

V Z O R

Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k nemovité věci

JEDNOTKA č. []

Níže uvedeného dne, měsíce a roku se smluvní strany:

obchodní společnost

Rezidence U Koupaliště s.r.o.

IČ 07321929, DIČ CZ07321929

se sídlem Vazačka 1521, Vrchbělá, 29421 Bělá pod Bezdězem,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 298360,

zastoupená Miroslavem Landou a Pavlem Čejkou, jednatelem společnosti

kontaktní údaje:

tel: []

e-mail: []

č. účtu: []

na straně jedné (dále jen "**prodávající**")

a

.....

r.č.:

trvale bytem:

na straně druhé (dále jen "**kupující**")

uzavřely v souladu s ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**Občanský zákoník**“), tuto Kupní smlouvu o převodu vlastnictví nemovité věci - jednotky:

Článek I. - Úvodní ustanovení

1.1 Prodávající je vlastníkem a touto smlouvou převádí na kupujícího:

- **jednotku č. - byt** vymezenou dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „jednotka“), **kte**rá zahrnuje

- **byt č. o podlahové ploše m² a dispozici ...+....** umístěný v ... nadzemním podlaží budovy – bytový dům v části obce Bakov nad Jizerou, na pozemku parc. č., která je součástí pozemku, vč. sklepa číslo ... umístěného v podlaží budovy (dále také jen jako „**Byt**“); a

- **spoluvlastnický podíl o velikosti na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné – na pozemku parc. č.** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře, jehož součástí je budova;

a

- **spoluvlastnický podíl o velikosti na pozemku parc. č.** ostatní plocha o výměře

vše v katastrálním území a obci Bakov na Jizerou (dále také jen jako „**Předmět převodu**“).

POZNÁMKA: Specifikace jednotky bude před podpisem kupní smlouvy doplněna dle prohlášení vlastníka o vymezení jednotek, včetně společných částí nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné a včetně podílu na pozemku – přístupové komunikaci.

1.2 Předmět převodu byl vybudován v rámci Projektu Bakovská rezidence a jeho užívání a poskytování některých služeb stejně jako dostupnost Předmětu převodu přístupovou komunikací souvisí s užíváním budov č.p. a č.p. (dále společně s budovou č.p.

....., ve které se Předmět převodu nachází, také jen jako „Budovy“ – budovy projektového označení Budova A (SO 01), Budova B (SO 02) a Budova C (SO 03)) na pozemcích parc. č., parc. č. a parc. č. v k.ú. Bakov nad Jizerou.

1.3 Kupující prohlašuje, že má zájem získat Předmět převodu do svého vlastnictví.

Článek II. - Předmět smlouvy

2.1 Předmětem této smlouvy je úplatný převod vlastnického práva k Předmětu převodu z prodávajícího na kupujícího, se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi v rozsahu, v jakém k nim byl oprávněn či povinen prodávající.

2.2 Prodávající touto kupní smlouvou prodává kupujícímu Předmět převodu popsany v čl. I. s veškerým příslušenstvím a součástmi za dohodnutou kupní cenu a kupující za tuto kupní cenu, kterou se zavazuje za níže sjednaných podmínek prodávajícímu zaplatit, Předmět převodu kupuje, se všemi součástmi a příslušenstvím, a to do výlučného vlastnictví / společného jmění manželů / spoluvlastnictví o velikosti podílů **POZN: Bude upraveno dle způsobu nabývání.**

2.3 Smluvní strany berou na vědomí, že bližší specifikace Jednotky a společných částí nemovité věci je uvedena v Prohlášení vlastníka o rozdělení nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dále též jen „prohlášení“), kterým byla jednotka vymezena. Kupující prohlašuje, že se v potřebném rozsahu seznámil s tímto prohlášením a se všemi informacemi potřebnými pro uzavření této smlouvy.

2.4 Kupující, jakožto vlastník Jednotky bude oprávněn výlučně užívat tyto společné části věci nemovité:

- Balkon/Terasa, který/á je přístupný z bytu/parkovací stání/předzahrádku.

