

**KUPNÍ SMLOUVA Č. 110-XX-XXX**

**REZIDENCE JULISKA**

Tato smlouva („**Smlouva**“) je uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami:

společností **Pod Juliskou, a.s.**

se sídlem: Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 03668231

zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 20281

bankovní spojení: č. ú. **9077239037/5500** vedený u společnosti Raiffeisenbank a.s.

variabilní symbol pro tuto Smlouvu: ...

e-mail: juliska@pentarealestate.com

(dále jen „**Prodávající**“)

a

**[VARIANTA 1 FYZICKÁ OSOBA:**

jméno a příjmení: [\*\*\*]

trvale bytem: [\*\*\*]

rodné číslo: [\*\*\*]

doručovací adresa: [\*\*\*]

e-mail: [\*\*\*], telefon: [\*\*\*]

**VARIANTA 2 MANŽELÉ:**

**manželi**

jméno a příjmení: [\*\*\*]

trvale bytem: [\*\*\*]

rodné číslo: [\*\*\*]

doručovací adresa: [\*\*\*]

e-mail: [\*\*\*], telefon: [\*\*\*]

spolu s

jméno a příjmení: [\*\*\*]

trvale bytem: [\*\*\*]

rodné číslo: [\*\*\*]

e-mail: [\*\*\*], telefon: [\*\*\*]

**VARIANTA 3 SPOLEČNOST:**

**společností**

obchodní firma: [\*\*\*]

se sídlem: [\*\*\*]

doručovací adresa: [\*\*\*]

IČO: [\*\*\*]

zapsanou v obchodním rejstříku u [Městského] soudu v [Praze], sp. zn. [\*\*\*]

e-mail: [\*\*\*], telefon: [\*\*\*]  
neplátce DPH

#### VARIANTA 4 SPOLUVLASTNÍCI:

##### spoluvlastníky

jméno a příjmení: [\*\*\*]  
trvale bytem: [\*\*\*]  
rodné číslo: [\*\*\*]  
doručovací adresa: [\*\*\*]  
e-mail: [\*\*\*], telefon: [\*\*\*]  
velikost spoluvlastnického podílu: [\*\*\*]/[\*\*\*]  
neplátce DPH

spolu s

jméno a příjmení: [\*\*\*]  
trvale bytem: [\*\*\*]  
rodné číslo: [\*\*\*]  
velikost spoluvlastnického podílu: [\*\*\*]/[\*\*\*]  
neplátce DPH

(dále **společně** jen „Kupující“)

(Prodávající a Kupující dále společně jako „Smluvní strany“ a jednotlivě jako „Smluvní strana“)

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Prodávající jako budoucí prodávající a Kupující jako budoucí kupující uzavřeli dne [\*\*\*] Smlouvu o budoucí kupní smlouvě č. [\*\*\*] (dále též „SBKS“), jejímž předmětem je úprava práv a povinností týkajících se převodu vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě (tak jak je tento termín definován v SBKS).
- 1.2 Prodávající je na základě prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ze dne 18.6.2024, ve znění případných změn a dodatků (dále též „Prohlášení vlastníka“) vlastníkem **jednotky č. 2846/...** s pojmenováním byt, která je na/v pozemku parc. č. 2747/70, v katastrálním území Dejvice, obec Praha, zapsaném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále též „Pozemek“), jehož součástí je budova č.p. 2846 (vchod č.o. 10 / 12 / 14), ulice Pod Juliskou, katastrální území Dejvice, obec Praha (dále též „Budova“, Pozemek společně s Budovou, která je součástí Pozemku, dále též „Nemovitost“), ve které je tato jednotka vymezena (dále též „Jednotka“). Jednotka zahrnuje:
- (a) byt č. 2846/[\*\*\*] (dále též „Byt“), který se nachází v [\*\*\*]. nadzemním podlaží Budovy, která je součástí Pozemku, a dále
  - (b) spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovitosti (jak je tento termín definován níže v článku 1.5 Smlouvy), který činí [\*\*\*]/58080.

Smluvní strany pro vyloučení všech pochyb potvrzují, že původní marketingové označení Bytu je [\*\*\*].

- 1.3 Podlahová plocha Bytu vypočtená dle právních předpisů účinných ke dni vyhotovení Prohlášení vlastníka a která se uvádí v Prohlášení vlastníka pro účely rozdělení práv k Nemovitosti na jednotky dle této Smlouvy, činí [\*\*\*] m<sup>2</sup>. Plán Bytu tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 1.4 Spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovitosti je neoddělitelnou součástí Jednotky a vždy přechází spolu s převodem vlastnictví příslušné Jednotky.

