

SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY (KUPNÍ SMLOUVA)

ČÍSLO:

(dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany

Společnost

Skanska Residential a. s.,

sídlem: Křižíkova 682/34a, Praha 8 Karlín, 186 00, Česká republika,

IČO: 024 45 344,

DIČ: CZ 699 004 845,

ID datové schránky: wx58zau,

bankovní spojení: ING Bank N. V.,

číslo účtu: 1000568805/3500,

zastoupena: na základě pověření

Lukáš Maděra a Šárka Plechatá / Lucie Huňová

(NELZE VKLÁDAT HOTOVOST)

kontaktní email:@skanska.cz,

Skanska Residential a. s. je zapsána ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 19 527.

(dále jen: „**Strana prodávající**“)

a

Paní, Pan, Manželé

.....

rodné číslo: _____,

trvale bytem: _____,

kontakt: _____,

bankovní spojení: _____,

číslo účtu: _____,

státní občanství: _____,

rodinný stav: _____,

adresa pro doručování: _____,

ideální spoluvlastnický podíl o velikosti: _____,

(dále společně jen: „**Strana kupující**“)

v případě zúžení či rozdělení SJM:

Manželéa mají uzavřenou Smlouvu o manželském majetkovém režimu zúžení rozsahu společného jmění v zákonném režimu, uzavřenou v formě notářského zápisu NZ/...., N .../...., sepsaného dne jménem notáře/notářky v, v notářské kanceláři na adrese....., , jejím zástupcem ustanoveným podle § 24 notářského řádu

1. Označení nemovitosti a převáděných jednotek

- 1.1 Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících jednotek umístěných v bytovém domě č.p., ul., č.o. (dále jen „Bytový dům“), který je součástí pozemku parc.č., zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro, Katastrálním pracovištěm, pro katastrální území, obec (dále jen „Nemovitost“):

Číslo jednotky	Typ jednotky	
...../.....	Byt	Včetně příslušného podílu na společných částech Nemovitosti

Převáděného ideálního spoluvlastnického podílu na jednotce

Číslo jednotky	Typ jednotky	
.../.....	Nebytový prostor - společná garáž a sklepy	Včetně příslušného podílu na společných částech Nemovitosti

a to na základě:

- 1.1.1 kolaudačního rozhodnutí, vydaného stavebním odborem Úřadu pod č.j. dne,
- 1.1.2 určení čísla popisného, Odboru, ze dne, č.j./.....,
- 1.1.3 geometrického plánu č., ověřeného oprávněným zeměměřičským inženýrem dne a potvrzeného z hlediska souladu očíslování parcel s údaji dle katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro, Katastrálním pracovištěm, dne pod č., kterým došlo k rozdělení původních pozemků parc.č. a geometrického plánu č., ověřeného oprávněným zeměměřičským inženýrem dne a potvrzeného z hlediska souladu očíslování parcel s údaji dle katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro, Katastrálním pracovištěm, dne pod č., kterým došlo k dalšímu rozdělení pozemku parc.č. v katastrálním území
- 1.2 Strana prodávající prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy byl podán do podatelny Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, návrh na vklad prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „Prohlášení vlastníka domu“), 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 stává 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.
- 1.3 Společnými částmi Nemovitosti jsou rovněž následující pozemky zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro, Katastrálním pracovištěm, pro katastrální území, obec (dále jen „Pozemky“), funkčně související s provozem a správou Domu a s užíváním jednotek:
- 1.3.1 pozemek parc. č. -,

1.3.2 pozemek parc. č. -,

2. Předmět Smlouvy

2.1 Předmětem této Smlouvy je úplatný převod vlastnického práva k níže popsaným nemovitostem:

2.1.1 Jednotka č./..... zahrnující byt, včetně příslušného podílu na společných částech Nemovitosti:

Označení jednotky dle SOSB	
Dispozice jednotky	
Umístění jednotky	
Podíl jednotky na společných částech Nemovitosti	/.....

