

POUPĚTOVÁ

POUPĚ

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

®

**EUFH Holding a.s.**

**a**

**[jméno a příjmení]**

**Smlouva o budoucí kupní smlouvě č. [●]  
byt + garážové stání + skladovací kóje – budova E1**

Advokátní kancelář Poupětová/Poupě s.r.o., Konviktská 24, Praha 1, 110 00, Česká republika  
IČ: 27639215, DIČ: CZ 27639215, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 120757

telefonní číslo: (+420) 224 22 80 09, faxové číslo: (+420) 224 23 73 63  
e-mail: poupe@poupe.cz, web: <http://www.poupe.cz>

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli následující účastníci:

**1. EUFI Holding a.s.**

IČ: 289 55 749

se sídlem U Chýně 1130, 253 01 Hostivice

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B. vložka č. 15581

zastoupená panem **Konstantinem Tkačenko**, předsedou představenstva

dále jen ***budoucí prodávající***

a

**2. jméno a příjmení: [jméno příjmení]**

datum narození: [datum narození], rodné číslo: [rodné číslo]

trvalé bydliště: [trvalé bydliště]

e-mailová adresa: [e-mail]

tel.: [telefon]

dále jen ***budoucí kupující*** - pro účely této smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla rodu mužského, také když smluvní stranou je více osob nebo jedna osoba rodu ženského,

(budoucí kupující a budoucí prodávající společně dále rovněž jen jako „**smluvní strany**“ nebo „**účastníci smlouvy**“)

ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“) tuto:

## **SMLOUVU O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ**

### **článek 1**

1.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je na základě stavebního povolení, Sp.zn.: S-SÚ-09080/17-Šan, čj. 20234/17/SÚ ze dne 25.10.2017, které nabylo právní moci dne 07.12.2017, vydaného Městským úřadem v Hostivici, jako příslušným stavebním úřadem, stavebníkem a vlastníkem (mimo jiné) budovy čp. 1877 s jednotkami, pracovně označené jako bytový dům E1 (dále rovněž jen „bytový dům E1“ nebo „dům E1“), která je součástí pozemku parc.č. st. 1534 (dále jen „**Pozemek**“), zapsaném na listu vlastnictví č. 4115 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice.

Kolaudační souhlas ke stavbě bytového domu čp. 1877, který je součástí pozemku parc.č. st. 1534, k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice, byl vydán dne 27.06.2019 Městským úřadem Hostivice, stavebním úřadem, pod spis.zn. S-SÚ-08129/19-Šan, čj. 11410/19/SÚ, právní účinky nastaly dne 27.06.2019. Číslo popisné bylo bytovému domu E1 přiděleno rozhodnutím Městského úřadu Hostivice, Stavebního úřadu, ze dne 27.06.2019, spis.zn. S-SÚ-08129/19-Šan, čj. 11418/19/SÚ, právní účinky nastaly dne dne 27.06.2019.

1.2. Budoucí prodávající prohlašuje, že je (mimo jiné) na základě výstavby bytového domu E1 podle článku 1. odst. 1.1. této smlouvy a vkladu Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ze dne 12.12.2018, vloženo do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ pod sp.zn. V-16243-2018-210 ve znění Rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka ze dne 28.6.2019, úplné znění Prohlášení vlastníka ze dne 28.6.2019 založeno pod č. Z-4703/2019-210 (dále rovněž jen „Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci“) vlastníkem těchto nemovitostí – bytových a nebytových jednotek či pozemků s nimi souvisejících, příp. jejich částí či spoluvlastnických podílů v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice:

**A) jednotky č. 1877/[číslo jednotky]**, která je vymezena v Pozemku, jehož součástí je budova čp. 1877 s jednotkami („dům E1“), jednotka vymezená podle Občanského zákoníku (pracovně označená jako E1/[podlaží]/[jednotka]), když tato jednotka **zahrnuje**:

- **byt** umístěný ve [podlaží]. ([podlaží slovem]) nadzemním podlaží budovy – domu E1 (po výstupu po schodišti [umístění] byt zprava), který je součástí Pozemku, a rovněž
- **spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci** (vymezení viz čl. II. písm. C/ „Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci“, dále rovněž jen „společné části nemovité věci“) v rozsahu [čítatel]/36666,

jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 4116 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice.

Způsob využití: byt

části bytu:

chodba	[plocha] m <sup>2</sup>
koupelna + WC	[plocha] m <sup>2</sup>
obývací pokoj s kuchyňským koutem	[plocha] m <sup>2</sup>
ložnice	[plocha] m <sup>2</sup>
nosné a nenosné konstrukce započtené do plochy bytu podle § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.	[plocha] m <sup>2</sup>
instalační šachta a přízdívky	[plocha] m <sup>2</sup>

celkem podlahová plocha bytu v jednotce (tolerance 5%) **[plocha] m<sup>2</sup>**

Společnou částí budovy (bytového domu E1) ve výlučném užívání vlastníka jednotky je [terasa/balkón] o výměře [plocha], jejíž/jehož plocha se nezapočítává do plochy jednotky.

Podlahovou plochou jednotky se rozumí čistá podlahová plocha bez ohledu na výšku stropu. Do podlahové plochy se nezapočítává plocha balkónu, terasy, ani zahrady. Podlahová plocha je stanovena v souladu s vládním nařízením č. 366/2013 Sb. V případě odchylky podlahové plochy mimo povolenou toleranci, bude poměrně upravena kupní cena bytové jednotky.

Vybavení bytu

a) měření a regulace 1ks

- |  |     |
|--|-----|
| b) WC keramické závěsné                      | 1ks |
| c) umyvadlo keramické vč. stojánkové baterie | 1ks |
| d) vana a vanová baterie                     | 1ks |
| e) obklady a dlažby v koupelně a WC          |     |

Jednotka zahrnuje dále:

- podlahové krytiny (plovoucí podlaha v místnostech, keramická dlažba v koupelně a na chodbě)
- nenosné příčky
- vnitřní dveře nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří příslušející k bytu
- vnitřní elektrické silnoproudé a slaboproudé rozvody, vnitřní rozvody teplé i studené vody, vnitřní kanalizace, vnitřní rozvody vytápění a k nim připojené instalační předměty

Jednotka je ohraničena vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.

Situační náčrt této jednotky tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

(dále rovněž jen „**bytová jednotka**“),

**B) spoluvlastnického podílu o velikosti [podíl] na jednotce č. 1877/[číslo jednotky]**, která je vymezena podle Občanského zákoníku v Pozemku a nachází se v [číslo]. podzemním podlaží domu E1, podíl na společných částech nemovité věci náležející k jednotce je v rozsahu **6448/36666**, způsob využití: garáž, jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 4116 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, pro katastrální území Litovice, obec a část obce Hostivice:

Způsob využití: garáž  
celkem plocha garáže

644,8 m<sup>2</sup>

Vybavení jednotky:  
- bez vybavení

Jednotka je ohraničena vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících garáž.

S převodem podílu o velikosti [čítatel]/[jmenovatel] na této jednotce je spojeno:

- b.1. právo výlučného užívání garážového stání č. [číslo], se kterým souvisí spoluvlastnický podíl na jednotce o velikosti [čítatel]/[jmenovatel],
- b.2. právo výlučného užívání skladovací kóje č. [číslo], se kterým souvisí spoluvlastnický podíl na jednotce o velikosti [čítatel]/[jmenovatel],

když umístění a výměra garážového stání č. [číslo] a skladovací kóje č. [číslo], jsou uvedeny v situačním náčrtu nebytové jednotky – garáže, který tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy.

Spoluvlastnický podíl převáděný na této jednotce je součtem spoluvlastnického podílu souvisejícího s výlučným užíváním garážového stání č. [číslo], viz. shora bod b.1, a spoluvlastnického podílu souvisejícího s výlučným užíváním skladovací kóje č. [číslo], viz. shora bod b.2.

(dále rovněž jen „**nebytová jednotka – garáž**“).

**C) spoluvlastnický podíl o velikosti 1/125 na pozemku parc.č. st. 1518** (stanovený v závislosti celkovém počtu parkovacích stání, k nimž je tento pozemek určen jako přístupový, tj. parkovacích stání v garážových nebytových jednotkách v budově E1 a budovách stavebně propojených s E1, tj. E2 a E3); zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 96 m<sup>2</sup>, který je zapsaný na listu vlastnictví č. 4019, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, pro katastrální území Litovice, obec a část obce Hostivice, na kterém se nachází vjezdová rampa do jednotky č. 1879/100, vymezené v pozemku parc.č. st. 1517, v k.ú. Litovice, obec Hostivice, která je stavebně propojena s nebytovou jednotkou – garáží,

(dále rovněž jen „**Rampa**“),

**D) spoluvlastnický podíl o velikosti 1/98 na pozemku parc.č. 221/433**, jenž je funkčně spjatý s nebytovou jednotkou – garáží (dojezd autovýtahu) a jehož výše je stanovena v závislosti na celkovém počtu parkovacích stání v garážových nebytových jednotkách v budovách E1, E2; ostatní plocha, o výměře 68 m<sup>2</sup>, který je zapsaný na listu vlastnictví č. 1493, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, pro katastrální území Litovice, obec a část obce Hostivice.

Další práva a povinnosti vztahující se k vlastnictví a užívání společných částí Bytového domu E1, jednotek, které se v něm nacházejí a shora uvedených pozemků jsou určeny budoucím prodávajícím v „Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci“, s jehož obsahem se budoucí kupující seznámil před podpisem této smlouvy, a se kterým souhlasí.

Předmětem budoucího převodu vlastnického práva na budoucího kupujícího je jednotka vymezená shora pod písm. A), spoluvlastnický podíl o velikosti [●]/[●] na jednotce vymezené shora pod písm. B), spoluvlastnický podíl o velikosti 1/125 na Rampě vymezené shora pod písm. C) a spoluvlastnický podíl o velikosti 1/98 na pozemku parc.č. 221/433 vymezený shora pod písm. D) (vše společně dále také jen „**Nemovitosti**“ nebo „**Předmět převodu**“).