- 1.5 Společnými částmi Nemovitosti určenými pro společné užívání vlastníky jednotek v Budově, nebo některými z nich, jsou zejména následující společné části Nemovitosti (dále též „**Společné části Nemovitosti**“):
- (a) Pozemek, jehož součástí je Budova,
  - (b) pozemky parc. č. 2747/66, 2747/148 a 4799/10, v katastrálním území Dejvice, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále též „**Okolní pozemky**“), které jsou plochou funkčně související s provozem a správou Budovy a s užíváním jednotek v Budově,
  - (c) společná část – garáž určená k parkování vozidel včetně příjezdové komunikace.
- 1.6 K Jednotce se v souladu s Prohlášením vlastníka váže právo výlučně užívat tyto Společné části Nemovitosti:
- (a) sklep č. [\*\*\*], který je místností, umístěný v 1. podzemním podlaží Budovy s označením na dveřích [doplň marketingové označení] (dále jen „**Sklep**“); Plán 1. PP se zakresleným Sklepem označeným pod č. [\*\*\*] tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy,
  - (b) [terasa/balkon/lodžie] umístěná ve stejném patře jako Byt, na kterou je přístup z Bytu,
  - (c) parkovací stání umístěné v 1. podzemním podlaží Budovy s vodorovným označením na místě [doplň marketingové označení] (dále jen „**Parkovací stání**“); Plán 1. PP se zakresleným Parkovacím stáním označeným pod č. [\*\*\*] tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy,
  - (d) část pozemku parc. č. 2747/70 a/nebo 2747/148, v katastrálním území Dejvice, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu se sídlem v Praze, pracoviště Praha, na který je přístup z Bytu, [který je vyznačen v příloze č. 2 této Smlouvy pod č. [\*\*\*] (dále jen „**Zahrada**“).

## 2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Prodávající touto Smlouvou Jednotku do **JEDEN VLASTNÍK**, vlastnictví Kupujícího převádí a Kupující touto Smlouvou od Prodávajícího do svého vlastnictví Jednotku kupuje / **SPOLUVLASTNÍCI**, vlastnictví Kupujícího převádí a Kupující touto Smlouvou od Prodávajícího do svého vlastnictví Jednotku kupuje, přičemž každé osobě uvedené na straně Kupujícího je touto Smlouvou převáděna [jedna ideální polovina] Jednotky] / **SJM**, vlastnictví – společného jmění manželů – Kupujícího převádí a Kupující touto Smlouvou od Prodávajícího do svého vlastnictví – společného jmění manželů – Jednotku kupuje] / **CIZINCI BEZ POBYTU V ČR**, manželského majetkového režimu dle cizího práva Kupujícího převádí a Kupující touto Smlouvou od Prodávajícího do svého manželského majetkového režimu dle cizího práva Jednotku kupuje]. Prodávající Jednotku prodává se všemi součástmi a příslušenstvím, tak jak jsou popsány v této Smlouvě a za podmínek stanovených touto Smlouvou a Kupující Jednotku za těchto podmínek kupuje a přijímá do svého vlastnictví.
- 2.2 Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Jednotce do katastru nemovitostí podepíše výlučně Prodávající (jako navrhovatel). Prodávající zajistí jménem obou Smluvních stran podání příslušného návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Prodávající zajistí, aby příslušný návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byl podán nejpozději do 10 dnů ode dne podpisu této Smlouvy. Poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Jednotce do katastru nemovitostí zaplatí Prodávající. Shledá-li příslušný katastrální úřad v návrhu na vklad vady, které brání zápisu vlastnického práva podle této Smlouvy a vyzve jednu nebo obě Smluvní strany k jejich odstranění nebo k doplnění návrhu, zavazují se Smluvní strany učinit všechny kroky k tomu, aby takové vady byly odstraněny nebo údaje doplněny. Bude-li hrozit zamítnutí návrhu na vklad, zavazují se Smluvní strany vzít návrh na vklad zpět a podat nový návrh na vklad v souladu s touto Smlouvou, který bude vyhovovat požadavkům katastrálního

úřadu. Zamítne-li příslušný katastrální úřad návrh na vklad podle této Smlouvy, zavazují se Smluvní strany uzavřít novou smlouvu identickou s touto Smlouvou s tím, že odlišnosti jsou přípustné pouze v rozsahu nezbytném k zabránění opětovného zamítnutí návrhu ze stejných důvodů.

