Příloha č. 1
Kupní smlouva

Firma:	***Spořilov View s.r.o.***
Sídlo:	*Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha 2*
Adresa pro doručování:	*Pobřežní 667/78, 186 00 Praha 8*
IČ:	*08189528*
DIČ:	*CZ08189528*

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 314478

Zastoupená:	*[•••]*
Variabilní symbol:	*[•••]*
Bankovní spojení:	*[•••]*

*(dále jen **„budoucí prodávající“**)*

a

Jméno:	*[•••]*
RČ/číslo dokladu:	*[•••]*
Datum narození:	*[•••]*
Trvalý pobyt:	*[•••]*
Tel:	*[•••]*
E-mail:	*[•••]*
Adresa pro doručování v ČR:	*[•••]*

*(dále jen „**k u p u j í c í“**)*

*(prodávající a kupující dále společně jen „**smluvní strany** nebo „**účastníci**“)*

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

A. kupující a prodávající uzavřeli dne [•••] smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy o prodeji nemovité věci (dále jen „smlouva budoucí“), ve které se zavázali uzavřít za sjednaných podmínek kupní smlouvu na předmět převodu definovaný níže v této smlouvě;

B. prodávající má zájem převést vlastnické právo k tomuto předmětu převodu na kupujícího a kupující má zájem nabýt vlastnické právo k předmětu převodu, a to za sjednanou kupní cenu,

*uzavírají dále uvedeného data ve smyslu ust. § 2079 a násl. ve spojení s ust. § 2128 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto*

kupní smlouvu (dále jen „smlouva“ nebo „kupní smlouva“):

I.

1. *Na základě „Prohlášení vlastníka“ ze dne [•••] (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“) prodávající v souladu s ustanovením § 1166 občanského zákoníku:*
   a) vymezil jednotky v budově č.p. [•••] stojící na pozemku parc. č. [•••] v k. ú. Záběhlice, jehož je tato budova součástí, na adrese [•••]
   *(dále jen „**pozemek**“ a „**budova**“),*
   b) určil a popsal společné části nemovité věci a eventuálně určil, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání jenom některému vlastníku určité jednotky,
   c) určil a popsal velikost podílů na společných částech nemovité věci, tedy na pozemku a budově.

2. *Prodávající je výlučným vlastníkem jednotky č. [•••], dispozičně řešené jako [•••]+kk, jež je bytovou jednotkou - bytem/nebytovou jednotkou - jiným nebytovým prostorem (obchodní prostor). Převáděná jednotka zahrnuje prostor, jakožto prostorově oddělenou část budovy (dále jen „**Prostor**“), a podíl na společných částech nemovité věci, tj. společné části budovy a pozemku.*

Celková podlahová plocha Prostoru činí: [●●●].

Celková podlahová plocha Prostoru znamená pro účely této smlouvy půdorysnou plochu všech místností Prostoru ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb., tedy včetně všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř Prostoru, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících Prostor včetně jejich povrchových úprav. Do podlahové plochy se započítává plocha Prostoru včetně zařizovacích předmětů a vybavení (např. vana, skříně ve zdech, sprchový kout, mísa WC, přizdívky) ve vnitřní ploše Prostoru. Do celkové plochy se nezapočítává výměra sklepů, parkovacích stání, balkonů, teras apod. (pokud je relevantní).
[PŘÍPADNĚ BUDE UPRAVENO V SOULADU S PROHLÁŠENÍM VLASTNÍKA].

3. *Znázornění a specifikace Prostoru a součástí Prostoru a dalšího vybavení Prostoru je uvedeno v příloze č. 1 této smlouvy a dále v Prohlášení vlastníka. Společné části nemovité věci jsou vymezeny v Prohlášení vlastníka, jehož kopie byla předána kupujícímu před podpisem této smlouvy a kupující se s ním seznámil.*

4. *Prodávajícímu dále náleží jako součást jednotky podíl na společných částech nemovité věci. Tento podíl na společných částech nemovité věci je spojen s vlastnictvím jednotky, sdílí její právní osud a jako takový není samostatně převoditelný.*