POZN: Sklep, balkon, parkovací stání a předzahrádka, jak jsou popsány v tomto vzorovém znění, budou ve smlouvě uvedeny pouze tehdy, pokud k nim dle Projektu má kupujícímu vzniknout právo výlučného užívání.

2.5 Smluvní strany shodně prohlašují, že na Předmětu převodu váznou následující práva a omezení:

- a) zástavní právo zřízené za účelem poskytnutí úvěru kupujícímu, a to ve prospěch úvěřující banky kupujícího včetně všech souvisejících práv a omezení;
- b) omezení vyplývajících z platných právních předpisů a/nebo ze smluv uzavřených se správcí datových a inženýrských sítí a ze smluv na provádění oprav, zajišťování provozu či údržby Jednotek a Budov jako celku a k zajištění dodávek médií do Jednotek a Budov (uvedou se výslovně dle skutečnosti);
- c) zástavních práv a s nimi souvisejících práv a omezení vlastnického práva k zajištění úvěru čerpaného za účelem realizace Projektu (zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení a související omezení), jehož následný výmaz zajistí prodávající po úplném uhrazení Kupní ceny;
- d) omezení vyplývajících z užívání společných pozemků vlastníky jednotek nacházejících se v Budovách, resp. společenstvími vlastníků jednotek v těchto budovách;
- e) omezení vyplývajících ze služebností zřízených ve prospěch pozemků parc. č. 620/1, 621/1 v k.ú. Bakov nad Jizerou jako panujících pozemků k tíži pozemků, na nichž má kupující spoluvlastnický podíl, jako služebných pozemků, a to zejména služebností stezky a cesty a služebnosti inženýrských sítí.

POZN: Popis omezení vlastnického práva bude upřesněn a doplněn podle skutečnosti, tedy zejména podle zvoleného způsobu financování a smluv se správcí sítí.

Kupující se zavazuje na výzvu prodávajícího a/nebo společenství vlastníků jednotek uzavřít další smlouvu omezující vlastnické právo k Jednotce se správcem sítí či na provádění oprav, zajišťování provozu či údržby Jednotek a věci nemovité jako celku, bude-li to potřebné či vhodné k zajištění řádné správy věci nemovité a k řádnému užívání věci nemovité kupujícím a dalšími vlastníky jednotek v budově. **POZN: Tento závazek bude upřesněn podle toho, jaká budoucí omezení vlastnického práva budou potřeba a nebudou sjednána do okamžiku podpisu kupní smlouvy.**

- 2.6 Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu nevázne žádné nájemní ani užívací právo třetích osob, s výjimkou práv uvedených v odst. 2.5 této smlouvy.

Článek III. - Kupní cena a její úhrada

- 3.1 Prodávající převádí vlastnictví Předmětu převodu na kupujícího za sjednanou kupní cenu,- Kč (slovy:.....korun českých) + DPH, která ke dni podpisu této smlouvy činí 15%, tedy,- Kč (slovy:korun českých). Celkem tedy sjednaná kupní cena činí,-Kč (slovy:korun českých) (dále též jen „Kupní cena“).
- 3.2 V případě, že prodávající v důsledku změny právních předpisů bude povinen odvést a odvede DPH z kupní ceny ve vyšší částce, než jemu uhrazené na DPH kupujícím, zavazuje se kupující zaplatit prodávajícímu příslušný rozdíl v kupní ceně odpovídající zvýšené DPH, a to nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy k tomu bude prodávajícím vyzván. V případě, že prodávající v důsledku změny právních předpisů bude povinen odvést a odvede DPH z kupní ceny v nižší částce, než jemu uhrazené na DPH kupujícím, zavazuje se prodávající zaplatit kupujícímu příslušný rozdíl v kupní ceně odpovídající snížené DPH, a to nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy k tomu bude kupujícím vyzván.

