

## Kupní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi níže uvedenými smluvními stranami (dále jen „Smlouva“):

### 1) Byty Nová Role s.r.o.

IČO: 10856421

se sídlem: Mikulášská 422/7, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň

jednající Michalem Fictumem, jednatelem společnosti

bankovní spojení: 1387689926/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

kontakt (tel., e-mail): tel. 603 802 967, [michal.fictum@mirascz.eu](mailto:michal.fictum@mirascz.eu)

(dále jen „Prodávající“)

a

### 2) .....

rč:/IČO:

trvalý pobyt/sídlem

bankovní spojení .....vedený u .....

(dále jen „Kupující“)

(Prodávající a Kupující jsou dále společně označováni jako „Smluvní strany“ nebo též jednotlivě jako „Smluvní strana“)

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Tato Smlouva je mezi Smluvními stranami uzavírána v návaznosti na smlouvu o smlouvě budoucí kupní uzavřenou mezi Smluvními stranami dne ..... (dále jen „SoSBK“).
- 1.2. Prodávající na základě prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „Prohlášení vlastníka“) rozdělil své vlastnické právo k pozemku parc. č. 1536/1537, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o výměře:544m<sup>2</sup>/540m<sup>2</sup>, v obci a katastrálním území Nová Role (dále jen „Stavební pozemek“) a k budově č. p. ...., která je součástí Stavebního pozemku, v ulici ..... (dále jen „Budova“), na vlastnické právo k celkem 26 jednotkám, a to dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Stavební pozemek a Budova jsou dále v této Smlouvě označovány též společně jako „Nemovitá věc“.
- 1.3. Vklad vlastnického práva ve prospěch Prodávajícího na základě Prohlášení vlastníka byl proveden Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary v řízení, č.j. V-5937/2022-403. Na základě provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Prodávajícího dle Prohlášení vlastníka je tak Prodávající mimo jiné vlastníkem **bytové jednotky č. ..../.....**.

## 2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Prodávající touto Smlouvou Kupujícímu prodává bytovou jednotku č. ..../....., na LV....., byt, který je vymezen ve Stavebním pozemku, jehož součástí je Budova, a který je situován v .... nadzemním podlaží Budovy (dále jen „Jednotka“). Součástí převáděné Jednotky je

spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci v rozsahu ...../19776. Společnými částmi Nemovité věci je mimo jiné shora uvedený Stavební pozemek a dále pozemek parc.č. 1007/28 /1007/29, v obci a v katastrálním území Nová Role, zapsané na LV.....

*Kupující Jednotku nabývají do podílového spoluvlastnictví Kupujících, a to tak, že Kupující 1 nabude vlastnické právo k ideálnímu podílu 1/2 na Jednotce a Kupující 2 též nabude vlastnické právo k ideálnímu podílu 1/2 na Jednotce, přičemž se zavazují zaplatit Prodávajícímu za převod vlastnického práva k Jednotce kupní cenu./ do společného jmění manželů.*

**NEBO**

*Kupující Jednotku nabývá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se zaplatit Prodávajícímu za převod vlastnického práva k Jednotce kupní cenu.*

- 2.2. Podrobný popis shora uvedených nemovitých věcí je obsažen v Prohlášení vlastníka, s nímž se Kupující seznámil před uzavřením této Smlouvy, když od Prodávajícího obdržel kopii Prohlášení vlastníka.
- 2.3. Celková podlahová plocha Jednotky se může dle skutečného provedení stavby lišit o +/- 3 % podlahové plochy, aniž by byla kterákoli Smluvní strana oprávněna žádat snížení či zvýšení kupní ceny, slevu z kupní ceny, náhradu škody či jakýkoli jiný nárok.

### **3. KUPNÍ CENA A JEJÍ ÚHRADA**

- 3.1. Prodávající a Kupující se dohodli na celkové úhrnné kupní ceně za prodej Jednotky včetně provedených klientských změn v celkové výši .....- Kč. Výše sjednanou celkovou kupní cenu uhradil Kupující před uzavřením této Smlouvy na základě SoSBK, což Prodávající podpisem této Smlouvy potvrzuje.

### **4. STAV PŘEDMĚTU KOUPE**

- 4.1. Kupující prohlašuje/jí, že se seznámil/i s Prohlášením vlastníka a že stav shora uvedených nemovitých věcí je mu dobře znám, a v tomto stavu je také se všemi oprávněními a závazky z toho plynoucími od Prodávajícího kupuje/i a nabývá/nabývají do společného jmění manželů/do svého výlučného vlastnictví. *NEBO Kupující Jednotku nabývají do podílového spoluvlastnictví Kupujících, a to tak, že Kupující 1 nabude vlastnické právo k ideálnímu podílu 1/2 na Jednotce a Kupující 2 též nabude vlastnické právo k ideálnímu podílu 1/2 na Jednotce.*
- 4.2. Prodávající prohlašuje a toto stvrzuje svým podpisem této Smlouvy, že na shora uvedených nemovitých věcech – vyjma případně dále uvedených zástavních práv a věcných břemen – neváznou žádné dluhy, zástavy, věcná břemena, nájemní nebo jiná užívací práva, či jakékoliv jiné právní závady, a že jeho dispozice se shora uvedenými nemovitými věcmi není nijak omezena, vyjma případně uvedených právních vad a omezení na LV č. .... a č. .... a dále s výjimkou:
  - a) zástavního práva smluvního ve prospěch....., IČ:....., se sídlem....., uvedeného na listu vlastnictví č....., kterým je zatížena Jednotka, na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z., o zákazu zcizení a zatížení č. ze dne ....., zapsaného v katastru nemovitostí pod č. V-..... včetně zákazu zcizení/zatížení Jednotky. Výše uvedené zástavní právo je součástí převodu vlastnického práva k Jednotce.