5. *Prodávající prohlašuje, že jednotka (jak je definována dále) je vymezena dle občanského zákoníku.*

6. *Prodávající dále prohlašuje, že došlo, resp. pokud se tak ještě nestalo, tak dojde, ke vzniku společenství vlastníků jednotek.*

7. *Správu, provoz a opravy společných částí budovy zajišťuje správce, kterým je [●●●].*

8. *Pravidla pro přispívání vlastníků jednotek na výdaje spojené se správou, opravami a údržbou společných částí budovy, popř. budovy jako celku, jsou součástí Prohlášení vlastníka, popř. stanov příslušného společenství vlastníků jednotek, a kupující prohlašuje, že se s nimi seznámil.*

II.

1. *Prodávající prodává touto smlouvou a převádí na kupujícího a kupující tímto kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví/společného jmění manželů/podílového spoluvlastnictví/majetkového společenství podle cizího tento předmět převodu:*
   - *bytovou jednotku - byt/nebytovou jednotku - jiný nebytový prostor (obchodní prostor) č. [●●●], nacházející se v budově č.p. [●●●], která je součástí pozemku parc. č. [●●●], která zahrnuje dále*
   - *spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, které tvoří společné části budovy č. p. [●●●] a pozemku parc. č. [●●●], jehož je budova součástí, o velikosti id. [●●●]*

   *vše zapsáno na LV č. [●●●] (jednotka) a LV č. [●●●] (pozemek), pro katastrální území Záběhlice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále vše společně jako „**předmět převodu**“ nebo „**jednotka**“), a to za celkovou níže sjednanou kupní cenu a zavazuje se uhradit sjednanou kupní cenu v souladu s touto smlouvou. Kopie výše uvedených listů vlastnictví tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.*

   K výše uvedené jednotce dle Prohlášení vlastníka náleží a bylo vyhrazeno, a je tedy součástí předmětu převodu:

   - *právo výlučně užívat balkon přístupný z Prostoru,*
   - *právo výlučně užívat terasu přístupnou z Prostoru,*
   - *právo výlučně užívat sklep označený jako [●●●] o výměře [●●●] m^2 nacházející se v [●●●]. podlaží budovy,*
   - *právo výlučně užívat parkovací stání označené jako [●●●].*

[BUDE POZMĚNĚNO ČI DOPLNĚNO V SOULADU S PROHLÁŠENÍM VLASTNÍKA; V PŘÍPADĚ, ŽE PARKOVACÍ STÁNÍ BUDE NA POZEMKU, JEHOŽ SOUČÁSTÍ NEBUDE BUDOVA, BUDE DLE TOHO DOPLNĚNA SPECIFIKACE PODÍLU NA TOMTO POZEMKU].

III.

1. *Celková kupní cena za předmět převodu, včetně všech jeho součástí a příslušenství a případných užívacích práv s ním spojených (pokud je relevantní), se sjednává ve výši [●●●],- Kč (slovy: [●●●] korun českých) včetně DPH (dále jen „**kupní cena**“).*

   Celková kupní cena se skládá z:

   a) *ceny za jednotku*
      bez DPH: ….....Kč;
      sazba DPH: …..... %;
      DPH: …..... Kč;
      cena včetně DPH: ….....Kč;

   b) *ceny za právo výlučně užívat sklep*
      bez DPH: ……Kč;
      sazba DPH: …..... %;
      DPH: …..... Kč;
      cena včetně DPH: ….....Kč.;

   c) *ceny za právo výlučně užívat parkovací stání*
      bez DPH: …….. Kč,
      sazba DPH: ….....%;
      DPH: ……...…….. Kč,
      cena včetně DPH: ….....Kč.

