



Dále uvedeného dne, měsíce a roku byla uzavřena tato

**KUPNÍ SMLOUVA Č. ....**

(dále jen „Smlouva“) v souladu s ustanovením § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“) mezi následujícími stranami:

**PRODÁVAJÍCÍ:**

**Starter Homes Gama s. r. o.**

IČ: 27185435, DIČ: CZ27185435

se sídlem Opletalova 1417/25, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 102789

zastoupená panem Andrew Jamesem Silveyem, jednatelem

(dále jen „Prodávající“)

a

**KUPUJÍCÍ:**

jméno a příjmení: .....

trvale bytem: .....

kořespondenční adresa: .....

rodné číslo: .....

e-mailová adresa: .....

tel. číslo: .....

(dále jen „Kupující“)

Prodávající a Kupující budou pro účely této Smlouvy označovány dále jen jako „Strany“, každý z nich jednotlivě bez bližšího rozlišení pak jen jako „Strana“.

**I.**

**Úvodní ustanovení**

- 1.1 Prodávající prohlašuje, že na základě prohlášení o rozdělení práva k nemovitým věcem na vlastnické právo k jednotkám dle § 1166 Občanského zákoníku ze dne \_\_\_\_\_ (dále jen „Prohlášení“) Prodávající rozdělil vlastnické právo k nemovitým věcem - pozemku parc.č. \_\_\_\_\_ (včetně budovy č.p. \_\_\_\_\_ (dále jen „Dům“), která je jeho součástí), \_\_\_\_\_ v katastrálním území a obci Odolena Voda, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – východ (společně dále jen „Nemovitost“), na vlastnické právo k jednotlivým jednotkám v Domě.
- 1.2 Na základě Prohlášení vloženého do katastru nemovitostí je Prodávající výlučným vlastníkem bytové jednotky č. \_\_\_\_\_ vymezené v budově č.p. \_\_\_\_\_ (Dům). Dům je součástí pozemku parc.č. \_\_\_\_\_ v katastrálním území a obci Odolena Voda. Uvedená jednotka zahrnuje:
- (i) byt č. \_\_\_\_\_, o velikosti \_\_\_\_ +kk, o podlahové ploše \_\_\_\_ m<sup>2</sup>, nacházející se v \_\_\_\_ nadzemním podlaží Domu (dále i jen jako „Byt“),
- (ii) spoluvlastnický podíl o velikosti \_\_\_\_\_ na společných částech Nemovitosti (dále i jen jako „Podíl“)
- (Byt a Podíl společně dále i jen jako „Jednotka“)

Vlastníku Jednotky jsou v Prohlášení vyhrazeny k výlučnému užívání následující společné části Nemovitosti:

- balkon/lodžie o celkové podlahové ploše .... m<sup>2</sup> přístupná z Bytu;
- předzahrádka č. ... přístupná z Bytu o ploše ..... m<sup>2</sup>;

- sklepní kóje dle č. ... o celkové podlahové ploše ... m<sup>2</sup>;
- 1.3 Prodávající je dále výlučným vlastníkem **pozemku parc. č. .... v k.ú. Odolena Voda** zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – východ, na němž je umístěno venkovní parkovací stání č. ... (dále jen „**Pozemek**“).

Popř.:

Prodávající dále má ve svém vlastnictví spoluvlastnický podíl o velikosti id. ... k **pozemku parc. č. .... v k.ú. Odolena Voda** zapsanému v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – východ, na němž je umístěna stavba garáží (dále jen „**Spoluvlastnický podíl ke garáží**“). Ke spoluvlastnickému podílu náleží právo parkování v garáži č. .... v budově garáží, jejíž umístění v budově je vyznačeno v Příloze č. 5 této Smlouvy. Kupující se uzavřením této Smlouvy neodvolatelně zavazuje užívat v rámci výkonu spoluvlastnického práva ke shora specifikovanému pozemku výhradně garáží č. ... a respektovat právo ostatních spoluvlastníků pozemku k užívání jim přiřazených garáží v budově.