V případě, že v důsledku změny stávajících právních předpisů nebo na základě nových právních předpisů vznikne prodávajícímu nová poplatková nebo daňová povinnost, zavazuje se kupující zaplatit prodávajícímu příslušný rozdíl v kupní ceně odpovídající této nově zavedené daňové nebo poplatkové povinnosti, a to nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy k tomu bude prodávajícím vyzván.

- 3.3 Smluvní strany se dohodly, že Kupní cena včetně DPH bude uhrazena takto:

- a) částku,- Kč (slovy: korun českých) uhradil kupující prodávajícímu před podpisem této smlouvy, a to formou záloh na úhradu Kupní ceny hrazených na základě rezervační smlouvy a smlouvy o budoucí smlouvě kupní s tím, že okamžikem podpisu této smlouvy se tyto uhrazené zálohy Kupní ceny započítávají na uhrazenou první část Kupní ceny,
- b) zbývající část Kupní ceny, včetně DPH, v celkové výši,- Kč (slovy:korun českých) je povinen kupující uhradit nejpozději do deseti (10) dnů od uzavření této smlouvy na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, před podáním návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího k příslušnému katastrálnímu úřadu. Smluvní strany se dohodly, že do okamžiku uhrazení celé Kupní ceny na účet prodávajícího bude vyhotovení kupní smlouvy určené pro vkladové řízení s ověřenými podpisy smluvních stran, spolu s podepsanými návrhy na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího, v držení zprostředkující realitní kanceláře Success Brokers s.r.o., IČ 24216372, DIČ CZ24216372, se sídlem Španělská 770/2, 120 00 Praha - 2 Vinohrady, která po obdržení písemného potvrzení prodávajícího o provedení úhrady celé Kupní ceny kupujícím zajistí podání návrhů a podepsané kupní smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu, a to do pěti pracovních dnů ode dne doručení písemného prohlášení prodávajícího o provedení úhrady celé Kupní ceny kupujícím a ode dne splnění dalších podmínek dle článku VI. odst. 6.2. této smlouvy.

- 3.4 Jakákoli platba kupujícího podle této smlouvy se považuje za uhrazenou jejím připsáním na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy. Kupující se zavazuje, že bude jako variabilní symbol veškerých plateb dle této smlouvy uvádět variabilní symbol
- 3.5 V případě prodlení s úhradou zbývajících částí Kupní ceny nebo jakékoliv její části dle čl. III. odst. 3.3 písm. b) této smlouvy je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,1 % dlužné částky za každý den prodlení, splatnou do sedmi dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě. V případě prodlení delšího než patnáct (15) dnů je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy není dotčen nárok prodávajícího na úhradu sjednané smluvní pokuty. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok prodávajícího na náhradu vzniklé újmy.
- 3.6 V případě, že v důsledku porušení závazku kupujícího uhradit řádně a včas zbývajících částí Kupní ceny (dle odst. 3.3 písm. b)) prodávající odstoupí od této smlouvy, vzniká prodávajícímu zároveň vůči kupujícímu nárok na úhradu jednorázové smluvní pokuty ve výši deset procent (10%) Kupní ceny. Splátnost tohoto nároku prodávajícího pak nastává odstoupením prodávajícího od této smlouvy, kdy tak odstoupením od smlouvy není nárok na smluvní pokutu nikterak dotčen. Nárok prodávajícího na náhradu újmy tím není dotčen a lze jej uplatnit též vedle smluvní pokuty.

Článek IV. - Předání Předmětu převodu

- 4.1 Prodávající se zavazuje Předmět převodu předat kupujícímu a kupující se zavazuje jej převzít nejpozději do sedmi pracovních dnů poté, co bude podán návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího v souladu s ust. čl. III. odst. 3.3 písm. b) této smlouvy.

