oznámen Smluvní stranou dříve).

5.2 Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran. Pro případ, že je tato Smlouva uzavírána bez současné přítomnosti obou Smluvních stran, Smluvní strany se ve smyslu § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku dohodly, že Smlouva není uzavřena, pokud některá ze Smluvních stran podepíše Smlouvu s jakoukoliv změnou, odchylkou nebo dodatkem, byť nepodstatného obsahu, ledaže druhá Smluvní strana takovou změnu, odchylku nebo dodatek následně písemně výslovně schválí.

5.3 V případě, že na straně Kupujícího vystupuje více osob, jsou všichni Kupující z této Smlouvy povinni společně a nerozdílně.

5.4 Tato Smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž Prodávající obdrží dvě vyhotovení (jedno bude Prodávajícím podáno na katastr nemovitostí) a jedno vyhotovení obdrží Kupující.

5.5 Pokud kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se ukáže jako neplatné, neúčinné či nevymahatelné, taková neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost nebude mít vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která nelze od ostatního obsahu Smlouvy oddělit. Smluvní strany vyvinou své nejlepší úsilí k tomu, aby takové neplatné, neúčinné či nevymahatelné ustanovení bylo nahrazeno platným, účinným a vymahatelným ustanovením se stejným nebo obdobným účelem a smyslem, jako nahrazované ustanovení.

5.6 Smluvní strany sjednávají, že smluvní vztahy založené touto Smlouvou mohou být ukončeny pouze podle podmínek této Smlouvy nebo na základě písemné dohody Smluvních stran. Není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, žádná ze Smluvních stran není oprávněna od této Smlouvy odstoupit nebo ji jinak ukončit. Smluvní strany proto sjednávají, že příslušná ustanovení Občanského zákoníku umožňující odstoupení či ukončení této Smlouvy nelze uplatnit a že tato ustanovení Občanského zákoníku společně s dalšími dispozitivními ustanoveními, která tato Smlouva vylučuje nebo modifikuje, se na tuto Smlouvu nevztahují. Smluvní strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit v případě, že katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva dle této Smlouvy nejpozději do 12 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy.

5.7 Tato Smlouva (včetně preambule, úvodních ustanovení a příloh k této Smlouvě) a dokumenty, na které odkazuje, obsahují úplnou dohodu ve vztahu k transakcím touto Smlouvou zamýšleným, a nahrazuje jakékoli předchozí ujednání, dohody, sdělení, záruky nebo prohlášení učiněná Smluvními stranami nebo mezi Smluvními stranami, ať písemná nebo ústní, v rozsahu, v němž se jakýmkoli způsobem vztahují k předmětu této Smlouvy. Smluvní strany však pro vyloučení všech pochyb sjednávají, že SBKS zůstává i nadále v platnosti a pokud tato Smlouva nestanoví výslovně jinak, záležitosti neupravené touto Smlouvou se budou řídit příslušnými ustanoveními SBKS. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy ani nezakládá žádný závazek kterékoli ze Smluvních stran. Na plnění či jejich části, které si Smluvní strany poskytly podle této Smlouvy či v souvislosti s jejím předmětem již přede dnem jejího podpisu, se vztahují ujednání obsažená v této Smlouvě a veškerá práva a povinnosti Smluvních stran v souvislosti s těmito plněními se posuzují dle Smlouvy.

5.8 Jakékoliv dokumenty nebo skutečnosti, se kterými byl Kupující před podpisem této Smlouvy seznámen (např. marketingová dokumentace, brožury, vizualizace, webové stránky apod.), které nejsou součástí této Smlouvy nebo jejích příloh nejsou závazné a Kupujícímu tedy z těchto mimosmluvních dokumentů a skutečností nemohou vzniknout žádná práva ani nároky. Výše uvedené

se nevztahuje na oficiální dokumenty Prodávajícího nebo financující banky Prodávajícího, ve kterých bude výslovně uvedeno, že jsou závazné.

