

**Žlutá** – konkrétní údaje, které budou doplněny pro konkrétní obchodní případ

**Šedivá** – variantní text (úhrada kupní ceny, zástava kupujícího aj.)

**Modrá** – údaje, které budou ve vzoru doplněny dle Prohlášení vlastníka či Kolaudačního souhlasu

## KUPNÍ SMLOUVA

Tuto kupní smlouvu („Smlouva“) uzavírají:

- (1) **Rezidence Smotlachova s.r.o.**, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 270914, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČO: 05797209  
bankovní účet: 298220064/0300, vedený u Československé obchodní banky a.s., IBAN: CZ93 0300 0000 0002 9822 0064  
zastoupena Michaelou Lukander na základě plné moci, Příloha 1  
kontaktní email: smlouvy@jrd.cz  
zástupce prodejního oddělení JRD: David Čechmánek  
(dále jen „**Prodávající**“)

a

- (2) **[Jméno a příjmení/ název právnické osoby]**  
**Alternativa jen pro právnické osoby:** zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [\_\_\_\_\_] soudem v [\_\_\_\_], oddíl [\_\_\_\_], vložka [\_\_\_\_]  
trvale bytem/se sídlem:  
rodné číslo/IČ:  
email:  
adresa pro doručování:  
(„**Kupující**“ a společně s Prodávajícím „**Strany**“).

### **Alternativa pro manžele nabývající Předmět koupě do společného jmění manželů:**

manželé

«**Jméno\_a\_příjmení**»

trvale bytem:«**Trvale\_bytem**»

rodné číslo:«**Datum\_narození\_RČ**»

email:«**Kontaktní\_email**»

adresa pro doručování:«**Kontaktní\_adresa**»

a

**[Jméno a příjmení]**

trvale bytem:

rodné číslo:

email:

adresa pro doručování:

([\_\_\_\_\_] a [\_\_\_\_\_] společně „**Kupující**“; pro účely této Smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla, i když smluvní stranou na straně Kupujících je více subjektů; Kupující a Prodávající společně „**Strany**“).

**Alternativa pro podílové spoluvlastnictví:**

**[jméno a příjmení]**

bytem: [trvalé bydliště]

rodné číslo: [\_\_\_\_\_]

adresa pro doručování: [\_\_\_\_\_]

email: [\_\_\_\_\_]

telefonní číslo: [\_\_\_\_\_]

a

**[jméno a příjmení]**

bytem: [trvalé bydliště]

rodné číslo: [\_\_\_\_\_]

adresa pro doručování: [\_\_\_\_\_]

email: [\_\_\_\_\_]

telefonní číslo: [\_\_\_\_\_]

([\_\_\_\_\_] a [\_\_\_\_\_] společně „Kupující“; pro účely této Smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla, i když smluvní stranou na straně Kupujících je více subjektů; Kupující a Prodávající společně „Strany“).

**Alternativa (manželé nabývající Předmět koupě do společného jmění manželů):**

[\_\_\_\_\_] a [\_\_\_\_\_] jsou manželé/[manželé cizího práva – MCP] a Předmět koupě (jak je definován v odstavci 2.1 této Smlouvy) v souladu s touto Smlouvou nabydou do společného jmění manželů/[společenství manželů cizího práva].

**Alternativa (ženatý/vdaná Kupující, který ale Předmět koupě nabývá do výlučného vlastnictví):**

Kupující prohlašuje, že ač je ženatý/vdaná, nabude Předmět koupě (jak je definován v odstavci 2.1 této Smlouvy) do svého výlučného vlastnictví. Smlouvou o zúžení rozsahu společného jmění manželů uzavřenou mezi Kupujícím a [\_\_\_\_\_] ve formě notářského zápisu N [\_\_\_\_\_] NZ [\_\_\_\_\_] sepsaného [\_\_\_\_\_] , notářem v [\_\_\_\_\_] , dne [\_\_\_\_\_] , bylo společné jmění manželů Kupujícího a [\_\_\_\_\_] zúženo tak, že [\_\_\_\_\_]./[Kupující prohlašuje, že ač je ženatý/vdaná podle cizího práva, nabude Předmět koupě (jak je definován v odstavci 2.1. této Smlouvy) do svého výlučného vlastnictví. Kupující předloží na žádost Prodávajícího notářsky ověřený dokument s úředně ověřeným překladem, který bude potvrzovat skutečnost podle předchozí věty.]

