

Smlouva o rezervaci

Budoucí prodávající:

Nové Ohrazenice I s.r.o.

IČO: 06059155

se sídlem čp. 166, 290 01 Choťánky

zapsána v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 275337 vedenou u Městského soudu v Praze

zastoupena jednatelem: Ing. Jozefem Ďurčanským

č.ú.: 33918029/5500, var. symbol: 37525

(dále jen „Budoucí prodávající“)

Zájemce:

Pardubický kraj

IČO: 70892822

se sídlem Komenského náměstí 125, 532 11 Pardubice

zastoupený hejtnanem kraje JUDr. Martinem Netolickým, Ph.D.

administrace smlouvy: Odbor majetkový, stavebního řádu a investic Krajského úřadu Pardubického kraje, Ing. Petra Chvojková, referent oddělení správy majetku tel.: +420 466 026 460, e-mail:

petra.chvojkova@pardubickykraj.cz

(dále jen „Zájemce“ nebo také „Pardubický kraj“)

I. Předmět smlouvy, cena, platební podmínky, odstoupení a smluvní pokuta

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí (dále jen „nemovité věci“) tvořících předmět převodu a blíže specifikovaných v odst. 2 tohoto článku, kdy tyto všechny nemovité věci jsou vymezeny v pozemku č. parc. St. 868 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Ohrazenice, obec Pardubice, okres Pardubice, jehož součástí je budova č.p. 374, 375, 376 (bytový dům) v části obce Ohrazenice, a dále rovněž k pozemkům č. parc. St. 871 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba budovy bez č.p./č.e. (jiná stavba) a č. parc. St. 872 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba budovy bez č.p./č.e. (jiná stavba), vše rovněž v k.ú. Ohrazenice, obec Pardubice, okres Pardubice, jež jsou funkčně spjaty s budovou č.p. 374, 375, 376 v části obce Ohrazenice, jež je součástí pozemku č. parc. St. 868, k.ú. Pardubice a tvoří tak společnou část nemovité věci, a to dle Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 24.4.2023 (dále jen „Prohlášení vlastníka“) zapsaného do katastru nemovitostí pod sp.zn. V-4061/2023-606 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrálního pracoviště Pardubice.

2. Předmětem této rezervační smlouvy je závazek Budoucího prodávajícího rezervovat v Bytovém domě uvedeném v odst. 1 tohoto článku pro Zájemce, a to po dobu do rozhodnutí Zastupitelstva Pardubického kraje (předpokládaný termín 25. 6. 2024) a po tomto termínu ještě 30 kalendářních dní, tyto jednotky a příslušné spoluvlastnické podíly na jednotkách:

- **jednotku č. 375/25** (v prodejní dokumentaci označenou jako **D4.1.02**), označenou jako bytová jednotka vymezená v pozemku č. parc. St. 868 zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Ohrazenice, jež zahrnuje byt o celkové ploše 121,1 m² (jedná se o plochu uvedenou v Prohlášení vlastníka), který se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy s č.p. 374, 375, 376 (bytový dům) v části obce Ohrazenice a dále spoluvlastnický podíl ve výši 1211/65249 na společných částech nemovitých věcí uvedených na LV 2009 pro k.ú. Ohrazenice. S předmětnou bytovou jednotkou je spojeno právo výlučného užívání terasy, o výměře 139,7 m² jako společných částí domu přístupných pouze z této jednotky. Jednotka je vymezena podle zák. č. 89/2012 Sb., obč. zákoníku.

- **jednotku č. 375/14** (v prodejní dokumentaci označenou jako D4.0.SK.06 označenou jako jiný nebytový prostor (sklad) vymezená v pozemku č. parc. St. 868 zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Ohrazenice, jež zahrnuje místnost o celkové ploše 3,9 m², která se nachází v 1. podzemním podlaží budovy s č.p. 374, 375, 376 (bytový dům) v části obce Ohrazenice a dále spoluvlastnický podíl ve výši 39/65249 na společných částech nemovitých věcí uvedených na LV 2009 pro k.ú. Ohrazenice. Jednotka je vymezena podle zák. č. 89/2012 Sb., obč. zákoníku.

- **spoluvlastnický podíl ve výši 1/67 na jednotce č. 375/1** vymezené v pozemku č. parc. St. 868 zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Ohrazenice, jež zahrnuje garáž o celkové ploše 1536,1 m², která se nachází v 1. podzemním podlaží budovy s č.p. 374, 375, 376 (bytový dům) v části obce Ohrazenice a dále spoluvlastnický podíl ve výši 15361/65249 na společných částech nemovitých věcí uvedených na LV 2009 pro k.ú. Ohrazenice. Jednotka je vymezena podle zák. č. 89/2012 Sb., obč. zákoníku, kdy s uvedeným spoluvlastnickým podílem na předmětné jednotce je spojeno výlučné užívání parkovacího stání označeného jako č. 47.

Poloha jednotek v Bytovém domě, jejich dispoziční členění a orientační výměra jsou patrné z příloh č. 1 a 2, které jsou nedílnou součástí této rezervační smlouvy.

3. Zájemce a Budoucí prodávající se zavazují nejpozději do 30-ti kalendářních dnů ode dne termínu projednání a zároveň schválení převodu předmětu uvedeného v čl. I odst. 2 na základě kupní smlouvy v Zastupitelstvu Pardubického kraje společně podepsat za níže uvedených podmínek Kupní smlouvu. Vzor této kupní smlouvy, který bude po podpisu rezervační smlouvy upraven dle podmínek v této smlouvě uvedených, tvoří přílohu této rezervační smlouvy. Smluvní strany si uvědomují, že konečným orgánem, který rozhoduje o nabytí hmotných nemovitých věcí územním samosprávným celkem, je ve smyslu ust. § 36 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., zákona o krajích, v platném znění, Zastupitelstvo Pardubického kraje. Předpokládaný termín zasedání Zastupitelstva Pardubického kraje je 25. 6. 2024.

