



Smlouva o budoucí kupní smlouvě číslo smlouvy: 216

Úřad městské části Praha - Újezd	
Došlo dne: 29. 03. 2022 Cj. 00417	Počet listů: 12
Zpracovatel:	Počet příloh: 1

SLÁDEK GROUP, a.s.

se sídlem Benešov, Jana Nohy 1441, PSČ 256 01

IČ: 46356886, DIČ: CZ46356886

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2314



(dále též „Budoucí prodávající“ na straně jedné)

a

Městská část Praha - Újezd

se sídlem: Kateřinské náměstí 465/1, 149 00 Praha 4 – Újezd u Průhonic

IČ: 00 24 17 84, DIČ: CZ 00 24 17 84



(dále jen či „Budoucí kupující“ na straně druhé)

uzavírají tuto **Smlouvu o budoucí kupní smlouvě** (dále jen Smlouva)

Článek 1

1.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že realizuje projekt výstavby s pracovním názvem „Bytové viladomy CATHA Praha - Újezd“, mimo jiné též výstavby budovy CATHA II (dále jen „Budova“) na pozemku ve svém vlastnictví parc. č. 214/5 v katastrálním území Újezd u Průhonic, jež je popsána v marketingové dokumentaci stavby (dále jen „marketingová dokumentace“) jež tvoří přílohu číslo 1 této Smlouvy.

1.2. Prohlášením vlastníka vymezí Budoucí prodávající v Budově bytové a nebytové jednotky (dále jen „jednotka“). Každá jednotka bude zahrnovat byt nebo nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech, a to na pozemcích, jejichž součástí je na nich stojící Budova a další pozemky uvedené v marketingové dokumentaci (dále jen „Pozemky“) a na stavebních částech Budovy podstatných pro zachování Budovy včetně jejich hlavních konstrukcí, a jejich tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytů a nebytových prostor v Budově, a na zařízeních sloužících vlastníkům jednotek k užívání jejich bytů a nebytových prostor; podíl na společných částech se vypočte poměrem velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru, který jednotka zahrnuje, k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v Budově.

1.3. Budoucí prodávající má zájem prodat a Budoucí kupující má zájem koupit jednotku č. 102 (dále jen „Nebytová jednotka – jiný nebytový prostor“), zahrnující komerční prostor – provozovnu nebo jiný nebytový prostor o celkové výměře 151,1 m², umístěný v 1. nadzemním podlaží Budovy, jež je podrobně specifikován v marketingové dokumentaci, kde je označen kódem B.1.K. Jednotka je podrobně specifikována dle listu vlastnictví z KN, po zapsání prohlášení vlastníka, který je přílohou číslo 3. Popis standardu nemovitosti je uveden v příloze číslo 2 této Smlouvy a Ceník standardu bytu je uveden v příloze číslo 3 této Smlouvy.

1.4. Pozemky označené číslem 1, 2 a 3, jež jsou určeny jako venkovní parkovací stání, k parkování osobních motorových vozidel, viz výkres situace.

1.5. Společné části budou společné všem vlastníkům jednotek, není-li v následujícím článku 1.6 stanoveno jinak.

1.6. V Budově, na Pozemcích a v jejich příslušenství budou vymezeny společné části společně vlastníkům jen některých jednotek:

- a) Balkony, které budou přístupné pouze z bytu, budou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky, kterou tento byt zahrnuje;

- b) Sklepní kóje v místnosti sklepních kójí SK1-14 a SK16-27 budou určeny k výlučnému užívání vlastníků těch jednotek, u nichž budou tyto sklepní kóje s jejich označením uvedeny v Prohlášení vlastníka v části „Vymezení jednotek v budově“; sklepní kóje v místnosti sklepních kójí SK15 bude určena k výlučnému užívání spoluvlastníka Garážové haly, který má výhradní právo na parkování na parkovacím stání číslo 19; sklepní kóje v místnosti sklepních kójí SK28 bude určena k výlučnému užívání spoluvlastníka Garážové haly, který má výhradní právo na parkování na parkovacím stání číslo 1;
- c) Předzahrádky budou určeny k výlučnému užívání vlastníků těch jednotek, u nichž budou tyto předzahrádky s jejich označením uvedeny v Prohlášení vlastníka v části „Vymezení jednotek v budově“; oplocení mezi předzahrádkami bude společné vlastníkům těch jednotek, kteří budou oprávněni užívat předzahrádky, mezi nimiž se oplocení nachází;
- d) Pozemek FC-4 je určen k užívání vlastníka jednotky 102;
- e) Ostatní společné části sekce A Budovy a pozemek FC-1 budou určeny k užívání vlastníků těch jednotek, které zahrnují byty v sekci A Budovy s tím, že spoluvlastníci Garážové haly do nich mají přístup pouze v nezbytném rozsahu pro vstup a užívání Garážové haly a náklady dle odst. 1.7. Smlouvy hradí jen v tomto nezbytném rozsahu.
- f) Ostatní společné části sekce B Budovy a pozemek FC-2 budou určeny k užívání vlastníků těch jednotek, které zahrnují byty v sekci B Budovy s tím, že spoluvlastníci Garážové haly do nich mají přístup pouze v nezbytném rozsahu pro vstup a užívání Garážové haly a náklady dle odst. 1.7. Smlouvy hradí jen v tomto nezbytném rozsahu.

1.7. Vlastník jednotky, který je oprávněn společné části užívat dle odstavce 1.6, je povinen hradit náklady jejich údržby, oprav a rekonstrukcí, a to v poměru svého spoluvlastnického podílu na společných částech vůči součtu spoluvlastnických podílů na společných částech všech vlastníků jednotek, kterým budou tyto společné části společné, resp. hradit je výlučně, budou-li určeny jen pro tohoto jediného vlastníka jednotky.

1.8. Vlastník Nebytové jednotky – jiný nebytový prostor je výlučně oprávněn užívat společnou část – předzahrádku, jež je tvořena pozemkem, jenž se minimálně zčásti nachází nad Garážovou halou, a který je v marketingové dokumentaci popsán pod kódem **P8** (dále jen „Předzahrádka“) včetně oplocení mezi pozemkem Předzahrádky a pozemkem veřejného prostoru (který není společnou částí), a dále rovným dílem společně s vlastníkem jednotky, který je oprávněn užívat sousední předzahrádku, užívat oplocení v rozsahu, v jakém tvoří hranici Předzahrádky se sousední předzahrádkou. Budoucí kupující se zavazuje umožnit vstup na Předzahrádku na nezbytnou dobu a v nezbytné míře, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování Budovy. Budoucí kupující se dále zavazuje Předzahrádku užívat k takovým účelům, k nimž je určena a dále způsobem, aby nebyla ohrožována Budova, a aby nebyla omezována sousedská práva. Předzahrádka je určena pro venkovní posezení návštěvníků provozu – obchodu nebytového prostoru, který Nebytová jednotka – jiný nebytový prostor zahrnuje a nelze na ní vysazovat stromy ani plodiny, které mají hlubší kořeny než travní porost ani na ní nelze budovat stavby ani jiná zařízení, která by mohla ohrozit podzemní stavby (Garážovou halu) a inženýrské sítě; nelze garantovat, že hloubka zeminy a odtokové poměry umožní kvalitní zatravnění Předzahrádky. Není možné měnit nivelitu terénu Předzahrádky ani provádět jiné úpravy bránící přirozenému odtoku dešťové vody.)

1.9. Vlastník Bytové jednotky je výlučně oprávněn užívat společnou část - sklepní kóji číslo SK 27 o výměře 2,4 m², dle marketingové dokumentace, umístěnou v 1. podzemním podlaží Budovy.

Článek 2

2.1. Obě strany se zavazují za podmínek daných touto Smlouvou uzavřít kupní smlouvu (dále jen Kupní smlouva), jejíž podstatné náležitosti jsou uvedeny v příloze č. 4. k této Smlouvě, jejímž předmětem bude prodej předmětu převodu tak, jak je specifikován v článku 1 Smlouvy (dále též „Nemovitosti“ nebo „Předmět převodu“) s tím, že spolu s Předmětem převodu přejdou na Budoucího kupujícího práva užívat i společné části v rozsahu stanoveném touto Smlouvou.

2.2. Základní kupní cena Předmětu převodu (ve Smlouvě označena jako Základní kupní cena) je stanovena ve výši **8.040.000,- Kč** bez daně z přidané hodnoty (dále jen DPH) s tím, že cena

- a) Nebytové jednotky – jiného nebytového prostoru činí 7.250.000,- Kč bez DPH a pozemek předzahrádky činí 520.000,- Kč bez DPH
- b) 3 venkovní parkovací stání činí 270.000,- Kč bez DPH.

2.3. Celková kupní cena bez DPH se vypočte ze Základní kupní ceny se započtením změn vyplývajících z této Smlouvy, zejména dle článku 2.8 a 2.9 Smlouvy. K celkové kupní ceně bez DPH se připočte DPH dle daňových předpisů platných a účinných ke dni vystavení faktury a takto vypočtená celková kupní cena s DPH je Kupní cenou Předmětu převodu (dále jen „Kupní cena“).

2.4. Kupní cena je splatná na účet Budoucího prodávajícího vedený u ČSOB, pro platby převodem číslo: 220996487/0300 a pro platby v hotovosti číslo: 1187671/0300, variabilní symbol bude vždy uveden na zálohové faktuře vystavené Budoucím prodávajícím.

2.5. Kupní cena je splatná na základě Budoucím prodávajícím vystavených zálohových faktur takto:

- a) zálohu ze Základní kupní ceny ve výši 2.590.000,- Kč + DPH uhradil Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu dne 1. 10. 2020;
- b) zálohu ze Základní kupní ceny ve výši 2.725.000,- Kč + DPH uhradí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu do 30 dnů od zápisu rozestavěných jednotek do katastru nemovitostí;
- c) neobsazeno;
- d) zálohu ve výši ocenění clientských změn uhradí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu do 5 dnů od uzavření dohody o realizaci clientských změn a jejich ocenění;
- e) neobsazeno;
- f) doplatek Kupní ceny ze Základní kupní ceny ve výši 2.725.000,- Kč + DPH uhradí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu na základě faktury Budoucího prodávajícího, do 30 dnů od vydání kolaudačního souhlasu Budovy;

2.6. V případě, že je Smlouva uzavřena až po uplynutí některého z uzlových bodů specifikovaných v bodě b) – f) článku 2.5. Smlouvy, na něž jsou vázány splatnosti jednotlivých záloh, zavazuje se Budoucí kupující zaplatit Budoucímu prodávajícímu zálohu na základě jedné zálohové faktury ve výši součtu záloh dle uplynulých uzlových bodů, a to do 15 dní ode dne jejího doručení.

2.7. Budoucí prodávající se zavazuje, že v případě financování koupě Nemovitosti úvěrem prostřednictvím peněžního ústavu nebo jiného věřitele (dále jen „Banka Budoucího kupujícího“), poskytne na žádost Budoucího kupujícího v nezbytně nutném rozsahu součinnost při zřízení zástavního práva k Nebytové jednotce – jinému nebytovému prostoru) ve prospěch Banky Budoucího kupujícího za podmínky, že ve smlouvě o úvěru bude ujednáno, že úvěr může být čerpán pouze na účet Budoucího prodávajícího. Budoucí prodávající zejména uzavře s Bankou Budoucího kupujícího zástavní smlouvu k zajištění závazku Budoucího kupujícího vůči Bance Budoucího kupujícího ze smlouvy o úvěru, z něhož bude financována úhrada částí Kupní ceny s tím, že součástí zástavní smlouvy bude ujednání, podle něhož se Banka Budoucího kupujícího zaváže, že do nabytí vlastnického práva k předmětu zástavy bez souhlasu Budoucího prodávajícího nezmění smlouvu o úvěru v části, v níž bude uvedeno, že úvěr může být čerpán pouze na účet Budoucího prodávajícího. Dále musí být v zástavní smlouvě ujednání, že Banka Budoucího kupujícího výslovně souhlasí s tím, aby Budoucí prodávající převedl předmět zástavy na Budoucího kupujícího a aby Budoucí kupující ke dni přechodu vlastnického práva k předmětu zástavy převzal dluhy Budoucího prodávajícího jakožto zástavního dlužníka, jež vyplývají ze zástavní smlouvy, popř. ze smlouvy o úvěru s tím, že dohoda dle § 1888 a násl. OZ mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím o převzetí dluhů, jež vyplývají ze zástavní smlouvy, bude součástí zástavní smlouvy a uzavře ji též Budoucí kupující, anebo musí být uzavřena před uzavřením zástavní smlouvy. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí se zřízením takového zástavního práva k předmětu převodu ve prospěch Banky Budoucího kupujícího s tím, že toto právní zatížení předmětu zástavy zástavním právem není důvodem pro neuzavření Kupní smlouvy. Předmětem zástavy mohou být po předchozím souhlasu Budoucího prodávajícího i jiné části Nemovitosti; takový souhlas nemůže být udělen zejména v případě, že ke dni uzavření zástavní smlouvy by zástavní právo k nim nemohlo vzniknout, aniž by došlo k zatížení nemovitostí, které mají koupit jiní budoucí kupující.

2.8. V Základní kupní ceně není zahrnuta cena clientských změn, které Budoucí prodávající případně provede v Bytové jednotce na základě písemné dohody s Budoucím kupujícím, v rámci níž strany sjednají i jejich ocenění, v němž bude uplatněna metoda připočtů a odpočtů za změny oproti standardnímu provedení. Možnosti clientských změn jsou uvedeny v článku 4 Smlouvy. V případě realizace clientských změn se Základní kupní cena zvýší o částku dle jejich ocenění v písemné dohodě Budoucího prodávajícího s Budoucím kupujícím.

2.9. Obě smluvní strany berou na vědomí, že sdělené údaje o výměrách Bytové jednotky a dalších nemovitostí, které mohou být předmětem samostatného převodu, nemusí být zcela přesné a mohou se lišit, přičemž rozdíly mezi nimi a údaji skutečnými v rozsahu +/- 3 % (tři procenta) nemají žádný vliv na Kupní cenu. V případě překročení výše uvedené odchylky bude Základní kupní cena upravena v poměru, o kolik bude sjednaná odchylka překročena. Pro účely úpravy Základní kupní ceny při překročení odchylky výměry Bytové jednotky, a k ní případně náležící sklepní kóje a balkóny dle předchozí věty se použije cena za 1 m² vypočtená jako podíl Základní kupní ceny Bytové jednotky a plochy Bytové jednotky, k níž se připočte 100% plochy sklepní kóje a balkónů, které bude Budoucí kupující oprávněn výlučně užívat. Výměry ostatních společných částí nejsou závazné, nestanoví-li Smlouva jinak.