- 1.4 Součástí a příslušenstvím Bytu jsou jeho veškeré vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, topení včetně radiátorů, slaboproudá a silnoproudá elektroinstalace, kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů), podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vstupní dveře. Bližší specifikace stavebního provedení Bytu, jeho součástí a příslušenství, tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy. Půdorys Bytu a umístění jeho polohy v Domě tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.
- 1.5 Kolaudační souhlas na Dům byl vydán Městským úřadem Odolena Voda, odborem stavebním dne \_\_\_\_\_. Společné části Nemovitosti, tj. Domu a Pozemků specifikovaných v odst. 1 tohoto článku I. Smlouvy, včetně společných částí Nemovitosti určených k výlučnému užívání jen některými vlastníky jednotek v Domě, jsou specifikovány v Prohlášení.
- 1.6 Spoluvlastnický Podíl na společných částech Nemovitosti, který je součástí Jednotky, odpovídá poměru velikosti podlahové plochy Bytu k celkové podlahové ploše všech bytů, ateliérů a nebytových prostor v Domě. Jednotky jsou vymezeny dle OZ - tedy zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.

## II.

### Předmět Smlouvy

- 2.1 Prodávající touto Smlouvou prodává Jednotku a Pozemek/Spoluvlastnický podíl ke Garáží podrobně specifikované v čl. I této Smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím do vlastnictví Kupujícího, který Jednotku a Pozemek se všemi součástmi a příslušenstvím do svého vlastnictví touto Smlouvou kupuje (Jednotka a Pozemek dále společně jen jako „**Předmět převodu**“).
- 2.2 Kupující výslovně prohlašuje, že mu je Předmět převodu dobře znám, že si jej prohlédl, seznámil se s jeho stavem a v tomto stavu jej kupuje.

## III.

### Kupní cena a její úhrada

- 3.1 Kupní cena Předmětu převodu byla stanovena dohodou Stran a činí částku \_\_\_\_\_,-Kč bez DPH a s DPH celkem částku \_\_\_\_\_,- **Kč** (slovy \_\_\_\_\_ korun českých) (částka kupní ceny s DPH dále jen „**Kupní cena**“), přičemž:
- a) Kupní cena Jednotky činí částku \_\_\_\_\_,- Kč bez DPH a s DPH celkem částku \_\_\_\_\_,- Kč,  
a
- b) Kupní cena Pozemku činí částku \_\_\_\_\_,- Kč bez DPH a s DPH celkem částku \_\_\_\_\_,- Kč.
- 3.2 Kupní cena byla Kupujícím uhrazena Prodávajícímu před uzavřením této Smlouvy v plné výši za podmínek sjednaných mezi Stranami ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní. Kupující prohlašuje, že finanční prostředky, kterými byla uhrazena Kupní cena, nejsou nezákonného původu ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., v platném znění.
- 3.3 Kupující uhradil Prodávajícímu před podpisem této Smlouvy náklady na zajištění osazení elektroměru k Předmětu převodu a na rezervaci příkonu elektřiny v celkové výši 12.500,- Kč.

