

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5449 - 009 - 2023 - dodatek č. 1

o doplnění ceny obvyklé mezonetového bytu č. 639/17 (5. a 6.NP) a garáže č. 639/19 (1.NP) ve vícebytovém domě č.p. 639, or.č. 16 postaveném na pozemku parc.č. 110/1 a podílu 23030/193352 resp. 5977/193352 ceny zjištěné a obvyklé stavebních pozemků parc.č. 110/1 a 110/2 - oba pozemky zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Žižkov, městská část Praha 3 (ul. U Rajské zahrady), obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha.

Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 3

Mgr. Ing. Jan Vrána

Pernerova 124/34

186 00 Praha 8 - Karlín

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé č.j. 218 EX 65/22

Znalec:

Zdeněk Salvet

Přímětická 1185/8

140 00 Praha 4



Znalecký posudek obsahuje celkem 45 (slovy: čtyřicetpět) číslovaných stran formátu A4 včetně titulní strany a stran příloh a předává se ve dvou vyhotoveních objednateli znaleckého posudku panu soudnímu exekutorovi Mgr. Ing. Janu Vránovi.

V Praze, 17. 1. 2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny obvyklé.

1.2. Účel znaleckého posudku

Exekuční řízení č.j. 218 EX 65/22.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31. 10. 2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Usnesení soudního exekutora Mgr. Ing. Jana Vrány, Exekutorský úřad Praha 3 se sídlem Pernerova 124/34, Praha 8 - Karlín, 186 00, č.j. 218 EX 65/22/34 ze dne 21. 8. 2023 o doplnění znaleckého posudku č. 5449 - 009 - 2023 na základě odvolací námítky povinného Ondřeje Trčala.

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 26. 9. 2022 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 12605 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha (byt č. 639/17).

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 26. 9. 2022 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 1754 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha (vícebytový dům č.p. 639).

Kopie listu Cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy, platné pro rok 2022.

Kopie listu pozemkové mapy předmětné lokality.

Usnesení soudního exekutora Mgr. Ing. Jana Vrány ze dne 26. 9. 2022 za účelem vyhotovení znaleckého posudku ve věci zjištění ceny obvyklé bytové jednotky č. 639/17 a garáže v katastrálním území Žižkov, městská část Praha 3 (ul. U Rajske zahrady) č.j. 218 EX 65/22.

Prohlídka, zaměření a zhotovení fotodokumentace v 31. 10. 2022.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 až 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

- (2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

- (3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

- (4) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

- (5) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Žižkov
Adresa nemovité věci: U Rajske zahrady 639/16, 130 00 Praha 3 - Žižkov

Vlastnické a evidenční údaje

Trčala Ondřej Mgr., U Rajske zahrady 639/16, Žižkov, 130 00 Praha 3

Místopis

Katastrální území Žižkov navazuje východním směrem na vlastní centrum Prahy, přičemž vlastní nemovitost se nachází na západním okraji katastrálního území. Jedná se převážně o zástavbu vícebytových domů ucelené blokové zástavby této lokality. Městská část Žižkov byla postavena v druhé polovině 19. století, výstavba náležela i po této době. V stávající době je vybavena veřejnými energetickými sítěmi v celém rozsahu. Spojení s veřejnou dopravou Prahy je v pěším dosahu včetně železnice. Občanská vybavenost je kompletní, napojení na základní komunikační systém je téměř bezprostřední.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu a ceny obvyklé mezonetového bytu č. 639/17 (5. a 6.NP) a garáže č. 639/19 (1.NP), obě jednotky jsou součástí vícebytového domu č.p. 639, or.č. 16 postaveném na pozemku parc.č. 110/1 a ceny zjištěné a obvyklé stavebních pozemků parc.č. 110/1 a 110/2 - oba pozemky zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Žižkov, městská část Praha 3 (ul. U Rajske zahrady), obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha. Katastrální území Žižkov navazuje východním směrem na centrum města, přičemž vlastní nárožní vícebytový dům vymezený ulicí U Rajske zahrady a Vlkova je součástí ucelené blokové zástavby budov obdobného rozsahu a charakteru. V dané případě se jedná o zděnou

v celém rozsahu podsklepenou budovu s pěti nadzemními podlažími, která je opatřena sedlovou střechou s vestavěným obytným podkrovím. Je přístupná hlavním vstupem, stejně jako garáž, z přístupové městské komunikace U Rajske zahrady. Dům je vyjma části přízemí využíván výhradně k trvalému bydlení. Je napojený na veřejné energetické sítě v rozsahu vodovodní, kanalizační a elektro NN přípojky včetně přípojky veřejného rozvodu zemního plynu. Stavebně technický stav nemovitosti jako celku, která byla postavena dle dostupných informací odhadem v první polovině 90. let minulého století a v posledním období průběžně zásadně rekonstruována je úměrný výše uvedeným skutečnostem. Spojení s veřejnou dopravou (MHD bus a tram v návaznosti na metro či železnici) je v bezprostředním dosahu resp. ve vzdálenosti do 200 m. Občanská vybavenost je v dané lokalitě dobrá, kompletní občanská vybavenost je zajištěna osobní či veřejnou dopravou. Napojení na hlavní komunikace je velmi dobré. Nemovitost jako celek není v čase zjištění zatížena žádnými právy popř. závadami s nemovitostí spojenými.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

3.2. Obsah

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

Byt č. 396/17 (5. a 6.NP)
Nebytová jednotka č. 639/19 (garáž) v 1.PP

Předmětem dodatku č. 1 je cena obvyklá, stanovená podle údajů uvedených v kupních smlouvách (viz. přílohy tohoto dodatku znaleckého posudku) zjištěných z archivu Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, které jsem osobně převzal a následně posoudil pouze na základě převzatých informací uvedených v jednotlivých kupních smlouvách bez možnosti vstupu a následného posouzení stavu nemovitostí v daném čase a místě, kdy stav nemovitosti by byl srovnatelný s oceňovaným bytem č. 639/17 v k.ú. Žižkov, městská část Praha 3 (ul. U Rajske zahrady).

4. ZNALECKÝ POSUDEK - dodatek č. 1

4.1. Ocenění

Přehled zjištěných cen uvedených v uskutečněných převodech:

Popis	Místo	Podlah. pl.	Cena	Jedn. cena
Byt	Praha 3, ul. U Rajské zahrady 639	84,19 m ²	12 620 000,- Kč	149 900,-/m ²
Byt	Praha 3, ul. U Rajské zahrady 1019	40,70 m ²	5 240 000,- Kč	128 747,-/m ²
Byt 3+kk	Praha 3, ul. U Rajské zahrady 1019	119,90 m ²	13 800 000,- Kč	115 096,-/m ²
Byt 3+kk	Praha 3, ul. U Rajské zahrady 1019	118,90 m ²	14 300 000,- Kč	120 269,-/m ²
Medián J.c. (149 900,- Kč+128747,- Kč+115 096,- Kč+120 269,- Kč) : 4				128 503,-/m²

Výpočet ceny bytu č. 639/17 (5. a 6.NP) v budově č.p. 639, or.č. 16 v k.ú. Žižkov, Praha 3:

Popis	Místo	Podlah. pl.	Jednotková cena	Cena celkem Kč
Byt č. 17	Praha 3, ul. U Rajské zahrady 639/16	230,30 m ²	128 503,- Kč/m ²	29 594 240,90
Cena bytu č. 17 (5. a 6. NP) ... 230,30 m ² * 128 503,- Kč/m ²				29 594 240,90
Zaokrouhleno na				29 594 240,00

Součástí bytu č. 639/17 (5. a 6.NP) v budově č.p. 639, or.č. 16 v k.ú. Žižkov, Praha 3 je **garáž č. 639/19 o výměře užitné plochy 59,77 m²** přístupná samostatným vjezdem z ul. U Rajské zahrady v 1.NP vícebytového domu napravo od vstupu do vícebytového domu (převzato z původního znaleckého posudku č. 5449 - 009 - 2023)..

Cena obvyklá garáže č. 639/19 (1.NP)	5 006 335,- Kč
Zaokrouhleno na	5 006 340,- Kč

Rekapitulace ceny bytu č. 639/17 vč. garáže č. 639/19:

Byt č. 639/17 (5. a 6.NP)	29 594 240,- Kč
Garáž č. 639/19 (1.NP)	5 006 340,- Kč
Součet	34 600 580,- Kč
Zaokrouhleno na	34 600 000,- Kč

Slovy: třicetčtyřimiliónůšeststtisíc Kč.

5. REKAPITULACE (dodatek č. 1)

Byt č. 639/17 (5. a 6.NP)

Při zjištění ceny obvyklé vycházím jednak porovnáním zjištěných hodnot dle jednotlivých metodik, zvláště pak kladu důraz na **porovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném místě**. V dané lokalitě bylo nabízeno dostatečné množství bytů s příslušenstvím obdobného rozsahu a charakteru k prodeji. V dodatku č. 1 tohoto znaleckého posudku jsem vycházel z usnesení soudního exekutora č.j. 218 EX 65/22-97 ze dne 21. 3. 2023 - stanovení ceny bytové jednotky, která vychází porovnáním z dříve **uskutečněných obchodů v čase a místě**. Po zvážení všech skutečností a zjištění výše uvedeného stanovuji cenu obvyklou nemovitosti jako celku, **mezonetového bytu č. 639/17 (5. a 6.NP) a garáže č. 639/19 (1.NP) ve vícebytovém domě č.p. 639, or.č. 16 postaveném na pozemku parc.č. 110/1 a podílu 23030/193352 ceny zjištěné a obvyklé stavebních pozemků parc.č. 110/1 a 110/2 - oba pozemky zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Žižkov, městská část Praha 3 (ul. U Rajské zahrady), obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha v zaokrouhlené výši ceny zjištěné dle § 4 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů porovnávacím způsobem**

34 600 000,- Kč

(Slovy: třicetčtyřimiliónůšestsettisíc Kč)

Doložka ve smyslu § 127a o.s.ř.:

Znalec dle § 127a o.s.ř. bere na vědomí povinnost oznámit skutečnost, pro kterou by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vyhotovil jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni, dne 6.10.1993, č.j. 2052/93, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod č. **5449 - 009 - 2023** (dodatek č. 1) evidence posudků.

V Praze 17. 1. 2024

Zdeněk Salvét
Přímětická 1185/8
140 00 Praha 4



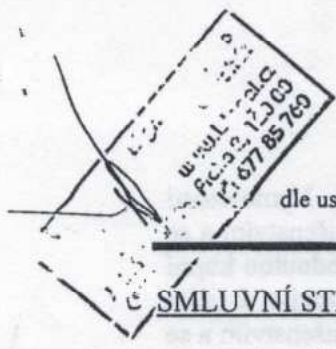
- 7 -

PŘÍLOHY

Dříve uzavřené kupní smlouvy - 4 kpl.

Smlouvy 1 - 4

PU-415/2024



KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITÝCH VĚCÍ

dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) v platném znění
(dále jen „Smlouva“ a „OZ“)

40

SMLUVNÍ STRANY:

V - 76779 / 2021-101 - S



PRODÁVAJÍCÍ:

paní Klára MÜLLER
r.č. 755210/2789
bytem U Rajske zahrady 639/16, Praha 3, Žižkov, 130 00
bankovní spojení účet č. 219535100/5500, vedený u RFB, a.s.
(dále jen „Účet prodávajícího“)
email klara.mueller@seznam.cz

A

KUPUJÍCÍ – MCP:

pan Ing. Martin SÝKORA, LL.M., DBA
r.č. 831206/6103
bytem Palisády 736/46, Bratislava, 811 06, Slovensko
email sykora@elitejet.sk

(dále jen „Kupující 1“)

a

paní Eva SÝKOROVÁ ČOMBOROVÁ
r.č. 775412/7766
oba bytem Boženy Němcovej 7160/13, Bratislava, 811 04, Slovensko
(dále jen „Kupující 2“)

I. Nemovitosti

1. Prodávající prohlašuje, že je v okamžiku uzavření této Smlouvy výlučným vlastníkem jednotky č. 639/15, vymezené dle bytového zákona, způsob využití byt, nacházející se v 5. nadzemním podlaží budovy č.p. 639, způsob využití bytový dům, na pozemku parc. č. 110/1, výměra 396 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „Byt“, „Dům“ a „Zastavěný pozemek“) včetně odpovídajícího ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech Domu a na Zastavěném pozemku o velikosti 8419/193352, jakož (stejný podíl) i na pozemku parc. č. 110/2, výměra 12 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „Související pozemek“) (Zastavěný pozemek a Související pozemek dále jen „Pozemky“); zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 13811 pro katastrální území Žižkov, obec Praha na adrese U Rajske zahrady 16, Praha 3 (dále jen „Nemovitosti“).
2. Dálkový přístup LV č. 13811 pro k.ú. Žižkov ze dne 30.09.2021 byl předán Kupujícímu (viz dále) před uzavřením této Smlouvy Zprostředkovatelem (viz dále).
3. Smluvní strany berou na vědomí, že společně s Bytem dochází k převodu práva výlučného užívání balkonu (výměra 3,25 m²), který je přístupný z Bytu; je součástí společných částí Domu a není předmětem zápisu do katastru nemovitostí.