1.3. Budoucí prodávající konstatuje, že Nemovitosti, některé z nich nebo jejich části, budou, respektive již jsou, zatíženy:

- zástavním právem k zajištění pohledávek zástavního věřitele vůči budoucímu prodávajícímu dle smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem, jakož i souvisejícími zatíženími zapsanými v katastru nemovitostí, zejména závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, zákaz zcizení a zatížení (dále rovněž jen „zástavní právo budoucího prodávajícího“), když budoucí prodávající předložil budoucímu kupujícímu před podpisem smlouvy o budoucí kupní smlouvě doklad vystavený zástavním věřitelem, kterým se tento vzdává tohoto zástavního práva/za předpokladu, že jsou Nemovitosti zatíženy tímto zástavním právem/,

- věcnými břemeny vedení infrastruktury (a to výslovně cesty, stezky a průjezdu) sloužícími k užívání /výstavbě/ pozemků a bytových domů tvořících „bytový soubor Hostivice-Jih“ vymezený v územním rozhodnutí Městského úřadu v Hostivici, Stavebního úřadu, S.z. S-SÚ-4790/06-Chr, č.j. SÚ-4790/6/06-Chr, územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 16.4.2007, právní moc dne 7.5.2007 (dále jen „bytový soubor Hostivice-jih“), nebo jednotek, které se na těchto pozemcích a v těchto bytových domech nacházejí, či budou nacházet, věcnými břemeny vedení inženýrských sítí (včetně sítí elektronických komunikací a veřejné komunikační sítě), jakož i práva zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku potřebné obslužné zařízení, a práva provádět na síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, když rozsah věcných břemen uvedených shora může být v kupní smlouvě vymezen blíže odkazem na příslušný geometrický plán, pokud je nutné jeho vyhotovení pro vklad příslušného věcného břemene do katastru nemovitostí, jakož i případnými dalšími právními zatíženími, jež jsou zapsána ke dni uzavření této smlouvy v katastru nemovitostí, vše v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice.

Budoucí kupující bere shora uvedené skutečnosti na vědomí.

Budoucí kupující se zavazuje, že se v kupní smlouvě (viz odst. 2.9. této smlouvy, konkrétně čl. V. odst. 9) vzdá předkupního práva podle § 1124 Občanského zákoníku ke:

a) zbývajícím spoluvlastnickým podílům (tj. ke všem spoluvlastnickým podílům vyjma podílu nabývaného kupní smlouvou budoucím kupujícím) na jednotce č. 1877/[číslo jednotky] vymezené v Pozemku, jehož součástí je budova čp. 1877, nacházející v [číslo]. podzemním podlaží této budovy, způsob využití: garáž; a

b) zbývajícím spoluvlastnickým podílům (tj. ke všem spoluvlastnickým podílům vyjma podílu nabývaného kupní smlouvou budoucím kupujícím) na pozemku parc. č. st. 1518 (Rampa);

c) zbývajícím spoluvlastnickým podílům (tj. ke všem spoluvlastnickým podílům vyjma podílu nabývaného kupní smlouvou budoucím kupujícím) na pozemku parc. č. 221/433;

a to **s účinky pro své právní nástupce** dle § 1125 Občanského zákoníku (dále rovněž jen „vzdání se předkupního práva“). Strany této smlouvy výslovně souhlasí s tím, že se „vzdání se předkupního práva budoucího kupujícího“ zapíše formou poznámky do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, a návrh na zápis „vzdání se předkupního práva budoucího kupujícího“ bude obsažen v návrhu na vklad vlastnického práva budoucího kupujícího do katastru nemovitostí dle kupní smlouvy;

vše v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice.

Budoucí prodávající předložil budoucímu kupujícímu před podpisem této smlouvy prohlášení o vzdání se „zástavního práva budoucího prodávajícího“ zahrnující souhlas s výmazem zástavního práva z katastru nemovitostí, jakož i souhlas/dohodu o výmazu zákazu zcizení a/nebo zatížení a poznámky vystaveného zástavním věřitelem, jakož návrh na výmaz „zástavního práva budoucího prodávajícího“ z katastru nemovitostí opatřený razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu /za předpokladu, že jsou Nemovitosti zatíženy tímto zástavním právem/.

Budoucí prodávající je oprávněn zřídit k tíži Bytového domu E1, jakož i Nemovitostí, které jsou Předmětem převodu dle kupní smlouvy, věcná břemena/služebnosti a další omezení, se kterými budou spojena odpovídající práva správců sítí a dalších subjektů poskytujících energie a služby

dodávané do bytových domů a jednotek, jež jsou součástí „bytového souboru Hostivice – jih“, jakož i zřídit zatížení a omezení Nemovitostí a Bytového domu E1 potřebná pro výstavbu, připojení k inženýrským sítím, přístup/příjezd a obvyklé užívání všech bytových domů a jednotek, které jsou součástí „bytového souboru Hostivice – Jih“.

Budoucí prodávající dále prohlašuje, že v zájmu zajištění dopravní obslužnosti nemovitostí, bude na pozemcích tvořících dopravní infrastrukturu „bytového souboru Hostivice-Jih“ ve vlastnictví budoucího prodávajícího zřízeno věcné břemeno cesty a stezky ve prospěch jednotky vymezené v článku 1, odst. 1.2, písm. A) této smlouvy, a zároveň bude v zájmu zajištění dopravní obslužnosti nemovitostí v „bytovém souboru Hostivice-Jih“ zřízeno věcné břemeno (služebnost) cesty, stezky a průjezdu k tíži jednotky vymezené v čl. 1 odst. 1.2. písm. B) této smlouvy a pozemku parc. č. st. 1518 vymezeném v čl. 1 odst. 1.2. písm. C) této smlouvy, a to ve prospěch pozemků sousedících s pozemkem parc. č. st. 1534, tedy zejména pozemků parc. č. st. 1526 a parc. č. st. 1517, a ve prospěch jednotky č. 1877/101 vymezené v pozemku parc.č.st. 1534 /pouze pokud tato jednotka nemá být nabyta budoucím kupujícím podle této smlouvy/, vše v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice. Dále se budoucí kupující zavazuje umožnit užívání společných částí bytového domu E1, konkrétně autovýtahu umístěného v 1. a 2. podzemním podlaží domu E1, a strojovny autovýtahu umístěné v 2. podzemním podlaží (viz. příloha č. 3), a to včetně veškerého strojního vybavení, vlastníkům (nebo osobám jimi zmocněným) spoluvlastnických podílů na nebytových jednotkách – garážích, které jsou vymezeny v pozemcích sousedících s pozemkem parc. č. st. 1534, tedy zejména pozemku parc. č. st. 1526, vše v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice.

1.4. Budoucí prodávající se zavazuje převést Nemovitosti za sjednaných podmínek do výlučného vlastnictví budoucího kupujícího.

1.5. Budoucí kupující se zavazuje Nemovitosti od budoucího prodávajícího za sjednaných podmínek do svého výlučného vlastnictví koupit.

## článek 2

2.1. Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli, že při splnění podmínek sjednaných v této smlouvě v budoucnu uzavřou kupní smlouvu k Nemovitostem ve znění uvedeném v čl. 2.9. této smlouvy.

2.2. Smluvní strany se zavazují uzavřít **kupní smlouvu** ve znění uvedeném níže (dále jen „kupní smlouva“) nejpozději do 60 (šedesáti) pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy, a to při splnění podmínky úhrady celé kupní ceny ve výši [částka] Kč (slovy: [částka slovy] korun českých) budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu.

2.3. Kupní smlouvu smluvní strany uzavřou na základě výzvy budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu. Nevyzve-li budoucí prodávající budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy nejméně 3 (tři) dny před uplynutím lhůty k jejímu uzavření podle článku 2.2. této smlouvy, je oprávněn k uzavření kupní smlouvy vyzvat budoucí kupující budoucího prodávajícího, přičemž budoucí prodávající je povinen uzavřít kupní smlouvu ve lhůtě 3 (tři) dnů od doručení této výzvy.

Smluvní strany výslovně sjednávají, že i v případě, že žádná ze smluvních stran neučiní výzvu k uzavření kupní smlouvy popsanou shora, povinnost smluvních stran uzavřít kupní smlouvu za sjednaných podmínek trvá.

2.4. Kupní cena nemovitostí činí [částka] Kč (slovy: [částka slovy] korun českých) včetně DPH, dále jen „kupní cena“ a skládá se z:

- ceny za bytovou jednotku ve výši [částka],- Kč (včetně 15% DPH),
- ceny za podíl na nebytové jednotce ve výši [částka],- Kč (včetně 21% DPH),
- ceny za podíl na pozemku parc.č. st. 1518 ve výši [částka],- Kč (včetně 21% DPH).
- ceny za podíl na pozemku parc.č. 221/433 ve výši [částka],- Kč (včetně 21% DPH).

Kupní cena zahrnuje daň z přidané hodnoty dle platných právních předpisů ke dni uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí. V případě, že do dne zdanitelného plnění dojde ke změně právních předpisů, a tím i ke změně sazby daně z přidané hodnoty, bude kupní cena upravena v závislosti na změně sazby daně z přidané hodnoty, přičemž budoucí prodávající je povinen případný rozdíl daně vrátit budoucímu kupujícímu nebo budoucí kupující je povinen případný rozdíl daně zaplatit budoucímu prodávajícímu, a to do 10 (deseti) dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé strany.

Kupní cena zahrnuje dále cenu za standardní vybavení bytové jednotky a nezahrnuje cenu za nadstandardní stavební úpravy a vybavení bytové jednotky vyžádané budoucím kupujícím v průběhu výstavby bytové jednotky.

