

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi stranami:

Rezidence Jírovcova CB s.r.o., IČ: 08890731, se sídlem Dlouhá 727/39, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 327105, zastoupena společně jednatelem Mgr. Lubošem Zajičkem a JUDr. Karlem Smutným

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

a

manželé / registrovaní partneři

....., r.č. / IČ:, bytem / se sídlem, zapsaná
v obchodním rejstříku vedeném, oddíl, vložka
....., zastoupená, tel., e-mail:

a

....., r.č., bytem, tel., e-mail:
.....

jako kupující na straně druhé (dále jen „**Strana kupující**“)

(Strana prodávající a Strana kupující dále též společně jako „**Strany**“ a jednotlivě jako „**Strana**“)

(tato kupní smlouva dále jen „**Kupní smlouva**“)

1. SPECIFIKACE PŘEDMĚTU PŘEVODU

1.1. Strana prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví:

- a) **Jednotku č.**, způsob využití byt, vymezenou podle občanského zákoníku v pozemku parc.č. v katastrálním území České Budějovice 3, jehož součástí je budova č.p. v části obce České Budějovice 3. Uvedená jednotka zahrnuje byt (dále jen „**Byt**“) jako prostorově oddělenou část budovy č.p. a spoluvlastnický podíl o velikosti na společných částech nemovité věci, přičemž společnou částí nemovité věci jsou i pozemky parc.č. v katastrálním území České Budějovice 3. Jednotka je umístěna na adrese

S jednotkou č. je spojeno právo výlučného užívání společné části nemovité věci, a to:

- (i) balkonu přímo přístupného z Bytu (dále jen „**Balkon**“)
- (ii) skladové kóje č. S., která se nachází v
nadzemním / podzemním podlaží budovy č.p. (dále jen „**Skladová kóje**“)

(iii) venkovního parkovacího stání č. P. určeného k parkování osobního vozidla, které se nachází na pozemku parc.č. v katastrálním území České Budějovice 3 (dále jen „**Venkovní parkovací stání**“)

(iv) terasy č. T. přímo přístupné z Bytu (dále jen „**Terasa**“)

b) Spoluvlastnický podíl o velikosti na jednotce č. způsob využití garáž, vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc.č. v katastrálním území České Budějovice 3, jehož součástí je budova č.p. v části obce České Budějovice 3. Uvedená jednotka zahrnuje nebytový prostor – garáž (dále jen „**Garáž**“) jako prostorově oddělenou část budovy č.p. a spoluvlastnický podíl o velikosti na společných částech nemovité věci, přičemž společnou částí nemovité věci jsou i pozemky parc.č. v katastrálním území České Budějovice 3. Jednotka je umístěna na adrese

Se spoluvlastnickým podílem o velikosti na jednotce č. je spojeno právo výlučného užívání společné části nemovité věci, a to:

(i) vnitřního parkovacího stání č. P. určeného k parkování osobního vozidla, které se nachází v Garáži (dále jen „**Vnitřní parkovací stání**“).

1.2. Pro účely této Kupní smlouvy bude / budou výše uvedená jednotka č. zahrnující Byt a výše uvedený spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci a výše uvedený spoluvlastnický podíl o velikosti na jednotce č. zahrnující Garáž a výše uvedený spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci dále označována / společně označovány také jako „**Předmět převodu**“.

1.3. Předmět převodu je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, na listu / listech vlastnictví č. pro katastrální území České Budějovice 3, obec České Budějovice.