CUZK 100018085086

II. Předmět smlouvy

1. Prodávající touto Smlouvou prodává Kupujícímu 1 a Kupujícímu 2 Nemovitosti definované v čl. I. této Smlouvy společně se všemi jejich součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi vyplývajícími z vlastnictví Nemovitostí za dohodnutou kupní cenu, která je stanovena v čl. III. odst. 1. této Smlouvy, a Kupující 1 a Kupující 2 (dále jen „Kupující“) tyto Nemovitosti společně se všemi jejich součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi z vlastnictví Nemovitostí vyplývajícími za dohodnutou kupní cenu, která je stanovena v čl. III. odst. 1. této Smlouvy, kupují a přijímají jako manželé cizího práva (viz hlavička této Smlouvy).
2. S vlastnictvím Bytu přecházejí z Prodávajícího na Kupujícího i práva a závazky týkající se správy Domu a Pozemků, a to v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu na společných částech Domu a na Pozemcích (viz čl. VII. odst. 7. této Smlouvy).

III. Kupní cena

1. Smluvní strany se vzájemně dohodly na ceně za Nemovitosti ve výši **12.620.000 Kč** (slovy: dvanáct milionů šest set dvacet tisíc korun českých) (dále jen „Kupní cena“).
2. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že Kupní cena je částkou konečnou.

IV. Platební podmínky

1. První část Kupní ceny ve výši **200.000 Kč** (slovy: dvě stě tisíc korun českých) byla zaplacená Kupujícím před uzavřením této Smlouvy bezhotovostním převodem jako rezervační záloha na převod Nemovitostí dle smlouvy o rezervaci a uhrazení rezervačního poplatku uzavřené mezi společností feelHOME s.r.o., IČO 021 53 394, sídlo Na Perštýně 362/2, Praha 1, Staré Město, 110 00, jako zprostředkovatelem (dále jen „Zprostředkovatel“), Prodávajícím jako majitelem a Kupujícím jako zájemcem dne 09.07.2021 (dále jen „Rezervační poplatek“ a „Rezervační smlouva“), a to dle pokynů Prodávajícího na účet Zprostředkovatele. Rezervační poplatek se okamžikem uzavření této Smlouvy započítává na úhradu Kupní ceny dle čl. III. odst. 1. této Smlouvy a byl tímto Kupujícím plně uhrazen Prodávajícímu, což Smluvní strany stvrzují svými podpisy. Vypořádání Rezervačního poplatku mezi Prodávajícím a Zprostředkovatelem je předmětem samostatných ujednání.
2. Druhá část Kupní ceny ve výši **3.920.000 Kč** (slovy: tři miliony devět set dvacet tisíc korun českých) (dále jen „Depozitum K“) bude do pěti (5) pracovních dnů od uzavření této Smlouvy uhrazena Kupujícím bezhotovostním převodem z vlastních zdrojů do úschovy Mgr. Lukáše Šímy, advokáta zapsaného u ČAK pod č. 14928, IČO 677 85 760, sídlo Ječná 243/39a, Praha 2, Nové Město, 120 00 (dále jen „Schovatel“ a „Úschova“) na účet č. 1081723079/2700 (dále jen „Účet úschovy“) pod VS 831206 na základě smlouvy o úschově uzavřené mezi Smluvními stranami a Schovatelem současně s touto Smlouvou (dále jen „Smlouva o úschově“).
3. Doplatek Kupní ceny ve výši **8.500.000 Kč** (slovy: osm milionů pět set tisíc korun českých) (dále jen „Depozitum B“) bude uhrazen Kupujícím na Účet úschovy z poskytnutého hypotečního úvěru, a to na základě smlouvy o poskytnutí úvěru na financování koupě Nemovitostí uzavřené mezi Kupujícím jako dlužníkem a společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242, sídlo Želetavská 1525/1, Praha 4, Míchle, 140 00 (dále jen „Banka K“) jako věřitelem před uzavřením této Smlouvy (dále jen „Hypoteční smlouva K“ – originál byl před uzavřením této Smlouvy předložen Prodávajícímu k nahlédnutí), do pěti (5) pracovních dnů poté, co kterákoliv ze Smluvních stran předloží Bance K všechny následující dokumenty, **nejpozději však do třiceti (30) dnů** od uzavření této Smlouvy:

- i. (originál/ověřený opis) smlouvy o zatížení Nemovitostí zástavním právem za účelem zajištění pohledávky Banky K na krytí části Kupní ceny z hypotečního úvěru poskytnutého Bankou K Kupujícímu uzavřené mezi Bankou K jako zástavním věřitelem a Prodávajícím jako zástavcem před uzavřením této Smlouvy (s ověřeným podpisem Prodávajícího) (dále jen „Zástavní smlouva K“);
 - ii. (opis) návrhu na vklad zástavního práva dle Zástavní smlouvy K do katastru nemovitostí s originálem otisku podacího razítka katastrálního úřadu o jeho přijetí s vyznačeným datem (zajistí Zprostředkovatel **do pěti (5) pracovních dnů** ode dne přípisu Depozita K na Účet úschovy);
 - iii. (originál/ověřený opis) této Smlouvy (s ověřenými podpisy Smluvních stran – stejnopis s označením „B“) (viz **čl. IX. odst. 3.** této Smlouvy).
4. Depozitum K a Depozitum B v celkové výši **12.420.000 Kč** (slovy: dvanáct milionů čtyři sta dvacet tisíc korun českých) (dále jen „**Depozitum**“) budou z Účtu úschovy vypořádány tak, že **celé Depozitum (12.420.000 Kč)** bude uvolněno na Účet prodávajícího **do pěti (5) pracovních dnů** poté, co kterákoliv ze Smluvních stran (či prostřednictvím Zprostředkovatele) předloží Schovateli (dálkový přístup/originál/ověřený opis) příslušného LV (vztahujícího se k Bytu), kde Kupující již bude veden (ve formě MCP) jako výlučný vlastník Nemovitostí, přičemž v částech „C“, „D“ nebo „Plomby a upozornění“ tohoto LV nebudou uvedena žádná omezení vlastnického práva zápisy s výjimkou zástavního práva (včetně případných souvisejících zápisů jako zákaz zcizení a podobně) zřízaného dle Zástavní smlouvy K (zástavní právo zřízané dle Zástavní smlouvy K nemusí být v části „C“ tohoto LV ještě zapsáno), případné notifikace obnovy/opravy katastrálního operátu a případných zápisů evidovaných v důsledku řízení učiněných ze strany a/nebo z důvodu na straně Kupujícího a současně nebudou vyznačeny žádné poznámky s výjimkou případných poznámek evidovaných v důsledku podání učiněných ze strany a/nebo z důvodu na straně Kupujícího.
5. V případě rozdílů mezi ustanoveními ohledně podmínek nakládání s jakoukoliv platbou ve Smlouvě o úschově a ustanoveními této Smlouvy nebo jakékoli jiné smlouvy či dokumentu, mají přednost ustanovení Smlouvy o úschově.
6. Náklady spojené s Úschovou hradí Schovatel, přičemž odměnu Schovatele tvoří pouze úroky z uschovaných částek na Účtu úschovy, a to dle podmínek Smlouvy o úschově.
7. Tímto bude Kupní cena zcela a beze zbytku vyrovnána a Smluvní strany s tímto způsobem vypořádání Kupní ceny souhlasí s tím, že závazek Kupujícího uhradit Kupní cenu dle této Smlouvy je splněn přípisem Depozita na Účet úschovy.

V. Prohlášení a závazky smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že:
 - a. stav Bytu je v souladu se stavebními předpisy;
 - b. Nemovitosti (pro tento článek myšleno Byt) nemají žádné právní vady, zejména na nich neváznou žádné dluhy, nájemní práva či pacht, předkupní práva, služebnosti, věcná práva včetně věcných břemen a práv zástavních, a v Bytě v okamžiku předání Nemovitostí Kupujícímu (viz. **čl. VII.** této Smlouvy) nebude mít žádná fyzická osoba hlášený trvalý/přechodný pobyt a/nebo umístěné sídlo/provozovnu a ani žádná právnická osoba sídlo/provozovnu a na Byt se nevztahuje režim dle § 747 OZ;
 - c. vůči Prodávajícímu a/nebo Nemovitostem neprobíhá žádné soudní, správní, exekuční, vykonávací nebo jiné obdobné řízení, v jehož důsledku by mohly být Nemovitosti nebo jejich část zatíženy nebo by s nimi mohlo být jinak nakládáno ať dobrovolně či nedobrovolně, a žádné takové řízení nehrozí; Nemovitosti nejsou předmětem insolvenčního nebo jiného obdobného řízení ani předmětem výkonu soudního nebo správního rozhodnutí, neváznou na nich žádné daňové nedoplatky a Nemovitosti ani

- žádná jejich část nebyla vložena do základního kapitálu obchodní společnosti nebo družstva, není v úpadku a dle svého nejlepšího vědomí nebyl ohledně jeho majetku podán návrh na zahájení insolvenčního řízení;
- d. řádně hradí veškeré své zákonné (zejména daňové) povinnosti, při jejichž neplnění by hrozilo riziko zřízení zástavního práva k Nemovitostem nebo jiné sankce, v důsledku které by Kupující vynakládal další prostředky ve vztahu k Nemovitostem;
 - e. si není vědom žádných faktických vad Nemovitostí nad rámec obvyklého opotřebení;
 - f. v Domě došlo k založení společenství vlastníků (s ohledem na § 1198 OZ);
 - g. uzavřením této Smlouvy neporušuje žádnou svou smluvní nebo zákonnou povinnost;
 - h. není založen právní důvod pro relativní neúčinnost této Smlouvy jako právního jednání dle § 589 a násl. OZ;
 - i. neexistují žádné smlouvy, dohody či splatné pohledávky, které by ohledně Nemovitostí zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně Nemovitostí podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto; to však neplatí ohledně zřízení zástavního práva dle Zástavní smlouvy K.
2. Prodávající se zavazuje, že od uzavření této Smlouvy do provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí neučiní žádné právní jednání, jímž by Nemovitosti zcizoval, zatěžoval věcnými či závazkovými právy třetích osob (vyjma již uzavřené Zástavní smlouvy K) nebo omezoval jejich užívání, neprovede stavební úpravy bez souhlasu Kupujícího a neučiní nic, čím by zhoršil stav Nemovitostí.
 3. Kupující prohlašuje, že si Nemovitosti řádně prohlédl a je mu znám jejich současný faktický stav a neshledal na nich žádné faktické vady nad rámec obvyklého opotřebení.
 4. Smluvní strany prohlašují, že:
 - a. byly Zprostředkovatelem před uzavřením této Smlouvy informovány a poučeny o povinnostech Zprostředkovatele, které mu jako tzv. „povinné osobě“ vyplývají z právních předpisů upravujících opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, především ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále jen „**AML/CFT zákon**“); zejména pak že byly poučeny o povinnosti identifikační, povinnosti provést kontrolu, povinnosti uchovávat stanovené údaje, oznamovací povinnosti ve zvláštních případech, povinnosti odkladu splnění příkazu klienta, povinnosti mlčenlivosti a dalších povinnostech, jak tyto povinnosti vyplývají z příslušných ustanovení AML/CFT zákona;
 - b. uzavřením této Smlouvy, resp. s touto Smlouvou souvisejícími převody finančních prostředků z Kupujícího na Prodávajícího, nedochází a ani nedojde k legalizaci výnosů z jakékoliv trestné činnosti a prostředky nebo majetek v obchodu užitý nejsou určeny k financování terorismu, teroristických činů nebo teroristických organizací;
 - c. poskytly a na výzvu Zprostředkovateli kdykoliv a bez zbytečného odkladu poskytnou veškeré, úplné a pravdivé informace a případně i doklady o účelu a zamýšlené povaze obchodu, o zdroji peněžních prostředků v obchodu užitých a o skutečném majiteli (jedná-li se o právnickou osobu) a nic před ním nezamlčely a ani nezamlčí.

VI. Odstoupení od smlouvy a smluvní pokuta

1. Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, zjistí-li, že kterékoli z prohlášení a/nebo závazků Prodávajícího dle **čl. I. odst. 1. a/nebo čl. V. odst. 1. a 2.** této Smlouvy nejsou pravdivá a/nebo byly porušeny. Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud Kupující řádně a včas neuhradí druhou část Kupní ceny a/nebo doplatek Kupní ceny způsobem a ve lhůtách dle **čl. IV. odst. 2. a/nebo 3.** této Smlouvy.