O předání a převzetí bytu a o stavu měřičů medií a služeb bude sepsán mezi smluvními stranami protokol. Kupující se zavazuje, že nejpozději následující pracovní den po předání bytu přehlásí na své jméno veškeré dodávky medií a služeb, budou-li v době předání bytu smlouvy vedeny na prodávajícího. Nebudou-li smlouvy o dodávkách medií a služeb vedeny na prodávajícího, zavazuje se kupující v téže lhůtě uzavřít smlouvy nové. V případě, že se kupující nedostaví bez předchozí řádné omluvy odůvodněné závažnými důvody k předání a převzetí bytu ve sjednaném termínu, má se za to, že byt byl předán ke dni, kdy mělo předání bytu proběhnout.

- 4.2 Nebezpečí škody na věci přejde na kupujícího dnem předání bytu dle čl. IV. odst. 4.1. této smlouvy nebo dnem, kdy se měl k předání a převzetí bytu dostavit, avšak bez předchozí omluvy odůvodněné závažnými důvody tak neučinil. Kupující se zavazuje pojistit byt proti běžným rizikům a rovněž zřídit své pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou třetím osobám, a to s účinností ode dne předání bytu nebo ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí, podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve.
- 4.3 Kupující prohlašuje, že mu je stav Předmětu převodu znám z osobní prohlídky, z nahlédnutí do výpisu z katastru nemovitostí, z prohlášení a z dalších listin předložených prodávajícím, a že jej kupuje ve stavu popsaném v protokolu dle čl. V. odst. 5.3 smlouvy o budoucí smlouvě kupní uzavřené mezi smluvními stranami.
- 4.4 Kupující bere na vědomí, že prodávající má zájem realizovat výstavbu dalších objektů na pozemcích parc. č. 620/1, 621/1 v k.ú. Bakov nad Jizerou. Prohlašuje, že se zdrží veškerého jednání, které by mohlo ohrozit realizaci tohoto záměru prodávajícího nebo tento omezit či mu bránit. Jako vlastník Předmětu převodu a tedy také spoluvlastník pozemků popsaných v odst. 1.1 se kupující především zavazuje, že nebude uplatňovat svá práva takovým způsobem, který by byl v rozporu s realizací záměru prodávajícího a pokud k tomu bude prodávajícím vyzván, poskytne mu případně součinnost k jejich realizaci udělením potřebných souhlasů a zřízením služebností ve prospěch pozemků prodávajícího potřebných pro realizaci záměru. Prodávající prohlašuje a kupující bere na vědomí, že pravdivost tohoto prohlášení a splnění závazku kupujícího je pro

prodávajícího zcela zásadního významu pro uzavření této smlouvy a převod vlastnického práva k předmětu převodu na kupujícího.

V případě, že se kupující rozhodne Předmět převodu prodat je povinen informovat/ zavázat budoucího vlastníka o skutečnostech / povinnostech uvedených / uvedenými v této smlouvě, zejm. v článku IV. smlouvy.

Článek V. - Další práva a povinnosti smluvních stran

5.1 Prodávající tímto postupuje na kupujícího veškerá práva a povinnosti ze smluv týkající se funkčnosti, provozu a správy Budovy a souvisejících pozemků. Přesná specifikace všech smluv pokrývajících tato práva a závazky je uvedena v prohlášení vlastníka a v čl. 2.5 této smlouvy.

5.2 Prodávající prohlašuje, že před kupujícím nezamlčel žádné podstatné skutečnosti týkající se Předmětu převodu, že na Předmětu převodu neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva ani jiné právní povinnosti a že předmět převodu není předmětem práv třetích osob, vyjma:

a) omezení vyplývajících z platných právních předpisů, ze smluv uzavřených se správcem sítí a ze smluv na provádění oprav, zajišťování provozu či údržby jednotek a Domu, v němž se byt nachází, jako celku, tj. zejména ze smluvních vztahů:

- souvisejících s odběrem pitné vody z vodovodu a s odvodem odpadních a dešťových vod do kanalizace na základě smlouvy se společností
- souvisejících s odběrem elektřiny ze sítě společnosti
- souvisejících s dodávkami plynu od společnosti
- souvisejících s umístěním telekomunikačního zařízení v budově vč. optické telekomunikační sítě, ke kterému je na základě smlouvy oprávněna společnost S tímto umístěním souvisí právo společnosti zřídit, provozovat, udržovat a opravovat uvedené telekomunikační zařízení. Kupující se podpisem této smlouvy zavazuje v nezbytném rozsahu výkon tohoto práva společnosti bezúplatně umožnit, případně v tomto rozsahu uzavřít se společností písemnou dohodu, bude-li ji vyžadovat.
- smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti uzavřenou se _____;
- smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti uzavřenou se _____;
- smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě uzavřené mezi prodávajícím a

b) omezení vlastnických práv popsanych v odst. 2.5 této smlouvy.

POZN: Ustanovení bude upřesněno a doplněno dle skutečnosti, popř. vyřešeno odkazem na čl. 2.5 smlouvy, kde budou veškerá omezení zapsaná v katastru nemovitostí uvedena.

5.3 Prodávající poskytuje kupujícímu záruku za jakost bytu a společných částí věci nemovitě v délce 24 měsíců. Záruka za jakost bytu počíná běžet ode dne jeho převzetí kupujícím v souladu s čl. IV. odst. 4.1. a 4.2. této smlouvy nebo ode dne, kdy jej kupující odmítne převzít či jinak zmaří jeho převzetí ve lhůtě uvedené v čl. IV. odst. 4.1 této smlouvy. Záruka za jakost společných částí věci nemovitě v délce 24 měsíců počíná běžet ode dne, kdy tyto byly předány do užívání prvním vlastníku (kupujícímu) jednotky v budově.

Smluvní strany se dále dohodly ohledně postupu při uplatňování nároků z vad na následujícím:

- pravidla pro uplatňování nároků z vad upravuje reklamační řád, který je přílohou této smlouvy;
- v případě záručních vad bytu, u nichž není z technologických nebo dodavatelských důvodů možné provést opravu ve lhůtě 30 dnů, činí termín pro vyřízení reklamace 90 dnů;

- jde - li o vadu odstranitelnou, je prodávající povinen v takto sjednaných lhůtách reklamovanou vadu odstranit její opravou, dodáním nové věci či výměnou její součástí, kupující je oprávněn požadovat slevu z Kupní ceny až v případě, že toto nebude možné.
- pokud by kupující uplatnil z jakéhokoliv důvodu nárok na slevu z kupní ceny ve výši přesahující 50.000,- Kč, a to bez ohledu na to, zda by byl nárok na slevu uplatněn oprávněně či nikoliv, vzniká prodávajícímu bez dalšího právo odstoupit od této smlouvy. V případě odstoupení od této smlouvy je prodávající povinen vrátit kupujícímu uhrazenou kupní cenu nejpozději do třiceti (30) dnů od provedení zpětného zápisu vlastnického práva prodávajícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí a provedení výmazu všech omezení vlastnického práva zřízených kupujícím s výjimkou případného zástavního práva úvěrovací banky kupujícího, přičemž v případě, že by byla nemovitost zatížena zástavním právem banky kupujícího, je prodávající povinen vrátit kupní cenu až po předložení potvrzení banky v postavení zástavní věřitele o umožnění úplného splacení zajišťované pohledávky přímou úhradou na účet banky. Účet určený pro splacení zajišťované pohledávky bankou se pro takový případ považuje za účet určený smluvními stranami k vrácení části kupní ceny odpovídající zajišťované pohledávce. Toto ujednání odpovídá výslovnému přání prodávajícího, aby bez ohledu na skutečný stav předmětu převodu uhrazená kupní cena předmětu převodu nebyla nižší o více než 50.000,- Kč než částka kupní ceny uvedená v této smlouvě, neboť v takovém případě by Prodávající neměl o uzavření kupní smlouvy a prodej předmětu převodu zájem

