

SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

Evidenční číslo smlouvy: S473/2015/LM

Smluvní strany:

Budoucí prodávající: **Skanska Reality a.s.**
se sídlem Praha 8 – Karlín
Křižíkova 682/34a, PSČ 186 00
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským
soudem v Praze, oddíl B, vložka 19527
zastoupena:
Valter Mikael Matts, předseda představenstva
Naděžda Ptáčková, člen představenstva
IČ: 024 45 344
DIČ: CZ02445344
bankovní spojení: Citibank Europe plc,
organizační složka
číslo účtu: 203 250 0201/2600
(dále jen „**budoucí prodávající**“)

a

Budoucí kupující: **městská část Praha 12**
se sídlem Písková 830/25, 143 00 Praha 4 – Modřany,
IČO: 00231151
DIČ: CZ00231151
zastoupená Milanem Marušíkem, starostou
(dále jen „**budoucí kupující**“)

uzavřely dnešního dne tuto smlouvu o budoucí kupní smlouvě o převodu
vlastnického práva k nemovitostem a o úpravě vzájemných vztahů:

ČLÁNEK I.

1. Budoucí prodávající je akciová společnost, podnikající mimo jiné v oblasti
realit. Výpis z obchodního rejstříku budoucího prodávajícího tvoří přílohu č.1
této smlouvy.

2. Budoucí kupující prohlašuje, že jakožto městská část hlavního města Prahy, v souladu s ustanoveními zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a dále ustanoveními obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, vykonává při nakládání se svěřeným majetkem hlavního města Prahy všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje o všech majetkoprávních jednáních v plném rozsahu. Budoucí kupující je tedy oprávněn nabýt samostatným právním jednáním majetek, jehož převod je předmětem této smlouvy, do vlastnictví hlavního města Prahy, přičemž správa majetku bude svěřena budoucímu kupujícímu.
3. V rámci projektu vedeného pod obchodním názvem „U Cukrovaru“ vybuduje budoucí prodávající v obci Praha 4, v katastrálním území Modřany, novou rezidenční čtvrť s bytovými domy (dále jen „areál“).
4. Budoucí prodávající vystaví na pozemcích parc. č. 3327/13, parc. č. 3327/14, v katastrálním území Modřany, resp. na pozemcích, které vzniknou rozdělením či sloučením těchto pozemků (dále jen „**pozemek**“) bytový dům, vedený pod obchodním názvem „**Rarach**“ (objekt C) (dále jen „**budova**“ nebo „**dům**“), který se nachází v obci Praha 4, v katastrálním území Modřany.
5. Výstavba budovy bude realizována na základě Rozhodnutí o umístění stavby a povolení výjimky z OTTP vydané Odborem výstavby Úřadu městské části Praha 12 č.j. VYST/24293/04/Bk ze dne 26.8.2005, které nabylo právní moci dne 10.3.2006, Stavebního povolení vydaného Odborem výstavby Úřadu městské části Praha 12 č.j. VYST/28984/2007/Md ze dne 26.10.2007, které nabylo právní moci dne 21.2.2008, Rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č.j. VYST/24293/04/Bk ze dne 26.8.2005 vydané Odborem výstavby Úřadu městské části Praha 12 č.j. VYST/6555/2009/Sy ze dne 15.5.2009, které nabylo právní moci dne 5.6.2009, Rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č.j. VYST/24293/04/Bk ze dne 26.8.2005 a Rozhodnutí č.j. VYST/6555/2009/Sy ze dne 15.5.2009 vydané Odborem výstavby Úřadu městské části Praha 12 č.j. P12 28787/2014 OVY ze dne 2.12.2014, které nabylo právní moci dne 6.1.2015, Stavebního povolení změny stavby před dokončením vydané Odborem výstavby Úřadu městské části Praha 12 č.j. P12 15939/2015 OVY ze dne 29.4.2015, které nabylo právní moci 2.6.2015.

ČLÁNEK II.

1. V místě vyznačeném ve schematickém plánu předpokládaného rozdělení pozemků po dokončení hrubé stavby a konkrétně pak určeném geometrickým plánem (viz příloha č. 3 této smlouvy), bude vybudována budova označená v projektové dokumentaci jako Bytový dům „**C**“. Nejpozději současně s vymezením jednotek pak bude na základě geometrického plánu po konečném zaměření specifikován pozemek, jehož součástí bude budova a pozemky funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek jako společné části nemovité věci. Výstavba budovy bude provedena dle projektové dokumentace zpracované společností LOXIA a.s., se sídlem Praha 2 - Vinohrady, Perucká 2274/26, PSČ 120 00, IČ 649 49 516.

2. Výstavbu budovy dokončí budoucí prodávající na základě shora uvedených správních rozhodnutí do **30.6.2017**.
3. Předmětem budoucí kupní smlouvy bude převod vlastnického práva k následujícím jednotkám nacházejícím se v budově:

a) **jednotka č. AC12201** zahrnující:

- (i) **ateliér** o výměře **39,39** m² ve 2. nadzemním podlaží budovy s právem výlučného užívání balkonu o výměře **5,78** m²,
- (ii) podíl na společných částech nemovité věci,

(dále též společně jen jako "**předmět převodu**").

ČLÁNEK III.

Kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětu převodu uvedenému v článku II. odst. 3. této smlouvy (dále jen „**kupní smlouva**“) se strany zavazují uzavřít nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy bude příslušnému katastrálnímu úřadu podán návrh na vklad prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám do katastru nemovitostí, přičemž podmínkou uzavření kupní smlouvy je úhrada celé kupní ceny ve výši a způsobem uvedeným v článku VI. této smlouvy včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení. V případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy ve lhůtě dle tohoto odstavce z důvodů na straně budoucího kupujícího, nenese budoucí prodávající odpovědnost za škodu na předmětu převodu tím způsobenou.

Kupní smlouva bude uzavřena ve znění uvedeném v následujícím článku této smlouvy v souladu s právními předpisy platnými a účinnými ke dni jejího uzavření, přičemž k dnešnímu dni dosud neznámé údaje budou doplněny v souladu s prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**prohlášení vlastníka domu**“) ve znění platném ke dni kolaudace objektu tak, aby splňovala náležitosti stanovené zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“).

ČLÁNEK IV.