2. Odstoupením od této Smlouvy se tato Smlouva ruší od počátku s tím, že Smluvní strany jsou povinny se vzájemně vypořádat dle ustanovení OZ o bezdůvodném obohacení **do pěti (5) pracovních dnů** od účinnosti odstoupení od této Smlouvy nebo od prohlášení této Smlouvy za neplatnou. Účinky odstoupení od této Smlouvy nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení od této Smlouvy druhé Smluvní straně (viz **čl. IX. odst. 8.** této Smlouvy).
3. Každá ze Smluvních stran je oprávněna požadovat po druhé Smluvní straně zaplacení smluvní pokuty ve výši **600.000 Kč** (slovy: šest set tisíc korun českých) za takové porušení povinnosti druhé Smluvní strany, které je důvodem odstoupení od této Smlouvy ve smyslu ustanovení **odst. 1.** tohoto článku této Smlouvy. Smluvní pokuta (v maximální částce 600.000 Kč za všechna porušení dle této Smlouvy) je splatná ve lhůtě **pěti (5) pracovních dnů** ode dne doručení písemné výzvy druhé Smluvní straně (viz **čl. IX. odst. 8.** této Smlouvy) a na účet uvedený v této písemné výzvě k jejímu zaplacení.
4. Předpokladem odstoupení od této Smlouvy Kupujícím a/nebo uplatnění nároku Kupujícího na zaplacení smluvní pokuty Prodávajícím v případě nepravdivosti prohlášení Prodávajícího dle **čl. V. odst. 1.** této Smlouvy je marné uplynutí lhůty **třiceti (30) dnů** od doručení písemné výzvy Kupujícího Prodávajícímu k odstranění vady či splnění povinnosti Prodávajícího (viz **čl. IX. odst. 8.** této Smlouvy).
5. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že výši smluvních pokut dle tohoto článku této Smlouvy považují za přiměřenou.
6. Odstoupením od této Smlouvy dle tohoto článku této Smlouvy není dotčeno právo oprávněné Smluvní strany na úhradu smluvní pokuty dle tohoto článku této Smlouvy.
7. Odstoupením od této Smlouvy a/nebo uplatněním nároku na úhradu smluvní pokuty dle tohoto článku této Smlouvy není dotčeno právo oprávněné Smluvní strany na náhradu škody (nad rámec smluvní pokuty).

VII. Předání nemovitostí

1. Prodávající je povinen Nemovitostí vyklidit a vyklizené je ve stavu způsobilém k obvyklému a řádnému užívání předat Kupujícímu **do pěti (5) pracovních dnů** ode dne provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí dle **čl. VIII. odst. 1.** této Smlouvy, **nejdříve však dne 01.11.2021 a nejpozději dne 30.11.2021.** Kupující se zavazuje Nemovitostí v této lhůtě převzít.
2. V případě, že kterákoliv ze Smluvních stran bude s vyklizením a předáním nebo převzetím Nemovitostí v prodlení, je povinna zaplatit druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši **600 Kč** za každý den prodlení.
3. K předání/převzetí Nemovitostí dojde na základě písemného předávacího protokolu (dále jen „**Protokol**“).
4. Prodávající se zavazuje zaplatit dodavatelům médií veškeré poplatky související s užíváním Nemovitostí vzniklé do předání Nemovitostí Kupujícímu, a to zejména poplatky za energie (dále jen „**Média**“).
5. Stavby měřidel Médii budou zjištěny ke dni předání Nemovitostí Kupujícímu a takto zapsány do Protokolu. Kupující se zavazuje převést uvedená měřidla s takto zjištěnými stavy **do pěti (5) pracovních dnů** od předání Nemovitostí Kupujícímu, k čemuž je Prodávající povinen Kupujícímu poskytnout nezbytnou součinnost.
6. Přeplatky či nedoplatky vyplývající z vyúčtování Médii za dobu do předání Nemovitostí Kupujícímu budou vypořádány Prodávajícím.
7. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků Domu a Pozemků na výdaje spojené se správou Domu a Pozemků jsou obsaženy v prohlášení vlastníka Domu, popř. v usnesení shromáždění vlastníků jednotek v Domě, stejně jako pravidla pro správu Domu a Pozemků. Kupující se zavazuje přispívat na výdaje spojené se správou Domu a Pozemků,

- a to dle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech Domu a na Pozemcích.
8. Prodávající se zavazuje předložit při předání Nemovitostí Kupujícímu potvrzení osoby odpovědné za správu Domu a Pozemků o tom, že Prodávající nemá dluhy související se správou Domu a Pozemků. V případě, že Prodávající takové dluhy bude mít, zavazuje se je nejpozději **do pěti (5) pracovních dnů** uhradit. Pokud tyto dluhy za Prodávajícího uhradí Kupující, bude mít právo domáhat se jejich zaplacení po Prodávajícím.
 9. Prodávající nepředložil před uzavřením této Smlouvy Kupujícímu průkaz energetické náročnosti Domu, protože Dům se nachází v památkové zóně.
 10. Na Kupujícího přechází veškeré užitky a nebezpečí nahodilé škody nebo poškození či zničení Nemovitostí a veškerá práva a povinnosti spojené s držením, užíváním a požíváním (zejména právo a požitky z nájemní smlouvy na Nemovitosti) Nemovitostí okamžikem jejich převzetí od Prodávajícího. V případě prodlení Kupujícího s převzetím Nemovitostí ve lhůtě dle **odst. 1.** tohoto článku této Smlouvy, přechází **následující pracovní den** od uplynutí této lhůty nebezpečí nahodilé škody nebo poškození či zničení Nemovitostí na Kupujícího.
 11. Kupující bere na vědomí, že je dle OZ povinen oznámit **do jednoho (1) měsíce** ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o nabytí svého vlastnického práva k Nemovitostem dle této Smlouvy, osobě odpovědné za správu Domu a Pozemků změnu ve vlastnictví k Nemovitostem, a to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v Bytě domácnost, jakož i následně bez zbytečného odkladu ohlašovat změnu v těchto údajích.

VIII. Nabytí vlastnického práva

1. Kupující nabude vlastnické právo k Nemovitostem na základě provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího příslušným katastrálním úřadem s právními účinky vkladu k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí s jedním (1) vyhotovením této Smlouvy (vkladovou listinou) zajistí Kupující (prostřednictvím Zprostředkovatele) **do pěti (5) pracovních dnů** ode dne vydání tohoto vyhotovení (vkladové listiny) z Úschovy dle podmínek Smlouvy o úschově s tím, že Kupující dále (prostřednictvím Zprostředkovatele) zajistí předání (zaslání) kopie (skenu) návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí s originálem otisku podacího razítka katastrálního úřadu o jeho přijetí Prodávajícímu (na jeho email uvedený v záhlaví této Smlouvy) **do pěti (5) pracovních dnů** ode dne podání originálu tohoto návrhu u příslušného katastrálního úřadu.
3. Smluvní strany se pro případ, že by nedošlo dle této Smlouvy k provedení vkladu převáděného práva do katastru nemovitostí, zavazují poskytnout si navzájem veškerou potřebnou součinnost, včetně uzavření dodatku k této Smlouvě nebo uzavření nové kupní smlouvy (včetně dodatku), jejichž obsah bude odpovídat obsahu této Smlouvy, a který splní zákonné podmínky pro provedení vkladu, a to **do deseti (10) pracovních dnů** od obdržení zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu pozdější Smluvní stranou, případně na pokyn katastrálního úřadu ve stejné lhůtě tuto Smlouvu či návrh na vklad náležitě doplnit. Smluvní strany se rovněž zavazují, pro případ, že by nedošlo k provedení vkladu zástavního práva dle Zástavní smlouvy K, poskytnout si (vzájemně i spolu s Bankou K) obdobnou potřebnou součinnost včetně uzavření nové zástavní smlouvy nebo dodatku stejného obsahu, který by splnil zákonné podmínky pro provedení vkladu zástavního práva k Nemovitostem ve prospěch Banky K.
4. Pokud by však došlo k vyčerpání všech opravných prostředků a příslušný katastrální úřad na základě svého pravomocného rozhodnutí zamítne návrh na vklad vlastnického práva

dle této Smlouvy nebo nové kupní smlouvy uzavřené dle **odst. 3.** tohoto článku této Smlouvy do katastru nemovitostí, tato Smlouva nebo nová kupní smlouva uzavřená dle **odst. 3.** tohoto článku této Smlouvy se od počátku ruší a Smluvní strany jsou povinny se vzájemně vypořádat dle ustanovení OZ o bezdůvodném obohacení **do pěti (5) pracovních dnů** od právní moci posledního opravného prostředku. Smluvní strany se v této souvislosti také zavazují si (vzájemně i spolu s Bankou K) poskytnout potřebnou součinnost, aby bez zbytečného odkladu došlo k výmazu zástavního práva (včetně případných souvisejících zápisů) zřízeného dle Zástavní smlouvy K z katastru nemovitostí.

5. Správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí hradí v plné výši Prodávající (prostřednictvím Zprostředkovatele).

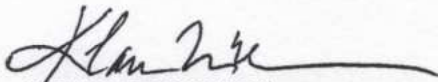
IX. Závěrečná ustanovení


1. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky (zejména OZ) a případné spory z této Smlouvy budou řešeny obecnými soudy České republiky.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu Smluvními stranami.
3. Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech (4) stejnopisech, dva (2) z nich s ověřenými podpisy Smluvních stran (vkladová listina a stejnopis s označením „B“). Po jednom (1) vyhotovení s neověřenými podpisy Smluvních stran obdržel po uzavření této Smlouvy Prodávající i Kupující, zbývající vyhotovení (vkladová listina a vyhotovení s označením „B“) byla po uzavření této Smlouvy, spolu s jedním (1) vyhotovením návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí s neověřenými podpisy Smluvních stran, složena jako listiny do Úschovy (dále jen „Listiny“). Podrobnosti ohledně nakládání a vydání Listin jsou upraveny ve Smlouvě o úschově.
4. Jakákoliv změna této Smlouvy musí být provedena písemně formou očíslovaných dodatků podepsaných Smluvními stranami. Smluvní strany vylučují možnost jiné formy změny této Smlouvy a vylučují použití § 582 odst. 2 OZ.
5. Odpověď Smluvní strany dle § 1740 odst. 3 OZ s dodatkem nebo odchylkou není přijetím nabídky na uzavření této Smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
6. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly v této Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
7. Zjistí-li se, že některé ustanovení této Smlouvy nebo její budoucí ustanovení je zcela nebo částečně neplatné či nevymahatelné nebo se neplatným či nevymahatelným stane, platnost či vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy od něj oddělitelných tím nebude dotčena. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či nevymahatelné ustanovení ustanovením novým, které bude platné a vymahatelné, a které bude svým významem odpovídat významu ustanovení původního.
8. Písemnost určená kterékoliv Smluvní straně se považuje za doručenu také okamžikem odmítnutí jejího převzetí nebo **jedenáctým (11.) dnem** po uložení písemnosti jako nedoručené zásilky u přepravce pověřeného doručením zásilky.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, jejímu obsahu rozumějí, že je tato Smlouva projevem pravé, svobodné a omylu prosté vůle Smluvních stran, které ji uzavřely bez nátlaku a nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

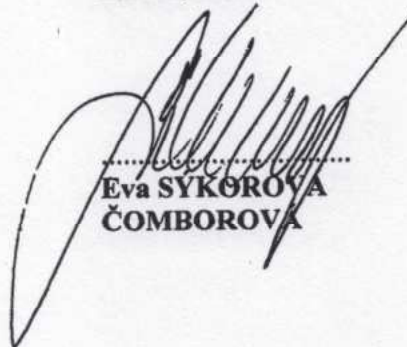
V Praze dne 30.09.2021

Prodávající:

Kupující:


.....
Klára MÜLLER


.....
Ing. Martin SÝKORA
LL.M., DBA


.....
Eva SÝKOROVÁ
ČOMBOROVÁ

**PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU
NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM**

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu: 19249

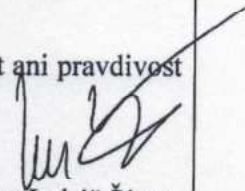
Pořadové číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu: 9 až 11

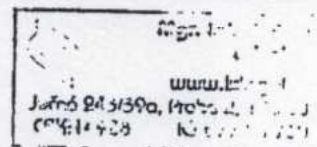
Níže podepsaný Mgr. Lukáš Šíma, advokát, se sídlem Ječná 243/39a, Praha 2, Nové Město, 120 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod evidenčním číslem 14928, prohlašuje, že tuto listinu před ním vlastnoručně ve dvou (2) vyhotoveních podepsali:

1. **Klára Müller**, nar. 10.02.1975, bytem U Rajske zahrady 639/16, Praha 3, Žižkov, jejíž totožnost byla zjištěna z občanského průkazu č. 206746387 vydaného ÚMČ Praha 3;
2. **Martin Sýkora**, nar. 06.12.1983, bytem Palisády 736/46, Bratislava, Staré Mesto, Slovensko, jehož totožnost byla zjištěna z občanského průkazu SVK č. HH168898 vydaného na Slovensku;
3. **Eva Sýkorová Čomborová**, nar. 12.04.1977, bytem Boženy Němcovej 7160/13, Bratislava, Staré Mesto, Slovensko, jejíž totožnost byla zjištěna z občanského průkazu SVK č. HR938903 vydaného na Slovensku.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze dne 30.09.2021


Mgr. Lukáš Šíma



UPOZORNĚNÍ

na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, 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 nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznamená, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Právem na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.



