

SM 2017/403

**SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY
(KUPNÍ SMLOUVA) č. 2193/203
(dále jen „Smlouva“)**

Smluvní strany:

společnost

Skanska Reality a.s.

se sídlem v Praze 8 – Karlín,
Křižíkova 682/34a, PSČ 186 00,
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem
v Praze, oddíl B, vložka 19527
zastoupená:

Mikael Matts, předseda představenstva

Ing. Petr Holeček, člen představenstva

IČO: 02445344

DIČ: CZ02445344

bankovní spojení:



na straně jedné (dále jen „**Strana prodávající**“)

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. 2193** s čísly orientačními **1** (sekce C2), **3** (sekce C1), **5** (sekce C3), vše ulice Zlochova, (dále jen „**Bytový dům**“ či „**budova**“), který je součástí **pozemku parc.č. 3327/61**, 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. 2193/203**, zahrnující **byt** a příslušný podíl na společných částech Nemovitosti,

a to na základě:

- a) kolaudačního souhlasu vydaného ÚMČ Praha 12 - Odborem výstavby pod č.j. P12 14745/2017/OVY dne 27.3.2017;
- b) dokladu o přidělení čísla popisného a orientačního Magistrátu hlavního města Prahy, odboru živnostenského a občanskosprávního, ze dne 18.4.2017 pod č.j. S-MHMP 534524/2017;
- c) geometrického plánu č. 3961-17/2017 vyhotoveného Ing. Kateřinou Vilímovou, geodetické práce, Mělnická 303, 277 16 Všetaty, ověřeného oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Jiřím Látalem dne 28.2.2017 a potvrzeného z hlediska souladu očíslování parcel s údaji dle katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, dne 3.3.2017 pod č. PGP-1017/2017-101.

Strana prodávající prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy byl podán do podatelny Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního 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 - 57511/2017, do katastru nemovitostí, kterým se

nemovitost rozděluje dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**občanský zákoník**“), v platném znění, na jednotky tak, že se Strana prodávající stala 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 je rovněž následující pozemek zapsaný 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 Bytového domu a s užíváním jednotek: **pozemky parc.č. 3327/35, 3327/47, 3327/62, 3327/63, 3327/64, 3327/65, 3327/66.**

II. Předmět smlouvy

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

1.1. Jednotka č. 2193/203 (ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě označená jako BC12203), zahrnující **byt 2+kk** umístěný v 2. nadzemním podlaží Bytového domu a podíl na společných částech Nemovitosti. Tento byt se skládá z níže uvedených místností o ploše:

PŘEDSÍŇ	5,4	m ²
KOUPELNA	4,8	m ²
POKOJ	12,1	m ²
OBÝVACÍ POKOJ +KK	26,5	m ²
UŽITNÁ PLOCHA CELKEM	48,8	m ²
OSTATNÍ PLOCHY (stěny, sloupy, příčky)	3,0	m ²
CELKOVÁ PLOCHA BYTU	51,8	m ²

K jednotce se váže právo výlučně užívat:

balkón o výměře 6,0 m²

Vlastník této jednotky bude mít právo užívat výlučně rozvody ústředního vytápění, otopná tělesa (radiátory), včetně termostatických ventilů, umístěné v bytě.

Celková výměra podlahové plochy jednotky bez balkónu je 51,8 m².

Vybavení bytu tvoří:

- zařizovací předměty pro osobní hygienu včetně vodovodních baterií
- otopná tělesa (radiátory)
- bytová rozvodnice elektro
- větrací zařízení pro odtah znehodnoceného vzduchu ze sociálních zařízení
- domovní dorozumivací zařízení se zvonkem
- autonomní hlásič požáru

Byt je ohraničen:

- vnější stranou vstupních dveří jednotky
- vnitřní stranou obvodových zdí
- vnitřní stranou vnějších oken a dveří na balkón
- podlahovou konstrukcí
- stropní konstrukcí
- měřiči teplé a studené vody (měřiče jsou společnými částmi Nemovitosti)
- odbočkami odpadního potrubí
- odbočkami centrálních vzduchotechnických rozvodů
- elektrickými bytovými jističi jednotky

- telefonní krabici
- rozbočovači signálu společné televizní antény

K vlastnictví bytu patří:

- vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, silnoproudé a slaboproudé elektroinstalace, odpady apod.) kromě rozvodů ústředního topení a stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů
- vnitřní vzduchotechnické rozvody včetně ventilátorů
- podlahové krytiny
- obklady stěn, vnitřní omítky, podstropní podhledy a sádkartonové zákryty rozvodů
- vnitřní nenosné příčky včetně výplní otvorů
- vnitřní dveře
- vstupní dveře včetně zárubně
- vnitřní el. rozvody a k nim připojené koncové prvky (osvětlovací tělesa, spínače, vypínače, zásuvky apod.) od el. jističů
- vnitřní rozvody telefonu a společné televizní antény včetně koncových prvků (zásuvky) od svorkovnice resp. rozbočovače

Podíl na společných částech Nemovitosti činí 518/128964.

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 **518/128964**. 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:

- Pozemek, jehož součástí je Dům a Pozemky funkčně související s provozem a správou Domu a s užíváním jednotek (u pozemku parc. č. 3327/63 a u pozemků ve vnitrobloku, tj. pozemků parc.č. 3327/65 a 3327/66 v k.ú. Modřany však pouze konstrukce domu, izolace a krycí beton nikoli chodníky, terénní a sadové úpravy, drobná architektura, mobiliář, herní a ostatní prvky umístěné na pozemcích);
- základy včetně izolací, vodorovné a svislé nosné konstrukce, obvodové stěny Bytového domu, mezibytové a nosné zdivo včetně povrchových úprav; avšak mimo povrchových úprav v jednotlivých bytech nebo nebytových prostorách;
- střecha, včetně střešních nástaveb, střešních světlíků, výlezů, izolací, hromosvodů, dešťových žlabů a svodů venkovních a vnitřních;
- fasády včetně větracích žaluzií, zábradlí balkonů a teras;
- vodorovné konstrukce;
- okna, balkónové dveře, dveře na terasy, dveře na předzahrádky;
- podlahy mimo podlahových krytin v jednotlivých bytech nebo nebytových prostorách;
- zavětrí, zádveří, chodby, schodiště, okna a dveře ve společných prostorách mimo vstupních dveří do jednotek – bytů nebo jiných nebytových prostor;
- úklidové komory, místnost pro kola a kočárky, místnost pro mytí kol a kočárků, místnost pro nádoby na komunální odpad
- technická místnost kotelny;
- balkóny, terasy a předzahrádky (i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu), společná terasa včetně mobiliáře, plachty nad domovními průchody a vstupy;
- domovní rozvody teplé a studené vody (včetně dvou posilovacích čerpacích stanic) a cirkulace včetně vodoměrů až k vodoměrům pro byty a nebytové prostory včetně těchto vodoměrů;
- venkovní vodovodní přípojka až po odbočku z vodovodního řádu včetně vodoměrné sestavy;
- domovní rozvody splaškové kanalizace až k odbočkám do jednotlivých jednotek;
- domovní rozvody dešťové kanalizace, akumulární nádrž na zachycování dešťové vody sloužící pro zalévání předzahrádek a Pozemků funkčně souvisejících s provozem a správou budovy, vč. rozvodů a technologií;
- podzemní jímka na sběr dešťové vody (bez rozvodů a technologií) sloužící pro zálivku tzv. „atmosféry zahrádkaření“;
- venkovní přípojky kanalizace (dešťové i splaškové) až po odbočky z venkovních řadů;

- r) rozvody ústředního vytápění, otopná tělesa (radiátory) včetně termostatických ventilů a měřiče tepla;
- s) domovní rozvody elektřiny až k jističům, EPS, osvětlovací tělesa ve společných prostorách, protipožární zařízení, záložní zdroje - UPS;
- t) venkovní osvětlení před vstupy do Domu;
- u) rozvody hromosvodu;
- v) domovní rozvody a zařízení televizního signálu až po TV/R rozbočovače v bytových rozvodnicích, telefonní rozvody až po svorkovnice v bytových rozvodnicích, rozvody domácího telefonu včetně zvonkového tabla, až k bytovému přístroji, domovní rozvody strukturované kabeláže;
- w) domovní rozvody vzduchotechniky až po odbočky do jednotlivých bytů nebo nebytových prostor, domovní rozvody a zařízení vzduchotechniky pro větrání společných prostor;
- x) společné technické zařízení v Domě, mimo zařízení sloužící k zajištění dodávky tepla a ohřevu teplé vody a mimo sekundárních teplovodních rozvodů tepla;
- y) společné instalační šachty;
- z) výtahy včetně stroje a výtahové šachty.

Všechny společné části Nemovitosti, s výjimkou společných částí popsaných níže, budou sloužit všem vlastníkům jednotek společně. Všechny tyto společné prostory v Bytovém domě mají právo užívat a povinnost se podílet na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek v Nemovitosti.

Balkóny, terasy, předzahrádky, rozvody ústředního vytápění, otopná tělesa (radiátory) včetně termostatických ventilů umístěná v bytech nebo nebytových prostorách a vjezdová vrata do společných garáží a sklepů a vstupní dveře do nebytových prostorů – sklepů jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníků příslušných jednotek uvedených níže.

Na Nemovitosti nejsou vymezeny společné části vyhrazené k výlučnému užívání vlastníků jen některých jednotek společně.

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 s odkazem na čl. VII. odst. 1 a 2 této smlouvy 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: 

Z toho v Kč:

Kupní cena	Cena bez DPH	Z toho pozemek	Sazba DPH	DPH	Celkem
Byt - základ 15%			15%		

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 vyrozumění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva do katastru nemovitostí.