2.10. Budoucí kupující má právo na prohlídku rozestavěné Bytové jednotky jednak po dokončení vnitřních omítek a hrubých podlah, jednak po dokončení stavby Bytové jednotky. V případě, že je Kupní cena hrazena alespoň z části prostřednictvím Banky budoucího kupujícího, má Budoucí kupující v souvislosti se zajištěním úvěru poskytnutého Bankou a jeho čerpáním právo, aby si Banka budoucího kupujícího ověřovala stavební stav Bytové jednotky dle článku 2.5. Smlouvy.

Článek 3

3.1. Obě strany se zavazují, že v termínu určeném dle článku 3.2. Smlouvy uzavřou **Kupní smlouvu**. Kupní smlouva však nemůže být uzavřena dříve, než budou zcela zaplacený zálohy na Kupní cenu dle článku 2.5. Smlouvy.

3.2. Předpokládaný termín ukončení výstavby je 31.12.2022. Po ukončení požádá Budoucí prodávající bez odkladu o kolaudační souhlas. Smluvní strany se zavazují, že uzavřou Kupní smlouvu nejpozději do 90-ti kalendářních dnů ode dne, kdy bude vydán kolaudační souhlas k užívání stavby Budovy a přiděleno číslo popisné Budovy a zároveň, kdy budou zcela zaplacený zálohy na Kupní cenu dle článku 2.5. Smlouvy.

3.3. Budoucí prodávající doplní znění Kupní smlouvy dle přílohy č. 4 podle skutečných údajů ke dni uzavření Kupní smlouvy. Tato doplnění budou odpovídat obecně závazným právním předpisům, zejména ustanovením občanského zákoníku a prohlášení vlastníka o vymezení jednotek. Budoucí prodávající upraví znění Kupní smlouvy dle přílohy č. 4, zejména aktuální místo bydliště kupující strany, popis a skutečnou výměru bytu, resp. nebytového prostoru, který jednotka zahrnuje, s ohledem na ujednání článku 2.8 této Smlouvy, Kupní cenu dle článku 2 této Smlouvy, popř. velikost spoluvlastnického podílu na společných částech tak, aby jejich velikost odpovídala zákonem stanovenému poměru velikosti podlahové plochy převáděné jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě a uvedení aktuálních údajů o převáděných nemovitostech dle katastru nemovitostí. Je-li ve Smlouvě nebo jejich přílohách umožněna možnost výběru řešení a není-li sjednáno výslovně písemně jinak, náleží právo volby řešení Budoucímu prodávajícímu.

3.4. Nejpozději 5 dnů před uplynutím termínu pro uzavření Kupní smlouvy Budoucí prodávající zašle Budoucímu kupujícímu návrh konečného znění Kupní smlouvy doplněného a upraveného dle článku 3.3. Smlouvy a sdělí mu místo uzavření Kupní smlouvy. Místem uzavření Kupní smlouvy je sídlo Budoucího prodávajícího nebo jeho zmocněnce, nebo sídlo advokátní kanceláře v Benešově (právo volby náleží Budoucímu prodávajícímu), pokud se strany nedohodnou písemně jinak.

3.5. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí hradí Budoucí kupující. Náklady za přípravu návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru hradí Budoucí prodávající

3.6. Po podpisu Kupní smlouvy podá Budoucí prodávající nejpozději do 30 kalendářních dnů návrh na vklad do katastru nemovitostí k Nemovitostem pro Budoucího kupujícího.

3.7. Budoucí kupující bere na vědomí, že na Nemovitostech, zejména společných částech Budovy, např. na Předzahrádkách a na ostatních Pozemcích mohou váznout věcná břemena - služebnosti inženýrských sítí, zejména vedení elektřiny, vodovodu, kanalizace, plynu a komunikačních sítí, např. sítí telefonních, televizních a jiných elektronických komunikací a veřejného osvětlení, služebnost cesty a stezky – práva chůze a jízdy nebo služebnosti spočívající v povinnosti trpět balkóny a jiné převisy Budovy nad pozemky, a nebo závazky vlastníka taková věcná břemena zřídit, a že v článku 3. Kupní smlouvy mohou být tato věcná břemena Budoucími prodávajícími konkretizována ke dni uzavření Kupní smlouvy.

3.8. Budoucí kupující bere na vědomí, že na něj ke dni uzavření Kupní smlouvy přejdou práva a povinnosti, které jsou demonstrativně uvedena v článku 3 návrhu Kupní smlouvy.

Článek 4

Manuál klientských změn (dále jen „Manuál“)

4.1. Budoucí kupující (dále též „klient“) může, za podmínek stanovených tímto Manuálem, využít nabídku budoucího prodávajícího (dále jen „prodávající“) na nadstandardní provedení jednotky, resp. bytu nebo nebytového prostoru, jenž tato jednotka zahrnuje, formou klientské změny. Klientské změny budou řešeny na základě oboustranné dohody. V případě nerealizování klientských změn, bude jednotka realizována ve standardním provedení.

4.2. S ohledem na postup výstavby a dobu potřebnou k projednání a organizačnímu zajištění klientských změn, jsou tyto rozděleny na dvě fáze (viz článek 4.14.). Obě fáze klientských změn jsou časově omezeny. Informace, zda je některá fáze klientských změn, s ohledem na první větu tohoto odstavce, ještě možná, je uvedena v článku 4.16. Smlouvy. V případě, že klient nebude poskytovat potřebnou součinnost a nedojde k naplnění těchto závazných lhůt, bude jednotka realizována ve standardním provedení.

4.3. Základní podmínky pro vstup klienta do systému klientských změn:

- a) uzavření této Smlouvy;
- b) úhrada první zálohy (nikoliv pouze základní zálohy tzn. rezervace) na Kupní cenu jednotky
- c) klient musí kontaktovat prodávajícího s žádostí o projednání klientských změn nejpozději do 5 dnů od uzavření Smlouvy a úhrady první zálohy na Kupní cenu jednotky
- d) úhrada poplatku za projednání klientských změn (viz článek 4.4 a 4.5)

4.4. Projednání klientských změn je zpoplatněno částkou 5.000,-Kč (dále jen „poplatek“ nebo „poplatek za projednání klientské změny“). Jedná se o náklady na projednání, řízení a zajištění klientské změny – nikoliv o cenu změn samotných. Poplatek za projednání klientské změny je jednorázový (viz článek 4.5) splatný na základě zálohové faktury, před zahájením projednání klientské změny fáze 1. Pokud klient nerealizoval klientské změny fáze 1, je tento poplatek splatný před zahájením projednání klientských změn fáze 2. Pokud dojde k uzavření dodatku/dodatků, ke Smlouvě, jehož/jejichž předmětem budou klientské změny, bude poplatek za jejich projednání započten na úhradu jejich ceny, nebo její části, dle tohoto/těchto dodatku/dodatků. V případě, že bude cena klientských změn dle dodatku/dodatků ke Smlouvě nižší než výše poplatku za jejich projednání, pak zbývající část poplatku bude započtena na úhradu nákladů na projednání, řízení a zajištění klientské změny.

4.5. V případě, že budou s klientem projednány klientské změny fáze 1 a k uzavření dodatku ke Smlouvě, jehož předmětem by byly klientské změny fáze 1, nedojde (např.: z důvodu neakceptování cenové nabídky klientem, nebo z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany klienta apod.), bude poplatek za projednání klientské změny v plné výši započten na úhradu nákladů na projednání, řízení a zajištění klientské změny fáze 1. V takovém případě bude klientovi, před projednáním klientských změn fáze 2, účtován nový poplatek za projednání klientské změny, ve výši 5.000,-Kč, se kterým bude rovněž naloženo podle toho, zda bude uzavřen dodatek ke Smlouvě, jehož předmětem budou klientské změny fáze 2, či nikoliv.

4.6. S ohledem na organizační a časovou náročnost je řešení klientské změny omezeno na jedno její projednání. Tzn., že pokud jsou možné klientské změny fáze 1, bude s klientem proveden jeden záznam klientské změny fáze 1 a bude mu předložena jedna cenová nabídka na klientské změny fáze 1. Pokud jsou možné klientské změny fáze 2, bude s klientem proveden jeden záznam klientské změny v každé ze vzorkových prodejen, na jejichž základě bude klientovi předložena jedna cenová nabídka na klientské změny fáze 2. Po záznamu klientské změny už nejsou dodatečné změny povoleny a cenovou nabídku může klient akceptovat, nebo zamítnout, pouze jako celek. Od klienta to vyžaduje, aby velmi pečlivě promyslel rozsah zamýšlených změn, na nic nezapomněl (na požadavky klienta, které nebudou zapracovány v záznamu klientské změny, nebude brán zřetel) a zvážil své finanční možnosti (k odhadu ceny klientských změn slouží klientovi Ceník standardu bytu, který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy a tohoto Manuálu a Ceník základních položek klientských změn, který tvoří přílohu č. 5 Smlouvy a tohoto Manuálu).

4.7. Projednání klientských změn bude probíhat v pracovní dny v době od 8:00 do 15:00 a to buď v sídle prodávajícího SLÁDEK GROUP, a.s., Jana Nohy 1441, 256 01 Benešov, nebo v kanceláři prodávajícího SLÁDEK GROUP, a.s. v místě stavby ulice Patevců, Praha 4. Konkrétní datum a čas projednání klientských změn vždy dohodne klient s prodávajícím a to v souladu se lhůtami danými Smlouvou a tímto Manuálem. Projednání části klientských změn, které bude probíhat ve vzorkových prodejnách, bude probíhat v jejich otevírací době. Při komunikaci s prodávajícím a vzorkovými prodejny ve věci klientských změn je klient povinen používat následující kontakty:

- a) [redacted]
- b) za vzorkové prodejny: kontaktní údaje jsou uvedeny v seznamu vzorkových prodejen, který tvoří přílohu č. 6 Smlouvy a tohoto Manuálu

4.8. Realizovatelné jsou pouze klientské změny, které jsou výslovně uvedené v článku 4.9 tohoto Manuálu, a to za předpokladu, že:

- a) je prodávající schopen je zajistit
- b) budou technicky proveditelné a zároveň zvolené provedení nebude do budoucna zdrojem reklamaci
- c) budou proveditelné s ohledem na dispozici jednotky a domu

- d) budou proveditelné s ohledem na prodávajícím předpokládané budoucí vlastnické vztahy v domě
- e) budou v souladu s platnou legislativou, prováděcími vyhláškami a technickými normami a tedy projdou eventuálním schvalovacím řízením ze strany úřadů (stavební řízení, změna stavby před jejím dokončením, kolaudační řízení apod.)
- f) nezasahují do společných částí budovy
- g) nezasahují do vnějšího vzhledu budovy
- h) nezasahují do statiky budovy
- i) nezasahují do instalačních šachet a svislých rozvodů médií, nebo ovlivňují celkovou funkčnost technického zařízení budovy
- j) nezasahují do tepelných, nebo energetických, nebo akustických vlastností budovy
- k) nezasahují do protipožárních opatření budovy
- l) nezneškodňují, nebo neomezují, či jinak neznevyhodňují ostatní jednotky a prostory v domě (tzn., že klientská změna se může odehrát pouze uvnitř dané jednotky)
- m) nesnižují standard vybavení jednotky stanovený prodávajícím (tzn., že jednotka musí být dokončena minimálně v rozsahu a kvalitě dané standardním provedením)
- n) nemění kategorii bytové jednotky
- o) nemění určení jednotky (tzn. bytovou jednotku za nebytovou), nebo způsob jejího využití
- p) nemají vliv na včasný termín dokončení jednotky a budovy
- q) budou prodávajícím odsouhlasené

4.9. Seznam klientských změn realizovatelných za předpokladu, že budou zároveň splněny podmínky uvedené v čl. 4.8 tohoto Manuálu:

4.9.1 Klientské změny fáze 1: Hrubé stavební úpravy

- a) úpravy příček (tzn. nenosných stěn – jejich posuny, prodloužení, či zkrácení)
- b) úpravy dveřních otvorů uvnitř jednotky (tzn. jejich posunutí, změna rozměru, otočení směru jejich otevírání, eventuálně jejich zrušení či přidání)
- c) změna typu vstupních dveří do jednotky (tzn. jejich náhrada za dveře bezpečnostní s bezpečnostní zárubní – pozn.: vnější vzhled dveří, tzn. jejich vzhled směrem ke schodišti, musí zůstat zachován, dle jejich ostatní specifikace – např. požární odolnost, akustické parametry apod.)
- d) změna umístění zařizovacích předmětů, které jsou součástí jednotky (např. vany, umývadla, umývatka, WC, vodovodních baterií, sprchy apod.), změna jejich typu (např. náhrada vany za sprchový kout, nebo náhrada nástěnné baterie za podomítkovou apod.), jejich přidání či zrušení a tím vyvolané úpravy rozvodů instalací
- e) změna umístění vývodů pro pračku (pokud jsou součástí jednotky), nebo jejich přidání a tím vyvolané úpravy rozvodů instalací
- f) provedení rozvodů instalací pro kuchyňskou linku (tzn. rozvodů vodovodu, odpadu, silnoproudé elektroinstalace a vzduchotechnického potrubí pro digestoř / pozn.: pokud je součástí dispozice jednotky kuchyňský kout, pak je součástí standardního provedení jednotky příprava instalací pro napojení kuchyňské linky – tzn., že v prostoru kuchyňského koutu je umístěn napojovací bod, do kterého je přivedeno a zazátkováno vodovodní potrubí pro teplou a studenou vodu, odpadní potrubí, vzduchotechnické potrubí pro napojení digestoře a smotáno klubko kabelů pro jednotlivé elektrické okruhy kuchyňské linky – rozvedení instalací pro kuchyňskou linku se tedy řeší buď v rámci klientské změny fáze 1, nebo si jejich rozvedení řeší klient sám po předání jednotky)
- g) změna umístění koncových prvků silnoproudé nebo slaboproudé elektroinstalace (vypínače, zásuvky, vývody pro svítidla), nebo zvýšení jejich počtu a tím vyvolané úpravy rozvodů silnoproudé nebo slaboproudé elektroinstalace; změna nesmí mít vliv na hodnotu hlavního jističe jednotky
- h) osazení elektrické topné rohože a jejího ovládání a tím vyvolaná úprava silnoproudé elektroinstalace
- i) změna umístění topných žebříků a tím vyvolané úpravy rozvodů topení; v případě ostatních topných těles v jednotce bude případný požadavek na jejich posun individuálně posouzen prodávajícím
- j) vybavení topného žebříku v koupelně elektrickou topnou patronou

4.9.2. Klientské změny fáze 2: Povrchové úpravy

- a) změna designu podlahových krytin (tzn. barevnosti či dekoru)
- b) změna obkladů a dlažeb
- c) změna designu zařizovacích předmětů (tzn. barevnosti či vizuálního stylu - vše bez změny rozměrů, způsobu připojení nebo změny jakéhokoliv jiného parametru, který by vyvolával požadavek na hrubé stavební úpravy – tedy na změny fáze 1)
- d) změna designu interiérových dveří (tzn. dekoru a vizuálního stylu zárubně a křídla – např. prosklení, pokud tato změna nevyvolá požadavek na hrubé stavební úpravy – tedy na změny fáze 1)

4.10. Pro stanovení ceny klientských změn bude použita metoda odpočtu standardního a přípočtu nadstandardního provedení. Klient pak doplácí rozdíl v ceně klientských změn. Ocenění klientské změny a předložení cenové nabídky zajišťuje prodávající. Klientská změna bude oceněna v obvyklých jednotkových cenách prodávajícího a vzorkových prodejen, se kterými má prodávající uzavřenou smlouvu o spolupráci na tomto projektu. Ceník standardu bytu tvoří přílohu č. 3 Smlouvy a tohoto Manuálu a Ceník základních položek klientských změn tvoří přílohu č. 5 Smlouvy a tohoto Manuálu. Jednotkové ceny položek výslovně neuvedených v Ceníku základních položek klientských změn, ani v Ceníku standardu jednotky a budovy, budou prodávajícím zkalkulovány individuálně, v obvyklé výši používané prodávajícím. K ocenění klientské změny bude připočteno DPH v zákonem stanovené výši. Proávající ani vzorkové prodejny nebudou nijak komentovat, ani vysvětlovat výši a tvorbu jednotkových cen, metodiku výpočtu množství jednotlivých položek nabídky, ani metodiku rozpočtování. Klient nebude mít možnost rozporovat obvyklé jednotkové ceny prodávajícího ani vzorkových prodejen. Proávající ani vzorkové prodejny nebudou nijak komentovat sortiment či nabídky konkurence.