PU-415/2024

V - 34655 / 2021-101 - S



Kupní smlouva

Uvedeného dne měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

Zhanara Rskeldiyeva
rodné číslo: 816105/1965
bytem: Pláničkova 442/3, 162 00 Praha 6 – Veleslavín
číslo účtu: 3572753001/5500

(dále jen jako „**prodávající**“),
na straně **jedné**

a

Mgr. Viktorie Kafka
rodné číslo: 706021/0498
bytem: Kubelíkova 1265/41, 130 00 Praha 3 – Žižkov

(dále jen jako „**kupující**“),
na straně **druhé**

podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto

kupní smlouvu

I.

1.1 Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem

bytové jednotky č. 1019/4, vymezené podle občanského zákoníku v **budově č.p. 1019**, která je součástí **pozemku parc. č. 160 v k.ú. Žižkov a obci Praha** (dále jen jako “**bytová jednotka**”).

Bytová jednotka zahrnuje byt v budově č. p. 1019 na adrese **U Rajske zahrady 1019/18, 130 00 Praha 3 – Žižkov** jako prostorově oddělenou část budovy a podíl o velikosti id. 407/27552 na společných částech nemovité věci, ke kterým patří též pozemek na kterém je dům zřízen.

Uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, a to bytová jednotka na LV č. 23689, budova a pozemek na LV č. 23159, oba LV pro k.ú. Žižkov a obec Praha.

II.

2.1 V případě bytové jednotky popsané v čl. I odst. 1.1 této smlouvy, jde o byt o podlahové ploše 40,7 m², který se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy uvedené v článku I. této smlouvy na adrese **U Rajske zahrady 1019/18, 130 00 Praha 3 – Žižkov**.

III.

3.1 Prodávající touto smlouvou prodává bytovou jednotku podrobně popsanou v čl. I. odst. 1.1 a v čl. II. odst. 2.1 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, se všemi spojenými právy a povinnostmi, kupujícímu, který bytovou jednotku kupuje do svého výlučného vlastnictví.



IV.

4.1 Kupní cena byla smluvními stranami ujednána na celkovou částku **5.240.000,- Kč** (slovy: pět milionů dvě stě čtyřicet tisíc korun českých).

4.2 Kupní cena bude uhrazena do 20 dnů od uzavření této smlouvy do advokátní úschovy zřízené pro tento případ u JUDr. Lucie Pražákové, advokátky, č. osv. ČAK 13865, advokátní kancelář Praha 1, Národní 961/25, PSČ 110 00 (dále jen jako „advokát“) na bankovní účet uvedený ve smlouvě o advokátní úschově kupní ceny uzavřené mezi smluvními stranami této smlouvy a advokátem spolu s touto smlouvou (dále jen jako „**smlouva o advokátní úschově**“), a to částka 440.000,- Kč z vlastních zdrojů kupujícího a zbývající částka 4.800.000,- Kč z hypotečního úvěru kupujícího u Komerční banky a.s. (dále jen jako „**banka**“).

4.3 Pohledávka banky, která poskytne úvěr kupujícímu podle odst. 4.2 této smlouvy, bude zajištěna zástavním právem zřízeným na převáděné bytové jednotce.

4.4 Advokát vyplátí prostředky složené do úschovy v souladu se smlouvou o advokátní úschově takto:

a) Celá částka složená do advokátní úschovy bude vyplacena prodávajícímu po předložení výpisu z katastru nemovitostí, kde bude jako vlastník bytové jednotky uveden kupující a v části C LV nebude žádný zápis omezení vlastnického práva kromě zápisů, za které odpovídá strana kupující, a zástavního práva zajišťujícího úvěr kupujícího u banky a případných souvisejících zápisů a zákazu zcizení a zatížení ve prospěch banky.

4.5 Návrh na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy bude podán prodávajícím prostřednictvím realitní kanceláře neprodleně po sdělení advokáta o složení kupní ceny do advokátní úschovy.

V.

5.1 Prodávající prohlašuje, že je oprávněn s převáděnou bytovou jednotkou a příslušným podílem na společných částech budovy a pozemku, jak jsou podrobně popsány v čl. I odst. 1.1 této smlouvy, nakládat, a že na převáděné bytové jednotce neváznou žádné dluhy, další závazky ani věcná břemena, ani jiné právní či faktické závady, s výjimkou zástavního práva k zajištění pohledávky banky vůči kupujícímu, které bude zapsáno na základě zástavní smlouvy podepsané prodávajícím spolu s touto smlouvou.

5.2 Prodávající prohlašuje, že v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů předal při uzavření kupní smlouvy kupujícímu průkaz energetické náročnosti nebo vyúčtování dodavatelů energií za poslední tři zúčtovací období týkající se předmětu převodu. Kupující níže potvrzuje svým podpisem, že tyto dokumenty od prodávajícího obdržel.

VI.

6.1 Prodávající předá bytovou jednotku kupujícímu do 7 pracovních dnů od složení kupní ceny do advokátní úschovy v souladu s odst. 4.2 této smlouvy. Bytová jednotka bude předána vyklizená s výjimkou případných věcí, na jejichž ponechání v bytové jednotce se smluvní strany dohodly. O předání jednotky bude sepsán písemný předávací protokol.

6.2 Přehlášení odběru dodávaných služeb (elektrina, voda, plyn, apod.) na kupujícího bude provedeno neprodleně po předání bytové jednotky tak, že bude smluvními stranami zajištěn převod u všech dodavatelů služeb do bytové jednotky. Ode dne přehlášení bude hradit kupující v plné výši

všechny poplatky spojené s užíváním výše uvedené bytové jednotky. Případné přeplatky či nedoplatky za poskytnuté služby odpovídající období před přehlášením odběru dodávaných služeb je povinen prodávající vyúčtovat s kupujícím ke dni přehlášení odběru dodávaných služeb.

6.3 Kupující prohlašuje, že je s převáděnou bytovou jednotkou řádně seznámen a její stav je mu dobře znám, a že bytovou jednotku kupuje v tom stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.

6.4 Kupující bere na vědomí, že na bytové jednotce, která je předmětem koupě a objektem hypotečního úvěru kupujícího u banky, bude váznout zástavní právo zřízené prodávajícím ve prospěch banky, toto zástavní právo zajišťuje pohledávku z hypotečního úvěru poskytnutého kupujícímu.

VII.

7.1 Vlastnictví k prodávané bytové jednotce a podílům na společných částech budovy a pozemku přechází na kupujícího zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, a to na základě této smlouvy. Ode dne podpisu kupní smlouvy do doby rozhodnutí o vkladu jsou účastníci smlouvy vázáni svými smluvními projevy. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, povolení vkladu vlastnického práva na kupujícího, zavazují se strany kupní smlouvy k odstranění katastrálním úřadem uvedených vad, případně k vrácení prostředků čerpaných z hypotečního úvěru přímo na účet banky, ze kterého byly finanční prostředky připsány. Smluvní strany se zavazují, že na pokyn katastrálního úřadu tuto kupní smlouvu či návrh na zápis vkladu náležitě doplní, tak aby došlo k naplnění této smlouvy, a v případě potřeby uzavřou dodatek nebo i novou kupní smlouvu stejného faktického obsahu, které splní podmínky pro provedení vkladu.

7.2 Podle této kupní smlouvy se v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha na příslušném LV pro katastrální území Žižkov a obec Praha vyznačí, že vlastníkem bytové jednotky specifikované v čl. I odst. 1.1 této smlouvy se stal kupující.

VIII.

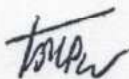
8.1 Tato smlouva se vyhotovuje v pěti stejnopisech. Každá ze smluvních stran a realitní kancelář obdrží jeden stejnopis bez prohlášení o pravosti podpisu. Jeden stejnopis je určen pro banku. Zbývající jeden stejnopis je určen pro katastrální úřad.

8.2 Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost bránící uzavření této smlouvy, s jejím obsahem souhlasí a na znamení toho, že ji uzavírají svobodně a vážně, nikoli z přinucení nebo v omylu, připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 27.4.2021

v Praze dne 30.4.2021

prodávající:



.....
Zhanara Rskeldiyeva

kupující:



.....
Mgr. Viktorie Kafka

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ SEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 016941/297/2021/V

Já, níže podepsaná JUDr. Lucie Pražáková, advokátka se sídlem Praha 1, Národní 961/25, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 13865, prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sama sepsala, přede mnou vlastnoručně ve 3 vyhotovených podepsala

Zhanara Rskeldiyeva, nar. 5.11.1981,
bytem Pláničkova 442/3, Praha 6 – Veveslavín
jejíž totožnost jsem zjistila z povolení k pobytu č. 001073395

V Praze dne 27.4.2021

JUDr. Lucie Pražáková
advokát
Národní 961/25, Praha 1
tel. 777 679 188, IČ 73630047

JUDr. Lucie Pražáková
advokátka



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 11001-0422-0274
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 01
Vlastnoručně podepsal: Viktorie Kafka

Datum a místo narození: 21.10.1970, Praha 10, CZ

Adresa pobytu: Praha 3-Žižkov, Kubelíkova 1265/41, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz
205107638

Praha 01 dne 30.04.2021
Dittrichová Lenka



UPOZORNĚNÍ
na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, 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 nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznamená, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Právem na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.

Mgr. Lukáš Šíma
advokát
Ječná 843/50a, Praha 8, 120 00
Čl. 14928 IČ: 677 85 760

V - 72876 / 2019-101 - S

20-415/2024



KUPNÍ SMLOUVA
PROJEKT „U RAJSKÉ ZAHRADY“

KW

manželé

paní Tereza Kotlabová, nar. 28/10/1988, rodné číslo 886028/0231
bytem Frostova 332/31, 109 00 Praha - Petrovice
dále jen jako „kupující 1“

a pan Radim Kotlaba, nar. 28/06/1975, rodné číslo 750628/4654
bytem Babice 489, 687 03 Babice
dále jen jako „kupující 2“

společný email: radim.kotlaba@seznam.cz

společná doručovací adresa: Mgr. Tereza Kotlabová, advokátka, Na Poříčí 1079/3a, 110 00 Praha 1
kupující 1 a kupující 2 dále společně jen jako „kupující“ na straně jedné

a

obchodní společnost Rajska, s.r.o.

IČO: 272 54 470, se sídlem Elišky Krásnohorské 123/10, Staré Město, 110 00 Praha 1
zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 107950

bankovní spojení: účet č. 115-212760247/0100, vedený u Komerční banky, a.s.
zastoupena panem LUKÁŠEM UXOU, jednatelem společnosti

e-mail: bcci@seznam.cz

dále jen jako „prodávající“ na straně druhé

mezi sebou níže uvedeného dne uzavírají tuto

KUPNÍ SMLOUVU

dle ustanovení §2128 a násl. a ustanovení §1186 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále také jen „o.z.“)

Článek I.

Předmět převodu

- 1.1. Prodávající dle ustanovení § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník vymezil na základě prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ze dne 9.5.2017 (*dále jen jako „Prohlášení vlastníka“*) v pozemku parc. č. 160 v katastrálním území Žižkov (*dále jen jako „Pozemek“*), jehož součástí je stavba – budova č. p. 1019 (*dále jen jako „Budova“*), zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha na LV č. 23159 pro obec Praha a katastrální území Žižkov mimo jiné následující jednotku:
 - jednotku č. 1019/10 způsob využití byt, o velikosti 119,9 m², disponovanou jako 3+kk (*dále jen jako „Jednotka“*), která se nachází ve 2. nadzemním podlaží Budovy.
- 1.2. Jednotka je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha na LV č. 23160 pro obec Praha a katastrální území Žižkov.
- 1.3. Součástí Jednotky jsou veškeré její části popsané v Prohlášení vlastníka (zejména, nikoliv však výlučně, veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod.), podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř Jednotky apod). Součástí Jednotky je dále mimo jiné kompletní kuchyňská linka včetně dřezu a spotřebičů značky



**KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU BYTOVÉ JEDNOTKY
PROJEKT „U RAJSKÉ ZAHRADY“**

Bosch (lednice, mrazák, myčka, trouba, varná deska, digestoř), kompletní koupelna (včetně vany, bidetu, toalety, umyvadla, zrcadla a skříňky) a kompletní samostatná toaleta, dále veškerá sanitární keramika, vodovodní baterie, topná tělesa, obklady, garnyže, záclony a závěsy v hlavní ložnici a obývacím pokoji, kliky, elektrozásuvky, vypínače světel, stropní bodová svítidla, anténní a datové přípojky a veškeré další součásti a vybavení zobrazené na fotografiích připojených k této smlouvě jako příloha č. 2. Vybavením Jednotky je dále zvonek, listovní schránka a domovní telefon.