V uvedené kupní ceně jsou zahrnuty náklady vynaložené ekvivalentně a účelně Stranou prodávající na pořízení Nemovitosti a Pozemků 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 Bytového domu a jednotek v Nemovitosti ve smyslu např. § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších

předpisů, a které nejsou součástí Nemovitosti, Pozemků ani předmětem převodu dle této Smlouvy. Tato infrastruktura včetně souvisejících pozemků bude na základě smluv o smlouvách budoucích převedena do vlastnictví obce nebo osob zajišťujících dopravní a technickou infrastrukturu území.

2. Strana kupující uhradila ke dni podpisu Smlouvy z vlastních zdrojů kupní cenu v plné výši.

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.

V.

Práva a závazky týkající se Bytového domu a Nemovitostí (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.
- a) Místnost v budově č.p. 2193, v níž bude umístěna technologie pro zajištění dodávky tepla a ohřevu teplé vody bude oprávněna výhradně užívat společnost tuto technologii vlastníci a zajišťující dodávku tepla a ohřev vody pro budovu;
- b) vlastníci spoluvlastnických podílů na jednotce č. 2193/350 zahrnující nebytový prostor – sklepy budou povinni strpět umístění rozvodů technických zařízení zajišťujících provoz budovy v jednotce a též budou povinni strpět průchod touto jednotkou ke sklepům a technickým nebo jiným místnostem přístupným přes tuto jednotku, a to všem jejich vlastníkům a oprávněným uživatelům;
- c) vlastníci spoluvlastnických podílů na jednotce č. 2193/360 zahrnující nebytový prostor – společnou garáž a sklepy budou povinni strpět umístění rozvodů technických zařízení zajišťujících provoz budovy v jednotce a též budou povinni strpět průchod touto jednotkou ke sklepům, garážovým stáním a technickým nebo jiným místnostem přístupným přes tuto jednotku, a to všem jejich vlastníkům a oprávněným uživatelům;
- d) vlastníci spoluvlastnických podílů na jednotce č. 2193/370 zahrnující nebytový prostor – sklepy budou povinni strpět umístění rozvodů technických zařízení zajišťujících provoz budovy v jednotce a též budou povinni strpět průchod touto jednotkou ke sklepům a technickým nebo jiným místnostem přístupným přes tuto jednotku, a to všem jejich vlastníkům a oprávněným uživatelům;
- e) vlastníci spoluvlastnických podílů na jednotce č. 2193/380 zahrnující nebytový prostor – společnou garáž a sklepy budou povinni strpět umístění rozvodů technických zařízení zajišťujících provoz budovy v jednotce a též budou povinni strpět průchod touto jednotkou ke sklepům, garážovým stáním a technickým nebo jiným místnostem přístupným přes tuto jednotku, a to všem jejich vlastníkům a oprávněným uživatelům;
- f) vlastníci jednotek – bytů č. 2193/101, 2193/102, 2193/103, 2193/104, 2193/105, 2193/106, 2193/107, 2193/108, 2193/109, 2193/110, 2193/111, 2193/112, 2193/113, 2193/114, 2193/115 v budově mají právo užívat výlučně předzahrádky přiléhající k jejich jednotce – bytu; jsou při

tom povinni předzahrádky řádně udržovat a počínat si tak, aby nebyla ztížena jejich údržba a případné opravy společných částí budovy. Ostatní vlastníci jednotek v budově mají povinnost toto právo výlučného užívání strpět;

- g) vlastníci jednotek – bytů č. 2193/101, 2193/102, 2193/103, 2193/104, 2193/105, 2193/106, 2193/107, 2193/108, 2193/109, 2193/110, 2193/111, 2193/112, 2193/113, 2193/114, 2193/115, 2193/501, 2193/502, 2193/601, 2193/612, 2193/613, 2193/701, 2193/707, 2193/708, 2193/709, 2193/710, 2193/801, 2193/901, 2193/902, 2193/903 v budově mají právo užívat výlučně terasy přiléhající k jejich jednotce – bytu; jsou při tom povinni terasy řádně udržovat a počínat si tak, aby nebyla ztížena jejich údržba a případné opravy společných částí budovy. Ostatní vlastníci jednotek v budově mají povinnost toto právo výlučného užívání strpět;
- h) vlastníci jednotek – bytů č. 2193/202, 2193/203, 2193/204, 2193/205, 2193/206, 2193/207, 2193/208, 2193/209, 2193/210, 2193/211, 2193/212, 2193/213, 2193/214, 2193/215, 2193/216, 2193/217, 2193/302, 2193/303, 2193/304, 2193/305, 2193/306, 2193/307, 2193/308, 2193/309, 2193/310, 2193/311, 2193/312, 2193/313, 2193/314, 2193/315, 2193/316, 2193/317, 2193/318, 2193/402, 2193/403, 2193/404, 2193/405, 2193/406, 2193/407, 2193/408, 2193/409, 2193/410, 2193/411, 2193/412, 2193/413, 2193/414, 2193/415, 2193/416, 2193/417, 2193/418, 2193/503, 2193/504, 2193/505, 2193/506, 2193/507, 2193/508, 2193/509, 2193/510, 2193/511, 2193/512, 2193/513, 2193/514, 2193/515, 2193/516, 2193/601, 2193/602, 2193/603, 2193/604, 2193/605, 2193/606, 2193/607, 2193/608, 2193/609, 2193/610, 2193/611, 2193/613, 2193/702, 2193/703, 2193/704, 2193/705, 2193/706, 2193/707, 2193/710, 2193/711, 2193/802, 2193/803, 2193/804, 2193/805, 2193/806, 2193/807, 2193/808, 2193/809, 2193/810, 2193/902 v budově mají právo užívat výlučně balkony přiléhající k jejich jednotce – bytu; jsou při tom povinni balkony řádně udržovat a počínat si tak, aby nebyla ztížena jejich údržba a případné opravy společných částí budovy. Ostatní vlastníci jednotek v budově mají povinnost toto právo výlučného užívání strpět;
- i) vlastníci jednotek – jiných nebytových prostorů č. 2193/201, 2193/301 a 2193/401 v budově mají právo užívat výlučně balkony přiléhající k jejich jednotce – jinému nebytovému prostoru; jsou při tom povinni balkony řádně udržovat a počínat si tak, aby nebyla ztížena jejich údržba a případné opravy společných částí budovy. Ostatní vlastníci jednotek v budově mají povinnost toto právo výlučného užívání strpět;
- j) vlastníci spoluvlastnických podílů na jednotkách – nebytových prostorech č. 2193/350 (sklepy), 2193/360 (společná garáž a sklepy), 2193/370 (sklepy) a 2193/380 (společná garáž a sklepy v 1. a 2. podzemním podlaží jsou si vědomi existence systému EPS v těchto prostorech a tím i možnosti spuštění signalizace; při spuštění signalizace dojde k vyslání zásahové jednotku HZS, které musí být umožněn vstup za účelem zásahu nebo prohlídky ze strany velitele zásahu, když dojde k zásahu v nebytových prostorech bez přítomnosti vlastníků či oprávněných uživatelů těchto prostor a přitom nedojde k poškození žádné části prostor, opustí zásahová jednotka HZS bez dalšího tyto prostory do 30 minut od vyhlášení poplachu; minimálně 2x ročně a kdykoliv k tomu budou předem vyzváni, musí umožnit spoluvlastníci či oprávnění uživatelé přístup do těchto prostor za účelem kontrol, revizí a servisu EPS; vlastníci spoluvlastnických podílů či oprávnění uživatelé dále nesmí na vstupních ani dalších dveřích měnit vložku zámku tak, že by nebyl nadále použitelný systém generálního klíče objektu; na dveře, které jsou kompatibilní se systémem generálního klíče objektu se nesmí doplňovat žádné další uzamykatelné systémy tak, aby s generálním klíčem objektu mohly být dveře objektu vždy otevřeny; vlastníci spoluvlastnických podílů v jednotkách či oprávnění uživatelé nebytových prostorech nesmí svým konáním marně vyvolávat plané poplachy, v případě vyvolání takového marného poplachu jsou si vědomi následků;
- k) vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni strpět veřejný průchod přes Pozemek jehož součástí je Bytový dům (parc.č. 3327/61 v k.ú. Modřany) a Pozemky funkčně související (parc.č. 3327/63, 3327/66, 3327/65 v k.ú. Modřany), a to v těch jejich částech mezi jednotlivými sekcemi domu tak, aby byl mezi jednotlivými sekcemi zajištěn neomezený veřejný pěší průchod (v souladu s Prohlášením o zřízení služebnosti stezky společnosti Skanska Reality a.s., číslo SAP 10000127810). Společnost Skanska Reality a.s. vybudovala chodníky, terénní a sadové úpravy, drobnou architekturu, mobiliář, herní a ostatní prvky, které jsou umístěné na pozemcích parc.č. 3327/63, 3327/65 3327/66 v k.ú. Modřany a vlastníci všech jednotek v domě berou na vědomí a souhlasí s tím, že veškeré tyto povrchy shora uvedených pozemků budou předány do vlastnictví Městské části Praha 12, která na své náklady bude o veškeré povrchy těchto pozemků pečovat.

- l) vlastníci jednotek v dokončené budově č.p. 2193 budou oprávněni užívat pozemky parc.č. 3327/36, 3327/35, 3327/46 a 3327/47 v k.ú. Modřany se sjezdem do podzemních podlaží domu č.p. 2193 společně s vlastníky jednotek v budově č.p. 2157 (tj. budovy, která je součástí pozemku parc.č. 3330/38 v k.ú. Modřany); pozemky parc.č. 3327/36 a 3327/46 jsou funkčně související s provozem a správou domu č.p. 2157 a s užíváním jednotek v tomto domě; pozemky parc.č. 3327/35 a 3327/47 jsou funkčně související s provozem a správou domu č.p. 2193 a s užíváním jednotek v tomto domě, 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.

