

KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany

1. Bytové družstvo Hrdlořezy, se sídlem Freyova 983/25, Vysočany, 190 00 Praha 9, IČO: 19976186, zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 9062 (dále jen „**Prodávající**“)

a

2. [DOPLNIT]

(dále jen „**Kupující**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto kupní smlouvu (dále jen jako „Smlouva“)

I. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je na základě výstavby a Prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnického práva k pozemku na vlastnické právo k jednotkám učiněném ve smyslu ustanovení § 1166 občanského zákoníku (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“), vloženého do katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha o povolení vkladu vydaného pod č.j. V-15389/2026-101 s právními účinky vkladu ke dni 06.03.2026, ve znění Změny prohlášení č. 1 ze dne **[DOPLNIT]**, mimo jiné výlučným vlastníkem předmětu převodu – jednotky specifikované níže a vymezené v budově č.p. 343 (dále jen „**Budova**“), která je součástí pozemku parc. č. 221 (dále jen „**Pozemek**“), a zahrnující kromě podílu na Pozemku rovněž podíl na funkčně souvisejících pozemcích parc. č. 222/1, parc. č. 222/2 a parc. č. 223 (dále jen „**Funkčně související pozemky**“) vše v k. ú. Hrdlořezy, obec Praha.

2. Užívání Budovy bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím vydaným Odborem stavebního úřadu ÚMČ Praha 9 dne 18.02.2026, sp.zn. S MCP09/474989/2025/OVÚR/VLe, které nabylo právní moci dne 19.02.2026.

II. Dohoda o poskytnutí dalšího členského vkladu

1. Kupující je členem Bytového družstva Hrdlořezy a nájemcem Jednotky, definované v čl. III odst. 1 této Smlouvy, který se svým členským vkladem, popř. členským vkladem svého právního předchůdce, jež na něj přešel, podílel na pořízení Jednotky, a který má právo na převod družstevního bytu (Jednotky) do osobního vlastnictví.

2. Jelikož Kupující požádal Prodávajícího o převod Jednotky do osobního vlastnictví, je povinen v souladu se stanovami poskytnout Bytovému družstvu Hrdlořezy další členský

vklad v takové výši, aby součet jeho dalších členských vkladů odpovídal nákladům, vynaloženým Prodávajícím na pořízení Jednotky.

3. Kupující tímto jako člen Bytového družstva Hrdlořezy přebírá povinnost k dalšímu členskému vkladu, který bude poskytnut jako peněžitý, a to v částce [DOPLNIT]. Kupující je povinen splnit svoji vkladovou povinnost převodem na účet Prodávajícího, č.ú. [DOPLNIT], pod variabilním symbolem [DOPLNIT], a to nejpozději do [DOPLNIT]. V případě, že Kupující nesplní svoji vkladovou povinnost v plné výši a ve výše uvedeném termínu, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je v takovém případě povinen nahradit Prodávajícímu veškerou vzniklou škodu.

III. Předmět převodu

1. Předmětem převodu dle této smlouvy je jednotka č. [DOPLNIT], zahrnující (i) byt o dispozici [DOPLNIT] umístěný ve [DOPLNIT] NP Budovy, a (ii) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti [DOPLNIT] (dále jen „Jednotka“).

2. Podlahová plocha Jednotky dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí: [DOPLNIT].

3. S vlastnictvím Jednotky je spojeno právo výlučného užívání:

- [DOPLNIT LODŽII/TERASU/BALKON/PŘEDZAHŘÁDKU] přístupné z Jednotky;
- venkovní parkovacího stání č. [DOPLNIT]
- garážového stání č. [DOPLNIT], umístěného v 1.PP budovy D;
- sklepní kóje č. [DOPLNIT] umístěné [DOPLNIT].

4. Poloha Jednotky a označení s Jednotkou výlučně užívaných společných částí nemovité věci je znázorněno ve schématu, které je přílohou této Smlouvy.

5. Jednotka zahrnuje výše uvedený spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci. Spoluvlastnický podíl je stanoven podle poměru velikosti podlahové plochy Jednotky k celkové ploše všech jednotek v Budově. Společnými částmi nemovité věci jsou mimo jiné Pozemek a Funkčně související pozemky. Podrobná specifikace společných částí nemovité věci a pravidla pro jejich užívání jsou uvedena v Prohlášení vlastníka, jehož elektronickou kopii obdržel Kupující před podpisem této Smlouvy a s jehož zněním je tedy seznámen.