5.9 Tuto Smlouvu je možné změnit pouze písemnou formou a po souhlasu obou Smluvních stran, ve formě oboustranně podepsaných vzestupně číslovaných dodatků k této Smlouvě. Jiná forma změny Smlouvy se výslovně vylučuje. Každá Smluvní strana může namítnout neplatnost dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním. Neuplatní-li Prodávající jakýkoli nárok nebo nevykoná právo podle této Smlouvy, nebo je vykoná se zpožděním či pouze částečně, nebude to znamenat vzdání se těchto nároků nebo práv. Vzdání se práva z titulu porušení této Smlouvy nebo práva na nápravu anebo jakéhokoliv jiného práva podle této Smlouvy musí být vyhotoveno písemně. Ustanovení § 562 odst. 1 a § 582 odst. 2 Občanského zákoníku se pro účely tohoto článku Smlouvy nepoužijí.

5.10 Kupující tímto bere na vědomí, že Prodávající, popř. osoba s Prodávajícím propojená či tvořící jakoukoli z forem podnikatelských seskupení nebo osoba, na které má osoba s Prodávajícím propojená či tvořící jakoukoli z forem podnikatelských seskupení, přímo či nepřímo, jakýkoliv podíl (kterákoliv z těchto osob dále jen „**Oprávněná osoba**“), v sousedství Budovy a/nebo Projektu na pozemcích, které jsou v současnosti ve vlastnictví Oprávněné osoby a/nebo třetí osoby, připravuje, provádí výstavbu a/nebo bude pokračovat s výstavbou rezidenčních a/nebo nerezidenčních projektů, které jsou a/nebo budou realizovány v oblasti Radlické ulice (zejm. v oblasti mezi projektem „Waltrovka“ a vstupem do metra „Radlická“) (dále jen „**Dotčené území**“). Kupující se zavazuje nebránit (budoucím) územním, stavebním a jiným souvisejícím řízením vedeným v souvislosti s (budoucí) výstavbou realizovanou Oprávněnou osobou na/v Dotčeném území, jestliže tato výstavba bude plánována způsobem neodporujícím současnému rozvoji okolí Projektu. Kupující se zavazuje odškodnit Oprávněnou osobu za jakékoli náklady, pohledávky, nároky, soudní žaloby, újmy, ztráty nebo výdaje, které vznikly nebo vzniknou Oprávněné osobě jako důsledek jakéhokoli jednání nebo opomenutí Kupujícího při výkonu jeho povinností vyplývajících z čl. 5.10 této Smlouvy nebo v důsledku nesplnění nebo vadného či pozdního splnění kterékoli povinnosti Kupujícího vyplývající z čl. 5.10 této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s tímto článkem 5.10 Smlouvy nebylo jejich úmyslem sjednat slib odškodnění ve smyslu § 2890 a násl. Občanského zákoníku a z tohoto důvodu vylučují aplikaci ustanovení § 2890 až 2893 Občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že povinnost Kupujícího týkající se odškodnění podle tohoto čl. 5.10 Smlouvy nelze vypovědět a v nejširším rozsahu povoleném právními předpisy povinnost k odškodnění trvá i po ukončení účinnosti této Smlouvy. Kupující se zavazuje ve stejném rozsahu stanoveném v tomto článku Smlouvy zavázat i veškeré budoucí nabyvatele anebo budoucí (spolu)vlastníky či jiné uživatele Jednotky, aby tyto osoby byly vůči Oprávněným osobám zavázány stejně jako Kupující a dále, aby tyto osoby vždy při převodu či poskytnutí jakéhokoli práva k užívaní Jednotky zavázaly i veškeré další budoucí nabyvatele anebo budoucí (spolu)vlastníky či jiné uživatele Jednotky vůči Oprávněným osobám v rozsahu stanoveném tímto článkem Smlouvy.

