

## SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY

Smluvní strany:

Společnost **SPS Císařka, s.r.o.**,  
se sídlem Praha 2, Jana Masaryka 165/22, PSČ 120 00, IČ 284 78 568,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 144552  
bankovní spojení: [...], č. účtu: [...], variabilní symbol [...],  
kterou zastupuje na základě plné moci ze dne [...]  
[...]  
na straně jedné  
(dále jen „**strana prodávající**“)

a

[**manželé**] [...]

na straně druhé  
(dále jen „**strana kupující**“)

uzavírají tuto  
**smlouvu o převodu vlastnictví jednotky**

### I.

**Prohlášení strany prodávající, označení předmětu převodu, jeho popis,  
bližší vymezení společných částí budovy č.p. [...]**

1. Strana prodávající tímto prohlašuje, že na základě

- (i.) ukončené výstavby, kolaudačního souhlasu č.j. [...], vydaného Stavebním úřadem [...] dne [...], který nabyl právní moci dne [...],
- (ii.) rozhodnutí o přidělení čísla popisného [...] ze dne [...],
- (iii.) prohlášení vlastníka ze dne [...], jehož vklad do katastru nemovitostí byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Katastrální úřad**“), pod č.j. [...],

je mimo jiné výlučným vlastníkem:

- a) jednotky (bytu) č. [...]** nacházející se v [...] nadzemním podlaží budovy č.p. [...] v části obce Praha, na pozemku parc.č. (dále jen „**budova**“ či „**dům**“), se kterou je nedílně spojen:
  - (i.) ideální spoluvlastnický podíl v rozsahu [...] na společných částech budovy č.p. [...];
  - (ii.) ideální spoluvlastnický podíl v rozsahu [...] k pozemku parc.č. [...] a dále spoluvlastnický podíl v rozsahu [...] k pozemku parc.č. [...] (dále jen „**pozemky**“);

vše výše uvedené v k.ú. Smíchov, obce Praha, zapsáno na LV č. [...] u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha,

**b)** nebytové jednotky - komory o předběžné ploše [...], umístěné v [...], nadzemním podlaží domu [...], označená pod číslem [...]

K jednotce / nebytové jednotce náleží:

**c)** odpovídající ideální spoluvlastnický podíl na společných částech budovy společných jen některým vlastníkům jednotek, ke kterým náleží právo parkování v těchto prostorách, s výhradním právem parkovat na stání č. [...], typ [...] (dále jen „garážové stání“) a s právem užívat k tomu určenou příjezdovou komunikaci,

**d)** odpovídající ideální spoluvlastnický podíl na společných částech domu společných jen vlastníkům některých jednotek, ke kterým náleží právo výlučného užívání těchto společných částí budovy, a to balkon/lodžie/terasa/terasa - předzahrádka o celkové ploše [...] m<sup>2</sup> umístěná ve [...]. nadzemním podlaží domu, dle projektu označená jako č. [...] (dále jen „balkon/lodžie/terasa“);

**e)** odpovídající ideální spoluvlastnický podíl k movitým věcem tvořícím vybavení budovy nebo její příslušenství jakož i pozemků, které jsou předmětem převodu;

**f)** právo výlučného užívání plochy: terasy-předzahrádky o výměře [...] m<sup>2</sup>, která je částí pozemku nebo pozemků, které jsou dle prohlášení vlastníka přiřazeny k budově a právo užívání této plochy přiřazeno k příslušné jednotce.

(dále společně jen „předmět převodu“).

## 2. Popis jednotky č. [...], jejího příslušenství a vybavení

2.1 Jednotka č. [...] se skládá z:  
[...]

**Podlahová plocha jednotky č. [...] činí ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, [...] m<sup>2</sup>.**

2.2 Vybavení náležející k jednotce č. [...]:  
[...]

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně vodoměru, rozvody plynu, elektroinstalace, STA, odpady, apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou.

K vlastnictví jednotky dále patří:

- nenosné příčky,
- vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní a vnější strany vstupních dveří a oken, příslušejících k jednotce,
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnitřní stranou vnějších oken.