2. *Kupní cena bude uhrazena takto:*

   a) *kupující složil na základě smlouvy o rezervaci jednotky ze dne [●●●] na bankovní účet prodávajícího rezervační zálohu ve výši 95.000,- Kč (slovy: devadesát pět tisíc korun českých), která se dnem uzavření této smlouvy započítává na úhradu příslušné části kupní ceny,*

   b) *druhou část kupní ceny ve výši [●●●],- Kč (slovy: [●●●] korun českých) uhradil kupující na základě smlouvy budoucí na bankovní účet prodávajícího a tato částka se dnem uzavření této smlouvy započítává na úhradu příslušné části kupní ceny,*

   c) *doplatek kupní ceny ve výši [●●●],- Kč (slovy: [●●●] korun českých) se kupující zavazuje uhradit zcela nebo z části z vlastních zdrojů a/nebo zcela nebo z části pomocí hypotečního či jiného úvěru poskytnutého kupujícímu bankou nebo jinou institucí (dále jen „**financující banka**“), a to na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem uvedeném v záhlaví této smlouvy, a to ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne uzavření této smlouvy. V případě prodlení s úhradou této části kupní ceny je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení. Nesplní-li kupující svoji povinnost uhradit doplatek kupní ceny dle tohoto odstavce ani v náhradní lhůtě, která se sjednává v délce trvání dalších sedmi (7) pracovních dnů, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20 % z budoucí kupní ceny. Odstoupení od smlouvy nemá vliv na povinnost kupujícího uhradit smluvní pokutu dle tohoto odstavce.*

3. *Kupující je dále povinen prodávajícímu uhradit **poplatek za instalaci elektroměru, jehož výše je uvedena v příloze č. 4**, která je nedílnou součástí této smlouvy, a to na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy ve lhůtě 10 dnů ode dne uzavření této smlouvy, jinak je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1 % z dlužné částky za každý den prodlení.*

4. *V případě, že v souvislosti s jakoukoliv přijatou platbou od budoucího kupujícího bude banka budoucímu prodávajícímu účtovat jakékoliv bankovní poplatky, je budoucí prodávající oprávněn požadovat úhradu těchto poplatků a budoucí kupující se zavazuje tyto poplatky uhradit. Budoucí prodávající zašle budoucímu kupujícímu výzvu k úhradě s vyčíslením těchto poplatků s desetidenní splatností. Toto ustanovení se vztahuje i na již dříve přijaté platby. V případě prodlení s úhradou výše uvedených poplatků se budoucí kupující zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu pokutu za každý den prodlení ve výši 1.000,- Kč*

IV.

1. *Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy na jednotce neváznou dluhy ani jiné právní povinnosti s výjimkou těch, které jsou uvedeny v této smlouvě. Prodávající dále prohlašuje, že k předmětu převodu neexistují žádná nájemní ani obdobná práva třetích osob ani žádná věcná břemena s výjimkou:*
   - *věcného břemeno (podle listiny) zřizování a provozování vedení, právo umístění stavby plynárenského zařízení dle GP č. 3721-321/2018*
   - *věcné břemeno vedení, služebnost inženýrské sítě - umístění vodního díla dle GP č. 3720-321/2018*
   - *případného zástavního práva a s ním souvisejících omezení zřízených ve prospěch budoucím kupujícím zvoleného peněžního ústavu - financující banky k zajištění pohledávky z úvěrové smlouvy k zaplacení budoucí kupní ceny nebo její části; a dále*
   - *těch práv, která vyplývají z právních předpisů, smluv se správci sítí a z oprav, provozu či údržby některé jednotky či budovy (zejména údržby a oprav obvodového pláště budovy, rozvodů médií apod.).*

   přičemž předmět převodu přejde do vlastnictví kupujícího zatížený omezeními vlastnického práva dle výše uvedeného, což kupující bere na vědomí.

   (BUDE POZMĚNĚNO ČI DOPLNĚNO DLE REÁLNÉHO STAVU);

2. *Prodávající dále prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy:*
   - *je výlučným vlastníkem předmětu převodu a jeho dispoziční právo k němu není nijak omezeno zákonem, soudním či správním rozhodnutím;*
   - *nemá žádné daňové ani jiné závazky vůči finančním či jiným orgánům státní správy, z důvodu jejichž existence by mohlo být zřízeno zástavní právo k předmětu převodu na základě zákona;*
   - *předmět převodu, ani žádná jeho část, nejsou předmětem insolvenčního nebo jiného obdobného řízení ani řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí a nebyly vloženy do základního kapitálu obchodní společnosti či družstva, ani k nim nebyl zřízen nájem;*
   - *s předmětem převodu dosud nenaložil jinak než podle této smlouvy.*

