

FINEP

xxx

Číslo smlouvy: xxx

Společnost: xxx
 se sídlem: Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1
 IČ: xxx
 zapsaná: Městským soudem v Praze oddíl xxx, vložka xxx
 bankovní spojení: xxx
 číslo účtu: xxx
 variabilní symbol: xxx

kterou zastupuje na základě plné moci ze dne xxx xxx, zástupce společnosti FINEP CZ a.s. se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, IČ: 26503387 na straně jedné (dále jen "prodávající")

a

jméno a příjmení: xxx
 trvalým bydlištěm: xxx
 korespondenční adresa: xxx
 rodné číslo: xxx
 e-mailová adresa: xxx
 telefonní číslo: xxx
 na straně druhé (dále jen "kupující")

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

kupní smlouvu

(dále též jen „smlouva kupní“)

čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je investorem výstavby projektu xxx, v jehož rámci do svého vlastnictví postavil budovu č.p. xxx, ulice a číslo orientační - xxx v Praze xxx, stojící na pozemku parc. č. xxx, v k.ú. xxx, obec Praha s tím, že předmětný dům je součástí citovaného pozemku (dále též jen „Budova, dům či rodinný dům“).
2. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem všech částí Předmětu převodu, tak jak je uveden v ust. čl. II odst. 1 této smlouvy, a to včetně jeho příslušenství a součástí (dále též „Předmět převodu“).
3. Vlastnictví k nemovitostem uvedeným v odst. 1. a odst. 2. tohoto článku prodávající nabyl na základě nabývacích titulů uložených ve sbírce listin Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu a na základě provedení stavby. Po dokončení výstavby byl ohledně „Budovy“ vydán Úřadem MČ Praha xxx, odborem výstavby, kolaudační souhlas, kterým bylo stavebním úřadem zjištěno, že „Předmět převodu“ nevykazuje vady bránící jeho bezpečnému užívání.
4. „Budově“ bylo dále přiděleno Odborem občanskosprávních agend Magistrátu hl. m. Prahy číslo popisné xxx.

čl. II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou prodává a kupující kupuje do svého vlastnictví níže v tomto článku uvedené nemovitosti, movité věci a případné spoluvlastnické podíly k nim za dohodnutou kupní cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy do výlučného vlastnictví kupujícího

Předmětem převodu jsou:

- Pozemek parc. č. xxx, jehož součástí je též rodinný dům xxx o celkové užitné ploše xxx m2 včetně plochy garáže, č.p. xxx, umístěný na pozemku parc.č. xxx, vše v k.ú. xxx, obec Praha,

dle obchodní dokumentace označený jako č. xxx, jehož specifikace je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy. Specifikace výměry skutečně rodinným domem zastavěné plochy je uvedena v zaměření, které tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.

2. Popis rodinného domu a jeho příslušenství tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Pro potřeby této smlouvy se za užitnou plochu domu považuje podlahová plocha všech místností v domě včetně příček a včetně podlahové plochy garáže (viz. nařízení vlády č. 366/2013 Sb.).
4. Součástí předmětu převodu jsou i přípojky vody, kanalizace a elektřiny z hlavních řadů do domu. Součástí předmětu převodu je i stávající oplocení s tím, že pro oplocení platí ust. § 1115 a násl. NOZ, tedy platí, že ploty jsou převáděny do vlastnictví (případně SJM či spoluvlastnictví, a to dle ust. čl. I odst. 1 této smlouvy) kupujícího s výjimkou oplocení mezi sousedními pozemky, které je pro oba pozemky společné.

čl. III.

Kupní cena, způsob úhrady

1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za „Předmět převodu“ vymezený v čl. II. této smlouvy s veškerými součástmi a příslušenstvím se všemi právy a povinnostmi v celkové výši xxx,- Kč (slovy: xxx korun českých) včetně příslušné DPH.
2. Kupní cena uvedená v odst. 1. tohoto článku je členěna takto:
 - kupní cena převáděného rodinného domu,
 - kupní cena převáděných pozemků,

Rozpis kupní ceny kupující obdržel před podpisem této smlouvy.

3. Kupní cenu „Předmětu převodu“, jak je uvedena v odst. 1. tohoto článku, ve výši xxx,- Kč (slovy: xxx korun českých) kupující uhradil před podpisem této smlouvy na základě smlouvy o budoucí smlouvě.
4. Toto ustanovení se nepoužije.
5. Toto ustanovení se nepoužije.
6. V případě odstoupení od smlouvy kupní kteroukoliv ze smluvních stran bude počínaje dnem doručení oznámení o odstoupení od počátku obnoven právní stav existující před jejím uzavřením, tj. vlastnické právo k „Předmětu převodu“ přejde zpět na prodávajícího a ten bude povinen provést s kupujícím vypořádání. V této souvislosti strany sjednávají, že prodávající vrátí kupujícímu plnění poskytnuté dle zrušené smlouvy kupní, zvýšené či snížené o případné nároky stran s tím, že kupující bude v souladu s ust. § 1911 a násl. NOZ povinen před provedením platby prodávajícího prokázat splnění všech následujících podmínek:
 - nejpozději platbou prodávajícího dojde k zániku veškerých případných zástavních práv vázoucích na „Předmětu převodu“ s výjimkou případných zástavních práv zřízených prodávajícím ve prospěch financující banky k zajištění pohledávky z bankovního úvěru poskytnutého prodávajícím,
 - ke dni poukázání platby prodávajícím nebude „Předmět převodu“ zatížen žádným věcným břemenem, nájmem ani jiným právem třetí osoby ani nedoplatky spojenými s jeho užíváním (toto ujednání se nevztahuje na věcná břemena zřízená prodávajícím a popsaná v čl. IV. této smlouvy). Tato podmínka se má za splněnou také tehdy, pokud kupující prokáže, že platbou prodávajícího dojde k zániku případných věcných břemen či jakýchkoliv dluhů vzniklých v souvislosti s užíváním „Předmětu převodu“,
 - vyklizení „Předmětu převodu“, za jehož nedílnou součást krom fyzického vyklizení se pro účely této smlouvy považuje také řádný podpis listin, které budou dle aktuální právní úpravy potřebné k vyznačení důsledků odstoupení od smlouvy do katastru nemovitostí (například souhlasné prohlášení dle katastrální vyhlášky).

Prodávající je kupujícímu povinen poskytnout součinnost, kterou po něm lze spravedlivě požadovat a která je potřebná pro splnění výše uvedených podmínek.

čl. IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že na „Předmětu převodu“ neváznou žádné dluhy, věcná práva či jiné závazky vůči třetím osobám s výjimkou práv a povinností uvedených v odst. 2. a 3. tohoto článku a případného zástavního práva zatěžujícího „Předmět převodu“ či jakoukoliv jeho část, které bylo prodávajícím jako zástavcem zřízeno ve prospěch hypoteční banky či stavební spořitelny jako zástavního věřitele, na základě zástavní smlouvy uzavřené před podpisem této smlouvy za účelem zajištění pohledávky hypoteční banky či stavební spořitelny za kupujícího ve výši xxx,- Kč (slovy: xxx

korun českých), vyplývající ze smlouvy o poskytnutí úvěru uzavřené mezi hypoteční bankou a kupujícím pod reg. č. xxx. Kupující činí nesporným a podpisem této smlouvy stvrzuje, že existence shora uvedeného zástavního práva je mu známa, a že takto zřízené zástavní právo převodem vlastnictví na něj v plném rozsahu přechází.

2. Kupující dále bere na vědomí, že na předmětu převodu vážnou následující věcná břemena a smluvní závazky:

- Smlouva o zřízení věcného břemene uzavřená dne xxx mezi vlastníkem a spol. xxx, IČ: xxx. Řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy probíhalo u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha, pod č.j.: V – xxx / xxx -101.

Přesný výčet věcných břemen a servisních smluv je znám až na konci výstavby projektu, a tedy bude následně aktuálně doplněn !!!

Smluvní strany se dohodly, že prodávající postupuje na kupujícího též veškerá obligační práva a povinnosti vzniklá pro prodávajícího z výše uvedených smluv či v souvislosti s nimi a kupující s tímto postoupením souhlasí.

čl. V.

Ostatní ujednání

1. Záruční doba na rodinný dům se pro kupujícího sjednává na 36 měsíců s tím, že pro zařizovací předměty, specifikované v příloze č. 5 této smlouvy se sjednává záruka v délce 24 měsíců. Všechny záruční lhůty počínají běžet dnem protokolárního předání a převzetí rodinného domu. Záruka poskytnutá na "Předmět převodu" je podmíněna prováděním standardní či odborné údržby jednotlivých částí předmětu převodu či prováděním odborných servisních výkonů, to vše v souladu s Příručkou uživatele, kterou kupující obdržel při uzavření této smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že při uplatnění případných reklamací bude postupováno v souladu s pravidly uvedenými v citované Příručce uživatele.
2. Proávající se zavazuje fyzicky předat a kupující převzít k užívání „Předmět převodu“ do 15 kalendářních dnů od uhrazení celé kupní ceny na bankovní účet prodávajícího, a to po předchozím podpisu této smlouvy, nejdříve však k datu podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu. Předání a převzetí proběhne na základě sepsání písemného protokolu podepsaného smluvními stranami, přičemž kupující je povinen převzít „Předmět převodu“ pouze za předpokladu, že bude prost případných vad či nedodělků bránících jeho užívání. Dnem převzetí „Předmětu převodu“, nejpozději však okamžikem převodu vlastnického práva, přechází na kupujícího právo „Předmět převodu“ užívat a povinnost úhrady nákladů spojených s jeho užíváním. Smluvní strany se dále dohodly, že dnem převzetí přechází na kupujícího též nebezpečí škody na věci. Pokud kupující v dohodnuté lhůtě z důvodů ležících na jeho straně nepřevezme „Předmět převodu“, přechází na něj nebezpečí škody na věci dnem převodu vlastnictví a kupující je povinen uhradit prokazatelné náklady, které prodávajícímu vzniknou při jeho případném udržování v řádném stavu za celou dobu trvání prodloužení kupujícího s převzetím „Předmětu převodu“. Dále se má za to, že „Předmět převodu“ je bez zjevných vad. Pro takový případ se sjednává, že záruční lhůta poskytnutá prodávajícím kupujícímu dle předchozího odstavce počíná běžet dnem právních účinků vkladu vlastnického práva.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že prodávající zajistí bezodkladně po převzetí Předmětu převodu přehlášení smluv o dodávkách médií pro rodinný dům (voda včetně odvodu dešťové a splaškové vody, elektřina) na kupujícího s tím, že kupující je povinen poskytnout prodávajícímu v této souvislosti veškerou potřebnou součinnost. Při předání Předmětu převodu bude pořízen protokol s vyznačením stavu měřidel jednotlivých médií, přičemž náklady spojené s odběrem těchto médií od tohoto předání Předmětu převodu (či od počátku prodloužení kupujícího s převzetím), jdou plně k tíži kupujícího. Smluvní strany dále ujednávají, že návrh na povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k „Předmětu převodu“ podle této smlouvy prodávající podá u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, pracoviště Praha do 10 kalendářních dnů od úhrady celé kupní ceny, nebo od podpisu této smlouvy, podle toho, který z těchto okamžiků nastane později, k čemuž jej kupující tímto výslovně zmocňuje. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je v souladu se z.č. 254/2016 Sb. kupující.
4. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za vydání rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí prodávající.
5. Smluvní strany jsou svými podpisy na této smlouvě vázány svými projevy až do dne rozhodnutí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, pracoviště Praha o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Kupující nabude vlastnické právo k převáděným nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.
6. Je-li na straně kupujícího více účastníků, lze pro jejich společné označení užívat pro zjednodušení i jednotné číslo. Není-li v této smlouvě sjednáno jinak nebo nevyklučuje-li to povaha závazku platí, že jsou všichni kupující zavázáni k plnění povinností z této smlouvy, jakož i povinností s ní souvisejících,

společně a nerozdílně. To platí i ohledně nároků z případného odstoupení od této smlouvy. Dále platí, že jednotliví kupující si uzavřením této smlouvy udělují plnou moc k přebírání jakýchkoliv písemností zasílaných dle této smlouvy či v souvislosti s ní. Smluvní strany dále sjednávají, že veškeré marketingové, reklamní či jiné podklady prodávajícího (např. projektová dokumentace) jsou orientační a z hlediska této smlouvy nerelevantní. Z hlediska práv a povinností stran, jakož i z hlediska vymezení "Předmětu převodu", jsou podstatná pouze ujednání této smlouvy (včetně jejích příloh). Jakékoliv další podklady, které nejsou výslovně označeny jako součást této smlouvy, nejsou z hlediska práv a povinností stran právně významné.