- 1.4. S Jednotkou je spojeno právo výlučného užívání sklepní kóje pod uzamčením, nacházející se ve společných prostorech Budovy v 1. podzemním podlaží, označené č. 37 o výměře 2,79 m².
- 1.5. Výměra podlahové plochy Jednotky pro účely výpočtu spoluvlastnických podílů na společných částech nemovité věci jako součástí jednotek činí 119,9 m².
- 1.6. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a spoluvlastnický podíl o velikosti 1199/27552 na společných částech nemovité věci vymezených v Prohlášení vlastníka, kterými jsou:
- a) společné části Budovy, kterými jsou základy vč. izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, komíny, hromosvody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, rozvody studené vody, kanalizace, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (domovní zvonek), rozvody telekomunikací a další části uvedené v Prohlášení vlastníka; a
 - b) Pozemek.
- 1.7. Společné části nemovité věci mají právo užívat všichni vlastníci jednotek v Budově z titulu svého spoluvlastnického práva ke společným částem nemovité věci. Z titulu spoluvlastnictví mají všichni spoluvlastníci povinnost podílet se na opravách, údržbě a zabezpečení nemovité věci.
- 1.8. Spoluvlastnické podíly vlastníků bytů a nebytových prostor na společných částech nemovité věci se řídí poměrem podlahové plochy jejich jednotky k celkové ploše všech jednotek v Budově. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky v Prohlášení vlastníka a vztahují se ke všem společným částem nemovité věci. Spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci nemůže být samostatným předmětem převodu.

**Článek II.
Předmět smlouvy**

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícím do jejich podílového spoluvlastnictví Jednotku specifikovanou v čl. I. této smlouvy, a to společně s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovité věci jako součástí Jednotky, a kupující uvedenou Jednotku a uvedený spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci jako její součást kupují a přijímají do svého podílového spoluvlastnictví a zavazují se za ni uhradit prodávajícímu, společně a nerozdílně, níže vyčíslenou kupní cenu. Kupující prohlašují, že notářským zápisem NZ 570/2019, N 508/2019 vyhotoveným Mgr. Františkem Novotným, notářem dne 11.11.2019 zúžili své společné jmění manželů ve vztahu k Jednotce; a Jednotku nabývají do podílového spoluvlastnictví následujícím způsobem: spoluvlastnický podíl kupujícího 1 na Jednotce činí 2/7 ve vztahu k celku a spoluvlastnický podíl kupujícího 2 na Jednotce činí 5/7 ve vztahu k celku.

KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU BYTOVÉ JEDNOTKY
PROJEKT „U RAJSKÉ ZAHRADY“

Článek III.

Prohlášení smluvních stran, záruka, povinnosti smluvních stran

- (včetně vany,
ale veškerá
v hlavní
ěnní a
ěto
7.
- 3.1. Prodávající prohlašuje a zaručuje, že na Jednotce nevázne žádné zástavní právo, věcné břemeno, předkupní právo, ani žádné jiné omezení vlastnického práva nebo právo třetí osoby (včetně práva nájemního či jiného užívacího práva), vyjma služebnosti cesty a stezky zřízené ve prospěch vlastníka sousedícího pozemku p. č. 161, k.ú. Žižkov (dále jen jako „Sousedící pozemek“), umožňující každému budoucímu vlastníkovi Sousedícího pozemku průchod a průjezd k na něm budovaným garážím, vklad byl proveden v řízení vedeném pod sp. zn. V-66512/2017-101.
- 3.2. Kupující berou na vědomí, že prodávající má v budoucnu v úmyslu vybudovat, sám nebo prostřednictvím třetí osoby, na Sousedícím pozemku, který je aktuálně ve vlastnictví prodávajícího, garážový dům, v němž bude vybudováno celkem dvanáct (12) parkovacích stání, o přibližné celkové rozloze podlahové plochy 100 m² (dále jen „Garážový dům“). Za tímto účelem se kupující zavazují prodávajícímu poskytnout veškerou nezbytnou součinnost, tedy zejména jako budoucí výhradní vlastník Jednotky s prodávajícím anebo jinou třetí osobou jako stavebníkem uzavřít smlouvu o právu provést stavbu dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a poskytnout veškerou další součinnost nezbytnou k tomu, aby příslušným stavebním úřadem mohlo být vydáno stavební povolení a následně vydán kolaudační souhlas nebo jiné rozhodnutí umožňující užívání Garážového domu. Stejně tak se kupující zavazují, v případě převodu jeho výhradního vlastnického práva k Jednotce, zajistit, že tento jeho závazek platně přejde na takového dalšího budoucího vlastníka Jednotky. Prodávající se zavazuje provádět stavební práce na Sousedícím pozemku tak, aby byla v co nejmenším rozsahu dotčena práva vlastníka a/nebo uživatelů Jednotky, a to zejména zvýšeným hlukem, zvýšenou prašností a jinými vlivy při provádění stavebních a jiných souvisejících prací. Povinnosti kupujících dle tohoto článku 3.2 zaniknou splněním v okamžiku vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného rozhodnutí umožňujícího užívání Garážového domu.
- 3.3. Prodávající poskytuje kupujícím ve smyslu § 1919 o.z. záruku v délce tří (3) let na vady, které se na Jednotce během této doby projeví, počítáno ode dne předání Jednotky prodávajícím kupujícím. Smluvní strany sjednávají, že prodávající je povinen veškeré takové závady, řádně a písemně uplatněné kupujícími, odstranit na své náklady bez zbytečného odkladu. Pokud bude některým výrobcem součástí nebo vybavení Jednotky, resp. Budovy poskytnuta delší záruční doba, uplatní se tato i ve vztahu ke kupujícím.
- 3.4. Prodávající a kupující tímto prohlašují, že jim nejsou známe žádné skutečnosti právní, či faktické povahy, jež by bránily uzavření této smlouvy.
- 3.5. Kupující prohlašují, že se seznámili s Prohlášením vlastníka, s obsahem tohoto Prohlášení vlastníka souhlasí a fotokopii Prohlášení vlastníka již obdrželi.
- 3.6. Nabytím vlastnického práva k Jednotce se kupující stávají automaticky členy společenství vlastníků jednotek - Společenství vlastníků domu U Rajske zahrady 1019/18 Praha, IČO 063 69 413 (dále jen jako „SVJ“).
- 3.7. Prodávající prohlašuje, že:
- 3.7.1. je výlučným vlastníkem Jednotky, vlastnické právo prodávajícího k Jednotce není k dnešnímu dni jakkoli zpochybněno a dle nejlepšího vědomí prodávajícího neexistuje jakákoliv osoba nebo instituce nebo státní či jiný orgán, který by toto vlastnické právo ke dni podpisu této smlouvy

**KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU BYTOVÉ JEDNOTKY
PROJEKT „U RAJSKÉ ZAHRADY“**

uzavřely
tato rr

4.3.

- zpochybňoval a/nebo který by mohl vlastnické právo prodávajícího či kupujících po převodu Jednotky zpochybnit s ohledem na skutečnosti, které nestaly před podpisem této smlouvy;
- 3.7.2. Jednotka není předmětem konkursního či insolvenčního nebo jiného obdobného řízení ani řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí (exekuce);
- 3.7.3. proti prodávajícímu nejsou zahájena ani vedena žádná soudní, správní či jiná řízení (včetně insolvenčního řízení), která by mohla mít za následek jakékoliv omezení vlastnických práv k Jednotce nebo by mohla mít tato soudní či správní či jiná řízení za následek postižení Jednotky výkonem rozhodnutí, exekucí či zřízením zástavního práva příslušného finančního úřadu či jiného orgánu, či jiným zatížením, ani nejsou prodávajícímu známy žádné skutečnosti, které by mohly vést k zahájení těchto řízení a/nebo nasvědčovaly, že taková řízení hrozí;
- 3.7.4. nemá daňové nebo jiné nedoplatky týkající se Jednotky; k tomuto dni rovněž nebyl vydán žádný platební výměr vyměřující daň, která k tomuto dni nebyla zaplacená;
- 3.7.5. Jednotka ani její část nebyla vložena do základního kapitálu žádné obchodní společnosti, družstva, nadace, nadačního fondu či jiného právního subjektu;
- 3.7.6. prodávající je oprávněn s Jednotkou volně nakládat, neexistují žádná omezení jejího převodu;
- 3.7.7. Budova včetně Jednotky a veškerých společných částí byla řádně zkolaudována k jejímu současnému účelu užívání;
- 3.7.8. prodávající nemá žádné dluhy související se správou Budovy a Pozemku vůči SVJ, jež by mohly přejít na kupující jako nabyvatele Jednotky;
- 3.7.9. veškeré vybavení Jednotky je zcela funkční;
- 3.7.10. Jednotka v právním smyslu vznikla na základě Prohlášení vlastníka a její převod na kupující je jejím prvním převodem;
- 3.7.11. prodávající nezamlčel kupujícím žádné skutečnosti, jež by mohly ovlivnit jejich rozhodnutí do svého podílového spoluvlastnictví Jednotku za sjednanou kupní cenu nabýt.
- 3.8. Prodávající se zavazuje, že:
- 3.8.1. po dobu do povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících Jednotku jakkoli nezadluží, nezatíží, nepronajme, nevloží, nepřevede, ani nebude usilovat o její převod, s výjimkou převodu na kupující, a ani nebude činit jakákoliv jiná jednání, která by zhoršovala stav Jednotky nebo jakkoli omezovala budoucí vlastnické právo kupujících k Jednotce (vyjma zřízení zástavního práva zajišťujícího úvěr kupujících sloužící k úhradě Kupní ceny respektive její části a s tímto zástavním právem souvisejících zatížení).

**Článek IV.
Kupní cena**

- 4.1. Prodávající a kupující se dohodli na smluvní kupní ceně za převáděnou Jednotku v celkové výši **13.800.000,- Kč (slovy: třináct milionů osm set tisíc korun českých)** (dále jen „Kupní cena“), z čehož 3.943.000,- Kč (slovy: tři miliony devět set čtyřicet tři tisíc korun českých) je kupní cena za spoluvlastnický podíl na Jednotce kupujícího 1 a 9.857.000,- Kč (slovy: devět milionů osm set padesát sedm tisíc korun českých) je kupní cena za spoluvlastnický podíl na Jednotce kupujícího 2. Kupující odpovídají prodávajícímu za zaplacení Kupní ceny společně a nerozdílně. Kupní cena již v sobě zahrnuje daň z přidané hodnoty.
- 4.2. Kupující před uzavřením této kupní smlouvy uhradili částku ve výši 1.380.000,- Kč (slovy: jeden milion tři sta osmdesát tisíc korun českých) na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to jako rezervační zálohu dle rezervační smlouvy, kterou smluvní strany společně

**KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU BYTOVÉ JEDNOTKY
PROJEKT „U RAJSKÉ ZAHRADY“**

uzavřely dne 11.10.2019 (dále jen jako „**Rezervační smlouva**“). Uzavřením této kupní smlouvy se tato rezervační záloha plně započítává na úhradu první části Kupní ceny.