4.11. Není-li v tomto Manuálu uvedeno jinak, je klient povinen reagovat na zprávy, žádosti o vyjádření, či odsouhlasit dokumenty (např. výkresy, technické zprávy, cenové nabídky, dodatky ke Smlouvám apod.) mu zaslané prodávajícím či vzorkovými prodejny nejpozději do 3 dnů, a to elektronicky na emailovou adresu prodávajícího či vzorkové prodejny (podle toho, kdo si vyžádal reakci, vyjádření či souhlas klienta). Komunikace a předávání dokumentů v rámci projednání klientských změn bude probíhat elektronicky na emailové adresy klienta, prodávajícího a vzorkových prodejen. V případě, že bude nějaká informace předána telefonicky, mají komunikující strany povinnost jí neprodleně potvrdit i elektronicky na příslušnou emailovou adresu. Dodatek ke Smlouvě uzavírán písemně a to do 3 dnů od odsouhlasení kompletní dokumentace klientské změny.

4.12. Podmínkou pro realizaci klientské změny je uzavření písemného dodatku ke Smlouvě a uhrazení ceny za klientské změny dle tohoto dodatku. V případě, že nedojde k dohodě na klientských změnách (zejména z důvodu jejich nesouladu s tímto Manuálem, neposkytnutí potřebné součinnosti ze strany klienta, neakceptování cenové nabídky klientem, z důvodu neuhrazení jejich ceny klientem apod.), bude jednotka realizována ve standardním provedení.

Typy klientských změn a postup jejich projednání

4.13. Pokud klient bude mít zájem o provedení klientské změny jednotky, je povinen, nejpozději do 5 dnů od splnění podmínek uvedených v čl. 4.3., písm. a) a b) (pozn.: toto je závazná lhůta, při jejím nedodržení bude jednotka realizována ve standardním provedení), kontaktovat prodávajícího s žádostí o jejich projednání. Další postup bude dle článku 4.14.a) nebo článku 4.14.b), tohoto Manuálu podle toho, která fáze klientských změn je možná.

4.14. Projednání klientských změn je s ohledem na postup výstavby a dobu potřebnou k jejich projednání a organizačnímu zajištění, rozděleno na dvě fáze.

- a) Fáze 1: Hrubé stavební úpravy
- b) Fáze 2: Povrchové úpravy

4.14.a) Klientské změny fáze 1: Hrubé stavební úpravy

Seznam povolených klientských změn, které se řeší ve fázi 1, je uveden v článku 4.9.1, tohoto Manuálu.

Postup projednání klientských změn fáze 1:

- a) Na základě žádosti klienta o projednání klientských změn, domluví prodávající s klientem termín první schůzky za účelem jejich projednání a vystaví zálohovou fakturu na úhradu poplatku za jejich projednání. Poplatek musí být uhrazen před první schůzkou.
- b) Na první schůzce bude klient prodávajícím podrobně seznámen s postupem projednání klientských změn dle tohoto Manuálu, vybaven potřebnými podklady (tzn. výkresem s okótovaným stavebním půdorysem jednotky a půdorysem jednotky se zákresem koncových prvků instalací), obdrží komentář k jednotce a budou zodpovězeny jeho dotazy.
- c) Po první schůzce je klient povinen si připravit seznam jím zamýšlených změn tak, aby na druhé schůzce, která proběhne nejpozději do 14-ti dnů od první schůzky, bylo možné změny kompletně zaznamenat.
- d) Na druhé schůzce budou klientem navrhované změny zaznamenány – požadavky na dodatečné úpravy, či doplnění záznamu klientské změny nebudou akceptovány – viz. článek 4.6. Druhá schůzka musí proběhnout nejpozději do 14-ti dnů od první schůzky a musí být naplněn její účel (pozn.: toto je závazná lhůta, při jejím nedodržení bude jednotka realizována ve standardním provedení).

- e) Po záznamu klientské změny prodávající vypracuje projektovou dokumentaci klientských změn a zašle ji klientovi k odsouhlasení. Náklady na vypracování projektové dokumentace budou klientovi vyčísleny v cenové nabídce na klientské změny fáze 1.
- f) Na základě klientem odsouhlasené projektové dokumentace klientských změn prodávající zpracuje a zašle klientovi k odsouhlasení kompletní dokumentaci klientské změny fáze 1, tzn. projektovou dokumentaci, ocenění klientské změny a dodatek ke Smlouvě. Kompletní dokumentace klientské změny fáze 1 je zároveň cenovou nabídkou, kterou klient může akceptovat, nebo zamítnout, a to pouze jako celek. V případě zamítnutí cenové nabídky bude jednotka realizována ve standardním provedení.
- g) Po akceptování nabídky klientem bude kompletní dokumentace klientské změny fáze 1 prodávajícím vytištěna a spolu s fakturou doručena klientovi k uzavření dodatku ke Smlouvě a k úhradě ceny za klientské změny fáze 1. Uzavření dodatku ke Smlouvě a úhrada ceny za klientské změny je podmínkou pro vydání realizačního příkazu stavbě. V případě neuzavření dodatku ke Smlouvě, nebo neuhrazení ceny za klientské změny bude jednotka realizována ve standardním provedení. Dodatek musí být uzavřen a zároveň faktura za klientské změny fáze 1 musí být uhrazena nejpozději do 5-ti dnů od jejich vystavení prodávajícím.
- h) Vydání realizačního příkazu na klientské změny fáze 1 stavbě, nebo příkaz stavbě k realizaci jednotky ve standardním provedení.

4.14.b) Klientské změny fáze 2: Povrchové úpravy

Seznam povolených klientských změn, které se řeší ve fázi 2, je uveden v čl. 4.9.2, tohoto Manuálu.

Postup projednání klientských změn fáze 2:

- a) Klientské změny fáze 2 budou projednány ve vzorkových prodejnách stanovených prodávajícím. Proávající má se vzorkovými prodejny uzavřeny dohody o spolupráci, aby byl zajištěn potřebný servis, garantovány termíny dodávek, záruky apod. Seznam vzorkových prodejen s kontakty na odpovědné osoby je přílohou tohoto Manuálu.
- b) Pokud klient, který realizoval klientské změny fáze 1, bude mít zájem o klientské změny fáze 2, je povinen nejpozději do 5-ti dnů od uzavření dodatku ke Smlouvě, jehož předmětem budou klientské změny fáze 1 a jejich úhrady, kontaktovat prodávajícího s žádostí o jejich projednání (pozn.: toto je závazná lhůta, při jejím nedodržení bude jednotka realizována ve standardním provedení). Na základě žádosti klienta, zašle prodávající vzorkovým prodejním email, ve kterém je informuje, že mohou být klientem kontaktovány ohledně projednání změn jeho jednotky, předá jim kontaktní údaje klienta a vydá jim pokyn, aby se klientovi v této věci věnovaly. Přílohou emailu bude projektová dokumentace klientské změny fáze 1 jednotky klienta. O zaslání emailu vzorkovým prodejním bude klient informován emailem od prodávajícího a tato informace bude pro klienta pokynem ke sjednání schůzky ve vzorkových prodejnách.
- c) Pokud klient, který nerealizoval klientské změny fáze 1, bude mít zájem o klientské změny fáze 2, je povinen nejpozději do 5-ti dnů od uzavření Smlouvy a úhrady první zálohy na Kupní cenu jednotky, kontaktovat prodávajícího s žádostí o jejich projednání (pozn.: toto je závazná lhůta, při jejím nedodržení bude jednotka realizována ve standardním provedení). Na základě žádosti klienta, vystaví prodávající zálohovou fakturu na úhradu poplatku za jejich projednání. Poplatek musí být uhrazen před schůzkou ve vzorkových prodejnách. Zároveň prodávající zašle vzorkovým prodejním email, ve kterém je informuje, že mohou být klientem kontaktovány ohledně projednání změn jeho jednotky, předá jim kontaktní údaje klienta a vydá jim pokyn, aby se klientovi v této věci věnovaly. Projektovou dokumentaci standardního provedení jednotky budou mít vzorkové prodejny k dispozici. O zaslání emailu vzorkovým prodejním bude klient informován emailem od prodávajícího a tato informace bude pro klienta pokynem ke sjednání schůzky ve vzorkových prodejnách.
- d) Vzorkové prodejny se budou věnovat pouze klientovi, u kterého k tomu obdržely pokyn od prodávajícího. Pokud klient navštíví vzorkové prodejny bez pokynu prodávajícího, pak se mu vzorkové prodejny mohou věnovat, ale nikoliv jako klientovi prodávajícího - tedy bez nároku na servis, který náleží pouze klientům prodávajícího.
- e) Nejpozději do 5-ti dnů od vydání pokynu prodávajícím je klient povinen si sjednat schůzku v jednotlivých vzorkových prodejnách (tzn.: ve všech vzorkových prodejnách, o jejichž sortiment má zájem) s tím, že schůzky ve vzorkových prodejnách musí proběhnout nejpozději do 15-ti dnů od vydání pokynu prodávajícím (pozn.: toto je závazná lhůta, při jejím nedodržení bude jednotka realizována ve standardním provedení). Po vydání pokynu prodávajícím je klient povinen informovat prodávajícího, které ze stanovených vzorkových prodejen má v úmyslu navštívit s ohledem na rozsah jím zamýšlených změn. Upozornění pro klienta: Kontaktování vzorkových prodejen s žádostí o sjednání schůzky, je třeba neodkládat – vzorkové prodejny musí projednat klientské změny s velkým množstvím klientů a při pozdní žádosti o schůzku hrozí nedodržení závazných lhůt.

- f) Na schůzce ve vzorkových prodejnách klient vybere, za spolupráce s obsluhou, požadované vybavení jednotky. Obsluha vzorkové prodejny provede záznam změny (požadavky na dodatečné úpravy, či doplnění záznamu klientské změny nebudou akceptovány – viz. článek 4.6. Na jeho základě zpracuje jednu cenovou nabídku, kterou zašle klientovi emailem k odsouhlasení. Cenové nabídky musí být vzorkovými prodejny zpracovány, zaslány klientovi a klientem odsouhlaseny, nejpozději do 14-ti dnů od návštěvy vzorkové prodejny. (pozn.: toto je závazná lhůta, při jejím nedodržení bude jednotka realizována ve standardním provedení) Ve vzorkové prodejně, ve které budou projednávány změny obkladů, dlažeb a zařizovacích předmětů, bude přílohou nabídky i vizualizace řešeného prostoru. Cenová nabídka ze vzorkové prodejny bude na nadstandardní vybavení (nebude obsahovat odečet vybavení standardního) a bude sloužit jako podklad pro prodávajícího, který na základě ní zpracuje kompletní dokumentaci klientské změny fáze 2, která se bude skládat z karty bytu, nabídek vzorkových prodejen, ocenění klientské změny (v rámci kterého bude proveden odečet standardního provedení a připočet provedení nadstandardního) a dodatku ke Smlouvě.
- g) Do 24 hodin po potvrzení nabídky klientem, zašle vzorková prodejna klientem potvrzenou nabídku, emailem prodávajícímu k dalšímu zpracování. V případě zamítnutí nabídky klientem, předá vzorková prodejna, ve stejné lhůtě, prodávajícímu informaci o zamítnutí nabídky.
- h) Na základě nabídek ze vzorkových prodejen, prodávající zpracuje a zašle klientovi k odsouhlasení kompletní dokumentaci klientské změny fáze 2, která bude obsahovat cenové nabídky vzorkových prodejen, kartu bytu, ocenění klientské změny (tzn. odečet standardu a připočet nadstandardu) a dodatek ke Smlouvě. Kompletní dokumentace klientské změny fáze 2 je zároveň cenovou nabídkou, kterou klient může akceptovat, nebo zamítnout, a to pouze jako celek. V případě zamítnutí cenové nabídky bude jednotka realizována ve standardním provedení.
- i) Po akceptování nabídky bude kompletní dokumentace klientské změny fáze 2 prodávajícím vytištěna a spolu s fakturou doručena klientovi k uzavření dodatku ke Smlouvě a k úhradě ceny za klientské změny. Uzavření dodatku ke Smlouvě a úhrada ceny za klientské změny je podmínkou pro vydání realizačního příkazu stavbě. V případě neuzavření dodatku ke Smlouvě, nebo neuhrazení ceny za klientské změny bude jednotka realizována ve standardním provedení. Dodatek musí být uzavřen a faktura za klientské změny fáze 2 musí být uhrazena nejpozději do 5-ti dnů od jejich vystavení prodávajícím.
- j) Vydání realizačního příkazu na klientské změny fáze 2 stavbě, nebo příkaz stavbě k realizaci jednotky ve standardním provedení.

4.15. Přílohou tohoto Manuálu a Smlouvy jsou: Popis standardu nemovitostí – příloha č. 2, Ceník standardu bytu – příloha č. 3, Ceník základních položek klientských změn – příloha č. 5 a Seznam vzorkových prodejen – příloha č. 6.