2.3 Kupující tímto bere na vědomí, že na Jednotce a/nebo Nemovitosti vážnou ke dni podpisu této Smlouvy:

- (a) věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru - služebnost inženýrské sítě - veřejného osvětlení dle čl. 2 listiny a v rozsahu GP č. 4917-216/2019, zapsané pod č.j. V-19989/2024-101,
- (b) věcné břemeno zřizování a provozování vedení - potřebného obslužného zařízení (např. koncové topné rozvody, zabezpečovací a komunikační rozvody a technologie, vedení el. energie, připojení na kanalizaci, na přípojku studené vody, na odběrné tepelné zařízení budovy), v rozsahu GP č. 4886-190/2023, ve prospěch Veolia Energie Praha, a.s., zapsané pod č.j. V-20249/2024-101,
- (c) věcné břemeno zřizování a provozování vedení - dle čl. II. smlouvy, v rozsahu GP 4910-71/2024, ve prospěch CETIN a.s., zapsané pod č.j. V-21180/2024-101,
- (d) věcné břemeno (podle listiny) - právo zřídit a provozovat technologické zařízení předávací stanice a rozvodné tepelné zařízení, dle článku III. smlouvy, v rozsahu GP 4909-216/2019 (Věcné břemeno "B"), ve prospěch Veolia Energie Praha, a.s., zapsané pod č.j. V-24896/2024-101,
- (e) věcné břemeno zřizování a provozování vedení - dle čl. 3. smlouvy a v rozsahu GP č. 4909-216/2019, ve prospěch Veolia Energie Praha, a.s., zapsané pod č.j. V-24900/2024-101,
- (f) věcné břemeno zřizování a provozování vedení - dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 4900-13/2024, ve prospěch Veolia Energie Praha, a.s., zapsané pod č.j. V-25555/2024-101,
- (g) věcné břemeno (podle listiny) - služebnost inženýrské sítě - přípojky jednotné kanalizace dle čl. 3.1.smlouvy a v rozsahu GP č. 4905-216/2019 ("Služebnost A"), služebnost stezky a cesty dle čl. 3.2 smlouvy a v rozsahu GP č. 4904-216/2019 ("Služebnost B"), služebnost inženýrské sítě - vedení silnoproudu dle čl. 3.3 smlouvy a v rozsahu GP č. 4906-216/2019 ("Služebnost C"), Ovše zapsané pod č.j. V-27010/2024-101,
- (h) věcné břemeno zřizování a provozování vedení - dle čl. III. sml. v rozsahu GP č. 4880-745/2023, ve prospěch PREDistribuce, a.s., zapsané pod č.j. V-28566/2024-101,
- (i) věcné břemeno zřizování a provozování vedení - komunikačního vedení veřejné komunikační sítě v rozsahu GP č. 4921-21/2024, ve prospěch Vodafone Czech Republic a.s., zapsané pod č.j. V-29485/2024-101,
- (j) věcné břemeno zřizování a provozování vedení - podzemního komunikačního vedení v rozsahu GP č. 4934-153/2024, ve prospěch Pe3ny Net s.r.o., zapsané pod č. j. V-29492/2024-101,
- (k) věcné břemeno (podle listiny) - dle čl. II. smlouvy, ve prospěch pozemku parc. č. 2720/8 (vlastněného Českým vysokým učením technickým v Praze), zapsané pod č. j. V-31505/2024-101,
- (l) věcné břemeno vedení - služebnost horkovodu dle čl. 3.1. v rozsahu GP č. 4931-216/2019 - díl A, služebnost horkovodu dle čl. 3.1. v rozsahu GP č. 4931-216/2019 - díl B, služebnost horkovodu dle čl. 3.1., služebnost parovodu dle čl. 3.2. v rozsahu GP č. 4930-216/2019 - díl A, služebnost parovodu dle čl. 3.2. v rozsahu GP č. 4930-216/2019 - díl B, služebnost parovodu dle čl. 3.2., vše ve prospěch Veolia Energie Praha, a.s., vše zapsané pod č. j. V-32878/2024-101,

- (m) zástavní právo smluvní ve prospěch Raiffeisenbank a. s. (a případně další zápisy související s tímto zástavním právem), zapsané pod č.j. V-8799/2023-101,
- (n) zástavní právo zřízené za účelem poskytnutí hypotečního úvěru Kupujícímu (resp. osobě určené Kupujícím) a související zápisy (včetně závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový druh, závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, zákazu zcizení a/nebo zákazu zatížení), a to ve prospěch hypoteční banky Kupujícího (resp. osoby určené Kupujícím) a případně další práva třetích osob či jiné zápisy zapsané na LV č. 11788 a 11789 pro k.ú. Dejvice, obec Praha,

a dále Kupující bere na vědomí, že ve prospěch Jednotky a/nebo Nemovitosti slouží věcná a/nebo jiná práva zapsaná na příslušných listech vlastnictví, a to zejména věcné břemeno vedení, cesty a stezky zapsané na LV č. 11788 pro k.ú. Dejvice, obec Praha.

### 3. KUPNÍ CENA

- 3.1 Prodávající převádí vlastnické právo k Jednotce na Kupujícího za kupní cenu ve výši [\*\*\*],- Kč (bez příslušné DPH), tedy ve výši [\*\*\*],- Kč (slovy: [\*\*\*] korun českých) (včetně příslušné DPH) (dále jen „Kupní cena“).
- 3.2 Smluvní strany konstatují, že Kupní cena včetně DPH byla před podpisem této Smlouvy uhrazena Kupujícím v plné výši ve prospěch účtu Prodávajícího.
- 3.3 Celková výše DPH obsažená v Kupní ceně, jakož i dalších platbách dle této Smlouvy či v souvislosti s ní, je kalkulována dle obecně závazných právních předpisů a obecně akceptované interpretace těchto právních předpisů platných ke dni uzavření této Smlouvy. V případě, že po podpisu této Smlouvy až do dne zdanitelného plnění dojde ke změně sazby DPH (ať již v důsledku změny příslušných právních předpisů či obecně akceptované interpretace příslušných právních předpisů, včetně případné změny sazby DPH u staveb pro sociální bydlení či staveb pro bydlení), v důsledku které by došlo u Jednotky, resp. v souvislosti s touto Smlouvou, ke změně sazby DPH, příp. bude změnou daňových předpisů zavedena jiná daň a stanovena nová daňová povinnost, kterou by byl Prodávající povinen nést v souvislosti s výstavbou Budovy a následným převodem Jednotky či v souvislosti s jinými platbami dle této Smlouvy, bude Kupní cena a další platby dle této Smlouvy či v souvislosti s ní upraveny tak, aby cena bez DPH zůstala nezměněna, resp. v případě zavedení nové daně se Kupující zavazuje zaplatit Prodávajícímu i takto nově zavedenou daň. Není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, veškeré částky uvedené v této Smlouvě jsou bez zahrnutí DPH či jiných daní a Prodávající je oprávněn k veškerým platbám dle této Smlouvy připočíst příslušnou daň.
- 3.4 Smluvní strany pro vyloučení všech pochyb potvrzují a souhlasí, že výše Kupní ceny (včetně DPH) sjednaná v této Smlouvě představuje součet (i) „Kupní ceny“ (jak je tento pojem definován v SBKS) a (ii) ceny případných nadstandardních úprav a/nebo nadstandardního vybavení (které mohou mít také podobu slevy) a že tato představuje finální dohodnutou výši kupní ceny za Jednotku bez ohledu na jakékoliv ustanovení SBKS.
- 3.5 Prodávající prohlašuje, že je plátcem daně z přidané hodnoty ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. [Varianta plátce: Kupující prohlašuje, že je plátcem DPH. Každá ze Smluvních stran se zavazuje oznámit druhé Smluvní straně do 5 pracovních dnů, že přestala být plátcem DPH. Pokud povinná Smluvní strana tento svůj závazek včas nesplní, uhradí druhé Smluvní straně tím způsobenou škodu, tj. zejména veškeré prostředky, které bude druhá Smluvní strana povinna vydat na zaplacení sankcí uložených jí státními orgány v souvislosti s porušením právních předpisů, k nimž došlo v důsledku nesplnění závazku povinné Smluvní strany, a to do 7 dnů od doručení výzvy druhé Smluvní strany k úhradě.] [Varianta neplátce: Kupující prohlašuje, že není plátcem DPH.]
- 3.6 [Varianta pro kupující fyzické osoby a pro spoluvlastníky: Kupující prohlašuje, že v den podpisu této Smlouvy nemá manžela či manželku a pokud manžela či manželku má, tak: (a) manžel či manželka je Smluvní stranou této Smlouvy na straně Kupujícího a tuto Smlouvu podepsal/a nebo (b) Kupující