2. Vznikem vlastnického práva k jednotkám vzniká vlastníkoví 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. nebytovému 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, vlastníkům 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) právo, aby mu Společenství vlastníků na jeho žádost sdělilo jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v Bytovém domě;
- d) právo seznámit se, jak Společenství vlastníků hospodaří a jak Nemovitost spravuje, a u Společenství vlastníků nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů;
- e) upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt nebo nebytový prostor, povinnost umožnit přístup do něj pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, pokud k tomu byl předem vyzván Společenstvím vlastníků;
- f) povinnost zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně Nemovitosti, 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;
- g) 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 Společenství vlastníků;
- h) povinnost platit předepsané zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu, popř. nebytového prostoru, ze smluv týkajících se dodávek médií a služeb pro Budovu a vlastníky jednotek, zejména ze:
 - Smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod č. 34033107/2, uzavřené se společností Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IČ 25656635, se sídlem Ke Kablu 971/1, Hostivař, 102 00 Praha 10, číslo SAP 10000126365.
 - Smlouvy o sdružených službách dodávky elektřiny, číslo smlouvy SoSSE/100001432, uzavřené se společností Pražská energetika, a.s., IČ 60193913, se sídlem Praha 10, Na Hroudě 1492/4, PSČ 10005, číslo SAP 10000124605.

- Smlouvy o poskytování služeb elektronických komunikací viahome, Telefonní služba viaPhone pro výtahové hlásky, uzavřené se společností T-Mobile Czech Republic a.s., IČ 64949681, se sídlem Tomíčkova 2144/1, Chodov, 148 00 Praha 4, číslo SAP 10000124556.
 - Smlouvy o dodávce tepelné energie pro vytápění a o přípravě teplé vody, uzavřené se společností Veolia Energie ČR, a.s., IČ 45193410, se sídlem 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, číslo SAP 10000126317.
 - Smlouvy o poskytování služby dálkového přenosu informací z ústředny EPS PS, umístěné v objektu na operační středisko HZS hl. m. Prahy, uzavřené se společností M connections s.r.o., IČ 26432595, se sídlem Praha 8, Pomezní 1369/10, PSČ 18200, číslo SAP 10000124571.
 - Smlouvy o dílo na servis zdvihacího zařízení zakázkové číslo: 52006611, uzavřené se společností KONE, a.s., IČ 00176842, se sídlem Evropská 423/178, Vokovice, 160 00 Praha 6, číslo SAP 10000126795.
 - Smlouvy o dílo – Smlouvy o preventivní údržbě a servisu vratového vjezdového systému, uzavřené se společností GLOB-TRADE td, s.r.o., IČ 27212696, se sídlem Lipí 1244/66, Horní Počernice, 193 00 Praha 9, číslo SAP 10000126793.
 - Smlouvy o provádění požárního a mimopožárního servisu na zařízení elektrické požární signalizace (EPS), uzavřené se společností Skanska a.s., IČ 26271303, se sídlem Křížíkova 682/34a, 186 00 Karlín, číslo SAP 10000126787.
 - Servisní smlouvy na provádění kontroly provozuschopnosti (revize) a pravidelného servisu (údržby) požární bezpečnostního zařízení (PBZ), uzavřené se společností Skanska a.s., IČ 26271303, se sídlem Křížíkova 682/34a, 186 00 Karlín, číslo SAP 10000126796.
 - Smlouvy o uzavření budoucích smluv darovacích, uzavřené s městskou částí Praha 12, IČ 00231151, se sídlem Písková 830/25, 143 00 Praha 4 – Modřany, číslo SAP 10000100565.
- i) povinnost přispívat na správu Nemovitosti včetně příspěvků na odměňování osoby, která Bytový dům spravuje nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, zejména ze Smlouvy o obstarání správy domu uzavřené se společností Skanska Facility s.r.o., se sídlem Křížíkova 682/34a, Karlín, 186 00, Praha 8, IČ: 25661531, DIČ: CZ25661531, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 59050, číslo smlouvy SAP 10000124830.
- j) práva a povinnosti ze smluv o zřízení věcného břemene a ze smluv o uložení nebo umístění sítě, zejména ze:
- Prohlášení o zřízení služebnosti inženýrské sítě za účelem umístění přípojky plynu společností Skanska Reality a.s. IČ 024 45 344, se sídlem Křížíkova 682/34a, 18600, Praha 8 – Karlín, číslo SAP 10000127879.
 - Prohlášení o zřízení služebnosti za účelem umístění vodovodní a kanalizační přípojky, včetně umístění nádrže na dešťovou vodu společností Skanska Reality a.s. IČ 024 45 344, se sídlem Křížíkova 682/34a, 18600, Praha 8 – Karlín, číslo SAP 10000127807.
 - Smlouvy o zřízení věcného břemene č. VV/G33/12036/176564 za účelem umístění a provozování součásti distribuční soustavy – kabelového vedení, uzavřené se společností PREdistribuce, a.s., IČ 27376516, se sídlem Praha 5, Svornosti 3199/19a, PSČ 15000, číslo SAP 10000124504.
 - Prohlášení o zřízení služebnosti za účelem na umístění vedení veřejného a architektonického osvětlení společností Skanska Reality a.s. IČ 024 45 344, se sídlem Křížíkova 682/34a, 18600, Praha 8 – Karlín, číslo SAP 10000127808.
 - Smlouvy o zřízení služebnosti vedení inženýrské sítě, uzavřené se společností T-Mobile Czech Republic a.s., IČ 64949681, se sídlem Tomíčkova 2144/1, Chodov, 148 00 Praha 4, číslo SAP 10000127809.
 - Prohlášení o zřízení služebnosti stezky společností Skanska Reality a.s. IČ 024 45 344, se sídlem Křížíkova 682/34a, 18600, Praha 8 – Karlín, číslo SAP 10000127810.
 - Smlouvy o zřízení věcného břemene, které spočívá ve zřízení, provozování, opravování a udržování technologického tepelného zařízení v Bytové domě (plynové kotelny a rozvodů plynu), uzavřené se společností Veolia Energie ČR, a.s., IČ 45193410, se sídlem 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, číslo SAP 10000123976.

Vlastník Bytového domu dále prohlašuje, že kromě práv a závazků citovaných v této smlouvě nevážnou na Bytovém domě žádná jiná zástavní práva, věcná břemena ani jiná právní omezení s výjimkou zástavních práv budoucích vlastníků jednotek, zřízených v souvislosti s hypotéčními úvěry, prostřednictvím kterých financují jednotlivé předměty převodu.

VI. Stav předmětu smlouvy

1. Strana prodávající prohlašuje, že na převáděné jednotce, resp. spoluvlastnických podílech na nich popsanych v čl. II. této Smlouvy nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, ani jiná právní omezení, kromě závazků citovaných v této Smlouvě. Strana prodávající dále prohlašuje, že jí nejsou známy žádné skryté vady.

2. Strana kupující prohlašuje, že je jí stav předmětu převodu znám, s tímto stavem byla osobně seznámena a v tomto stavu jej přejímá. K předání předmětu převodu, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovitosti a na Pozemcích včetně příslušenství (chodníky, přístřešky na odpad, zeleň, stromy, keře apod.) dojde předávacím protokolem, podepsaným pověřenými zástupci smluvních stran, 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 prodávající se zavazuje k úhradě nákladů spojených s provozem předmětu převodu dle této Smlouvy, vzniklých do okamžiku převzetí předmětu převodu Stranou kupující. 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 předmět převodu užívat.

3. Strana kupující má právo na bezplatné odstranění případných vad montážních a stavebních prací, zjištěných při převzetí předmětu převodu a dále v rámci trvání záruční lhůty stanovené v této Smlouvě na jednotlivé části Nemovitosti. Běžné opotřebení společných částí Nemovitosti, nebytového prostoru – společné garáže a sklepů a nebytového prostoru – hromadných sklepů, způsobené užíváním ostatními vlastníky jednotek v Bytovém domě 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 Bytového domu, nebytového prostoru – společné garáže a sklepů a nebytového prostoru - sklepů, končí dnem 1.7.2021. Záruční doba na střešní plášť končí dnem 1.7.2022.

U výrobků a zařízení pro vybavení jednotek a společných částí Bytového domu bude záruční doba shodná s údajem uvedeným na záručním listu výrobce nebo údajem uvedeným v reklamačním řádu Strany prodávající, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. 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 bytových a nebytových jednotek v domě, nebo pokud bude způsobena tím, že servisní práce v Bytovém domě nebude provádět odborná servisní organizace.

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 domu, které vznikly v důsledku zásahů Strany kupující či třetích osob, provedených bez souhlasu Strany prodávající a bez řádného povolení příslušných správních orgánů, do konstrukce bytové jednotky 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.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že předmět koupě je nabýván v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů do vlastnictví hl. m. Prahy, se svěřenou správou nemovitostí městské části Praha 12.
2. Kupující prohlašuje, že je oprávněn při nabývání předmětu koupě jednat svým vlastním jménem v rozsahu stanoveném zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů.
3. 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.
4. 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. Účastníci jsou do doby rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva svými projevy vůle z této Smlouvy vázáni.
5. 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.
6. V případě zániku této smlouvy bude prodávající povinen vrátit uhrazenou kupní cenu tak, že částku z vlastních zdrojů Strany kupující převede na účet Strany kupující a částku poskytnutou z úvěrových zdrojů na účet Banky. V takovém případě bude Strana kupující povinna vyklidit a vrátit předmět převodu bez náhrady nejpozději do 40 dnů ode dne zániku Smlouvy. Zároveň učiní účastníci Smlouvy veškeré úkony nutné k výmazu zástavního práva zřízeného k předmětu převodu, byla-li kupní cena hrazena prostřednictvím hypotečního úvěru.
7. Nedílnou součástí této kupní smlouvy je reklamční řád Strany prodávající, který podrobně upravuje odpovědnosti Strany prodávající za vady předmětu převodu dle této Smlouvy.
8. Pokud to nezbytně vyžadují opravy, úpravy a provoz ostatních jednotek nebo společných částí Bytového domu, popřípadě Bytového domu jako celku, je Strana kupující povinna umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky nabývané dle této smlouvy. Za tím účelem se Strana kupující zavazuje poskytovat subjektu vykonávajícímu v Bytovém 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, je Strana kupující povinna 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.