Tato jednotka se skládá z níže uvedených místností o ploše:

Typ místnosti (text)	Výměra	Poznámka
UŽITNÁ PLOCHA CELKEM		
OSTATNÍ PLOCHY (stěny, sloupy, příčky)		
CELKOVÁ PLOCHA BYTU		
TERASA/BALKÓN/LODŽIE/ PŘEDZAHŘÁDKA		právo výlučného užívání

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 terasy/balkónu jem².

bude doplněno v souladu s Prohlášením vlastníka domu:

• • • •

Vybavení bytu tvoří:

• • •

Byt je ohraničen:

...

Vlastník jednotky prohlašuje, že se řádně seznámil se způsobem otevíratelnosti oken v předmětu převodu, stejně jako se světlou výškou jednotlivých místností.

2.1.2 Ideální spoluvlastnický podíl na jednotce uvedené níže, zahrnující nebytový prostor, včetně příslušného podílu na společných částech Nemovitosti:

Označení jednotky	Typ jednotky nebytového prostoru	Podlaží	Právo výlučného užívání	V SOSB označeno jako	Podíl jednotky na společných částech Nemovitosti	Převáděný spoluvlastnický podíl na jednotce	Převáděný spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovitosti
...../.....	nebytový prostor - společná garáž a sklepy	../.... PP	Garážové stání /sklep č.		/.....	/.....	/.....

Tento nebytový prostor je společná garáž a sklepy s jednotlivě vyznačenými garážovými stáními a sklepy, skládá se z vlastní společné garáže a sklepů, obsahuje garážová stání,sklepů, garážovou komunikaci a chodby.....

Spoluvlastníci této jednotky budou mít právo užívat výlučně vjezdová vrata do nebytového prostoru.

bude doplněno v souladu s Prohlášením vlastníka domu:

Vybavení nebytového prostoru společné garáže a sklepu tvoří:

...

Nebytový prostor společná garáž a sklepy je ohraničen:

...

Celková výměra nebytového prostoru společné garáže a sklepu je m².

2.1.3 Venkovní parkovací stání, označené číslem, pro osobní automobil, které bude na základě rozhodnutí Strany prodávající převedeno jedním z níže uvedených způsobů:

- (i) jako společná část Nemovité věci, kdy Strana kupující bude mít právo výlučně užívat venkovní parkovací stání číslo pro osobní automobil;
- (ii) jako část pozemku, jehož se Strana kupující stane podílovým spoluvlastníkem (v případě, kdy příslušný správní orgán povolí dělení pozemků na „zálivy“ s několika venkovními parkovacími stáními), kdy k převáděnému podílu na pozemku se bude vázat právo výlučného užívání venkovního parkovacího stání číslo pro osobní automobil;
- (iii) jako pozemek se samostatným parcelním číslem (v případě, kdy příslušný správní orgán povolí dělení pozemků).

Způsob převodu **bude doplněn v souladu s Prohlášením vlastníka domu.**

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

Společnými částmi Nemovitosti jsou:

bude doplněno v souladu s Prohlášením vlastníka domu:

...

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

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

3. Kupní cena

- 3.1 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 / svého podílového spoluvlastnictví dle podílů určených v záhlaví této Smlouvy / svého společného jmění manželů, 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:Kč (slovy..... korun českých).

Z toho v Kč:

- 3.2 Smluvní strany sjednaly, že jednotka zahrnující byt je plněním hlavním, podíl na jednotce zahrnující nebytový prostor garáž a sklepy je plněním vedlejším. Uvede se pouze, pokud je garáž a/ sklep prodáván společně s bytem (v opačném případě vymazat a změnit sazbu DPH).
- 3.3 DPH je ke kupní ceně přičtena ve výši a způsobem stanoveným příslušnými právními předpisy platnými a účinnými ke dni podpisu této Smlouvy. V případě změny zákona o dani z přidané hodnoty (zákon o DPH) se však rozdíl daně nedoplácí či nevrací u té části kupní ceny, která byla uhrazena formou záloh před nabytím účinnosti případné změny tohoto zákona.
- 3.4 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.
- 3.5 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.

3.6 Var. 1 – zaplacen v hotovosti

Strana kupující zaplatila kupní cenu v plné výši ke dni podpisu Smlouvy.