Kupní cena bude uhrazena následovně:

**a)** část kupní ceny ve výši [částka],- Kč (slovy: [částka slovy]) byla zaplacená budoucím kupujícím před podpisem této smlouvy, jako rezervační záloha na základě rezervační smlouvy č. [číslo] uzavřené mezi smluvními stranami dne [datum],

**b)** část kupní ceny ve výši [částka],- Kč (slovy: [částka] korun českých) uhradí budoucí kupující z vlastních zdrojů budoucímu prodávajícímu do [datum], nejpozději však před podpisem kupní smlouvy,

**c)** část kupní ceny ve výši [částka],- Kč (slovy: [částka] korun českých) uhradí budoucí kupující budoucímu prodávajícímu do [datum], nejpozději však před podpisem kupní smlouvy, a to prostřednictvím úvěru, který mu poskytne v této výši na koupi Nemovitostí v souladu s podmínkami smlouvy o poskytnutí úvěru [název banky] a.s., IČ: [identifikační číslo], se sídlem [adresa], vedená u Městského soudu v Praze v oddílu B, vložka [číslo], (dále jen „banka“ nebo „hypoteční banka“) za účelem financování části kupní ceny za převod Nemovitostí, s tím, že tyto peněžní prostředky budou z úvěru zaslány budoucímu prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, co budoucí kupující předloží bance tyto dokumenty (originály či ověřené kopie):

- vydaný kolaudační souhlas ke stavbě budovy čp. 1877 („bytový dům E1“),

- tuto smlouvu o budoucí kupní smlouvě, na níž budou podpisy všech jejích účastníků úředně ověřeny, popř. opatřeny prohlášením o pravosti podpisu,

- doklad o úhradě částky ve výši [částka],- Kč (slovy: [částka] korun českých) dle čl. 2.4. písm. a), b) této smlouvy budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu z vlastních zdrojů, přičemž tento doklad budoucí prodávající vystaví pro budoucího kupujícího po připsání peněžních prostředků v této výši na jeho účet uvedený dále v čl. 2.6. této smlouvy,



- zástavní smlouvu o zřízení zástavního práva ve prospěch hypoteční banky k převáděným Nemovitostem k zajištění splacení úvěru poskytnutého hypoteční bankou budoucímu kupujícímu k úhradě části kupní ceny za převod Nemovitostí z titulu smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru, s úředně ověřenými podpisy jejich účastníků, popř. opatřenými prohlášením o pravosti podpisu,

- návrh na vklad zástavního práva popsaného výše ve prospěch hypoteční banky do katastru nemovitostí, který bude opatřen podacím razítkem příslušného katastrálního úřadu,

- případné další doklady dle požadavků hypoteční banky.

Konečná kupní smlouva o převodu nemovitostí bude uzavřena nejpozději do 60 (šedesáti) pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy, a to při splnění podmínky úhrady celé kupní ceny ve výši [částka],- Kč (slovy: [částka] korun českých) budoucímu prodávajícímu převodem na jeho účet uvedený dále.

Budoucí kupující hradí veškeré náklady spojené s vkladem vlastnického práva podle kupní smlouvy v jeho prospěch do katastru nemovitostí, a to zejména poplatků za vklad, popř. další náklady, pokud vzniknou, včetně poplatku za vklad zástavního práva ve prospěch hypoteční banky.

2.5. Smluvní strany sjednávají, že budoucí kupující má právo uhradit kteroukoliv ze sjednaných plateb nebo jejich část i předčasně a budoucí prodávající je povinen takovou úhradu přijmout. Dnem zaplacení záloh, doplatku a jiných plateb je den připsání příslušné částky na účet budoucího prodávajícího.

2.6. Nebude-li dohodnuto jinak, jsou jednotlivé splátky kupní ceny splatné bezhotovostním převodem na účet budoucího prodávajícího č.ú. **1014740119/6100**, vedeném u Equa bank a.s., IČ 47116102, se sídlem Praha 8 - Karlín, Karolinská 661/4, PSČ 18600, pod variabilním symbolem [variabilní symbol].

2.7. Jestliže ani na základě písemné upomínky budoucího prodávajícího obsahující určení náhradního termínu splatnosti sjednané částky, který nebude kratší než 10 (deset) kalendářních dnů od doručení takové upomínky budoucímu kupujícímu, nezaplatí budoucí kupující dohodnutou částku a nedojde k uzavření jiné dohody mezi smluvními stranami, má budoucí prodávající právo od této smlouvy jednostranně odstoupit, s tím, že odstoupením budoucího prodávajícího od této smlouvy není nijak dotčen nárok na náhradu škody nebo/a smluvní pokutu sjednané touto smlouvou nebo vzniklý dle příslušných ustanovení Občanského zákoníku.

2.8. Budoucí prodávající prohlašuje, že na Nemovitostech neváznou a ke dni podpisu kupní smlouvy nebudou váznout žádné dluhy, věcná břemena, zástavní či podzástavní práva, není zřízeno předkupní právo ani nájemní právo, ani neexistují žádné jiné právní vady, s výjimkou:

- a) věcných břemen popsaných v článku I. odst. 1.3. této smlouvy,
- b) zástavního práva zřízeného budoucím prodávajícím ve prospěch hypoteční banky, která poskytne budoucímu kupujícímu hypoteční úvěr za účelem financování úhrady části kupní ceny za převod Nemovitostí, jakož i související zatížení zapsaná v katastru nemovitostí, zejména závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, zákaz zcizení a zatížení,

- c) „zástavního práva budoucího prodávajícího“, viz. čl. I. odst. 1.3. této smlouvy, když budoucí prodávající předložil budoucímu kupujícímu před podpisem této smlouvy potvrzení o vzdání se tohoto zástavního práva vystaveného zástavním věřitelem, jakož i návrh na vklad zániku tohoto práva do katastru nemovitostí (tj. výmaz tohoto zástavního práva opatřeným razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu) /za předpokladu, že jsou Nemovitosti zatíženy tímto zástavním právem/,
- d) s případnou výjimkou právních závad, které by byly případně zřízené již budoucím kupující, nebo které by vznikly kvůli jeho jednání nebo opomenutí či z jiných důvodů na straně budoucího kupujícího.

2.9. Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli, že při splnění podmínek uvedených v tomto článku smlouvy o budoucí kupní smlouvě uzavřou kupní smlouvu tohoto znění:

„Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli následující účastníci:

**1. EUFI Holding a.s.**

IČ: 289 55 749

se sídlem U Chýně 1130, 253 01 Hostivice

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B. vložka č. 15581

zastoupená panem **Konstantinem Tkačenko**, předsedou představenstva

dále jen **prodávající**

a

**2. jméno a příjmení: [jméno příjmení]**

datum narození: [datum narození], rodné číslo: [rodné číslo]

trvalé bydliště: [trvalé bydliště]

e-mailová adresa: [e-mail]

tel.: [telefon]

dále jen **kupující** – pro účely této smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla rodu mužského, také když smluvní stranou je více osob nebo jedna osoba rodu ženského,

(kupující a prodávající společně dále rovněž jen jako „**smluvní strany**“ nebo „**účastníci smlouvy**“)

ve smyslu ustanovení § 2079 a násl., a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“) tuto:

**KUPNÍ SMLOUVU**

**o prodeji nemovité věci**

**I.**

**Úvodní prohlášení**

1. Prodávající prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy výlučným vlastníkem následujících nemovitostí v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostovice:

a) jednotky č. 1877/[číslo jednotky] vymezené v pozemku parc.č. st. 1534, jehož součástí je budova čp. 1877, způsob využití: byt, jednotka vymezená podle Občanského zákoníku, která zahrnuje:

- byt umístěný ve [podlaží]. nadzemním podlaží (po výstupu po schodišti [umístění] byt zprava/zleva) budovy – bytového domu čp. 1877, která je součástí pozemku parc.č. st. 1534,
- spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci v rozsahu [čitatel]/36666,

b) spoluvlastnického podílu o velikosti [čitatel]/ [jmenovatel] na jednotce č. 1877[číslo jednotky], vymezené v pozemku parc.č. st. 1534, jehož součástí je budova čp. 1877, když jednotka se nachází v [číslo]. podzemním podlaží domu čp. 1877, který je součástí pozemku parc.č. st. 1534 (jednotka vymezená podle Občanského zákoníku, způsob využití: garáž, podíl na společných částech nemovité věci náležející k jednotce v rozsahu 6448/36666), a s tímto podílem v rozsahu [čitatel]/ [jmenovatel] na této jednotce popsané výše je spojeno:

b.1. právo výlučného užívání garážového stání č. [číslo], se kterým souvisí spoluvlastnický podíl na jednotce o velikosti [čitatel]/ [jmenovatel],

b.2. právo výlučného užívání skladovací kóje č. [číslo], se kterým souvisí spoluvlastnický podíl na jednotce o velikosti [čitatel]/ [jmenovatel].

Spoluvlastnický podíl převáděný na této jednotce je součtem spoluvlastnického podílu souvisejícího s výlučným užíváním garážového stání č. [číslo], viz. shora bod b.1, a spoluvlastnického podílu souvisejícího s výlučným užíváním skladovací kóje č. [číslo], viz. shora bod b.2., a umístění a výměra garážového stání č. [číslo] a skladovací kóje č. [číslo], jsou uvedeny v „Půdorysu všech podlaží domu č.p. 1877, který je součástí parc.č. st. 1534“, a který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy,

c) spoluvlastnického podílu o velikosti 1/125 na pozemku parc.č. st. 1518, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr,

d) spoluvlastnického podílu o velikosti 1/98 na pozemku parc.č. 221/433, ostatní plocha,

(vše dále také jen „Nemovitosti“ nebo „Předmět převodu“).

2. Prodávající prohlašuje, že jednotka č. 1877/[číslo jednotky] (vymezená v pozemku parc.č. st. 1534, jehož součástí je budova čp. [číslo popisné] v k.ú. Litovice, obec Hostovice) uvedená v odst. 1 písm. a) tohoto článku zahrnuje byt, který se skládá z těchto místností a příslušenství:

Způsob využití: byt

části jednotky:

chodba	[plocha] m <sup>2</sup>
koupelna + WC	[plocha] m <sup>2</sup>
obývací pokoj s kuchyňským koutem	[plocha] m <sup>2</sup>
ložnice	[plocha] m <sup>2</sup>

nosné a nenosné konstrukce započtené do plochy bytu podle § 3 odst. 1 nařízení

vlády č. 366/2013 Sb.  
instalační šachta a přízdívky

[plocha] m<sup>2</sup>

[plocha] m<sup>2</sup>

celkem podlahová plocha bytu v jednotce  
(tolerance 5%)

[plocha] m<sup>2</sup>

Společnou částí budovy (bytového domu E1) ve výlučném užívání vlastníka jednotky je [terasa/balkón] o výměře [plocha] m<sup>2</sup>, jejíž/jehož plocha se nezapočítává do plochy jednotky.