9. Strana kupující prohlašuje, že při podpisu této Smlouvy převzala kopii průkazu energetické náročnosti Bytového domu, souhlasí s tím, že originál tohoto průkazu bude předán společenství vlastníků jednotek v Bytovém domě, a považuje tak povinnost dle zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, za splněnou.

10. Přílohu této Smlouvy tvoří schéma půdorysu všech podlaží Bytového domu s vyznačenými jednotkami.

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

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

13. 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.

14. Tato Smlouva a veškeré právní vztahy z ní vyplývající se řídí Občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. v platném znění. 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).

15. Kupující jako poplatník daně z nabytí nemovitých věcí je v souladu s § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od platby daně.

16. Smluvní strany jsou dle svého prohlášení 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.

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

18. 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 Strana kupující.

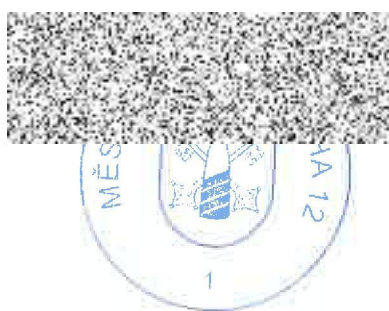
19. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, cítí se být jejím obsahem vázány a toto stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Praze dne - 4 -01- 2018

V Praze dne 23 -11- 2017

Strana kupující:
městská část Praha 12

Za prodávající společnost
Skanska Reality a.s.



předseda představenstva



ing. Petr Hůlčák
člen představenstva

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

REKLAMAČNÍ ŘÁD

I. OBECNÁ USTANOVENÍ

Reklamační řád stanovuje v souladu s příslušnými zákonnými předpisy podmínky a rozsah odpovědnosti společnosti Skanska Reality a.s. (dále jen společnost) za vady prodané věci.

Dále stanovuje způsob a místo uplatnění reklamace včetně nároků zákazníků, vyplývajících z odpovědnosti společnosti za vady.

Reklamační řád se vztahuje na případy uplatnění práv z odpovědnosti za vady věci – bytových a nebytových jednotek, společných prostor či objektů přímo vlastníkem nebo správcem (dále jen zákazník).

II. ROZSAH ODPOVĚDNOSTI SPOLEČNOSTI

Zákazník má právo uplatnit vůči dodavateli odpovědnost za vady a reklamaci:

- a) v záruční lhůtě sjednané v příslušné smlouvě o převodu vlastnictví jednotky,
- b) ve lhůtě stanovené zákonem pro uplatnění práv z odpovědnosti za vady, je-li tato lhůta delší,
- c) právní vady věci ve lhůtě bez zbytečného odkladu poté, co třetí osoba vznese nárok na předmětnou věc.

III. FORMA UPLATNĚNÍ REKLAMACE

1. Zákazník uplatní reklamaci výhradně přes odkaz na www.skanskareality.cz, či přímo přes webovou adresu: <http://realityreklamace.skanska.cz>

2. Reklamace musí obsahovat:

- a) jméno a příjmení zákazníka, telefonické a e-mailové spojení,
- b) název projektu, adresu nemovitosti, specifikace příslušné jednotky či společné části nemovitosti, kde se reklamovaná vada nachází,
- c) popis reklamované závady s přesnou specifikací místa.
- d) fotografii vady, pokud to charakter vady umožňuje

IV. ZPŮSOB A LHŮTY PRO VYŘÍZENÍ REKLAMACE

Reklamaci se společnost zavazuje vyřídit nejpozději ve lhůtě do 30 dnů ode dne jejího uplatnění, pokud se společnost se zákazníkem nedohodne jinak. Vyřízení reklamace se rozumí rozhodnutí společnosti o tom, zda reklamaci uznává, případně jakým způsobem bude reklamace vyřízena.

V. NÁROKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ODPOVĚDNOSTI ZA VADY

Uznaná reklamace bude ve spolupráci se zákazníkem vyřízena tak, že reklamované vady společnost na svůj náklad odstraní. Odstranění vad bude provedeno na základě příslušné dohody uzavřené se zákazníkem.

VI. VYLOUČENÍ ODPOVĚDNOSTI SPOLEČNOSTI ZA VADY VĚCI

Společnost neodpovídá za zjevné vady uplatněné v záruční lhůtě, které nebyly v době převzetí věci zaznamenány v předávacím protokolu bytové (nebytové) jednotky či objektu. Neodpovídá rovněž ani za vady věci, které bylo možné zjistit z katastru nemovitostí.

Společnost neodpovídá za vady věci ani v tom případě, byla-li věc přenechána zákazníkovi ve stavu, jak stojí a leží.

Společnost neodpovídá za vady, které byly způsobeny užíváním v rozporu s kupní smlouvou, obecně platnými právními předpisy a podmínkami uvedenými v „Manuálu uživatele“.

VII.

SEZNAM MATERIÁLŮ A ZÁRUČNÍCH LHŮT ODLIŠNÝCH OD SJEDNANÉ 48 MĚSÍČNÍ ZÁRUKY

A: materiály se záruční lhůtou delší:

Název materiálu:

záruční lhůta v měsících:

1. střešní plášť

60

B: materiály se záruční lhůtou kratší, zejména:

Název materiálu:

záruční lhůta v měsících:

B: materiály a součásti nemovitosti se záruční lhůtou kratší:

1. veškeré kování (panty, kliky, klíčky)	24
2. zámky dveří a oken, samozavírače	24
3. domácí telefony, zvonky a videotelefony s výjimkou rozvodů	24
4. zásuvky, vypínače, svítidla (BJ i společné prostory)	24
5. ventilátory (bytové i ve společných prostorech)	24
6. vodovodní armatury – baterie, uzávěry a kohouty	24
7. měřicí a regulační technika UT, SV a TUV příp. klimatizace či VZT (rekuperační jednotky)	24
8. mechanické části garážových vrat – zejména např. torzní tyče, vodící lišty, pružiny, motor. pohony atp.	24
9. nátěry a nástřiky konstrukcí hmot, malby	24
10. sanitární keramika, vany, sprchové kouty, sprchové zástěny	24
11. technické vybavení kotelen (příp. solární či fotovoltaické panely)	24
12. zeleň (tráva, stromy, keře, záhony)	24

pozn.: Tento výčet je příkladný. Rozhodující pro stanovení délky záruční lhůty na výrobek je datum předání nemovitosti zákazníkovi do užívání, u staveb pak datum vydání kolaudačního souhlasu.

U vybavení dodávaného jako nadstandard jednotek na základě klientských změn sjednaných a provedených před předáním jednotky do užívání (např. kuch. linky, sporáky, myčky, pračky, digestoře apod.), dodá jejich dodavatel samostatně příslušné návody a záruční listy, pokud se nejedná o běžné výrobky. Pozor, délka záručních lhůt může u těchto dodávaných nadstandardních vybavení být různá a většinou počíná běžet dnem montáže!

Stejná výše uvedená pravidla platí i u zařízení dodávaných do společných prostor domů.

Výše uvedené záruční lhůty se nevztahují na běžný spotřební materiál, jako jsou žárovky a zářivkové trubice, pojistky apod. a také na mechanické opotřebení či poškození např. u těsnění, vložek zámků apod.

VIII.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Tento reklamační řád nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy o převodu vlastnictví bytové/nebytové jednotky (kupní smlouvy), jejíž je nedílnou součástí.

Název díla:

BYTOVÉ DOMY MODŘANY C

Průloha:

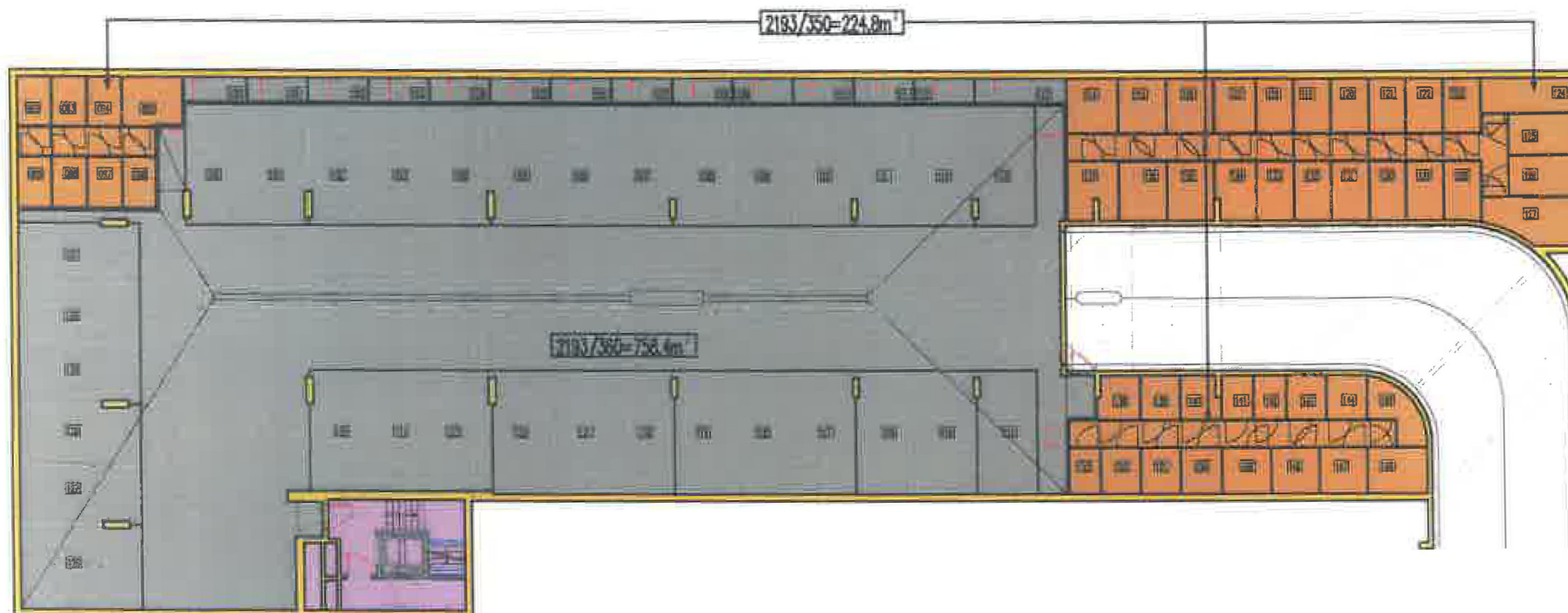
Č.1

Číslo:

C-PŮDORYS 2.PP

Společnost:

GREBNER G



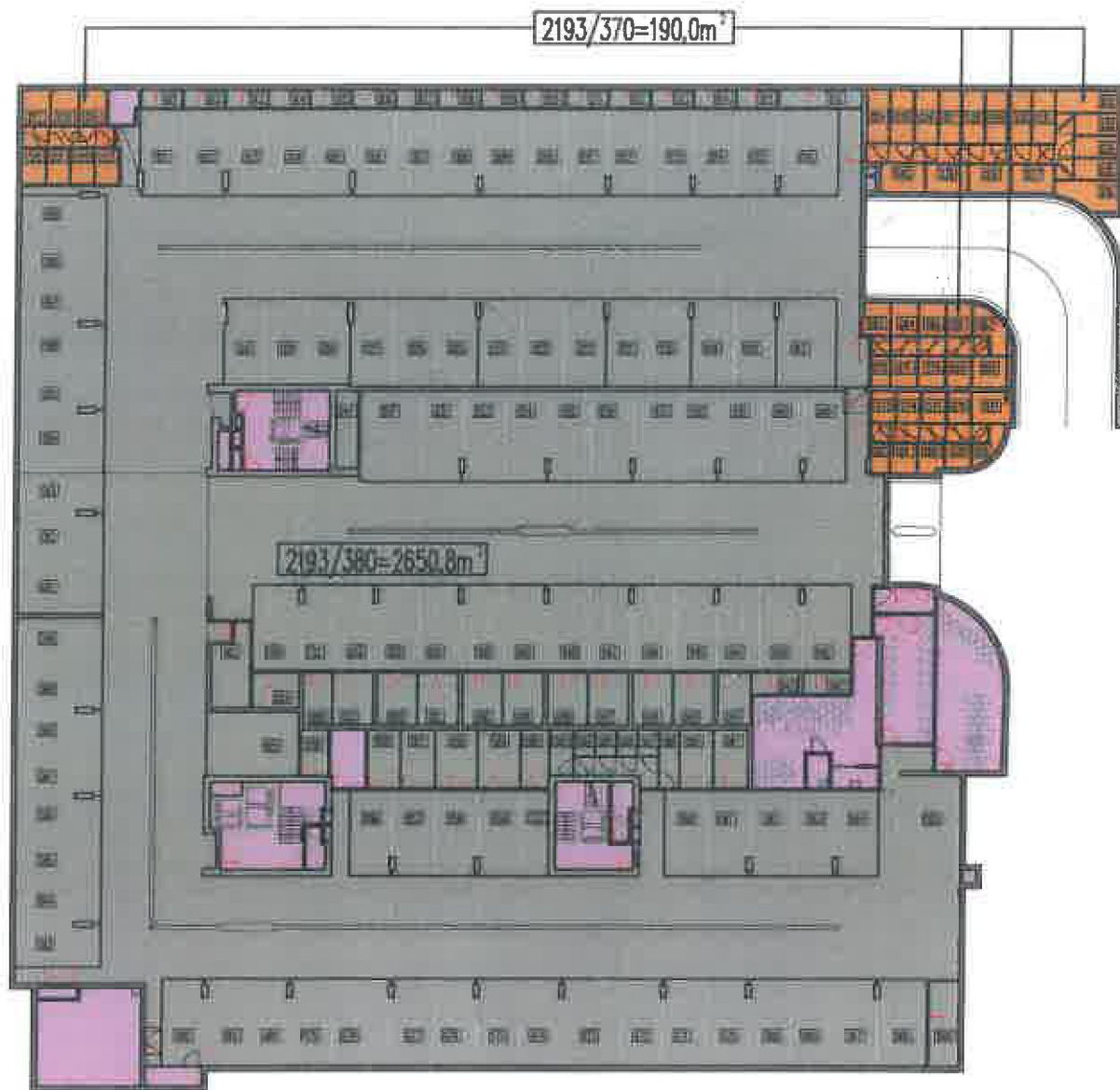
SPOLEČNÉ PROSTORY



NEBYTOVÉ PROSTORY Č.2193/360 – SPOLEČNÁ GARÁŽ A SKLEPY



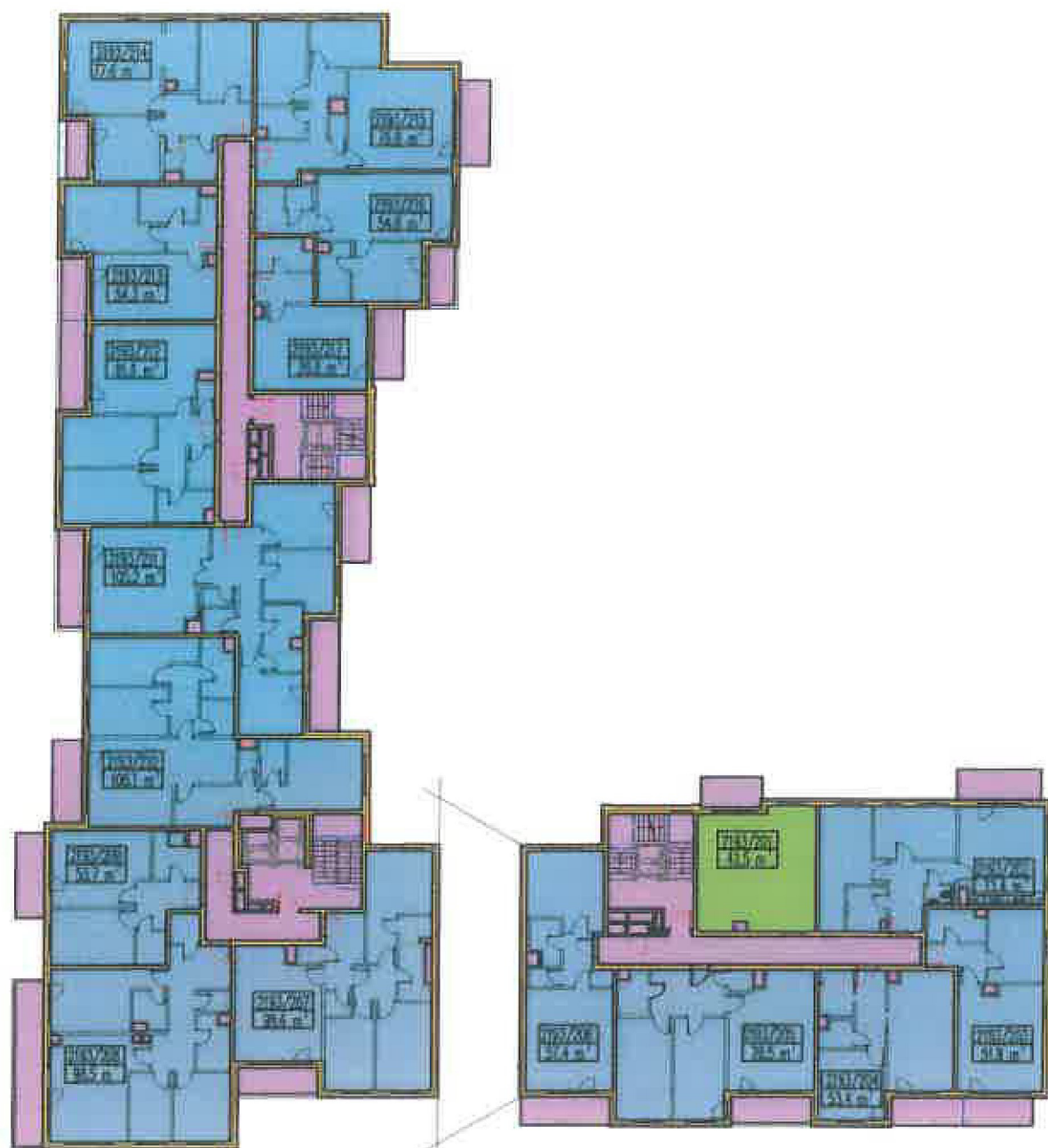
NEBYTOVÉ PROSTORY Č.2193/350 – SKLEPY



- SPOLEČNÉ PROSTORY
- NEBYTOVÉ PROSTORY Č.2193/380 - SPOLEČNÁ GARÁŽ A SKLEPY
- NEBYTOVÉ PROSTORY Č.2193/370 - SKLEPY

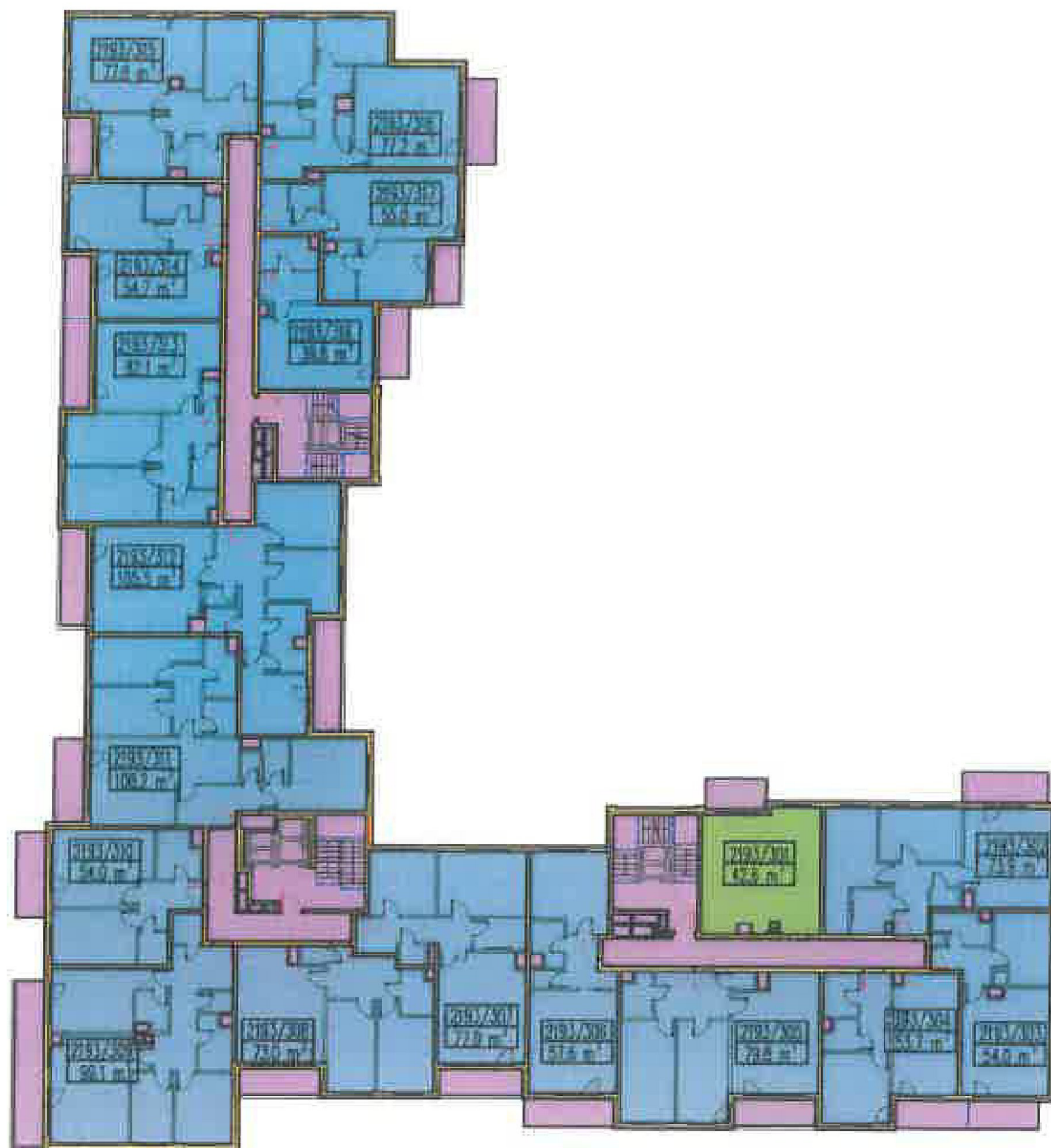


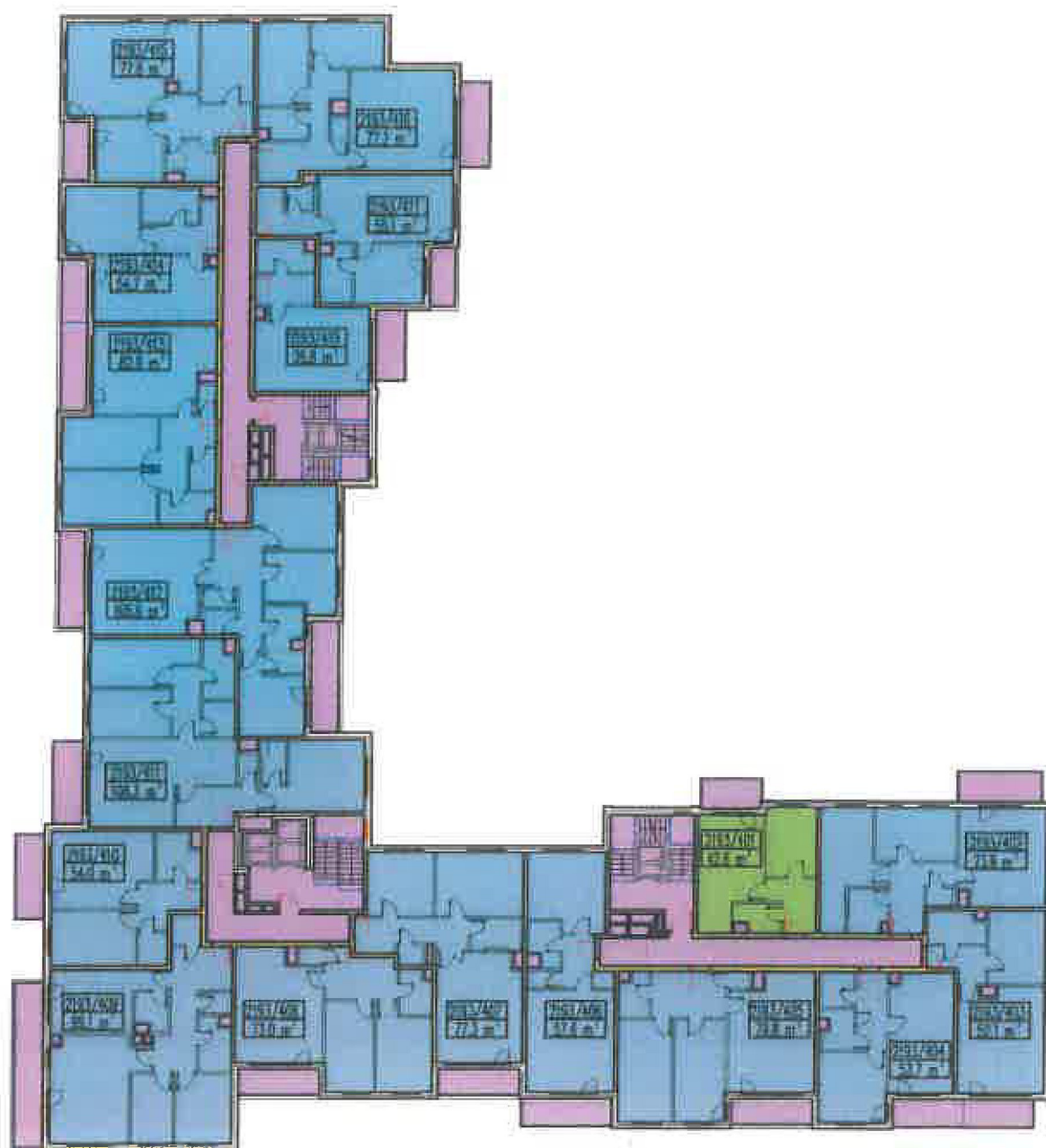
SPOLEČNÉ PROSTORY
 JEDNOTKY - BYTY

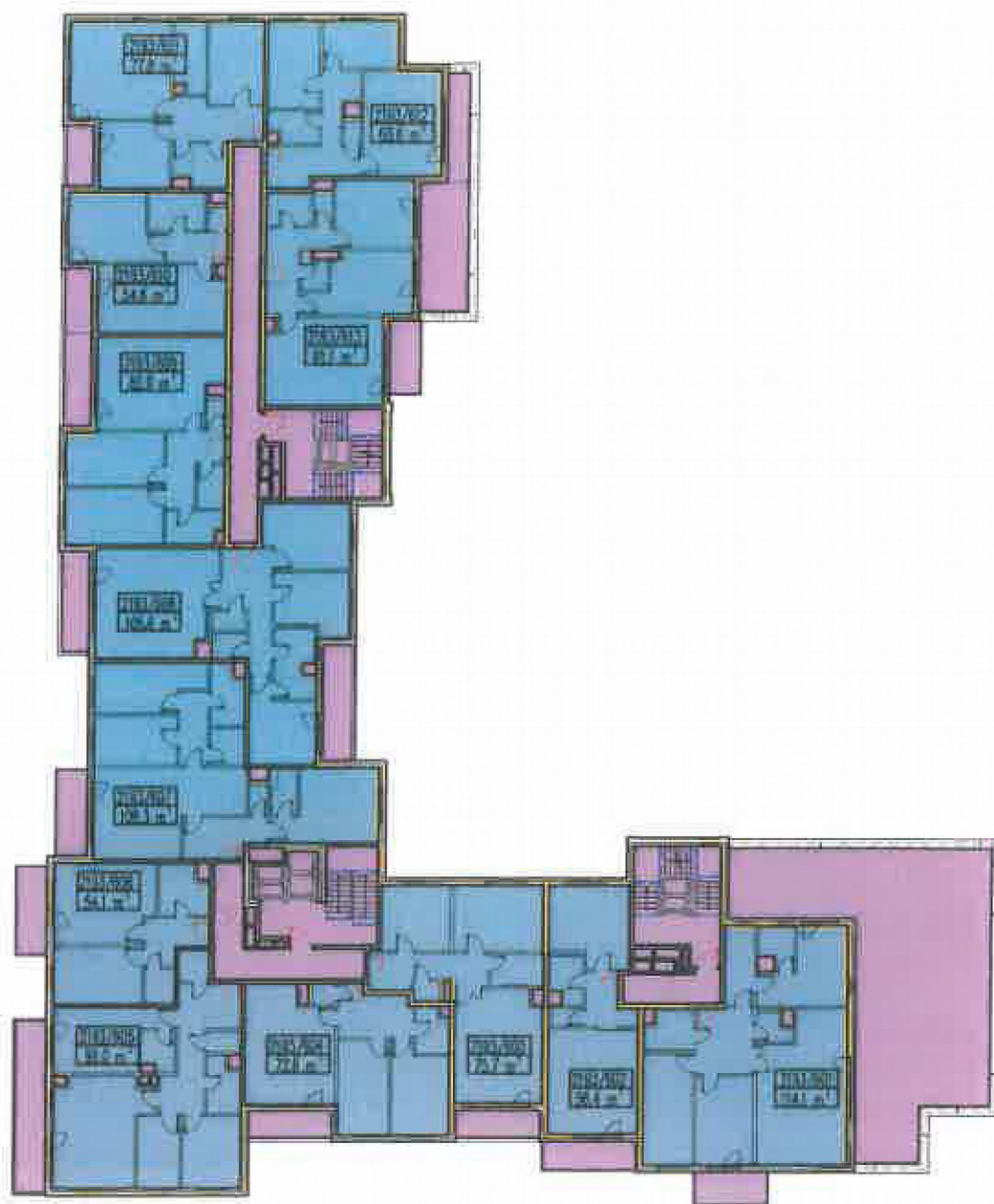


	SPOLÉČNÉ PROSTORY
	JEDNOTKY – BYTY
	JINÝ NEBYTOVÝ PROSTOR

- SPOLEČNÉ PROSTORY
- JEDNOTKY – BYTY
- JINÝ NEBYTOVÝ PROSTOR





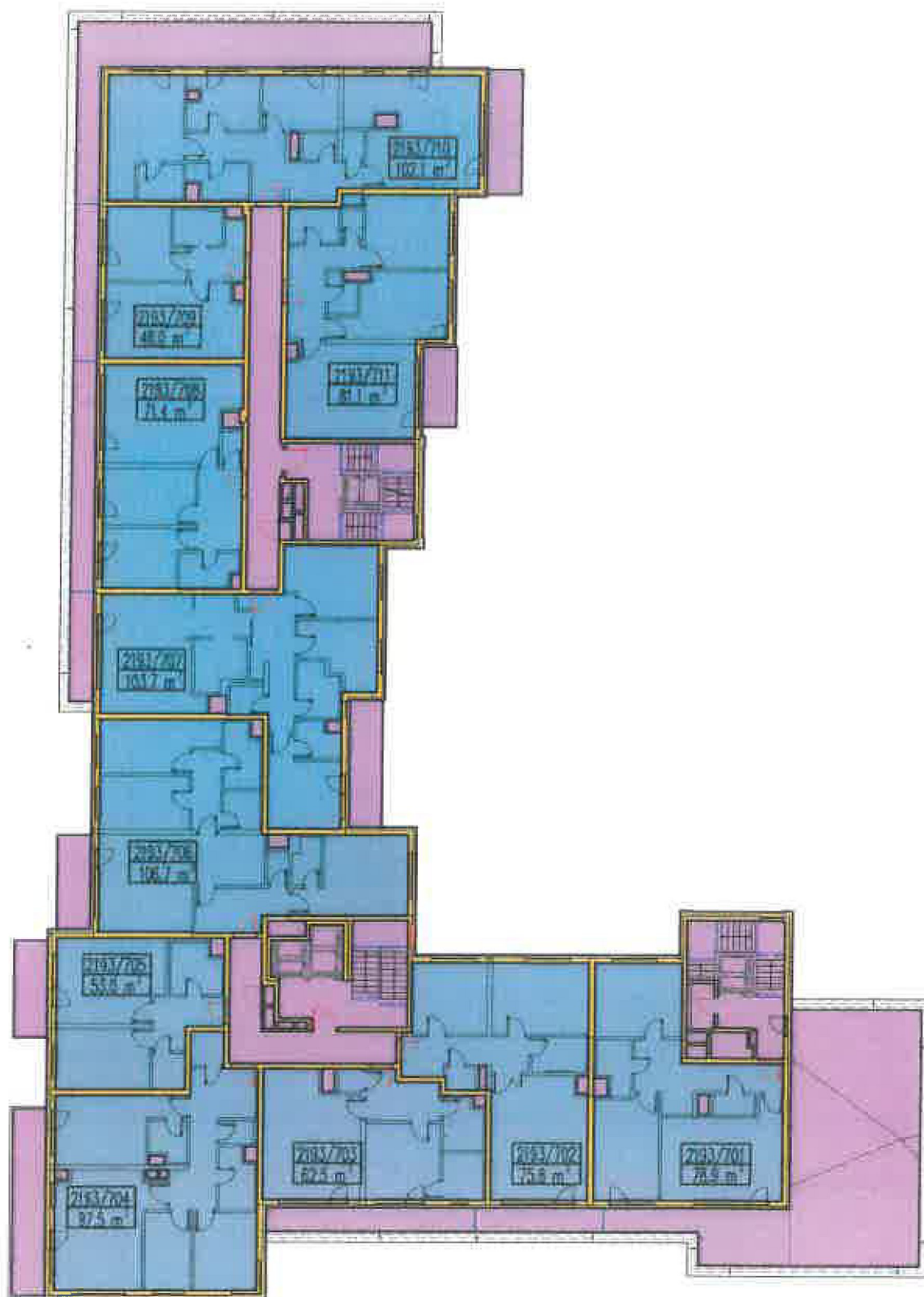


SPOLEČNÉ PROSTORY



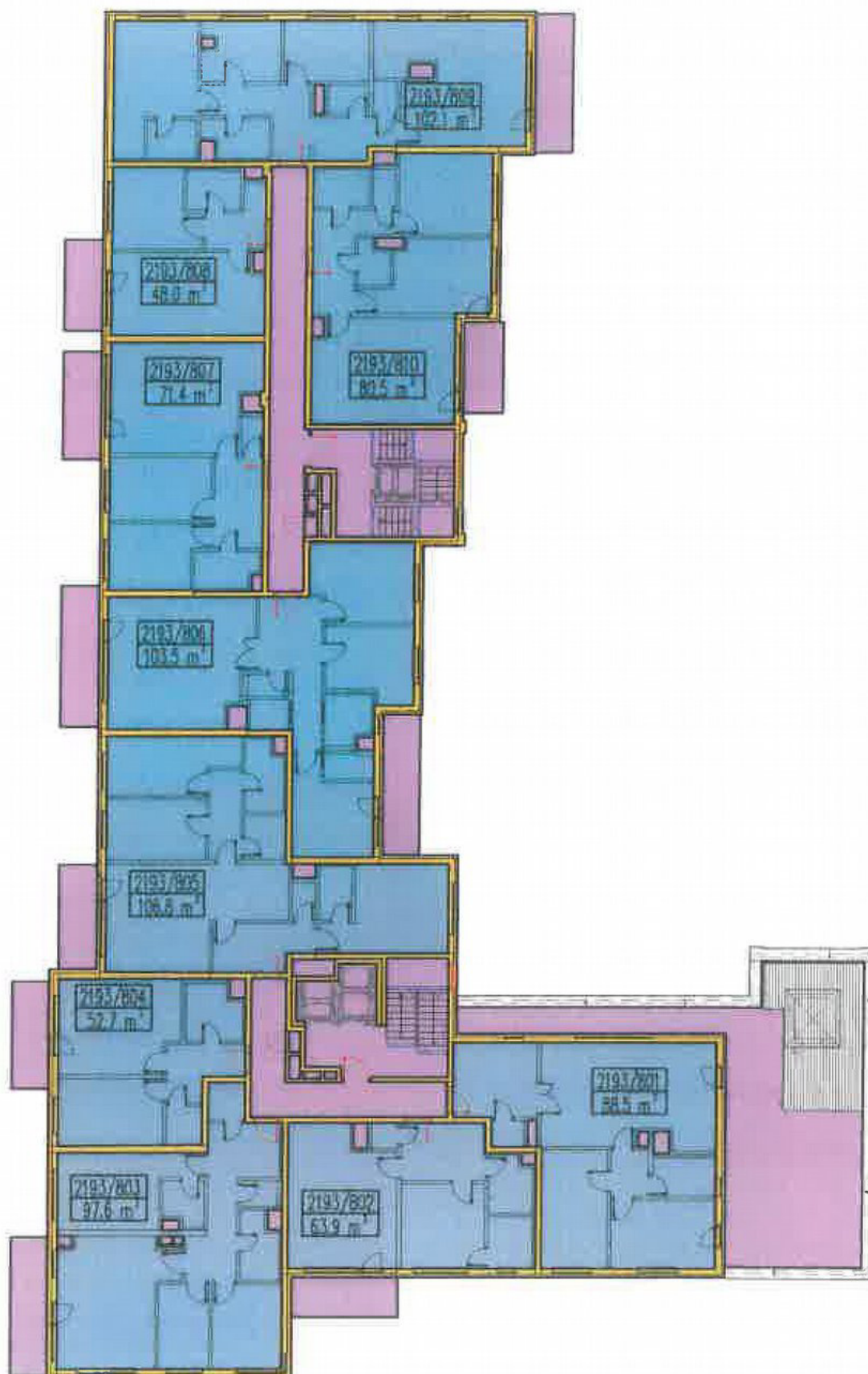
JEDNOTKY - BYTY

 SPOLEČNÉ PROSTORY
 JEDNOTKY – BYTY



SPOLEČNÉ PROSTORY

JEDNOTKY – BYTY





SPOLEČNÉ PROSTORY



JEDNOTKY - BYTY



Kodex dodavatelů Skanska z 1. října 2016

I. Předmět úpravy

1. Tento Kodex dodavatelů Skanska je součástí smluv uzavíraných mezi společnostmi Skanska Reality a.s., IČ: 024 45 344 (včetně jejich organizačních útvarů) nebo jakoukoli jí přímo či nepřímo ovládanou společností (dále též jen „**skupina Skanska**“) a dodavateli.
2. Dodavateli podle tohoto Kodexu dodavatelů Skanska se rozumí společník společnosti dle společenské smlouvy, zhotovitel, prodávající, vykonavatel kontroly, dopravce, pronajímatel, poskytovatel provozu dopravního prostředku, poskytovatel ostrahy nebo jiné služby, konzultant, zprostředkovatel nebo jiná osoba, se kterou společnost skupiny Skanska uzavřela smlouvu, jejíž součástí je i tento Kodex dodavatelů Skanska. Dodavatelé jsou povinni zajistit, aby postupy a zásady uvedené v tomto Kodexu dodavatelů Skanska aplikovali na všech úrovních svého dodavatelského řetězce, tj. u všech subjektů, které použijí ke splnění smlouvy uzavřené se skupinou Skanska.
3. Níže uvedené závazky jsou podrobněji rozvedeny v Pravidlech pro dodržování Etického kodexu a zásad společenské odpovědnosti, které jsou vystaveny na následující adrese [http://www.skanska.cz/cz/O-nas/Kodex dodavatelů Skanska/](http://www.skanska.cz/cz/O-nas/Kodex%20dodavatelu%20Skanska/).

II. Chování na trhu

Dodavatelé se tímto zavazují:

1. dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména pak právní předpisy o hospodářské soutěži a o pravidlech poctivého obchodního styku;
2. nezapojit se jakýmkoliv způsobem do manipulování zakázek prostřednictvím jejich utlumení, doplňkových či krycích nabídek, rotace nabídek či jiných mechanismů, které při výběrových řízeních limitují spravedlivou soutěž a nezapojit se ani do žádných jiných forem kartelových praktik se svými konkurenty jako je dělení či předělování trhů nebo zákazníků či fixace cen;
3. přímo ani nepřímo nenabízet nebo neposkytovat jakékoli platby či jiné odměny jakýmkoli osobám nebo subjektům, aby přiměli takovou osobu nebo subjekt jednat v rozporu s předepsanými povinnostmi, zejména s cílem získat, udržet si nebo kontrolovat obchodní příležitost nebo si zajistit jakoukoli jinou nepatřičnou výhodu při vykonávání podnikatelských aktivit;