má s manželem či manželkou zúžené společné jmění manželů či jinak upravený manželský majetkový režim tak, že není vyžadován souhlas manžela či manželky s uzavřením této Smlouvy, což před podpisem této Smlouvy Prodávajícímu způsobem akceptovatelným pro Prodávajícího doložil.]

- 3.7 Smluvní strany potvrzují, že v rámci realizace Projektu (tak jak je tento termín definován v SBKS) Prodávající vybudoval přístupovou komunikaci, chodníky, nové páteřní rozvody, vedení a/nebo přípojky vody, horkovodu/plynu, elektrického vedení, odpadu, kanalizace, vedení elektronických komunikací, případně realizoval přeložky či zvětšení kapacity příslušných sítí a infrastruktury, provedl zemní, terénní a parkové úpravy a/nebo jinou infrastrukturu (společně dále jen „**Infrastruktura**“), přičemž tato Infrastruktura souvisí s Projektem, byla nutná či účelná pro realizaci a fungování Projektu, případně pro vyšší standard bydlení a komfort v dané lokalitě. V souladu s SBKS tak Prodávající vyvine své nejlepší úsilí k tomu, aby ve vztahu k Infrastruktuře a/nebo její příslušné části, která tvoří samostatnou věc v právním smyslu způsobilou převodu, převedl vlastnické právo do vlastnictví Hlavního města Prahy, příslušné městské části, Technické správy komunikací, Pražské vodohospodářské společnosti či jiného příslušného veřejnoprávního subjektu a/nebo příslušným správcům Infrastruktury. Smluvní strany potvrzují, že Kupující uhradil Prodávajícímu úplatu ve výši 1.000,- Kč (s DPH) za tento převod v souladu s SBKS.

#### 4. ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY, PROVOZU A OPRAV A PŘEVOD PRÁV A ZÁVAZKŮ

- 4.1 Kupující prohlašuje, že mu je stav Jednotky a Budovy znám a že Jednotku kupuje ve stavu popsaném v protokolu ze dne [\*\*\*] vyhotoveném při technickém převodním řízení uskutečněném dle čl. 5 SBKS. Prodávající bude odpovídat Kupujícímu za vady Jednotky které má Jednotka ke dni přechodu nebezpečí škody dle čl. 8.3 SBKS. V případě vady Jednotky, za kterou bude Prodávající odpovídat z titulu odpovědnosti za vadné plnění, budou Kupujícímu náležet práva zejména dle § 2106 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“), která mohou být uplatněna za podmínek uvedených zejména v ustanovení § 2129 odst. 2 a 3 Občanského zákoníku.

Prodávající se zavazuje se poskytnout ve vztahu k Jednotce záruku, že bude Jednotka po celou záruční dobu způsobilá k použití pro obvyklý účel nebo že si zachová obvyklé vlastnosti. Uvedená záruka bude poskytnuta se záruční dobou v délce trvání až 36 měsíců za podmínek uvedených v tomto článku 4 Smlouvy, ledaže by v záručních listech předávaných Kupujícímu Prodávajícím společně s Jednotkou byla pro konkrétní části Jednotky uvedena delší záruční doba (v takovém případě by se na tyto konkrétní části Jednotky vztahovala záruční doba uvedená v těchto záručních listech) nebo je dále v této Smlouvě stanoveno výslovně jinak. Pro běžný spotřební materiál, který je součástí Jednotky, jako jsou žárovky, zářivkové trubice, pojistky, apod. se záruka poskytuje pouze v délce šesti (6) měsíců. Záruční doba počíná běžet ode dne předání Jednotky (resp. ode dne marného uplynutí dne, který byl Prodávajícím stanoven jako termín předání Jednotky Kupujícímu ve smyslu článku 8.2 SBKS) v souladu s touto Smlouvou a končí (s výjimkou záruční doby na běžný spotřební materiál), podle toho co nastane dříve, (i) uplynutím **36 měsíců** ode dne předání Jednotky v souladu s touto Smlouvou nebo (ii) uplynutím **42 měsíců** ode dne vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí na Budovu podle Stavebního zákona (jak je tento pojem definován v SBKS). Bez ohledu na jakékoliv ustanovení této Smlouvy začíná záruční doba na Společné části Nemovitosti běžet ode dne předání první jednotky v Budově osobě odlišné od Prodávajícího.