- 5.4 Kupující potvrzuje, že mu prodávající před podpisem této smlouvy předal potvrzení osoby odpovědné za správu Budovy týkající se Jednotky a příslušného stavu záloh a jiných poplatků souvisejících se správou Budovy a průkaz energetické náročnosti Budovy ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií, v platném znění.
- 5.5 Kupující bere na vědomí a zavazuje se dodržovat obecně závazné právní předpisy upravující povinnosti vlastníků nemovitostí, strpět užívání či jiné nakládání s nemovitostmi či jejich částmi ze strany provozovatelů či vlastníků veřejných sítí, zařízení a rozvodů dle příslušných zákonů.
- 5.6 Kupující výslovně prohlašuje a ujišťuje prodávajícího, že uzavřením této smlouvy kupující neporuší rozhodnutí správního orgánu veřejné správy České republiky, či jiného státu; neporuší rozhodnutí vydané soudy či jinými orgány s obdobnými pravomocemi v České republice, či jiném státu; ani neučiní právní úkon, v jehož dispozici je omezen na základě obecně závazných právních předpisů či rozhodnutí soudu či správního orgánu. Kupující rovněž prohlašuje, že mu nejsou známa žádná omezení či překážky vyplývající z obecně závazných právních předpisů a/nebo rozhodnutí soudu a/nebo rozhodnutí správního orgánu v České republice, ani na území jiného státu, které by bránily kupujícímu v uzavření této smlouvy a/nebo které by bránily či kupujícího omezovaly v řízení o povolení vkladu práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- 5.7 Kupující současně výslovně prohlašuje a ujišťuje prodávajícího, že vůči kupujícímu není vedeno exekuční a/nebo vykonávací řízení v souladu s platnými právními předpisy, a že vůči kupujícímu není zahájeno řízení o prohlášení konkursu na jeho majetek či zahájeno řízení o zamítnutí návrhu na prohlášení konkursu na majetek kupujícího pro nedostatek majetku, a že kupující ani nevede vyrovnací řízení ve smyslu zákona č. 328/1991 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů. Kupující dále prohlašuje, že vůči němu není vedeno insolvenční řízení dle zákona č. 186/2006 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů, a že ani důvodné zahájení tohoto řízení nehrozí.
- 5.8 Pokud by se některé z prohlášení kupujícího, uvedených v čl. V. odst. 5.5. – 5.7. této smlouvy nezakládalo na pravdě nebo by kupující porušil povinnosti v těchto ustanoveních sjednané, má se za to, že jednáním kupujícího byla tato smlouva porušena podstatným způsobem, což zakládá právo prodávajícího od této smlouvy odstoupit s tím, že dnem doručení oznámení o odstoupení od smlouvy k rukám kupujícího, se tato smlouva od počátku ruší a kupující je povinen mj. nahradit prodávajícímu veškeré náklady spojené s uzavřením smlouvy, jakož i další náklady související se smlouvou. Právo odstoupit od této smlouvy má prodávající rovněž v případě, že je kupující po dobu delší než třicet (30) dnů v prodlení se splněním podmínek pro podání návrhu na vklad

vlastnického práva dle odst. 6.2 této smlouvy. Odstoupením od Smlouvy není dotčen nárok prodávajícího, který využil svého práva a od smlouvy odstoupil, na náhradu vzniklé újmy vůči kupujícímu. V případě, že prodávající odstoupí od této smlouvy, vzniká prodávajícímu zároveň vůči kupujícímu nárok na úhradu jednorázové smluvní pokuty ve výši deset (10%) z Kupní ceny. Splatnost tohoto nároku prodávajícího pak nastává odstoupením prodávajícího od této smlouvy, kdy tak nárok na smluvní pokutu není odstoupením od smlouvy nikterak dotčen. Nárok prodávajícího na náhradu újmy tím není dotčen a lze jej uplatnit též vedle smluvní pokuty.