4. Podmínky, které budou obsaženy v kupní smlouvě (KS) :

- **cena bytové jednotky č. 375/25, včetně DPH bude činit částku ve výši 10.811.122,- Kč** (slovy: Deset milionů osm set jedenáct tisíc jedno sto dvacet dva korun českých);
- **cena spoluvlastnického podílu ve výši i.d. 1/67 na nebytové jednotce č. 375/1 - společné garáži s právem užívání parkovacího stání č. 47 včetně DPH bude činit částku v celkové výši 350.000,- Kč**, (slovy: Tři sta padesát tisíc korun českých);
- **cena nebytové jednotky – skladu (sklepní kóje) č. 375/14, o výměře 3,9 m² bude včetně DPH činit částku ve výši 97.500,- Kč**, (slovy: Devadesát sedm tisíc pět set korun českých).

Cena bytové jednotky, spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce – společné garáži a nebytové jednotce – skladu (sklepní kóji) bude dohromady včetně DPH činit částku ve výši 11.258.622,- Kč (slovy: Jedenáct milionů dvě stě padesát osm tisíc šest set dvacet dva korun českých), (dále jen „kupní cena“), s tím že Pardubický kraj bude hradit kupní cenu přímo na účet budoucího prodávajícího z vlastních finančních zdrojů, tj. nikoliv prostřednictvím hypotečního úvěru.

Za předpokladu, že Pardubický kraj uhradil rezervační zálohu ve výši 100.000 Kč (slovy: Jedno sto tisíc korun českých) podle této smlouvy viz odst. 5 tohoto článku, bude část kupní ceny ve výši 5.629.311,- Kč (slovy: Pět milionů šest set dvacet devět tisíc tři sta jedenáct korun českých) hrazena neprodleně, nejpozději však do 10 pracovních dnů ode dne účinnosti kupní smlouvy. Zbývající část kupní ceny ve výši 5.529.311,- Kč (slovy: Pět milionů pět set dvacet devět tisíc tři sta jedenáct korun českých) bude hrazena neprodleně poté, co Pardubický kraj obdrží vyrozumění o provedení vkladu z příslušného katastrálního pracoviště, nejpozději však do 10 pracovních dnů od provedení vkladu vlastnického práva na základě předmětné kupní smlouvy. Návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Pardubického kraje bude podán neprodleně, nejpozději do 5 pracovních dnů, ode dne účinnosti kupní smlouvy.

5. Rezervační zálohu ve výši **100 000,- Kč**, (slovy: Jedno sto tisíc korun českých) je Zájemce povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu na č. účtu: **33918029/5500**, variabilní symbol: **37525**, a to neprodleně do 3 pracovních dní, nejpozději do 10-ti pracovních dnů, ode dne účinnosti této smlouvy. V případě uzavření kupní smlouvy se rezervační záloha uvedená v předchozí větě započítává na kupní cenu. V případě, že Zastupitelstvo Pardubického kraje projedná a neschválí převod předmětu uvedeného v čl. I odst. 2 na základě kupní smlouvy, je Budoucí prodávající povinen vrátit nejpozději do 10 kalendářních dní ode dne termínu projednání v Zastupitelstvu Pardubického kraje celou rezervační zálohu, a to s ohledem na zákonný postup uvedený v odst. 3 tohoto článku.

6. V případě, že Zastupitelstvo Pardubického kraje projedná a schválí převod předmětu uvedeného v čl. I odst. 2 na základě kupní smlouvy, avšak Budoucí prodávající nepodepíše z vlastní viny kupní smlouvu do 30-ti kalendářních dnů ode dne termínu projednání a zároveň schválení v Zastupitelstvu Pardubického kraje, a to ani po zaslání písemné výzvy Zájemce k podpisu Kupní smlouvy, kde Zájemce poskytne ještě dodatečnou lhůtu ve výši 10 pracovních dní k uzavření kupní smlouvy a upozorní na riziko smluvní pokuty. Zájemce je oprávněn od této rezervační smlouvy odstoupit, pokud Budoucí prodávající z vlastní viny neuzavře v dohodnutém termínu se Zájemcem Kupní smlouvu, ačkoliv Zájemce splnil všechny povinnosti podle této smlouvy. Odstoupení musí být provedeno písemným oznámením doručeným Budoucímu prodávajícímu. Budoucí prodávající se zavazuje do kalendářních 10 dnů od doručení oznámení Zájemce o odstoupení od této smlouvy vrátit Zájemci zpět rezervační zálohu v plné výši, a to na účet, který Zájemce v tomto odstoupení uvede. Budoucí prodávající je v tomto případě povinen zaplatit Zájemci smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč představující náklady spojené s výběrem předmětného bytu, administrací převodu a zmařenou příležitost, nedohodnou-li se smluvní strany písemným dodatkem k této smlouvě jinak.

7. V případě, že Zastupitelstvo Pardubického kraje projedná a schválí převod předmětu uvedeného v čl. I odst. 2 na základě kupní smlouvy, avšak Zájemce nepodepíše z vlastní viny kupní smlouvu do 30-ti kalendářních dnů ode dne termínu projednání a zároveň schválení v Zastupitelstvu Pardubického kraje, a to ani po zaslání písemné výzvy Budoucího prodávajícího k podpisu Kupní smlouvy, kde Budoucí prodávající poskytne ještě dodatečnou lhůtu ve výši 10 pracovních dní k uzavření kupní smlouvy a upozorní na riziko smluvní pokuty, je Budoucí prodávající oprávněn od této rezervační smlouvy odstoupit, nedohodnou-li se smluvní strany jinak písemným dodatkem k této smlouvě. Odstoupení musí být provedeno písemným oznámením doručeným Zájemci. Zájemce je v tomto případě povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč, nedohodnou-li se smluvní strany písemným dodatkem k této smlouvě jinak. Budoucí prodávající je oprávněn započíst svůj nárok na tuto smluvní pokutu na rezervační zálohu složenou Zájemcem dle této rezervační smlouvy.