Podlahovou plochou jednotky se rozumí čistá podlahová plocha bez ohledu na výšku stropu. Do podlahové plochy se nezapočítává plocha balkónu, terasy, ani zahrady. Podlahová plocha je stanovena v souladu s vládním nařízením č. 366/2013 Sb.

#### Vybavení bytu

- |  |     |
|--|-----|
| a) měření a regulace                         | 1ks |
| b) WC keramické závěsné                      | 1ks |
| c) umyvadlo keramické vč. stojánkové baterie | 1ks |
| d) vana a vanová baterie                     | 1ks |
| e) obklady a dlažby v koupelně a WC          |     |

#### Jednotka zahrnuje dále:

- podlahové krytiny (plovoucí podlaha v místnostech, keramická dlažba v koupelně a na chodbě)
- nenosné příčky
- vnitřní dveře nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří příslušející k bytu
- vnitřní elektrické silnoproudé a slaboproudé rozvody, vnitřní rozvody teplé i studené vody, vnitřní kanalizace, vnitřní rozvody vytápění a k nim připojené instalační předměty.

Jednotka je ohraničena vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěny mimo hlavní obytný prostor.

Jednotka zahrnuje podíl na společných částech nemovité věci v rozsahu [čítatel]/36666.

Situační náčrt této jednotky je zahrnutý v půdorysu všech podlaží domu č.p. 1877, který je součástí parc.č. st. 1534, když půdorys všech podlaží domu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

3. Prodávající prohlašuje, že **jednotka č. 1877/[číslo jednotky]** vymezená v pozemku parc.č. st. 1534, jehož součástí je budova č.p. 1877, je vymezena podle Občanského zákoníku, způsob využití: garáž, zahrnuje nebytový prostor - garáž v [číslo]. podzemním podlaží budovy – bytového domu č.p. 1877, který je součástí pozemku parc.č. st. 1534, a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci v rozsahu 6448/36666, vše v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice.

Způsob využití: garáž  
celkem plocha garáže

644,8m<sup>2</sup>

Vybavení jednotky:  
- bez vybavení

*Jednotka je ohraničena vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících garáž.*

*Situační náčrt této jednotky, včetně umístění a výměry garážového stání č. [číslo stání] a skladovací kóje č. [číslo kóje], je zahrnutý v půdorysu všech podlaží domu č.p. 1877, který je součástí parc.č. st. 1534, když půdorys všech podlaží domu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.*

**4. Společnými částmi Nemovité věci určenými pro společné užívání jsou:**

- pozemek parc.č. st. 1534 v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice,
- základy Budovy (Budovou se rozumí dům čp. 1877 jako součást pozemku parc.č. st. 1534), včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, komíny s výjimkou odkouření plynových spotřebičů pro individuální ohřev TUV,
- vchody do Budovy, schodiště, domovní okna a dveře přímo přístupné ze společných částí Budovy, chodby, podesty, kočárkárna,
- rozvody vody, kanalizace, plynu včetně svislých rozvodů těchto médií, jednotky propojujících, rozvod televizního a rozhlasového signálu, rozvod silnoproudé a slaboproudé domovní elektroinstalace, svody hromosvodů,
- osobní výtah,
- autovýtah,
- strojovna autovýtahu.

*Tyto společné části jsou společné všem vlastníkům jednotek, a to s výjimkou těch balkónů a teras, které jsou přístupné jen z jednotlivých jednotek. Tyto balkóny a terasy jsou ve výlučném užívání vlastníků jednotek, z nichž je na balkón/terasu přístup.*

*Vlastníci všech jednotek jsou oprávněni tyto části Budovy užívat a zároveň jsou povinni umožnit jejich revize a přispívat na jejich opravy a údržbu podle výše spoluvlastnického podílu.*

*Společné části Nemovité věci nemohou být samostatným předmětem převodu. Spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci je nedílnou součástí jednotky a přechází s převodem nebo přechodem jednotky.*

*Další práva a povinnosti vztahující se k vlastnictví a užívání společných částí domu čp. 1877, jednotek, které se v něm nacházejí a pozemku parc.č. st. 1534, k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice, jsou určeny prodávajícím v Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ze dne 12.12.2018, vloženo do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ pod čj. V-16243-2018-210, ve znění Rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka ze dne 28.6.2019, úplné znění Prohlášení vlastníka ze dne 28.6.2019 založeno pod č. Z-4703/2019-210 (dále rovněž jen „Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci“).*

## II.

### Předmět smlouvy

1. Prodávající tímto prodává kupujícímu za podmínek stanovených touto smlouvou do jeho výlučného vlastnictví Nemovitosti /viz čl. I. odst. 1. písm. a), b), c), d) této smlouvy/ a to se všemi součástmi a příslušenstvím za vzájemně dohodnutou kupní cenu uvedenou dále v čl. III. odst. 1 této smlouvy.

2. Kupující za podmínek stanovených touto smlouvou Nemovitosti /viz čl. I. odst. 1. písm. a), b), c), d) této smlouvy/ se všemi součástmi a příslušenstvím od prodávajícího za vzájemně dohodnutou kupní cenu, uvedenou dále v článku III. odst. 1 této smlouvy, do svého výlučného vlastnictví kupuje.

## III.

### Kupní cena

1. Kupní cena nemovitostí činí [částka] Kč (slovy: [částka slovy] korun českých) včetně DPH, dále jen „kupní cena“ a skládá se z:

- ceny za bytovou jednotku ve výši [částka],- Kč (včetně 15% DPH),
- ceny za podíl na nebytové jednotce ve výši [částka],- Kč (včetně 21% DPH),
- ceny za podíl na pozemku parc.č. st. 1518 ve výši [částka],- Kč (včetně 21% DPH).
- ceny za podíl na pozemku parc.č. 221/433 ve výši [částka],- Kč (včetně 21% DPH).

2. Kupní cena zahrnuje daň z přidané hodnoty dle platných právních předpisů ke dni [datum], tj. ke dni podpisu smlouvy o smlouvě budoucí ohledně budoucí koupě Nemovitostí. V případě, že dojde do dne převodu bytové jednotky ke změně právních předpisů, a tím i ke změně sazby daně z přidané hodnoty do dne zdanitelného plnění, bude kupní cena upravena v závislosti na změně sazby daně z přidané hodnoty, přičemž prodávající je povinen případný rozdíl daně vrátit kupujícímu nebo kupující je povinen případný rozdíl daně zaplatit prodávajícímu, a to do 10 (deseti) dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé strany.

3. Kupní cena zahrnuje dále cenu za standardní vybavení bytové jednotky uvedené v této smlouvě a nezahrnuje cenu za nadstandardní stavební úpravy a vybavení bytové jednotky vyžádané kupujícím v průběhu výstavby bytové jednotky.

## IV.

### Splatnost kupní ceny

Celá kupní cena uvedená v čl. III. odst. 1 byla zaplacená kupujícím prodávajícímu před podpisem této smlouvy, a to ve výši [částka],- Kč (slovy: [částka slovy] korun českých), což smluvní strany potvrzují svými podpisy na této smlouvě.

## V.

### Další prohlášení a závazky smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že na převáděných Nemovitostech neváznou dluhy na daních ani žádné jiné dluhy, věcná břemena, zástavní či podzástavní práva, není zřízeno předkupní právo ani nájemní právo, ani neexistují žádné jiné právní vady, s výjimkou:

*a) věcných břemen vedení infrastruktury (a to výslovně cesty, stezky a průjezdu) a zatížení sloužících k užívání /výstavbě/ pozemků a bytových domů tvořících bytový soubor „Hostivice – jih“ vymezený v územním rozhodnutí Městského úřadu v Hostivici, Stavebního úřadu, S.z. S-SÚ-4790/06-Chr, č.j. SÚ-4790/6/06-Chr, územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 16.4.2007, právní moc dne 7.5.2007 (dále jen „bytový soubor Hostivice-jih“), nebo jednotek, které se na těchto pozemcích a v těchto bytových domech nacházejí, či budou nacházet, včetně věcných břemen vedení inženýrských sítí (včetně sítí elektronických komunikací a veřejné komunikační sítě), jakož i práva zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i práva provádět na síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, vše v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice, a to zejména:*

- věcného břemene umístění slaboproudého elektrického zařízení určeného k provozu elektronických dat, jeho provozování, vč. vstupu za účelem provozování, údržby a oprav, v celém rozsahu, ve prospěch společnosti ELNET Group s.r.o., IČ: 24813184, viz podrobněji katastr nemovitostí, zapsáno pod čj. V-974/2019-210,
- věcného břemene cesty, jízdy a přístupu, oprávnění pro jednotky vymezené v p.č. st. 1534, povinnost k pozemkům, viz podrobněji katastr nemovitostí, zapsáno pod čj. V-1398/2019-210,
- věcného břemene cesty, jízdy a přístupu a umístění obslužného zařízení, ve prospěch p.č. 221/433, povinnost k pozemkům, viz podrobněji katastr nemovitostí, zapsáno pod čj. V-16615/2018-210,

*b) zástavního práva zřízeného prodávajícím ve prospěch hypoteční banky kupujícího (společnosti [název banky], IČ [identifikační číslo], se sídlem [adresa]) k zajištění úvěru poskytnutého na koupi Nemovitostí dle této kupní smlouvy, a případných zatížení souvisejících s tímto zástavním právem (zákaz zatížení a zcizení apod.),*

*c) právních závad, které by byly případně zřízené kupujícím, nebo které by vznikly kvůli jeho jednání nebo opomenutí či z jiných důvodů na straně kupujícího.*

*Kupující bere skutečnosti uvedené v tomto odstavci na vědomí.*

*Prodávající též prohlašuje, že neexistují žádné smlouvy, které by ohledně Nemovitostí zakládaly práva, jež dosud nejsou zapsané v katastru nemovitostí ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně těchto Nemovitostí podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, s případnou výjimkou týkající se práv a zatížení uvedených v tomto odstavci pod písm. a), b), c) shora.*