Práva ze záruky nebo práva z vadného plnění nebude možné uplatnit, pokud bude vada způsobena neodborným zásahem nebo nečinností Kupujícího či třetí osoby. Prodávající neodpovídá za vady Jednotky, ani za vady na Společných částech Nemovitosti, které vznikly v důsledku úprav a zásahů Kupujícího či třetích osob. Kupující není oprávněn uplatňovat práva z vad, budou-li vady způsobeny úpravami a zásahy, které Kupující provede bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího a bez povolení příslušných správních orgánů (jsou-li v souladu s právními předpisy vyžadovány). Záruka se dále nevztahuje na vady Jednotky, které byly způsobeny jednáním Kupujícího, které je v rozporu s podmínkami uvedenými v příslušném návodu na užívání Jednotky, který Prodávající předal Kupujícímu před uzavřením této Smlouvy, a na vady Jednotky způsobené jinou vnější událostí. Nebudou-li práva z vadného plnění nebo poskytnuté záruky uplatněna u Prodávajícího

bez zbytečného odkladu poté, co je Kupující mohl při dostatečné péči zjistit, má Prodávající právo namítnout, že byla uplatněna opožděně a Kupující se jich tak nemůže domáhat.

Záruka Prodávajícího dle tohoto odstavce se nevztahuje na vady Společných částí Nemovitosti, které vznikly v důsledku běžného opotřebení, zejména skutečnosti, že Společné části Nemovitosti již byly užívány dalšími vlastníky jednotek v Budově, kteří se vlastníky jednotek, a tedy se spoluvlastníky Společných částí Nemovitosti stali před Kupujícím. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv vady Společných částí Nemovitosti bude oprávněno uplatnit pouze společenství vlastníků jednotek a nikoliv Kupující.

Nebude-li zjištěná vada Jednotky Prodávajícímu vytčena řádně a včas, bude Prodávající oprávněn odmítnout jakékoli nároky, které Kupující v souvislosti s touto vadou uplatní v souladu s ustanovením § 2111, § 2112, § 2129 odst. 2 a souvisejícími ustanoveními Občanského zákoníku. Vady Jednotky kryté zárukou musí být Prodávajícímu řádně vytčeny vždy nejpozději do konce záruční doby.

Bližší podrobnosti týkající se uplatňování práv z vadného plnění a z poskytované záruky jsou uvedeny v reklamačním manuálu, který byl Kupujícímu předložen před uzavřením této Smlouvy.

- 4.2 Správu, provoz a opravy Společných částí Nemovitosti zajišťuje správce uvedený v Prohlášení vlastníka, resp. osoba určená či zvolená v souladu s pravidly uvedenými v Prohlášení vlastníka. Kupující bude povinen přispívat na náklady spojené se správou, provozem, opravami a údržbou Společných částí Nemovitosti podle velikosti svého spoluvlastnického podílu, nebude-li Prohlášením vlastníka či stanovami společenství vlastníků jednotek stanoveno něco jiného. Pravidla pro přispívání na výdaje spojené se správou, provozem, opravami a údržbou Společných částí Nemovitosti jsou obsažena v Prohlášení vlastníka, eventuálně ve smlouvě o správě Budovy, kterou uzavřel se správcem Prodávající. Kupující tímto bere na vědomí, že do předání jednotek v Budově jednotlivým kupujícím mohou být poplatky na údržbu a správu připadající na tyto jednotky poníženy, a to v souvislosti s nižšími náklady na údržbu a správu Budovy z toho důvodu, že tyto jednotky nebudou do předání fakticky užívány, přičemž výše poplatků připadajících na tyto nepředané jednotky je uvedena v Prohlášení vlastníka.
- 4.3 Z Prodávajícího přecházejí na Kupujícího veškerá práva a povinnosti týkající se Budovy a její části. Kupující tímto bere na vědomí a souhlasí s tím, že na vlastníky jednotek v Budově přejdou zejména práva a povinnosti ze smluvního vztahu mezi Prodávajícím a společností vybranou Prodávajícím, která zajišťuje dlouhodobé dodávky energie a užitkové vody do Budovy. Kupující dále bere na vědomí, že na něj, jakož i na ostatní vlastníky jednotek v Budově, jsou převedena práva a povinnosti ze smluv uzavřených mezi Prodávajícím na straně jedné a vlastníky veřejných sítí, infrastruktury, poskytovateli energií či dalšími osobami na straně druhé, jejichž uzavření bylo nezbytné pro účely výstavby Budovy či její části. Přesná specifikace všech smluv týkajících se převáděných práv a povinností podle tohoto článku Smlouvy je obsažena v příloze č. 3 této Smlouvy.
- 4.4 Kupující prohlašuje, že se seznámil s Prohlášením vlastníka, kterým došlo k rozdělení vlastnického práva k Pozemku a Budově na vlastnické právo k jednotkám.
- 4.5 Kupující se tímto zavazuje umožnit všem dalším vlastníkům jednotek v Budově, jakož i osobám pověřeným uvedenými vlastníky jednotek, průchod přes Společné části Nemovitosti, zejména pak Společnou část – Garáž (jak je tento pojem definován SBKS) za účelem přístupu ke sklepům a parkovacím stáním, jakož i umožnit užívání Společných částí Nemovitosti pro jiné účely nezbytné pro řádný provoz Budovy (např. odvoz odpadu, opravy a údržba Budovy, úklid, apod.).
- 4.6 Kupující potvrzuje, že mu byl před uzavřením této Smlouvy předložen a předán průkaz energetické náročnosti Budovy zpracovaný podle příslušných předpisů.
- 4.7 Kupující je povinen při užívání Jednotky a Budovy dodržovat příručku vlastníka, která mu byla předána před uzavřením této Smlouvy, včetně podmínek pro užívání balkonů, teras, lodžii a zahrad.