Znění budoucí kupní smlouvy:

SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY (KUPNÍ SMLOUVA) Č./... (dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany:

společnost

Skanska Reality a.s.
se sídlem Praha 8 – Karlín
Křížíkova 682/34a, PSČ 186 00
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským
soudem v Praze, oddíl B, vložka 19527
zastoupena:
Valter Mikael Matts, předseda představenstva
Naděžda Ptáčková, člen představenstva
IČ: 024 45 344
DIČ: CZ 024 45 344
bankovní spojení:
Citibank Europe plc, organizační složka
číslo účtu: 203 250 0201/2600
na straně jedné (dále jen „**Strana prodávající**“)

a

městská část Praha 12
se sídlem Písková 830/25, 143 00 Praha 4 – Modřany,
IČO: 00231151
DIČ: CZ00231151
zastoupená Milanem Marušíkem, starostou
na straně druhé (dále jen „**Strana kupující**“)

I.

Označení nemovitosti a převáděných jednotek

1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících jednotek a ideálních spoluvlastnických podílů na jednotkách umístěných v bytovém domě č.p., ul., č.o., (dále jen „**Bytový dům**“), který je součástí pozemku parc.č., zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, pro katastrální území Modřany, obec Praha (dále jen „**Nemovitost**“):

a) jednotky č./ ... zahrnující ateliér a příslušný podíl na společných částech Nemovitosti,
a to na základě:

- a) kolaudačního souhlasu, vydaného Odborem výstavby Úřadu městské části Praha 12 pod č.j. dne,
- b) určení čísla popisného, Odboru výstavby Úřadu městské části Praha 12, ze dne, č.j. /,
- c) geometrického plánu č., ověřeného oprávněným zeměměřičským inženýrem dne a potvrzeného z hlediska souladu očíslování parcel s údaji dle katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, dne pod č., kterým došlo k rozdělení původních pozemků parc.č. a geometrického plánu č., ověřeného oprávněným zeměměřičským inženýrem dne a potvrzeného z hlediska souladu očíslování parcel s údaji dle katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, dne pod č., kterým došlo k dalšímu rozdělení pozemku parc.č. v katastrálním území Modřany.

Strana prodávající prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy byl podán do podatelny Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, návrh na vklad prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**Prohlášení vlastníka domu**“) pod č.j. V-, do katastru nemovitostí, kterým se nemovitost rozděluje dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**občanský zákoník**“), na jednotky tak, že se Strana prodávající stane vlastníkem všech jednotek v Nemovitosti a může tedy jednotlivé jednotky prodávat do vlastnictví fyzickým a právnickým osobám, včetně jednotky uvedené dále v čl. II., která je předmětem převodu dle této Smlouvy.

2. Společnými částmi Nemovitosti jsou rovněž následující pozemky zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, pro katastrální území Modřany, obec Praha (dále jen „**Pozemky**“), funkčně související s provozem a správou Domu a s užíváním jednotek:

- a) pozemek parc. č. -,
- b) pozemek parc. č. -,

II. Předmět smlouvy

Předmětem této Smlouvy je úplatný převod vlastnického práva, resp. spoluvlastnického podílu, k níže popsaným nemovitostem:

1. **jednotka č. / ...** (ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě označená jako **BC12201**), zahrnující ateliér o celkové podlahové ploše m² umístěný ve 2. nadzemním podlaží Bytového domu a podíl na společných částech Nemovitosti (včetně Pozemků). Tento byt se skládá z níže uvedených místností o ploše:

bude doplněno v souladu s Prohlášením vlastníka domu:

....

Vybavení ateliéru tvoří:

...

Ateliér je ohraničen:

...

K jednotce se váže právo výlučně užívat tyto společné části Nemovitosti:

balkon/lodžii/terasu o výměře ... umístěný/ou ...

Podíl na společných částech Nemovitosti (včetně Pozemků) činí ...
/.....

2. Velikosti podílů jednotlivých vlastníků jednotek na Pozemcích odpovídají velikosti podílů těchto vlastníků jednotek na ostatních společných částech Nemovitosti. Celkový převáděný podíl na společných částech Nemovitosti (včetně Pozemků) činí ... /..... Podíl na společných částech Nemovitosti (včetně Pozemků) je součástí každé z převáděných jednotek a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

Společnými částmi Nemovitosti jsou:

bude doplněno v souladu s Prohlášením vlastníka domu:

....

Celková podlahová plocha prostor v Bytovém domě společných vlastníkům všech jednotek je m².

Všechny tyto společné prostory v Bytovém domě mají právo užívat a povinnost se podílet na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek v Nemovitosti.

III.

Kupní cena

1. Strana prodávající prodává jednotky, resp. spoluvlastnické podíly na jednotkách, uvedených v čl. II. této Smlouvy Straně kupující, a ta je přijímá do svého výlučného vlastnictví, se všemi součástmi a příslušenstvím a právy a povinnostmi, ve stavu, v jakém se k dnešnímu dni nacházejí, za dohodnutou kupní cenu včetně DPH v celkové výši: **10.000,- Kč (slovy Deset tisíc korun českých).**

DPH je ke kupní ceně přičtena ve výši a způsobem stanoveným příslušnými právními předpisy platnými a účinnými ke dni podpisu této Smlouvy. V případě, že dojde ke změně právních předpisů a tím i ke změně sazby daně do dne zdanitelného plnění, je Strana prodávající povinna případný rozdíl daně vrátit Straně kupující nebo Strana kupující povinna případný rozdíl daně zaplatit Straně prodávající, a to do 20 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé smluvní strany.

Za zdanitelné plnění při dodání nemovité věci, podle současného platného znění zákona, se považuje den předání nemovité věci nabyvateli do užívání, nejpozději

však den doručení vyznění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva do katastru nemovitostí.

2. Strana kupující zaplatila kupní cenu v plné výši před podpisem Smlouvy.

Daňový doklad zašle Strana prodávající Straně kupující do 15 dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy.

IV.

Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí Bytového domu

Správu, provoz a opravy společných částí Bytového domu zajišťuje správce uvedený v Prohlášení vlastníka domu. Pravidla pro přispívání vlastníků jednotek v Nemovitosti na správu Nemovitosti a na odměňování osoby, která Nemovitost spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti jsou součástí Prohlášení vlastníka domu.