Článek VI. - Zvláštní ujednání

- 6.1 Náklady spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího, tj. zejména kolek spojený se zahájením správního řízení před katastrálním úřadem, hradí kupující.
- 6.2 Návrh na vklad do katastru nemovitostí bude podán zprostředkující realitní kanceláří nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne splnění všech těchto podmínek:
- a) doručení písemného potvrzení prodávajícího o provedení úhrady celé Kupní ceny kupujícím postupem dle čl. III. odst. 3.3 písm. b) smlouvy; a
 - b) podání návrhu na vklad omezení vlastnického práva k jednotkám dle čl. 2.5 smlouvy; a
 - c) doručení písemného potvrzení prodávajícího o provedení úhrady všech klientských změn a všech dalších závazků kupujícího vůči prodávajícímu vyplývajícím z této smlouvy nebo s ní souvisejících; a
 - d) bude kupujícím uhrazena k rukám prodávajícího částka odpovídající poplatku za zřízení přípojky elektrické energie do bytu nebo jiná podobná platba dle čl. 4.1. písm. b) této smlouvy, když v článku 5.7 budoucí smlouvy kupní bylo sjednáno, že tuto platbu hradí kupující a není zahrnuta v Kupní ceně bytu.
- 6.3 Do doby rozhodnutí o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány a jsou povinny si poskytnout potřebnou součinnost, aby případné překážky bránící vkladu vlastnického práva byly odstraněny. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že vyvinou maximální úsilí, aby zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího byl proveden do tří měsíců ode dne podání návrhu.

V případě, že katastrální úřad zamítne návrh na vklad dle této smlouvy, zavazují se smluvní strany této smlouvy vyvinout maximální úsilí a případný nedostatek odstranit, případně uzavřít novou kupní smlouvu ve stejném znění, jako je tato smlouva, s odstraněnými nedostatky, které bránily povolení vkladu vlastnického práva.

Nebude-li kteroukoli ze smluvních stran splněn závazek k uzavření kupní smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak, je druhá smluvní strana oprávněna domáhat se u soudu, aby soud svým rozhodnutím nahradil projev vůle té smluvní strany, která je se splněním svého závazku v prodlení.

Článek VII. - Závěrečná ustanovení

- 7.1 Tato smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
- 7.2 Případné změny této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran.
- 7.3 Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy č. 1, 2, 3, 4 a 5 specifikované níže.

- 7.4 Pokud by se v důsledku změny právních předpisů nebo jiných důvodů stala některá ujednání této smlouvy neplatnými nebo neúčinnými, budou tato ustanovení uvedena do souladu s právními normami, a strany prohlašují, že smlouva je ve zbývajících ustanoveních platná, neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která oddělit nelze.
- 7.5 Tato smlouva se uzavírá ve 4 vyhotoveních s tím, že jedno vyhotovení je určeno pro kupujícího, jedno pro prodávajícího, jedno s úředně ověřenými podpisy pro účely řízení o vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí a jedno pro banku poskytující úvěr na úhradu Kupní ceny nebo její části dle této smlouvy kupujícímu, je-li Kupní cena financována prostřednictvím úvěru.

POZN: Bude upřesněno dle skutečnosti.