4. přímo ani nepřímo nevyžadovat nebo nepřijímat žádné nepatřičné platby nebo jiné odměny, které by byly poskytovány s účelem přimět takovou osobu jednat v rozporu se stanovenými povinnostmi;
5. věrně evidovat všechny finanční transakce a vést o nich pravdivé účetnictví v souladu s účetními zásadami, zejména pak dbát na to, aby veškeré výkazy, doklady a faktury byly přesné a úplné a aby nebyly chybné či zavádějící.

III. Zaměstnanecké vztahy

Dodavatelé se tímto zavazují:

1. poskytovat bezpečné a zdravé pracovní prostředí a usilovat o jeho trvalé zlepšování;
2. zajistit, aby všichni pracovníci byli příslušně vyškolení a aby měli náležité vybavení k bezpečnému výkonu práce;
3. nahlásit příslušné společnosti ze skupiny Skanska všechny incidenty, při nichž na staveništích a pracovištích této společnosti ze skupiny Skanska došlo k poškození zdraví či porušení bezpečnosti;
4. poskytovat rovné příležitosti lidem bez ohledu na rasu, barvu pleti, pohlaví, národnost, náboženství, etnickou příslušnost nebo jiné odlišné charakteristiky; nepřipouštět diskriminaci, neuctivé chování, zastrašování, šikanu, harassment či obtěžování;

5. nezaměstnávat žádnou osobu mladší 15 let;
6. uznávat zvláštní potřeby zaměstnanců mladších 18 let a svou povinnost starat se o ně;
7. nepřipustit žádnou formu obchodu s lidmi ani nevyužívat dětskou, nucenou nebo otrockou práci ani jiné formy nedobrovolné práce včetně takových praktik jako je nezákonné či protiprávní zadržování mezd;
8. nedovolovat žádné praktiky, které by omezovaly svobodný pohyb zaměstnanců včetně požadavku, aby zaměstnanci odevzdávali doklady totožnosti, pasy či pracovní povolení jako podmínku pro získání zaměstnání;
9. umožnit všem svým zaměstnancům organizovat a vstupovat do odborových svazů a dát možnost pro kolektivní vyjednávání s vedením společnosti;
10. zacházet se všemi pracovníky důstojně a s úctou, neuplatňovat nebo netolerovat tělesné tresty, psychický nebo fyzický nátlak ani slovní urážky pracovníků. Je zakázáno veškeré hrubé nebo nelidské zacházení;
11. řídit se platnými zákony a odborovými normami upravujícími pracovní dobu, řádně odměňovat zaměstnance za práci přesčas, o víkendech a o svátcích;
12. respektovat právo zaměstnanců na životní minimum, zajistit minimální mzdu a pravidelně a řádně zaměstnancům mzdu vyplácet.

IV. Další závazky dodavatelů

Dodavatelé se dále zavazují, že:

1. sami ani žádná další je zastupující osoby nepříslíbí, nenabídnou ani neposkytnou jakékoli platby či jiné odměny jakýmkoli osobám zastupujícím skupinu Skanska, zejména pak ne těm, které se podílely na jejich výběru jako dodavatele pro skupinu Skanska nebo s nimiž spolupracují při plnění jejich vztahů se skupinou Skanska;