Strany proto sjednávají v souladu s § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („**Občanský zákoník**“) následující:

**PREAMBULE**

- (A) Výstavba Budovy byla realizována v souladu s Územním rozhodnutím a Stavebním povolením.
- (B) Prohlášením vlastníka byla v Zastavěném pozemku vymezena mimo jiné i Jednotka.
- (C) Strany uzavřely dne \_\_\_\_\_ Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o koupi Jednotky (dále jen „Smlouva budoucí“).
- (D) Užívání jednotky bylo povoleno na základě Kolaudačního souhlasu.

## Článek 1 Definice a výklad

1.1. Pro účely této Smlouvy budou mít následující pojmy význam definovaný níže:

„**Budova**“ vznikla výstavbou bytového domu nazvaného „Horizont Kamýk“ realizovaného Prodávajícím na Zastavěném pozemku, jehož je Budova součástí; tento pojem zahrnuje bytový dům sestávající z bytových a nebytových jednotek a inženýrské sítě s ním spojené.

„**Byt**“ je prostorově oddělená část Budovy, která je na základě Kolaudačního souhlasu určena k bydlení.

„**Celková plocha**“ znamená pro účely této Smlouvy půdorysnou plochu všech místností Bytu ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb., tedy včetně všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř Bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Do Celkové plochy se započítává plocha Bytu včetně zařizovacích předmětů a vybavení (např. šachta, vana, skříň ve zdech, sprchový kout, mísa WC, přízdívky). Do Celkové plochy se nezapočítává výměra sklepů, balkonů, teras, předzahrádek apod.

„**Financující banka**“ je banka zavedená na bankovním trhu České republiky, Kupujícím vybraná a Kupujícím poskytující hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření nebo obdobný finanční produkt za účelem úhrady Kupní ceny nebo její části.

„**Garážové stání**“ je výlučné právo užívat parkovací stání odvozené od vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na Hromadné garáži.

„**Hromadná garáž**“ znamená nebytovou jednotku č. [REDACTED] v [REDACTED] PP Budovy, vymezenou Prohlášením vlastníka, podle Občanského zákoníku v Zastavěném pozemku zahrnující garáž a podíl na Společných částech, která je na základě Kolaudačního souhlasu určena jako garáž.

„**Jednotka**“ znamená bytovou jednotku č. [REDACTED] vymezenou Prohlášením vlastníka, podle Občanského zákoníku v Zastavěném pozemku, zahrnující Byt a podíl na Společných částech.

„**Klientský portál**“ je klientské rozhraní skupiny JRD, dostupné na adrese [moje.jrd.cz](http://moje.jrd.cz); Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Prodávající je oprávněn doručovat mu veškerá Oznámení a jiné dokumenty podle této Smlouvy také prostřednictvím Klientského portálu; Kupující se v této souvislosti zavazuje, pro přebírání Oznámení od Prodávajícího, Klientský portál využívat. Oznámení doručovaná Kupujícím prostřednictvím Klientského portálu jsou považována za doručena třetím dnem po odeslání notifikačního e-mailu, jehož obsahem je upozornění na oznámení doručované Prodávajícím na e-mailovou adresu Kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

„**Klientské změny**“ jsou změny, o jejichž provedení písemně požádal Kupující Prodávajícího, které zahrnují změny oproti Standardnímu vybavení nebo stavební či dispoziční úpravy Bytu.