3. *V případě, že se prohlášení a ujištění prodávajícího uvedená v odst. 1. a 2. tohoto článku ukáží jako nepravdivá a prodávající nesjedná nápravu závadného stavu ve lhůtě 60 dnů ode dne, kdy k tomu bude kupujícím vyzván, má kupující právo od této smlouvy odstoupit písemným oznámením doručeným straně prodávající.*

4. *Kupující bere na vědomí a souhlasí, že v případě, že nedojde z jakéhokoliv důvodu k jeho nabytí vlastnického práva k jednotce, v důsledku čeho dojde k zániku této smlouvy a smluvní strany si budou muset vrátit poskytnutá plnění, přičemž však již došlo k výmazu zástavního práva k jednotce, zřízeného ve prospěch úvěrující banky prodávajícího dle odst. 1. tohoto článku, je prodávající povinen vrátit kupujícímu jím poskytnuté peněžité prostředky, za podmínek této smlouvy, až poté, co k převáděné jednotce bude opět zapsáno v katastru nemovitostí zástavní právo a s ním související omezení ve prospěch úvěrující banky prodávajícího. Kupující se zavazuje poskytnout veškerou součinnost potřebnou k zapsání tohoto zástavního práva a souvisejících omezení do katastru nemovitostí. Pokud kupující neposkytne žádnou či potřebnou součinnost k zápisu zástavního práva a souvisejících omezení ve prospěch úvěrující banky prodávajícího, je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20 % z kupní ceny.*

5. *Kupující prohlašuje, že je mu předmět převodu znám, a to včetně jeho stavu ke dni podpisu této smlouvy a v tomto stavu jej bez výhrad kupuje. Kupující dále prohlašuje, že při podpisu této smlouvy mu byl předložen průkaz energetické náročnosti nebo jeho ověřená kopie.*

6. *Kupující bere na vědomí, že je povinen ve lhůtě 14 dnů ode dne zápisu vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí oznámit správci budovy, že se stal vlastníkem předmětu převodu.*

7. *Účastníci této smlouvy se zavazují poskytnout si vzájemně nezbytnou součinnost v rámci řízení o povolení vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí tak, aby návrhu na jeho zahájení mohlo být příslušným katastrálním úřadem beze zbytku vyhověno, tedy zejména ve lhůtě k tomu stanovené odstranit případné vady podání či provést jeho doplnění. V případě neodstranitelné vady podání jsou účastníci povinni učinit podání nové v souladu s poučením příslušného katastrálního úřadu, a to neprodleně po zastavení původního řízení či zamítnutí návrhu na vklad.*

8. *Je ujednáno, že dojde-li k zamítnutí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí nebo bude-li toto řízení zastaveno, a smluvní strana, která to převážně nebo zcela způsobila, nevyvinula činnost nezbytnou k nápravě tohoto stavu dle předchozího odstavce, porušila povinnost dle předchozího odstavce a druhá smluvní strana je oprávněna od této smlouvy odstoupit, přičemž jsou účastníci povinni vrátit si poskytnutá plnění. Dále je smluvní strana, která bez řádného důvodu neposkytla žádnou či potřebnou součinnost k nápravě tohoto stavu, povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 20 % z kupní ceny.*

9. *Účastníci prohlašují, že ve vztahu k předmětu převodu mezi nimi nebyla učiněna jiná ujednání, než jaká jsou uvedena v této smlouvě, smlouvě budoucí a smlouvě o rezervaci jednotky.*

10. *Účastníci vzájemně prohlašují, že jejich svéprávnost není nikterak omezena a jsou tedy plně způsobilí k uzavření této smlouvy.*

V.