#### IV.

##### Předání a převzetí Předmětu převodu

- 4.1 Smluvní strany se dohodly na tom, že nejpozději 15 (patnáct) kalendářní den po uzavření této Smlouvy, Prodávající vyzve Kupujícího k předání a převzetí Předmětu převodu. Do okamžiku předání Předmětu převodu do něj není Kupující oprávněn vstoupit, užívat jej a provádět jakékoli úpravy jak sám, tak ani prostřednictvím třetích osob.
- 4.2 Kupující je povinen převzít Předmět převodu v termínu uvedeném ve výzvě Prodávajícího. Předání a převzetí Předmětu převodu proběhne v době určené Prodávajícím na základě sepsání písemného předávacího protokolu (dále jen „**Předávací protokol**“) podepsaného Stranami, ve kterém budou uvedeny případné vady a nedodělky nebránící užívání. Kupující je oprávněn Předmět převodu nepřevzít, pokud má vady s výjimkou drobných vad a nedodělků, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání Předmětu převodu funkčně nebo esteticky, ani jeho užívání podstatným způsobem neomezují. Vady bránící převzetí budou zachyceny v Předávacím protokolu a Prodávající je povinen je ve sjednané lhůtě popř. ve lhůtě přiměřené odstranit. V případě porušení této povinnosti, které nebude napraveno ani do 30ti dnů ode dne doručení písemné výzvy k nápravě, je Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Dnem převzetí Předmětu převodu, nejpozději však okamžikem převodu vlastnického práva, přechází na Kupujícího odpovědnost za škodu na něm vzniklou a povinnost úhrady nákladů spojených s jeho užíváním.
- 4.3 Nebude-li mezi Stranami domluveno jinak, platí, že, nepřevzme-li si Kupující do 15ti kalendářních dnů od doručení výzvy Prodávajícího Předmět převodu, ač tento je prostý vad či nedodělků, které by bránily jeho užívání, je Kupující povinen uhradit prokazatelné náklady, které Prodávajícímu vzniknou při udržování Předmětu převodu v řádném stavu za dobu trvajícího prodlení Kupujícího. Dále se sjednává, že marným uplynutím lhůty k převzetí Předmětu převodu se má za to, že Předmět převodu je prost vad a nedodělků. V tomto případě počíná záruční lhůta na Předmět převodu běžet dnem, k němuž nabude Kupující k předmětu převodu vlastnické právo. Nepřevzme-li si Kupující v rozporu s touto Smlouvou předmět převodu ani do 15ti dnů ode dne podání návrhu na povolení vkladu vlastnictví k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího, považuje se Předmět převodu za převzatý dnem následujícím po uplynutí této lhůty a Prodávající je oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s tím, že právo na náhradu případné škody tím není dotčeno.
- 4.4 Kupující je povinen ode dne převzetí Předmětu převodu podílet se na nákladech souvisejících se správou společných částí Nemovitosti a dále na nákladech souvisejících s Předmětem převodu včetně dodávek médií a služeb.
- 4.5 Prodávající i Kupující se zavazují, že bez zbytečného prodlení po předání Předmětu převodu ve vzájemné součinnosti ohlásí všem dodavatelům služeb a médií na základě smluv uzavřených s Prodávajícím ve vztahu k Jednotce změnu odběratele na Kupujícího.
- 4.6 Strany se dohodly, že případné nedoplatky nebo přeplatky na úhradách za služby, zjištěné při provádění vyúčtování záloh na služby uhrazených za kalendářní rok, ve kterém došlo k předání Předmětu převodu Prodávajícím Kupujícímu, si Strany mezi sebou vypořádají podle skutečné spotřeby zjištěné v den předání a převzetí Předmětu převodu a v případě služeb, kde nelze skutečnou spotřebu zjistit, v poměru dnů, kdy užíval Předmět převodu Prodávající a kdy Kupující. Strany se zavazují poskytnout si k vypořádání vzájemnou součinnost. Případný nedoplatek připadající na Prodávajícího bude uhrazen Prodávajícím Kupujícímu ve lhůtě 5 (pěti) pracovních dnů ode dne doručení oznámení o nedoplatku Prodávajícímu spolu s provedeným vyúčtováním osobou odpovědnou za správu Domu. Případný přeplatek připadající Prodávajícímu bude uhrazen Kupujícími Prodávajícímu ve lhůtě 5 (pěti) pracovních dnů ode dne doručení vyúčtování osobou odpovědnou za správu Domu Kupujícímu.
- 4.7 Kupující se zavazuje oznámit vlastníkům jednotek v Domě prostřednictvím osoby odpovědné za správu Domu nabytí vlastnictví k Jednotce včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v Bytě domácnost, a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o zápisu vlastnického práva Kupujícího k Jednotce do katastru nemovitostí. Kupující se seznámil se stanovami společenství vlastníků před podpisem této Smlouvy.
- 4.8 Prodávající předal Kupujícímu průkaz energetické náročnosti dle zák.č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění, před uzavřením této Smlouvy.