- 4.3. Druhou část Kupní ceny, tedy částku ve výši **8.220.000,- Kč** (slovy: osm milionů dvě stě dvacet tisíc korun českých) (dále jen jako „**Depozitum K**“), se kupující zavazují **do pěti (5) pracovních dnů** od podpisu této kupní smlouvy složit z vlastních zdrojů do úschovy Mgr. Lukáše Šímy, advokáta zapsaného u ČAK pod evidenčním číslem 14928, IČO 677 85 760, sídlo Ječná 243/39a, Praha 2, Nové Město, 120 00 (dále jen jako „**Advokát**“) na účet č. **1081721073/2700**, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen jako „**Účet úschovy**“).
- 4.4. Třetí část Kupní ceny, tedy částku ve výši **4.200.000,- Kč** (slovy: čtyři miliony dvě stě tisíc korun českých) (dále jen jako „**Depozitum B**“), se kupující zavazují složit z hypotečního úvěru poskytnutého bankou kupujících (dále jen jako „**Banka K**“) na Účet úschovy **nejpozději do 31.12.2019**. Prodávající bere na vědomí, že podmínkou čerpání hypotečního úvěru je mimo jiné uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k Jednotce ve prospěch Banky K a podání příslušného návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, a proto takovou zástavní smlouvu a návrh na vklad jakožto současný vlastník Jednotky podepsal současně s touto smlouvou a obě listiny složil do úschovy Advokáta, který tyto listiny uvolní kupujícím po složení Depozita K na Účet úschovy v souladu se Smlouvou o úschově.
- 4.5. Depozitum K a Depozitum B, tedy souhrnná částka ve výši **12.420.000,- Kč** (dále jen jako „**Depozitum**“), bude z Účtu úschovy vypořádána dle smlouvy o úschově uzavřené mezi smluvními stranami a Advokátem společně s touto smlouvou (dále jen jako „**Smlouva o úschově**“) tak, že Advokát uvolní celé Depozitum (**12.420.000,- Kč**) na účet prodávajícího **do tří (3) pracovních dnů** poté, co bude Advokátovi předložen originál nebo ověřená kopie příslušného LV vztahujícího se k Jednotce, kde kupující již budou vedeni jako výluční vlastníci Jednotky (ve formě podílového spoluvlastnictví – **kupující 1** podíl **2/7** a **kupující 2** podíl **5/7**), přičemž v částech „C“, „D“ nebo „Plomby a upozornění“ tohoto LV nebude uvedeno žádné omezení vlastnického práva, s výjimkou zástavního práva (včetně případných souvisejících zápisů jako zákaz zcizení a podobně) zřizovaného dle zástavní smlouvy Banky K (toto zástavní právo včetně případných dalších omezení Banky K nemusí být v části „C“ tohoto LV ještě zapsáno), případné notifikace obnovy/opravy katastrálního operátu a případných zápisů evidovaných v důsledku řízení učiněných ze strany a/nebo z důvodu na straně kupujících a současně nebudou vyznačeny poznámky, s výjimkou případných poznámek evidovaných v důsledku podání učiněných ze strany a/nebo z důvodu na straně kupujících.
- 4.6. V případě odstoupení od nebo zrušení této smlouvy jsou smluvní strany povinny vrátit si navzájem poskytnutá plnění; prodávající je povinen vrátit kupujícím celou částku kupujícím již uhrazené Kupní ceny, včetně první části Kupní ceny (rezervačního poplatku) dle článku 4.2 této smlouvy a kupující jsou povinni vrátit prodávajícímu Jednotku a poskytnout součinnost nezbytnou k provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch prodávajícího k Jednotce příslušným katastrálním úřadem (plnění stran jsou vzájemně provázané). Peněžité plnění, které prodávající obdržel od kupujících poukáže přímo na účet Banky K, a to do výše pohledávky Banky K za kupujícími; zbytek peněžitého plnění poukáže kupujícím. V případě, že pohledávka Banky K za kupujícími z titulu úvěru poskytnutého kupujícím bude vyšší, než pohledávka kupujících za prodávajícím z titulu vrácení poskytnutého peněžitého plnění, jsou kupující povinni **do patnácti (15) dnů** od doručení výzvy prodávajícího zaplatit tento rozdíl na účet Banky K; to však neplatí v případě, pokud k zániku závazků z této smlouvy došlo v důsledku porušení povinností nikoli na straně kupujících. Pokud k odstoupení od nebo zrušení této smlouvy dojde z důvodu porušení povinností jedné ze stran (prodávajícího nebo kteréhokoli z kupujících dle této smlouvy, má druhá

h po převodu
smlouvy;
řízení ani
včetně
šy

KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU BYTOVÉ JEDNOTKY PROJEKT „U RAJSKÉ ZAHRADY“

strana (prodávající nebo kupující společně a nerozdílně) nárok na smluvní pokutu za takové porušení povinností ve výši 5% Kupní ceny (u kupujících společně a nerozdílně).

- 4.7. Pro vyloučení pochybností strany potvrzují, že převod spoluvlastnického podílu na Jednotce kupujícího 1 a převod spoluvlastnického podílu na Jednotce kupujícího 2 na základě této smlouvy jsou závislá právní jednání ve smyslu 1727 o.z.

Článek V. Ostatní ustanovení

- 5.1. Prodávající protokolárně předá kupujícím Jednotku **nejpozději do pěti (5) pracovních dnů** ode dne připsání Depozita na účet prodávajícího dle podmínek uzavřené Smlouvy o úschově. Prodávající kupujícím Jednotku předá společně s návody na údržbu jednotlivých částí, včetně případných záručních listů, nejméně dva kusy klíčů od Jednotky, jež současně slouží i jako vstupní čipy/klíče do Budovy, a dále klíče od sklepní kóje, od listovní schránky a od přístupu k popelnicím, vše v řádném a plně funkčním stavu a bez vad a nedodělků bránících v užívání. O předání sepíše smluvní strany předávací protokol, který bude obsahovat případné vady, s uvedením lhůt pro jejich odstranění. Předávací protokol bude zároveň obsahovat stav odečtu jednotlivých měřičů médií (elektřiny, vody apod.). Spotřebu médií do dne předání Jednotky ponese prodávající. Od tohoto data ponese tyto náklady kupující.
- 5.2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu a tímto dnem jsou smluvní strany svými projevy své vůle vázány. Účinky převodu vlastnického práva na kupující nastávají provedením vkladu jejich vlastnického práva do katastru nemovitostí s účinky k okamžiku podání příslušného návrhu na vklad vlastnického práva.
- 5.3. Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí s vyhotovením této smlouvy (vkladovou listinou) zajistí kupující po vydání tohoto vyhotovení (vkladové listiny) z úschovy Advokáta dle podmínek Smlouvy o úschově. Správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva uhradí kupující. Kupující předloží příslušnému finančnímu úřadu daňové přiznání k dani z nabytí nemovitostí za převod vlastnického práva k Jednotce v zákonem stanovené lhůtě.
- 5.4. Pokud by byl příslušným katastrálním úřadem návrh na vklad vlastnického práva k Jednotce na základě této smlouvy pravomocně zamítnut nebo řízení o něm pravomocně zastaveno, Smluvní strany prohlašují, že jsou nadále vázány svými projevy vůle prodat a koupit Jednotku za sjednanou Kupní cenu, a zavazují se pro tento případ ve vzájemné součinnosti uzavřít do 14 dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu novou kupní smlouvu nebo dodatek této kupní smlouvy splňující podmínky a požadavky příslušného katastrálního úřadu pro povolení vkladu, případně tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplnit dle pokynu příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 14 dnů od jeho doručení.
- 5.5. Ustanovení Rezervační smlouvy, která nebyla konzumována nebo se nestala obsolentními v důsledku uzavření této smlouvy, nadále zůstávají v platnosti a účinnosti.

**KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU BYTOVÉ JEDNOTKY
PROJEKT „U RAJSKÉ ZAHRADY“**

Článek VI.

Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu

- 6.1. Pravidla pro přispívání vlastníků jednotek v Budově na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popř. domu jako celku a pravidla pro správu společných částí domu, popř. domu jako celku jsou uvedena v Prohlášení vlastníka.
- 6.2. Kupující berou na vědomí, že v souladu se zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, vzniklo společenství vlastníků se všemi právy a povinnostmi vyplývajícími z tohoto zákona.

Článek VII.

Závěrečné ustanovení

- 7.1. Není-li uvedeno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran této smlouvy právními předpisy České republiky.
- 7.2. Veškerá písemná právní jednání si smluvní strany budou vzájemně doručovat na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Obě smluvní strany se zavazují sdělovat si vzájemně bez zbytečného odkladu jakékoliv změny doručovací adresy.
- 7.3. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech (4) stejnopisech s ověřenými podpisy smluvních stran (jedno vyhotovení pro potřeby řízení u příslušného katastrálního úřadu – vkladová listina s označením „KN“, po jednom vyhotovení pro každou ze smluvních stran a poslední vyhotovení s označením „**VYHOTOVENÍ POUZE PRO BANKU K – NENÍ ÚČINNÉ PRO ŘÍZENÍ PŘED KÚ**“) s tím, že všechna vyhotovení (včetně vkladové listiny s označením „KN“ a vyhotovení s označením „**VYHOTOVENÍ POUZE PRO BANKU K – NENÍ ÚČINNÉ PRO ŘÍZENÍ PŘED KÚ**“) byla po uzavření této smlouvy, spolu s jedním (1) vyhotovením návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí s neověřenými podpisy smluvních stran, složena jako listiny do úschovy Advokáta (dále jen „Listiny“). Podrobnosti ohledně nakládání a vydání Listin jsou upraveny ve Smlouvě o úschově.
- 7.4. Veškeré změny či doplňky této smlouvy je možné činit pouze písemně.
- 7.5. Přílohy této smlouvy tvoří:
- příloha č. 1 - půdorys 1. PP – 7. NP podlaží domu, které určují polohu byt. jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu.
 - příloha č. 2 - fotografie Jednotky
- 7.6. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy před jejím podpisem pozorně přečetly, úplně mu rozumějí a bezvýhradně s ním souhlasí. Připojením svých vlastnoručních podpisů smluvní strany stvrzují, že text této smlouvy vyjadřuje věrně jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli, a že tato smlouva není uzavírána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro kteréhokoli z nich.
- 7.7. Pokud některá lhůta, ujednání, podmínka nebo ustanovení této Smlouvy budou prohlášeny některým soudem za neplatné nebo nevymahatelné, zůstane zbytek ustanovení této Smlouvy v platnosti a účinnosti. Účastníci smlouvy se zavazují, že takové neplatné či nevymahatelné

**KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU BYTOVÉ JEDNOTKY
PROJEKT „U RAJSKÉ ZAHRADY“**

ustanovení nahradí jiným smluvním ujednáním obdobného smyslu, které bude platné, účinné a vymahatelné.

V Praze, dne 11.11.2019
jako kupující 1:


.....
TEREZA KOTLABOVÁ

V Praze, dne 11.11.2019
jako prodávající:


.....
Za Rajska, s.r.o.,
LUKÁŠ UXA, jednatel

V Praze, dne 11.11.2019
jako kupující 2:


.....
RADIM KOTLABA

š, účinné

**PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU
NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM**

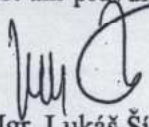
Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu: 015148

Níže podepsaný Mgr. Lukáš Šíma, advokát, se sídlem Ječná 243/39a, Praha 2, Nové Město, 120 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod evidenčním číslem 14928, prohlašuje, že tuto listinu před ním vlastnoručně ve čtyřech (4) vyhotoveních podepsali:

1. **Tereza Kotlabová**, nar. 28.10.1988, bytem Frostova 332/31, Praha 10, Petrůvice, jejíž totožnost byla zjištěna z občanského průkazu č. 211186237 vydaného ÚMČ Praha 2;
2. **Radim Kotlaba**, nar. 28.06.1975, bytem Babice 489, jehož totožnost byla zjištěna z občanského průkazu č. 206114733 vydaného ÚMČ Praha 2;
3. **Lukáš Uxa**, nar. 10.08.1972, bytem Elišky Krásnohorské 123/10, Praha 1, Staré Město, je jehož totožnost byla zjištěna z občanského průkazu č. 210149880 vydaného ÚMČ Praha 1.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze dne 11.11.2019


Mgr. Lukáš Šíma

 **Mgr. Lukáš Šíma**
advokát
www.lslegal.cz
Ječná 243/39a, Praha 2, 120 00
ČA: 14928 IČ: 677 85 760

PU-45/2024

KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU BYTOVÉ JEDNOTKY
PROJEKT „U RAJSKÉ ZAHRADY“

Mgr. Břetislav Dřizová
advokátka, ev. č. ČAK 16700
Na Láště sv. Jiří 258/7, 160 00 Praha 6
IČ 04661524, DIČ CZ8356076773

pan Jaroslav Beck, dat. nar. 29.5.1988, RČ 880529/1781
bytem Českých lesů 247, Strakonice, PSČ 386 01
dále jen jako „kupující“ na straně jedné

V - 56693 / 2019-101 - S



a

obchodní společnost Rajská, s.r.o.
IČ: 272 54 470, se sídlem Praha 1, Dlouhá 719/44, PSČ 110 00
zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 107950
bankovní spojení: účet č. 115-212760247/0100, vedený u Komerční banky, a.s.
zastoupena panem LUKÁŠEM UXOU, jednatelem společnosti
e-mail: bcci@seznam.cz
dále jen jako „prodávající“ na straně druhé

mezi sebou níže uvedeného dne uzavírají tuto

KUPNÍ SMLOUVU

dle ustanovení §2128 a násl. a ustanovení §1186 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále také jen „o.z.“)

Článek I.