8. Oznámení o odstoupení se doručuje na adresy smluvních stran uvedené v této smlouvě. Písemnost je doručena jejím převzetím popř. odesláním do datové schránky, nebo jakmile byla vrácena odesílateli jako nedoručitelná. Účinky odstoupení nastávají i tehdy, jestliže Zájemce či Budoucí prodávající přijetí písemnosti odmítne, nebo jinak zmaří její doručení.

II. Společná a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, a je vyhotovena ve 2 vyhotoveních s platností originálu každého z nich, z toho po jednom vyhotovení obdrží Budoucí prodávající a Zájemce. Tuto smlouvu lze měnit pouze se souhlasem smluvních stran formou písemných dodatků. Jinou formou nežli písemnou nelze tuto smlouvu změnit. Při korespondenci ve věcech této smlouvy popř. kupní smlouvy uvede Budoucí prodávající adresu Zájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy a zároveň označí písemnost také uvedením příslušného odboru: Odbor majetkový, stavebního řádu a investic, oddělení správy majetku.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran popř. dnem, který je uveden jako den podpisu té smluvní strany, která smlouvu podepíše jako poslední, a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že Zájemce bezodkladně po uzavření této smlouvy

odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv a o uveřejnění uvedených dokumentů bezodkladně informuje druhou smluvní stranu.

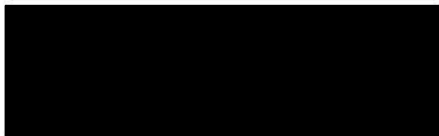
3. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplní znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Strany souhlasí se zpracováním svých ve smlouvě uvedených osobních údajů, konkrétně s jejich zveřejněním v registru smluv ve smyslu z. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Souhlas udělují na dobu neurčitou. Osobní údaje poskytují dobrovolně.
4. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Osobní údaje uvedené v této smlouvě budou použity výhradně pro účely plnění této smlouvy nebo při plnění zákonem stanovených povinností. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou dostupné na oficiálních stránkách Pardubického kraje www.pardubickykraj.cz/gdpr.
5. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli po vzájemném projednání, svobodně a vážně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek dle jejich pravé a skutečné vůle a že s jejím obsahem souhlasí.

6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

- Přílohy:
- č. 1 karta bytu
 - č. 2 schématické umístění bytu v rámci patra
 - č. 3 půdorys podzemního patra
 - č. 4 vzor Kupní smlouvy

Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích:
schváleno Radou Pardubického kraje
dne 3. 6. 2024 usnesením č. R/2318/24, bod 2n)

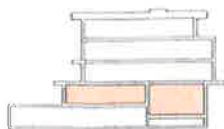
V Poděbradech dne 6.6. 2024


Nové Ohrazenice I s.r.o. jako Budoucí prodávající
Ing. Jozef Ďurčanský
jednatel

V Pardubicích dne 12.6. 2024

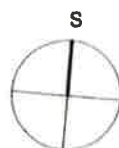

Pardubický kraj jako
JUDr. Martin Netolický
hejtman

OBYTNÝ SOUBOR OHRAZENICE U SPORTOVNÍ ŠKOLY



OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	ORIENTAČNÍ PLOCHA
D4 1 02 01	CHODBA	12.53 m ²
D4 1 02 02	WC	1.81 m ²
D4 1 02 03	KOUPELNA	5.59 m ²
D4 1 02 04	OBÝVACÍ POKOJ + KK	35.76 m ²
D4 1 02 05	LOŽNICE	16.96 m ²
D4 1 02 06	POKOJ	12.08 m ²
D4 1 02 07	POKOJ	12.69 m ²
D4 1 02 08	POKOJ	12.28 m ²
D4 1 02 09	ŠATNA	3.00 m ²
D4 1 02 10	TERASA	139.66 m ²