3. Společnými částmi budovy č.p. [...], které budou společné všem vlastníkům jednotek, jsou v souladu s prohlášením vlastníka, zejména následující části určené pro společné užívání ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění:

- a) prostorově vymezené části budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek:
- schodiště a chodby ve všech podlažích budovy,
  - v prvním nadzemním podlaží:
    - [...],
  - v druhém nadzemním podlaží:
    - [...],
- b) konstrukční prvky, sloužící k užívání společných částí budovy, a to zejména:
- základy včetně izolací,
  - vodorovné a svislé nosné konstrukce,
  - obvodové zdivo a příčky ve společných částech budovy,
  - schodišťové konstrukce,
  - střešní konstrukce,
  - komíny a odvětrávací průduchy,
  - vchodové dveře do budovy a dveře mezi společnými částmi budovy,
  - okna společných částí budovy,
  - vnější omítky (fasáda a průčelí),
  - omítky, obklady a nášlapné prvky uvnitř společných částí budovy,
  - hromosvody,
  - vstupní vjezdová vrata,
  - rozvody vody, plynu kanalizace, elektřiny včetně hlavní pojistkové skříně, domovní elektroinstalace ve společných částech (domácí telefon, osvětlení chodeb a jiných společných prostorů), odsávání a větrání, rozvody STA a telefonu až k rozhraní sloužícímu jednotlivým jednotkám.

## II.

### Předmět této smlouvy

Strana prodávající touto kupní smlouvou prodává straně kupující za sjednanou kupní cenu ve výši [...],- Kč předmět převodu blíže vymezený v čl. I. této smlouvy a strana kupující touto smlouvou tento předmět převodu od strany prodávající do [ výlučného vlastnictví/podílového spoluvlastnictví ] kupuje.

## III.

### Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly, že předmět převodu je prodán a koupen za cenu smluvní,

**ve výši [...],- Kč včetně DPH, dále jen „celková kupní cena“.**

2. Strana kupující uhradila celkovou kupní cenu ve prospěch účtu strany prodávající č. [...], vedeného u [...] před podpisem této kupní smlouvy tak, že částku ve výši [...],- Kč uhradila zápočtem na rezervační poplatek uhrazený stranou kupující na základě smlouvy o rezervaci nemovitosti ze dne [...], částku ve výši [...],-Kč včetně DPH do 20 kalendářních dnů od podpisu smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k jednotce ze dne [...] a částku ve výši [...],- Kč uhradila strana kupující do v souladu s čl.IV. odst.2 a čl.V. odst.1, písm. c) uvedené smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k jednotce.

nebo

2. Strana kupující uhradila část kupní ceny ve prospěch účtu strany prodávající před podpisem této kupní smlouvy tak, že částku ve výši [...],- Kč uhradila zápočtem na rezervační poplatek uhrazený stranou kupující na základě smlouvy o rezervaci nemovitosti ze dne [...] a částku ve výši [...],-Kč včetně DPH do 20 kalendářních dnů od podpisu smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k jednotce ze dne [...]. Zbývající část kupní ceny ve výši [...] Kč, bude uhrazena z úvěru poskytnutého příslušnou třetí osobou - bankou nebo stavební spořitelnou poskytující úvěry (dále jen „**poskytovatel úvěru**“). Zbývající částka placená prostřednictvím úvěru bude uhrazena tak, že poskytovatel úvěru tuto částku uvolní a převede z účtu budoucího kupujícího u ní zřízeného na bankovní účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy do 10 kalendářních dnů ode dne, kdy budou splněny podmínky pro čerpání úvěru, nejpozději však do 20 kalendářních dnů od podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující k předmětu převodu, uvedeného v čl.I. této smlouvy, do katastru nemovitostí.

#### IV.

#### **Práva a závazky týkající se jednotky, budovy č.p. [...], jejich společných částí a práva k pozemku, která přejdou na vlastníka převáděné jednotky**