2. budou provádět svou činnost ekologicky odpovědným způsobem a v souladu s příslušnou legislativou a že budou dodržovat standardy, které vyžaduje systém řízení ochrany životního prostředí Skanska;
3. zajistí ochranu důvěrných informací skupiny Skanska bez ohledu na to, zda je získali od skupiny Skanska, jejich zákazníků či jakékoliv jiné osoby;
4. zajistí, aby sběr, registrace, srovnávání, uchovávání či jiné nakládání s osobními údaji bylo prováděno v souladu s příslušnými právními předpisy;
5. plní své povinnosti vůči státu a správním orgánům plynoucí z daňových a jiných předpisů právního řádu státu, ve kterém podniká;
6. nebudou tolerovat spáchání jakéhokoliv trestného činu.

V. Porušení Kodexu dodavatele Skanska

1. Porušení závazků obsažených v Kodexu dodavatele Skanska je důvodem pro odstoupení od smlouvy. Dodavatel je povinen nahradit škodu, která skupině Skanska vznikla v důsledku takového porušení.
2. Dodavatelé jsou oprávněni, pokud po něm bude osoba zastupující skupinu Skanska, včetně zaměstnanců společností skupiny Skanska, požadovat, aby přímo či nepřímo poskytl, nabídl nebo slíbil jakoukoli platbu či jiný úplatek, obrátit se s žádostí o prošetření takového postupu na příslušného nadřízeného manažera skupiny Skanska, případně na Etickou komisi skupiny Skanska.
3. Dodavatel souhlasí s tím, že skupina Skanska je oprávněna prověřit, zda dodavatel dodržuje ustanovení Kodexu dodavatele Skanska. Za tímto účelem poskytne dodavatel skupině Skanska součinnost, relevantní informace a podklady, případně sám provede etický audit a podá skupině Skanska pravdivou a úplnou informaci o jeho výsledku.

4. V případě důvodného podezření na porušení tohoto Kodexu dodavatelů Skanska je skupina Skanska oprávněna požadovat, aby jí dodavatel poskytl vysvětlení či bližší informace týkající se prověřovaného podezření, včetně informací o tom, zda a jaké opatření přijal dodavatel v zájmu tzv. sebeočistění. V případě, že dodavatel neposkytne dostatečné vysvětlení či informace nebo neprovede dostatečná opatření v zájmu tzv. sebeočistění, je skupina Skanska oprávněna odstoupit od smlouvy. Strany se vypořádají po odstoupení jako v případě, že k zániku závazku došlo z důvodu, za které dodavatel neodpovídá.

VI. Nahlášení podnětů

1. Podezření na nesprávné či neetické chování mohou dodavatelé nebo jejich zaměstnanci nahlásit příslušnému manažerovi skupiny Skanska nebo Etické komisi skupiny Skanska, a to na e-mailovou adresu rde.ethics@skanska.cz. Podnět můžete rovněž důvěrně a anonymně nahlásit na linku Skanska Code of Conduct Hotline, a to buď telefonicky nebo prostřednictvím internetových stránek. Tato linka je spravována nezávislou externí organizací. Bezplatné telefonní číslo je: 800 900 538, web: www.speakupfeedback.eu/web/xwrsyft/cz, přístupový kód 88364, komunikační jazyk je čeština nebo angličtina.
2. Dodavatelé se zavazují netolerovat ani nerealizovat žádnou formu odplaty nebo pomsty vůči osobě, která v dobré víře nahlásila neetické či nezákonné chování nebo podezření z něho.