Var. 2 – platba s pomocí hypotéky

Strana kupující uhradila ke dni podpisu Smlouvy z vlastních zdrojů a z uvolněných záloh zaplacených [Hypoteční bankou, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČ 13584324 / Českou spořitelnou, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČ 45244782 / Komerční bankou, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ 45317054 / MONETA Money Bank, a.s., se sídlem Vyskočilova 1442/1b, Michle, 140 00 Praha 4, IČ 25672720 (dále jen „Banka“) kupní cenu v plné výši.

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

4. Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí Bytového domu

4.1 Správu, provoz a opravy společných částí Bytového domu zajišťuje správce, s nímž Strana prodávající uzavřela smlouvu a tato je uvedena 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 Stanov společenství vlastníků jednotek.

4.2 Strana kupující bere na vědomí, že Strana prodávající je oprávněna zpracovávat osobní údaje uvedené v této Smlouvě pro účely plnění Kupní smlouvy. Osobní údaje může Strana prodávající zpřístupnit v případě potřeby a pouze v rozsahu nezbytném kteréhokoliv společnosti ze skupiny společností Skanska (tzn. společnosti Skanska AB, Švédské království a všem společností s její přímou či zprostředkovanou majetkovou účastí). K osobním údajům mohou mít rovněž přístup externí partneři, kteří Straně prodávající dodávají například IT služby, společnosti poskytující správu nemovitostí a společnosti podílející se na řešení případných reklamací. Pokud Strana kupující financovala Předmět Smlouvy prostřednictvím hypotečního úvěru a pokud o to projevila zájem, byly osobní údaje předány společnosti Hyposka, s.r.o., IČO: 28409884, se sídlem Nupacká 880/3, Praha 10 - Strašnice, PSČ 100 00, což je výhradní partner Strany prodávající a byl pověřen zajištěním přípravy, projednání a zpracování hypotečních úvěrů ve vybraných finančních institucích k financování koupě Předmětu Smlouvy a zmocněn za tímto účelem k zastupování v jednáních s tím souvisejících včetně shromažďování potřebných podkladů a dokumentů pro schválení hypotečních úvěrů, jejich průběžné aktualizace a předávání vybraným finančním institucím. Podrobné informace o zpracování osobních údajů naleznete též na stránkách <https://residential.skanska.cz/informace-o-zpracovani-osobnich-udaju>.

5. Zástavní právo (pro případ hypotéky)

5.1 Strana kupující prohlašuje, že si je vědoma a souhlasí s tím, že na předmětu této Smlouvy bude váznout zástavní právo ve prospěch Banky, kterým je zajištěna pohledávka Banky ze Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru č..... uzavřené mezi Bankou jako věřitelem a Stranou kupující jako dlužníkem. Návrh na vklad zástavního práva byl podán na Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha před podáním návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy.

- 5.2 Dnem vkladu vlastnického práva předmětu této Smlouvy do katastru nemovitostí vstupuje Strana kupující do všech práv a povinností, které vyplývají pro zástavce ze Zástavní smlouvy k nemovitostem č., která byla uzavřena mezi Bankou, jako zástavním věřitelem, Stranou prodávající jako zástavcem, a Stranou kupující jako vedlejším účastníkem. Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy bude působit zástavní právo vůči Straně kupující jako nabyvateli zastavené věci.

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

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

bude doplněno v souladu s Prohlášením vlastníka domu:

...

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

- 6.2.1 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;
- 6.2.2 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;
- 6.2.3 povinnost platit předepsané zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu, popř. nebytového prostoru, zejména ze smluv týkajících se dodávek médií a služeb pro Bytový dům a vlastníky jednotek, zejména ze:

bude doplněno v souladu s Prohlášením domu:

...

- 6.2.4 upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt nebo nebytový prostor, povinnost umožnit přístup do něj pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud k tomu byl předem vyzván Společenstvím vlastníků;

- 6.2.5 *povinnost zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně Nemovitosti (včetně Pozemků), o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu, nebytového prostoru nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván Společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií;*
- 6.2.6 *povinnost přispívat na správu Nemovitosti včetně příspěvků na odměňování osoby, která Bytový dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, zejména ze smlouvy o obstarání správy Bytového domu;*
- 6.2.7 *povinnosti ze smluv o zřízení věcného břemene (umístění veřejného osvětlení, kabelového vedení, vodovodního řadu apod.):*

bude doplněno v souladu s Prohlášením vlastníka domu:

...