## 5. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

5.1 Veškeré výzvy, sdělení a další oznámení požadovaná touto Smlouvou nebo se jí týkající budou vyhotovena písemně v českém jazyce a doručena osobně nebo doporučeně poštou, nebo renomovanou kurýrní službou s předem zaplacenými poplatky na doručovací adresu příjemce nebo budou vyhotovena v elektronické podobě a doručována na e-mailovou adresu příjemce. Právní jednání, které je obsahem takové zásilky či elektronické komunikace, je zejména účinné (nestanoví-li příslušné právní předpisy jinak):

- a) doručením,
- b) v případě doručování doporučenou poštou nebo renomovanou kurýrní službou s předem zaplacenými poplatky třetím pracovním dnem po odeslání a v případě uložení zásilky doručované doporučenou poštou na pobočce Česká pošta, s.p. třetím pracovním dnem od uložení, a
- c) v případě doručování na e-mailovou adresu (podle toho co nastane dříve) třetím pracovním dnem po odeslání nebo odpovědí na příslušný e-mail.

Bez ohledu na výše uvedené se Smluvní strany dohodly, že prostřednictvím e-mailu či jinými prostředky elektronické komunikace není možné doručit oznámení o odstoupení či jiném ukončení a/nebo změně této Smlouvy (je-li takové právo sjednáno). Smluvní strany se dále dohodly, že není-li pro některá jednání sjednáno výslovně jinak, pak pro účely této Smlouvy je písemná forma jakéhokoliv oznámení zachována také v případě jednání učiněného v elektronické podobě. Smluvní strany potvrzují, že pro jakákoliv jiná oznámení byla elektronická forma komunikace sjednána za účelem rychlejšího a efektivnějšího doručování oznámení dle této Smlouvy a pro šetrnější přístup k životnímu prostředí.

### Adresy pro doručování:

#### Prodávající:

Pod Juliskou, a.s.  
Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1  
tel: +420 800 555 995  
e-mail: juliska@pentarealestate.com

#### Kupující:

Smluvní strany se dohodly, že Kupujícímu budou oznámení zasílána na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, přičemž pokud jako Kupující na základě této Smlouvy vystupuje vícero osob (manželé, spoluvlastníci apod.), budou oznámení zasílána na doručovací adresu uvedenou u první osoby uvedené jako Kupující. Obdobně bude postupováno v případě kontaktu s Kupujícím formou telefonu a zaslání oznámení prostřednictvím e-mailu.

Smluvní strany jsou povinny oznamovat si vzájemně případné změny doručovacích adres, e-mailu a dalších údajů. Do doby, než bude Smluvní straně doručeno oznámení o změně doručovací adresy, e-mailu a dalších údajů druhé Smluvní strany, budou oznámení zaslány na doručovací adresu či e-mail příslušné Smluvní strany uvedený či určený v tomto článku Smlouvy (resp. doručovací adresu či e-mail, který byl v souladu s tímto odstavcem následně oznámen Smluvní stranou dříve).

5.2 Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran. Pro případ, že je tato Smlouva uzavírána bez současné přítomnosti obou Smluvních stran, Smluvní strany se ve smyslu § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku dohodly, že Smlouva není uzavřena, pokud některá ze Smluvních stran podepíše Smlouvu s jakoukoliv změnou, odchylkou nebo dodatkem, byť nepodstatného obsahu, ledaže druhá Smluvní strana takovou změnu, odchylku nebo dodatek následně písemně výslovně schválí.

5.3 V případě, že na straně Kupujícího vystupuje více osob, jsou všichni Kupující z této Smlouvy povinni společně a nerozdílně.