„**Kolaudační souhlas**“ znamená Kolaudační souhlas ze dne [REDACTED] vydaný odborem výstavby Úřadu městské části Praha 12, pod č.j. [REDACTED], jímž bylo povoleno užívání Budovy.

„**Kupní cena**“ je celková kupní cena za Předmět koupě tvořená součtem kupní ceny Jednotky, spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži a příslušné daně z přidané hodnoty (DPH).

„**Oznámení**“ je jakékoli oznámení či jiné podání nebo návrh podle této Smlouvy, které musí být učiněno písemně a doručeno druhé Straně osobně, e-mailem, doporučenou poštou, v České republice zavedenou kurýrní službou na adresu či elektronickou adresu příslušné Strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu určenou Stranou, která je adresátem Oznámení, v případě doručování Kupujícím Prodávajícím také prostřednictvím Klientského portálu.

„**Přilehlý pozemek**“ představuje společně pozemky parc. č. [REDACTED] a parc. č. [REDACTED] v k.ú. Kamýk, obec Praha.

„**Prohlášení vlastníka**“ bylo zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pod č.j. V-[REDACTED]/[REDACTED]-101 a rozdělilo práva k nemovité věci na vlastnická práva k jednotkám. Kupující prohlašuje, že se seznámil s obsahem Prohlášení vlastníka.

„**Projektová banka**“ znamená [REDACTED], a.s., IČO: [REDACTED], se sídlem [REDACTED], která Budoucímu prodávajícímu poskytla úvěr za účelem financování výstavby Budovy.

„**Předmět koupě**“ je tvořen Jednotkou zahrnující Byt a podíl na Společných částech a spoluvlastnickým podílem na Hromadné garáži včetně podílu na Společných částech.

„**Smlouva o úvěru**“ je smlouva uzavřená mezi Kupujícím a Financující bankou, na jejímž základě Financující banka poskytla Kupujícímu úvěr určený výhradně na financování Předmětu koupě.

„**Společné části**“ jsou tvořeny Zastavěným pozemkem a Přilehlým pozemkem a veškerými stavebními částmi podstatnými pro zachování Budovy (např. hlavní konstrukce, střešní konstrukce, zařízení sloužící k užívání jednotek, výtah, schodiště, balkony, terasy, lodžie, a další části, které vznikly výstavbou Budovy a jednotek v Budově a byly Prodávajícím Prohlášením vlastníka vymezeny jako společné části nemovité věci.

„**Standardní vybavení**“ je vybavení užitě k dokončení a vybavení Jednotky a je definováno v příloze Smlouvy budoucí.

„**Stavební povolení**“ znamená rozhodnutí, kterým byla povolena výstavba Budovy, které bylo vydáno dne 12.6.2024 odborem výstavby Úřadu městské části Praha 12 pod sp. zn. OVY/51646/2023/Ve, č.j. P12 9234/2024 OVY, a nabylo právní moci dne [REDACTED].

„**Územní rozhodnutí**“ je rozhodnutí o umístění stavby vydané dne 25.2.2019 odborem výstavby Úřadu městské části Praha 12, sp. zn. OVY/36147/2018/Cu, č. j. P12 8976/2019 OVY, které nabylo právní moci dne 17.1.2022.

„**Užitná plocha**“ je pro účely této Smlouvy užitná plocha daného prostoru vymezená vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících prostor včetně jejich povrchových úprav.

„**Výměra**“ je technicky definovaná rozloha v metrech čtverečních pozemku udávaná jako velikost obsahu zobrazené plochy v mapě.

„**Zastavěný pozemek**“ představuje parcelu č. [REDACTED], zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Kamýk, obec Praha.

„**Zástavní právo Financující banky**“ je zástavní právo zřízené na Předmětu koupě pro zajištění pohledávek Financující banky pocházejících ze Smlouvy o úvěru.