1.4. Ke dni uzavření této Kupní smlouvy vázne na Předmětu převodu zástavní právo smluvní (včetně souvisejících zápisů) a související zákaz zeizení a související zákaz zatížení, vše zřízené ve prospěch společnosti, zapsané v katastru nemovitostí pod č.j. (dále jen „**Starší zástavní právo**“). Strana prodávající se zavazuje nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne, kdy Strana prodávající obdrží od společnosti potvrzení o zániku Staršího zástavního práva, vyhotovit příslušný návrh na vklad výmazu Staršího zástavního práva do katastru nemovitostí a:

- a) podat jej příslušnému katastrálnímu úřadu, pokud ještě nebyl proveden vklad vlastnického práva Strany kupující k předmětu převodu do katastru nemovitostí, nebo
- b) pokud bude v době vydání předmětného potvrzení již Strana kupující vlastníkem Předmětu převodu či bude zahájeno řízení o povolení provedení vkladu vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, umožnit Straně kupující, aby si v provozovně realitního zprostředkovatele Vaverka reality s.r.o., IČ: 08556474, se sídlem Brožíkova 440/1, České Budějovice 6, 370 01 České

Budějovice (dále jen „**Zprostředkovatel**“), registrované v živnostenském rejstříku nebo na jiné adrese, kterou za tím účelem Strana prodávající či Zprostředkovatel Straně kupující sdělí, vyzvedla potvrzení o zániku Staršího zástavního práva a související návrh na vklad jeho výmazu do katastru nemovitostí.
Správní poplatek za vklad výmazu Staršího zástavního práva do katastru nemovitostí hradí Strana prodávající.

1.5. Ke dni uzavření této Kupní smlouvy vázne na Předmětu převodu zástavní právo smluvní (včetně souvisejících zápisů) a související zákaz zcizení a související zákaz zatížení k zajištění pohledávky společnosti z úvěru poskytnutého Straně kupující na úhradu části kupní ceny za Předmět převodu (dále jen „**Úvěr**“ a „**Banka**“), vše zapsané v katastru nemovitostí pod č.j. (dále jen „**Zástavní právo Strany kupující**“).

1.6. Ke dni uzavření této Kupní smlouvy vázne:

a) na pozemku parc.č. 1969/1 v katastrálním území České Budějovice 3:

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení zřízení ve prospěch společnosti EG.D, s.r.o., zapsané v katastru nemovitostí pod č.j. V-12188/2011-301 a V-1070/2026-301,
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení zřízení ve prospěch společnosti EG.D, s.r.o., zapsané v katastru nemovitostí pod č.j. V-12153/2013-301 a V-1070/2026-301,

b)

1.7. Spolu s Předmětem převodu přenechává Strana prodávající Straně kupující vybavení Bytu, které je specifikované v příloze č. 1 této Kupní smlouvy (dále jen „**Vybavení**“).

2. PRODEJ PŘEDMĚTU PŘEVODU

2.1. Strana prodávající tímto prodává Straně kupující a Strana kupující kupuje do svého výlučného vlastnictví / společného jmění manželů / společného jmění partnerů / podílového spoluvlastnictví výše specifikovaný Předmět převodu včetně všech práv, povinností, součástí, příslušenství a Vybavení, přičemž kupující nabývá spoluvlastnický podíl o velikosti na Předmětu převodu, na s ním souvisejících právech a povinnostech a na všech jeho součástech a příslušenství a na Vybavení a kupující nabývá spoluvlastnický podíl o velikosti na Předmětu převodu, na s ním souvisejících právech a povinnostech a na všech jeho součástech a příslušenství a na Vybavení.

2.2. Strana prodávající se zavazuje, že za podmínek uvedených v této Kupní smlouvě Straně kupující odevzdá a umožní jí nabýt vlastnické právo k Předmětu převodu včetně všech práv, povinností, součástí, příslušenství a Vybavení a Strana kupující se zavazuje, že Předmět převodu včetně všech práv, povinností, součástí, příslušenství a Vybavení převezme a zaplatí za něj Straně prodávající kupní cenu.