VI.

Práva a závazky týkající se Bytového domu a Nemovitosti (včetně Pozemků)

1. Vlastníkům jednotek vznikne zápisem vkladu vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, popř. nebytový prostor, jakož i užívat společné části Nemovitosti, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části Nemovitosti. Vlastníkům jednotek současně vznikne povinnost udržovat svůj byt, popř. nebytový prostor, jakož i společné části Nemovitosti, které mají vyhrazeny ve výlučném užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Nemovitosti. S vlastnictvím jednotky je neoddělitelně spojeno členství ve společenství vlastníků jednotek pro Bytový dům (dále jen „**Společenství vlastníků**“). Za dluhy Společenství vlastníků ručí jeho člen jako vlastník příslušné jednotky v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech Nemovitosti.

bude doplněno v souladu s Prohlášením vlastníka domu:

...

Vznikem vlastnického práva k jednotkám vzniká vlastníkově jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu Bytového domu a pro užívání společných částí, se kterými byl seznámen a které měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, popř. nebytového prostoru. Jedná se zejména o následující práva a povinnosti:

- a) povinnost nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky, oznámit tuto skutečnost včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníků jednotek prostřednictvím Společenství vlastníků. To platí obdobně i v případě změny údajů uvedených v oznámení;
- b) povinnost bez zbytečného odkladu oznámit Společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí

v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby;

- c) povinnost platit předepsané zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu, popř. nebytového prostoru, zejména ze smluv týkajících se dodávek médií a služeb pro Bytový dům a vlastníky jednotek, zejména ze:

bude doplněno v souladu s Prohlášením domu:

...

- d) upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt nebo nebytový prostor, povinnost umožnit přístup do něj pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud k tomu byl předem vyzván Společenstvím vlastníků;
- e) povinnost zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně Nemovitosti (včetně Pozemků), o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu, nebytového prostoru nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván Společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií;
- f) povinnost přispívat na správu Nemovitosti včetně příspěvků na odměňování osoby, která Bytový dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, zejména ze smlouvy o obstarání správy Bytového domu;
- g) povinnosti ze smluv o zřízení věcného břemene (umístění veřejného osvětlení, kabelového vedení, vodovodního řádu apod.):

bude doplněno v souladu s Prohlášením vlastníka domu:

...

- h) v případě jakéhokoli budoucího převodu vlastnického práva k jednotce doložit nabyvateli potvrzením Společenství vlastníků, jaké dluhy související se správou Nemovitosti přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které přejdou na nabyvatele jednotky, bude ručit převodce osobě odpovědné za správu domu.

VII.

Stav předmětu smlouvy

1. Strana prodávající prohlašuje, že na převáděné jednotce, resp. spoluvlastnických podílech na popsanych v čl. II. této Smlouvy, nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, jiná věcná práva k věci cizí, ani jiná právní omezení, kromě závazků citovaných v této Smlouvě.

2. Strana kupující prohlašuje, že je jí stav předmětu převodu znám, s tímto stavem byla osobně seznámena a v tomto stavu jej přejímá do svého výlučného

vlastnictví. K předání předmětu převodu, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovitosti a na Pozemcích včetně všech součástí a příslušenství dojde předávacím protokolem, podepsaným pověřeným zástupcem Strany prodávající a Stranou kupující, a to do dvou týdnů od podpisu této Smlouvy, za předpokladu připsání kupní ceny v plné výši včetně DPH a včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě na účet Strany prodávající. Strana kupující se zavazuje k úhradě nákladů spojených s provozem předmětu převodu dle této Smlouvy vzniklých od okamžiku převzetí předmětu převodu Stranou kupující. Strana prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu Smlouvy nemá nikdo jiný jakékoliv právo neuvedené ve Smlouvě k předmětu převodu a že není uzavřena žádná nájemní smlouva, podle které by jakákoliv třetí osoba měla právo neuvedené ve Smlouvě předmět převodu užívat.

3. Strana kupující má právo na bezplatné odstranění případných vad montážních a stavebních prací, zjištěných při převzetí předmětu převodu, vad společných částí Nemovitosti, které nemohly být při dostatečné péči zjištěny při převzetí předmětu převodu (skryté vady), a dále v rámci trvání záruční lhůty stanovené v této Smlouvě na jednotlivé části Bytového domu. Běžné opotřebení společných částí Nemovitosti, nebytového prostoru – společných garáží, nebytového prostoru – sklepů, prokazatelně způsobené užíváním třetími osobami, zejména ostatními vlastníky jednotek není považováno za vadu.

Zjištěné vady musí být uplatněny u Strany prodávající bez zbytečného odkladu poté, co je Strana Kupující mohla při dostatečné péči zjistit. Skryté vady na společných částech Nemovitosti musí být uplatněny u Strany prodávající bez zbytečného odkladu poté, co je Strana kupující mohla při dostatečné péči zjistit, nejpozději však do 5-ti let od převodu první jednotky v Bytovém domě na osobu, která je odlišná od Strany prodávající.

Záruční doba na montážní a stavební práce u jednotek s příslušenstvím se poskytuje v délce 48 měsíců od dne předání předmětu převodu straně kupující do užívání. Záruční doba na montážní a stavební práce u společných prostor Nemovitosti, nebytového prostoru – společných garáží, nebytového prostoru – sklepů, končí dnem Záruční doba na kompletní skladbu střešního souvrství končí dnem

U výrobků a zařízení pro vybavení bytů, nebytových prostor a společných částí Nemovitosti bude záruční doba shodná s údajem uvedeným na záručním listu výrobce. Práva ze záruky nebo z titulu odpovědnosti za vady věci nebude možné uplatnit, pokud bude vada výrobků a zařízení způsobena neodborným zásahem nebo nečinností Strany kupující či třetí osoby, zejména pokud vznikne v rozporu s pokyny stanovenými v Manuálu uživatele bytů a nebytových prostorů v Bytovém domě, nebo pokud bude způsobena tím, že servisní práce v Bytovém domě nebude provádět odborná servisní organizace.