0 1 2 3 4 5 m



LOUDA
REALITY

BYT
D4.1.02

5+kk

CELKOVÁ PLOCHA BYTU

119,68 m²

TERASA, BALKON

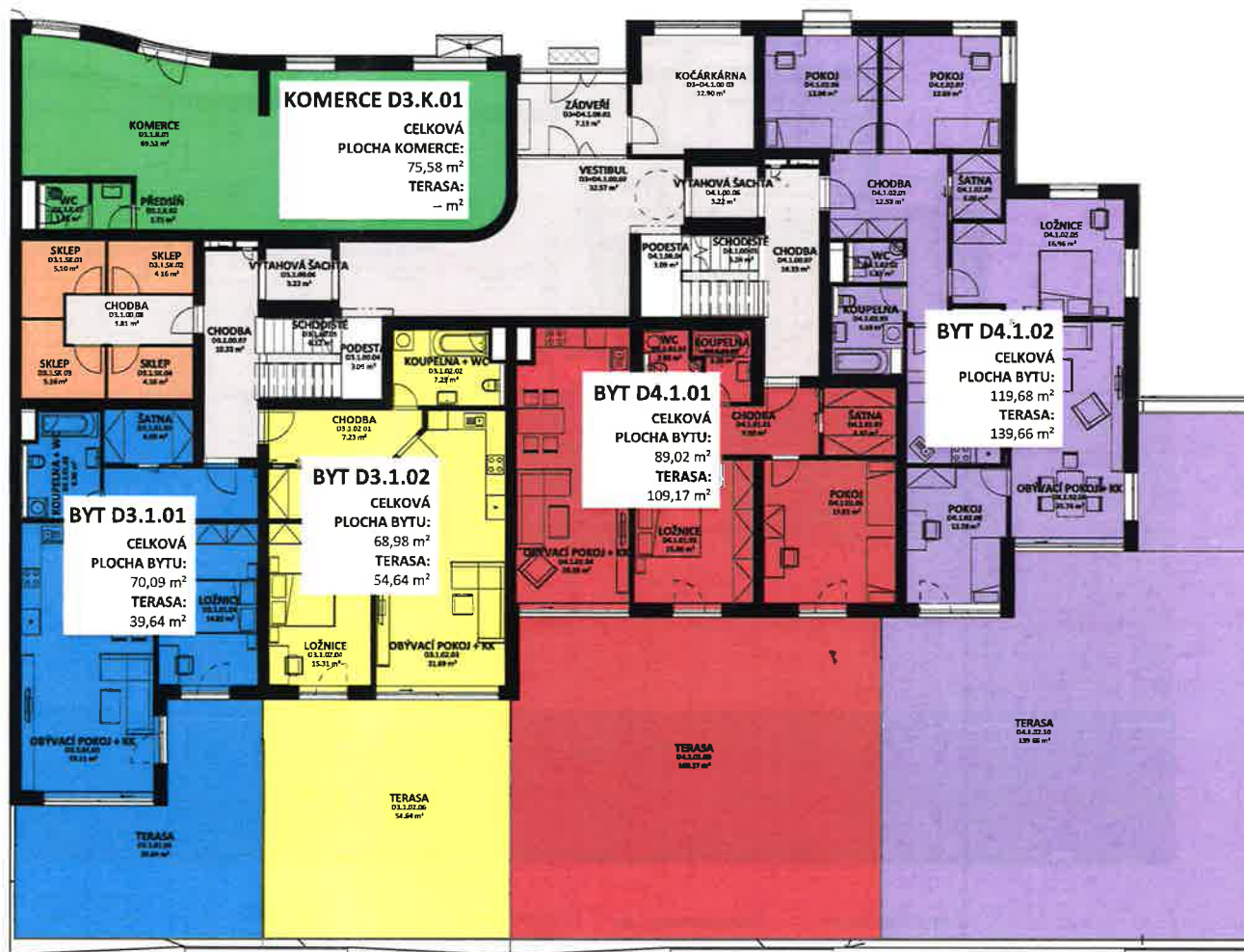
139,66 m²

BYTOVÁ JEDNOTKA JE SITUOVÁNA
V 1. NADZEMNÍM PODLAŽÍ.
OKNA OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ
JSOU ORIENTOVÁNA
NA SEVER, VÝCHOD, JIH.
K BYTU LZE DOKOUPIT PARKOVACÍ
STÁNÍ A JEDNU SKLEPNÍ KÓJI
V SUTERÉNU BUDOVY.

POD4.1.02

SO-05

OBYTNÝ SOUBOR OHRAZENICE
U SPORTOVNÍ ŠKOLY



	OZN.	ÚČEL	MÍSTNOSTI	ORIENTAČNÍ PLOCHA
D3	1	SK	01	SKLEP 5,10 m ²
D3	1	SK	02	SKLEP 4,16 m ²
D3	1	SK	03	SKLEP 5,16 m ²
D3	1	SK	04	SKLEP 4,16 m ²



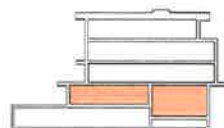
PERSEUS

LOUDA
REALITY

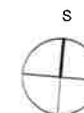
D1 + D2

D3 + D4

E



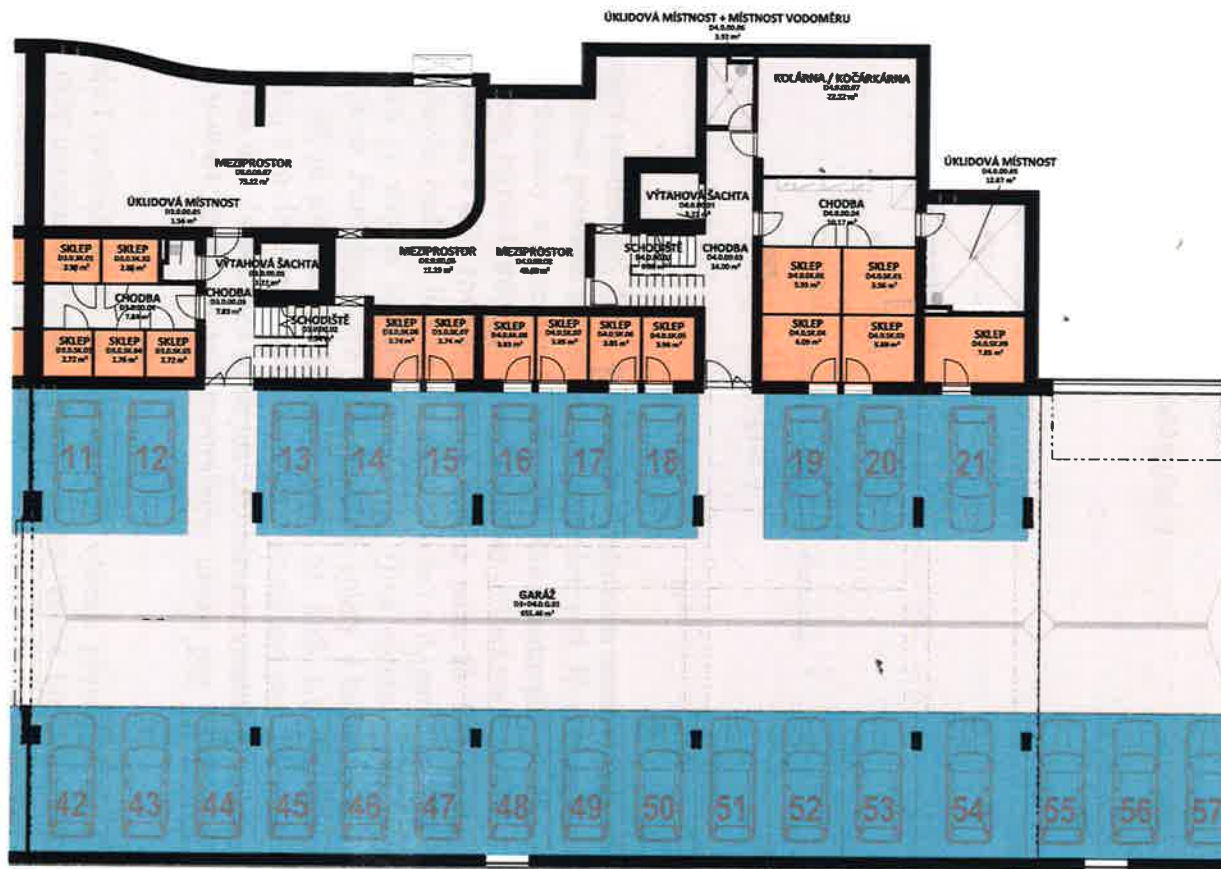
0 1 2 3 4 5 m



PODLAŽÍ

1.