3. KUPNÍ CENA

3.1. Kupní cena za Předmět převodu včetně jeho součástí, příslušenství a Vybavení činí Kč (slovy: korun českých) včetně DPH (dále jen „**Kupní cena**“), přičemž:

- a) část Kupní ceny za Byt včetně Vybavení činí Kč včetně DPH,
- b) část Kupní ceny za Balkon činí Kč včetně DPH,
- c) část Kupní ceny za Skladovou kóji činí Kč včetně DPH,
- d) část Kupní ceny za Vnitřní parkovací stání činí Kč včetně DPH,
- e) část Kupní ceny za Venkovní parkovací stání činí Kč včetně DPH,
- f) část Kupní ceny za Terasu činí Kč včetně DPH.

3.2. Strana kupující uhradila celou Kupní cenu ve výši Kč včetně DPH před uzavřením této Kupní smlouvy na bankovní účet Strany prodávající č. 22765792/0800, a to:

- a) z vlastních zdrojů částku ve výši 200.000,- Kč v souladu s čl. III. odst. 1. Smlouvy o rezervaci jednotky uzavřené Stranami dne, resp. čl. VII. odst. 3. Smlouvy o smlouvě budoucí kupní na jednotku uzavřené Stranami dne (dále jen „BKS“),
 - b) z vlastních zdrojů / z Úvěru poskytnutého Bankou částku ve výši Kč v souladu s čl. VII. odst. 4 BKS,
 - c) z vlastních zdrojů / z Úvěru poskytnutého Bankou částku ve výši Kč v souladu s čl. VII. odst. 6 BKS,
- což Strana prodávající svým podpisem této Kupní smlouvy potvrzuje.

4. PROHLÁŠENÍ STRAN

- 4.1. Strana prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této Kupní smlouvy na Předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, nájemní práva, zástavní práva, věcná břemena nebo jiné právní povinnosti či právní vady, s výjimkou Zástavního práva Strany kupující, dále s výjimkou Staršího zástavního práva a dále s výjimkou věcných břemen uvedených v odst. 1.6. této Kupní smlouvy.
- 4.2. Strana prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této Kupní smlouvy: (i) je výlučným vlastníkem Předmětu převodu, (ii) ohledně Předmětu převodu nebyly uzavřeny žádné kupní, darovací, předkupní, dědické či jiné smlouvy, které by jakkoli omezovaly či znemožňovaly nabytí vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu, (iii) Strana prodávající není v úpadku a není proti ní vedeno exekuční řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této Kupní smlouvy nebo které by mohlo vést k omezení práva nakládat s Předmětem převodu.
- 4.3. Strana kupující prohlašuje, že si Předmět převodu prohlédla, seznámila se s jeho právním i faktickým stavem a v tomto stavu jej od Strany prodávající kupuje.
- 4.4. Strana kupující prohlašuje, že ke dni uzavření této Kupní smlouvy: (i) Strana kupující není v úpadku a není proti ní vedeno exekuční řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této Kupní smlouvy nebo které by mohlo vést k omezení práva nakládat s Kupní cenou.
- 4.5. V případě nepravdivosti některého z prohlášení jedné Strany dle tohoto článku 4 této Kupní smlouvy je druhá Strana oprávněna od této Kupní smlouvy odstoupit.

5. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU PŘEVODU

- 5.1. Strana prodávající se zavazuje předat Předmět převodu včetně Vybavení Straně kupující nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne uzavření této Kupní smlouvy a Strana kupující se zavazuje v uvedené lhůtě Předmět převodu včetně Vybavení převzít (dále jen „**Předání**“). Nedohodnou-li se Strany na jiném termínu Předání, bude Předmět převodu včetně Vybavení Straně kupující předán v den a čas uvedený ve výzvě k převzetí Předmětu převodu odeslané Stranou prodávající či Zprostředkovatelem Straně kupující nejméně 5 pracovních dní před dnem Předání na **e-mailovou adresu / e-mailové adresy** Strany kupující **uvedenou / uvedené** v záhlaví této Kupní smlouvy.
- 5.2. Při Předání Strana prodávající předá Straně kupující klíče od Bytu, Skladové kóje a budovy, ovladače pro vstup a vjezd do Garáže a příručku k řádnému užívání Předmětu převodu včetně Vybavení včetně servisních podmínek a dále Strany provedou odečet stav měřidel odběru jednotlivých médií a energií a kontrolu stavu Předmětu převodu a sepiší o tom příslušný předávací protokol.
- 5.3. Veškeré úhrady za dodávku médií a energií do Předmětu převodu a za služby související s užíváním Předmětu převodu hradí Strana kupující ode dne Předání, přičemž Strana kupující je povinna bez zbytečného odkladu provést prepis dodávky elektrické energie na svoji osobu, k čemuž jí Strana prodávající poskytne potřebnou součinnost, a nahlásit osobě odpovědné za správu budovy a pozemků změnu vlastnictví Předmětu převodu.
- 5.4. Dnem Předání přejde na Stranu kupující nebezpečí škody na věci.
- 5.5. Strany se dohodly, že případné vady Předmětu převodu včetně Vybavení, které nebrání jeho užívání, nejsou důvodem pro nepřevzetí Předmětu převodu včetně Vybavení Stranou kupující. Pokud to bude technicky možné nebo pokud se nedohodnou Strany jinak, odstraní Strana prodávající vady zjištěné při Předání do 45 dnů ode dne sepsání předávacího protokolu. V případě vad Předmětu převodu včetně Vybavení, které brání jeho užívání, proběhne opakované Předání bez zbytečného odkladu po odstranění těchto vad; ust. tohoto čl. 5. této Kupní smlouvy platí obdobně.
- 5.6. V případě sporu mezi Stranou prodávající a Stranou kupující o existenci anebo charakteru vad Předmětu převodu včetně Vybavení (tj. zda případné vady brání řádnému užívání Předmětu převodu včetně Vybavení či nikoli), bude dohodou Stran určen pro jejich posouzení nezávislý odborník v oboru stavebnictví. Nedohodnou-li se Strany na výběru nezávislého odborníka, vybere tohoto odborníka Strana prodávající ze seznamu soudních znalců. Na základě odborného posouzení vybraného odborníka bude soupis vad rozdělen na vady, které brání řádnému užívání Předmětu převodu včetně Vybavení, a na vady, které nebrání řádnému užívání Předmětu převodu včetně Vybavení. Všechny vady budou poté uvedeny do nově vyhotoveného předávacího protokolu a Strany se za asistence nezávislého odborníka, pokud to bude nutné, dohodnou na lhůtě pro jejich odstranění. Písemné stanovisko nezávislého odborníka bude pro smluvní strany závazné. Odměnu nezávislého odborníka je povinen uhradit ten, který ve sporu o existenci anebo charakter vad neuspěje.
- 5.7. Strany se dohodly, že vadou Předmětu převodu včetně Vybavení není provádění dokončovacích prací na jiných jednotkách v budově nebo na společných částech nemovité věci, které podstatným způsobem neomezují a nebudou omezovat Stranu kupující v užívání Předmětu převodu včetně Vybavení, ani drobné změny Předmětu převodu a záměny materiálu v rámci realizace stavby Předmětu převodu oproti

prováděcí dokumentaci, nemající vliv na obvyklé vlastnosti Předmětu převodu včetně Vybavení a budou-li v souladu s právními předpisy a technologickými postupy.

- 5.8. V případě, že se Strana kupující nedostaví k Předání, přestože se dohodla se Stranou prodávající na termínu Předání nebo k tomu byla způsobem výše uvedeným vyzvána, nebo Strana kupující odmítne Předmět převodu včetně Vybavení převzít, aniž by měla řádný důvod pro odmítnutí jeho převzetí (tímto důvodem je pouze existence vad Předmětu převodu včetně Vybavení bránících jeho užívání), nebo se Předání neuskuteční z jiných důvodů spočívajících na straně Strany kupující, platí, že dnem Předání je den Předání dohodnutý Stranami nebo uvedený v písemné výzvě k převzetí Předmětu převodu, a dále platí, že Předmět převodu včetně Vybavení je prostý zjevných vad.

6. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

- 6.1. Strana prodávající poskytuje Straně kupující záruku za jakost na stavební část Bytu, přičemž záruční doba činí 36 měsíců ode dne Předání Straně kupující. Strana prodávající poskytuje dále poskytuje Straně kupující záruku za jakost na stavební část společných částí nemovité věci, přičemž záruční doba činí 24 měsíců ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro projekt. Strana prodávající v této souvislosti prohlašuje, že předala nebo předá osobě odpovědné za správu budovy a pozemků doklady k záručním dobám poskytnutým Straně prodávající dodavateli jednotlivých stavebních částí společných částí nemovité věci (např. střecha, výtah apod.).
- 6.2. Strana kupující se zavazuje strpět případné omezení výkonu svých vlastnických práv ve vztahu k Předmětu převodu a ke společným částem nemovité věci v důsledku odstraňování případných vad Předmětu převodu anebo provádění případných dokončovacích prací na společných částech nemovité věci.
- 6.3. Strana kupující se zavazuje počínat si tak, aby nedošlo k poškození rozvodů jednotlivých sítí či jiných zařízení, které jsou společnými částmi budovy a které vedou či jsou umístěny v Předmětu převodu, zavazuje se s těmito rozvody či zařízeními jakkoli nenakládat a zavazuje se strpět přístup osoby odpovědné za správu budovy a pozemků či jí pověřené osoby (příslušné odborné firmy) do Předmětu převodu za účelem kontroly, údržby či opravy těchto rozvodů či zařízení, a hlásit osobě odpovědné za správu budovy a pozemků bez zbytečného odkladu veškeré zjevné závady na takových rozvodech či zařízeních.
- 6.4. Strana kupující se zavazuje zdržet se všeho, co by mohlo vést ke změně budovy, na což se nevztahuje zákonná licence podle § 38d písm. b) zákona č. 121/2000 Sb., autorského zákona, ve znění pozdějších předpisů, zejména vnějšího vzhledu budovy. Strana kupující zejména nebude oprávněna bez předchozího písemného souhlasu osoby odpovědné za správu budovy a pozemků provést na jakékoli společné části nemovité věci nacházející se v / na budově (včetně společné části určené k jejich výlučnému užívání) jakékoli změny, které by mohly ovlivnit vzhled nebo tvar budovy, např. není Strana kupující oprávněna změnit barvu, tvar, velikost nebo materiál zábradlí na balkonech, instalovat na balkony zastřešení, markýzu, pergolu apod., změnit barvu, tvar, velikost nebo materiál oken, provrtávat či prorážet otvory do zdí, příček, podlah či střech, měnit tvar či vzhled výplní otvorů apod. Strana kupující se dále zavazuje

v případě budoucího převodu Předmětu převodu na třetí osobu zavázat tuto třetí osobu k této povinnosti ve shodném rozsahu.