1. *Smluvní strany sjednávají, že závazky ze smluv vztahujících se k předmětu převodu, zejména smluv s dodavateli služeb a médií, přecházejí společně se vznikem vlastnického práva k předmětu převodu na kupujícího, není-li smluvní stranou těchto smluv společenství vlastníků jednotek. V souladu s výše uvedeným se kupující zavazuje hradit veškeré platby z těchto závazků vzniklých, kterými jsou zejména platby za dodávky elektrické energie, tepelné energie, vodné a stočné apod. (buď přímo a/nebo prostřednictvím úhrad společenství vlastníků jednotek).*

2. *Kupující bere na vědomí, že dodavatel tepelné energie [●●●], je nebo se stane vlastníkem energetického zařízení pro dodávku tepelné energie v budově, a to na základě smlouvy s prodávajícím. Kupující bere na vědomí, že součástí závazků s dodavatelem tepelné energie jsou vedle plateb za cenu dodávané energie i poplatky, které tvoří náklady na pořízení energetického zařízení a náklady na provoz, údržbu a servis energetického zařízení, které bude kupující hradit v souladu s předchozím odstavcem.*

3. *Kupující bere na vědomí, že se poskytovatel služeb elektronických komunikací [●●●] na základě smlouvy s prodávajícím spolupodílel s prodávajícím na instalaci komunikačního zařízení a komunikačního vedení v budově (dále jen „**infrastruktura**“) a poskytovatel tímto získal výhradní právo poskytovat v budově služby elektronických komunikací prostřednictvím infrastruktury. Kupující tak bere na vědomí, že není oprávněn využít jiného poskytovatele služeb elektronických komunikací, který by pro poskytování svých služeb využil v budově instalovanou infrastrukturu. Kupující bere na vědomí a souhlasí, že na základě podmínek smlouvy s poskytovatelem elektronických komunikací v případě předčasného ukončení této smlouvy bude nutné, aby vlastníci jednotek v budově uhradili poskytovateli poměrnou část příspěvku, který poskytovatel v souvislosti s instalací infrastruktury vynaložil. Konkrétní služby elektronických komunikací budou kupujícímu poskytovány na základě smlouvy sjednané individuálně mezi kupujícím a poskytovatelem. Výše poplatků za služby a způsob jejich úhrady bude stanoven v takové smlouvě.*

4. *Kupující se seznámil a bere na vědomí pravidla hospodaření s finančními prostředky ve vztahu k budově a pravidla správy společných částí nemovité věci uvedená v Prohlášení vlastníka.*

VI.

1. *Prodávající se zavazuje předat předmět převodu a kupující se zavazuje jej převzít ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy k tomu bude kupující prodávajícím vyzván. Prodávající je povinen vyzvat kupujícího k převzetí předmětu převodu nejpozději ve lhůtě třiceti (30) pracovních dnů ode dne uhrazení celé kupní ceny na účet prodávajícího dle čl. III. této smlouvy. Výzva prodávajícího musí obsahovat zejména datum a čas předání předmětu převodu tak, aby byla dodržena lhůta sjednaná v tomto odstavci.*

2. *Jestliže se kupující k předání v termínu navrženém prodávajícím bez předchozí omluvy nedostaví, je předmět převodu předaný dnem předání navrženým prodávajícím. V takovém případě se má za to, že předmět převodu byl předán bez vad.*

3. *Jestliže kupujícímu nevyhovuje termín předání navržený prodávajícím, je povinen toto písemně prodávajícímu ve lhůtě tří (3) pracovních dnů ode dne doručení výzvy k převzetí předmětu převodu sdělit a navrhnout termín nový, a to na nejpozději třetí pracovní den po lhůtě sjednané v odst. 1 tohoto článku. K předání předmětu převodu pak dojde v tomto termínu.*

4. *Je ujednáno, že nedojde-li k předání a převzetí předmětu převodu z důvodů na straně kupujícího ani do třiceti (30) dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy v katastru nemovitostí, je předmět převodu bez dalšího předaný tímto 30. dnem. V takovém případě se má za to, že předmět převodu byl předán bez vad.*

5. *O předání a převzetí předmětu převodu bude účastníky sepsán předávací protokol. V případě uplatnění postupu dle odst. 2. nebo 4. tohoto článku bude předávací protokol sepsán pouze prodávajícím.*

6. *Kupující je oprávněn odmítnout převzetí předmětu převodu pouze v případě, že jednotka vykazuje vady bránící užívání. O výskytu takových vad bránících užívání jednotky bude účastníky sepsán zápis, přičemž prodávající bude povinen vady odstranit ve lhůtě přiměřené jejich povaze, nejpozději však do 60 dnů. O odstranění vad je dále prodávající povinen kupujícího informovat a vyzvat jej k převzetí předmětu převodu včetně návrhu termínu převzetí; v takovém případě se obdobně uplatní ujednání odst. 2. a 3. tohoto článku. Je ujednáno, že nepřevezme-li kupující předmět převodu z důvodů na své straně ani ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení výzvy prodávajícího dle tohoto odstavce, je předmět převodu předaný dnem předání navrženým prodávajícím. V takovém případě se má za to, že předmět převodu byl předán bez vad.*

7. *Kupující není oprávněn odmítnout převzetí předmětu převodu z důvodu výskytu vad jednotky, které nebrání užívání. Takové zjištěné vady, které nebrání užívání jednotky, se při předání předmětu převodu zapíší do předávacího protokolu a prodávající bude povinen tyto vady odstranit ve lhůtě 30 dnů ode dne předání předmětu převodu.*

8. *Je ujednáno, že neodstraní-li prodávající vady dle odst. 6. a 7. tohoto článku ve lhůtách tam uvedených, vzniká kupujícímu nárok na slevu z kupní ceny ve výši odpovídající zjištěné vadě, neujednají-li si smluvní strany něco jiného. Tato výše bude zjištěna znaleckým posudkem vypracovaným znalcem v příslušném oboru, a to na základě objednávky prodávajícího. Nebude-li kupující se zjištěním provedeným znalcem souhlasit, zvolí znalce vlastního, který následně se znalcem zvoleným prodávajícím společně vybere znalce třetího, jehož znalecký posudek pak bude pro účastníky závazný.*

9. *Je ujednáno, že dnem předání předmětu převodu přechází na kupujícího nebezpečí vzniku škody na něm a přejímá veškerá práva a povinnosti související s jeho držbou; do té doby má prodávající, pokud jde o předmět převodu, povinnosti schovatele.*

10. *Prodávající poskytuje kupujícímu záruku za jakost stavebně-technických částí předmětu převodu po záruční dobu, která činí 24 měsíců ode dne předání předmětu převodu kupujícímu. Ohledně součástí jednotky, resp. Prostoru a jeho vybavení platí záruka poskytovaná jejich dodavateli, přičemž*

prodávající je povinen při předání předmětu převodu předat kupujícímu veškeré doklady, jež v budoucnu případně umožní uplatnit kupujícímu vůči takovém dodavateli nároky ze záruky za jakost.

11. *Kupující bere na vědomí, že budova a její okolí může být dále upravováno a v budově a jejím okolí mohou po převzetí předmětu převodu dále probíhat práce na budově a jejím okolí. Smluvní strany sjednávají, že případná omezení způsobená prováděním výše uvedených prací nejsou vadami a kupující se nemůže domáhat práv z vadného plnění. Kupující se zavazuje, že se zdrží jakéhokoliv jednání, které by znemožnilo, ztížilo nebo narušilo provádění a/nebo dokončení prací na budově a jejím okolí. V případě, že kupující poruší svou povinnost dle předchozí věty tohoto odstavce, má prodávající vůči kupujícímu právo na uhrazení škody vzniklé porušením této povinnosti.*

VII.