## V.

### Právní a faktický stav

- 5.1 Kupující prohlašuje, že výslovně souhlasí s tím, že uzavřením této Smlouvy na něj přechází práva a povinnosti ze smluv týkajících se provozu Nemovitosti a jejích společných částí, zejména ze smlouvy o odvozu odpadu, ze smlouvy se správcem Domu, ze smlouvy o dodávce el. energie, vody, plynu, apod., práva a povinnosti vyplývající z užívání společných prostor ostatními spoluvlastníky a dále omezení nebo práva z věcných břemen zajišťujících přístup nebo příjezd do Domu, jakož i omezení vyplývající z právních předpisů či ze smluv uzavřených Prodávajícím se správci sítí a komunikací v souvislosti se zajištěním řádného užívání Předmětu převodu dle této Smlouvy, z věcných břemen, jejichž zřízení si vyžádají stavební úpravy na Pozemcích, případně z věcných břemen, která mohou být zřízena s ohledem na vedení inženýrských sítí, atp. Specifikace smluv (práv a závazků přecházejících na Kupujícího) tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy.
- 5.2 Prodávající se zavazuje, že Předmět převodu převede na Kupujícího bez dluhů a věcných práv či jiných závazků vůči třetím osobám, vyjma omezení uvedených v odstavci 5.1 této Smlouvy, případného zástavního práva a souvisejících zápisů zajišťujících pohledávky financující banky za Kupujícím související s poskytnutím úvěru na koupi Předmětu převodu a zástavního práva zřízeného ve prospěch financující banky k zajištění pohledávky z bankovního úvěru poskytnutého Prodávajícím na dofinancování výstavby Domu resp. developerského projektu Prodávajícího. Prodávající se zavazuje zabezpečit zánik zástavního práva zajišťující úvěr Prodávajícího na výstavbu projektu, přičemž dle prohlášení ze dne 18.6.2020 se financující banka Equa bank a.s. vzdá tohoto zástavního práva na základě žádosti Prodávajícího o mimořádnou splátku úvěru z prodeje Předmětu převodu, a to do 10 pracovních dnů po splnění následujících podmínek:
- Prodávající předloží bance návrh smlouvy kupní uzavřené mezi Prodávajícím a Kupujícím v odpovídajícím znění,
  - Kupujícím byla připsána celá Kupní cena ve prospěch projektového účtu vedeného u financující banky a bude použita na splátku úvěru.
- 5.3 Prodávající se zavazuje nejdéle do 30 dnů od uzavření této Smlouvy předložit financující bance všechny výše požadované a uvedené dokumenty spolu s žádostí o vyvázání Předmětu převodu ze zástavního práva a žádostí o mimořádnou splátku úvěru z prodeje Předmětu převodu. Prodávající podá návrh na výmaz předmětného zástavního práva příslušnému katastrálnímu úřadu neprodleně po obdržení příslušného dokladu financující banky o vzdání se zástavního práva. Veškeré náklady související se zánikem a výmazem tohoto zástavního práva hradí Prodávající. V případě písemné žádosti Kupujícího předloží výše uvedené dokumenty spolu s žádostí o vyvázání Předmětu převodu ze zástavního práva Prodávající bance do 10ti pracovních dnů ode dne splnění všech podmínek uvedených v předchozím odstavci tohoto článku.

## VI.

### Správa Domu, práva a závazky přecházející na vlastníky jednotek

- 6.1 Správu, provoz, údržbu a opravy společných částí Domu, jakož i údržbu Nemovitosti (dále jen „**Předmět správy**“) bude zajišťovat správce určený Prohlášením a společenství vlastníků.
- 6.2 Základní pravidla správy Předmětu správy, jakož i základní pravidla pro přispívání vlastníků jednotek na výdaje spojené se správou, opravami, údržbou a investicemi společných částí Domu a Pozemků jsou vymezena v Prohlášení.
- 6.3 Podrobná pravidla správy Předmětu správy, jakož i podrobná pravidla pro přispívání vlastníků jednotek na výdaje spojené se správou, opravami, údržbou a investicemi, týkající se společných částí Domu a Nemovitosti, vymezí stanovy společenství vlastníků.
- 6.4 Prodávající prohlašuje, že potvrzení osoby odpovědné za správu Domu vydané dle § 1186 odst. 2 Občanského zákoníku Kupujícímu je pravdivé a úplné a s Jednotkou na Kupujícího nepřechází žádný dluh související se správou Domu a Nemovitosti.
- 6.5 Specifikace uzavřených smluv obsahujících práva a závazky přecházející na Kupujícího tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy.

## VII.

### Záruční doba

- 7.1 Prodávající poskytuje za podmínek sjednaných v tomto článku Smlouvy Kupujícímu záruku za vady Předmětu převodu v délce 24 měsíců. U dodávek výrobků a zařízení pro vybavení jednotek či společných částí Domu je záruční doba stanovena jejich výrobcí v záručních listech s tím, že přehled výrobků s kratší zárukou tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy. Všechny záruční doby počínají běžet dnem protokolárního předání a převzetí Předmětu převodu ohledně Jednotky/jednotek, u Domu (společných částí) jeho uvedením do provozu. Za den uvedení Domu do provozu se považuje den převzetí první jednotky kupujícím odlišným od osoby Prodávajícího. Záruka poskytnutá na Předmět převodu je podmíněna prováděním běžné údržby Budoucím kupujícím a/nebo prováděním odborné údržby jednotlivých částí předmětu převodu či prováděním odborných servisních výkonů. Bude-li s těmito činnostmi spojena nutnost vynaložení nákladů, musí se jednat o náklady nepřevyšující v daném místě a čase obvyklou výši. Veškeré vady včetně vad skrytých musí být Kupujícím uplatněny písemně bez zbytečného odkladu v záruční době, jinak práva plynoucí z případných vad zanikají. Strany sjednávají, že při užívání Předmětu převodu či při uplatnění případných reklamací bude postupováno v souladu s pravidly uvedenými v informaci - návodu k použití předmětu převodu a v souladu s platnou právní úpravou. Vady budou řešeny prioritně jejich odstraněním. Kupující se zavazuje v nezbytných případech poskytnout Prodávajícímu přístup do Předmětu převodu za účelem provedení nezbytných oprav Předmětu převodu.