- 6.5. Strana kupující bere na vědomí, že v Předmětu převodu může být přibližně po dobu 1 roku ode dne jeho dokončení značná vlhkost v důsledku mokřích procesů při výstavbě (zdívo, omítky, betonové podlahy), proto je třeba v Předmětu převodu dodržovat tato opatření: (i) křížové větrání 3 x denně po dobu nejméně 10 min nejlépe zcela otevřenými okny, (ii) žádná okna by neměla být zakryta předměty, aby se k oknům dostával vzduch a nedocházelo tak ke kondenzaci páry na oknech, (iii) nábytek by v prvním roce po dokončení neměl zcela dorážet ke stěně, aby se mohla odpařovat zabudovaná vlhkost.
- 6.6. Návrh na vklad vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí je podepsán oběma Stranami současně s podpisem této Kupní smlouvy. Podání tohoto návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu zajistí Strana prodávající do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této Kupní smlouvy. Správní poplatek za podání tohoto návrhu uhradí Strana kupující.
- 6.7. Strana prodávající předala Straně kupující před uzavřením této Kupní smlouvy průkaz energetické náročnosti předmětné budovy, což Strana kupující svým podpisem této Kupní smlouvy potvrzuje.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. Tato Kupní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami. Tato Kupní smlouva může být měněna pouze písemnou formou.
- 7.2. Pokud by byla některá ustanovení této Kupní smlouvy neplatná nebo neúčinná, platnost a účinnost ostatních ustanovení této Kupní smlouvy zůstává nedotčena. Neplatná nebo neúčinná ustanovení této Kupní smlouvy Strany nahradí takovými platnými nebo účinnými ustanoveními, která odpovídají smyslu a účelu neplatných nebo neúčinných ustanovení nebo jsou jim nejbližší.
- 7.3. V případě, že katastrální úřad vyzve k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Strany kupující k Předmětu převodu, zavazují se Strany k odstranění těchto nedostatků ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem. V případě, že katastrální úřad po přezkoumání návrhu na vklad vlastnického práva zjistí, že navrhovaný vklad nelze povolit, zavazují se Strany vzít podaný návrh na vklad zpět. V případě, že Strany vezmou návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Strany kupující k Předmětu převodu zpět, nebo v případě, že katastrální úřad pravomocně zamítne návrh na vklad vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu či bude takové řízení pravomocně zastaveno, zavazují se Strany nejpozději do jednoho měsíce po obdržení písemné výzvy druhé Strany uzavřít novou bezvadnou kupní smlouvu, jejíž obsah bude, po odstranění zjištěných vad, ve všech podstatných ohledech odpovídat obsahu této Kupní smlouvy, a která v plném rozsahu nahradí tuto Kupní smlouvu, a to i opakovaně, dokud nebude proveden vklad vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.
- 7.4. V případě, že dojde mezi Stranami ke vzniku spotřebitelského sporu z této Kupní smlouvy, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, může Strana kupující podat návrh na mimosoudní řešení takového sporu určenému subjektu mimosoudního řešení

spotřebitelských sporů, kterým je Česká obchodní inspekce Ústřední inspektorát - oddělení ADR, Gorazdova 1969/24, 120 00 Praha 2, email: adr@coi.cz, web: adr.coi.cz.

- 7.5. Strany dále sjednávají, že veškeré marketingové, reklamní či jiné podklady Strany prodávající jsou orientační a ilustrativní a pro vzájemná práva Stran je podstatná pouze tato Kupní smlouva.
- 7.6. Tato Kupní smlouva je sepsána v / ve vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení s úředně ověřeným podpisem / ověřenými podpisy Strany kupující je určeno k podání ke katastrálnímu úřadu, jedno vyhotovení s úředně ověřeným podpisem / ověřenými podpisy Strany kupující je určeno pro Banku, vyhotovení bez úředně ověřených podpisů Stran je určeno / jsou určena pro Stranu prodávající a vyhotovení bez úředně ověřených podpisů Stran je určeno / jsou určena pro Stranu kupující. Strany souhlasí se zpřístupněním této Kupní smlouvy výše uvedenému Zprostředkovateli.
- 7.7. Strany prohlašují, že si tuto Kupní smlouvu důkladně přečetly a porozuměly jí. Na důkaz toho Strany připojují své podpisy.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Strana prodávající:

Rezidence Jírovцова CB s.r.o.,
zastoupena Mgr. Lubošem
Zajíčkem, jednatelem

Rezidence Jírovцова CB s.r.o.,
zastoupena JUDr. Karlem
Smutným, jednatelem

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Strana kupující:

.....

.....

Příloha č. 1: Specifikace vybavení Bytu