4.16. Klientské změny fáze 1 (viz článek 4.14.) se umožňují za předpokladu, že budou dodrženy podmínky Manuálu). Klientské změny fáze 2 (viz článek 4.14.) se umožňují za předpokladu, že budou dodrženy podmínky Manuálu).

Článek 5

5.1. Jednotka bude ve standardní kvalitě odpovídající závazným technickým normám k datu vydání stavebního povolení, pokud ve Smlouvě nebo jejích přílohách není uvedeno jinak; a předmětem jednotky nejsou zařizovací předměty ani jiné vybavení, pokud není výslovně a písemně ve Smlouvě nebo jejích přílohách, zejména v Popisu standardu nemovitostí sjednáno jinak. Nejpozději v den uzavření Kupní smlouvy bude jednotka předána Budoucímu kupujícímu, který je povinen ji převzít, jestliže bude ve stavu dle předchozí věty a jestliže případné vady nebrání běžnému užívání (tím není dotčeno právo Budoucího kupujícího z odpovědnosti za vady).

5.2. V případě, že by předání jednotky bylo současně s uzavřením Kupní smlouvy, nebo uzavření Kupní smlouvy předcházelo, nemůže Budoucí kupující odmítnout uzavření Kupní smlouvy, byla-li jednotka při předání ve stavu dle článku 5.1. Smlouvy.

5.3. Budoucí kupující nemůže odmítnout uzavřít Kupní smlouvu též pro opotřebování společných částí jejich užíváním ostatními vlastníky jednotek anebo pro jejich vady.

5.4. Pravidla užívání Jednotky, Budovy a souvisejících nemovitostí, které se Budoucí kupující zavazuje dodržovat, budou Budoucímu kupujícímu předány nejpozději v souvislosti s uzavřením Kupní smlouvy.

5.5. Budoucí kupující bere na vědomí, že Budoucí prodávající je oprávněn měnit prohlášení vlastníka, kterým jsou vymezeny jednotky a společné části, a to zejména v souvislosti s uvedením údajů v prohlášení vlastníka do souladu se skutečným stavem, s případným sloučením jednotek nebo rozdělením do více jednotek či změnou užívání společných částí; touto změnou však nemůže dojít bez souhlasu Budoucího kupujícího ke změně předmětu převodu k horšímu, pokud tato Smlouva nestanoví jinak. Touto změnou může být změněna výše spoluvlastnického podílu na společných částech.

5.6. Je-li ve Smlouvě uváděna jednotka např. v souvislosti s jejím faktickým stavem, výměrou, klientskými a jinými faktickými změnami, prohlídkou, předáním, užíváním, je tím míněna prostorově oddělená část Budovy, kterou tato jednotka zahrnuje, tzn. že u Nebytové jednotky jde o nebytový prostor uvedený v článku 1, odst. 1, bod I, písm. a) návrhu Kupní smlouvy.

Článek 6

6.1. V případě, že Budoucí kupující bude v prodlení se splněním závazku řádně a včas uhradit zálohy ve výši celé Kupní ceny dle článku 3.2. Smlouvy, prodlužuje se o tuto dobu prodlení termín pro uzavření Kupní smlouvy, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.

6.2. Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud bude Budoucí prodávající v prodlení s uzavřením Kupní smlouvy po dobu delší než 3 měsíce, v tomto případě je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu všechny finanční prostředky zaplacené Budoucím kupujícím na jeho účet ve lhůtě 60 kalendářních dnů od doručení odstoupení od Smlouvy Budoucímu prodávajícímu.

6.3. V případě, že by Budoucí kupující byl v prodlení s řádným placením kterékoliv z částek dle článku 2 a článku 6 bodu 6.1. Smlouvy a/nebo pokud by z důvodů na straně Budoucího kupujícího nedošlo k uzavření příslušné Kupní smlouvy ani v dodatečné lhůtě 30 kalendářních dnů po uplynutí termínu k uzavření Kupní smlouvy, má Budoucí prodávající právo požadovat na Budoucím kupujícím, vedle náhrady škody, smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč a/nebo od této Smlouvy odstoupit.

6.4. Budoucí prodávající je oprávněn svůj nárok na smluvní pokutu dle článku 6.3 započíst proti nároku Budoucího kupujícího na vrácení zaplacených částí záloh na Kupní cenu dle článku 6.5. Smlouvy.

6.5. V případě odstoupení od Smlouvy z důvodů na straně Budoucího kupujícího, je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu všechny Budoucím kupujícím složené finanční prostředky na úhradu Kupní ceny kromě smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč dle článku 6.3. Smlouvy, a to do 60-ti dnů ode dne, kdy dojde k zaplacení stejné nebo vyšší kupní ceny než je Kupní cena jiným budoucím kupujícím, který se zavázal koupit Nemovitosti dle článku 1 Smlouvy. V případě, že by Budoucí prodávající nemohl nalézt jiného budoucího kupujícího dle předchozí věty ani do šesti měsíců od odstoupení, dohodnou se smluvní strany písemně na dalším postupu. Pokud se strany takto nedohodnou, je Budoucí prodávající po uplynutí osmi měsíců od odstoupení oprávněn Nemovitosti prodat i za nižší kupní cenu, než je Kupní cena s tím, že rozdíl mezi Kupní cenou a dosaženou kupní cenou bude vyúčtován na vrub Budoucího kupujícího jako škoda Budoucího prodávajícího.

6.6. V případě zaplacení části zálohy na Kupní cenu Bankou Budoucího kupujícího se Budoucí prodávající zavazuje vrátit částky zaplacené Bankou Budoucího kupujícího způsobem dle článku 6.5 zpět na účet Banky Budoucího kupujícího, s čímž Budoucí kupující tímto výslovně souhlasí.

6.7. V případě, že část zálohy na Kupní cenu zaplatila Banka Budoucího kupujícího a Budoucí prodávající zřídil ve prospěch Banky Budoucího kupujícího zástavní právo k Nemovitostem, je Budoucí kupující povinen zajistit, aby do 30 dnů od odstoupení od Smlouvy jeho závazky vůči Bance Budoucího kupujícího zanikly a/nebo aby jinak zaniklo zástavní právo k Nemovitostem.

6.8. Po dobu prodlení Budoucího kupujícího se splněním závazku dle článku 6.7 není Budoucí prodávající v prodlení s vrácením finančních prostředků složených Budoucím kupujícím na úhradu Kupní ceny. V případě prodlení Budoucího kupujícího se splněním závazku dle odstavce 6.7 tohoto článku po dobu delší než 30 dnů je Budoucí prodávající oprávněn požadovat na Budoucím kupujícím, vedle náhrady škody, smluvní pokutu ve výši 0,05% z Kupní ceny za každý den prodlení. V případě, že by Budoucí kupující před uzavřením Kupní smlouvy nesplnil své závazky vůči Bance Budoucího kupujícího, která mu poskytla úvěr, jenž je zajištěn zástavním právem na Nemovitostech, a pokud by došlo ke zpeněžení Nemovitostí, jakožto zástavy, v souvislosti s výkonem zástavního práva Banky Budoucího kupujícího, je Budoucí prodávající oprávněn požadovat na Budoucím kupujícím, vedle náhrady škody, smluvní pokutu ve výši zaplacených částí záloh na Kupní cenu.

6.9. Pro případ prodlení Budoucího prodávajícího s dokončením Budovy a uzavřením Kupní smlouvy sjednává se smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč, za každý týden prodlení.

6.10. Odstoupení od Smlouvy musí být učiněno písemně a zasláno doporučeným dopisem druhé smluvní straně. Doporučeně bude Budoucí prodávající zasílat i výzvy k úhradě jednotlivých záloh dle článku 2 Smlouvy. Pro doručování písemností platí, že za den doručení je považován den jejich převzetí, popřípadě pátý den od jejich odeslání na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, kdyby příjemce tyto písemnosti nepřevzal. Ostatní písemnosti mohou být doručovány i prostřednictvím faxu či elektronickou poštou s tím, že se strany dohodly, že pro účely této Smlouvy se za písemné jednání považuje také jednání učiněné e-mailem; korespondence z e-mailové adresy uvedené v této Smlouvě se považuje za písemné jednání stran, i kdyby nebyly opatřeny zaručeným elektronickým podpisem, je-li prokazatelné jejich řádné doručení.

6.11. Při komunikaci s Budoucím prodávajícím uvedeným v záhlaví této Smlouvy je Budoucí kupující povinen používat následující kontakty:

SLÁDEK GROUP, a.s., Jana Nohy 1441, 256 01 Benešov



6.12. V případě, že doručovací adresa Budoucího kupujícího je rozdílná od adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, bude písemná korespondence zasílána na následující adresu:

6.13. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy dojde na jedné či druhé smluvní straně ke změně údajů uvedených v této Smlouvě, je smluvní strana, na jejíž straně k této změně dojde, povinna bez zbytečného odkladu písemně doporučeně tuto změnu druhé smluvní straně oznámit. V případě, že povinná smluvní strana tak neučiní, platí dosavadní údaje Smlouvy s tím, že smluvní strana, která tyto údaje druhé smluvní straně nesdělila, odpovídá této smluvní straně za veškeré škody, které vzniknou v příčinné souvislosti s nesplněním této smluvní povinnosti.

Článek 7

7.1. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž Budoucí kupující obdrží jedno vyhotovení a Budoucí prodávající obdrží dvě vyhotovení.

7.2. Tato Smlouva může být měněna pouze písemným jednáním smluvních stran, které bude výslovně označeno jako číslovaný dodatek této Smlouvy.

7.3. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

7.4. Smluvní strana není v prodlení s plněním svého závazku, nastanou-li dodatečně po uzavření Smlouvy překážky bránící jeho splnění, které vznikly nezávisle na vůli postižené strany, zejména z důvodu neschopnosti banky provést platbu, ačkoliv na účtu banky je dostatek disponibilních prostředků k provedení platby, válečných událostí, výbuchů, požárů, nehod, poškození zařízení a instalací, epidemií, karantén, přírodních katastrof, vichřic, povodní, kalamit, nepředpokládaných klimatických anebo technických podmínek, neumožňujících řádné použití technologie či materiálů, jež jsou pro účel použití výrobcem požadovány, vznikem povinnosti provést archeologický průzkum na staveništi podle právních předpisů, dodatečných požadavků Národního památkového ústavu nebo jiných orgánů státní správy, výkonu suverenity, úředních opatření, rozhodnutím orgánu státu s výjimkou rozhodnutí vydaného z důvodu porušení obecně závazných právních předpisů nebo této Smlouvy stranou postiženou, občanských nepokojů, teroristických aktů, stávků, výluky, vzpoury, povstání, či sabotáží, a to bez ohledu na to, zda by byly předvídatelné (COVID 19).

7.5. Pro vyloučení pochybností se ujednává, že ke splnění peněžitého dluhu nelze použít směnku, a že žádný závazek není fixním závazkem s přesnou dobou plnění, po jejímž marném uplynutím věřitel nemá na

plnění zájem. Dále se ujednává, že se nepoužijí ustanovení § 557, 1740 odst. 3, § 1751 odst. 2 občanského zákoníku.

7.6. Kupující strana potvrzuje, že všechna ujednání obsažená v této Smlouvě jsou jí srozumitelná, nejsou pro ni nevýhodná, Smlouva se neodchyluje od obvyklých podmínek ujednávaných v obdobných případech a že s nimi a jejich významem byla dostatečným způsobem seznámena.

7.7. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.

§ 576 Týká-li se důvod neplatnosti jen takové části právního jednání, kterou lze od jeho ostatního obsahu oddělit, je neplatnou jen tato část, lze-li předpokládat, že by k právnímu jednání došlo i bez neplatné části, rozpoznala-li by strana neplatnost včas.

§ 557 Pripouští-li použitý výraz různý výklad, vyloží se v pochybnostech k tíži toho, kdo výrazu použil jako první.

§ 1740 odst. 3) Odpověď s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, je přijetím nabídky, pokud navrhovatel bez zbytečného odkladu takové přijetí neodmítne. Navrhovatel může přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou předem vyloučit již v nabídce nebo jiným způsobem, který nevzbuzuje pochybnost.

§ 1751 odst. 2) Odkáží-li strany v nabídce i v přijetí nabídky na obchodní podmínky, které si odporují, je smlouva přesto uzavřena s obsahem určeným v tom rozsahu, v jakém obchodní podmínky nejsou v rozporu; to platí i v případě, že to obchodní podmínky vylučují. Vyloučí-li to některá ze stran nejpozději bez zbytečného odkladu po výměně projevů vůle, smlouva uzavřena není.

7.5. Všechny vztahy, které nejsou v této Smlouvě stanoveny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.

7.6. Smluvní strany prohlašují a svým podpisem potvrzují, že ujednání Smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost obsah Smlouvy ovlivnit, že smluvní ujednání společně dostatečně projednaly, že měly dostatečnou možnost seznámit se s textem a obsahem Smlouvy a jejích příloh, že jejich obsahu rozumí, chtějí jimi být vázány, že vyjadřuje jejich skutečnou, vážnou a svobodnou vůli, že je jim dostatečně srozumitelná a její obsah určitý, že nebyla uzavřena v tísní či pod nátlakem, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

7.7. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění.

7.8. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem MČ Praha-Újezd usnesením č. 09/41/2022 ze dne 23. 3. 2022.