„**Zástavní právo Projektové banky**“ znamená zástavní právo **a právo odpovídající zákazu zcizení a zatížení** ve prospěch Projektové banky, zřízené na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva.

„**Zástavní smlouva Financující banky**“ je smlouva mezi Financující bankou jako zástavním věřitelem, Prodávajícím jako zástavcem a Kupujícím jako obligačním dlužníkem o zřízení zástavního práva k Jednotce *a spoluvlastnickému podílu na Hromadné garáži*, kterým jsou zajištěny pohledávky Financující banky ze Smlouvy o úvěru.

- 1.2. Definice obsažené v této Smlouvě, v úvodních ustanoveních a přílohách této Smlouvy jsou pro Strany závazné a tvoří její nedílnou součást.
- 1.3. Odkazy této Smlouvy na úvodní ustanovení, články či přílohy představují odkazy na úvodní ustanovení, články či přílohy této Smlouvy, nevyžaduje-li kontext jinak.
- 1.4. Nadpisy jsou vloženy pouze pro přehlednost a nebude jim přikládán význam při výkladu této Smlouvy.

## Článek 2 Předmět koupě

- 2.1. Předmět koupě. Prodávající je výlučným vlastníkem následujícího Předmětu koupě:

- (a) Jednotka č. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ vymezená podle Občanského zákoníku v Zastavěném pozemku, která zahrnuje:
- i. Byt o Celkové ploše \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> situovaný v \_\_\_\_\_ nadzemním podlaží Budovy, jak je zakreslen (graficky vyznačen) v plánu, který tvoří Přílohu 3.
  - ii. podíl na Společných částech o velikosti \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;
  - iii. výlučné právo užívat:
    - a. terasu o Užitné ploše \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>; přímo přístupnou z Bytu,
    - b. balkon/lodžie o Užitné ploše \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>; přímo přístupný z Bytu,
    - c. sklep č. \_\_\_\_\_, umístěný v 1. podzemním podlaží Budovy;
    - d. předzahrádka na Přilehlém pozemku o Výměře \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu;
- (b) ideální spoluvlastnický podíl o velikosti \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ na Hromadné garáži, tedy na jednotce č. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ – garáž, vymezené podle Občanského zákoníku v Zastavěném pozemku obsahující:
- i. výlučné právo užívat Garážové stání č. \_\_\_\_\_;
  - ii. podíl na Společných částech (odvozený od vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži) o velikosti \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.
- 2.2. Standardní vybavení. Jednotka/Byt je vybavena Standardním vybavením, jak je definováno v příloze Smlouvy budoucí, případně Kupující zvolil jiné výrobky nebo materiály, jak je definováno v dodatku Smlouvy budoucí.
- 2.3. Společné části. Společné části nemovité věci jsou tvořeny zejména Zastavěným pozemkem, Přilehlým pozemkem a veškerými stavebními částmi podstatnými pro zachování Budovy, jak jsou definovány v Prohlášení vlastníka.
- 2.4. Hranice Jednotky. Hranice Jednotky jsou definovány v Prohlášení vlastníka.
- 2.5. PENB. Prodávající předal Kupujícímu ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb. průkaz energetické náročnosti budovy, a to prostřednictvím Klientského portálu.

### Článek 3 Převod Předmětu koupě

- 3.1. Koupě a prodej. Předmětem této Smlouvy je koupě a prodej Předmětu koupě jak je definován v odstavci 2.1 (*Předmět koupě*) této Smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím.
- 3.2. Převod vlastnického práva. Prodávající tímto prodává Kupujícímu a Kupující Předmět koupě do svého výlučného vlastnictví/společného jmění manželů/společenství manželů cizího práva/spoluvlastnictví kupuje a přijímá, přičemž spoluvlastnické podíly jsou určeny následujícím způsobem:
- .....: spoluvlastnický podíl ve výši ½
- .....: spoluvlastnický podíl ve výši ½.
- 3.3. Nabytí vlastnického práva. Vlastnické právo k Předmětu koupě nabývá Kupující dnem jeho vkladu do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu vlastnického práva vznikají na základě rozhodnutí o povolení vkladu zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