1. Strana kupující je seznámena se skutečností, že strana prodávající zatížila jí vlastněné nemovitosti a tedy i předmět budoucího převodu za účelem financování výstavby a souvisejících prvků zástavním právem ve prospěch společnosti [...], se sídlem [...] (dále jen „**úvěřující společnost**“), která na základě úvěru výstavbu a činnost strany převádějící financuje. Strana prodávající prohlašuje, že její smluvní vztahy s úvěřující společností zaručují, že úvěřující společnost vystaví listinu o vzdání se zástavního práva k budoucímu předmětu převodu do 10 kalendářních dnů ode dne zaplacení celkové kupní ceny na výše uvedený účet za současného splnění podmínky zápisu bytí i rozestavěného domu do katastru nemovitostí. Strana prodávající garantuje, že se zaplacenou kupní cenou naloží tak, aby bylo ze strany úvěřující společnosti dosaženo vydání dokladu sloužícího k výmazu zástavního práva na předmětu převodu váznoucího. Strana prodávající se zavazuje, že návrh na výmaz zástavního práva výše uvedeného bude podán nejpozději do 21 kalendářních dnů ode dne uzavření této smlouvy avšak ode dne úplné úhrady kupní ceny, nastane-li tato skutečnost později.

2. Strana prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, není zřízeno předkupní právo, ani neexistují žádné jiné právní vady, které by s převodem předmětu převodu přecházely na stranu kupující, s výjimkou zástavního práva dle odst. 1 tohoto článku a věcných práv souvisejících s realizací předmětu převodu, jak jsou tato zapsána na listu vlastnictví číslo 11081, jehož kopie tvoří přílohu č.1 této smlouvy [ a dále s výjimkou zástavy zřízené ve prospěch banky poskytující úvěr kupujícímu ].

3. Dále strana prodávající prohlašuje, že nepřevedla předmět převodu ani jeho díl na jinou osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv podle této smlouvy takový právní úkon ani právní úkon, kterým by předmět převodu zatížila věcným či jiným právem, neučiní.

4. Strana kupující podpisem této kupní smlouvy potvrzuje, že se seznámila s faktickým a právním stavem předmětu převodu, včetně v odst. 1 uvedeného zástavního práva, a v tomto stavu jej bez výhrad do svého podílového spoluvlastnictví přijímá.

#### V.

### Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí budovy č.p. [...]

1. Správu, provoz a opravy společných částí budovy č.p. [...] zajišťuje v souladu s prohlášením vlastníka správce, kterým je ke dni podpisu této smlouvy společnost SPS Správa nemovitostí s.r.o., IČ 272 35 93, se sídlem Jana Masaryka 165/22, Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 106 607.
2. Podrobnosti o správě budovy č.p. [...], provozu a opravách jejích společných částí, jakož i pravidla pro přispívání spoluvlastníků budovy č.p. [...] na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy č.p. [...], popřípadě budovy č.p. [...] jako celku, jsou obsaženy v prohlášení vlastníka.

## VI.

### Ostatní smluvní ujednání

1. Strana prodávající se zavazuje předat a strana kupující se zavazuje převzít předmět převodu nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne, kdy:

- a) strana kupující bude mít uhrazenou celkovou kupní cenu dle čl. III. odst. 1 této smlouvy a
- b) kolaudační rozhodnutí ve věci výše uvedené budovy nabude právní moci a
- c) budou realizovány odchylky od standardního provedení předmětu převodu,

s tím, že nejdříve je strana prodávající povinna předat předmět převodu 10. den ode dne uzavření této smlouvy a podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy. O předání a převzetí předmětu převodu bude sepsán smluvními stranami předávací protokol, jehož součástí je návod na užívání a údržbu bytu. Strana kupující je oprávněna předmět převodu užívat ode dne předání.

2. V případě, že některá ze smluvních stran poruší svoji povinnost uvedenou v čl. VI. odst. 1 této smlouvy, zavazuje se uhradit druhé straně smluvní pokutu ve výši 0,05 % z celkové kupní ceny za každý i započatý den prodlení. Pokud strana prodávající nepředá předmět převodu do 10 kalendářních dnů od termínu uvedeného v odstavci 1 tohoto článku, je strana kupující strana oprávněna od této smlouvy odstoupit.

3. Strana prodávající poskytuje straně kupující záruku za jakost stavebních a montážních prací v délce 36 měsíců. U dodávek výrobků a zařízení pro vybavení jednotek či společných částí budovy je záruční doba stanovena jejich výrobcí v záručních listech s tím, že přehled výrobků s kratší zárukou tvoří přílohu č.3 této smlouvy o převodu. Všechny záruční lhůty počínají běžet dnem protokolárního předání a převzetí předmětu převodu – jednotky/jednotek, u budovy (společných částí) jejím uvedením do provozu. Za den uvedení budovy do provozu se považuje den převzetí první jednotky kupujícím odlišným od strany prodávající. Smluvní strany sjednávají, že při uplatnění případných reklamací bude postupováno v souladu s pravidly uvedenými v informaci - návodu k použití převáděné jednotky a stanovami společenství vlastníků ve znění publikovaném ve Sbírce zákonů.