IV. Předmět smlouvy

Prodávající tímto prodává Kupujícímu Jednotku se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, jakož i vším, co podle čl. III této Smlouvy k jejímu vlastnictví patří za smluvní vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši dle čl. V odst. 1 této Smlouvy a Kupující Jednotku se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi za sjednanou kupní cenu kupuje a přijímá do svého vlastnictví/společného jmění manželů.

V. Kupní cena

1. Kupní cena za Jednotku je smluvními stranami sjednána ve výši **[DOPLNIT]**, - Kč.
2. Kupní cena odpovídá nákladům Prodávajícího na pořízení Jednotky. Kupující se na pořízení Jednotky podílel dalším členským vkladem v celkové výši **[DOPLNIT]**, který byl splacen již před uzavřením této Smlouvy, a dále je zavázán k poskytnutí dalšího členského vkladu dle čl. II odst. 3 této Smlouvy ve výši **[DOPLNIT]**. Kupní cena za Jednotku je na základě dohody smluvních stran uhrazena započtením oproti pohledávce Kupujícího na vrácení těchto dalších členských vkladů.

VI. Stav Jednotky a její předání

1. Prodávající prohlašuje, že na Jednotce nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva, ani neexistují žádné jiné právní vady, vyjma:

- a) zástavního práva společnosti Raiffeisen – Leasing, s. r. o., se sídlem Praha 4 - Nusle, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 00, IČO: 61467863, zapsaná v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 29553, a s ním souvisejícího zápisu zákazu zcizení a zatížení, které bylo do katastru nemovitostí zapsáno v řízení pod č.j. V-34433/2024-101;
- b) zástavního práva společnosti Raiffeisen – Leasing, s. r. o., se sídlem Praha 4 - Nusle, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 00, IČO: 61467863, zapsaná v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 29553, a s ním souvisejícího zápisu zákazu zcizení a zatížení, které bylo do katastru nemovitostí zapsáno v řízení pod č.j. V-13683/2026-101.

Prodávající se zavazuje zajistit výmaz těchto zástavních práv a s nimi souvisejících zápisů zákazu zcizení a zatížení z katastru nemovitostí pro Jednotku do 60 dní od splnění vkladové povinnosti Kupujícího dle čl. II odst. 3 této Smlouvy.

2. Prodávající jako zástavce, **[DOPLNIT]** (dále jen „**banka**“), jako zástavní věřitel, a Kupující, jako dlužník, společně uzavřou zástavní smlouvu č. **[DOPLNIT]** na základě které dojde ke vzniku zástavního práva banky a s ním souvisejících zápisů k Jednotce, a to v souvislosti se zajištěním pohledávky banky za Kupujícím, který financuje koupi Jednotky do jeho vlastnictví prostřednictvím hypotečního úvěru.

3. Kupující prohlašuje, že se řádně seznámil s právním i faktickým stavem Jednotky a v tomto stavu ji kupuje. Pokud jsou v protokole o předpřejímce Jednotky, která se konala před uzavřením této Smlouvy, uvedeny vady či nedodělky, zajistí jejich odstranění Prodávající.

4. Prodávající předá Kupujícímu Jednotku nejpozději do třiceti (30) dnů od splnění vkladové povinnosti Kupujícího dle čl. II odst. 3 této Smlouvy, a to v den a čas určený Prodávajícím ve výzvě k převzetí.

5. O předání Jednotky, záručních listů a dalších dokumentů bude sepsán předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami. Předávací protokol bude mimo jiné obsahovat i soupis případných vad a nedodělků, termíny jejich odstranění, údaje o stavech měřičů spotřeb (elektroměr, vodoměr, kalorimetr). Ode dne podpisu předávacího protokolu hradí náklady za spotřeby energií i další platby spojené s užíváním Jednotky Kupující.

6. Kupující je oprávněn odmítnout převzetí Jednotky pouze v případě výskytu takových vad, které brání řádnému užívání Jednotky.