Záruční doba počíná běžet ode dne předání předmětu převodu Straně kupující do užívání s výjimkou záruční doby na společné části Nemovitosti, která začíná běžet ode dne předání první jednotky v Bytovém domě osobě odlišné od Strany prodávající. Vady, na které se vztahuje záruka poskytnutá Stranou prodávající, je třeba uplatnit u Strany prodávající bez zbytečného odkladu poté, co je Strana

kupující mohla při dostatečné péči zjistit, nejpozději však ve výše uvedených záručních dobách.

Práva z vadného plnění a z poskytnutých záruk, je třeba uplatnit u Strany prodávající, a to výhradně přes webovou aplikaci na www.skanskareality.cz. Nebudou-li práva z vadného plnění a poskytnutých záruk uplatněna u Strany prodávající bez zbytečného odkladu poté, co je Strana kupující mohla při dostatečné péči zjistit, má Strana prodávající právo namítnout, že byla uplatněna opožděně, a Strana kupující se jich tak nemůže domáhat.

Strana prodávající neodpovídá za vady převáděných jednotek, ani za vady na společných částech Nemovitosti, které vznikly v důsledku zásahů Strany kupující či třetích osob, provedených bez souhlasu Strany prodávající a bez řádného povolení příslušných správních orgánů, do konstrukce bytu, nebytového prostoru nebo společných částí domu. V případě, že Strana kupující provede takové konstrukční úpravy a zásahy bez předchozího písemného souhlasu Strany prodávající a bez povolení příslušných správních orgánů, nebude k poskytnuté záruce dle předchozích ustanovení této Smlouvy přihlíženo.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany navrhují, aby byl u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Modřany, proveden zápis změny vlastnických práv dle této Smlouvy. Prodávající předloží návrh vklad vlastnického práva Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha do 14 dnů ode dne, kdy obdrží potvrzení správnosti obsahu návrhu na zápis vkladu katastrálnímu úřadu a obsahu této smlouvy od Odboru správy majetku Magistrátu hl. m. Prahy. Prodávající bere na vědomí, že Odbor správy majetku Magistrátu hl. m. Prahy je vázán při posuzování správnosti výše uvedených dokumentů dle ust. § 71 správního řádu. Strana kupující tímto výslovně zmocňuje Stranu prodávající k podání návrhu na vklad dle tohoto odstavce. Poplatek za ověření svých podpisů na této Smlouvě hradí Strana kupující při podpisu Smlouvy. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí Strana prodávající.

2. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že vlastnické právo k převáděným nemovitostem přechází na Stranu kupující vkladem do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Smluvní strany jsou do doby rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva svými projevy vůle z této Smlouvy vázány.

3. V případě, kdy by návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy byl pravomocně zamítnut, nebo v případě, kdy by katastrálním úřadem zahájené řízení bylo pravomocně zastaveno, zavazují se strany nejpozději do 30 dnů poté, co příslušné rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí či o zastavení řízení nabude právní moci, uzavřít mezi sebou novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětu převodu, jak je uveden v této Smlouvě, která bude obsahovat stejné podstatné náležitosti jako tato Smlouva a bude splňovat veškeré podmínky pro povolení vkladu vlastnického

práva do katastru nemovitostí, a tuto novou kupní smlouvu se zavazují neprodleně podat na katastrální úřad s návrhem na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. V případě, že se uzavření nové kupní smlouvy ve smyslu tohoto odstavce nezdaří, mají strany právo od této Smlouvy odstoupit. V případě zániku této smlouvy bude Strana prodávající povinna vrátit uhrazenou kupní cenu na účet Strany kupující do 40 dnů ode dne zániku Smlouvy. V takovém případě bude Strana kupující povinna vyklidit a vrátit předmět převodu bez náhrady nejpozději do 40 dnů ode dne zániku Smlouvy.

4. Nedílnou součástí této Smlouvy je reklamační řád Strany prodávající, který podrobně upravuje odpovědnosti Strany prodávající za vady předmětu převodu dle této smlouvy.

5. Pokud to nezbytně vyžadují opravy, úpravy a provoz ostatních bytů, nebytových prostor nebo společných částí Bytového domu, popřípadě Bytového domu jako celku, je Strana kupující povinna umožnit na předchozí vyzvání přístup do bytu, resp. nebytového prostoru nabývaného dle této Smlouvy. Za tím účelem se Strana kupující zavazuje poskytovat Společenství vlastníků své aktuální kontaktní údaje. V případě nesplnění této povinnosti, mající za následek nemožnost učinit shora zmíněnou výzvu, a v případě bezprostředně hrozícího nebezpečí vzniku škody na majetku či zdraví, je Strana kupující povinna strpět přístup do svého bytu, resp. nebytového prostoru i bez svého vědomí. Takový přístup bude vždy celý prováděn za současné přítomnosti minimálně tří osob, v součinnosti s obecní policií nebo s Policií České republiky, a bude vždy protokolárně a fotograficky zdokumentován.

6. Strana kupující bere na vědomí, že s účinností od 1.11.2016 se zákonem č. 254/2016 Sb., mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Vzhledem k tomu, že se na první úplatné nabytí vlastnického práva k jednotce, zahrnující nebytový prostor – ateliér, garážové stání či sklep, jako samostatný předmět převodu, osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí nevztahuje, smluvní strany konstatují, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je strana kupující. Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 %.

7. Strana kupující prohlašuje, že při podpisu této Smlouvy převzala kopii průkazu energetické náročnosti budovy – Bytového domu, souhlasí s tím, že originál tohoto průkazu bude uložen u Strany prodávající, která jej následně předá Společenství vlastníků, a považuje tak povinnost dle zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, za splněnou.

8. Přílohu této Smlouvy tvoří schéma půdorysu všech podlaží Bytového domu s vyznačenými byty a nebytovými prostory.

9. Změny a doplňky této Smlouvy musejí mít písemnou formu.

10. Tato Smlouva je vyhotovena v pěti (5) stejnopisech, každý s platností originálu; Strana kupující obdrží dvě (2) vyhotovení, Strana prodávající dvě (2) vyhotovení, jedno (1) vyhotovení je určeno pro potřeby katastrálního úřadu.