- 7.6 Dojde-li mezi stranami této smlouvy ke sporu, může smluvní strana v postavení spotřebitele (Kupující, nevystupuje-li v postavení podnikatele) požadovat jeho mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle ustanovení § 14 zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, podává spotřebitel České obchodní inspekci. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení sporů jsou uvedeny na stránkách České obchodní inspekce: www.coi.cz.
- 7.7 Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl prodávajícím upozorněn na možnost navrhnout úpravu smluvních ujednání a jejich doplnění, tedy měl skutečnou příležitost obsah podmínek stanovených touto Smlouvou ovlivnit, a že s touto smlouvou měl možnost se seznámit před jejím podpisem. Kupující dále poskytuje prodávajícímu své osobní údaje a souhlasí s tím, aby Prodávající tyto údaje zavedl do své databáze, zpracovával je a nakládal s nimi jednak v rozsahu nezbytném pro realizaci této smlouvy a dále pro marketingové a reklamní účely a zasilání obchodních sdělení, to vše dle zák. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, zákona č. 480/2004 Sb., o některých službách informační společnosti a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (GDPR). Prodávající se zavazuje tyto údaje chránit před zneužitím. Souhlas se shromažďováním, zpracováváním a uchováváním osobních údajů a se zasiláním obchodních sdělení, je kupující oprávněn kdykoli písemně odvolat emailem adresovaným na adresu
- 7.8 Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti budou doručovány na kontaktní adresy nebo emaily smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, nebude-li písemně sdělena jiná adresa či email pro účely doručování nebo nebude-li písemně dohodnut jiný způsob doručování.
- 7.9 Smluvní strany se výslovně dohodly, že postoupení práv a povinností kupujícího z této Smlouvy, resp. této Smlouvy kupujícím, je možné pouze s předchozím písemným souhlasem prodávajícího.
- 7.10 V případě, že některá ze smluvních stran využije svého práva a odstoupí od této smlouvy, zavazují se smluvní strany provést do třiceti dnů od doručení důvodného odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně vypořádání vzájemných finančních závazků vzniklých z této smlouvy s tím, že v rámci takového vypořádání bude započtena částka odpovídající výši případné smluvní pokuty, splatné v důsledku takového odstoupení od smlouvy a dále jakékoli další splatné pohledávky prodávajícího za kupujícím z titulu již uskutečněného plnění prodávajícího a/nebo související újmy vzniklé prodávajícímu tak, že prodávající je oprávněn smluvní pokutu, plnění a/nebo újmu započítat oproti nároku kupujícího na vrácení Kupní ceny (resp. uhrazených záloh na Kupní cenu), tzn. že z kupujícího dosud zaplacených částí Kupní ceny (záloh na Kupní cenu) vrátí prodávající přeplatek vzniklý z uhrazených plateb Kupní ceny snížený o smluvní pokutu a pohledávky prodávajícího za kupujícím. Kupující tímto potvrzuje a souhlasí s tím, že v případě odstoupení prodávajícího od smlouvy v důsledku porušení povinností kupujícího budou oproti již uhrazené částce Kupní ceny jednostranně započteny veškeré nesplněné finanční závazky kupujícího, vzniklá újma a smluvní pokuta.

- 7.11 Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě zániku právního vztahu založeného touto smlouvou zůstávají v platnosti a účinnosti i nadále ustanovení, z jejichž povahy vyplývá, že mají zánikem právního vztahu založeného touto smlouvou zůstat nedotčena.
- 7.12 Smluvní strany prohlašují, že přistoupily k uzavření této smlouvy po pečlivém uvážení, při vědomí všech zákonných i smluvních povinností, přičemž veškerá vzájemná plnění považují za adekvátní situaci, ve které je smlouva uzavírána. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jakož i pravé a svobodné vůle smluvních stran. Smlouva nebyla uzavřena pod hrozbou tělesného nebo duševního násilí, v důsledku lži a plnění dle této smlouvy není nemožné ani se nepříčí dobrým mravům. Smluvní strany prohlašují, že žádné ustanovení smlouvy nebylo prosazeno silnější stranou přes odpor slabší strany, a že žádné ujednání smlouvy tak nemůže být pro druhou stranou překvapivé ve smyslu ust. § 1753 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Smluvní strany jsou svéprávné a nejsou si vědomy žádných překážek, jež by jim znemožňovaly zavázat se k plnění povinností a výkonu práv dle této smlouvy. Na důkaz veškerých výše uvedených skutečností připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V dne

V dne.....

prodávající:

kupující:

.....

Přílohy:

- Příloha č. 1 *Katalogový list bytu – grafické znázornění bytu*
Příloha č. 2 *Půdorys - vyznačení sklepa/parkovacího stání/předzahrádky*
Příloha č. 3 *Schématá budovy včetně zakreslení všech bytových jednotek v budově a společných částí věci nemovité*
Příloha č. 4 *Průkaz energetické náročnosti budovy (bez protokolu k průkazu)*
Příloha č. 5 *Reklamační řád*