*2. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího se stavem převáděných Nemovitostí a kupující prohlašuje, že je mu stav kupovaných Nemovitostí dobře znám, a že kupuje tyto Nemovitosti ve stavu, v jakém jsou ke dni podpisu této smlouvy.*

*3. Prodávající přenechává (úplatně převádí) kupujícímu Nemovitosti ve stavu, v jakém jsou ke dni podpisu této smlouvy, a kupující je takto přejímá (kupuje).*

*4. Prodávající předá kupujícímu, a kupující převezme, Nemovitosti převáděné podle této smlouvy nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy budou peněžní prostředky ve výši celé kupní ceny připsány na účet prodávajícího nebo do třiceti dnů ode dne podpisu této smlouvy, s tím, že pozdější datum je posledním dnem lhůty k předání/převzetí Nemovitostí (dále také je „Lhůta k předání/převzetí Nemovitostí“). O předání/převzetí Nemovitostí bude vyhotoven předávací protokol, ve kterém bude uveden mj. stav spotřeby jednotlivých médií dodávaných do bytové jednotky ke dni předání/převzetí,*

*a dále případné vady vytknuté kupujícím při předání/převzetí Nemovitostí. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že vady, s výjimkou vad bránících užívání Nemovitostí k účelu stanoveném kolaudačním souhlasem, nejsou důvodem k odmítnutí převzetí Nemovitostí kupujícím.*

*Kupující se zavazuje poskytnout prodávajícímu potřebnou součinnost pro předání/převzetí Nemovitostí. Pokud kupující zmaří předání/převzetí Nemovitostí, platí že Nemovitosti byly kupujícím od prodávajícího řádně převzaty v poslední den Lhůty k předání/převzetí Nemovitostí, a tímto dnem na kupujícího v souladu s ustanovením § 2121 Občanského zákoníku přechází nebezpečí škody na Nemovitostech. Pro tento případ je kupující povinen nahradit prodávajícímu škodu, která mu tímto vznikne, čímž není dotčeno ustanovení čl. VI., odst. 2. této smlouvy.*

*5. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoli důvodu, povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany kupní smlouvy k odstranění vad, které vedly k zamítnutí návrhu.*

*6. Prodávající a kupující se dohodli, že pokud příslušný katastrální úřad přeruší řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí nebo pravomocně zamítne nebo jinak nepovolí zápis vkladu vlastnického práva kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, odstraní do 14 (slovy: čtrnácti) dnů ode dne, kdy jim bude doručeno příslušné rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, či písemné oznámení druhé smluvní strany o vzniku příslušné skutečnosti, veškeré nedostatky vzniklé z důvodu na příslušné smluvní straně, které bude možné jednáním této smluvní strany odstranit a které by byly důvodem pro přerušení řízení nebo pro zamítnutí či jiné nepovolení zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, a to i sepsáním a uzavřením nové kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k Předmětu převodu ze strany prodávajícího ve prospěch kupujícího za smluvních podmínek, které budou odpovídat smluvním podmínkám obsaženým v této kupní smlouvě.*

*7. Kupující tímto prohlašuje, že dává svůj výslovný souhlas s užíváním pozemků parc.č. st. 1518 a jednotky č. 1877/[číslo jednotky] vymezené v pozemku parc.č. st. 1534, jehož součástí je budova čp. 1877, nacházející v [číslo] podzemním podlaží domu čp. 1877, jednotka vymezená podle Občanského zákoníku, způsob využití: garáž (dále jen „jednotka č. 1877/[číslo jednotky]“) za účelem přístupu a příjezdu k parkovacím stáním a skladovacím kójím umístěným (i) v nebytových jednotkách - garážích stavebně propojených s domem čp. 1877), které vzniknou/vznikly výstavbou na pozemcích sousedících s pozemkem parc.č. st. 1534, zejména na pozemcích parc. č. st. 1526 a parc. č. st. 1517; a (ii) v jednotce č. 1877/101 vymezené v pozemku parc.č. st. 1534 /pouze pokud tato jednotka není nabývána kupujícím podle této smlouvy/, vše v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice (dále jen „Sousední garážové jednotky“), a to vlastníky Sousedních garážových jednotek a osobami těmito vlastníky oprávněnými.*

*Kupující souhlasí se zřízením práva (věcného břemene – služebnosti) průjezdu a stezky k tíži pozemku parc.č. st. 1518 a jednotky č. 1877/[číslo jednotky], k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice ve prospěch vlastníků Sousedních garážových jednotek, které umožní těmto vlastníků přístup a příjezd k parkovacím stáním a skladovacím kójím umístěným v Sousedních garážových jednotkách přes parc.č. st. 1518 a jednotku č. 1877/[číslo jednotky], k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice. Kupující se zavazuje se uzavřít s těmito vlastníky jakožto oprávněnými do 30 dnů od jejich výzvy smlouvu o bezúplatném zřízení uvedeného věcného břemene – služebnosti průjezdu a cesty, a to za podmínky, že veškeré náklady, daně a poplatky spojené se zřízením věcného břemene ponese oprávnění vlastníci.*



Kupující souhlasí s propojením Sousedních garážových jednotek s jednotkou č. 1877/[číslo jednotky], s tím, že vlastníci Sousedních garážových jednotek budou užívat společný vjezd do garáže s vlastníky jednotky č. 1877/[číslo jednotky], tedy pozemek parc. č. st. 1518 a budou projíždět jednotkou č. 1877/[číslo jednotky].

V případě, že kupující nesplní jakoukoli svou povinnost uvedenou v tomto odst. 7 tohoto článku smlouvy, pak je povinen nahradit prodávajícímu, příp. jiné oprávněné osobě, v plné výši škodu, která mu v souvislosti s tím porušením vznikla či vznikne.

8. Kupující se tímto dále zavazuje umožnit užívání společných částí budovy č.p. 1877, která je součástí pozemku parc.č. st. 1534, v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice - bytového domu E1, konkrétně **autovýtahu** umístěného v 1. a 2. podzemním podlaží domu E1, a **strojovny autovýtahu** umístěné v 2. podzemním podlaží (viz. příloha č. 1 - Půdorys všech podlaží domu E1), a to včetně veškerého strojního vybavení (autovýtah a strojovna autovýtahu společně dále také jen „**Autovýtah**“), za účelem přístupu a příjezdu k parkovacím stáním a skladovacím kójím umístěným v Sousedních garážových jednotkách, a to vlastníkům Sousedních garážových jednotek a osobám těmito vlastníky oprávněným, když užívání zahrnuje zejména právo průjezdu a stezky, a dále také zpřístupnění těchto částí za účelem nutných oprav, údržby či úprav za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti.

Kupující se zavazuje zřídit věcné právo – služebnost užívání k tíži společných částí budovy č.p. 1877, která je součástí pozemku parc.č. st. 1534, v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice - bytového domu E1, konkrétně **Autovýtahu**, ve prospěch vlastníků Sousedních garážových jednotek, které umožní těmito vlastníkům (a osobám jimi oprávněným) přístup a příjezd k parkovacím stáním a skladovacím kójím umístěným v Sousedních garážových jednotkách, a dále také zpřístupnění těchto částí za účelem nutných oprav, údržby či úprav za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti, přes **Autovýtah**. Kupující se zavazuje se uzavřít s těmito vlastníky, jakožto oprávněnými, do 30 dnů od jejich výzvy smlouvu o bezúplatném zřízení uvedeného věcného břemene – užívání, a to za podmínky, že veškeré náklady, daně a poplatky spojené se zřízením věcného břemene ponесou oprávnění vlastníci.

Kupující tímto dále prohlašuje, že dává svůj výslovný souhlas s užíváním **Autovýtahu**, vlastníky Sousedních garážových jednotek a osobami těmito vlastníky oprávněnými, za účelem přístupu a příjezdu k parkovacím stáním a skladovacím kójím umístěným v Sousedních garážových jednotkách, když užívání zahrnuje zejména právo průjezdu a stezky, a dále také zpřístupnění těchto částí za účelem nutných oprav, údržby či úprav za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti.

V případě, že kupující nesplní jakoukoli svou povinnost uvedenou v tomto odst. 8. tohoto článku smlouvy, pak je povinen nahradit prodávajícímu, příp. jiné oprávněné osobě, v plné výši škodu, která mu v souvislosti s tím porušením vznikla či vznikne.

9. **Vzdání se předkupního práva k spoluvlastnickým podílům na jednotce č. 1877/[číslo jednotky], na pozemku parc. č. st. 1518 a na pozemku parc. č. 221/433, k.ú. Litovice.**

Kupující se tímto výslovně vzdává předkupního práva podle § 1124 Občanského zákoníku ke:

a) zbývajícím spoluvlastnickým podílům (tj. ke všem spoluvlastnickým podílům vyjma podílu nabývaného touto smlouvou kupujícím) na jednotce č. 1877/[číslo jednotky] vymezené v pozemku parc.č. st. 1534, jehož součástí je budova čp. 1877, nacházející v [číslo] podzemním podlaží domu čp. 1877, jednotka vymezená podle Občanského zákoníku, způsob využití: garáž; a

b) zbývajícím spoluvlastnickým podílům (tj. ke všem spoluvlastnickým podílům vyjma podílu nabývaného touto smlouvou kupujícím) na pozemku parc. č. st. 1518, k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice;

c) zbývajícím spoluvlastnickým podílům (tj. ke všem spoluvlastnickým podílům vyjma podílu nabývaného touto smlouvou kupujícím) na pozemku parc. č. st. 221/433, k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice;

a to **s účinky pro své právní nástupce** dle § 1125 Občanského zákoníku (dále rovněž jen „vzdání se předkupního práva“). Strany této smlouvy výslovně souhlasí s tím, že se „vzdání se předkupního práva“ zapíše formou poznámky do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu a návrh na zápis „vzdání se předkupního práva“ bude podán společně s návrhem na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch kupujícího dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

## VI.

### Odstoupení od smlouvy

1. Pokud dojde k odstoupení od této smlouvy, je povinností prodávajícího provést finanční vypořádání z této smlouvy s kupujícím nejpozději do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení od smlouvy, tzn. že prodávající vrátí kupujícímu již poskytnuté zálohy na kupní cenu, případně snížené nebo zvýšené o nároky smluvních stran z ujednání této smlouvy a ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě č. [číslo smlouvy] uzavřené mezi kupujícím jako budoucím kupujícím a prodávajícím jako budoucím prodávajícím dne [datum]. V případě, že kupujícím bylo objednáno a zapláceno nadstandardní vybavení a provedení předmětu prodeje, je prodávající povinen vrátit kupujícímu pouze část úhrady za nadstandardní vybavení odpovídající tomu, oč se zvýšila hodnota předmětu prodeje podle této kupní smlouvy. Hodnota nadstandardního vybavení a provedení předmětu prodeje pro účely vypořádání bude stanovena na základě znaleckého posudku objednaného prodávajícím na náklady kupujícího.