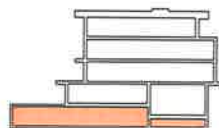
POD3+D4.1.00



OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	ORIENTAČNÍ PLOCHA
D3 0 SK 01	SKLEP	2,90 m ²
D3 0 SK 02	SKLEP	2,86 m ²
D3 0 SK 03	SKLEP	2,72 m ²
D3 0 SK 04	SKLEP	2,76 m ²
D3 0 SK 05	SKLEP	2,72 m ²
D3 0 SK 06	SKLEP	3,74 m ²
D3 0 SK 07	SKLEP	3,74 m ²
D4 0 SK 01	SKLEP	5,56 m ²
D4 0 SK 02	SKLEP	5,95 m ²
D4 0 SK 03	SKLEP	5,69 m ²
D4 0 SK 04	SKLEP	6,09 m ²
D4 0 SK 05	SKLEP	3,96 m ²
D4 0 SK 06	SKLEP	3,85 m ²
D4 0 SK 07	SKLEP	3,85 m ²
D4 0 SK 08	SKLEP	3,85 m ²
D4 0 SK 09	SKLEP	7,85 m ²

OZN. ÚČEL MÍSTNOSTI

11 PARKOVACÍ MÍSTO	17 PARKOVACÍ MÍSTO	42 PARKOVACÍ MÍSTO	48 PARKOVACÍ MÍSTO	54 PARKOVACÍ MÍSTO
12 PARKOVACÍ MÍSTO	18 PARKOVACÍ MÍSTO	43 PARKOVACÍ MÍSTO	49 PARKOVACÍ MÍSTO	55 PARKOVACÍ MÍSTO
13 PARKOVACÍ MÍSTO	19 PARKOVACÍ MÍSTO	44 PARKOVACÍ MÍSTO	50 PARKOVACÍ MÍSTO	56 PARKOVACÍ MÍSTO
14 PARKOVACÍ MÍSTO	20 PARKOVACÍ MÍSTO	45 PARKOVACÍ MÍSTO	51 PARKOVACÍ MÍSTO	57 PARKOVACÍ MÍSTO
15 PARKOVACÍ MÍSTO	21 PARKOVACÍ MÍSTO	46 PARKOVACÍ MÍSTO	52 PARKOVACÍ MÍSTO	
16 PARKOVACÍ MÍSTO		47 PARKOVACÍ MÍSTO	53 PARKOVACÍ MÍSTO	



0 1 2 3 4 5 m



PODLAŽÍ

0.

POD3+D4.0.00

PERSEUS

LOUDA
REALITY

KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU JEDNOTEK

vymezených podle zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany:

Prodávající:

Nové Ohrazenice I s.r.o.

IČ: 06059155

se sídlem čp. 166, 290 01 Choťánky

zapsána v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 275337 vedenou u Městského soudu v Praze

zastoupená jednatelem panem Ing. Jozefem Ďurčanským

č.ú.: 33918029/5500, var. symbol:

e-mail: reality@louda.cz

telefon: 325 498 888

(dále jen „prodávající“)

a

Kupující:

.....

r.č.:

trvale bytem:

tel.: +420

e-mail:

(dále jen „kupující“)

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí (dále jen „nemovité věci“) tvořících předmět převodu a blíže specifikovaných v čl. II. této smlouvy, kdy tyto všechny nemovité věci jsou vymezeny v pozemku č. parc. St. 868 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Ohrazenice, obec Pardubice, okres Pardubice, jehož součástí je budova č.p. 374, 375, 376 (bytový dům) v části obce Ohrazenice, a dále rovněž k pozemkům č. parc. St. 871 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba budovy bez čp./če. (jiná stavba) a č. parc. St. 872 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba budovy bez čp./če. (jiná stavba), vše rovněž v k.ú. Ohrazenice, obec Pardubice, okres Pardubice, jež jsou funkčně spjaty s budovou č.p. 374, 375, 376 v části obce Ohrazenice, jež je součástí pozemku č. parc. St. 868, k.ú. Pardubice a tvoří tak společnou část nemovité věci, a to dle Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ze dne 24.04.2023 (dále jen „Prohlášení vlastníka“) zapsaného do katastru nemovitostí pod sp.zn. V-4061/2023-606 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice.

2. Prodávající prohlašuje, že na nemovitých věcech převáděných dle této smlouvy neváznou (s výjimkou níže uvedenou) žádná zástavní práva, věcná břemena, dluhy nebo jiné právní závady; výjimku z tohoto prohlášení představují:

(i) omezení váznoucí na nemovitých věcech a zřejmá ze zápisu v katastru nemovitostí, resp.

ohledně kterých probíhá ke dni podpisu této smlouvy řízení o jejich zápisu a dále
(ii) omezení uvedených v této smlouvě, kdy se jedná o věcná břemena (služebnosti), která vyplývají z právních předpisů a/nebo smluv s Městem Pardubice a se správci sítí a dále
(iii) omezení ve formě věcných břemen průjezdu a průchodu, vstupu a vjezdu, která byla či budou zřízena na společných částech nemovitých věcí a/nebo na jednotkách, a to ve prospěch ostatních jednotek nacházejících se v domě a věcných břemen inženýrských sítí, veřejného osvětlení, požárních hydrantů a příp. požárních komunikací, která byla či budou zřízena na společných částech nemovitých věcí a/nebo na jednotkách ve prospěch správců či provozovatelů inženýrských sítí, veřejného osvětlení či požárních hydrantů a jsou nezbytná ke správnému poskytování služeb a využití společných prostor nemovitých věcí a dále
(iv) zástavní práva zřízená ve prospěch bank či jiných finančních institucí (dále jen „úvěřující instituce“) zajišťující pohledávky úvěřující instituce z poskytnutého úvěru určeného na financování kupní ceny jednotky, kdy tato jsou zřízena se souhlasem kupující či v jeho prospěch a dále
Kupující prohlašuje, že všechna výše uvedená omezení akceptuje.