11. S ohledem na skutečnost, že Strana kupující je seznámena s Etickým kodexem Strany prodávající (viz příloha č. 3 této Smlouvy), prohlašuje Strana

kupující, že nabývá předmět převodu dle této Smlouvy výlučně za účelem zajištění bytových potřeb v souladu se Zásadami pronájmu obecních bytů ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřených městské části Praha 12 a obecních bytů nesvěřených, jež byly schváleny Radou městské části Praha 12 dne 2.9.2014 usnesením č. R-171-013-14, pouze však pro rodiny v prokazatelně sociálně znevýhodněné situaci a nejdéle na dobu určitou 2 roky s možností prodloužení o nejvýše celkem 2 roky a nikoliv v případě zajištění nezbytných služeb pro MČ a jako nájem služební. Strana kupující si je vědoma, že případné nakládání s předmětem převodu v rozporu s předchozí větou je důvodem pro jednostranné odstoupení Strany prodávající od této Smlouvy. V takovém případě jsou smluvní strany povinny vrátit si vzájemně přijatá plnění, a to nejpozději do 20 dní od prokazatelného doručení odstoupení Stranou prodávající Straně kupující.

12. Tato Smlouva a veškeré právní vztahy z ní vyplývající se řídí zák. č. 89/2012 Sb., Občanským zákoníkem, a ostatními právními předpisy České republiky. Strana kupující potvrzuje, že byla Stranou prodávající jasně a srozumitelně seznámena s tím, že v případě sporu mezi smluvními stranami této Smlouvy, má možnost využít mimosoudního řešení takového sporu, a to u České obchodní inspekce (www.coi.cz).

13. Smluvní strany jsou dle svého prohlášení plně svéprávné. Strana kupující prohlašuje, že splňuje zákonné podmínky pro nabývání nemovitostí dle platných předpisů České republiky a tato Smlouva byla řádně schválena Zastupitelstvem městské části Praha 12.

14. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla veřejně přístupná.

15. Tato smlouva je platná a účinná dnem podpisu smluvními stranami, ne však dříve, než zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Zveřejnění zajistí kupující.

16. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, cítí se být jejím obsahem vázány a toto stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

Přílohy:
reklamační řád
schéma půdorysů všech podlaží Bytového domu
Etický kodex Skanska

Strana kupující:
městská část Praha 12

Za Stranu prodávající
Skanska Reality a.s..

Milan Marušík
starosta

Valter Mikael Matts
předseda představenstva

Naděžda Ptáčková
člen představenstva

ČLÁNEK V.

A. Další specifikace předmětu převodu:

1. Jednotka č. AC12201 zahrnující ateliér v 2. nadzemním podlaží budovy a podíl na společných částech nemovitosti:

1.1. Místnosti:

	Výměra v m ²
Předsíň	6,38
Koupelna + WC	3,11
Ateliér I	19,80
	10,10
Celkem:	39,39
s právem výlučného užívání	
Balkónu	5,78

Schematický plán ateliéru je zahrnut v příloze č. 4 této smlouvy.

1.2. Standardní vybavení ateliéru.

Bližší specifikace standardního vybavení je obsažena v kartě ateliéru, která je přílohou č. 6 této smlouvy o smlouvě budoucí.

Standard popsany touto smlouvou, resp. v příloze této smlouvy, a standard popsany ve stavební dokumentaci včetně uvedených výrobců mají informativní charakter a prodávající je oprávněn se od těchto standardů v nezbytných případech v nezbytném rozsahu za předpokladu zachování minimálně stejných příp. vyšších standardů použitých materiálů a za předpokladu zachování užitečných vlastností ateliéru v plném rozsahu odchýlit, aniž by tato odchylka vyvolávala změnu nebo měla vliv na platnost kteréhokoliv ustanovení této smlouvy. Kompletní aktuální stavební dokumentace, na základě které bude předmět převodu zhotovován, je k nahlédnutí ve Skanska Home Center, Křížíkova 682/34a, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00.

Standard popsany touto smlouvou má přednost před standardem zpracovaným ve stavební dokumentaci.

2. Podíl na společných částech nemovitosti, včetně pozemků funkčně souvisejících s provozem a správou domu a s užíváním jednotek popsanych v článku II. odst. 1 této smlouvy.

Podíl na společných částech nemovitosti je neoddělitelnou součástí každé jednotky a vždy přechází spolu s převodem vlastnictví příslušné jednotky. Velikost podílu na společných částech nemovitosti je stanovena jako vzájemný poměr velikosti podlahové plochy příslušného bytu nebo nebytového prostoru k celkové ploše všech bytů a nebytových prostorů v domě.

V případě převodu více jednotek (nebo spoluvlastnických podílů na nich) bude podíl na společných částech nemovitosti určen jako souhrnný, součtem podílů příslušejících k jednotlivým převáděným jednotkám (nebo spoluvlastnickým podílům na nich).

B. Povinnosti spojené se vznikem vlastnického práva k předmětu převodu:

1. Vznikem vlastnického práva k předmětu převodu vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, se kterými byl seznámen a které měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, popř. nebytovému prostoru. Jedná se zejména o následující povinnosti:

- a) nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky, oznámit tuto skutečnost včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím společenství vlastníků. To platí obdobně i v případě změny údajů uvedených v oznámení;
- b) bez zbytečného odkladu oznámit společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby;
- c) platit předepsané zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu, popř. nebytového prostoru, zejména ze smluv týkajících se dodávek médií a služeb pro budovu a vlastníky jednotek (např. smlouvy o odběru tepla, smlouvy o odvozu odpadků, smlouvy o dodávce elektrické energie, smlouvy o dodávce vody a o stočném, smlouvy o údržbě výtahů v domě, smlouvy o úklidu společných prostor);
- d) upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt nebo nebytový prostor, umožnit přístup do něj pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud k tomu byl předem vyzván společenstvím vlastníků;
- e) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu, nebytového prostoru nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií;

- f) v souladu se smlouvou o zřízení věcného břemene strpět umístění technologie pro zajištění dodávky tepla a ohřevu teplé vody a přístup k této technologii ve prospěch společnosti dle odst. 2. tohoto článku;
- g) v souladu se smlouvou o zřízení věcného břemene strpět umístění informativní tabulky (mosazné resp. z jiného vhodného materiálu) o investrovi, stavebníkovi, projektantovi stavby, příp. o termínech a průběhu výstavby, která bude umístěna na vnější plášť budovy;
- h) v souladu se smlouvou o zřízení věcného břemene strpět umístění reklamního panelu budoucího prodávajícího o velikosti max. 20 m² na vhodném místě na příslušejícím pozemku, na fasádě nebo střešní konstrukci domu, a to po dobu 24 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu. Budoucí prodávající se zavazuje, že umístěním reklamního panelu neomezí kvalitativní užívání předmětu převodu;
- i) přispívat na správu domu a pozemku včetně příspěvků na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, zejména ze smlouvy o obstarání správy budovy;
- j) v souladu se smlouvou o zřízení věcného břemene strpět vedení inženýrských sítí a umístění koncových zařízení;
- k) v případě jakéhokoli budoucího převodu vlastnického práva k jednotce doložit nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které přejdou na nabyvatele jednotky, bude ručit převodce osobě odpovědné za správu domu.