2. V případě prodlení kupujícího s plněním závazků dle této smlouvy je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu, a to (i) pro případ peněžitých závazků ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení, (ii) pro případ nepeněžitých závazků ve výši 0,05% ze smluvní pokuty uvedené v čl. III. odst. 3.3. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě specifikované v odst.1 tohoto článku za každý započatý den prodlení. Kromě smluvní pokuty má prodávající právo na zaplacení náhrady škody v plné výši, a to i ve výši převyšující smluvní pokutu.

3. V případě, že dojde k odstoupení od této smlouvy, zůstávají tímto odstoupením nedotčena ujednání tohoto článku, a dále další ujednání této smlouvy o smluvní pokutě a o náhradě škody za porušení povinností sjednaných touto smlouvou, tato ustanovení budou i nadále platná a účinná.

## VII.

### Práva a závazky týkající se domu č.p. 1877, společenství vlastníků jednotek

1. Na kupujícího přecházejí v rozsahu odpovídajícímu převáděným spoluvlastnickým podílům ke společným částem nemovité věci následující smlouvy a závazky:

- smlouva o dodávce pitné vody,
- smlouva o dodávce elektrické energie pro společné části domu,

- smlouva o odvozu odpadků,
- smlouva o správě domu,
- veškeré servisní smlouvy,
- pojistná smlouva.

2. Kupující bere na vědomí, že veškeré činnosti spojené se správou a provozem domu č.p. 1877, který je součástí pozemku parc.č. st. 1534, v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice, vykonává na základě smlouvy o správě společnost CENTRA a.s., IČ. 186 28 966, se sídlem Praha 5, Plzeňská 3185/5b, vedená u Městského soudu v Praze v oddílu B, vložka 9490.

3. Kupující bere na vědomí, že v domě čp. 1877, který je součástí pozemku parc.č. st. 1534, vznikne společenství vlastníků jednotek nacházejících se v tomto domě.

#### VIII.

##### **Nabytí vlastnického práva a jeho vklad do katastru nemovitostí**

1. Kupující nabude vlastnické právo k Nemovitostem vkladem vlastnického práva ohledně těchto Nemovitostí do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ.

2. K podpisu návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle odst. 1 tohoto článku smluvní strany přistoupí bezprostředně po uzavření této smlouvy. V tomto návrhu smluvní strany rovněž žádají o zápis poznámky o vzdání se předkupního práva ve smyslu odst. 9 článku V. této smlouvy.

3. Kupující se tímto zavazuje, že uhradí veškeré náklady spojené s vkladem vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí, a dále náklady spojené s vkladem zástavního práva k Nemovitostem ve prospěch hypoteční banky, a to zejména poplatek za vklad, popř. další náklady, pokud vzniknou.

4. Účastníci smlouvy souhlasí s tím, aby podle této smlouvy byl vklad vlastnického práva ohledně Nemovitostí vyznačen na příslušném listu vlastnictví pro katastrální území Litovice, obec a část obce Hostivice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ.

5. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel, tj. kupující. Rozsah věcného osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí je upraven v ustanovení § 7 Zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění, přičemž od této daně je osvobozeno první úplatné nabytí dokončené jednotky v bytovém domě v době 5 let ode dne dokončení nebo započetí užívání jednotky v bytovém domě, a to od toho dne, který nastane dříve.

#### IX.

##### **Záruka**

1. Prodávající poskytuje kupujícímu záruku za jakost stavebních částí v rozsahu 24 (slovy: dvaceti čtyř) měsíců ode dne předání Předmětu převodu dle článku V. odst. 4 této smlouvy kupujícímu. Záruku na materiál použitý při výstavbě, na součásti a příslušenství a na movité věci tvořící zařízení a vybavení Předmětu převodu prodávající poskytuje kupujícímu v rozsahu, který poskytují jejich výrobci a dodavatelé, maximálně však v rozsahu 24 (slovy: dvaceti čtyř) měsíců ode dne předání Předmětu převodu kupujícímu, to vše s tím, že veškeré nároky, vyplývající ze záručních

*vad materiálu použitého při výstavbě, součástí a příslušenství Předmětu převodu a movitých věcí tvořících zařízení a vybavení předmětu převodu je kupující po uplynutí této lhůty oprávněn uplatnit v souladu s příslušnými záručními listy, které mu prodávající předá, přímo vůči jejich výrobcům a dodavatelům.*

*2. Poskytovaná záruka se nevztahuje na vady vzniklé v důsledku nadměrného opotřebení nebo v důsledku nesprávného či nevhodného užívání, či v důsledku zanedbání obvyklé péče.*

## **X.**

### **Závěrečná ustanovení**

*1. Smluvní strany se dohodly, že kupující je povinen uhradit prodávajícímu (nad rámec kupní ceny) do okamžiku předání bytové jednotky administrativní poplatek ve výši 37.000,- Kč (slovy: třicet sedm tisíc korun českých), vč. DPH. Administrativní poplatek představuje paušální finanční náhradu hrazenou kupujícím za administrativně právní výdaje prodávajícího vynaložené v souvislosti prodejem bytové jednotky za služby poskytované kupujícímu nad rámec kupní ceny za prodej Nemovitostí (podrobnosti k rozsahu služeb zahrnutých v tomto administrativním poplatku viz webová prezentace prodávajícího [www.eufi.cz](http://www.eufi.cz)).*

*2. Úhrada nákladů spojených s žádostí o připojení bytové jednotky k přenosové či distribuční soustavě elektrické energie, a s připojením bytové jednotky k přenosové či distribuční soustavě elektrické energie, tj. zejména poplatek za připojení, je službou poskytovanou prodávajícím kupujícímu nad rámec kupní ceny za prodej Nemovitostí, hrazenou kupujícími prodávajícímu ve výši 12.500,- Kč (slovy: dvanáct tisíc pět set korun českých), vč. DPH, splatnou nejpozději do dne předání bytové jednotky. Kupující se zavazuje provést převod stávající smlouvy o odběru dodávky elektřiny pro bytovou jednotku (viz. čl. I. odst. 1. písm. a) této smlouvy) na sebe na straně odběratele nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne převzetí Nemovitostí dle článku V. odst. 4 kupní smlouvy této smlouvy, a pokud kupující tuto svoji povinnost poruší, zruší prodávající smlouvu o odběru dodávky elektřiny pro převáděnou jednotku (viz. čl. I. odst. 1. písm. a), odst. 2. této smlouvy), s čímž účastníci této smlouvy výslovně souhlasí.*

*3. Pokud se jakékoliv ustanovení této kupní smlouvy stane nebo bude určeno jako neplatné nebo nevynutitelné, pak taková neplatnost nebo nevynutitelnost neovlivní platnost nebo vynutitelnost zbylých ustanovení této kupní smlouvy. V takovém případě se smluvní strany dohodly, že bez zbytečného odkladu nahradí neplatné nebo nevynutitelné ustanovení ustanovením platným a vynutitelným, aby se dosáhlo v maximální možné míře dovolené právními předpisy stejného účinku a výsledku, jaký byl sledován nahrazovaným ustanovením.*

*4. Smluvní strany sjednávají, že pro účely této smlouvy se za okamžik doručení zásilky smluvní straně považuje sedmý den od odeslání doporučené zásilky na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo sedmý den od odeslání zásilky (písemné zprávy) prostřednictvím elektronické pošty na emailovou adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud smluvní strana neoznámí druhé smluvní straně písemným způsobem jinou korespondenční či emailovou adresu. V případě, že smluvní strana nemá v záhlaví smlouvy uvedenou emailovou adresu, platí, že je možné ji obesílat pouze prostřednictvím pošty.*

*5. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, to vše s tím, že smluvní strany výslovně zcela vylučují, aby na právní vztahy vyplývající z této kupní*

smlouvy byla aplikována ustanovení § 1765, § 1766, § 1793, § 2050, § 2086 odst. 2, § 2108, § 2119, § 2129, § 2161 a § 2169 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Prodávající a Kupující se též dohodli na vyloučení aplikace ustanovení § 1978 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tj. na tom, že pokud marně uplyne dodatečná lhůta k plnění, poskytnutá s tím, že tato lhůta již nebude prodloužena, tak neplatí, že marným uplynutím této lhůty příslušná smluvní strana od této kupní smlouvy automaticky odstupuje.

6. Smluvní strany dávají svůj výslovný souhlas ve smyslu ustanovení § 13c odst. 1 písm. d) zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných čísel (zákon o evidenci obyvatel) v platném znění, s užitím jejich rodných čísel v této smlouvě, jakož i v dalších případných úkonech souvisejících s touto smlouvou. Dále kupující podpisem této smlouvy uděluje prodávajícímu souhlas se zpracováním svých osobních údajů, se kterými byl prodávající seznámen (zejména jméno, příjmení, akademické a vědecké tituly, občanství, adresa bydliště, datum narození, rodné číslo) v rozsahu nutném pro splnění informační povinnosti uložené prodávajícímu platnými právními předpisy či nařízeními orgánů státní správy.

7. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vzniklé z této kupní smlouvy budou řešeny přednostně smírnou cestou. Nepodaří-li se smíru dosáhnout, budou spory řešeny u místně a věcně příslušného soudu v České republice.

8. Tato kupní smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky, číslovanými ve vzestupné řadě, podepsanými oběma smluvními stranami, resp. osobami oprávněnými za účastníky této kupní smlouvy jednat či je zastupovat.

9. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení bude předloženo Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ, dvě vyhotovení obdrží kupující a dvě vyhotovení obdrží prodávající.