#### Článek 4 Kupní cena

- 4.1. Kupní cena. Celková kupní cena za Předmět koupě činí \_\_\_\_\_,- Kč bez DPH, tj. celkem \_\_\_\_\_,- Kč včetně \_\_\_\_\_% DPH a skládá se z kupní ceny Jednotky ve výši \_\_\_\_\_,- Kč včetně \_\_\_\_\_% DPH a z kupní ceny spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži ve výši \_\_\_\_\_,- Kč včetně \_\_\_\_\_% DPH.
- 4.2. Úhrada Kupní ceny. Kupující uhradil na základě ujednání dle Smlouvy budoucí celou Kupní cenu Prodávajícímu před uzavřením této Smlouvy. Přeplatek ve výši \_\_\_\_\_,- Kč bude vrácen Kupujícímu do 30 dnů od podpisu této Smlouvy na bankovní účet Kupujícího č. \_\_\_\_\_, vedený u \_\_\_\_\_, a.s.
- 4.3. Vrácení Kupní ceny. Kupující souhlasí s tím, že vznikne-li Prodávajícímu povinnost vrátit Kupní cenu Kupujícímu, není povinen jí vracet, dokud nedojde k zápisu vlastnického práva Prodávajícího k Předmětu koupě a dokud nedojde k výmazu jakýchkoli dalších věcných práv z katastru nemovitostí k Předmětu koupě zřízených Kupujícím nebo na základě či v důsledku jednání Kupujícího. V případě vrácení Kupní ceny Kupující oznámí Prodávajícímu číslo účtu, na něž má být provedena úhrada. Požádá-li o to Financující banka, může Prodávající splnit svoji povinnost tak, že Kupní cenu nebo její část, kterou má vrátit Kupujícímu, převede nejprve na účet Financující banky, který Financující banka oznámí Prodávajícímu. Prodávající však není povinen vrátit Kupní cenu ani jakoukoli její část, dokud neobdrží od Financující banky potvrzení (kvitanci) s vyčíslením zůstatku zajištěné pohledávky, který je třeba Financující bance zaplatit za účelem zániku Zástavního práva Financující banky váznoucího na Předmětu koupě.

#### Článek 5 Zatížení Předmětu koupě

- 5.1. Zatížení Předmětu koupě. Kupující bere na vědomí a souhlasí, že na něho přecházejí z Prodávajícího práva a závazky týkající se Budovy a Společných částí, v rozsahu uvedeném v Prohlášení vlastníka. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě ke dni této Smlouvy neváznou žádná nájemní práva, předkupní práva, zástavní práva, věcná břemena ani jiná věcná práva omezující výkon vlastnických práv s výjimkou:
- (a) Zástavního práva Projektové banky;
  - (b) \_\_\_\_\_.
  - (c) \_\_\_\_\_.
  - (d) Věcného břemene chůze, zatěžující Hromadnou garáž, spočívající v právu vstupu a průchodu přes Hromadnou garáž, opravňující každého vlastníka či spoluvlastníka ostatních jednotek v Budově vcházet do Hromadné garáže a chodit po ní, v celém jejím rozsahu.
  - (e) Zástavního práva Financující banky zřízeného na Jednotce/Předmětu koupě Zástavní smlouvou Financující banky uzavřenou mezi Prodávajícím a Financující bankou (a popřípadě Kupujícím jakožto vedlejším účastníkem) k zajištění pohledávek Financující banky ze Smlouvy o úvěru.

Nejsou-li věcná břemena dle tohoto odstavce 5.1 k dnešnímu dni zřízena, vztahuje se na jejich zřízení závazek Kupujícího dle odst. 5.2 tohoto článku.