2. Prostory budovy, v nichž bude umístěna technologie pro zajištění dodávky tepla a ohřevu teplé vody bude oprávněna výhradně užívat společnost tuto technologii vlastníci a zajišťující dodávku tepla a teplé vody pro budovu.

3. Vlastníci spoluvlastnických podílů na nebytové jednotce – společné garáže a sklepech a vlastníci spoluvlastnických podílů na nebytové jednotce - sklepech v budově budou povinni strpět umístění rozvodů technických zařízení v těchto jednotkách, zajišťujících provoz budovy a budou povinni strpět průchod těmito jednotkami ke sklepním kójím, garážovým stáním a technickým místnostem umístěným v podzemních podlažích budovy, a to všem jejich vlastníkům a oprávněným uživatelům.

4. Na částech pozemku nyní vyčleněného jako zastavěného či funkčně souvisejícího s provozem a správou domu (viz příloha č. 3 této smlouvy) budoucí prodávající vybuduje chodníky s veřejným pěším přístupem a zeleň. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni strpět veřejný průchod přes pozemek, jehož součástí je dům a přes pozemky funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, a to v té jejich části mezi jednotlivými sekcemi Bytového domu tak, aby byl mezi jednotlivými sekcemi zajištěn neomezený veřejný pěší průchod.

5. Vlastníci jednotek v budově budou oprávněni užívat pozemky se sjezdem do podzemních podlaží domu společně s vlastníky jednotek v budově č.p. 2157, k.ú. Modřany. Vlastníci jednotek v budově budou oprávněni užívat pozemky se

sjezdem do podzemních podlaží domu společně s vlastníky jednotek v budově č.p. 2157, k.ú. Modřany. Tyto pozemky budou funkčně související s provozem a správou domů č.p. 2157, k.ú. Modřany a domu Rarach a s užíváním jednotek v těchto domech, přičemž vlastníci jednotek v obou budovách budou povinni přiměřeně přispívat na úhradu nákladů spojených s údržbou a provozem těchto pozemků a na nich vybudovaného sjezdu.

6. Budoucí prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou a na budoucího kupujícího nepřejdou jiné závazky, než v této smlouvě uvedené, resp., které vyplývají z platných právních předpisů.

ČLÁNEK VI.

A. Kupní cena :

1. Prodávající a kupující sjednali výši kupní ceny předmětu převodu (dále jen „základní cena“) ve výši **8.264,46 Kč** (slovy: osm tisíc dvě stě šedesát čtyři 46/100 koruny české)

2. Základní cena nezahrnuje daň z přidané hodnoty, která bude budoucím prodávajícím účtována ve výši dle zákona platného k datu uskutečnění zdanitelného plnění, tj. ke dni doručení rozhodnutí o právních účincích vkladu vlastnického práva ve prospěch budoucího kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí, případně k jinému dni určenému zákonem.

3. V případě, že dojde ke změně právních předpisů a tím i ke změně sazby daně do dne zdanitelného plnění, je budoucí prodávající povinen případný rozdíl daně vrátit budoucímu kupujícímu nebo budoucí kupující povinen případný rozdíl daně zaplatit budoucímu prodávajícímu, a to do 20 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé smluvní strany.

4. V uvedené kupní ceně jsou zahrnuty náklady budoucím prodávajícím ekvivalentně a účelně vynaložené na pořízení pozemku, pozemků věcně příslušejících k pozemku a na vybudování veřejných komunikací, úprav souvisejících pozemků veřejných ploch a páteřních rozvodů technické infrastruktury (např. vodovody, kanalizace, veřejné osvětlení, apod.), jež umožňují pozdější provádění a užívání budovy a vymezených jednotek ve smyslu např. § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů, a které nejsou předmětem převodu dle této smlouvy. Tato infrastruktura včetně souvisejících pozemků veřejných ploch bude na základě smluv o smlouvách budoucích převedena do vlastnictví obce nebo osob zajišťujících dopravní a technickou infrastrukturu území.

B. Způsob úhrady kupní ceny a platební podmínky:

1. Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující uhradí budoucímu prodávajícímu kupní cenu předmětu převodu formou poskytnutí dále uvedených záloh placených při dodržení níže sjednaných podmínek:

Podmínky při úhradě kupní ceny:

- 1.1. Kupní cena ve výši **10.000,- Kč** včetně DPH bude budoucím kupujícím uhrazena na účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 30 (třiceti) pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy. Jako variabilní symbol uvede budoucí kupující číslo zálohové faktury.
2. V případě změny základů pro jednotlivé sazby DPH dojde ke změně ceny včetně DPH, přičemž základní cenu bez DPH uvedenou v části A. odst. 1. tohoto článku nelze bez dohody stran měnit. Po zaplacení jednotlivých záloh budou na požádání vystaveny daňové doklady. Tato smlouva není daňovým dokladem.
3. V případě, že dojde ke změně zákona o DPH, bude výše jednotlivých záloh splatných v období od účinnosti této změny upravena o stanovenou sazbu této daně.
4. Výzvu k úhradě kupní ceny předloží budoucí prodávající budoucímu kupujícímu formou zálohové faktury, předané doporučenou poštou. Budoucí kupující ji uhradí v dohodnuté lhůtě splatnosti převodním příkazem na účet budoucího prodávajícího. Variabilním symbolem je číslo zálohového listu.

ČLÁNEK VII.