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

7. Stav předmětu smlouvy

- 7.1 *Strana prodávající prohlašuje, že na převáděných jednotkách, resp. spoluvlastnických podílech na nich popsanych v čl. II. této Smlouvy nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, jiná věcná práva k věci cizí, ani jiná právní omezení, kromě závazků citovaných v této Smlouvě.*
- 7.2 *rana kupující prohlašuje, že je jí stav předmětu převodu znám, s tímto stavem byla osobně seznámena a v tomto stavu jej přejímá do svého výlučného vlastnictví / svého podílového spoluvlastnictví dle podílů určených v záhlaví této Smlouvy / svého společného jmění manželů. K předání předmětu převodu, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovitosti a na Pozemcích včetně všech součástí a příslušenství dojde předávacím protokolem, podepsaným pověřeným zástupcem Strany prodávající a Stranou kupující, a to do dvou týdnů od podpisu této Smlouvy, za předpokladu připsání kupní ceny v plné výši včetně DPH a včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě na účet Strany prodávající. Strana kupující se zavazuje k úhradě nákladů spojených s provozem předmětu převodu dle této Smlouvy vzniklých od okamžiku převzetí předmětu převodu Stranou kupující. Strana prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu Smlouvy nemá nikdo jiný jakékoliv právo neuvedené ve Smlouvě k předmětu převodu a že není uzavřena žádná nájemní smlouva, podle které by jakákoliv třetí osoba měla právo neuvedené ve Smlouvě předmět převodu užívat.*
- 7.3 *Strana kupující má právo na bezplatné odstranění případných vad montážních a stavebních prací, zjištěných při převzetí předmětu převodu, vad společných částí Nemovitosti, které nemohly být při dostatečné péči zjištěny při převzetí předmětu převodu (skryté vady), a dále v rámci trvání záruční lhůty stanovené v této Smlouvě na jednotlivé části Bytového domu. Běžné opotřebení společných částí Nemovitosti, nebytového prostoru – společných garáží, nebytového prostoru – sklepů, způsobené užíváním třetími osobami, zejména ostatními vlastníky jednotek není považováno za vadu.*
- 7.4 *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.*
- 7.5 *Na montážní a stavební práce u společných prostor Nemovitosti, nebytového prostoru – společných garáží a bytů se poskytuje záruka v délce 36-ti měsíců a na kompletní skladbu střešního souvrství v délce 60-ti měsíců. U výrobků a zařízení pro vybavení bytů, nebytových prostor a společných částí Nemovitosti bude záruční doba shodná s údajem uvedeným na záručním listu výrobce. Práva ze záruky nebo z titulu odpovědnosti za vady věci nebude možné uplatnit, pokud bude vada výrobků a zařízení způsobena neodborným zásahem nebo nečinností Strany kupující či třetí osoby, zejména pokud vznikne v rozporu s pokyny stanovenými v Manuálu uživatele bytů a nebytových prostorů v Bytovém domě, nebo pokud bude způsobena tím, že servisní práce v Bytovém domě nebude provádět odborná servisní organizace.*

- 7.6 *Záruční doba počíná běžet ode dne předání předmětu převodu Straně kupující do užívání s výjimkou záruční doby na společné části Nemovitosti, která začíná běžet ode dne předání první jednotky v Bytovém domě osobě odlišné od Strany prodávající. Vady, na které se vztahuje záruka poskytnutá Stranou prodávající, je třeba uplatnit u Strany prodávající bez zbytečného odkladu poté, co je Strana kupující mohla při dostatečné péči zjistit, nejpozději však ve výše uvedených záručních dobách.*
- 7.7 *Práva z vadného plnění a z poskytnutých záruk, je třeba uplatnit u Strany prodávající, a to výhradně přes webovou aplikaci přístupnou skrze tzv. Klientskou zónu Strany prodávající, do níž má Strana kupující zřízen neomezený přístup, což stvrzuje podpisem této smlouvy. 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.*
- 7.8 *Strana prodávající neodpovídá za vady převáděných jednotek, ani za vady na společných částech Nemovitosti, které vznikly v důsledku zásahů Strany kupující či třetích osob, provedených bez souhlasu Strany prodávající a bez řádného povolení příslušných správních orgánů, do konstrukce bytu, nebytového prostoru nebo společných částí domu. V případě, že Strana kupující provede takové konstrukční úpravy a zásahy bez předchozího písemného souhlasu Strany prodávající a bez povolení příslušných správních orgánů, nebude k poskytnuté záruce dle předchozích ustanovení této Smlouvy přihlíženo.*