Předmět převodu

- 1.1. Prodávající dle ustanovení § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník vymezil v pozemku parc. č. 160, jehož součástí je stavba – budova č. p. 1019 (dále jen jako "Budova"), zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha na LV č. 23159 pro obec Praha a katastrální území Žižkov mimo jiné následující jednotku:
 - jednotku č. 1019/17 způsob využití byt, o velikosti 118,9 m², disponovanou jako 3+kk (dále jen jako „Jednotka“), která se nachází ve 4. nadzemním podlaží Budovy.
- 1.2. Jednotka je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha na LV č. 23160 pro obec Praha a katastrální území Žižkov.
- 1.3. Součástí jednotek v Budově je veškerá jejich vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotek dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod.
- 1.4. Výměra podlahové plochy Jednotky pro účely výpočtu spoluvlastnických podílů na společných částech nemovité věci jako součástí jednotek činí 118,9 m².
- 1.5. S Jednotkou je spojeno právo výlučného užívání sklepní kóje pod uzamčením, nacházející se ve společných prostorech Budovy v 1. podzemním podlaží, označené č. 44 o výměře 3,24 m².
- 1.6. Vybavení Jednotky: 1x zvonek, 1x listovní schránka, 1x domovní telefon, 7x radiátory.



CUZK 100009493448

KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU BYTOVÉ JEDNOTKY PROJEKT „U RAJSKÉ ZAHRADY“

1.7. Součástí Jednotky je odpovídající spoluvlastnický podíl o velikosti 1189/27552 na společných částech nemovité věci, kterými jsou:

- a) společné části Budovy, kterými jsou základy vč. izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, komíny, hromosvody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, rozvody studené vody, kanalizace, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (domovní zvonek), rozvody telekomunikací;
- b) pozemek p.č. 160, k.ú. Žižkov, obci Praha,

jak jsou tyto společné části nemovité věci vymezeny v prohlášení vlastníka dle ustanovení § 1166 o.z.

1.8. Součástí jednotek je mimo jiné sanitární keramika, vodovodní baterie, topná tělesa, sprchový kout, boiler, elektrozásuvky, vypínače světel a anténní a datové přípojky.

1.9. Všechny společné části nemovité věci mají právo užívat všichni vlastníci jednotek v Budově z titulu svého spoluvlastnického práva ke společným částem nemovité věci. Z titulu spoluvlastnictví mají všichni spoluvlastníci za povinnost podílet se na opravách, údržbě a zabezpečení nemovité věci.

1.10. Spoluvlastnické podíly vlastníků bytů a nebytových prostor na společných částech nemovité věci se řídí poměrem podlahové plochy jejich jednotky k celkové ploše všech jednotek v Budově. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky v prohlášení vlastníka a vztahují se ke všem společným částem nemovité věci. Spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci nemůže být samostatným předmětem převodu.

Článek II.

Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu do jeho výhradního vlastnictví Jednotku specifikovanou v čl. I. této smlouvy, a to společně s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovité věci jako součástí Jednotky a kupující uvedenou Jednotku a uvedený spoluvlastnický podíl na nemovité věci jako její součást, kupuje a přijímá do svého výhradního vlastnictví a zavazuje se za ni uhradit prodávajícímu níže vyčíslenou kupní cenu.

Článek III.

Prohlášení smluvních stran, záruka, povinnosti smluvních stran

3.1. Prodávající prohlašuje a zaručuje, že na Jednotce nevázne žádné zástavní právo, věcné břemeno, předkupní právo, ani žádné jiné omezení vlastnického práva nebo právo třetí osoby (včetně práva nájemního či jiného užívacího práva), vyjma služebnosti cesty a stezky zřízené ve prospěch vlastníka sousedícího pozemku p. č. 161, k.ú. Žižkov, umožňující každému budoucímu vlastníkovi pozemku p. č. 161 průchod a průjezd k na něm budovaným garážím, vklad byl proveden v řízení vedeném pod sp. zn. V-66512/2017-101. Prodávající dále prohlašuje, že Jednotka nevykazuje ani žádné jiné právní vady, které by bránily řádnému výkonu vlastnického práva kupujícímu a že na Jednotce neváznou žádné závady nezapsané do veřejného seznamu, které by ve smyslu ust. § 1107 občanského zákoníku přešly s převodem vlastnického práva k Jednotce na kupujícího, a že neučinil ani žádný úkon či jednání, kterým by došlo ke zřízení jakéhokoli omezení ve vztahu k Jednotce. Uhradí-li kupující jakýkoli dluh související s Jednotkou vzniklý před vkladem vlastnického práva k Jednotce pro kupujícího do katastru nemovitostí, zavazuje se prodávající takový dluh kupujícímu na jeho výzvu neprodleně uhradit.

**KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU BYTOVÉ JEDNOTKY
PROJEKT „U RAJSKÉ ZAHRADY“**

ých

ny,
tě,
e,
ly

3.2. Kupující bere na vědomí, že prodávající má v budoucnu v úmyslu vybudovat, sám nebo prostřednictvím třetí osoby, na pozemku p. č. 161, druh pozemku ostatní plocha (dále jen jako „Sousedící pozemek“), zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha a katastrální území Žižkov na LV č. 1726, který je aktuálně ve vlastnictví prodávajícího, garážový dům, v němž bude vybudováno celkem dvanáct (12) parkovacích stání, o přibližné celkové rozloze podlahové plochy 100 m² (dále jen „Garážový dům“). Za tímto účelem se kupující zavazuje prodávajícímu poskytnout veškerou nezbytnou součinnost, kterou po něm bude možno spravedlivě požadovat, tedy zejména jako budoucí výhradní vlastník Jednotky s prodávajícím anebo jinou třetí osobou jako stavebníkem uzavřít smlouvu o právu provést stavbu dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a poskytnout veškerou další součinnost nezbytnou k tomu, aby příslušným stavebním úřadem mohlo být vydáno stavební povolení a následně vydán kolaudační souhlas nebo jiné rozhodnutí umožňující užívání garáží. Stejně tak se kupující zavazuje, v případě převodu jeho výhradního vlastnického práva k Jednotce, zajistit, že tento jeho závazek platně přejde na takového dalšího budoucího vlastníka jednotky. Proávající se zavazuje provádět stavební práce na Sousedícím pozemku tak, aby byla v co nejmenším rozsahu dotčena práva vlastníka a/nebo uživatelů Jednotky, a to zejména zvýšeným hlukem, zvýšenou prašností a jinými vlivy při provádění stavebních a jiných souvisejících prací. Proávající se zavazuje zejména zajistit:

- a) provádění stavebních prací pouze v době od 8:00 do 18:00 hod a dále to, že mimo uvedenou dobu žádné práce, mimo případného odstranění havárie, prováděny nebudou;
- b) že stavebník Garážového Domu provede úklid pozemku parc. č. 160 v k.ú. Žižkov, a to každý den po skončení stavebních prací, pokud při provádění výstavby Garážového domu daný den došlo k jeho znečištění;
- c) že stavebník Garážového Domu po skončení výstavby Garážového domu odstraní všechna znečištění a poškození Budovy a pozemku parc. č. 160 v k.ú. Žižkov vzniklá v průběhu výstavby Garážového domu, tedy uvedený pozemek a Budovu uvede do stavu před započítáním výstavby Garážového domu, a to nejpozději do 1 měsíce od ukončení stavebních prací nebo od kolaudace garážového domu – rozhodný je okamžik, který nastane dříve;
- d) že elektrická energie a voda pro výstavbu Garážového domu bude odebírána pouze prostřednictvím samostatných přípojek s měřením spotřeby zřízených na základě smlouvy s dodavatelem vody a elektrické energie a že nebude odebírána z přípojek zřízených pro společenství vlastníků jednotek zřízené v Budově.

3.2a Proávající a kupující se tímto dohodli, že kupující jako výhradní vlastník Jednotky bude mít v případě, kdy ze strany prodávajícího k vybudování Garážového domu skutečně dojde, přednostní právo nájmu na celkem 1 parkovací stání v Garážovém domě (dále jen „Právo přednostního pronájmu“). V případě, že se prodávající rozhodne Garážový dům a/nebo jeho část zcizit, bude mít kupující předkupní právo k takové části Garážového domu, která bude odpovídat 1 parkovacímu stání (dále jen „Předkupní právo“). Právo přednostního pronájmu a Předkupní právo se uplatní za následujících podmínek:

- a) nejpozději do 2 měsíců od právní moci kolaudačního rozhodnutí a/nebo do 2 měsíců od účinků kolaudačního souhlasu Garážového domu nabídne prodávající kupujícímu k prodeji a/nebo k pronájmu (dle záměru prodávajícího);
- b) nájemné/kupní cena bude stanovena prodávajícím, nebude však vyšší než nájemné/kupní cena sjednaná s ostatními zájemci o další parkovací stání;
- c) kupující se ve lhůtě 1 měsíce vyjádří, zda má zájem Právo přednostního pronájmu/Předkupní právo využít;

**KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU BYTOVÉ JEDNOTKY
PROJEKT „U RAJSKÉ ZAHRADY“**

- d) v případě, že vlastnické právo k Jednotce bude kupujícím převedeno na třetí osobu, je kupující oprávněn na tuto třetí osobu převést i oprávnění z Práva přednostního pronájmu a/nebo Předkupního práva. 3.7.6.
3.7.7.
- Poruší-li prodávající ujednání obsažené v tomto odst. 3.2a, zavazuje se uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč a dále škodu z toho vzniklou, a to nad rámec smluvní pokuty. Smluvní strany se dohodly, že nárok kupujícího na smluvní pokutu nevznikne v případě, kdy prodávající sice poruší povinnost dle písm. a) odst. 3.2a, avšak na výzvu kupujícího tuto svoji povinnost splní. 3.7.8.
3.7.9
- 3.3. Prodávající poskytuje kupujícímu ve smyslu § 1919 o.z. záruku v délce tří (3) let na vady, které se na Jednotce během této doby projeví, počítáno ode dne předání Jednotky prodávajícím kupujícímu. Smluvní strany sjednávají, že prodávající je povinen veškeré takové závady, řádně a písemně uplatněné kupujícím, odstranit na své náklady bez zbytečného odkladu. Pokud bude některým výrobcem součástí nebo vybavení jednotky, resp. Budovy poskytnuta delší záruční doba, uplatní se tato i ve vztahu ke kupujícímu. 3.7
3.7
- 3.4. Prodávající a kupující tímto prohlašují, že jim nejsou známy žádné skutečnosti právní, či faktické povahy, jež by bránily uzavření této smlouvy.
- 3.5. Kupující prohlašuje, že se seznámil s prohlášením dle ustanovení § 1166 o.z., kterým jsou vymezeny jednotky v Budově, s obsahem tohoto prohlášení souhlasí a fotokopii prohlášení vlastníka již obdržel.
- 3.6. Nabytím vlastnického práva k Jednotce se kupující stává automaticky členem společenství vlastníků jednotek.
- 3.7. Prodávající prohlašuje, že:
- 3.7.1. je výlučným vlastníkem Jednotky, vlastnické právo prodávajícího k Jednotce není k dnešnímu dni jakkoli zpochybněno a dle nejlepšího vědomí prodávajícího neexistuje jakákoliv osoba nebo instituce nebo státní či jiný orgán, který by toto vlastnické právo ke dni podpisu této smlouvy zpochybňoval a/nebo který by mohl vlastnické právo prodávajícího či kupujícího po převodu Jednotky zpochybnit s ohledem na skutečnosti, které nestaly před podpisem této smlouvy;
- 3.7.2. Jednotka není předmětem konkursního či insolvenčního nebo jiného obdobného řízení ani řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí (exekuce);
- 3.7.3. proti prodávajícímu nejsou zahájena ani vedena žádná soudní, správní či jiná řízení (včetně insolvenčního řízení), která by mohla mít za následek jakékoliv omezení vlastnických práv k Jednotce nebo by mohla mít tato soudní či správní či jiná řízení za následek postižení Jednotky výkonem rozhodnutí, exekucí či zřízením zástavního práva příslušného finančního úřadu či jiného orgánu, či jiným zatížením, ani nejsou prodávajícímu známy žádné skutečnosti, které by mohly vést k zahájení těchto řízení a/nebo nasvědčovaly, že taková řízení hrozí;
- 3.7.4. nemá daňové nebo jiné nedoplatky nebo nedoplatky na poplatcích či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se této smlouvy (např. zákonné zástavní právo apod.) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Jednotkou a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Jednotky; k tomuto dni rovněž nebyl vydán žádný platební výměr vyměřující daň, která k tomuto dni nebyla zaplacená;
- 3.7.5. Jednotka ani její částí nebyla vložena do základního kapitálu žádné obchodní společnosti, družstva, nadace, nadačního fondu či jiného právního subjektu;

**KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU BYTOVÉ JEDNOTKY
PROJEKT „U RAJSKÉ ZAHRADY“**

ku, je
ního

ímu
ivní
v
vu

é
n
a
?
í

- 3.7.6. v Budově je zřízeno společenství vlastníků jednotek;
- 3.7.7. v Jednotce není žádná osoba hlášena k trvalému pobytu ani v Jednotce nemá žádná osoba zřízeno sídlo či místo podnikání;
- 3.7.8. je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené a že převod Jednotky nepředstavuje jednání, ohledně kterého by bylo možno domáhat se relativní neúčinnosti;
- 3.7.9. neběží žádné spory zejména soudní (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy), vztahující se k Jednotce, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se Jednotky, a že nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Jednotku určitým způsobem nebo všeobecně;
- 3.7.10. nezamířel kupujícímu žádnou podstatnou okolnost vztahující se k Jednotce a že Jednotka netrpí žádnou podstatnou stavebnětechnickou (faktickou).
- 3.8. Prodávající se zavazuje, že po dobu do povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího Jednotku jakkoli nezadluží, nezatíží, dále nepronajme, nevloží, nepřevede, ani nebude usilovat o jejich převod, s výjimkou převodu na kupujícího a ani nebude činit jakákoliv jiná jednání, která by zhoršovala právní nebo faktický stav Jednotky nebo jakkoliv omezovala budoucí vlastnické právo kupujícího k Jednotce. V případě porušení této povinnosti je prodávající povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč s tím, že ujednáním této smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje, a to nad rámec sjednané smluvní pokuty.