II.

1. Předmětem převodu podle této smlouvy jsou mj. tyto jednotky a příslušné spoluvlastnické podíly na jednotkách:

- **jednotka č. 37../....** označená jako bytová jednotka vymezená v pozemku č. parc. St. 868, k.ú. Ohrazenice, jež zahrnuje byt o celkové ploše m², který se nachází ve nadzemním podlaží budovy s č.p. 374, 375, 376 (bytový dům) v části obce Ohrazenice a dále spoluvlastnický podíl ve výši/65249 na společných částech nemovité věci blíže specifikovaných v čl. IV této smlouvy. S předmětnou bytovou jednotkou je spojeno právo výlučného užívání terasy, o výměře m² jako společných částí domu přístupných pouze z této jednotky. Jednotka je vymezena podle zák. č. 89/2012 Sb., obč. zákoníku.
- **jednotka č. 37../....**, označená jako jiný nebytový prostor (sklad) vymezená v pozemku č. parc. St. 868, k.ú. Ohrazenice, jež zahrnuje místnost o celkové ploše m², která se nachází v 1. podzemním podlaží budovy s č.p. 374, 375, 376 (bytový dům) v části obce Ohrazenice a dále spoluvlastnický podíl ve výši/65249 na společných částech nemovité věci blíže specifikovaných v čl. IV této smlouvy. Jednotka je vymezena podle zák. č. 89/2012 Sb., obč. zákoníku.
- **spoluvlastnický podíl i.d. 1/67 na jednotce č. 375/1** vymezené v pozemku č. parc. St. 868, k.ú. Ohrazenice, jež zahrnuje garáž o celkové ploše 1536,1 m², která se nachází v 1. podzemním podlaží budovy s č.p. 374, 375, 376 (bytový dům) v části obce Ohrazenice a dále spoluvlastnický podíl ve výši 15361/65249 na společných částech nemovité věci blíže specifikovaných v čl. IV této smlouvy. Jednotka je vymezena podle zák. č. 89/2012 Sb., obč. zákoníku, kdy s uvedeným spoluvlastnickým podílem na předmětné jednotce je spojeno výlučné užívání parkovacího stání označeného jako č.

2. Spoluvlastnické podíly ke společným částem nemovité věci jsou stanoveny a vypočteny jako poměr velikosti podlahové plochy příslušné jednotky k celkové ploše všech jednotek vymezených v budově. Podlahové plochy jednotek byly určeny v souladu s ustanovením § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí, souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

3. Součástí každé z uvedených jednotek je veškerá jejich vnitřní instalace (potrubní rozvody ZTI, ústředního topení, elektroinstalace apod., stoupační vedení včetně uzavíracích ventilů). Jednotky jsou bez vnitřního vybavení, vyjma sanitárních zařízovacích předmětů v koupelně a WC bytové jednotky. K vlastnictví jednotky dále patří nenosné příčky, instalační šachta, dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře, nášlapné vrstvy podlah (podlahové krytiny), keramické dlažby, obklady, vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách (dále pro účely této smlouvy souhrnně jen „Předmět koupě“).

2. Veškeré nemovitosti tvořící Předmět koupě jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném

Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice, obec Pardubice, katastrální území Ohrazenice.

III.

Ujednání o prodeji a koupi a kupní cena

1. Prodávající tímto prodává, tedy zavazuje se kupujícímu odevzdat Předmět koupě (tedy všechny nemovité věci specifikované v čl. II.1. této smlouvy) spolu se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi a umožnit kupujícímu nabýt k Předmětu koupě vlastnické právo za **celkovou dohodnutou cenu ve výši**, - Kč (slovy: korun českých), kdy tato se skládá:

(i) z kupní ceny za jednotku č. 37.../... ve výši, - Kč (slovy: korun českých)

(ii) z kupní ceny za jednotku č. 37.../... ve výši, - Kč (slovy: korun českých)

(iii) z kupní ceny za spoluvlastnický podíl o velikosti 1/67 na jednotce č. 375/1 ve výši 330.000,- Kč (slovy: Tři sta třicet tisíc korun českých).

2. Kupující nabývá Předmět koupě do *výlučného vlastnictví/nebo společného jmění manželů/nebo podílového vlastnictví*.

3. Smluvní strany shodně konstatují, že celá kupní cena byla kupujícím uhrazena před podpisem této smlouvy, a to v souladu s podmínkami sjednanými pro úhradu kupní ceny ve Smlouvě o budoucí kupní smlouvě uzavřené mezi prodávajícím a kupujícím.

IV.

Společné části nemovité věci

1. Společnými částmi nemovité věci jsou ty části, které podle své povahy slouží vlastníkům jednotek společně, a to tak, že takovými společnými částmi jsou

(i) pozemek č. parc. St. 868, k.ú. Ohrazenice coby stavební parcela, jehož součástí je budova čp. 374, 375, 376 (bytový dům) v části obce Ohrazenice (dále jen „Budova“ či „Dům“) a dále

(ii) pozemek č. parc. St. 871 a pozemek č. parc. St. 872, vše k.ú. Ohrazenice, jež ve smyslu ustanovení § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, funkčně souvisejí s provozem a správou Domu a s užíváním jednotek, a dále

(iii) veškeré stavební části podstatné pro zachování Budovy včetně jejích hlavních konstrukcí, a jejího tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu (nebytového prostoru) jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu (nebytového prostoru), kdy toto platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

2. Společné části Domu, které slouží společně všem vlastníkům jednotek, nejsou-li určeny k výlučnému užívání některým vlastníkům jednotek, tvoří (viz specifikace takových společných prostor uvedená vždy u příslušného předmětu koupě v čl. II. této smlouvy):

a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů Domu, obvodové stěny Domu

b) obvodové stěny prostorově ohraničující byt nebo nebytový prostor i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné konstrukce uvnitř bytu nebo nebytového prostoru jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře vždy s výjimkou povrchových úprav jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn a stropů a dále konstrukce vestavěných skříní ve stěnách