1. *Kupující nabude vlastnické právo k předmětu převodu vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.*

2. *Smluvní strany podepsaly společně s touto smlouvou též jedno vyhotovení návrhu na vklad práva dle této smlouvy v katastru nemovitostí. K úhradě správního poplatku za zahájení vkladového řízení ve prospěch příslušného katastrálního úřadu v částce 2.000,- Kč se zavazuje prodávající.*

3. *Je ujednáno, že všechna vyhotovení této smlouvy opatřená úředně ověřenými podpisy účastníků, včetně všech vyhotovení návrhu na vklad práva v katastru nemovitostí opatřená podpisy účastníků, zůstanou po podpisu v držení prodávajícího, který bude povinen jedno vyhotovení této smlouvy s úředně ověřenými podpisy účastníků a jeden návrh na vklad do katastru nemovitostí doručit do podatelny příslušného katastrálního úřadu ve lhůtě 30 (třiceti) pracovních dnů ode dne uhrazení celé kupní ceny na účet prodávajícího dle čl. III. této smlouvy.*

4. *V souladu se zákonným opatřením senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí kupující (jakožto nabyvatel).*

VIII.

1. *Písemnost se má za doručenou dnem převzetí nebo odmítnutí převzetí doručované zásilky osobně nebo prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, a v případě, že při doručování poskytovatelem poštovních služeb adresát nebude zastižen, pátým dnem od uložení zásilky na příslušném pracovišti poskytovatele poštovních služeb. V případě doručování písemností mimo ČR platí ustanovení předchozí věty stejně, písemnost se má však nejpozději za doručenou 15. pracovním dnem ode dne odeslání odesílatelem. Písemnost zasílaná elektronicky se má za doručenou dnem následujícím po odeslání e-mailové zprávy odesílatelem. Vše v tomto odstavci platí bez ohledu na to, zda se o tom adresát dozvěděl.*
   V případě změny adresy pro doručování či e-mailové adresy se smluvní strana zavazuje neprodleně o této skutečnosti informovat druhou smluvní stranu. Porušení této povinnosti nemůže být následně jakkoliv přikládáno k tíži druhé smluvní straně, a to zejména v otázce doručování písemností, kdy neinformování o změně adresy a/nebo uvedení nesprávné adresy bude považováno za maření dojití ve smyslu § 570 občanského zákoníku.
   Smluvní strany sjednávají, že v případě právního jednání v souvislosti s touto smlouvou, a to i pokud je zákonem nebo touto smlouvou vyžadována písemná forma pro určité jednání, má stejné účinky takové jednání učiněné elektronicky, a to prostřednictvím adres:

   prodávající: info@gartal.cz
   kupující: [●●●]

2. *Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými všemi účastníky.*

3. *Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy neplatným a je-li oddělitelné od zbytku smlouvy, zůstává smlouva v platnosti, přičemž smluvní strany se zavazují nahradit neplatné ustanovení ustanovením jiným shodného či obdobného obsahu.*

4. *Odstoupení od této smlouvy musí být učiněno v písemné formě, jinak je neplatné, a nabývá účinnosti dnem jeho doručení druhé smluvní straně. Odstoupením se tato smlouva ruší a smluvní strany jsou*

povinny vrátit si vše, co podle ní již plnily. Ustanovení o smluvních pokutách a ustanovení, z jejichž povahy to vyplývá, však zůstávají v platnosti i po skončení platnosti této smlouvy. Vznikne-li v důsledku porušení smluvních povinností dle této smlouvy povinnost kupujícího k úhradě smluvní pokuty prodávajícímu, je prodávající oprávněn započíst pohledávku na úhradu smluvní pokuty proti jakékoliv pohledávce kupujícího dle této smlouvy nebo v souvislosti s ní.

5. *Je ujednáno, že pozbude-li tato smlouva platnosti nebo dojde k zániku této smlouvy, je kupující povinen předložit prodávajícímu potvrzení o zániku zástavního práva financující banky a případných dalších souvisejících omezení váznoucích na předmětu převodu, a to ve lhůtě 30 pracovních dnů ode dne, kdy bude část kupní ceny hrazená příslušným úvěrem poskytnutým kupujícímu ze strany financující banky vrácena zpět na příslušný účet financující banky nebo kupujícímu. Pokud kupující poruší svou povinnost stanovenou v tomto odstavci je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20 % z kupní ceny.*

6. *Kupující přebírá v plném rozsahu nebezpečí změny okolností s výslovným vyloučením aplikace ust. § 1765 odst. 1 občanského zákoníku.*