Další závazky smluvních stran

A. Neplnění závazků budoucím kupujícím:

1. V případě, že budoucí kupující nebude po uzavření této smlouvy schopen plnit závazky k úhradě sjednané kupní ceny a ani na základě písemné upomínky budoucího prodávajícího obsahující určení náhradní lhůty splatnosti dle článku VI. části B. této smlouvy, která nebude kratší než 10 dnů od doručení takové upomínky budoucímu kupujícímu, a nebude uzavřena jiná dohoda, má budoucí prodávající právo na smluvní pokutu ve výši 10 % ze sjednané kupní ceny (dle článku VI. části A. odst. 1. této smlouvy). Ustanovení § 1788 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije. Dále mají obě smluvní strany právo od této smlouvy odstoupit.

B. Závazky stran při výstavbě budovy a předání předmětu převodu:

1. Při výstavbě se budoucí prodávající zavazuje postupovat v souladu se závazky obsaženými v této smlouvě a tak, aby budova byla dokončena do **30.6.2017**. Termínem dokončení se rozumí datum podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu příslušnému stavebnímu úřadu. V případě nedokončení výstavby budovy budoucím prodávajícím ani do 6 měsíců po uplynutí shora

uvedené lhůty má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit, přičemž ustanovení části A odst. 2 o odstoupení se v takovém případě použije obdobně.

2. Budoucí prodávající je povinen výstavbu realizovat v souladu s prováděcí stavební dokumentací, kterou je oprávněn upravovat při zachování závazných standardů, v souladu se závaznými technickými normami platnými a účinnými v době vydání stavebního povolení a dohodnutými vlastnostmi standardu vybavení.

3. Při výstavbě budovy a provedení vlastního předmětu převodu se budoucí prodávající zavazuje použít materiály, výrobky a zařízení kvalitativně odpovídající standardu specifikovanému v kartě ateliéru, tvořící přílohu č. 6 této smlouvy.

4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že vyobrazení převáděných nemovitostí a jednotek v propagačních materiálech a komerční dokumentaci budoucího prodávajícího je pouze informativní a nemusí být beze zbytku dodrženo (přesné barevné odstíny, umístění vybavení, které není předmětem převodu, umístění zeleně, členění oken apod.). Před uzavřením této smlouvy budoucí prodávající seznámil budoucího kupujícího s otevíratelností oken v jednotce zahrnující předmětný ateliér.

5. Smluvní strany se dohodly, že skutečná celková výměra užitné podlahové plochy převáděného ateliéru, se může odchylovat od součtu výměr podlahových ploch uvedených v této smlouvě nebo stanovených stavební dokumentací pro stavební povolení o +/- 3% (měřeno ve výši 15 cm nad úroveň podlahy), přičemž takové odchylky nemají vliv na sjednanou kupní cenu. Dílčí změny ve skutečné podlahové ploše ateliéru nebo nebytového prostoru však nesmí ovlivnit počet ani účel jednotlivých místností.

6. Budoucí kupující je povinen převzít protokolárně předmět převodu do 10 dnů po výzvě budoucího prodávajícího učiněné ve lhůtě stanovené pro předání, jestliže při předávání nebudou zjištěny žádné vady bránící řádnému a bezpečnému užívání převáděných jednotek. Případné drobné vady nebránící užívání jednotek zjištěné při převzetí budou uvedeny v předávacím protokolu zároveň se lhůtou pro jejich odstranění budoucím prodávajícím. Před faktickým podpisem kupní smlouvy bude mít budoucí kupující možnost navštívit předmět převodu na tzv. inspekční prohlídce, kde budou případné závady zaznamenány do inspekčního protokolu s tím, že budou neprodleně odstraněny, zpravidla do dne protokolárního předání předmětu převodu.

7. Do doby uzavření kupní smlouvy není budoucí kupující oprávněn provádět na předmětu převodu žádné úpravy, pokud nebude dohodnuto jinak.

8. Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající zajistí na náklady budoucího kupujícího před protokolárním předáním bytu montáž elektroměru. Budoucí kupující se zavazuje nejpozději do 5 pracovních dnů od převzetí ateliéru podat žádost o změnu odběratele příslušnému dodavateli elektrické energie. Formulář žádosti předá budoucí prodávající budoucímu kupujícímu při převzetí ateliéru.

9. Tato smlouva je sepisována dle právních předpisů platných a účinných ke dni jejího uzavření. Případné změny v platnosti ustanovení smlouvy nebo změny týkající se předmětu převodu vyvolané změnou právních předpisů nebo ČSN nemají vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy včetně cenového ujednání.

10. Budoucí prodávající poskytne budoucímu kupujícímu na převáděné jednotky prodlouženou záruku, která začne běžet ode dne předání předmětu převodu straně budoucí kupující do užívání s výjimkou záruční doby na společné části bytového domu, která začíná běžet ode dne předání první jednotky v bytovém domě osobě odlišné od budoucího prodávajícího. Záruční doba v délce 48 měsíců se bude vztahovat na montážní a stavební práce v domě. Záruční doba na kompletní skladbu střešního souvrství je 5 let. U výrobků a zařízení pro vybavení jednotek bude záruční doba shodná s údajem uvedeným na záručním listu výrobce. Práva z odpovědnosti za vady nebude možné uplatnit, pokud bude vada těchto výrobků a zařízení způsobena neodborným zásahem nebo nečinností budoucího kupujícího či třetí osoby, zejména pokud vznikne v rozporu s pokyny stanovenými v manuálu uživatele jednotek, případně bude způsobena tím, že servisní práce v domě nebude provádět odborná servisní organizace. Nedílnou součástí kupní smlouvy bude reklamační řád prodávajícího, který bude upravovat podmínky uplatňování práv z vadného plnění.

11. Budou-li to nezbytně vyžadovat opravy, úpravy a provoz ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, bude budoucí kupující povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky nabyté dle kupní smlouvy. Za tím účelem se budoucí kupující zaváže poskytovat subjektu vykonávajícímu v domě správu a výkon dalších práv a povinností své aktuální kontaktní údaje. V případě nesplnění této povinnosti mající za následek nemožnost učinit shora zmíněnou výzvu a v případě bezprostředně hrozícího nebezpečí vzniku škody na majetku či zdraví, bude budoucí kupující povinen strpět přístup do své jednotky i bez svého vědomí. Takový přístup bude vždy celý prováděn za současné přítomnosti minimálně tří osob, v součinnosti s obecní policií nebo s Policií České republiky, a bude vždy protokolárně a fotograficky zdokumentován.