Přílohy:

- č. 1: Marketingová dokumentace
- č. 2: Popis standardu nemovitosti
- č. 3: Ceník standardu bytu
- č. 4: Návrh Kupní smlouvy
- č. 5: Ceník základních položek klientských změn
- č. 6: Seznam vzorkových prodejen
- č. 7: LV

V Benešově dne 29.3.2022

V Praze dne 29-03-2022

Budoucí prodávající

Budoucí kupující



CATHA



LEGENDA BYTU

označení	dispozice	podlahová
1/ A.1.1	3+kk	67,2
2/ A.1.2	2+kk	44,1
3/ A.1.3	1+kk	25,6
4/ A.1.4	2+kk	44,1
5/ A.1.5	3+kk	74,4
102/ B.1.K	komerční prostor	151,1
16/ B.1.4	2+kk	44,1
17/ B.1.5	3+kk	67,2



bytový dům CATHA II
Praha - Újezd, ulice Pástevců

1. NP



www.bytkaterinky.cz

SLÁDEK GROUP s.r.o.
Jana Nalý, 1441
256 91 Benešov
www.sladekgroup.cz

CATHA



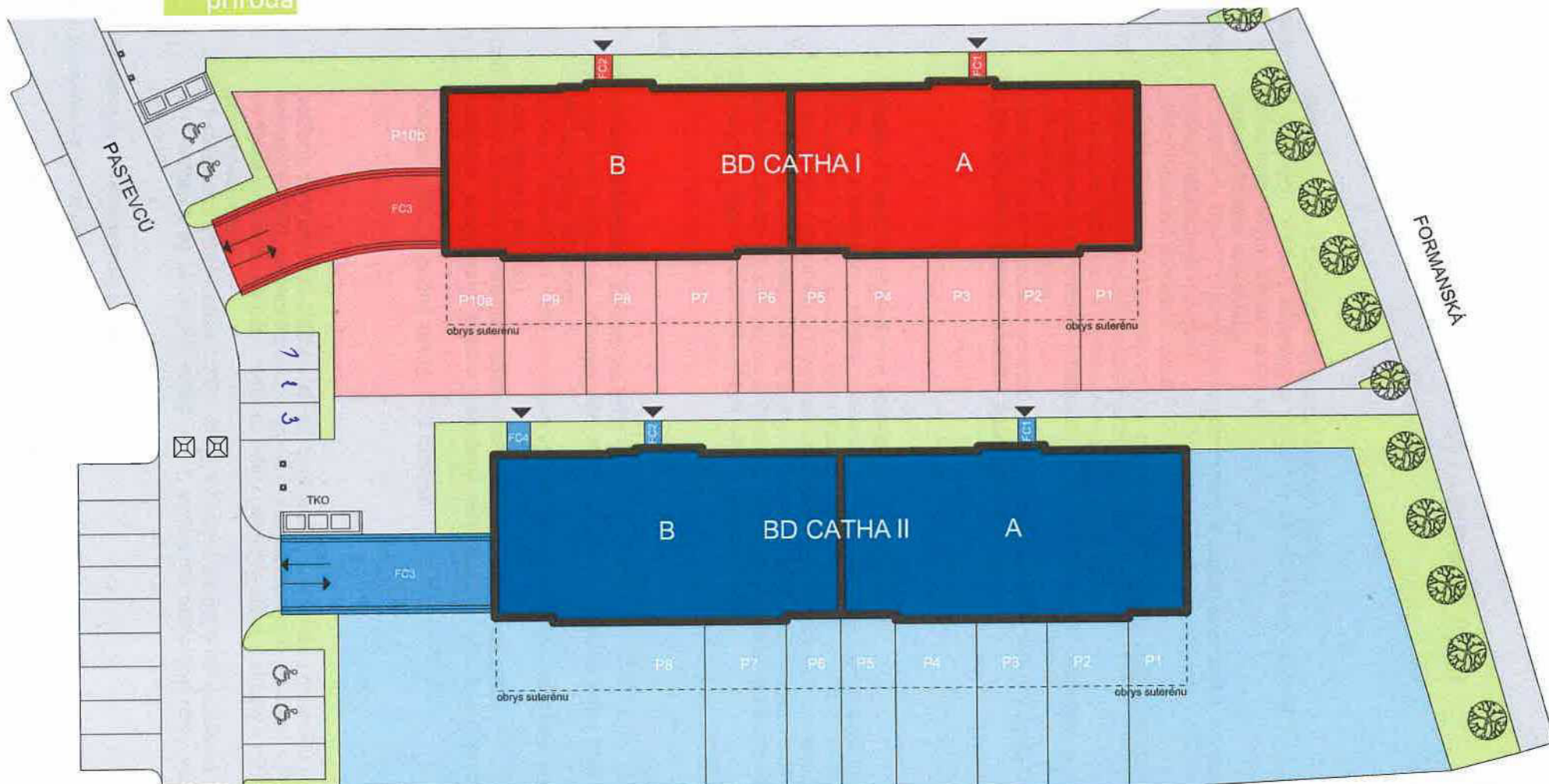
Pozemky a stavby, které náležejí k jednotlivým objektům:

k objektu CATHA I:

pozemek FC-1 až FC-3, P1 až P10
oplocení mezi pozemkem P1 a pozemky P2 a veřejným prostorem
oplocení mezi pozemkem P3 a pozemky P2 a P4
oplocení mezi pozemkem P5 a pozemky P4 a P6
oplocení mezi pozemkem P7 a pozemky P6 a P8
oplocení mezi pozemkem P9 a pozemky P8 a P10a
oplocení mezi pozemkem P10a a pozemky FC-3 s veřejným prostorem
oplocení mezi pozemkem P10b a pozemky FC-3 s veřejným prostorem
a jiné stavby než oplocení na pozemcích se nacházejících

k objektu CATHA II:

pozemky FC-1 až FC-4, P1 až P8
oplocení mezi pozemkem P1 a pozemky P2 a veřejným prostorem
oplocení mezi pozemkem P3 a pozemky P2 a P4
oplocení mezi pozemkem P5 a pozemky P4 a P6
oplocení mezi pozemkem P7 a pozemky P6 a P8
oplocení mezi pozemkem P8 a pozemky FC-3 s veřejným prostorem
a jiné stavby než oplocení na pozemcích se nacházejících



bytové domy CATHA I a CATHA II
Praha - Újezd, ulice Patevců

SITUACE

0 4 8 12 16 20 m



www.bytkaterinky.cz

SLÁDEK GROUP, a.s.
Jana Nerhy 1441
256 01 Brandýs

www.sladekgroup.cz
www.agreality.cz

210921_CATHA_SITUACE

Popis standardu nemovitostí / Bytové viladomy CATHA I a II, Praha - Újezd

Vodorovné a svislé konstrukce

Základy	železobetonová základová deska na vrtaných pilotech
Stěny nosné a mezi bytové	z cihelných bloků, v suterénu a variantně ze statických důvodů v kombinaci s železobetonovými stěnami a sloupy
Příčky	sádkartonové konstrukce
Instalační šachty a přízdívky	z cihelných bloků; z pórobetonových tvárnic a sádkartonových konstrukcí (pro vedení instalačních rozvodů)
Stropy	železobetonové prerabikované
Schodiště	železobetonové s nášlapnou vrstvou z keramických dlaždic (společné části domu)
Balkóny	železobetonové prefabrikované s protiskluzovou úpravou
Střecha	plochá jednoplášťová s krytinou z modifikovaných pásů
Klempířské prvky	z pozinkovaného plechu s nátěrem, variantně ocelové materiály s plastovým povrchovým povlakem
Zábradlí	ocelové s pozinkovanou povrchovou úpravou (exteriér – balkony apod.), ocelové s povrchovým nátěrem (interiér – společné části domu)

Výplně otvorů

Dveře domovní	plastové s elektromagnetickým zámkem ovládaným na čip
Dveře vstupní do bytu	plné, protipožární, odstín antracit, ocelová zárubeň, bezpečnostní kování klika/koule z bílého kovu, panoramatické kukátko
Dveře vnitřní	dveřní křídlo s povrchovou úpravou v odstínu antracit, do obývacího pokoje částečně prosklené; do pokoje, ložnice, šatny, koupelny a WC plné; kování z bílého kovu, zárubeň obložková s povrchovou úpravou ve stejném odstínu jako dveřní křídlo
Okna a balkónové dveře v bytě	plastová s tepelně izolačním sklem, vnitřní parapety bílé

Podlahy a úpravy povrchů

Dlažby	keramické dlaždice (koupelny a WC)
Obklady	keramické obklady vč. rohových lišt (vnější roh), v koupelně do výšky 2200 mm, na WC do výšky 1200 mm
Podlahy	plovoucí laminátové v dekoru dřeva vč. soklové lišty (obytné místnosti, kuchyňský kout, šatna a chodba)
Povrch vnitřních stěn a stropů	štuková omítka na stěnách, sádková stěrka na stropěch, malba bílá
Povrch vnějších stěn	kontaktní zateplovací systém ukončený tenkovrstvou, zatíranou, probarvenou omítkovinou
Sádkartonový podhled	koupelny, WC, případné zakrytí TZB rozvodů

Společné prostory

Povrchová úprava	podlahy s keramickou dlažbou vč. soklu řezaného ze stejného materiálu (zádveří a schodiště v NP), betonové podlahy (garážová stání, technické místnosti v PP), stěny se štukovou omítkou a bílou malbou, železobetonové stěny a sloupy v PP bez další povrchové úpravy
Výtah	v každé sekci osobní výtah (1PP – 3NP), výtahová šachta v NP prosklená
Sklepní kóje	v místnostech se sklepními kójemi v PP, vymezené ocelovými rámy vyplněnými pletivem

Zařizovací předměty a jiné vybavení bytu

Koupelny a WC	zařizovací předměty jsou dány dispozicí bytu a projektovou dokumentací; umyvadlo a umývatko včetně umyvadlové baterie (stojánková, páková), vana (plechová) včetně vanové baterie (nástěnná, páková) se sprchovou soupravou, sprchový kout (vanička a zástěna) včetně sprchové baterie (nástěnná, páková) se sprchovou soupravou, závěsné WC včetně ovládacího tlačítka a sedátka, pračkový ventil
Kuchyně	příprava pro napojení kuchyňské linky (kuchyňská linka je individuální dodávkou klienta, max. výkon digestoře se zpětnou klapkou je 300 m ³ /h), napojovací body (voda, odpad, elektro, odvětrání) vyvedeny dle projektové dokumentace
Jiné vybavení bytu	součástí bytu a Předmětem převodu dle Smlouvy nejsou domácí přístroje, nábytek ani jiné vybavení bytu, pokud není ve Smlouvě nebo jejich přílohách výslovně a písemně sjednáno jinak - zejména osvětlení, kuchyňská linka, vestavěné skříně či vybavení bytovým a koupelnovým nábytkem. Součástí bytu a Předmětem převodu dle Smlouvy nejsou dále zastíňovací opatření oken, např. vnější a vnitřní žaluzie, které jsou podle technických norem potřebné pro zajištění tepelné stability bytu v letním období; s ohledem na různé možnosti jeho forem, způsobů a barevného provedení je provedení zastíňovacích opatření ponecháno na vůli vlastníka, který je povinen se podílet na zajištění tepelné stability objektu vedle těchto zastíňovacích opatření i zajištěním řádného temperování (větrání) bytu. Kupující souhlasí s tím, že bez ohledu na zastíňovací opatření mohou být výjimečně normové hodnoty nejvyšší teploty překročeny, ne však více než o 2° C po dobu maximálně 2 hodin denně

Technické instalace

Vytápění bytu	centrální kotelna pro objekt se zásobníkem TUV, deskové radiátory (obytné místnosti) a topný žebřík (koupelna) s termostatickými hlavice, v každém bytě prostorový termostat
Nucené větrání	el. ventilátor pro koupelnu a WC, malá větrací jednotka v obytných místnostech některých bytů (dáno projektovou dokumentací), v kuchyni napojovací bod pro digestoř
Zdravotechnika Elektroinstalace	vodovodní a kanalizační rozvody zásuvky a vypínače typové, počet a umístění dle projektové dokumentace, přívod pro el. sporák
Slaboproud	domácí telefon pro vstup domu, STA - příjem a rozvod signálu TV, připojení na optickou komunikační síť (kabelová TV, internet a telefon - placená služba poskytovatelé)
Osvětlení	svítidla ve společných prostorách (svítidla v bytech jsou individuální dodávkou klienta)
Hromosvod	jímače, svody a uzemnění

Parkování vnitřní garážová stání v 1PP; pouze pokud je Předmětem převodu dle Smlouvy;

Venkovní úpravy

Předzahrádka	plocha s rozprostřenou ornici, ohraničená oplocením z pletiva; <u>předzahrádky mají právo užívat jen ty osoby, které toto právo mají sjednáno ve Smlouvě</u> Předzahrádka u bytu je určena pro individuální rekreaci, u nebytového prostoru pro venkovní posezení návštěvníků provozu a nelze na ní vysazovat stromy ani plodiny, které mají hlubší kořeny než travní porost ani na něm nelze budovat stavby ani jiná zařízení, která by mohla ohrozit podzemní stavby (Garážovou halu) a inženýrské
--------------	---

sítě. Není možné měnit nivelitu terénu Předzahrádky ani provádět jiné úpravy bránící přirozenému odtoku dešťové vody.

Komunikace vjezd do podzemních garáží s krytem asfaltovým nebo betonovým

Chodníky a ostatní plochy přístupové chodníky s krytem dlážděným a upravená zeleň

Poznámky:

- *Změna technického řešení domu (nikoli bytů samotných), zejména použití materiálu nebo technologie, v důsledku které se podstatným způsobem nezhorší možnost užívání bytu je přípustná a nemá vliv na sjednanou kupní cenu bytu. V případě, že by předměty a vybavení v bytech, které jsou popsány v Ceníku standardu bytu a jako vzorky standardního provedení bytu jsou vystaveny v kanceláři prodávajícího nebo zobrazeny webových stránkách www.bytykaterinky.cz, nebyly ke dni jejich zabudování k dispozici ke koupi u partnerů specifikovaných na těchto vzorcích, je prodávající oprávněn tyto předměty a vybavení nahradit jinými, které jsou cenově a technicky srovnatelné.*
- *Bytem se rozumí byt, jenž je součástí jednotky ve smyslu § 1159 občanského zákoníku.*
- *Smlouvou se rozumí některý z následujících smluvních dokumentů: Dohoda o složení základní zálohy nebo Smlouva o budoucí kupní smlouvě nebo Kupní smlouva.*

Ceník standardu bytu / Bytové viladomy CATHA I a II, Praha - Újezd

Zařizovací předměty

Vana 160x70cm, ocelová, smaltovaná, bílá, vč. nožiček, vypouštění a přepadu	ks	4.066,- Kč
Baterie vanová, nástěnná, páková, chrom, vč. sprchové soupravy	ks	2.075,- Kč
Sprchová vanička, 90x90cm, bílá, litý mramor, vč. nožiček a sifonu (dáno dispozicí a PD)	ks	2.926,- Kč
Sprchová zástěna čtverec, 90x90x190cm, stříbrná matná, sklo čiré AP	ks	6.601,- Kč
Baterie sprchová, nástěnná, páková, chrom, vč. sprchové soupravy	ks	2.525,- Kč
Umývadlo 60cm, bílé, vč. sifonu a soupravy na upevnění	ks	1.210,- Kč
Umývátko 45cm, bílé, vč. sifonu a soupravy na upevnění	ks	1.090,- Kč
Baterie umývadlová / umývátková, stojánková, páková s výpustí, chrom vč. rohových ventilů, hadic	ks	1.460,- Kč
Klozet závěsný, bílý (bez montážního modulu a izolační desky)	ks	1.050,- Kč
Ovládání pro závěsné WC, bílé	ks	420,- Kč
Sedátko WC, bílé, plast	ks	175,- Kč

Keramické obklady a dlažby

Obklad 200/500 mm vč. hranových lišt, odstín „moon a grey“, WC do výšky 1200mm, koupelna do výšky 2200 mm	m ²	215,- Kč
Dlažba 450/450 mm, odstín „grey“	m ²	209,- Kč

Vnitřní dveře

Vstupní bytové dveře → 800/1970, s PO, CPL barva antracit, kukátko, vložka FAB, bezpečnostní kování, ocelová zárubeň	ks	8.197,- Kč
Obývací pokoj → 800/1970, prosklené, povrch CPL „antracit“, obložková zárubeň, kování bílý kov	ks	7.510,- Kč
Pokoj, ložnice → 800/1970, plné, povrch CPL „antracit“, obložková zárubeň, kování bílý kov	ks	5.900,- Kč
Šatna → 700/1970, plné, povrch CPL „antracit“, obložková zárubeň, kování bílý kov	ks	5.900,- Kč
Koupelna a WC → 700/1970, plné, povrch CPL „antracit“, obložková zárubeň, kování wc bílý kov	ks	6.100,- Kč

Podlahové krytiny

Plovoucí podlaha, dekor „dub Grove“, vč. podložky a obvodových a přechodových lišt	m ²	297,- Kč
--	----------------	----------

Poznámka:

- Uvedené ceny standardu jsou za dodávku bez montáže a bez DPH.
- Prodávající je oprávněn dodat do bytu jiné vybavení, pokud užité vlastnosti odpovídají výše uvedeným standardům, nebo jsou kvalitnější, zejména dojde-li k ukončení výroby uvedených výrobků. Tyto změny nemají vliv na kupní cenu jednotky.
- Jednotkou se rozumí jednotka dle § 1159 občanského zákoníku, jež zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci.
- Prodávajícím se rozumí budoucí prodávající.
- Standardní zařizovací předměty, obklady, dlažby, vnitřní dveře a podlahové krytiny jsou vystaveny v kanceláři prodávajícího.