- 5.2. Kupující se zavazuje, že v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než deset (10) pracovních dnů od doručení výzvy Prodávajícího nebo vlastníka příslušné infrastruktury, uzavře příslušné smlouvy a učiní související úkony nezbytné k tomu, aby k Předmětu koupě byla zřízena veškerá věcná práva a ostatní práva vztahující se k projektu a jednotkám v Budově, k jejichž zřízení se Prodávající zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu realizace výstavby Budovy, zvláště (i) práv ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavateli plnění do Jednotky, Budovy či jednotek v Budově, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání Jednotky, Budovy či dalších jednotek v Budově, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání jednotek, (iii) práv odpovídajících věcným břemenům zřízených za účelem realizace výstavby Budovy anebo Prodávajícího písemně zmocní k zastupování při uzavření výše uvedených smluv a k učinění výše uvedených úkonů. V případě jakéhokoli porušení tohoto závazku se Kupující zavazuje uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení některého ze závazků uvedených v tomto odstavci.
- 5.3. Vlastníci jednotek v Budově tvoří právnickou osobu - [REDACTED]. Kupující se nabytím vlastnického práva k Jednotce stane členem tohoto společenství vlastníků jednotek.
- 5.4. Zástavní právo Projektové banky. Prodávající prohlašuje, že se Projektová banka vzdá Zástavního práva Projektové banky k Předmětu koupě, a to bez zbytečného odkladu poté, co:
- (a) byla uhrazena celá Kupní cena; a
  - (b) bylo vydáno Kolaudační rozhodnutí; a
  - (c) bude podán návrh na vklad vlastnického práva podle této Smlouvy ve prospěch Kupujícího příslušnému katastrálnímu úřadu.

## Článek 6

### Předání a převzetí Předmětu koupě

- 6.1. Předání a převzetí. Prodávající odešle Kupujícímu výzvu k převzetí Předmětu koupě nejpozději do 60 (šedesáti) dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Prodávající se zavazuje předat Předmět koupě Kupujícímu a Kupující se tento zavazuje převzít nejpozději do 30 (třiceti) dnů od doručení výzvy Prodávajícího k jeho převzetí. V případě, že se Kupující nedostaví k předání a převzetí Předmětu koupě, přestože byl řádně písemně vyzván, nebo odmítne Předmět koupě převzít, aniž by měl řádný důvod pro odmítnutí jeho převzetí, má se za to, že Předmět koupě byl předán v den, který je uveden v písemné výzvě k jeho převzetí.
- 6.2. Předávací protokol, vady a nedodělky. Strany sepíší o předání a převzetí Předmětu koupě předávací protokol. V předávacím protokolu budou uvedeny případné vady a nedodělky Předmětu koupě a uveden závazek Prodávajícího odstranit vady do 60 (šedesáti) dnů (či v jiném sjednaném termínu) ode dne podpisu předávacího protokolu, bude-li to technicky a technologicky možné. Při předání a převzetí Předmětu koupě předá Prodávající Kupujícímu dokument upravující pravidla pro správné užívání Jednotky tzv. Příručku uživatele bytové/nebytové jednotky. Kupující prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy měl možnost se osobně důkladně seznámit se stavem Předmětu koupě, včetně možnosti vyzkoušet funkčnost vybavení Předmětu koupě. Kupující bere na vědomí, že drobné změny stavby a změny materiálu v rámci realizace stavby oproti prováděcí stavební dokumentaci, nemající vliv na Kupujícímu právními předpisy zaručené vlastnosti Předmětu koupě a budou-li v souladu

s právními předpisy a technologickými postupy a budou-li odpovídat projektové dokumentaci skutečného provedení, nejsou porušením Smlouvy.

- 6.3. Přechod odpovědnosti. Předáním a převzetím přechází na Kupujícího odpovědnost za ztrátu, poškození a zničení Předmětu koupě včetně nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení. Kupující má dále od okamžiku předání a převzetí Předmětu koupě povinnost hradit náklady spojené s užíváním, správou a údržbou Předmětu koupě. Stejně důsledky nastanou dnem Předání a převzetí stanoveném v odstavci 6.1 (*Předání a převzetí*), i pokud se Kupující k předání a převzetí nedostaví.