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1 *Smluvní strany žádají, aby byl u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území....., proveden zápis změny vlastnických práv dle této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad podá katastrálnímu úřadu Strana prodávající, a to nejpozději do deseti pracovních dní od zápisu dokončené jednotky dle Prohlášení vlastníka domu do katastru nemovitostí, k čemuž ji Strana kupující výslovně zmocňuje. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí a 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.*

- 8.2 Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že vlastnické právo k převáděným nemovitostem přechází na Stranu kupující vkladem do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Účastníci jsou do doby rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva svými projevy vůle z této Smlouvy vázáni. V případě, kdy by návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy byl pravomocně zamítnut, nebo v případě, kdy by katastrálním úřadem zahájené řízení bylo pravomocně zastaveno, zavazují se strany nejpozději do 30 dnů poté, co příslušné rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí či o zastavení řízení nabude právní moci, uzavřít mezi sebou novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětu převodu, jak je uveden v této Smlouvě, která bude obsahovat stejné podstatné náležitosti jako tato Smlouva a bude splňovat veškeré podmínky pro povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a tuto novou kupní smlouvu se zavazují neprodleně podat na katastrální úřad s návrhem na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. V případě, že se uzavření nové kupní smlouvy ve smyslu tohoto odstavce nezdaří, mají strany právo od této Smlouvy odstoupit. V případě zániku této smlouvy bude Strana prodávající povinna vrátit uhrazenou kupní cenu 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.
- 8.3 Strana kupující souhlasí s tím, že k převodu smlouvy o odběru elektrické energie dojde elektronickou formou, kdy Strana prodávající do systému PRE doplní údaje týkající se stavu elektroměru ke dni předání předmětu převodu Straně kupující. Tím dojde automaticky k tzv. převodu odběrného místa. Zároveň tím dojde k poskytnutí osobních údajů Strany kupující PRE, s čímž Strana kupující souhlasí. Po převodu odběrného místa Strana kupující obdrží formou e-mailu přístupové údaje k účtu Moje PRE.
- 8.4 Nedílnou součástí této Smlouvy je reklamační řád Strany prodávající, který podrobně upravuje odpovědnosti Strany prodávající za vady předmětu převodu dle této smlouvy.
- 8.5 Pokud to nezbytně vyžadují opravy, úpravy a provoz ostatních bytů, nebytových prostor nebo společných částí Bytového domu, popřípadě Bytového domu jako celku, je Strana kupující povinna umožnit na předchozí vyzvání přístup do bytu, resp. nebytového prostoru nabývaného dle této Smlouvy. Za tím účelem se Strana kupující zavazuje poskytovat Společenství vlastníků své aktuální kontaktní údaje. V případě nesplnění této povinnosti, mající za následek nemožnost učinit shora zmíněnou výzvu, a v případě bezprostředně hrozícího nebezpečí vzniku škody na majetku či zdraví, je Strana kupující povinna strpět přístup do svého bytu, resp. nebytového prostoru i bez svého vědomí. Takový přístup bude vždy celý prováděn za současné přítomnosti minimálně tří osob, v součinnosti s obecní policií nebo s Policií České republiky, a bude vždy protokolárně a fotograficky zdokumentován.
- 8.6 Strana kupující prohlašuje, že při podpisu této Smlouvy převzala kopii průkazu energetické náročnosti budovy – Bytového domu, souhlasí s tím, že originál tohoto průkazu bude uložen u Strany prodávající, která jej následně předá Společenství vlastníků, a považuje tak povinnost dle zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, za splněnou.