Kupní smlouva

SLÁDEK GROUP, a.s.

se sídlem Benešov, Jana Nohy 1441, PSČ 256 01

IČ: 46356886, DIČ: CZ46356886

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2314



(dále též „Prodávající strana“ na straně jedné)

a

jméno a příjmení: ...

bydliště: ...

r.č.: ...

telefon: ...

e-mail: ...

(dále jen či „Kupující strana“ na straně druhé)

Článek 1

1) Předmětem převodu dle této kupní smlouvy (dále jen „Kupní smlouva“) jsou následující nemovité věci v k.ú. Brandýs nad Labem:

I. **jednotka č. .../...** (dále jen „**Jednotka**“), která je vymezena v pozemku parc. č. st., jehož součástí je budova č. p., stojící na pozemku parc. č. st. a st. (dále jen „**Budova**“) a zahrnuje:

- a) **Variantá byt** byt č. ... jako prostorově oddělenou část Budovy; a
(nebo Variantá nebytový prostor jiný nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy; a)
- b) podíl o velikosti .../... na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné (dále jen „**Společné části**“), zejména na pozemcích par. č. (dále jen „**Pozemky**“).

Jednotka je definována prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci, kterým jsou vymezeny jednotky v Budově (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“), jehož obsah je Kupující straně znám.

II. **(nebo Neobsazeno.) spoluvlastnický podíl .../56) na jednotce č. .../...** (dále též „**Garáž**“) v Budově, která zahrnuje:

- a) nebytový prostor Garáží jako prostorově oddělenou část Budovy; a
- b) podíl o velikosti .../... na Společných částech.

Jednotka Garáž je definována prohlášením vlastníka, jehož obsah je Kupující straně znám. Kupující strana je na základě koupě spoluvlastnického podílu na jednotce Garáž oprávněna výhradně užívat část nebytových prostor Garáže, která je ve Schématu půdorysu všech podlaží určující polohu jednotlivých jednotek a pozemků, a jež je přílohou Prohlášení vlastníka, označena číslem ... pro účely parkování osobním motorovým vozidlem.

III. Společné části jsou společné všem vlastníkům jednotek, není-li v následujícím odstavci stanoveno jinak.

IV. Společné části nemovité věci společné vlastníkům jen některých jednotek:

- a) Balkony, které jsou přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky, kterou tento byt zahrnuje;
- b) Sklepní kóje v místnosti sklepních kójí SK1-14 a SK16-27 jsou určeny k výlučnému užívání vlastníků těch jednotek, u nichž jsou tyto sklepní kóje s jejich označením uvedeny v Prohlášení vlastníka v části „Vymezení jednotek v budově“; sklepní kóje v místnosti sklepních kójí SK15 je určena k výlučnému užívání spoluvlastníka Garážové haly, který má výhradní právo na parkování na parkovacím stání číslo 19; sklepní kóje v místnosti sklepních kójí SK28 je určena

- k výlučnému užívání spoluvlastníka Garážové haly, který má výhradní právo na parkování na parkovacím stání číslo 1;
- c) Předzahrádky jsou určeny k výlučnému užívání vlastníků těchto jednotek, u nichž jsou tyto předzahrádky s jejich označením uvedeny v Prohlášení vlastníka v části „Vymezení jednotek v budově“; oplocení mezi předzahrádkami je společné vlastníků těchto jednotek, kteří jsou oprávněni užívat předzahrádky, mezi nimiž se oplocení nachází;
 - d) Pozemek parc. č. ... je určen k užívání spoluvlastníků Garážové haly;
 - e) Pozemek parc. č. ... je určen k užívání vlastníka jednotky 102;
 - f) Ostatní společné části sekce A Budovy a pozemek parc. č. ... jsou určeny k užívání vlastníků těchto jednotek, které zahrnují byty v sekci A Budovy s tím, že spoluvlastníci Garážové haly do nich mají přístup pouze v nezbytném rozsahu pro vstup a užívání Garážové haly a náklady dle odst. 1.7. Smlouvy hradí jen v tomto nezbytném rozsahu.
 - g) Ostatní společné části sekce B Budovy a pozemek parc. č. ... FC-2 jsou určeny k užívání vlastníků těchto jednotek, které zahrnují byty v sekci B Budovy s tím, že spoluvlastníci Garážové haly do nich mají přístup pouze v nezbytném rozsahu pro vstup a užívání Garážové haly a náklady dle odst. 1.7. Smlouvy hradí jen v tomto nezbytném rozsahu.
- V. Vlastník Jednotky, který je oprávněn společně částí užívat dle odstavce VI, je povinen hradit náklady jejich údržby, oprav a rekonstrukcí, a to v poměru svého spoluvlastnického podílu na Společných částech vůči součtu spoluvlastnických podílů na Společných částech všech vlastníků jednotek, kterým jsou tyto Společné části společné, resp. hradit je výlučně, jsou-li určeny jen pro tohoto jediného vlastníka jednotky.
- VI. Vlastník Jednotky je výlučně oprávněn užívat společnou část a to pozemek parc. č. ... (dále jen „Předzahrádka“), **jenž se zčásti nachází nad Garážovou halou** včetně oplocení mezi pozemkem Předzahrádky a pozemkem parc. č. ..., a dále rovným dílem společně s vlastníkem/y jednotky/ek, který/kteří je/ jsou oprávněn/i užívat sousední pozemek parc. č. ... a pozemek parc. č. ..., užívat oplocení v rozsahu, v jakém tvoří hranici Předzahrádky s pozemkem parc. č. ... a pozemkem parc. č. Kupující strana se zavazuje umožnit vstup na Předzahrádku na nezbytnou dobu a v nezbytné míře, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování Budovy. Kupující strana se dále zavazuje Předzahrádku užívat k takovým účelům, k nimž je určena a dále způsobem, aby nebyla ohrožována Budova, a aby nebyla omezována sousedská práva. Předzahrádka je určena pro individuální rekreaci a nelze na ní vysazovat stromy ani plodiny, které mají hlubší kořeny než travní porost ani na ní nelze budovat stavby ani jiná zařízení, která by mohla ohrozit podzemní stavby (Garážovou halu) a inženýrské sítě; nelze garantovat, že hloubka zeminy a odtokové poměry umožní kvalitní zatravnění Předzahrádky. Není možné měnit nivelitu terénu Předzahrádky ani provádět jiné úpravy bránící přirozenému odtoku dešťové vody.
- VII. Vlastník Jednotky je výlučně oprávněn užívat Společnou část - sklepní kóji číslo ..., umístěnou v 1. podzemním podlaží Budovy, o výměře ...m².

Článek 2

- 1) Prodávající strana prodává nemovité věci uvedené v článku 1 této Kupní smlouvy (dále jen „Nemovitosti“), se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, za dohodnutou Kupní cenu ve výši ..., - Kč vč. DPH, Kupující straně, která je za tuto Kupní cenu kupuje s tím, že:
- a) kupní cena Jednotky činí ..., - Kč vč. DPH; z toho podíl na pozemcích ve Společné části činí ..., - Kč vč.
 - b) **(nebo Neobsazeno.)** kupní cena za spoluvlastnický podíl k jednotce Garáže činí ..., - Kč vč. DPH; z toho podíl na pozemcích ve Společné části činí ..., - Kč vč.
- 2) Kupující strana Nemovitosti kupuje
- *) do výlučného vlastnictví
 - *) do společného jmění manželů.
 - *) do spoluvlastnictví s tím, že spoluvlastnické podíly každého z kupujících uvedených záhlaví této Kupní smlouvy jsou stejné (1/2).
 - *) do spoluvlastnictví s tím, že spoluvlastnický podíl kupujícího ... je ... a že spoluvlastnický podíl kupujícího ... je ...
 - *) do společného majetku s tím, že majetkový režim kupujících manželů se řídí cizím právem - "MCP" manželé cizího práva"

3) (nebo Neobsazeno. → varianta pro spoluvlastnictví) Kupní cena dle odst. 1) tohoto článku je určena za koupi Nemovitostí jako celku a kupní cena za koupi jednotlivých spoluvlastnických podílů pro každého z kupujících uvedených záhlaví této Kupní smlouvy se stanoví podílem z Kupní ceny uvedené v odstavci 1) tohoto článku, který je shodný s výší spoluvlastnického podílu kupujícího na Nemovitostech.

4) Smluvní strany prohlašují, že se dohodly, že veškeré platby zaplacené dle Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne ..., (dále jen „Smlouva o budoucí kupní smlouvě“), jejímž předmětem byl závazek smluvních stran uzavřít tuto Kupní smlouvu, byly započítány na úhradu Kupní ceny. Smluvní strany prohlašují, že vůči sobě neevidují žádné finanční pohledávky či dluhy.

5) Kupující strana bere na vědomí, že Prodávající strana nabídla a nabízí spoluvlastnické podíly k jednotce Garáže uvedené v odstavci 1), v bodu II. článku 1 dalším zájemcům, a Kupující strana s tím souhlasí.

Článek 3

1) Prodávající strana prohlašuje, že na Nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, práva třetích osob, zejména práva nájmu či pachtu, ani jiné právní vady, ledaže tyto závady jsou uvedeny v této smlouvě nebo jsou zapsány v katastru nemovitostí.

2) Na Nemovitostech, zejména na Společných částech, předzahrádkách mohou váznout věcná břemena - služebnosti inženýrských sítí, zejména vedení elektřiny, vodovodu, kanalizace, plynu a komunikačních sítí, např. sítí telefonních, televizních a jiných elektronických komunikací a veřejného osvětlení, služebnosti práva stezky a cesty (právo chůze a jízdy) nebo služebnosti spočívající v povinnosti trpět balkóny a jiné převisy Budovy nad pozemky nebo povinnost vlastníka Nemovitostí taková věcná břemena zřídit.

3) Prodávající strana prohlašuje, že ke dni uzavření Kupní smlouvy existují ve vztahu k Nemovitostem následující práva a povinnosti, která přecházejí na Kupující stranu:

- a) Služebnost inženýrské sítě elektrického vedení ze Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene ev. č. VB/S24/2049772 – služebnosti inženýrské sítě kabelového a telekomunikačního vedení uzavřené mezi SLÁDEK GROUP, a.s. a PREDistribuce, a.s. ze dne 26. 5. 2020.
- b) Služebnosti inženýrských sítí - dešťové kanalizace, splaškové kanalizace, vodovodního vedení a plynovodního vedení, a areálového osvětlení ze smlouvy s Městskou částí Praha - Újezd ze dne ... (číslo řízení na katastru nemovitostí je ...).
- c) Služebnost inženýrské sítě vedení sítě elektronických komunikací z právního titulu Smlouva o zřízení věcného břemene – služebnosti inženýrské sítě uzavřené mezi SLÁDEK GROUP, a.s. a KABEL servis Praha spol. s r.o. (dále jen „KSP“) ze dne ... (číslo řízení na katastru nemovitostí je ...).
- d) právo odebírat pitnou vodu z vodovodu a využívat kanalizační sítě pro veřejnou potřebu ve vlastnictví Hlavního Města Praha a provozované společností Pražské vodovody a kanalizace, a.s. (dále jen „PVK“), závazek trpět zařízení společnosti PVK a uhradit úplatu za poskytnuté služby (dodávky) a další povinnosti vyplývající ze smlouvy č. 34080069/1 ze dne 21. 5. 2020.
- e) právo odebírat elektrickou energii z rozvodné sítě PREDistribucem a.s. (dále jen „PREd“) a závazek trpět zařízení společnosti PRED a uhradit úplatu za poskytnuté služby (dodávky) a další povinnosti z těchto právních titulů:
- f) práva a povinnosti ze Smlouvy o smlouvě budoucí o připojení lokality na napěťové hladině NN č. 8831806398 ze dne 15. 10. 2018.
- g) Právo odebírat plyn z rozvodné sítě Pražská plynárenská Distribuce, a.s. (dále jen „PPD“) a závazek trpět zařízení společnosti PPD a hradit úhrady za poskytnuté služby (dodávky) a další povinnosti z těchto právních titulů:
- h) práva a povinnosti ze Smlouvy o připojení k distribuční soustavě č. 0040611311 ze dne 25. 6. 2020.
- i) práva a povinnosti ze smlouvy o zajištění provozu a údržby plynovodní přípojky s ... č. ... ze dne ...
- j) Práva související s likvidací komunálního odpadu a povinnost k úhradě místních poplatků za jejich likvidaci s ... č. ... ze dne ...

- k) Právo využívat zařízení společné televizní antény plnit povinnosti ze Smlouvy na servis a provoz STA s KSP ze dne
 - l) Práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o správě Budovy, ze smlouvy o poskytování úklidových služeb a ze smlouvy o obstarávání údržby a provozu odběrného tepelného zařízení (kotelna) s ... č. ... ze dne ...
 - m) Práva a povinnosti vyplývající z pojistné smlouvy pojištění Budovy č. ... s ... č. ... ze dne ...
- Kupující strana potvrzuje, že jí byly kopie citovaných právních jednání, zejména smluv a prohlášení výše uvedených před uzavřením Kupní smlouvy předány.