## **Článek 7 Záruka**

- 7.1. Záruka na stavební části. Prodávající poskytuje Kupujícímu záruku za jakost stavebních částí Bytu v délce 36 (třicet šest) měsíců.
- 7.2. Záruka na dodávky a zařízení s kratší záruční dobou. Prodávající poskytne Kupujícímu na dodávky a zařízení Bytu a na dodávky a zařízení na Společných částech kratší záruční dobu v délce záruk uváděných výrobcem v předem stanovené zákonné lhůtě, přičemž specifikace a seznam zařízení s touto kratší záruční lhůtou je uveden v reklamačním řádu, který tvoří Přílohu 2 této Smlouvy.
- 7.3. Začátek záruční doby. Záruční doba dle tohoto článku Článek 7 (*Záruka*) běží ode dne přechodu odpovědnosti dle odstavce 6.1 (*Předání a převzetí*) a 6.3 (*Přechod odpovědnosti*) této Smlouvy.
- 7.4. Uplatnění reklamací. Kupující bude uplatňovat vady z Jednotky u Prodávajícího v souladu s reklamačním řádem dle Přílohy 2 této Smlouvy.

## **Článek 8 Společná a závěrečná ustanovení**

- 8.1. Podání návrhu. Strany se dohodly, že Prodávající podá do 30 (třiceti) pracovních dnů od uzavření této Smlouvy Katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí a následně předloží Kupujícímu kopii tohoto návrhu opatřeného razítkem podatelny Katastrálního úřadu. Kupující tímto pověřuje Prodávajícího k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 8.2. Další ujištění. Strany se zavazují podepsat všechny dokumenty a učinit veškeré další úkony nutné nebo vhodné k dosažení účelu této Smlouvy. Strany se zejména zavazují, že v případě, že katastrální úřad přeruší či zastaví řízení o vkladu vlastnického práva Kupujícího dle této Smlouvy nebo zamítne návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí, každá ze Stran vyvine potřebné úsilí, dodá požadované dokumenty a poskytne veškerou součinnost, aby katastrální úřad v řízení pokračoval nebo zahájil nové řízení a aby v co nejkratším termínu provedl ve smyslu této Smlouvy vklad vlastnického práva pro Kupujícího.
- 8.3. Součinnost v případě ukončení Smlouvy. Bude-li tato Smlouva jakkoliv ukončena poté, co bude katastrálnímu úřadu podán návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě, zavazuje se Kupující poskytnout Prodávajícímu maximální součinnost za účelem zastavení řízení o provedení vkladu, příp. zápisu vlastnického práva Prodávajícího k Předmětu koupě.