4.3. Na Kupujícího přejdou zápisem vkladu jeho vlastnického práva k Jednotce do katastru nemovitostí práva a závady vyplývající z těchto smluv, která jsou vymezena v Prohlášení vlastníka:

- práva a povinnosti ze smlouvy o uzavření budoucích smluv o připojení odběrných el. zařízení k distribuční soustavě do napěťové hladiny 0,4 kV č. 14\_SOBS01\_4120995110 ze dne 22.4.2014 ve znění dodatků 1,2, 3 (tato smlouva byla převedena na vlastníka dohodou o převodu práv a povinností ze dne 1.12.2021) uzavřené se společností ČEZ Distribuce, a.s.,
- věcné břemeno vedení teplovodu k pozemku parc.č. 1007/23 ve prospěch Města Nová Role do katastru nemovitostí zapsáno v rámci vkladového řízení V-652/2014-403. Uvedené věcné břemeno je zřízeno podle geometrického plánu č. 1036-185/2013 a je vázáno pouze na užitnou hodnotu pozemků a nebude se kopírovat na vymezované jednotky.

Kupující se zavazuje na výzvu správce domu poskytnout nezbytnou součinnost za účelem zajištění plného provozu Budovy, zejména na žádost výše uvedených osob uzavřít smlouvu, dodatek ke smlouvě či budoucí smlouvu, pakliže je to nezbytné pro zajištění provozu Budovy.

4.4. Prodávající prohlašuje, že mu není známo žádné rozhodnutí, opatření ani jiný akt orgánů veřejné správy, ani žádná jiná skutečnost, které by jej jakožto vlastníka omezovaly v nakládání s Jednotkou. Toto prohlášení se nevztahuje na omezení vyplývající z obecně závazných právních předpisů a na rozhodnutí, která byla příslušnými orgány vydána v rámci realizace developerského projektu „Integrovaný bytový dům v ulici Bolevecká, Plzeň“, jejichž soupis je obsažen v čl. 5 této Smlouvy a které byly Kupujícímu před uzavřením této Smlouvy předány, což Kupující potvrzuje uzavřením této Smlouvy.

4.5. Kupující od Prodávajícího převzal Jednotku dne .....

4.6. Prodávající potvrzuje Kupujícímu, že spolu s převodem vlastnického práva k Jednotce na Kupujícího nepřecházejí žádné splatné a neuhrazené dluhy související se správou Nemovité věci. Tím nejsou dotčeny povinnosti Kupujícího, které Kupujícímu vyplývají z Prohlášení vlastníka.

4.7. Prodávající Kupujícímu prohlašuje, že pověřil operativní správou Budovy společnost .....

4.8. Prodávající poskytuje na Jednotku záruku za jakost v rozsahu a za podmínek ujednaných mezi Smluvními stranami v SoSBK.

4.9. Prodávající upozorňuje Kupujícího, že v důsledku nabytí vlastnického práva k Jednotce se stane bez dalšího ze zákona členem společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ).

4.10. Kupující podpisem této Smlouvy zmocňuje/í SVJ k nakládání se společnými prostory Nemovité věci.

4.11. Kupující se zavazuje, že bude plnit povinnosti stanovené v rámci obecně závazných právních předpisů, Prohlášením vlastníka, touto Smlouvou a posléze smlouvou o správě domu s jednotkami.

## **5. SOUPIS ROZHODNUTÍ ORGÁNŮ VEŘEJNÉ SPRÁVY**

5.1. Územní rozhodnutí vydané Městským úřadem v Nové Roli, odborem správních agend dne 8.4.2013, č.j. 2316/2012/NR/Kf.

5.2. Stavební povolení na bytový dům vydané Městským úřadem v Nové Roli, odborem správních agend dne 27.11.2014, č.j. 1658/2014/NR/Kf.

5.3. Kolaudační souhlas s užíváním Budovy vydaný Městským úřadem v Nové Roli, odborem správních agend dne....., č.j,.....

## **6. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA**

6.1. Vlastnické právo k nemovitým věcem, jejichž převod je předmětem převodu dle této Smlouvy, nabude Kupující zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

6.2. Správní poplatek za návrh na vklad práva do katastru nemovitostí podle § 14 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, nese Kupující.

## **7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

7.1. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

7.2. Kupující prohlašuje a potvrzuje, že uzavřením této Smlouvy jsou všechny jeho nároky a pohledávky vůči Prodávajícímu vyplývající a/nebo související s SoSBK zcela vypořádány. Kupující nebude mít vůči Prodávajícímu v souvislosti s SoSBK žádná jiná práva než ty, které jsou výslovně založeny touto smlouvou. Existují-li jakékoli jiné nároky Kupujícího v souvislosti s SoSBK, Kupující se jich podpisem této smlouvy vzdává, resp. tyto nároky zanikají.

7.3. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy účinná. Strany smlouvy se zavazují nahradit neúčinná ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

7.4. Veškeré změny a dodatky k této Smlouvě jsou přípustné jen v písemné podobě a stávají se po podpisu Smluvních stran nedílnou součástí této Smlouvy.

7.5. Je-li na straně Kupujícího více osob, pak jsou tyto osoby k veškerým právům a povinnostem z této Smlouvy oprávněny či zavázány společně a nerozdílně.

7.6. Tato Smlouva byla sepsána v 3 vyhotoveních, z nichž Prodávající obdrží 1 a Kupující 2 vyhotovení. Kupující zajistí podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí.

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

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

\_\_\_\_\_  
**Byty Nová Role s.r.o., zast. Michalem  
Fictumem, jednatelem**

\_\_\_\_\_