C. Další ujednání:

Veškeré písemnosti si strany budou vzájemně zasílat na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Při nepřevzetí doporučené pošty budou zásilky uložené u poskytovatele poštovních služeb po deseti dnech od tohoto uložení považovány za doručené.

D. Zvláštní ujednání

V případě, že příslušný katastrální úřad pravomocně rozhodne o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy či o zastavení řízení a strany využijí práva odstoupit od kupní smlouvy, bude budoucí prodávající povinen vrátit uhrazenou kupní cenu do 40 dnů od nabytí právní moci uvedeného rozhodnutí. V takovém případě bude budoucí kupující povinen vyklidit a vrátit předmět převodu bez náhrady nejpozději do 40 dnů od nabytí právní moci uvedeného rozhodnutí.

ČLÁNEK VIII.

Majetkové sankce

1. Bude-li budoucí prodávající v takovém prodlení, že výstavbu budovy nedokončí ani do 30 dnů po uplynutí lhůty uvedené v článku VII. části B odst. 1.

této smlouvy, je povinen zaplatit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 0,05% z již zaplacené kupní ceny za každý započatý pracovní den prodlení, maximálně však ve výši 5% ze sjednané ceny předmětu převodu (dle článku VI. části A. odst. 1. této smlouvy). Smluvní pokuta bude zaplacena bankovním převodem proti písemnému požadavku budoucího kupujícího, nebo ponížením poslední splátky kupní ceny o částku odpovídající smluvní pokutě. Nárok na smluvní pokutu budoucímu kupujícímu nevzniká, jestliže prodlení budoucího prodávajícího nepřesáhne 30 dnů.

2. V případě prodlení budoucího kupujícího s plněním peněžitých závazků dle této smlouvy má budoucí prodávající právo požadovat na budoucím kupujícím úhradu smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, maximálně však ve výši 5% ze sjednané ceny předmětu převodu (dle článku VI. části A. odst. 1. této smlouvy).

ČLÁNEK IX.

Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny touto smlouvou, se řídí ustanoveními občanského zákoníku a ostatními právními předpisy České republiky.

2. Strany se zavazují řešit případné spory, vzniklé z této smlouvy, vždy nejprve vzájemným jednáním. Budoucí kupující souhlasí s použitím osobních údajů uvedených v této smlouvě pro účely plnění smlouvy a následně uzavřené smlouvy kupní o převodu vlastnického práva k předmětné nemovitosti a budoucí prodávající se zavazuje tyto osobní údaje neposkytovat žádné třetí osobě.

3. V případě, že bude byt nebo nebytový prostor tvořící předmětnou jednotku, při zachování veškerých kvalitativních parametrů (výměra, počet místností apod.), v kolaudačním souhlasu označen jinak, než je uvedeno v cenících budoucího prodávajícího anebo v této smlouvě (např. 1+1 místo uváděných 2+kk), bude budoucí prodávající nadále používat označení v souladu s platným kolaudačním souhlasem (v prohlášení vlastníka domu, v kupní smlouvě apod.).

4. Budoucí kupující prohlašuje, že byl seznámen s umístěním podzemní jímky na sběr dešťové vody (užitelné následně k zalévání pozemku funkčně souvisejících se správou a provozem budovy) a zároveň s umístěním hnízdních boxů pro Rorýse obecného na fasádě Bytového domu.

5. S ohledem na skutečnost, že Budoucí kupující je seznámen s Etickým kodexem Budoucího prodávajícího (viz příloha č. 10 této Smlouvy), prohlašuje Budoucí kupující, že nabude předmět převodu dle této Smlouvy výlučně za účelem zajištění bytových potřeb v souladu se Zásadami pronájmu obecních bytů ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřených městské části Praha 12 a obecních bytů nesevřených, jež byly schváleny Radou městské části Praha 12 dne 2.9.2014 usnesením č. R-171-013-14, pouze však pro rodiny v prokazatelně sociálně znevýhodněné situaci a nejdéle na dobu určitou 2 roky s možností prodloužení o nejvýše celkem 2 roky a nikoliv v případě zajištění nezbytných služeb pro MČ a jako nájem služební. Budoucí kupující si je vědom, že případné nakládání

s předmětem převodu v rozporu s předchozí větou je důvodem pro jednostranné odstoupení Budoucího prodávajícího od této Smlouvy.

6. Budoucí kupující bere na vědomí, že s účinností od 1.11.2016 se zákonem č. 254/2016 Sb., mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Vzhledem k tomu, že se na první úplatné nabytí vlastnického práva k jednotce, zahrnující nebytový prostor – ateliér, garážové stání či sklep, jako samostatný předmět převodu, osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí nevztahuje, smluvní strany konstatují, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je budoucí kupující. Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 %.

7. Změny a doplňky této smlouvy platí pouze tehdy, jestliže jsou uzavřeny písemnou formou a podepsány oprávněnými osobami.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž tři obdrží budoucí kupující a dvě budoucí prodávající.

9. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla veřejně přístupná.

10. Tato smlouva je platná a účinná dnem podpisu smluvními stranami, ne však dříve, než zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Zveřejnění zajistí budoucí kupující.

11. Obě strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem důkladně přečetly, a cítí se být jejím obsahem vázány, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

12. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

příloha č. 1 – výpis z obchodního rejstříku budoucího prodávajícího

příloha č. 2 – zázpis do katastrální mapy

příloha č. 3 – schematický plán rozdělení pozemků

příloha č. 4 – schematický plán převáděné jednotky

příloha č. 5 – situace

příloha č. 6 – karta standardního vybavení ateliéru

příloha č. 7 – reklamační řád

příloha č. 8 – Zásady pronájmu obecních bytů ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřených městské části Praha 12 a obecních bytů nesvěřených

příloha č. 9 – Etický kodex Skanska

V Praze dne

V Praze dne.....

Budoucí kupující:
městská část Praha 12

Za budoucího prodávajícího:
Skanska Reality a.s.:

.....
Milan Marušík
starosta

.....
Valter Mikael Matts,
předseda představenstva

.....
Naděžda Ptáčková,
člen představenstva