- 8.4. Ochrana osobních údajů. Veškeré údaje, které Prodávající získá v souvislosti s uzavřením Smlouvy, budou zpracovány v databázi Prodávajícího a bude s nimi nakládáno v souladu s právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů. Údaje Kupujícího budou využívány Prodávajícím za účelem plnění této Smlouvy. Kupující tímto uděluje Prodávajícímu souhlas se zpracováním svých osobních údajů Prodávajícím ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o voleném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES ES a ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů.
- 8.5. Reference. Kupující souhlasí s tím, aby Prodávající nebo jakákoliv jiná společnost v rámci skupiny JRD, v rámci své marketingové činnosti, prezentovala projekt „Rezidence Astronautika“, a to jak prostřednictvím fotografií, filmu i jiným vhodným způsobem. Prodávající nebo jakákoliv jiná společnost v rámci skupiny JRD je za tímto účelem oprávněn vstupovat do Budovy a na Zastavěný a Přilehlý pozemek a pořizovat audiovizuální záznamy Budovy a projektu a tyto bez omezení zveřejňovat. Kupujícímu tím nevznikají žádná práva.
- 8.6. AML. Kupující v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou, že Kupní cenu uhradil z prostředků, které nepochází z nezákonných zdrojů a že tyto peněžní prostředky legálně nabyt. Kupující bere dále na vědomí, že Prodávající je povinnou osobou ve smyslu uvedeného zákona a má tedy povinnost identifikovat každého klienta.
- 8.7. ADR. Subjektem zajišťujícím mimosoudní řešení spotřebitelských sporů z této Smlouvy je Česká obchodní inspekce (<https://www.coi.cz/>).
- 8.8. Plná moc. Pro případ, že by věcná břemena uvedená v odstavci 5.1(*Zatížení Předmětu koupě*) této Smlouvy nebyla zřízena ke dni uzavření Smlouvy, uděluje Kupující Prodávajícímu současně s podpisem této kupní smlouvy i plnou moc k jejich zřízení. Plná moc opravňuje Prodávajícího zastupovat Kupujícího jako vlastníka Jednotky a spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži při všech jednáních souvisejících se zřízením věcných břemen ve formě pozemkové služebnosti inženýrských sítí vedených výhradně přes služebné pozemky, tedy Zastavěný pozemek, Přilehlý pozemek, a to k tíži Předmětu koupě.
- 8.9. Vzdání se práv. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva.
- 8.10. Případná neúčinnost nebo neplatnost. Kdykoli je to možné, každé ustanovení Smlouvy bude vykládáno takovým způsobem, aby bylo účinné a platné podle příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky. Bude-li některé ustanovení Smlouvy nevymahatelné či neplatné, toto ustanovení bude neúčinné pouze v rozsahu této nevykonatelnosti či neplatnosti, a ostatní ustanovení Smlouvy budou nadále plně platná, účinná a vymahatelná. V případě takovéto nevykonatelnosti nebo neplatnosti budou Strany jednat v dobré víře, aby se dohodly na změnách nebo doplňcích Smlouvy, jež jsou nezbytné k dosažení záměru Smlouvy ve světle takové nevykonatelnosti či neplatnosti.
- 8.11. Úplná Smlouva. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy včetně Smlouvy budoucí, jejíž účinnost končí uzavřením této Smlouvy a vyjma ustanovení, která dle výslovného ujednání nebo dle své povahy mají přetrvat i po uzavření této Smlouvy.

- 8.12. Změny a dodatky. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami.
- 8.13. Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (čtyřech) stejnopisech v českém jazyce, z nichž 1 (jeden) stejnopis opatřený ověřenými podpisy bude použit pro potřeby řízení před katastrálním úřadem, Prodávající obdrží 1 (jeden) stejnopis a Kupující 2 (dva) stejnopisy.
- 8.14. Přílohy. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:
- Příloha 1: Plná moc Prodávajícího pro Michaelu Lukander, jejíž originál je založen v centrálním registru Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
  - Příloha 2: Reklamační řád
  - Příloha 3: Půdorysný plán všech podlaží Budovy
- 8.15. Účinnost. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření.

*s/PODPISY STRAN SE NACHÁZEJÍ NA NÁSLEDUJÍCÍ STRANĚ SMLOUVY/*

PODPISOVÁ STRANA KUPNÍ SMLOUVY

V Praze dne \_\_\_\_\_

V Praze dne \_\_\_\_\_

**Prodávající**

**Kupující**

Podpis: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_

**Rezidence Smotlachova s.r.o.**

Jméno: Michaela Lukander, na základě plné moci

**Kupující**

Podpis: \_\_\_\_\_

**PLNÁ MOC**

*[bude vložena nová plná moc pro ML]*



## REKLAMAČNÍ ŘÁD

*[bude vložena nová zrevidovaná verze]*

**PŮDORYSNÝ PLÁN VŠECH PODLAŽÍ BUDOVY**