4) Kupující strana bere na vědomí, že dle § 1257 odst. 2 občanského zákoníku může vlastník zatížit svou nemovitost ve prospěch jiné své nemovitosti, ale že vlastník jednotky nemůže zatížit ve prospěch jednotky pozemek, který tato jednotka zahrnuje jako Společnou část, a že geometrickými plány, které jsou nedílnou součástí prohlášení uvedených v odstavci 3) písm. b) tohoto článku jsou vymezeny inženýrské sítě i na těch pozemcích, na kterých služebnosti u výše uvedeného důvodu zřídit nelze.

5) V případě, že by došlo u právních jednání uvedených v odstavci 3 tohoto článku Kupní smlouvy, u nichž dosud nebyl povolen vklad práva v katastru nemovitostí, k pravomocnému zamítnutí návrhu na vklad práv odpovídajících služebnosti anebo k pravomocnému zastavení řízení o povolení vkladu, zavazuje se Kupující strana učinit takové právní jednání, na základě kterého dojde ke zřízení služebností stejného obsahu, avšak bude prostá pochybení, které způsobilo, že tato právní jednání nebyla uznána za vkladu schopnou listinu a nemohla být z tohoto důvodu podkladem pro povolení vkladu práv odpovídajících služebnosti. Bude-li důvodem zamítnutí povolení vkladu jiná odstranitelná skutečnost, např. vady návrhu na vklad, nedostatek listin potřebných k povolení vkladu apod., zavazují se strany odstranit tuto jinou odstranitelnou skutečnost, která bránila provedení vkladu práv služebnosti dle uvedených právních jednání. Kupující strana zmocňuje Prodávající stranu, aby ji při takovém právním jednání, resp. odstranění vady návrhu na vklad, a v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí zastupovala.

6) **(nebo Neobsazeno.)** Ostatní služebnosti, které mají dle odstavce 2) a 3) tohoto článku Kupní smlouvy váznout na Nemovitostech, a nebyla zřízena do dne uzavření Kupní smlouvy, zřídí Kupující strana, která přistupuje k závazku Prodávající strany je ve prospěch osoby oprávněné sjednat. Jde zejména o povinnost zřídit služebnosti z těchto smluv:

- ...

7) **(nebo Neobsazeno.)** V případě, že je na základě rozhodnutí Kupující strany koupě Nemovitosti financována i z cizích zdrojů, může na Nemovitostech váznout zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele: ..., IČ: ... na zajištění závazku z úvěru ve výši ..., - Kč, který byl poskytnut Kupující straně na úhradu části Kupní ceny z titulu smlouvy o úvěru.

Článek 4

1) Kupující strana prohlašuje, že je jí stav Nemovitostí znám, že jí byla poskytnuta dostatečná doba potřebná na jejich prohlídku, že jí byly dány všechny informace a technické pomůcky pro provedení prohlídky a že si je před podpisem této Kupní smlouvy řádně a pečlivě prohlédla a že Nemovitosti kupuje v tom stavu, který při těchto prohlídkách zjistila, jak stojí a leží. Kupující strana prohlašuje, že Nemovitosti odpovídají kvalitativním a kvantitativním požadavkům na ně, tak jak byly stranami sjednány Smlouvou o budoucí kupní smlouvě a dalšími dohodami stran.

2) Kupující strana prohlašuje, že byla předáno Prohlášení vlastníka, kterým jsou vymezeny jednotky v Budově, včetně schémat, a zavazuje se plnit povinnosti vyplývající pro ni, zejména „PRAVIDLA PRO SPRÁVU SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU“.

3) Prodávající strana prohlašuje a Kupující strana bere na vědomí, že Nemovitosti jsou minimálně ve standardní kvalitě odpovídající závazným technickým normám k datu vydání stavebního povolení, pokud v Kupní smlouvě nebo v Popisu standardu nemovitostí není uvedeno jinak. Předmětem převodu nejsou zařizovací předměty ani jiné vybavení, pokud není výslovně a písemně v Kupní smlouvě nebo jejích přílohách, zejména v Popisu standardu nemovitostí sjednáno jinak.

4) Kupující strana prohlašuje, že ji Nemovitosti byly předány a potvrzuje, že jí před převzetím Nemovitostí byla předána též Pravidla užívání Jednotky, Budovy a souvisejících nemovitostí, které mimo jiné obsahují seznam návodů a manuálů k užívání, a zavazuje se tato Pravidla dodržovat.

5) Odpovědnost za vady Nemovitostí je stanovena občanským zákoníkem. Odpovědnost se nevztahuje na opotřebení předmětu převodu způsobené jeho obvyklým užíváním, na závady a škody vzniklé neodborným zásahem Kupující strany nebo v případě, že závada nebo škoda na věci bude způsobena tím, že Nemovitosti budou užívány v rozporu se způsobem užití stanoveným Prodávající stranou a/nebo výrobcem, v rozporu s postupy stanovenými Prodávající stranou a/nebo výrobcem, v rozporu s pravidly manipulace s ním stanovenými Prodávající stranou a/nebo výrobcem, anebo na závady a škody vzniklé vnějšími neodvratitelnými událostmi nebo třetími osobami. Na Společné části, a na majetek ve spoluvlastnictví, které jsou již použité užíváním ostatními vlastníky jednotek a spoluvlastníky, se doba odpovědnosti za vady zkracuje na polovinu zákonné doby.

6) Strany se dále dohodly, že Prodávající strana nebo jím pověřený pracovník rozhodne o reklamaci do pěti pracovních dnů ode dne, kdy Kupující strana umožní Prodávající straně prohlídku vady (do této lhůty se nezapočítává přiměřená doba potřebná k odbornému posouzení vady) a že reklamacie (včetně odstranění vady) bude vyřízena nejpozději do 60 dnů ode dne doručení rozhodnutí o reklamaci, pokud se strany nedohodnou jinak.

Článek 5

1) Okamžikem právních účinků vkladu do katastru nemovitostí nabývá Kupující strana vlastnictví k Nemovitostem dle této Kupní smlouvy. Okamžikem předání nemovitostí přecházejí na Kupující stranu veškeré užítky, nebezpečí, povinnosti, jakož i veškerá ostatní práva s koupenými Nemovitostmi spojená.

2) Správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí hradí Kupující strana. Náklady za přípravu návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru hradí Prodávající strana.

3) Kupující strana se zavazuje pro případ převodu Nemovitostí na třetí osobu - nabyvatele, že se v Kupní smlouvě o převodu Nemovitostí nabyvatel zaváže, že splní všechny povinnosti, které z této Kupní smlouvy vyplývají pro stranu Kupující včetně ujednání tohoto odstavce.

Článek 6

1) Jsou-li, nebo stanou-li se některá ustanovení této Kupní smlouvy zcela nebo zčásti neplatná, neúčinná či nevykonatelná, nebo pokud by některá ustanovení chyběla, není tím dotčena platnost zbývajících ustanovení. Je-li ustanovení Kupní smlouvy vadné nebo schází-li ustanovení zcela, má se za to, že bylo dohodnuto takové ustanovení, které odpovídá tomu, co by podle smyslu a účelu Kupní smlouvy bylo dohodnuto, kdyby tato skutečnost byla známa od počátku, a strany jsou povinny takové ustanovení písemně stvrdit v právně bezvadné formě. To platí i tehdy, když neplatnost, neúčinnost nebo nevykonatelnost určitého ustanovení nastala v souvislosti s činností nebo lhůtou upravenou v Kupní smlouvě. V těchto případech nastupuje na místo dohodnutého ustanovení taková činnost nebo lhůta, které jsou právně přípustné a které se nejvíce blíží původně zamýšlenému ustanovení.

2) V případě, že by katastrální úřad zamítl návrh na povolení vkladu práva do katastru nemovitostí dle této Kupní smlouvy nebo řízení zastavil, anebo pokud by takové rozhodnutí hrozilo, podniknou strany ve vzájemné součinnosti všechny kroky k odstranění překážek bránících vkladu, případně i uzavřou novou kupní smlouvu, obchodně a podmínkami odpovídající této Kupní smlouvě, která bude zohledňovat požadavky katastrálního úřadu tak, aby došlo k dosažení povolení vkladu. Všechny tyto kroky včetně podání nového návrhu na vklad (bude-li třeba) učiní strany bezodkladně, nejpozději do 15 dnů od právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu.

3) Bude-li Kupní smlouva neplatná, a to i přes součinnost stran dle odstavce 1) a 2) tohoto článku, nebo dojde-li z jakéhokoliv důvodu ke zrušení této Kupní smlouvy, má Kupující strana právo na vrácení zaplacené Kupní ceny, a to nejpozději ve lhůtě 30 dnů od doručení výzvy k jejímu vrácení nebo od zrušení Kupní smlouvy a zároveň ode dne, kdy se Prodávající strana dozví o zániku a výmazu veškerých věcných práv, zejména práva zástavního, která byla do katastru nemovitostí zapsána

z důvodu na Kupující straně nebo v její prospěch, pokud se strany nedohodnou písemně jinak.

4) V případě, že Kupní cenu alespoň zčásti zaplatila Kupující strana z úvěru poskytnutého Kupující straně bankou Kupující strany a Prodávající strana zřídila ve prospěch banky Kupující strany zástavní právo k Nemovitostem, a/nebo pokud by na Nemovitostech vážlo jiné věcné právo zřízené Kupující stranou nebo vzniklé z důvodů na její straně, je Kupující strana povinna zajistit, aby do 30 dnů od odstoupení od Kupní smlouvy toto zástavní nebo jiné věcné právo k Nemovitostem zaniklo.

5) Po dobu prodlení Kupující strany se splněním závazku předchozího odstavce tohoto článku není Prodávající strana v prodlení s vrácením Kupní ceny. V případě prodlení Kupující strany se splněním závazku předchozího odstavce tohoto článku po dobu delší než 30 dnů je Prodávající strana oprávněna požadovat na Kupující straně vedle náhrady škody smluvní pokutu ve výši 0,05% z Kupní ceny za každý den prodlení.

6) (nebo Neobsazeno.) V případě, že by Kupující strana nesplnila své povinnosti vůči bance Kupující strany, která mu poskytla úvěr, jenž je zajištěný zástavním právem na Nemovitostech, a pokud by došlo před povolením vkladu dle této Kupní smlouvy ke zpeněžení Nemovitostí, jakožto zástavy, v souvislosti s výkonem zástavního práva banky Kupující strany, je Prodávající strana oprávněna požadovat na Kupující straně vedle náhrady škody smluvní pokutu ve výši zaplacené Kupní ceny.

Článek 7

1) Převodem vlastnického práva na Kupující stranu dle Kupní smlouvy se naplňuje a ukončuje mezi stranami uzavřená Smlouva o budoucí kupní smlouvě a zanikají veškerá práva a povinnosti se Smlouvou o budoucí kupní smlouvě související nebo z ní vyplývající, a smluvní strany prohlašují, že v souvislosti nebo na základě Smlouvy o budoucí kupní smlouvě vůči sobě neuplatňují žádný nárok. Popis standardu nemovitostí, jenž tvořil přílohu Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, se však použije i pro tuto Kupní smlouvu, zejména dle ustanovení článku 4, odst. 3) Kupní smlouvy.

2) Je-li v Kupní smlouvě uváděna jednotka např. v souvislosti s jejím faktickým stavem, výměrou, klientskými a jinými faktickými změnami, prohlídkou, předáním či užíváním, je tím míněna prostorově oddělená část Budovy, kterou tato jednotka zahrnuje, tzn. že u **Bytové jednotky jde o byt** uvedený v článku 1, odst. 1, bod I, písm. a) návrhu Kupní smlouvy.

3) Tato Kupní smlouva byla vyhotovena ve **čtyřech** stejnopisech, z nichž Prodávající strana obdrží dva stejnopisy, Kupující strana **jeden stejnopis** a katastrální úřad jeden stejnopis.

4) Tato Kupní smlouva obsahuje úplné ujednání o jejím předmětu a všech náležitostech, které strany měly a chtěly v Kupní smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro její závaznost. Žádný projev stran učiněný při jednání o této Kupní smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Kupní smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Kupní smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

5) Kupující strana potvrzuje, že všechny doložky obsažené v této Kupní smlouvě jsou jí srozumitelné, že s nimi a jejím významem byla dostatečným způsobem seznámena a byly jí vysvětleny, a že pro ni nejsou nevýhodné.

6) Všechny vztahy, které nejsou v této Kupní smlouvě upraveny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.

7) V případě spotřebitelského sporu se spotřebitel může obrátit se svým nárokem na subjekt mimosoudního řešení spotřebitelských sporů. Věcně příslušným subjektem mimosoudního řešení spotřebitelských sporů je v tomto případě Česká obchodní inspekce, Ústřední inspektorát – oddělení ADR, Štěpánská 15, 120 00 Praha 2.

8) Kupující strana potvrzuje, že byla před uzavřením Kupní smlouvy seznámena s rozsahem, důvody a dobou zpracování osobních údajů a s právy jakožto subjektu údajů dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů („GDPR“).

9) Smluvní strany prohlašují a svým podpisem potvrzují, že ujednání Kupní smlouvy jsou

výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost obsah Kupní smlouvy ovlivnit, že smluvní ujednání společně dostatečně projednaly, že měly dostatečnou možnost seznámit se s textem a obsahem Kupní smlouvy a jejích příloh, že jejich obsahu rozumí, chtějí jimi být vázány, že vyjadřuje jejich skutečnou, vážnou a svobodnou vůli, že je jim dostatečně srozumitelná a její obsah určitý, že nebyla uzavřena v tísní či pod nátlakem, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

V Benešově dne.....

V Benešově dne.....