- 5.4 Tato Smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž Prodávající obdrží dvě vyhotovení (jedno bude Prodávajícím podáno na katastr nemovitostí) a jedno vyhotovení obdrží Kupující.
- 5.5 Pokud kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se ukáže jako neplatné, neúčinné či nevymahatelné, taková neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost nebude mít vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která nelze od ostatního obsahu Smlouvy oddělit. Smluvní strany vyvinou své nejlepší úsilí k tomu, aby takové neplatné, neúčinné či nevymahatelné ustanovení bylo nahrazeno platným, účinným a vymahatelným ustanovením se stejným nebo obdobným účelem a smyslem, jako nahrazované ustanovení.
- 5.6 Smluvní strany sjednávají, že smluvní vztahy založené touto Smlouvou mohou být ukončeny pouze podle podmínek této Smlouvy nebo na základě písemné dohody Smluvních stran. Není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, žádná ze Smluvních stran není oprávněna od této Smlouvy odstoupit nebo ji jinak ukončit. Smluvní strany proto sjednávají, že příslušná ustanovení Občanského zákoníku umožňující odstoupení či ukončení této Smlouvy nelze uplatnit a že tato ustanovení Občanského zákoníku společně s dalšími dispozitivními ustanoveními, která tato Smlouva vylučuje nebo modifikuje, se na tuto Smlouvu nevztahují. Smluvní strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit v případě, že katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva dle této Smlouvy nejpozději do 12 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy.
- 5.7 Tato Smlouva (včetně preambule, úvodních ustanovení a příloh k této Smlouvě) a dokumenty, na které odkazuje, obsahují úplnou dohodu ve vztahu k transakcím touto Smlouvou zamýšleným, a nahrazuje jakékoli předchozí ujednání, dohody, sdělení, záruky nebo prohlášení učiněná Smluvními stranami nebo mezi Smluvními stranami, ať písemná nebo ústní, v rozsahu, v němž se jakýmkoli způsobem vztahují k předmětu této Smlouvy. Smluvní strany však pro vyloučení všech pochyb sjednávají, že SBKS zůstává i nadále v platnosti a pokud tato Smlouva nestanoví výslovně jinak, záležitosti neupravené touto Smlouvou se budou řídit příslušnými ustanoveními SBKS. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy ani nezakládá žádný závazek kterékoli ze Smluvních stran. Na plnění či jejich části, které si Smluvní strany poskytly podle této Smlouvy či v souvislosti s jejím předmětem již přede dnem jejího podpisu, se vztahují ujednání obsažená v této Smlouvě a veškerá práva a povinnosti Smluvních stran v souvislosti s těmito plněními se posuzují dle Smlouvy.
- 5.8 Jakékoliv dokumenty nebo skutečnosti, se kterými byl Kupující před podpisem této Smlouvy seznámen (např. marketingová dokumentace, brožury, vizualizace, webové stránky apod.), které nejsou součástí této Smlouvy nebo jejích příloh nejsou závazné a Kupujícímu tedy z těchto mimosmluvních dokumentů a skutečností nemohou vzniknout žádná práva ani nároky. Výše uvedené se nevztahuje na oficiální dokumenty Prodávajícího nebo financující banky Prodávajícího, ve kterých bude výslovně uvedeno, že jsou závazné.
- 5.9 Tuto Smlouvu je možné změnit pouze písemnou formou a po souhlasu obou Smluvních stran, ve formě oboustranně podepsaných vzestupně číslovaných dodatků k této Smlouvě. Jiná forma změny Smlouvy se výslovně vylučuje. Každá Smluvní strana může namítnout neplatnost dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním. Neuplatní-li Prodávající jakýkoli nárok nebo nevykoná právo podle této Smlouvy, nebo je vykoná se zpožděním či pouze částečně, nebude to znamenat vzdání se těchto nároků nebo práv. Vzdání se práva z titulu porušení této Smlouvy nebo práva na nápravu anebo jakéhokoliv jiného práva podle této Smlouvy musí být vyhotoveno písemně. Ustanovení § 562 odst. 1 a § 582 odst. 2 Občanského zákoníku se pro účely tohoto článku Smlouvy nepoužijí.
- 5.10 Kupující tímto bere na vědomí, že Prodávající, popř. osoba s Prodávajícím propojená či tvořící jakoukoli z forem podnikatelských seskupení nebo osoba, na které má osoba s Prodávajícím propojená či tvořící jakoukoli z forem podnikatelských seskupení, přímo či nepřímo, jakýkoliv podíl (kterákoliv z těchto osob dále jen „**Oprávněná osoba**“), v sousedství Budovy a/nebo Projektu na pozemcích, které jsou v současnosti ve vlastnictví Oprávněné osoby a/nebo třetí osoby, připravuje, provádí výstavbu a/nebo bude pokračovat s výstavbou dalších fází Projektu či jiných rezidenčních

a/nebo nerezidenčních projektů, které jsou a/nebo budou realizovány v lokalitě ulice Pod Juliskou (dále jen „Dotčené území“). Kupující se zavazuje nebránit (budoucím) územním, stavebním a jiným souvisejícím řízením vedeným v souvislosti s (budoucí) výstavbou realizovanou Oprávněnou osobou na/v Dotčeném území, jestliže tato výstavba bude plánována způsobem neodporujícím současnému rozvoji okolí Projektu. Kupující se zavazuje odškodnit Oprávněnou osobu za jakékoli náklady, pohledávky, nároky, soudní žaloby, újmy, ztráty nebo výdaje, které vznikly nebo vzniknou Oprávněné osobě jako důsledek jakéhokoli jednání nebo opomenutí Kupujícího při výkonu jeho povinností vyplývajících z čl. 5.10 této Smlouvy nebo v důsledku nesplnění nebo vadného či pozdního splnění kterékoli povinnosti Kupujícího vyplývajících z čl. 5.10 této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s tímto článkem 5.10 Smlouvy nebylo jejich úmyslem sjednat slib odškodnění ve smyslu § 2890 a násl. Občanského zákoníku a z tohoto důvodu vylučují aplikaci ustanovení § 2890 až 2893 Občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že povinnost Kupujícího týkající se odškodnění podle tohoto čl. 5.10 Smlouvy nelze vypovědět a v nejširším rozsahu povoleném právními předpisy povinnost k odškodnění trvá i po ukončení účinnosti této Smlouvy. Kupující se zavazuje ve stejném rozsahu stanoveném v tomto článku Smlouvy zavázat i veškeré budoucí nabyvatele anebo budoucí (spolu)vlastníky či jiné uživatele Jednotky, aby tyto osoby byly vůči Oprávněným osobám zavázány stejně jako Kupující a dále, aby tyto osoby vždy při převodu či poskytnutí jakéhokoli práva k užívání Jednotky zavázaly i veškeré další budoucí nabyvatele anebo budoucí (spolu)vlastníky či jiné uživatele Jednotky vůči Oprávněným osobám v rozsahu stanoveném tímto článkem Smlouvy.