4. Smluvní strany se dohodly na následujících podmínkách pro uplatnění práv z odpovědnosti za vady:

- a) zjevné vady je strana kupující oprávněna reklamovat u strany prodávající nejpozději do dne podpisu protokolu o předání předmětu převodu; v protokolu o předání předmětu převodu se uvede technický popis vady;
- b) skryté vady je strana kupující oprávněna reklamovat u strany prodávající nejpozději do konce záruční doby dle čl. VI. odst. 3 této smlouvy, a to písemně s technickým popisem vady;

- c) strana prodávající se zavazuje na vlastní náklady opravit vady a nedodělky provedení předmětu převodu, a to neprodleně poté, co se o těchto vadách dozví, nejpozději je však povinna práce na opravách vad a nedodělků zahájit ve lhůtě 30 kalendářních dnů poté, co byla k jejich odstranění písemně vyzvána.

## VII.

### Řízení u katastrálního úřadu

1. Pokud by byl příslušným katastrálním úřadem návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy pro stranu kupující zamítnut nebo řízení o něm pravomocně přerušeno nebo zastaveno, strany této smlouvy prohlašují, že jsou nadále vázány svými projevy prodat a koupit předmět převodu za celkovou kupní cenu a zavazují se pro tento případ ve vzájemné součinnosti uzavřít do 14 kalendářních dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu novou smlouvu splňující podmínky nebo požadavky příslušného katastrálního úřadu pro povolení vkladu, případně tuto smlouvu či návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí náležitě doplnit dle pokynu příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 14 kalendářních dnů od jeho doručení.

2. Smluvní strana, která poruší svůj závazek dle předchozího odstavce 1 tohoto článku, se zavazuje zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč.

3. Jestliže ani do 21 kalendářních dnů ode dne, kdy příslušný katastrální úřad pravomocně zamítne, přeruší nebo zastaví řízení o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch strany nabývající, a nedojde k nápravě některým ze způsobů dle odstavce 1 tohoto článku, je kterákoli ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit s tím, že smluvní strany jsou povinny vrátit si vše, co si dle této smlouvy již plnily, včetně vrácení finančních prostředků čerpaných z hypotečního úvěru poskytnutého Bankou, přímo této bance, a to do deseti pracovních dnů od marného uplynutí 21denní lhůty. Právo na zaplacení smluvní pokuty dle předchozího odstavce 2 tohoto článku a ani právo na náhradu škody, která oprávněné straně vznikne, tímto není dotčeno.

## VIII.

### Nabytí vlastnického práva

1. Strana nabývající nabude vlastnictví k předmětu převodu vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví pro katastrální území Smíchov, obec Praha.

2. Obě smluvní strany souhlasí s tím, aby na základě této smlouvy bylo ve prospěch strany nabývající zapsáno vlastnické právo do katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví vedeném u Katastrálního úřadu pro katastrální území Smíchov, obec Praha.

## IX.

### Závěrečná ujednání

1. Nedílnou součástí této smlouvy jsou půdorysy všech podlaží budovy č.p. [...], včetně jejich schémat, určující polohu jednotek a společných částí budovy č.p. [...].

2 Tato smlouva je vyhotovena v 8 stejnopisech, které mají platnost originálu, z nichž obdrží každá smluvní strana jedno vyhotovení, poskytovatel úvěru jedno vyhotovení, příslušný katastrální úřad 5 vyhotovení.

3. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu a podepisují ji svobodně, vážně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

4. Na důkaz souhlasu s touto smlouvou připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

5. Právní vztah mezi stranami této smlouvy se řídí Občanským zákoníkem, v platném znění.

Seznam příloh:

1. Kopie LV č. 11081 pro k.ú. Smíchov, obec Praha.
2. Kopie plné moci zmocněnce budoucího prodávajícího.
3. Přehled výrobků s kratší zárukou.

V Praze dne [...]

V Praze dne [...]

budoucí prodávající:

budoucí kupující:

.....  
**SPS Císařka, s.r.o.**

.....  
[...]