- c) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních
 - d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do Domu, průčelí, schodiště, chodby, závětrí a zádveří, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic)
 - f) balkony, lodžie, terasy, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu nebo nebytového prostoru, dveře z balkonů, lodžii a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu nebo nebytového prostoru jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky (tj. jednotky, která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, ze kterého je přístupná)
 - g) strojovny a místnosti pro technologie, přičemž technologická zařízení v nich umístěná nejsou společnou částí, ale je ve výlučném vlastnictví provozovatele daného technologického zařízení
 - h) výtahy ve společných částech domu
 - ch) místnost pro úklid a prostory pro odpad, kolárna s kočárkárnou a ostatní místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo nebytový prostor
 - i) podlahy kromě podlahových krytin v bytě či nebytovém prostoru a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí Domu
 - j) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod
 - k) rozvody elektrické energie až k jističi pro byt nebo nebytový prostor za elektroměrem
 - l) rozvody teplé i studené vody včetně stoupacích šachet (hlavní svislé nebo odbočky od nich) až k poměrovým měřidlům pro byt nebo nebytový prostor, nebo uzávěrům pro byt nebo nebytový prostor, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty a nebytové prostory, a to včetně těchto měřidel či uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu nebo nebytového prostoru včetně vodovodních baterií
 - m) přívod tepla z horkovodu (centrální zásobování teplem) včetně výměníku, celá soustava rozvodů tepla včetně rozvodů v bytě nebo nebytovém prostoru, radiátorů a jiných otopných těles včetně termostatických ventilů a zařízení sloužících pro vyúčtování nákladů na topení; části rozvodů, radiátory, termostatické ventily na zařízení sloužící pro vyúčtování nákladů, které se nachází v bytě nebo nebytovém prostoru jsou ve výlučném užívání vlastníka dané jednotky, jejíž součástí je daný byt nebo nebytový prostor jako společné části domu
 - n) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí domu
 - o) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu nebo nebytového prostoru, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, které pořídil vlastník jednotky; obdobně platí pro veškeré druhy ventilací
 - p) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k připojení do bytu nebo nebytového prostoru
 - q) rozvody telefonu, domácí zvonek a zvonková instalace, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, garážová vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.
3. Všechny společné části vyjma těch, které jsou přenechány do výlučného užívání vlastníkům dotčených jednotek, mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek.

4. Vlastník jednotky, který má výlučné právo užívání je povinen nést náklady na řádnou a pravidelnou údržbu a nutné opravy společné části určené k jeho výlučnému užívání. Údržbu a opravy, které lze provést bez nutnosti přístupu z jiného bytu nebo nebytového prostoru a které nemohou jakkoli ovlivnit vzhled nebo tvar budovy, je povinen zabezpečit příslušný vlastník jednotky. Jakoukoli jinou nezbytnou údržbu a opravy zabezpečí společenství vlastníků jednotek na náklady příslušného vlastníka jednotky. Mezi takové práce patří např. nátěry zábradlí balkonů, lodžii či teras, které musí z důvodu zachování jednotného vzhledu zůstat vždy záležitostí zajišťovanou společně pro všechny společné části Domu včetně těch určených k výlučnému užívání.

5. Vlastník jednotky nesmí bez předchozího písemného souhlasu společenství vlastníků jednotek provést na společné části určené mu k výlučnému užívání žádné změny, které by mohly ovlivnit vzhled nebo tvar domu např. změnit barvu, tvar, velikost nebo materiál zábradlí na balkoně, lodžii či terase nebo na ně instalovat zastřešení, markýzu nebo pergolu.

V.

Právní a faktický stav Předmětu koupě

1. Prodávající prohlašuje, že Předmět koupě, tedy převáděné jednotky jsou nově postavené. Prodávající prohlašuje, že Dům byl rozdělen na jednotky Prohlášením vlastníka. Kupující se zavazuje plnit a dodržovat veškerá ustanovení výše uvedeného Prohlášení vlastníka a zároveň prohlašuje, že byl s obsahem Prohlášení vlastníka seznámen.

2. Prodávající seznámil kupujícího se stavem převáděných nemovitostí a ten výslovně prohlašuje, že je mu stav převáděných nemovitostí ke dni podpisu této smlouvy dobře znám, že si je před podpisem této smlouvy prohlédl a kupuje převáděné nemovitosti v tom stavu, který zjistil a který je zachycen v předávacím protokolu z převáděcího řízení. Předání Předmětu koupě bude provedeno prodávajícím na kupujícího nejpozději do 3 pracovních dnů od podpisu této smlouvy. Dnem převzetí předmětu koupě přejde na kupujícího nebezpečí škody a povinnost hradit náklady spojené s užíváním bytu vč. spotřeby energií a služeb.

3. Práva z vadného plnění budou řešena v souladu s příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4. Kupující bere na vědomí, že všichni podíloví spoluvlastníci nebytové jednotky č. 375/1 (garáže) se zavázali, že umožní volný průchod přes tuto jednotku všem uživatelům jiných nebytových prostor – skladů, které jsou přístupné výlučně přes prostor garáže, jakož i volný přístup k technickým místnostem, které jsou přístupné výlučně přes prostor garáže. Kupující coby nabyvatel spoluvlastnického podílu k jednotce č. 375/1 okamžikem provedení vkladu vlastnického práva k tomuto spoluvlastnickému podílu prohlašuje v rámci správy společné věci podle § 1126 a násl. obč.zákoníku, že

(i) přistupuje k tomuto závazku a

(ii) zavazuje se strpět volný průchod přes tuto jednotku všem uživatelům jiných nebytových prostor – skladů (včetně těch, kteří nejsou současně v postavení spoluvlastníka jednotky č. 375/1) a rovněž i k technickým místnostem, které jsou přístupné výlučně přes prostor garáže a

(iii) nebude ostatním uživatelům ve výkonu tohoto oprávnění jakkoliv bránit a tyto jakkoliv omezovat.