- 5.11 Kupující, fyzická osoba, potvrzuje, že byl v souladu s Nařízením Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a navazující legislativou, v platném znění, při uzavírání této Smlouvy ze strany Prodávajícího informován o skutečnostech týkajících se zpracování osobních údajů poskytnutých Prodávajícímu před a/nebo při uzavírání této Smlouvy (jako je jméno, datum narození, rodné číslo, kontaktní údaje a nezbytné informace týkající se osobního stavu a úpravy majetkových poměrů, především o případném SJM, apod.), zejména že byl informován o: (i) osobě správce (Prodávající) a o osobách dalších společných správců, kteří shromažďují a dále zpracovávají jeho osobní údaje, (ii) účelech zpracování jeho osobních údajů (jako jsou správa klientských vztahů, plnění smluvních a mimosmluvních povinností Prodávajícího a příprava navazující smluvní dokumentace, spolupráce s partnery, poradci a orgány veřejné moci) a právním základem tohoto zpracování (plnění Smlouvy a provádění opatření přijatých před uzavřením Smlouvy, plnění právních povinností správce a oprávněné zájmy správce), (iii) kategoriích příjemců jeho osobních údajů (smluvní partneři a dodavatelé Prodávajícího, zpracovatelé osobních údajů, poskytovatelé financování a další osoby náležející do skupiny osob vlastníků Prodávajícího), a dále že byl poučen o svých právech v souvislosti s zpracováním osobních údajů a potvrzuje, že podaným informacím porozuměl. Blížší údaje o zpracování osobních údajů jsou dostupné v písemné formě na webových stránkách [www.pentarealestate.com/cs/gdpr/](http://www.pentarealestate.com/cs/gdpr/).
- 5.12 Smluvní strany se zavazují podepsat další potřebné dokumenty, popř. učinit jiné faktické či právní jednání či úkony, které jsou nezbytná či žádoucí za účelem naplnění účelu této Smlouvy.
- 5.13 Smluvní strany výslovně potvrzují, že hlavní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a že Kupující měl příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany výslovně potvrzují, že veškerá ujednání této Smlouvy jsou pro ně srozumitelná. Smluvní strany přebírají nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku. Kupující potvrzuje, že si je vědom povahy a hodnoty plnění, která Prodávající a Kupující mají poskytnout podle této Smlouvy, souhlasí s podmínkami a cenami těchto plnění, prohlašuje, že nejde o plnění, která by vůči sobě byla v hrubém nepoměru a vzdává se práva požadovat zrušení této Smlouvy podle ustanovení § 1793 Občanského zákoníku.
- 5.14 Kupující bere na vědomí, že má Prodávající (a/nebo další Oprávněné osoby) zájem na veřejné prezentaci Projektu (jeho výstavby i finální podoby), a za tímto účelem bude Prodávající (a/nebo další Oprávněné osoby) pořizovat vizuální i audiovizuální záznamy Projektu (zejména, nikoli však výlučně, fotografie, videa, letecké snímky a záběry, apod.). Kupující potvrzuje, že byl o této skutečnosti informován a uděluje Prodávajícímu (i dalším Oprávněným osobám) svůj nepodmíněný, neodvolatelný a časově neomezený souhlas s pořizováním jakékoli formy vyobrazení Projektu

(zejména, nikoli však výlučně, fotografií, videí, leteckých snímků a záznamů, atd.) či jeho části zachycující Jednotku nebo její část (vč. prostor dle čl. 1.6 výše) kdykoli v době výstavby Projektu i po jeho dokončení pro účely prezentace Projektu veřejnosti a jejich užití pro uvedený účel; to neplatí v případě, že by z předmětného zobrazení byla identifikovatelná jakákoli fyzická osoba. Kupující se zavazuje zajistit, aby obdobný souhlas k žádosti Prodávajícího udělil také jakýkoli další uživatel Jednotky (zejména nájemník, spolubydlící, apod.), který by zveřejněním výše popsaných zobrazení Projektu mohl být dotčen.

5.15 Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, že jejímu obsahu porozuměly, že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojují své podpisy.

5.16 Kupující, spotřebitel ve smyslu zák. č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, potvrzuje, že byl Prodávajícím jasně, srozumitelně a snadno dostupným způsobem seznámen 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](http://www.coi.cz)).

5.17 Přílohy, které tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha č. 1: Plán Bytu

Příloha č. 2: Plán 1. a 2. podzemního a všech nadzemních podlaží Budovy, včetně umístění Bytu v Budově, číselného označení (dle specifikace v čl. 1.6 této Smlouvy) Parkovacího stání a/nebo Sklepu a/nebo Zahrady (váže-li se k Jednotce výlučné právo užívání Parkovacího stání a/nebo Sklepu a/nebo Zahrady)

Příloha č. 3: Seznam smluv ohledně převáděných práv a povinností

V Praze dne .....

.....  
**Pod Juliskou, a.s.**

**Jan Kalaš**

na základě plné moci

.....  
**Pod Juliskou, a.s.**

**Michal Bakaj / Petra Ryšánková**

na základě plné moci

*[Podpisový vzor osob jednajících za Prodávajícího a plná moc těmto osobám udělená je uložena ve sbírce listin příslušného katastru nemovitostí.]*

V Praze dne .....

.....  
Kupující

jméno: ...