Článek IV.

Kupní cena

- 4.1. Prodávající a kupující se dohodli na smluvní kupní ceně za převáděnou Jednotku v celkové výši **14.300.000,-Kč (slovy: čtrnáct milionů tři sta tisíc korun českých)** (dále jen „Kupní cena“). Kupní cena již v sobě zahrnuje daň z přidané hodnoty.
- 4.2. Kupující se zavazuje výše uvedenou Kupní cenu složit do advokátní úschovy Advokátní kanceláře Dub & Beránek, s.r.o., IČ 077 58 481, se sídlem Na Baště sv. Jiří 7/258, PSČ 160 00, Praha 6, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. C, vložka 307013 (dále jen jako „Advokát“) na účet úschov č.ú: 1163903276/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a to ve lhůtě nejpozději do 16.09.2019. Složením částky ve výši 14.300.000,- Kč na uvedený účet úschov je povinnost kupujícího uhradit Kupní cenu splněna.
- 4.3. Kupní cena bude z úschovy Advokáta vyplacena na bankovní účet prodávajícího zcela v souladu se smlouvou o úschově a svěřenecké správě, kterou smluvní strany s uvedeným Advokátem uzavírají dnešního dne společně s touto kupní smlouvou, tedy
- v části ve výši 13.000.000,- Kč do pěti (5) pracovních dnů poté, co bude Advokátovi předložen originál nebo ověřená kopie výpisu z katastru nemovitostí, na kterém bude v příslušném listu vlastnictví zapsán kupující jako výhradní vlastník Jednotky, a to za předpokladu, že na výpisu z katastru nemovitostí nebudou žádná omezení vlastnického práva, zejména, nikoliv však výlučné, věcné břemeno a/nebo zástavní právo, vyjma případných práv zřízených přímo kupujícím (a)nebo s jeho souhlasem, že údaje na tomto výpisu z katastru nemovitostí nejsou dotčeny žádnou změnou právních vztahů (plomba) s výjimkou takových zápisů, jež vzniknou na základě právních úkonů kupujícího a/či s jeho souhlasem, a že na uvedeném listu vlastnictví nebude ani žádné upozornění či údaj v části D, mimo takovýchto údajů a zápisů z důvodu na straně kupujícího;

KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU BYTOVÉ JEDNOTKY PROJEKT „U RAJSKÉ ZAHRADY“

– v části ve výši 1.300.000,- Kč do pěti (5) pracovních dnů poté, co bude Advokátovi předložen protokol o předání a převzetí Jednotky mezi prodávajícím a kupujícím.

Článek V.

Ostatní ustanovení

- 5.1. Prodávající protokolárně předá kupujícímu Jednotku ve vyklizeném stavu nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne připsání části Kupní ceny ve výši 13.000.000,- Kč na jeho účet dle uzavřené smlouvy o úschově a svěřenecké správě, případně ode dne následujícího po dni, v němž byl Advokát povinen vyplatit část Kupní ceny ve výši 13.000.000,- Kč na účet prodávajícího dle uzavřené smlouvy o úschově, podle toho, která ze skutečností nastane dříve. Kupující se zavazuje v uvedené lhůtě Jednotku převzít. Prodávající kupujícímu Jednotku předá společně s návody na údržbu jednotlivých částí, včetně případných záručních listů, tři kusy klíčů od Jednotky, které slouží i pro odemykání Budovy, 2 kusy klíčů od schránky a 2 kusy klíčů od sklepa, v řádném a plně funkčním stavu a bez vad a nedodělků bránících v užívání. O předání sepíše smluvní strany předávací protokol, který bude obsahovat případné vady, s uvedením lhůt pro jejich odstranění. Předávací protokol bude zároveň obsahovat stav odečtu jednotlivých měřičů medií (elektřiny, vody apod.). Spotřebu medií do dne předání Jednotky ponese prodávající. Od tohoto data ponese tyto náklady kupující. Pro případ prodlení se splněním povinnosti předat Jednotku kupujícímu se prodávající zavazuje zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý i započatý den prodlení. Pro případ prodlení se splněním povinnosti převzít Jednotku od prodávajícího se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
- 5.2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu a tímto dnem jsou smluvní strany svými projevy své vůle vázány. Účinky převodu vlastnického práva na kupujícího nastávají provedením vkladu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí s účinky k okamžiku podání příslušného návrhu na vklad vlastnického práva. Podáním návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího dle této smlouvy smluvní strany, v souladu se smlouvou o úschově a svěřenecké správě, shodně pověřují Advokáta, který tak učiní ve lhůtě nejpozději do pěti (5) pracovních dnů po připsání celé Kupní ceny na účet advokátních úschov.
- 5.3. Správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva uhradí kupující, který zároveň předloží příslušnému finančnímu úřadu daňové přiznání k dani z nabytí nemovitostí za převod vlastnického práva k Jednotce. Náklady na ověření podpisů hradí každá ze smluvních stran sama.
- 5.4. Pokud by byl příslušným katastrálním úřadem návrh na vklad vlastnického práva k Jednotce na základě této smlouvy pravomocně zamítnut nebo řízení o něm pravomocně zastaveno, Smluvní strany prohlašují, že jsou nadále vázány svými projevy vůle prodat a koupit Jednotku za sjednanou Kupní cenu, a zavazují se pro tento případ ve vzájemné součinnosti uzavřít do 14 dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu novou kupní smlouvu nebo dodatek této kupní smlouvy splňující podmínky a požadavky příslušného katastrálního úřadu pro povolení vkladu, případně tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplnit dle pokynu příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 14 dnů od jeho doručení.
- 5.5. Prodávající a kupující jsou oprávněni od této smlouvy odstoupit v případech stanovených právními předpisy.

Kupující je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit pokud:

- a) se některé z prohlášení prodávajícího uvedené v čl. III. této smlouvy ukáže být nepravdivé a prodávající závadný stav neodstraní ani v dodatečné, k tomu mu ze strany

**KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU BYTOVÉ JEDNOTKY
PROJEKT „U RAJSKÉ ZAHRADY“**

ložen

10
dle
mž
le
je
la
é

kupujícího poskytnuté, přiměřené lhůtě; v takovém případě je zároveň prodávající povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé nepravdivé prohlášení s tím, že ujednáním této smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje, a to i nad rámec sjednané smluvní pokuty;

nebo

- b) strana prodávající poruší svůj závazek uvedený v čl. 3.8 této smlouvy

nebo

- c) na LV k Jednotce bude kupující vyznačen jako její vlastník, ale na tomto LV bude ke dni provedení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy jakýkoli zápis v části C a D či plomba nebo upozornění, mimo případného zápisu o probíhající změně katastrálního operátu a mimo takovýchto zápisů či záznamů vzniklých z důvodů na straně kupujícího

nebo

- d) pokud se do 4 měsíců od uzavření této smlouvy nestane kupující vlastníkem Jednotky z důvodů zaviněných na straně prodávajícího.

Prodávající je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud:

- a) se některé z prohlášení kupujícího uvedené v čl. III. této smlouvy ukáže být nepravdivé; v takovém případě je zároveň kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé nepravdivé prohlášení s tím, že ujednáním této smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje, a to i nad rámec sjednané smluvní pokuty;

nebo

- b) pokud do 4 měsíců od uzavření této smlouvy nebudou splněny podmínky pro výplatu částky ve výši 13.000.000,- Kč z úschovy Advokáta ve prospěch prodávajícího.

Článek VI.

Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu

- 6.1. Pravidla pro přispívání vlastníků jednotek v Budově na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popř. domu jako celku a pravidla pro správu společných částí domu, popř. domu jako celku jsou uvedena v prohlášení vlastníka.

- 6.2. Kupující bere na vědomí, že v souladu se zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, vzniklo společenství vlastníků se všemi právy a povinnostmi vyplývajícími z tohoto zákona.

Článek VII.

Závěrečné ustanovení

- 7.1. Není-li uvedeno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran této smlouvy právními předpisy České republiky.

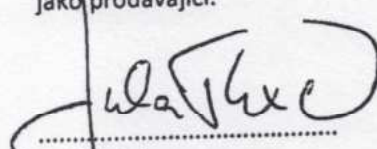
**KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU BYTOVÉ JEDNOTKY
PROJEKT „U RAJSKÉ ZAHRADY“**

- 7.2. Veškerá písemná právní jednání si smluvní strany budou vzájemně doručovat na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Obě smluvní strany se zavazují sdělovat si vzájemně bez zbytečného odkladu jakékoliv změny doručovací adresy.
- 7.3. Tato smlouva byla sepsána ve třech (3) vyhotoveních. Jedno vyhotovení je určeno pro potřeby řízení o povolení vkladu vlastnického práva a ze zbylých obdrží každý z účastníků po jednom.
- 7.4. Veškeré změny či doplňky této smlouvy je možné činit pouze písemně.
- 7.5. Přílohy této smlouvy tvoří:
- příloha č. 1 - půdorysy 1. PP – 7. NP podlaží domu, které určují polohu byt. jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu.
- 7.6. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy před jejím podpisem pozorně přečetly, úplně mu rozumějí a bezvýhradně s ním souhlasí. Připojením svých vlastnoručních podpisů smluvní strany stvrzují, že text této smlouvy vyjadřuje věrně jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli, a že tato smlouva není uzavírána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro kteréhokoliv z nich.
- 7.7. Pokud některá lhůta, ujednání, podmínka nebo ustanovení této Smlouvy budou prohlášeny některým soudem za neplatné nebo nevymahatelné, zůstane zbytek ustanovení této Smlouvy v platnosti a účinnosti. Účastníci smlouvy se zavazují, že takové neplatné či nevymahatelné ustanovení nahradí jiným smluvním ujednáním obdobného smyslu, které bude platné, účinné a vymahatelné.

V Praze, dne 10.09.2019
jako kupující:


.....
JAROSLAV BECK

V Praze, dne 10.09.2019
jako prodávající:


.....
Za Rajska, s.r.o.,
LUKAŠ UXA, jednatel

PR

Já, níže
zapsan
tuto li

Lukáš
ověř

Jar
ově

Po
uv

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

adresy
š bez

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 016200/57,58/2019/C.

pro
i po

Já, níže podepsaná **Mgr. Beáta Dřizová**, advokátka se sídlem Na Baště sv. Jiří 258/7, Praha 6, 160 00, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 16700, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve třech vyhotoveních podepsali:

Lukáš Uxa, nar. 10. 08. 1972, bytem Elišky Krásnohorské 123/10, Praha 1, jehož totožnost jsem ověřil z OP č. 210149880, vydaného ÚMČ Praha 1 dne 4. 10. 2018.

Jaroslav Beck, nar. 29. 05. 1988, trvale bytem Českých lesů 247, Strakonice, jehož totožnost jsem ověřil z OP č. 209563716, vydaného MěÚ Strakonice dne 15. 05. 2018.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze dne 10. 09. 2019


Mgr. Beáta Dřizová advokátka
advokátka, ev. č. ČAK 16700
Na Baště sv. Jiří 258/7, 160 00 Praha 6
IČ 04661524, DIČ CZ8356076773

Mgr. Beáta Dvorníková
advokátka, ev. č. ČAK 16700
Na Baště sv. Jiří 2597, 160 00 Praha
IČ 04661524, DIČ CZ835607673

51700