5. Kupující se zavazuje, že na balkoně/terase/lodžii, které má výlučné právo užívat, nebude provádět úkony, které budou v rozporu s pravidly užívání dle prohlášení vlastníka, zejména které by mohly narušit izolaci a konstrukci stropu pod touto balkonem/terasou/lodžii, např. . odstraňováním krycích vrstev, zasahování do izolačních vrstev, zvyšování zatížení stropu apod. Dále je kupující povinen zdržet se užívání balkonu/terasy/lodžie jako skladiště, je povinen zajistit předměty nacházející se na terase proti pádu a při zalévání květin dbát na to, aby voda nestékala do nižších podlaží. Kupující bere na vědomí, že jakékoli úpravy nebo změny společných částí, které jsou

určeny do jeho výlučného užívání, podléhají schválení shromáždění, pokud tyto změny či úpravy mohou ovlivnit vzhled nebo tvar domu.

6. Kupující bere na vědomí, že dle Prohlášení vlastníka na všechny vlastníky jednotek přejdou zápisem vkladu jejich vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí práva a závazky týkající se Budovy (a společných částí nemovité věci), případně stavební parcely, jíž je Budova součástí, vyplývající z technického stavu a vybavení Budovy či smluvních vztahů, a to v rozsahu odpovídajícím podílu na společných částech nemovité věci. Přesná specifikace těchto smluvních vztahů a rovněž i práv a závazků je zřejmá z výpisu z katastru nemovitostí a jsou také obsažena v Prohlášení vlastníka, kdy s obsahem obou uvedených dokumentů se kupující seznámil a tudíž nepožaduje, aby tyto práva a závazky a smluvní vztahy byly výslovně uváděny v této kupní smlouvě.

7. Předmět koupě věc není užíván třetími osobami na základě jakéhokoliv jiného právního důvodu a ani bez právního důvodu.

VI.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že je oprávněn s Předmětem koupě volně nakládat, a že před uzavřením této smlouvy neuzavřel jinou smlouvu, kterou by Předmět koupě zcizil či zatížil (s výjimkami výslovně uvedenými v této smlouvě). Prodávající se zavazuje, že Předmět koupě dle této smlouvy ani po podpisu této smlouvy nezcizí či jakkoli nezatíží (s výjimkami výslovně uvedenými v této smlouvě) a ani neučiní jakékoli obdobné právní jednání, a to až do okamžiku vkladu vlastnického práva dle této smlouvy na kupujícího, nebo do okamžiku zastavení řízení či zamítnutí návrhu katastrálním úřadem ohledně Předmětu koupě převáděného touto smlouvou.

2. Kupující prohlašuje, že na jeho majetek nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, a že u něj nejsou ani splněny podmínky pro jeho vznik. Kupující dále prohlašuje, že proti němu není vedeno žádné soudní, správní, exekuční řízení či jiné obdobné řízení, které by se týkalo jeho majetku.

3. Kupující prohlašuje, že všechny finanční zdroje, které byly použity pro úhradu kupní ceny jsou v souladu se zákonem o 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

4. Kupující bere výslovně na vědomí, že případné stavební úpravy, adaptace, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy v Předmětu koupě je oprávněn provádět pouze po projednání se správcem společenství vlastníků jednotek a v souladu se všemi obecně platnými předpisy, zejména se stavebním zákonem, a v souladu s příslušnou projektovou dokumentací, projednanou s příslušnými orgány. Veškeré stavební úpravy ve společných prostorách Budovy organizuje správce, přičemž úpravy, kterými se mění vnitřní uspořádání Budovy a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech Budovy, může vlastník jednotky provádět na základě Smlouvy o výstavbě, uzavřené se všemi vlastníky jednotek v Budově.

5. Kupující se zavazuje přispívat na náklady vynaložené na správu společných částí Budovy a pozemků, dále náklady na údržbu a opravy společných částí Budovy a pozemků, dále náklady na pojištění a to v rozsahu svého spoluvlastnického podílu. Veškerá práva a povinnosti kupujícího z titulu jeho vlastnického práva k Předmětu koupě vyplývají ze zákona či ze stanov společenství vlastníků jednotek založeného pro zajištění správy uvedené Budovy.

6. V případě, že by katastrální úřad pravomocně rozhodl o nepovolení vkladu ve prospěch kupujícího (pravomocným zastavením řízení nebo zamítnutím návrhu na vklad), jsou obě smluvní strany povinné s ohledem na důvod nepovolení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě odstranit ve lhůtě 20 dní katastrálním úřadem vytknuté nedostatky a případně i uzavřít novou kupní smlouvu (s podstatnými náležitostmi shodnými v této smlouvě), avšak prostou takto vytknutých

nedostatků. Toto ujednání se považuje za uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, kdy závazek na uzavření nové kupní smlouvy je vázána na shora sjednané podmínky.

VII.

Návrh na vklad

1. Kupující nabývá vlastnictví k převáděným nemovitostem okamžikem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice.
2. Návrh na vklad vlastnického práva podá prodávající, který též uhradí správní poplatek ve lhůtě 5-ti pracovních dnů od podpisu této kupní smlouvy.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Obsah této kupní smlouvy může být měněn pouze po předchozí dohodě obou smluvních stran, a to formou písemných vzestupně číslovaných dodatků.
4. Smluvní strany konstatují, že kdyby v budoucnu bylo shledáno jakékoli ujednání této smlouvy jako neplatné nebo neúčinné, zůstávají ostatní ujednání smlouvy v platnosti. Smluvní strany se zavazují nahradit takto neplatné nebo neúčinné ujednání jiným, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru původního ujednání, a to formou písemného dodatku.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom a jedno vyhotovení je určené pro potřeby řízení o povolení vkladu vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - č. 1 – schéma předmětu koupě – orientační půdorys jednotky
 - č. 2 – půdorys podlaží
7. Smluvní strany prohlašují, že smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V dne.....

Prodávající:

Kupující:

.....
Nové Ohrazenice I s.r.o.

.....
.....