## VIII.

### Vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí

- 8.1 Kupující se stane vlastníkem Předmětu převodu vkladem vlastnického práva do veřejného seznamu, tj. katastru nemovitostí.
- 8.2 Správní poplatek v řízení o vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí, nese Prodávající.
- 8.3 Strany se zavazují podepsat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí spolu s touto Smlouvou. Návrh na vklad do katastru nemovitostí doručí Prodávající katastrálnímu úřadu ve lhůtě do 15 (patnácti) kalendářních dnů od jeho podpisu Stranami.
- 8.4 Pokud by Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího, zavazují se Prodávající a Kupující uzavřít spolu do 30 (třiceti) kalendářních dnů ode dne doručení rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Praha-východ o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva z této Smlouvy poslední Smluvní straně, novou vkladu schopnou kupní smlouvou se shodným obsahem a jen s odstraněním vad, pro které byl zamítnut návrh na vklad vlastnického práva podle této Smlouvy.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

- 9.1 Veškeré změny či doplňky této Smlouvy je možné činit pouze písemnými očíslovanými dodatky na základě úplného a vzájemného konsensu obou Stran. Každá ze Stran vylučuje přijetí nabídky na uzavření této Smlouvy, popř. jejího dodatku, druhou Stranou s jakýmkoliv dodatkem či jakoukoliv odchylkou dle § 1740 odst. 3 věta druhá OZ. Pokud některá ze Stran učiní projev vůle, který obsahuje jakékoliv dodatky, výhrady, omezení nebo jakékoliv změny, je to považováno za odmítnutí nabídky a k uzavření Smlouvy, popř. jejího dodatku, tak nedošlo.
- 9.2 Strany pro tuto Smlouvu vylučují aplikaci ustanovení § 1765, § 1766, § 1793, § 1888 odst. 2 OZ.
- 9.3 V případě, že vyjde najevo, že některá ustanovení této Smlouvy jsou neúčinná nebo neplatná v důsledku změny právních předpisů nebo rozhodnutí správního orgánu České republiky, nemá to za následek neplatnost či neúčinnost této Smlouvy jako celku a použije se právní předpis, který nejbližší odpovídá účelu a smyslu této Smlouvy, popř. bude požádáno o vydání nového rozhodnutí správního orgánu, které bude nejbližší odpovídat

smyslu a účelu této Smlouvy.

- 9.4 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy Stran z ní vyplývající příslušnými ustanoveními OZ, a právních předpisů souvisejících v platném znění. Případné spory vyplývající z této Smlouvy budou rozhodovány výlučně českými soudy.
- 9.5 Jakákoli písemnost, která má být dle této Smlouvy doručena, se doručuje na adresu Strany uvedenou v této Smlouvě, neoznámí-li Strana písemně její změnu. Pokud v této Smlouvě není uvedeno jinak, považuje se za den doručení buď skutečné doručení adresátovi, nebo 3 (třetí) pracovní den ode dne předání zásilky k doporučené poštovní přepravě, podle toho, který den nastane dříve.
- 9.6 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující Přílohy:

- Příloha č. 1 Popis stavebního provedení Bytu, včetně jeho součástí a příslušenství (včetně výčtu a výměr jednotlivých místností),
- Příloha č.2 Půdorys Bytu a umístění jeho polohy,
- Příloha č.3 Specifikace smluv (práv a závazků přecházejících na Kupujícího),
- Příloha č. 4 přehled výrobků s kratší zárukou
- Příloha č. 5 Umístění garáže č. ....v budově garáží na pozemku parc. č. ... v k.ú. Odolena Voda
- Příloha č. 6 Průkaz energetické náročnosti budovy

*/ Přílohy budou doplněny před podpisem této Smlouvy /*

- 9.7 Tato Smlouva je vyhotovena v českém jazyce ve 3 (třech) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá Smluvní strana obdrží jeden stejnopis a jeden stejnopis bude zaslán na Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro účely vkladu příslušného práva do katastru nemovitostí.
- 9.8 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.
- 9.9 Strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemné dohodě na základě jejich pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, že si tuto Smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

Prodávající:

Kupující:

\_\_\_\_\_  
**Andrew James Silvey, jednatel  
za Starter Homes Gama**