7. *Je ujednáno, že vznikne-li v důsledku porušení smluvních povinností dle této smlouvy povinnost na straně kupujícího k úhradě smluvní pokuty prodávajícímu, je prodávající oprávněn započíst pohledávku na úhradu smluvní pokuty proti jakékoliv pohledávce kupujícího dle této smlouvy nebo v souvislosti s ní. Ujednáním o smluvní pokutě ani její úhradou nezaniká ani není nijak omezeno právo prodávajícího na náhradu škody vzniklé porušením smluvních povinností.*

8. *Kupující prohlašuje, že byl informován o všech podstatných záležitostech týkajících se předmětu převodu, o jeho faktickém i právním stavu, byl seznámen se stavem Prostoru a postupem pro řádné užívání Prostoru a jeho vybavení a o všech dalších skutečnostech potřebných k uzavření této smlouvy (včetně informací podle ustanovení § 1811 odst. 2 občanského zákoníku). Smluvní strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy.*

9. *Kupující v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, čestně prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou, že peněžní prostředky pro účely úhrady kupní ceny nepocházejí z nepoctivých a/nebo nezákonných zdrojů, např. z trestné činnosti, financování terorismu, že tyto peněžní prostředky nabyl v souladu s právními předpisy, že koupí předmětu převodu nesleduje zakrytí jejich nezákonného původu ani financování.*

10. *Prodávající prohlašuje, že údaje Kupujícího, uvedené v záhlaví této smlouvy, ověřil dle jimi osobně předložených průkazů totožnosti.*

11. *Je-li kupující spotřebitelem a mezi ním a prodávajícím vznikne spor z této smlouvy, pak je kupující oprávněn obrátit se s tímto sporem na Českou obchodní inspekci (adresa: Česká obchodní inspekce, Ústřední inspektorát - oddělení ADR, Štěpánská 15, 120 00 Praha 2; webové rozhraní: www.coi.cz, www.adr.coi.cz; elektronický kontakt: adr@coi.cz; telefon: +420 296 366 360) nebo na Sdružení českých spotřebitelů, z. ú. (adresa: Tř. Karla IV. 430, 500 02 Hradec Králové, webové rozhraní: www.konzument.cz, elektronický kontakt: spotrebitel@regio.cz, telefon: +420 495 215 266) za účelem mimosoudního řešení spotřebitelského sporu.*

IX.

1. *Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jsou s jejím obsahem seznámeny a tento odpovídá projevům jejich skutečné vůle. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě své vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz těchto tvrzení připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy pod touto smlouvou.*

2. *Tato smlouva se vystavuje v počtu [●●●] vyhotovení, po jednom pro každého z účastníků, jedno vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy účastníků pro potřeby příslušného katastrálního úřadu s tím, že každé takové vyhotovení má platnost originálu. Jedno další vyhotovení smlouvy bude případně vyhotoveno také pro financující banku.*

3. *Tato smlouva se v otázkách zde neupravených řídí právním řádem České republiky. Pokud má některá ze smluvních stran dle této smlouvy bydliště nebo trvalý pobyt mimo Českou republiku nebo jsou obě smluvní strany podnikateli, budou v případě jakýchkoliv sporů smluvních stran vyplývajících z této smlouvy rozhodovat soudy České republiky, přičemž se sjednává místní příslušnost podle sídla budoucího prodávajícího.*

4. *Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Kupující nabude vlastnické právo k předmětu převodu vkladem v katastru nemovitostí s účinky ke dni podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu k příslušnému katastrálnímu úřadu. Do té doby jsou smluvní strany vázány svým projevem vůle učiněným touto smlouvou.*

Přílohy:

Příloha č. 1 – Specifikace Prostoru (karta jednotky)
Příloha č. 2 – Technický popis budovy
Příloha č. 3 – kopie LV předmětu převodu
Příloha č. 4 - Klientské administrativní poplatky
Příloha č. 5 - Situační plány s označením sklepů a parkovacích stání
Příloha č. 6. - Průkaz energetické náročnosti budovy

V Praze, dne _____, uzavřeno v obchodních prostorech prodávajícího

.....	.....
prodávající	*kupující*