10. Všichni účastníci této kupní smlouvy prohlašují, že si tuto kupní smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují účastníci této kupní smlouvy, resp. osoby oprávněné za účastníky této kupní smlouvy jednat či je zastupovat své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Půdorys všech podlaží domu č.p. 1877, který je součástí parc.č. st. 1534

(zahrnuje plánek bytové jednotky, plánek nebytové jednotky, včetně umístění parkovacího stání a skladovací kóje)


V Praze dne [●]

Prodávající:

Kupující:

\_\_\_\_\_  
EUFH Holding a.s., zastoupena:  
Konstantinem Tkačenko, předsedou představenstva“

\_\_\_\_\_  
[jméno a příjmení]


2.10. Znění smlouvy uvedené v čl. 2.9. bude pro účely uzavření konečné kupní smlouvy doplněno o nedoplněné údaje (označené „“ nebo obdobným způsobem) v souladu se skutečným stavem věcí ke dni jejího uzavření a se smlouvou o smlouvě budoucí, to vše s tím, že kupní smlouva bude uzavřena v takovém znění, které bude v největší možné míře odpovídat záměru smluvních stran, vyplývajícímu z obsahu a smyslu této smlouvy, rezervační smlouvy a kupní smlouvy uvedené shora, a to za smluvních podmínek, které budou odpovídat smluvním podmínkám obsaženým v této smlouvě, rezervační smlouvě a kupní smlouvě uvedené shora.

### článek 3.

3.1. V případě prodlení budoucího kupujícího s plněním peněžitých závazků dle této smlouvy je budoucí kupující zavázán zaplatit budoucímu prodávajícímu **smluvní pokutu ve výši 0,05%** z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Kromě smluvní pokuty má prodávající právo na uhrazení náhrady škody v plné výši, a to i ve výši převyšující smluvní pokutu.

3.2. V případě, že se budoucí kupující octne v prodlení s úhradou některé části kupní ceny dle článku 2.4. této je budoucí kupující povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu (nad rámec smluvní pokuty uvedené v odst. 3.1 tohoto článku) smluvní pokutu **ve výši 15% z celkové kupní ceny za převod Nemovitostí uvedené v článku 2.4. této smlouvy.** Kromě smluvní pokuty má budoucí prodávající nárok na náhradu škody v plné výši, a to i ve výši převyšující smluvní pokutu. Budoucí prodávající je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Dojde-li k uplatnění tohoto postupu, budou budoucím prodávajícím vráceny budoucímu kupujícímu již poskytnuté zálohy, snížené o nároky budoucího prodávajícího vyplývající z této smlouvy. Budoucí prodávající nemá nárok na smluvní pokutu dle tohoto ustanovení, došlo-li k prodlení v důsledku úmrtí budoucího kupujícího, anebo v případě, kdy na základě dohody smluvních stran došlo k převodu všech práv a povinností budoucího kupujícího z této smlouvy na třetí osobu.

3.3. Pokud budoucí kupující nepřistoupí k uzavření kupní smlouvy ve znění uvedeném v čl. 2.9. této smlouvy (upravené dle článku 2.10. této smlouvy), ač k tomu byl dle této smlouvy o budoucí kupní smlouvě povinen, tj. ačkoli byly splněny podmínky, za kterých byl povinen uzavřít kupní smlouvu, uhradí budoucímu prodávajícímu **smluvní pokutu ve výši ,- Kč, tj. 10% kupní ceny Nemovitostí.** Povinnost zaplatit smluvní pokutu se vztahuje i na případ, kdy budoucí kupující zaviní, že nebudou splněny podmínky pro vznik povinnosti uzavření kupní smlouvy. Budoucí prodávající má navíc právo v tomto případě od smlouvy odstoupit. Sjednáním smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu vzniklé škody.

3.4. Uhrazením smluvní pokuty podle odstavců 3.1., 3.2., 3.3. tohoto článku smlouvy nezaniká povinnost smluvní strany uzavřít kupní smlouvu, ani právo budoucího kupujícího od této smlouvy odstoupit. Z důvodu právní jistoty smluvní strany prohlašují, že v případě vzniku nároku budoucího prodávajícího na smluvní pokutu podle odstavců 3.1., 3.2., 3.3. tohoto článku smlouvy má tento právo započít tento nárok, jakož i nárok na náhradu škody vůči již uhrazené části kupní ceny (viz. ust. § 1982 Občanského zákoníku).

3.5. Budoucí prodávající nabízí, za účelem sjednání úvěru u hypoteční banky k financování kupní ceny, budoucímu kupujícímu využití služeb finančních poradců spolupracujících s budoucím prodávajícím (dále také jen „*doporučený finanční poradce*“).

Pokud hypoteční banka prokazatelně odmítne s budoucím kupujícím uzavřít smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru týkající se financování koupě nemovitostí, a to přesto, že budoucí kupující poskytne bance veškerou požadovanou součinnost (což budoucí kupující prokáže listinnými důkazy, zejména prohlášením hypoteční banky potvrzující tuto skutečnost), a přesto, že jeho požadavek na poskytnutí úvěru nebude zjevně nepřiměřený jeho finančním možnostem, má budoucí kupující právo zrušit tuto smlouvu zaplacením finanční částky následovně:

- A) zrušit závazky z této smlouvy zaplacením odstupného ve výši 150.000 Kč (slovy: jedno sto padesát tisíc korun českých), nebo
- B) v případě, že budoucí kupující využil služeb doporučeného finančního poradce, zrušit závazky z této smlouvy zaplacením odstupného ve výši 37.000,- Kč (slovy: třicet sedm tisíc korun českých). Služby doporučeného finančního poradce lze využít i poté, co došlo k odmítnutí poskytnutí hypotečního úvěru bankou zvolenou budoucím kupujícím.

Budoucí kupující má právo uplatnit zrušení závazků z této smlouvy zaplacením odstupného dle tohoto odstavce této smlouvy i v případě, že již uhradil rezervační poplatek nebo jiné peněžité plnění dle této smlouvy.

Budoucí kupující je povinen oznámit zrušení závazků z této smlouvy zaplacením odstupného budoucímu prodávajícímu v písemné formě a zároveň je povinen doložit listiny prokazující oprávněnost jeho postupu.

Účinky zrušení závazků z této smlouvy nastávají vždy úplným zaplacením odstupného za současného písemného oznámení budoucího kupujícího budoucímu prodávajícímu, ze kterého bude zřejmé, zda se jedná o postup dle odst. 4 písm. A) tohoto článku této smlouvy, nebo o postup dle písm. B) tohoto článku této smlouvy. V případě, že budoucí kupující již uhradil rezervační poplatek nebo jiné peněžité plnění dle této smlouvy, dojde k úhradě odstupného přednostně započtením odstupného (pohledávky budoucího prodávajícího na jeho uhrazení) vůči nároku (pohledávce) budoucího kupujícího na vrácení uhrazeného rezervačního poplatku nebo jiného peněžitého plnění poskytnutého dle této smlouvy budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu. V případě, že již poskytnuté plnění nedostačuje k úhradě odstupného, účinky zrušení závazků z této smlouvy nastanou až úplným zaplacením odstupného. V případě, že již poskytnuté plnění převyšuje výši odstupného, budoucí prodávající tento rozdíl vrátí budoucímu kupujícímu, a to stejným platebním prostředkem, který byl použit budoucím kupujícím pro provedení počáteční transakce, pokud budoucí kupující výslovně neurčí jinak.

3.6. Budoucí kupující se zavazuje poskytnout budoucímu prodávajícímu veškerou součinnost potřebnou pro budoucí převod Nemovitostí z budoucího prodávajícího na budoucího kupujícího, a to zejména jednat s budoucím prodávajícím ohledně podmínek kupní smlouvy o převodu Nemovitostí, a neprodleně reagovat na případné návrhy na změny či doplnění této smlouvy. Budoucí kupující se zavazuje, že nebude nijak mařit převod vlastnického práva k Nemovitostem z budoucího prodávajícího na budoucího kupujícího. V případě financování kupní ceny prostřednictvím úvěru je budoucí kupující povinen poskytnout součinnost zejména předložením požadovaných dokladů a k ostatním úkonům a jednáním nezbytným k jejich vyřízení. Budoucí kupující je povinen bez odkladu písemně sdělit budoucímu prodávajícímu všechny skutečnosti, které mají nebo budou mít rozhodný význam pro uzavření kupní smlouvy.

3.7. Pokud smluvní strana poruší svou smluvní povinnost podstatným způsobem ve smyslu ustanovení § 2002 občanského zákoníku, může druhá smluvní strana (tj. ta, která se porušení

nedopustila) od této smlouvy bez zbytečného odkladu odstoupit. Za podstatné porušení smluvní povinnosti se považuje rovněž výslovně porušení povinnosti k úhradě kupní ceny dle čl. 2. odst. 2.2 této smlouvy, porušení povinnosti mlčenlivosti dle čl. 4. odst. 4.8 a porušení povinnosti součinnosti dle čl. 3. odst. 3.6 této smlouvy. Pokud dojde k odstoupení od této smlouvy budoucím prodávajícím z důvodů na straně budoucího kupujícího, má budoucí prodávající nárok na paušální náhradu dosavadních výdajů ve výši rovné rezervačnímu poplatku sjednanému v rezervační smlouvě, jejíž uzavření předcházelo uzavření této smlouvy, a v případě, že byl již rezervační poplatek uhrazen je budoucí prodávající oprávněn si jej započíst na tento nárok, dále má budoucí prodávající nárok na náhradu škody, která mu porušením povinnosti ze strany budoucího kupujícího vznikla. Tím nejsou dotčena jiná ujednání této smlouvy, zejména o smluvní pokutě.

3.8. V případě, že z jakéhokoli důvodu (odstoupení, nesplnění právní povinností a jiné) nedojde k uzavření kupní smlouvy uvedené v čl. 2.9. této smlouvy a současně budou již Nemovitosti zatíženy zástavním právem ve prospěch hypoteční banky budoucího kupujícího, zavazuje se budoucí kupující neprodleně odstranit z Nemovitostí zástavní právo zřízené ve prospěch jeho hypoteční banky (včetně souvisejících zatížení zapsaných v katastru nemovitostí), resp. zajistit výmaz tohoto zástavního práva z katastru nemovitostí, tím není dotčeno ustanovení odst. 3.5 tohoto článku smlouvy. Pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy z důvodů nikoli na straně budoucího prodávajícího, je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávající škodu, která mu v důsledku neuzavření kupní smlouvy vznikne.