5.11 Kupující, fyzická osoba, potvrzuje, že byl v souladu s Nařízením Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a navazující legislativou, v platném znění, při uzavírání této Smlouvy ze strany Prodávajícího informován o skutečnostech týkajících se zpracování osobních údajů poskytnutých Prodávajícímu před a/nebo při uzavírání této Smlouvy (jako je jméno, datum narození, rodné číslo, kontaktní údaje a nezbytné informace týkající se osobního stavu a úpravy majetkových poměrů, především o případném SJM, apod.), zejména že byl informován o: (i) osobě správce (Prodávající) a o osobách dalších společných správců, kteří shromažďují a dále zpracovávají jeho osobní údaje, (ii) účelech zpracování jeho osobních údajů (jako jsou správa klientských vztahů, plnění smluvních a mimosmluvních povinností Prodávajícího a příprava navazující smluvní dokumentace, spolupráce s partnery, poradci a orgány veřejné moci) a právním základu tohoto zpracování (plnění Smlouvy a provádění opatření přijatých před uzavřením Smlouvy, plnění právních povinností správce a oprávněné zájmy správce), (iii) kategoriích příjemců jeho osobních údajů (smluvní partneři a dodavatelé Prodávajícího, zpracovatelé osobních údajů, poskytovatelé financování a další osoby náležející do skupiny osob vlastníků Prodávajícího), a dále že byl poučen o svých právech v souvislosti s zpracováním osobních údajů a potvrzuje, že podaným informacím porozuměl. Bližší

údaje o zpracování osobních údajů jsou dostupné v písemné formě na webových stránkách www.pentarealestate.com/cs/gdpr/.

5.12 Smluvní strany se zavazují podepsat další potřebné dokumenty, popř. učinit jiné faktické či právní jednání či úkony, které jsou nezbytná či žádoucí za účelem naplnění účelu této Smlouvy.

5.13 Smluvní strany výslovně potvrzují, že hlavní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a že Kupující měl příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany výslovně potvrzují, že veškerá ujednání této Smlouvy jsou pro ně srozumitelná. Smluvní strany přebírají nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku. Kupující potvrzuje, že si je vědom povahy a hodnoty plnění, která Prodávající a Kupující mají poskytnout podle této Smlouvy, souhlasí s podmínkami a cenami těchto plnění, prohlašuje, že nejde o plnění, která by vůči sobě byla v hrubém nepoměru a vzdává se práva požadovat zrušení této Smlouvy podle ustanovení § 1793 Občanského zákoníku.

5.1 Kupující bere na vědomí, že má Prodávající (a/nebo další Oprávněné osoby) zájem na veřejné prezentaci Projektu (jeho výstavby i finální podoby), a za tímto účelem bude Prodávající (a/nebo další Oprávněné osoby) pořizovat vizuální i audiovizuální záznamy Projektu (zejména, nikoli však výlučně, fotografie, videa, letecké snímky a záběry, apod.). Kupující potvrzuje, že byl o této skutečnosti informován a uděluje Prodávajícímu (i dalším Oprávněným osobám) svůj nepodmíněný, neodvolatelný a časově neomezený souhlas s pořizováním jakékoli formy vyobrazení Projektu (zejména, nikoli však výlučně, fotografií, videí, leteckých snímků a záznamů, atd.) či jeho části zachycující Jednotku nebo její část (vč. prostor dle čl. 1.6 výše) kdykoli v době výstavby Projektu i po jeho dokončení pro účely prezentace Projektu veřejnosti a jejich užití pro uvedený účel; to neplatí v případě, že by z předmětného zobrazení byla identifikovatelná jakákoli fyzická osoba.

5.2 Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, že jejímu obsahu porozuměly, že nebyla uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojují své podpisy.

5.3 Kupující, spotřebitel ve smyslu zák. č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, potvrzuje, že byl Prodávajícím jasně, srozumitelně a snadno dostupným způsobem seznámen 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).

5.4 Přílohy, které tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha č. 1: Plán Bytu
Příloha č. 2: Plán 1. a 2. podzemního a všech nadzemních podlaží Budovy, včetně umístění Bytu v Budově, číselného označení (dle specifikace v čl. 1.6 této Smlouvy) Parkovacího stání a/nebo Sklepu, Zahrady a/nebo jiné Společné části Nemovitosti ve výlučném užívání (váže-li se k Jednotce takové výlučné právo užívání)
Příloha č. 3: Seznam smluv ohledně převáděných práv a povinností

VZOR

V Praze dne …..

…… ……

Nová Waltrovka F s.r.o. **Nová Waltrovka F s.r.o.**
Michal Bakaj Petra Ryšánková
na základě plné moci na základě plné moci

[Podpisový vzor osob jednajících za Prodávajícího a plná moc těmto osobám udělená je uložena ve sbírce listin příslušného katastru nemovitostí.]

V Praze dne …..

……
Kupující
jméno: **…**

VZOR