.....
Prodávající strana



.....
Kupující strana



Ceník základních položek klientských změn / Bytové viladomy CATHA I a II, Praha - Újezd

1 Ostatní

číslo položky	název položky	měrná jednotka	jednotková cena v Kč bez DPH
1.1	Vypracování výkresové dokumentace klientské změny	h	750,-

2 Hrubé stavební úpravy

číslo položky	název položky	měrná jednotka	jednotková cena v Kč bez DPH
2.1	Vyzdívka příčky tl. do 150mm vč. oboustranné omítky (materiál i montáž)	m ²	2.300,-
2.2	Vyzdívka instalační přízdívky tl. do 150mm (materiál i montáž)	m ²	1.750,-
2.3	Obezdvíčka vany obdélníkové vč. jednostranné omítky pod obklad (materiál i montáž)	soubor	1.500,-
2.4	Obezdvíčka sprchové vaničky vč. jednostranné omítky pod obklad (materiál i montáž)	soubor	1.250,-
2.5	Vytvoření dveřního otvoru ve zděné přičce do š. 1000mm vč. překladu (materiál i montáž)	soubor	1.000,-
2.6	Dodávka a montáž dveřního pouzdra pro zásuvné dveře jednokřídlé do š. 800mm vč. překladu, dozdění a oboustranné omítky (materiál i montáž)	soubor	18.750,-
2.7	Dodávka a montáž dveřního pouzdra pro zásuvné dveře jednokřídlé do š. 800mm, do SDK příčky (materiál i montáž)	soubor	16.850,-

3 Montované konstrukce suché výstavby

číslo položky	název položky	měrná jednotka	jednotková cena v Kč bez DPH
3.1	Hladký sádkokartonový podhled bez požární odolnosti - jednovrstvé opláštění bez tepelné izolace (materiál i montáž)	m ²	1.500,-
3.2	Sádkokartonová příčka bez požární odolnosti, jednoduše opláštěná, s tepelnou izolací, tl. do 150mm (materiál i montáž)	m ²	1.650,-
3.3	Sádkokartonová příčka bez požární odolnosti, jednoduše opláštěná, impregnovaná deska, s tepelnou izolací, tl. do 150mm (materiál i montáž)	m ²	1.800,-
3.4	Sádkokartonová předstěna bez požární odolnosti, jednoduše opláštěná, bez tepelné izolace, tl. do 150mm (materiál i montáž)	m ²	1.450,-
3.5	Vytvoření dveřního otvoru v SDK přičce tl. do 150mm, š. do 1000mm	soubor	1.250,-
3.6	Posun sádkokartonové příčky (bez navýšení výměr)	m ²	550,-

4 Dveře

číslo položky	název položky	měrná jednotka	jednotková cena v Kč bez DPH
4.1	Montáž interiérových jednokřídlých dveří s obložkovou zárubní, otočných, specifikovaných v Ceníku standardu jednotky	ks	1.200,-
4.2	Zárubeň vstupních dveří do jednotky (materiál i montáž), specifikovaná v Ceníku standardu jednotky	ks	1.900,-
4.3	Bezpečnostní zárubeň pro bezpečnostní vstupní dveře do jednotky vč. obetonování (materiál i montáž)	ks	11.400,-

5 Zdravotně-technické instalace a zařizovací předměty **)

číslo položky	název položky	měrná jednotka	jednotková cena v Kč bez DPH
5.1	Posun vývodů vodovodu a odpadu pro umyvadlo nebo umyvátko nebo vanu nebo sprchový kout vč. úpravy rozvodů (materiál i montáž)	soubor	1.900,- za jeden metr (i započatý - tzn. bude kalkulováno s celými metry)
5.2	Posun vývodů vodovodu a odpadu pro pračku nebo myčku vč. úpravy rozvodů (materiál i montáž)	soubor	1.190,- za jeden metr (i započatý - tzn. bude kalkulováno s celými metry)

5.3	Posun vývodů vodovodu a odpadu pro závěsné WC vč. úpravy rozvodů (materiál i montáž)	soubor	1.440,- za jeden metr (i započatý - tzn. bude kalkulováno s celými metry)
5.4	Posun vývodů vodovodu pro vanovou/sprchovou baterii vč. úpravy rozvodů (materiál i montáž)	soubor	1.650,- za jeden metr (i započatý - tzn. bude kalkulováno s celými metry)
5.5	Změna z vany na sprchový kout vč. úpravy rozvodů (materiál i montáž)	soubor	1.800,-
5.6	Zřízení nových vývodů vodovodu a kanalizace pro umyvadlo/umyvátko/ (materiál i montáž, bez dodávky rohových ventilů)	soubor	3.000,- a první metr, 1800,- za každý další metr (i započatý - tzn. bude kalkulováno s celými metry)
5.7	Dodávka a montáž rohového ventilu	ks	600,-
5.8	Dodávka a montáž kombi-ventilu (provedení dřez/myčka)	ks	1.440,-
5.9	Zřízení nových vývodů vodovodu pro nástěnnou baterii (materiál i montáž, bez dodávky a montáže baterie)	soubor	2.280,- za první metr, 1.440,- za každý další metr (i započatý - tzn. bude kalkulováno s celými metry)
5.10	Zřízení nových vývodů kanalizace pro vanu nebo sprchový kout (materiál i montáž)	soubor	1.320,- za první metr, 480,- za každý další metr (i započatý - tzn. bude kalkulováno s celými metry)
5.11	Zřízení nových vývodů vodovodu pro podomítkovou baterii (materiál i montáž, bez dodávky a montáže baterie)	soubor	1.800,- za první metr, 1440,- za každý další metr (i započatý - tzn. bude kalkulováno s celými metry)
5.12	Zřízení nového vývodu vodovodu pro hlavovou sprchu (materiál i montáž, bez dodávky a montáže hlavové sprchy)	soubor	1.140,-
5.13	Zřízení nového vývodu vodovodu a odpadu pro pračku nebo myčku vč. pračkového nebo myčkového ventilu a sifonu (materiál i montáž)	soubor	2.160,- za první metr, 1.500,- za každý další metr (i započatý - tzn. bude kalkulováno s celými metry)
5.14	Zřízení nezámrazného zahradního ventilu vč. dodávky a montáže ventilu (materiál i montáž)	soubor	7.080,- za první metr, 840,- za každý další metr (i započatý - tzn. bude kalkulováno s celými metry)
5.15	Zřízení podomítkového sifonu pro sušičku do 10m (materiál i montáž)	soubor	1.176,- za první metr, 560,- za každý další metr (i započatý - tzn. bude kalkulováno s celými metry)
5.16	Úprava rozvodů pro vyšší osazení WC mísy (materiál i montáž)	soubor	600,-
5.17	Montáž závěsného WC vč. montáže nádržky, tlačítka a připojení (montáž), specifikovaného v Ceníku standardu jednotky	ks	2.160,-
5.18	Montáž umyvadla nebo umyvátka (montáž), specifikovaného v Ceníku standardu jednotky	ks	1.110,-
5.19	Montáž umyvadlové nebo závěsné skříňky, vč. sestavení (montáž)	ks	960,-
5.20	Montáž zrcadla plochy do 0,5 m2 (montáž)	ks	560,-
5.21	Montáž zrcadlové skříňky s osvětlením	ks	1.100,-
5.22	Montáž vany (montáž) , specifikované v Ceníku standardu jednotky	ks	1.800,-
5.23	Montáž rohové vany (montáž) vč. dodávky a montáže podezdívky a standardního obkladu do oblouku	ks	6.000,-
5.24	Montáž vanové zástěny (montáž)	ks	1.550,-
5.25	Montáž sprchového koutu vč. zástěny (montáž), specifikovaného v Ceníku standardu jednotky	ks	5.900,-
5.26	Montáž nástěnné baterie (vanové, sprchové nebo bidetové) se sprchovým setem (montáž)	ks	750,-
5.27	Montáž stojánkové baterie - umyvadlové nebo umyvátkové (montáž)	ks	500,-
5.28	Montáž podomítkové baterie (vanové, sprchové nebo bidetové) se sprchovým setem (montáž)	ks	3.000,-
5.29	Montáž koupelnového příslušenství (např. madla, sprchové sedátko...)	ks	680,-
5.30	Montáž hlavové sprchy	ks	950,-
5.31	Dodávka nadstandardních zařízovacích předmětů (např. vany, sprchového koutu, umyvadla, umyvátka, WC, baterií apod.)	ks	*)

6 Ústřední topení

číslo položky	název položky	měrná jednotka	
6.1	Posun topného tělesa vč. úpravy rozvodů ÚT (materiál i montáž)	soubor	660,- za jeden metr (i započatý - tzn. bude kalkulováno s celými metry)
6.2	Elektrická topná patrona (300W) do topného žebříku v koupelně s termostatem (materiál i montáž, bez elektro zásuvky - bude oceněna samostatně)	soubor	5.950,-

7 Elektroinstalace - silnoproud, slaboproud

číslo položky	název položky	měrná jednotka	jednotková cena v Kč bez DPH
7.1	Posun vypínače nebo zásuvky nebo vývodu svítidla nebo vývodu ventilátoru do 10m (materiál i montáž)	soubor	790,-
7.2	Posun zásuvky STA (TV) do 10m (materiál i montáž)	soubor	680,-
7.3	Zřízení nového vývodu svítidla nebo ventilátoru do 10m (vč. nového vypínače, materiál i montáž)	soubor	2.730,-
7.4	Zřízení nového vývodu svítidla nebo ventilátoru do 10m (bez vypínače, materiál i montáž)	soubor	1.270,-
7.5	Zřízení svítidla na balkon nebo terasu vč. vypínače a dodávky a montáže svítidla (materiál i montáž)	soubor	4.100,- na stávající okruh; 5.300,- na nový okruh
7.6	Zřízení zásuvky IP 44 na balkon nebo terasu - nový okruh (materiál i montáž)	soubor	3.900,-
7.7	Zřízení zásuvky IP 44 na balkon nebo terasu - stávající okruh (materiál i montáž)	soubor	3.170,-
7.8	Zřízení nové zásuvky do 10m - nový okruh (materiál i montáž)	soubor	3.300,-
7.9	Zřízení nové zásuvky do 10m - stávající okruh (materiál i montáž)	soubor	2.500,-
7.10	Zřízení nové zásuvky STA (TV) (materiál i montáž) max. 4 ks	soubor	2.850,- za kus
7.11	Elektrické podlahové vytápění 1 m ² (tzn. elektrická topná rohož) vč. regulace (materiál i montáž)	soubor	13.100,-
7.12	Cena za každý další započatý m ² elektrického podlahového vytápění (tzn. elektrické topné rohože) (materiál i montáž)	soubor	2.100,-
7.13	Změna jednoduché zásuvky na 2-zásuvku	soubor	300,-
7.14	Zřízení nového vypínače do 10m – stávající okruh (materiál i montáž)	soubor	1.450,-
7.15	Zřízení nové 2-zásuvky do 10m (materiál i montáž)	soubor	2.800,- na stávající okruh; 3.600,- na nový okruh
7.16	Zřízení bodového světla do SKD pohledu, vč. zdroje (materiál i montáž)	Soubor	1.500,-

8 Vzduchotechnika

číslo položky	název položky	měrná jednotka	jednotková cena v Kč bez DPH
8.1	Posun přípravy pro napojení digestoře - bez zakrytí sádkartonem (materiál i montáž)	m	900,-
8.2	Posun ventilátoru (např. v hygienických buňkách) (materiál i montáž)	m	850,-
8.3	Přidání ventilátoru do hygienických buněk nebo komory (vč. ventilátoru; přívod elektro vč. vypínače bude zkalkulován samostatně) (materiál i montáž)	soubor	7.680,-

9 Obklady a dlažby

číslo položky	název položky	měrná jednotka	jednotková cena v Kč bez DPH
9.1	Montáž obkladu do rozměru 500x200mm vč. montáže rohových a hranových lišt (montáž)	m ²	780,-
9.2	Montáž obkladu nad rozměr 500x200mm vč. montáže rohových a hranových lišt (montáž)	m ²	1020,-
9.3	Montáž dlažby do rozměru 450x450mm (montáž)	m ²	790,- při pokládky na stěh / 820,- při pokládce na koso
9.4	Montáž dlažby nad rozměr 450x450mm (montáž)	m ²	1030,- při pokládky na stěh / 1050,- při pokládce na koso
9.5	Montáž obkladu nad rozměr 1200x300mm vč. montáže rohových a hranových lišt (montáž)	m ²	1.290,-
9.6	Montáž dlažby nad rozměr 1200x300mm (montáž)	m ²	1.300,-
9.7	Montáž soklu řezaného z dlažby (montáž)	m	180,-
9.8	Příplatek za provedení kamenických rohů (montáž)	m	570,-
9.9	Montáž dekoru skládaného minimálně ze dvou kusů (montáž)	ks	110,-
9.10	Montáž mozaiky (montáž)	m ²	1.620,-

9.11	Montáž listely nebo bombáta (montáž)	m	170,-
9.12	Montáž listely z mozaiky (montáž)	m	250,-
9.13	Dodávka nadstandardních obkladů a dlažeb vč. příslušenství (materiál)	soubor	*)

10 Podlahové krytiny

číslo položky	název položky	měrná jednotka	jednotková cena v Kč bez DPH
10.1	Montáž plovoucí podlahy vč. montáže podložky a montáže obvodových a přechodových lišt (bez materiálu)	m ²	200,-
10.2	Dodávka nadstandardní podlahové krytiny vč. příslušenství (materiál)	m ²	*)

Poznámka:

- Uvedené ceny jsou bez DPH v zákonem stanovené výši.
- Tento Ceník je aktuální ke dni uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo jej měnit v závislosti na změnách cen stavebních prací a materiálů. Budoucí prodávající bude Budoucího kupujícího o změnách předem informovat.
- *) Cena bude z kalkulována na základě projednání klientské změny ve vzorkových prodejnách, na základě výběru Budoucího kupujícího, v obvyklých jednotkových cenách vzorkových prodejen.
- Montáž atypických zařizovacích předmětů, nebo zařizovacích předmětů, u nichž je kvůli zárukám vyžadována montáž technikem výrobce, bude oceněna individuálně.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2022 12:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 773999 Újezd u Průhonic

List vlastnictví: 2305

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo SLÁDEK GROUP, a.s., Jana Nohy 1441, 25601 Benešov	46356886	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
102	rozestavěná jednotka		obč. z.	1511/22570
Vymezeno v:				
Parcela	214/469	zastavěná plocha a nádvoří		657m2
Součástí je stavba: s roz.jed, LV 2304				
	214/470	orná půda		434m2
	214/471	orná půda		72m2
	214/472	orná půda		51m2
	214/473	orná půda		72m2
	214/474	orná půda		51m2
	214/475	orná půda		51m2
	214/476	orná půda		71m2
	214/477	orná půda		316m2
	214/478	ostatní plocha	jiná plocha	98m2
	214/479	ostatní plocha	jiná plocha	4m2
	214/481	ostatní plocha	jiná plocha	3m2
	214/482	ostatní plocha	jiná plocha	3m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 03.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2022 13:22:28. Zápis proveden dne 11.03.2022.

Pro: SLÁDEK GROUP, a.s., Jana Nohy 1441, 25601 Benešov

V-7767/2022-101

RČ/IČO: 46356886

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2022 12:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 773999 Újezd u Průhonic

List vlastnictví: 2305

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.03.2022 12:55:14



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 129021_035269 , že tato listina, která vznikla převedením částečného výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Brandýs nad Labem-Stará/Boleslav 1

dne 17.03.2022 v 12:57

Podpis ...



Razítko:

