2029

Tvrziště Klučov s.r.o.

a

Jan Novák

KUPNÍ SMLOUVA
JEDNOTKA A01

NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU:

1. **Tvrziště Klučov s.r.o.**, IČO: 079 51 621, se sídlem: Karlovy Vary, Bohatice, Dubová 248/1, PSČ 360 04, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod spis. zn. C 37566

zastoupena jednateli Radkem Handlířem a Silvií Neudertovou, oprávněnými zastupovat obchodní korporaci samostatně

(dále také jako „**Prodávající**“)

a

2. **Jan Novák**, r. č. 002012/1234, bytem: Nová Paka, Novákova 1234, PSČ 543 21 občanství: Česká republika

e-mail: jan.novak@novak.cz

(dále také jako „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující dále také jako „**Smluvní strany**“, každý samostatně také jako „**Smluvní strana**“)

UZAVÍRAJÍ SPOLU TUTO KUPNÍ SMLOUVU (dále jen „**Smlouva**“):

1. ***Úvodní ustanovení***

1.1. **Definice**

„**Fio bankou**“ se pro účel této Smlouvy rozumí obchodní společnost **Fio banka, a.s.**, IČO: 618 58 374, která poskytla Prodávajícímu projektové financování na realizaci výstavby projektu.

„**Jednotkou PS**“ se pro účely této Smlouvy rozumí **jednotka č. 1234/56** (jiný nebytový prostor) vymezená, dle občanského zákoníku, v pozemku parc. č. st. 1243 (zastavěná plocha a nádvoří), zapsaná na LV-1234 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kolín, pro katastrální území: Klučov u Českého Brodu, obec: Klučov, okres: Kolín, a to se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušením *(Jednotka PS – jednotka, ve které jsou umístěna parkovací stání)*.

„**Jednotkou SK**“ se pro účely této Smlouvy rozumí **jednotka č. 1234/57** (jiný nebytový prostor) vymezená, dle občanského zákoníku v pozemku parc. č. st. 1234 (zastavěná plocha a nádvoří), zapsaná na LV-1234 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kolín, pro katastrální území: Klučov u Českého Brodu, obec: Klučov, okres: Kolín, a to se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím *(Jednotka SK – jednotka, ve které jsou umístěny sklepní kóje)*.

„**Kupní cenou**“ se pro účely této Smlouvy rozumí kupní cena ve výši **( ) Kč bez DPH**, respektive kupní cena ve výši **( ) Kč včetně DPH**, dohodnutá mezi Prodávajícím a Kupujícím za převod vlastnického práva Prodávajícího k Předmětu převodu

z Prodávajícího na Kupujícího.

„**LV-1234**“ se pro účely této Smlouvy rozumí list vlastnictví č. 1234, katastrální území: Klučov u Českého Brodu, obec: Klučov, okres: Kolín.

„**LV-1235**“ se pro účely této Smlouvy rozumí list vlastnictví č. 1235, katastrální území: Klučov u Českého Brodu, obec: Klučov, okres: Kolín.

„**LV-1236**“ se pro účely této Smlouvy rozumí list vlastnictví č. 1236, katastrální území: Klučov u Českého Brodu, obec: Klučov, okres: Kolín.

„**LV**“ se pro účely této Smlouvy souhrnně rozumí LV-1234, LV-1235 a LV-1236.

„**Předmětem převodu**“ se pro účely této Smlouvy rozumí:

a) **jednotka č. 1234/1** (byt) vymezená, dle občanského zákoníku, v pozemku parc. č. st. 1234 (zastavěná plocha a nádvoří), a to se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím (samostatně také jako „**Jednotka**“) – s Jednotkou je spojeno právo výlučného užívání parkovacího stání č. 1 a právo výlučného užívání předzahrádky č. 1 – projektové označení Jednotky – A01,

b) **spoluvlastnický podíl o velikosti 1/30 na jednotce č. 1234/57** (jiný nebytový prostor) vymezené, dle občanského zákoníku, v pozemku parc. č. st. 1234 (zastavěná plocha a nádvoří), a to se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, se kterým je spojeno právo výlučně užívat sklepní kóji č. SK 1 (samostatně také jako „**Sklepní kóje**“) – projektové označení Sklepní kóje – SK1,

c) **spoluvlastnický podíl o velikosti 1/60 na jednotce č. 1234/56** (jiný nebytový prostor) vymezené, dle občanského zákoníku, v pozemku parc. č. st. 1234 (zastavěná plocha a nádvoří), a to se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, se kterým je spojeno právo výlučně užívat parkovací stání č. PP 1234 (samostatně také jako „**Parkovací stání G**“) – projektové označení Parkovacího stání G – PP 1234,

d) **pozemek parc. č. 1234** (ostatní plocha), a to se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím (samostatně také jako „**Parkovací stání V**“) – projektové označení Parkovacího stání V – PSV 123,

vše na LV-1234 *(Jednotka, Sklepní kóje a Parkovací stání G)* a LV-1236 *(Parkovací stání V)* zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kolín, pro katastrální území: Klučov u Českého Brodu, obec: Klučov, okres: Kolín.

„**OZ**“ se pro účely této Smlouvy rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

„**Věřitelem**“ se pro účely této Smlouvy rozumí obchodní korporace ( ), IČO: ( ), která poskytne Kupujícímu peněžní prostředky na úhradu části kupní ceny Předmětu převodu.

„**Zástavním právem**“ se pro účely této Smlouvy rozumí zástavní právo/a včetně souvisejících zápisů zřízené/á ve prospěch Fio banky, vzniklé/á na základě smlouvy/smluv o zřízení zástavního/ch práva/práv a rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Kolín, o povolení vkladu/ů zástavního/ch práva/práv do katastru nemovitostí, viz LV.

„**Zákazem zcizení a zatížení**“ se pro účely této Smlouvy rozumí věcná práva zákazů zcizení a zatížení zřízená ve prospěch Fio banky, vzniklá na základě smlouvy/smluv o zřízení zástavního/ch práva/práv a rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Kolín o povolení vkladu/ů zákazů zcizení a zatížení do katastru nemovitostí, viz LV.

„**Zástavní právo Věřitele**“ se pro účely této Smlouvy rozumí zástavní právo a související zápisy *(např. zápis zákaz zcizení a zatížení apod.)*, které vzniknou na základě smlouvy o zřízení zástavního práva a rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Kolín, pro katastrální území: Klučov u Českého Brodu, obec: Klučov, okres: Kolín, o povolení vkladu věcného práva do katastru nemovitostí k Předmětu převodu, a to vše za účelem zajištění dluhu Kupujícího dle smlouvy o hypotečním úvěru uzavřené mezi Kupujícím a Věřitelem *(to vše za účelem uhrazení kupní ceny nebo jejích části uvedené v této Smlouvě)*.

„**ZHE**“ se pro účely této Smlouvy rozumí zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií.

2. Předmět koupě

2.1. Prohlášení Prodávajícího

2.1.1. Prodávající prohlašuje a dokládá výpisem/y z katastru nemovitostí, že je vlastníkem Předmětu převodu.

3. Předmět smlouvy

3.1.1. Prodávající převádí vlastnické právo k Předmětu převodu se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím na Kupujícího za Kupní cenu a za podmínek touto Smlouvou dále sjednaných.

3.1.2. Kupující vlastnické právo k Předmětu převodu se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá, a to za podmínek touto Smlouvou dále sjednaných.

4. Kupní cena a její realizace

4.1. Kupní cena

4.1.1. Smluvní strany se dohodly, že Kupující uhradí Prodávajícímu za převod vlastnického práva Prodávajícího k Předmětu převodu z Prodávajícího na Kupujícího Kupní cenu.

4.2. Způsob úhrady Kupní ceny

4.2.1. Smluvní strany se dohodly, že Kupující uhradí Prodávajícímu Kupní cenu takto:

(a) na Kupní cenu se podpisem této Smlouvy všemi účastníky této Smlouvy

započítává částka ve výši **150.000 Kč**, která byla před uzavřením této Smlouvy složena Kupujícím ve prospěch bankovního účtu Prodávajícího,

(b) Kupující uhradí z **vlastních zdrojů** část Kupní ceny ve výši **( ) Kč** (dále jen „**Doplatek A**“) ve prospěch projektového účtu[1] financující banky *(Fio banka)* Prodávajícího **č. ( ),** variabilní symbol **( )**, a to do **10** dnů ode dne podpisu této Smlouvy všemi účastníky této Smlouvy,

(c) Kupující uhradí **prostřednictvím Věřitele** část Kupní ceny ve výši **( ) Kč** (dále jen „**Doplatek B**“) ve prospěch projektového účtu financující banky *(Fio banka)* Prodávajícího **č. ( ), variabilní symbol ( ),** a to do **20** dnů ode dne podpisu této Smlouvy všemi účastníky této Smlouvy.

4.2.2. Připsáním Doplatku A a Doplatku B na projektový účet financující banky Prodávajícího bude povinnost Kupujícího uhradit Prodávajícímu Kupní cenu Předmětu převodu zcela splněna.

4.2.3. Smluvní strany se dohodly, že neuhradí-li Kupující Prodávajícímu kterýkoliv doplatek Kupní ceny, tj. Doplatek A anebo Doplatek B, řádně a včas, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy **odstoupit**.

4.2.4. Smluvní strany se dohodly, že neuhradí-li Kupující Prodávajícímu kterýkoliv doplatek Kupní ceny, tj. Doplatek A anebo Doplatek B, řádně a včas, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 150.000 Kč. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuta je splatná den následující po dni, kdy na ni vznikl Prodávajícímu nárok. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající je oprávněn započíst na úhradu smluvní pokuty zálohu na Kupní cenu, kterou Kupující složil před uzavřením této Smlouvy.

4.2.5. Smluvní strany prohlašují, že se způsobem úhrady Kupní ceny tak, jak je uvedeno v odst. 4.2 této Smlouvy souhlasí.

4.2.6. Smluvní strany se dohodly, že Kupující není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vůči pohledávkám Prodávajícího, ledaže s tím Prodávající udělí písemný souhlas.

5. Stav Předmětu převodu, prohlášení Prodávajícího a Kupujícího

5.1. Stav Předmětu převodu

5.1.1. Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy neváznou na Předmětu převodu žádná věcná břemena, žádná zástavní práva, žádná předkupní práva, žádné dluhy či jiná práva třetích osob, ani omezení převodu nebo užívání nemovitostí a jiné právní a faktické závady, **vyjma práv zapsaných na LV**.

5.1.2. Kupující prohlašuje, že faktický i právní stav Předmětu převodu je mu znám, a to zejména z osobní prohlídky, nahlédnutí do výpisu/ů z katastru nemovitostí *(viz LV)* a seznámení se s obsahem prohlášení vlastníka, na základě kterého byly v budově vymezeny jednotky *(bytové a nebytové)*, kdy s tímto stavem souhlasí a nemá k němu žádné výhrady. Kupující prohlašuje, že mu není známa žádná skutečnost, která by mu

[1] **Projektový účet Fio banky** – k peněžním prostředkům složeným kupujícím na projektový účet Fio banky nemá Prodávající přístup, respektive Prodávající s těmito prostředky nemůže nakládat.

bránila v uzavření této Smlouvy.

5.2. Prohlášení Prodávajícího

5.2.1. Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy:

(a) je řádným vlastníkem Předmětu převodu,

(b) je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené,

(c) není žádným způsobem omezen v dispozici s Předmětem převodu *(vyjma souhlasu Fio banky se zcizením, popřípadě i zatížením, Předmětu převodu, který tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy)*,

(d) neuzavřel před podpisem této Smlouvy s žádnou jinou třetí osobou žádnou smlouvu, na základě které by se zavázal převést, popřípadě by převedl, vlastnické právo k Předmětu převodu, nebo by založil ve prospěch třetí osoby jakékoliv právo, které by jakkoliv zatěžovalo Předmět převodu, vyjma omezení uvedených v této Smlouvě **a práv uvedených na LV**,

(e) dle jeho vědomí nebyl na jeho majetek prohlášen konkurz ani nebylo v jeho věci zahájeno insolvenční řízení, ani nebyl návrh na zahájení insolvenčního řízení zamítnut pro nedostatek majetku,

(f) dle jeho vědomí není vůči němu vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti převodu vlastnického práva k Předmětu převodu z Prodávajícího na Kupujícího či mohlo jakkoliv ovlivnit převod vlastnického práva k Předmětu převodu z Prodávajícího na Kupujícího;

(g) touto Smlouvou nezkracuje uspokojení vymahatelné pohledávky žádného svého věřitele, tj. není důvod k dovolání se relativní neúčinnosti právního jednání ve smyslu § 589 a násl. OZ.

5.2.2. Prodávající se zavazuje, že od okamžiku podpisu této Smlouvy nebude žádným způsobem disponovat s Předmětem převodu, tj. uzavírat nájemní, kupní, darovací, zástavní či jiné smlouvy, které by zakládaly jakákoliv práva třetích osob k Předmětu převodu. Toto se netýká případného výmazu Zástavního práva a Zákazu zcizení a zatížení, **případně zřízení Zástavního práva Věřitele**.

5.2.3. Smluvní strany se dohodly, že ukáže-li se kterékoliv prohlášení Prodávajícího uvedené v odst. 5.2.1 této Smlouvy nepravdivé, nebo poruší-li Prodávající povinnost stanovenou v odst. 5.2.2 této Smlouvy, je Kupující oprávněn od této Smlouvy **odstoupit**.

5.2.4. Prodávající prohlašuje a Kupující potvrzuje, že ke dni podpisu této Smlouvy předložil Prodávající Kupujícímu, v souladu se ZHE, průkaz energetické náročnosti budovy, v níž se Jednotka nachází.

5.3. Prohlášení Kupujícího

5.3.1. Kupující prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy:

(a) nebyl na jeho majetek prohlášen konkurz ani nebylo v jeho věci zahájeno insolvenční řízení, ani nebyl návrh na zahájení insolvenčního řízení zamítnut pro nedostatek majetku;

(b) dle jeho vědomí není vůči němu vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti převodu vlastnického práva k Předmětu převodu z Prodávajícího na Kupujícího či mohlo jakkoliv ovlivnit převod vlastnického práva k Předmětu převodu z Prodávajícího na Kupujícího;

(c) je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené;

(d) touto Smlouvou nezkracuje uspokojení vymahatelné pohledávky žádného svého věřitele, tj. není důvod k dovolání se relativní neúčinnosti právního jednání ve smyslu § 589 a násl. OZ;

(e) si není vědom jakékoliv skutečnosti, která má nebo by mohla mít za následek plnou nebo částečnou neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost povinností Kupujícího vyplývajících z této Smlouvy;

(f) je skutečným majitelem peněžních prostředků, které byly Kupujícím Prodávajícímu uhrazeny jako „záloha“ na Kupní cenu a současně je skutečným majitelem peněžních prostředků, které Kupující uhradí Prodávajícímu jako doplatek Kupní ceny. Kupující dále prohlašuje, že tyto prostředky získal v souladu s platnými právními předpisy a tyto nepochází z trestné činnosti a neslouží k legalizaci výnosů z trestné činnosti či financování terorismu.

5.3.2. Smluvní strany se dohodly, že ukáže-li se kterékoliv prohlášení Kupujícího uvedené v odst. 5.3.1 této Smlouvy nepravdivé, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy **odstoupit**.

5.3.3. Kupující prohlašuje, že mu byl při podpisu této Smlouvy předán dokument označený jako „Manuál pro uživatele bytu“, který se vztahuje k Jednotce (dále jen „**Manuál**“). Kupující potvrzuje, že se s obsahem Manuálu seznámil nebo měl možnost se s ním před podpisem této Smlouvy seznámit, a zavazuje se při užívání Jednotky dodržovat technické, bezpečnostní a provozní pokyny v něm uvedené.

5.4. **Prohlášení Kupujícího – Parkovací stání *(Jednotka PS)***

5.4.1. Kupující bere na vědomí, že Jednotka PS je určena k parkování osobních vozidel, a to na vyznačených parkovacích stáních. Kupující na základě této Smlouvy nabývá vlastnické právo k Parkovacímu stání G, resp. podílu na Jednotce PS, se kterým je spojeno právo výlučného užívání konkrétní části Jednotky PS v rozsahu uvedeném v Příloze č. 2 této Smlouvy.

5.4.2. Kupující souhlasí s tím, že uzavřením této Smlouvy a následným nabytím vlastnického práva k Parkovacímu stání G, se zavazuje užívat Jednotku PS způsobem a v rozsahu uvedeném odst. 5.4.1 této Smlouvy a přistupuje k „Prohlášení o způsobu užívání nebytové jednotky“ uvedeném v Příloze č. 3 této Smlouvy, které je dohodou spoluvlastníků Jednotky PS o správě společné věci.

5.4.3. Kupující bere na vědomí, že správa Jednotky PS jako společné věci, se řídí příslušnými ustanoveními pro správu společné věci upravené v OZ a vedle práv jsou s vlastnictvím Parkovacího stání G spojené i povinnosti, zejména podílet se na nákladech na udržování společné věci apod.

5.4.4. Kupující se zavazuje, že jako nabyvatel Parkovacího stání G na Jednotce PS je povinen zajistit, aby při jeho dalším převodu na dalšího nabyvatele byl tento nabyvatel s tímto prohlášením, resp. dohodou o správě společné věci, seznámen.

5.5. **Prohlášení Kupujícího – Sklepní kóje**

5.5.1. Kupující bere na vědomí, že Jednotka SK je nebytový prostor se sklepními kójemi, které jsou označeny příslušným číslem. Kupující na základě této Smlouvy nabývá vlastnické právo ke Sklepní kóji, resp. podílu na Jednotce SK, se kterou je spojeno právo výlučného užívání konkrétní části Jednotky SK v rozsahu uvedeném v Příloze č. 2 této Smlouvy.

5.5.2. Kupující souhlasí s tím, že uzavřením této Smlouvy a následným nabytím vlastnického práva ke Sklepní kóji, se zavazuje užívat Jednotku SK způsobem a v rozsahu uvedeném odst. 5.5.1 této Smlouvy a přistupuje k „Prohlášení o způsobu užívání nebytové jednotky“ uvedeném v Příloze č. 3 této Smlouvy, které je dohodou spoluvlastníků Jednotky SK o správě společné věci.

5.5.3. Kupující bere na vědomí, že správa Jednotky SK jako společné věci, se řídí příslušnými ustanoveními pro správu společné věci upravené v OZ a vedle práv jsou s vlastnictvím Sklepní kóje spojené i povinnosti, zejména podílet se na nákladech na udržování společné věci apod.

5.5.4. Kupující se zavazuje, že jako nabyvatel Sklepní kóje na Jednotce SK je povinen zajistit, aby při jeho dalším převodu na dalšího nabyvatele byl tento nabyvatel s tímto prohlášením, resp. dohodou o správě společné věci, seznámen.

6. Zástavní právo Věřitele

6.1.1. Za účelem poskytnutí peněžních prostředků na úhradu části Kupní ceny dle této Smlouvy Věřitelem Kupujícímu se Prodávající zavazuje:

(a) uzavřít s Věřitelem zástavní smlouvu, kterou bude zřízeno zástavní právo k Předmětu převodu ve prospěch Věřitele sloužící k zajištění závazků Kupujícího ze smlouvy o úvěru *(hypotečním úvěru)* uzavřené mezi Kupujícím a Věřitelem,

(b) poskytnout veškerou součinnost potřebnou pro zápis vkladu zástavního práva Věřitele k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.

6.1.2. Zástavní právo Věřitele bude na Předmětu převodu zřízeno výhradně k zajištění závazků Kupujícího z úvěru, jehož účelem je úhrada Kupní ceny, popřípadě její části, dle této Smlouvy, přičemž bude v pořadí za Zástavním právem Fio banky.

6.1.3. V případě, že dojde k zániku této Smlouvy poté, co bude Zástavní právo Věřitele k Předmětu převodu zřízeno, zavazuje se Kupující zajistit jeho výmaz z katastru nemovitostí, a to bezodkladně, nejpozději však do 60 dnů ode dne zániku této

Smlouvy.

6.1.4. Nesplní-li Kupující závazek uvedený v odst. 6.1.3 této Smlouvy řádně a včas, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % z Kupní ceny. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuta je splatná den následující po dni, kdy na ni vznikl Prodávajícímu nárok.

7. Zástavní právo a Zákaz zcizení a zatížení

7.1.1. Kupující bere na vědomí, že při podpisu této Smlouvy je Předmět převodu zatížen Zástavním právem a Zákazy zcizení a zatížení ve prospěch Fio banky.

7.1.2. Přílohou č. 5 této Smlouvy je prohlášení o vzdání se Zástavního práva a Zákazů zcizení a zatížení ze strany Fio banky, které stanovuje závazek Fio banky vzdát se těchto práv při splnění podmínek v něm uvedených.

7.1.3. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající je povinen zajistit výmaz Zástavního práva a Zákazů zcizení a zatížení nejpozději do 90 kalendářních dnů ode dne, kdy bude Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kolín, proveden zápis vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.

8. Předání Předmětu převodu[2]

8.1. Předání Jednotky a předávací protokol

8.1.1. Smluvní strany se dohodly, že Předmět převodu bude Prodávajícím předán Kupujícímu v termínu uvedeném v písemné výzvě Prodávajícího zaslané na e-mailovou adresu Kupujícího uvedenou v úvodu této Smlouvy, a to poté, co bude příslušným katastrálním úřadem povolen vklad vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí. V písemné výzvě je Prodávající povinen uvést minimálně 2 (dva) termíny *(den a hodinu)* předání Předmětu převodu. Smluvní strany se dohodly, že předání Předmětu převodu bude realizováno v rámci 1 hodiny.

8.1.2. Smluvní strany se dohodly, že Kupující je povinen Prodávajícímu písemně *(např. e-mailem)* potvrdit jeden ze dvou navržených termínů pro předání Předmětu převodu, a to nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů ode dne, kdy mu byla doručena výzva Prodávajícího k převzetí Předmětu převodu. Smluvní strany se dále dohodly, že nebude-li Kupujícím potvrzen řádně a včas ani jeden z termínů pro předání Předmětu převodu, má se za to, že Předmět převodu bude předán v termínu prvním *(dřívějším)*.

8.1.3. Smluvní strany se dohodly, že bude-li Kupující požadovat pro předání Předmětu převodu dobu delší než 1 hodina *(např. 2 hodiny)*, je povinen zaslat Prodávajícímu, a to nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne, kdy mu byla doručena výzva

[2] **Doba předání Předmětu převodu** – Doba pro předání Předmětu převodu není stanovena konkrétním datem ani přesně určenou dobou, a to s ohledem na rozsah celého projektu, zejména množství jednotek, které je nutné předat jejich novým vlastníkům, a s tím související časovou náročnost předávacího procesu, jakož i s ohledem na dosavadní praxi při předávání jednotlivých jednotek klientům. Prodávající vynaloží veškeré rozumně očekávatelné úsilí k tomu, aby byl Předmět převodu vlastníkovi předán v co nejkratší možné době. S ohledem na výše uvedené okolnosti však nelze předem konkrétně určit délku časového úseku potřebného k předání Předmětu převodu.

Prodávajícího, písemnou žádost, ve které bude uvedena doba potřebná, dle Kupujícího, k předání Předmětu převodu.

8.1.4. Smluvní strany se dohodly, že:

(a) nebude-li Kupujícím zaslána Prodávajícímu žádost o „delší“ dobu předání ve lhůtě uvedené v odst. 8.1.3 této Smlouvy nebo nebude-li v žádosti Kupujícího uvedena požadovaná doba předání Předmětu převodu, bere se předmětná žádost Kupujícího jako nicotná a Předmět převodu bude Prodávajícím předán Kupujícímu v souladu s výzvou Prodávajícího,

(b) bude-li Kupujícím zaslána Prodávajícímu „bezvadná“ žádost *(tj. žádost bude odeslána včas a bude obsahovat dobu potřebnou pro předání Předmětu převodu dle Kupujícího)*, je Prodávající povinen písemně sdělit Kupujícímu nový termín pro předání předmětu převodu.

8.1.5. Smluvní strany se dohodly, že o předání Předmětu převodu bude Smluvními stranami sepsán písemný předávací protokol, jenž bude obsahovat minimálně tyto údaje: den předání, stavy a čísla všech měřičů energií a médií, počet předaných klíčů. Každá ze Smluvních stran obdrží jedno vyhotovení předávacího protokolu.

8.1.6. Kupující bere na vědomí, že předání Předmětu převodu bude za Prodávajícího realizováno prostřednictvím třetí osoby/osob odlišné/ých od Prodávajícího, která/é však bude/ou k předání Předmětu převodu a podpisu předávací oprávněna, a to na základě zmocnění uděleného Prodávajícím.

8.1.7. Smluvní strany se dohodly, že nedostaví-li se Kupující k předání Předmětu převodu v den a hodinu uvedenou v písemné výzvě Prodávajícího, má se za to, že Předmět převodu byl Prodávajícím Kupujícímu předán, a to bez vad a nedodělků. V předávajícím protokolu budou zaznamenány stavy a čísla všech měřičů energií a médií ke dni předání Předmětu převodu. Jedná-li se o klíče vztahující se k Předmětu převodu, potom tyto budou k vyzvednutí u Prodávajícího.

8.2. Přechod nebezpečí škody

8.2.1. Do okamžiku protokolárního předání Předmětu převodu nese Prodávající odpovědnost za případné vzniklé škody na Předmětu převodu a zavazuje se hradit náklady spojené s jeho vlastnictvím do dne jeho předání. Od okamžiku protokolárního předání nese odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu převodu Kupující, který je od tohoto dne současně povinen *(zavazuje se)* platit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním Předmětu převodu.

9. Převod vlastnického práva

9.1. Obecné konstatování

9.1.1. Vlastnictví k Předmětu převodu se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím nabývá Kupující vkladem vlastnických práv do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí katastrálního úřadu, a to zpětně ke dni, k němuž bude návrh na vklad vlastnických práv katastrálnímu úřadu doručen. Do té doby jsou Smluvní strany svými projevy vůle vázány.

9.2. Postup v případě zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu

9.2.1. Bude-li rozhodnutí katastrálního úřadu o návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího dle této Smlouvy zamítavé a toto rozhodnutí nabude právní moci, mají Smluvní strany povinnost odstranit veškeré vady a nedostatky, které bránily vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí; pokud by tyto vady spočívaly v obsahu Smlouvy, zavazují se Smluvní strany uzavřít ve lhůtě do 30 kalendářních dnů novou smlouvu, která bude svým předmětem a obsahem co nejvíce odpovídat obsahu této Smlouvy. V souvislosti s výše uvedeným jsou Smluvní strany povinny poskytnout si nezbytnou součinnost. Nebude-li možné překážky, bránící vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí, odstranit, a to ani ve lhůtě do 2 kalendářních měsíců ode dne, kdy tyto vady vyšly najevo, jsou Smluvní strany oprávněny od této Smlouvy **odstoupit**.

9.3. Náklady správního řízení

9.3.1. Náklady spojené s úhradou správního poplatku za návrh na zápis vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit **Kupující**.

10. Zmocnění pro zastupování před správním orgánem

10.1. Zmocnění

10.1.1. Kupující zmocňuje Prodávajícího, aby jejich jménem sepsal a podal k příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí.

10.1.2. Prodávající je povinen podat návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího do 15 pracovních dnů[3] poté, co bude Kupujícím splněna jeho povinnost zaplatit Kupní cenu dle této Smlouvy.

11. Uplatnění vad

11.1. Dohoda Smluvních stran

11.1.1. Smluvní strany se dohodly, že vyskytnou-li se na Předmětu převodu vady, je Kupující povinen tyto vady uplatnit u Prodávajícího prostřednictvím klientského portálu Prodávajícího na

https://gpdevelopment.cz/login

ke kterému Kupující obdržel přístup v den podpisu této Smlouvy.

12. Doručování

[3] **Podání návrhu na vklad** – Lhůta pro podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byla stanovena s ohledem na administrativní náročnost procesu převodu bytových jednotek v rámci developerského projektu. Kupní smlouvy jsou uzavírány v jednotlivých podpisových blocích, neboť vzhledem k počtu kupujících není možné realizovat podpisy všech smluv během jednoho nebo dvou dnů. V rámci každého podpisového bloku dochází k podpisu většího množství kupních smluv a souvisejících dokumentů. Následně je realizováno podání příslušných návrhů na vklad do katastru nemovitostí. Shora uvedený postup je u rozsáhlých developerských projektů běžný a odpovídá zavedené praxi na trhu. Uvedení lhůty 15 pracovních dnů ve Smlouvě neznamená, že Prodávající podá návrh na vklad až poslední den této lhůty. Jedná se pouze o přiměřenou časovou rezervu pro případ, že by došlo k prodloužení procesu uzavírání kupních smluv v rámci příslušného podpisového bloku nebo ke vzniku jiných administrativních okolností souvisejících s realizací převodů. Prodávající podá návrh na vklad bez zbytečného odkladu po splnění všech podmínek potřebných k jeho podání, nejpozději však ve lhůtě uvedené shora.

12.1.1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují Smluvním stranám, je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou na adresu uvedenou v úvodu této Smlouvy, nevyplývá-li z veřejného rejstříku něco jiného.

13. Závěrečná ustanovení

13.1.1. Práva a povinnosti Smluvních stran neřešené touto Smlouvou se řídí OZ a dalšími právními předpisy.

13.1.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě odstoupení od této Smlouvy se tato Smlouva ruší s účinky ex tunc, tj. od svého počátku s výjimkou ustanovení o smluvních pokutách. Smluvní strany jsou povinny vydat si veškerá vzájemně poskytnutá plnění, a to ve lhůtě do 10 pracovních dnů ode dne, kdy nastaly účinky odstoupení od této Smlouvy.

13.1.3. Smluvní strany se dohodly, že obsah této Smlouvy lze měnit a doplňovat pouze písemnou formou, a to číslovanými dodatky podepsanými oběma Smluvními stranami pod sankcí neplatnosti.

13.1.4. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy včetně předchozí smlouvy o budoucí smlouvě, jejíž účinnost končí uzavřením této Smlouvy a vyjma ustanovení, která dle výslovného ujednání nebo dle své povahy mají přetrvat i po uzavření této Smlouvy.

13.1.5. Pokud by se kterékoliv ustanovení této Smlouvy ukázalo být nevynutitelným či neplatným z důvodu rozporu s kogentním ustanovením právního předpisu, pak tato skutečnost nepůsobí než neplatnost nebo nevynutitelnost onoho konkrétního ustanovení, pokud je oddělitelné od ostatního obsahu Smlouvy a nezpůsobuje neplatnost této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové neplatné nebo nevynutitelné ustanovení nahradit dohodou svým obsahem nejbližší tohoto ustanovení.

13.1.6. Tato Smlouva se vyhotovuje v celkem **4** originálních vyhotoveních, přičemž

(a) 2 vyhotovení Smlouvy obdrží Prodávající,

(b) 1 vyhotovení Smlouvy obdrží Kupující,

(c) 1 vyhotovení Smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy všech účastníků této Smlouvy obdrží Prodávající za účelem doručení Smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu spolu s návrhem na zápis vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí dle této Smlouvy.

13.1.7. Svým podpisem obě Smluvní strany potvrzují, že se seznámily s celým obsahem Smlouvy včetně všech jejích příloh a nemají pochybnosti o výkladu jejího znění.

13.1.8. Smluvní strany prohlašují, že se Smlouvou souhlasí a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy. Osoba jednající za Prodávajícího prohlašuje, že její oprávnění jednat za Prodávajícího trvá a toto nebylo nijak před podpisem této Smlouvy omezeno.

14. Přílohy

14.1.1. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

(a) **Příloha č. 1** – Kopie průkazu energetické náročnosti budovy

(b) **Příloha č. 2** – Grafické schéma umístění Sklepní kóje, Parkovacího stání G a Parkovacího stání V

(c) **Příloha č. 3** – Prohlášení o způsobu užívání nebytové jednotky *(Jednotka PS)* a Prohlášení o způsobu užívání nebytové jednotky *(Jednotka SK)*

(d) **Příloha č. 4** – LV-1234 *(Jednotka, Sklepní kóje, Parkovací stání G)* a LV-1236 *(Parkovací stání V)*

(e) **Příloha č. 5** – Prohlášení Fio banky *(souhlas se zcizením a zatížením)*

PODPISOVÁ ČÁST SMLOUVY:

V_____ dne _____

podpis: _____
jméno: **Radek Handlíř**
společnost: Tvrziště Klučov s.r.o.
funkce: jednatel
označení: Prodávající

V_____ dne _____

podpis: _____
jméno: **Jan Novák**
označení: Kupující