- 8.8 *Strana Kupující prohlašuje, že byla Stranou prodávající poučena o jejích povinnostech jako osoby povinné, vyplývajících ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AML zákon“), zejména o povinnosti Strany prodávající oznámit skutečnosti nasvědčující podezřelému obchodu, které Strana prodávající zjistí v souvislosti s uzavřením této Smlouvy a s povinností identifikovat Stranu kupující. Strana kupující prohlašuje, že uzavření této Smlouvy není uskutečňováno za účelem legalizace výnosů z trestné činnosti a/nebo financování terorismu. Strana kupující dále v souladu s AML zákonem prohlašuje, že účelem uzavření této Smlouvy je koupě Nemovitosti, která je či bude zapsaná v katastru nemovitostí za účelem sděleným Stranou kupující Straně prodávající před uzavřením této Smlouvy. Dále Strana kupující prohlašuje, že je skutečným majitelem peněžních prostředků skládaných na účet Strany prodávajícího dle této Smlouvy a že tyto prostředky nepocházejí z výnosů z trestné činnosti a že tyto prostředky nabyla Strana kupující v souladu s platnými právními předpisy způsobem sděleným Stranou kupující Straně prodávající před uzavřením této Smlouvy. Dále prohlašuje, že není a v předcházejících 12 kalendářních měsících nebyla politicky exponovanou osobou a ani osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí (dále jen „sankční zákon“). V případě, že je Strana kupující zastoupena jinou osobou na základě plné moci, pak tento zástupce není a v předcházejících 12 kalendářních měsících nebyl politicky exponovanou osobou ani osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle sankčního zákona. Strana kupující prohlašuje, že od sdělení informací sdělených Stranou kupující Straně prodávající před uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí, jejímž předmětem je uzavření této Smlouvy, nedošlo k jejich změně a informace sdělené Stranou kupující jsou tedy stále aktuální, platné, pravdivé a nezavádějící. Strana kupující se zavazuje Stranu prodávající bez odkladu informovat o jakémkoliv změně týkající se výše uvedeného prohlášení, povinností anebo informací sdělených Stranou kupující Straně prodávající před uzavřením této Smlouvy.*
- 8.7 *Přílohu této Smlouvy tvoří schéma půdorysu všech podlaží Bytového domu s vyznačenými byty a nebytovými prostory.*
- 8.8 *Změny a doplňky této Smlouvy musejí mít písemnou formu.*
- 8.9 *Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) / čtyřech (4) / pěti (5) stejnopisech, každý s platností originálu; kupující obdrží jedno (1) vyhotovení, prodávající jedno (1) vyhotovení, jedno (1) vyhotovení je určeno pro potřeby Banky, jedno (1) vyhotovení je určeno pro potřeby katastrálního úřadu.*
- 8.10 *Tato Smlouva a veškeré právní vztahy z ní vyplývající se řídí zák. č. 89/2012 Sb., Občanským zákoníkem, a ostatními právními předpisy České republiky. Strana kupující potvrzuje, že byla Stranou prodávající jasně a srozumitelně seznámena s tím, že v případě sporu mezi smluvními stranami této Smlouvy, má možnost využít mimosoudního řešení takového sporu, a to u České obchodní inspekce (www.coi.cz).*
- 8.11 *Smluvní strany jsou dle svého prohlášení svéprávné. Strana kupující prohlašuje, že splňuje zákonné podmínky pro nabývání nemovitostí dle platných předpisů České republiky.*
- 8.12 *Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo rozrušení, Smlouvu si přečetly, s jejím obsahem souhlasí, cítí se být jejím obsahem vázány a toto stvrzují vlastnoručními podpisy. Za předpokladu, že Stranou kupující je podnikatel, strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 558 odst. 2 občanského zákoníku.*
- 8.13 *Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:*
- *příloha č. 1 –Reklamační řád*

- příloha č. 2 – Schéma půdorysů všech podlaží Bytového domu

Podpisy smluvních stran

Za Stranu prodávající
Skanska Residential a.s.:

V Praze dne

Šárka Plechatá / Lucie Huňová
na základě plné moci

Lukáš Maděra
na základě plné moci

Strana kupující:
V Praze dne