3.9. Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli na vyloučení aplikace ustanovení § 1978 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tj. na tom, že pokud marně uplyne dodatečná lhůta k plnění, poskytnutá s tím, že tato lhůta již nebude prodloužena, tak neplatí, že marným uplynutím této lhůty příslušná smluvní strana od této smlouvy automaticky odstupuje.

3.10. V případě, že dojde k odstoupení od této smlouvy, zůstávají tímto odstoupením nedotčena ujednání tohoto článku, a dále ujednání o smluvní pokutě a o náhradě škody za porušení povinností sjednaných touto smlouvou, tato ustanovení budou i nadále platná a účinná. V případě odstoupení od této smlouvy je budoucí prodávající oprávněn započítat své nároky vůči budoucímu kupujícímu budoucím kupujícím již uhrazené peněžní částky, včetně rezervačního poplatku.

#### **článek 4.**

4.1. Úhrada nákladů spojených s žádostí o připojení bytové jednotky k přenosové či distribuční soustavě elektrické energie, a s připojením bytové jednotky k přenosové či distribuční soustavě elektrické energie, tj. zejména poplatek za připojení, je službou poskytovanou budoucím prodávajícím budoucímu kupujícímu nad rámec kupní ceny za prodej Nemovitostí, hrazenou budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu ve výši 12.500,- Kč (slovy: dvanáct tisíc pět set korun českých), vč. DPH, splatnou nejpozději do dne předání bytové jednotky. Budoucí kupující se zavazuje provést převod stávající smlouvy o odběru dodávky elektřiny pro bytovou jednotku (viz. čl. I. odst. 1.2. písm. A) této smlouvy) na sebe na straně odběratele nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne převzetí Nemovitostí dle článku V. odst. 4 kupní smlouvy uvedené v čl. 2.9. této smlouvy o budoucí kupní smlouvě, a pokud budoucí kupující tuto svoji povinnost poruší zruší budoucí prodávající smlouvu o odběru dodávky elektřiny pro bytovou jednotku, s čímž účastníci této smlouvy výslovně souhlasí.



4.2 Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu (nad rámec kupní ceny) do okamžiku předání bytové jednotky administrativní poplatek ve výši 37.000,- Kč (slovy: třicet sedm tisíc korun českých), vč. DPH. Administrativní poplatek představuje paušální finanční náhradu hrazenou budoucím kupujícím za administrativně právní výdaje budoucího prodávajícího vynaložené v souvislosti s prodejem bytové jednotky za služby poskytované budoucímu kupujícímu nad rámec kupní ceny za prodej Nemovitostí (podrobnosti k rozsahu služeb zahrnutých v tomto administrativním poplatku viz webová prezentace budoucího prodávajícího [www.eufi.cz](http://www.eufi.cz)).

4.3. Pokud se jakékoliv ustanovení této smlouvy stane nebo bude určeno jako neplatné nebo nevynutitelné, pak taková neplatnost nebo nevynutitelnost neovlivní platnost nebo vynutitelnost zbylých ustanovení této smlouvy. V takovém případě se smluvní strany dohodly, že bez zbytečného odkladu nahradí neplatné nebo nevynutitelné ustanovení ustanovením platným a vynutitelným, aby se dosáhlo v maximální možné míře dovolené právními předpisy stejného účinku a výsledku, jaký byl sledován nahrazovaným ustanovením.

4.4. Budoucí prodávající je oprávněn veškeré své pohledávky vůči budoucím kupujícím vyplývající z této smlouvy, tj. mimo jiné i pohledávky na zaplacení smluvních pokut, jednostranně započítat oproti pohledávkám budoucího kupujícího vůči budoucímu prodávajícímu podle této smlouvy. Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli na tom, že budoucí kupující není oprávněn bez písemné dohody s budoucím prodávajícím započítat jakoukoli pohledávku vůči budoucímu kupujícímu oproti jakékoli pohledávce budoucího kupujícího vůči budoucímu prodávajícímu. Budoucí kupující je oprávněn své pohledávky, svá práva a své povinnosti vyplývající z této smlouvy postoupit nebo jinak převést na třetí osobu jen se souhlasem prodávajícího.

4.5. V případě, že je smlouva uzavřena mimo prostory obvyklé k podnikání budoucího prodávajícího, je budoucímu kupujícímu (pokud je dle ustanovení Občanského zákoníku spotřebitelem) přiznáno právo od Smlouvy bez uvedení důvodu odstoupit, a to do 14 dnů ode dne následujícího po dni uzavření smlouvy. Pro účely uplatnění práva na odstoupení od smlouvy musí budoucí kupující o svém rozhodnutí odstoupit od smlouvy informovat budoucího prodávajícího formou jednoznačného prohlášení. Za tímto účelem je budoucí kupující oprávněn použít vzorový formulář pro odstoupení od smlouvy, který je umístěn na webových stránkách [www.eufi.cz](http://www.eufi.cz), není to však jeho povinností. Aby byla dodržena lhůta pro odstoupení od smlouvy, postačuje odeslat sdělení o uplatnění práva odstoupit od smlouvy před uplynutím příslušné lhůty. Pokud budoucí kupující odstoupí od smlouvy, budoucí prodávající mu bez zbytečného odkladu, nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne, kdy mu došlo oznámení budoucího kupujícího o odstoupení od smlouvy, vrátí všechny platby, které od budoucího kupujícího obdržel. Pro vrácení plateb použije stejný platební prostředek, který byl použit budoucím kupujícím pro provedení počáteční transakce, pokud budoucí kupující výslovně neurčí jinak. V žádném případě tím budoucímu kupujícímu nevzniknou další náklady.

Budoucí kupující výslovně požaduje na budoucím prodávajícím, aby s poskytováním služeb dle smlouvy započal již během lhůty pro odstoupení od smlouvy. Vzhledem k této skutečnosti je budoucí kupující, v případě odstoupení od smlouvy, povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu částku úměrnou rozsahu poskytnutých služeb do doby, kdy budoucí kupující informoval budoucího prodávajícího o odstoupení od smlouvy, a to v porovnání s celkovým rozsahem služeb stanoveným ve smlouvě. V případě, že dojde ke splnění účelu smlouvy před uplynutím lhůty pro odstoupení od smlouvy, nemá budoucí kupující právo od smlouvy odstoupit.

4.6. Smluvní strany sjednávají, že pro účely této smlouvy se za okamžik doručení zásilky smluvní straně považuje sedmý den od odeslání doporučené zásilky na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo sedmý den od odeslání zásilky (písemné zprávy) prostřednictvím elektronické pošty na emailovou adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud smluvní strana neoznámí druhé smluvní straně písemným způsobem jinou korespondenční či emailovou adresu. V případě, že smluvní strana nemá v záhlaví smlouvy uvedenu emailovou adresu, platí, že je možné ji obesílat pouze prostřednictvím pošty.

4.7. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, to vše s tím, že smluvní strany výslovně zcela vylučují, aby na právní vztahy vyplývající z této smlouvy byla aplikována ustanovení § 1748, § 1765, § 1766, § 1788, § 1793, § 1912, § 2050, § 2108 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

4.8. Smluvní strany dávají svůj výslovný souhlas ve smyslu ustanovení § 13c odst. 1 písm. d) zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných čísel (zákon o evidenci obyvatel) v platném znění, s užitím jejich rodných čísel v této smlouvě, jakož i v dalších případných úkonech souvisejících s touto smlouvou. Dále budoucí kupující podpisem této smlouvy uděluje budoucímu prodávajícímu souhlas se zpracováním svých osobních údajů, se kterými byl budoucí prodávající seznámen (zejména jméno, příjmení, akademické a vědecké tituly, občanství, adresa bydliště, datum narození, rodné číslo) v rozsahu nutném pro splnění informační povinnosti uložené budoucímu prodávajícímu platnými právními předpisy či nařízeními orgánů státní správy. Smluvní strany jsou povinny zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, které se dozvěděly při plnění této smlouvy nebo v souvislosti s ní, při porušení této povinnosti má poškozená strana právo od této smlouvy odstoupit a požadovat náhradu škody.

4.9. Budoucí prodávající se jakožto správce osobních údajů, které mu budou na základě této smlouvy budoucím kupujícím poskytnuty, zavazuje, že bude tyto osobní údaje zpracovávat v souladu s právními předpisy, především 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.

Informace související se zpracováním osobních údajů budoucího kupujícího jsou obsahem Přílohy č. 4, která je nedílnou součástí této smlouvy.

4.10. Obě smluvní strany se dohodly, že případné spory vzniklé z této kupní smlouvy budou řešeny přednostně smírnou cestou. Nepodaří-li se smíru dosáhnout, budou spory řešeny u místně a věcně příslušného soudu v České republice.

4.11. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky, číslovanými ve vzestupné řadě, podepsanými oběma smluvními stranami, resp. osobami oprávněnými za účastníky této smlouvy jednat či je zastupovat.

4.12. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží budoucí kupující, dvě vyhotovení obdrží budoucí prodávající.

4.13. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu smluvních stran.

4.14. Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují účastníci této smlouvy, resp. osoby oprávněné za účastníky této smlouvy jednat či je zastupovat své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

č. 1. situační nákres bytového domu E1

č. 2. situační nákres bytové jednotky

č. 3. situační nákres nebytové jednotky, včetně umístění parkovacího stání a skladovací kóje

č. 4. informace pro budoucího kupujícího při přijetí osobních údajů budoucím prodávajícím

V Praze dne:

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

\_\_\_\_\_  
EUFÍ Holding a.s., zastoupena:  
Konstantinem Tkačenko, předsedou představenstva

\_\_\_\_\_  
[jméno a příjmení]

\* Tato vzorová smlouva je předběžným návrhem smluvní dokumentace, která může být doplněna nebo upravena s ohledem na změnu projektu, či změny právní úpravy. Nejedná se o nabídku k uzavření smlouvy.