7. Kupující bere na vědomí, že v okolí budovy může probíhat další výstavba realizovaná prodávajícím či třetí osobou, a to v souladu s aktuálním stavem a budoucím vývojem územního plánu v dané lokalitě. Předběžný plán budoucí výstavby, jejíž realizaci prodávající plánuje, je uveden v příloze č. 3 této smlouvy. Kupující se zavazuje nečinit jakékoliv kroky, které by omezovaly či bránily další výstavbě, kterou bude prodávající v souladu s aktuálním stavem a budoucím vývojem územního plánu v dané lokalitě kdykoliv provádět v okolí předmětu převodu dle této smlouvy, popřípadě o kterou bude v souladu s aktuálním stavem a budoucím vývojem územního plánu v dané lokalitě v okolí předmětu převodu usilovat. Zejména se kupující zavazuje nečinit v rámci územního či stavebního řízení probíhající v souvislosti s citovanou výstavbou prodávajícího či jakékoliv společnosti ze skupiny FINEP žádná jednání směřující k úplnému či částečnému zmaření záměru stavebníka v daném řízení. Obě strany potvrzují, že si jsou vědomy skutečnosti, že prodávající by tuto smlouvu neuzavřel, pokud by věděl, že kupující v budoucnu poruší kteroukoliv povinnost či ujištění dle tohoto odstavce. S ohledem na to se sjednává, že pokud kupující poruší jakoukoliv povinnost sjednanou v tomto odstavci, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit, a to z důvodů na straně kupujícího, který ponese v takovém případě všechny náklady a škody s tím spojené.
8. Předmět převodu podléhá autorskému právu a nelze měnit fasádu domu (zejména materiál či barevnost) ani materiál a výšku oplocení pozemku či celkový vzhled předmětu převodu. Provede-li kupující takový zásah po dobu 10ti let ode dne uzavření kupní smlouvy, je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,-Kč. Za zásah do oplocení se nepovažuje osázení živým plotem, který ho převyší.

čl. VI.

Zápis vlastnického práva

1. Smluvní strany shodně žádají, aby na základě příslušného návrhu Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, pracoviště Praha, v katastru nemovitostí, pro předmětné katastrální území obec Praha provedl na příslušném listu vlastnictví zápis vkladu vlastnických a spoluvlastnických práv k „Předmětu převodu“ ve prospěch kupujícího v rozsahu tak, jak je uvedeno v čl. II. odst. 1. této smlouvy.

čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je sepsána v 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží jedno vyhotovení, kupující 1 a ostatní budou přílohou návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, pracoviště Praha.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran. Smluvní strany se dohodly, že uzavřením této smlouvy byla zcela vypořádána veškerá práva a povinnosti stran plynoucí ze smlouvy o budoucí smlouvě a případné smlouvy o rezervaci nemovitosti, kterou mezi sebou strany ohledně předmětu převodu před podpisem této smlouvy uzavřely. Případná ujednání řešená v této smlouvě oproti smlouvě o budoucí smlouvě a případně oproti smlouvě o rezervaci nemovitosti odchylně jsou výsledkem dohody stran s tím, že rozhodující je znění této smlouvy kupní.
3. Změny nebo dodatky této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných všemi jejími účastníky. Smluvní strany dále sjednávají, že tuto smlouvu nelze měnit elektronickou formou ani jakýmkoliv jiným způsobem než uzavřením dodatku s podpisy všech účastníků této smlouvy na téže listině. Jakákoliv komunikace vedená v souvislosti s touto smlouvou ústně či elektronicky není návrhem či nabídkou na změnu této smlouvy nebo uzavření jakékoliv jiné smlouvy stran. V této souvislosti se tedy strany dohodly, že jejich veškeré vzájemné smluvní vztahy musí být uzavřeny písemně s podpisy všech účastníků této smlouvy na téže listině.
4. Proávající prohlašuje, že podlahová plocha předmětu převodu i případného balkonu, lodžie či terasy byla zaměřena autorizovanou geodetickou kanceláří oprávněnou k této činnosti dle příslušných právních předpisů.
5. Proávající a kupující shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

6. Přílohy této smlouvy jsou její nedílnou součástí s tím, že v případě rozporu mezi zněním smlouvy a kteroukoliv přílohou má smlouva před přílohou přednost.

Seznam příloh

- č. 1 Popis rodinného domu a jeho příslušenství, výměry jednotlivých podlahových ploch.
- č. 2 Plná moc.
- č. 3 Plán budoucí výstavby.
- č. 4 Majetkoprávní elaborát - specifikace skutečně RD zaměřené plochy.
- č. 5 Soupis prací a výrobků s 24 měsíční záruční dobou.

V Praze dne xxx

V Praze dne xxx

Prodávající:

Kupující:

.....
Společnost xxx,
kterou zastupuje na základě plné moci
xxx

.....
xxx