7. Pokud Kupující odmítne Jednotku převzít, s výjimkou důvodu uvedeného v odstavci 6 tohoto článku, nebo se k převzetí Jednotky nedostaví, je Kupující povinen po celou dobu prodlení přispívat na náklady na správu a provoz Jednotky a Budovy uvedené v Prohlášení vlastníka nebo stanovách příslušného společenství vlastníků dle tam uvedených pravidel.

8. Smluvní strany si sjednávají, že veškeré povinnosti spojené s vlastnictvím Jednotky, stejně jako i nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení přecházejí na Kupujícího jeho převzetím nebo marným uplynutím dne, který byl Prodávajícím v souladu s odst. 4 stanoven jako termín předání.

VII. Odpovědnost za vady

1. Prodávající odpovídá Kupujícímu za vady Jednotky, které má Jednotka ke dni přechodu nebezpečí škody dle čl. VI odst. 8 této Smlouvy a které mohou být Kupujícím uplatněny za podmínek § 2129 odst. 2 občanského zákoníku a podmínek reklamačního řádu, který Kupující převzal od Prodávajícího při podpisu této Smlouvy a jehož podmínky jsou nedílnou součástí této Smlouvy.

2. Prodávající má v souvislosti s výstavbou Budovy práva ze záruky generálního dodavatele stavby, společnosti Metrostav a.s., se sídlem Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 00014915, zapsaná v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 758. Prodávající poskytuje Kupujícímu na Jednotku záruku ve stejném rozsahu, jaká mu byla poskytnuta ze strany společnosti Metrostav a.s., tj. záruku na to, že Jednotka bude po záruční dobu způsobilá k použití pro obvyklý účel a že si zachová obvyklé vlastnosti. Kupující při podpisu této Smlouvy převzal od Prodávajícího reklamační řád, ve kterém jsou specifikovány podmínky poskytované záruky, její rozsah a délka a rovněž tak bližší informace k odpovědnosti za skryté vady dle odst. 1 tohoto článku.

VIII. Převod vlastnického práva

1. Vlastnické právo k Jednotce přejde na Kupujícího vkladem jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této Smlouvy bude podepsán Prodávajícím jako návrhovatelem. Prodávající zajistí jeho podání nejpozději do třiceti (30) kalendářních dnů od splnění vkladové povinnosti Kupujícího dle čl. II odst. 3 této Smlouvy. Správní poplatek za podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva hradí Kupující.
3. Pro případ, že by příslušný katastrální úřad vyžadoval doplnění nebo jinou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího dle této Smlouvy, zavazují se smluvní strany, že požadované doplnění či jinou součinnost neprodleně poskytnou, a to ve lhůtě poskytnuté katastrálním úřadem. Pokud katastrální úřad návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího pravomocně zamítne nebo předmětné řízení zastaví, dohodly se smluvní strany, že do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne, kdy jim bude doručeno rozhodnutí katastrálního úřadu, uzavřou novou smlouvu o převodu vlastnictví k Jednotce stejného obsahu a splňující podmínky nebo požadavky katastrálního úřadu pro provedení vkladu.

IX. Práva a povinnosti spojená s vlastnictvím Jednotky

1. Správu, provoz a opravy společných částí nemovité věci zajišťuje **[DOPLNIT NÁZEV SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ]**.
2. Vkladem vlastnického práva Kupujícího k Jednotce se Kupující stane členem **[DOPLNIT NÁZEV SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ]** a vzniká mu povinnost řídit se stanovami tohoto společenství, jejichž elektronickou kopii obdržel Kupující před podpisem této Smlouvy a s jejichž zněním je tedy seznámen.
3. Prodávající informoval před podpisem této Smlouvy Kupujícího o rozsahu služeb zajišťovaných společenstvím vlastníků nebo smluvním správcem Budovy, včetně způsobu vyúčtování těchto služeb. Kupující bude povinen přispívat na náklady spojené se správou, opravami a údržbou společných částí nemovité věci podle pravidel obsažených ve stanovách společenství.
4. Prodávající při podpisu této Smlouvy písemně doložil Kupujícímu, že nemá v souvislosti s vlastnictvím Jednotky žádné dluhy související se správou Jednotky a společných částí nemovité věci.
5. Na Kupujícího přecházejí veškerá práva a povinnosti týkající se Budovy a společných částí nemovité věci, jejich provozu, údržby a správy. Kupující tímto bere na vědomí, že na vlastníky jednotek v Budově přecházejí práva a povinnosti ze smluvního vztahu se společností LC delta s.r.o., se sídlem Štefánikova 248/32, 150 00 Praha 5 – Smíchov, IČO:

08597863, která zajišťuje dlouhodobé dodávky tepelné energie, a ze smluvních vztahů dalšími vlastníky, provozovateli či správci sítí, poskytovateli energií a jiných služeb, které byly sjednány za účelem provozu, údržby a správy Budovy a společných částí nemovité věci. Specifikace těchto smluv, ze kterých přechází práva a povinnosti na vlastníky jednotek, je uvedena v Prohlášení vlastníka.

6. Kupující před uzavřením této Smlouvy obdržel „Manuál k užívání Jednotky“, ve kterém jsou stanoveny podmínky pro užívání Jednotky a společných částí nemovité věci.

7. Kupující bere na vědomí, že Prodávající převedl na společnost Áté Property, s.r.o., se sídlem Freyova 983/25, 190 00 Praha 9 – Vysočany, IČO: 06071457, zapsaná v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 275355, vlastnické právo k pozemku parc. č. 222/6 v k.ú. Hrdlořezy, obec Praha, a zavázal se, že (i) nebude jakkoliv blokovat výstavbu plánované lesní či rekreační stavby na tomto pozemku, podávat odvolání nebo námitky či připomínky do správních rozhodnutí, vyjádření příslušných orgánů či nebude jinak brojit proti záměru výstavby na tomto pozemku v rámci příslušných řízení podle stavebního či jiného zákona, (ii) v souvislosti s řízeními podle stavebního či jiného zákona poskytne společnosti Áté Property, s.r.o. přiměřenou součinnost jako vlastníka sousedních nemovitostí a (iii) převede tuto povinnost na své právní nástupce v případě prodeje jednotek v Budově. Prodávající převádí své výše uvedené závazky na Kupujícího, který je s nimi srozuměn a podpisem této Smlouvy je přejímá a akceptuje.

8. Kupující potvrzuje, že před uzavřením této Smlouvy obdržel elektronickou kopii průkazu energetické náročnosti Budovy.

X. Závěrečná ustanovení

1. Kupující prohlašuje, že má v den podpisu této Smlouvy uzavřeno manželství a Jednotku tak nabývá v souladu s čl. IV této Smlouvy do společného jmění manželů.

VARIANTA

1. Kupující prohlašuje, že v den podpisu této Smlouvy nemá manžela či manželku.

VARIANTA

1. Kupující prohlašuje, že má v den podpisu této Smlouvy uzavřeno manželství, ale má s manželem či manželkou zúžené společné jmění manželů, což před podpisem této Smlouvy Prodávajícímu doložil.

VARIANTA

1. Kupující prohlašuje, že má v den podpisu této Smlouvy uzavřeno manželství, ale Byt nabývá do osobního vlastnictví se souhlasem manžela či manželkou, což před podpisem této Smlouvy Prodávajícímu doložil.

2. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž Kupující obdrží dvě vyhotovení, Prodávající obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení s ověřenými podpisy smluvních stran bude sloužit pro potřeby řízení o povolení vkladu vlastnického

práva ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy do katastru nemovitostí a bude v držení Prodávajícího.

3. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti, vyjma účinnosti čl. IV této Smlouvy, dnem jejího podepsání oběma smluvními stranami. Ustanovení čl. IV této Smlouvy nabývá účinnosti okamžikem splnění vkladové povinnosti Kupujícího dle čl. II odst. 3 této Smlouvy. S ohledem na skutečnost, že vyhotovení této Smlouvy s ověřenými podpisy smluvních stran je jako vkladová listina v držení Prodávajícího, dohodly se smluvní strany, že splnění vkladové povinnosti Kupujícího dle čl. II odst. 3 této Smlouvy a nabytí účinnosti čl. IV této Smlouvy bude prokázáno podpisem návrhu na vklad vlastnického práva ze strany Prodávajícího a podáním tohoto návrhu na vklad na katastr nemovitostí společně s jedním vyhotovením této Smlouvy s ověřenými podpisy smluvních stran.

4. Změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze dodatky v písemné formě podepsanými oběma smluvními stranami.

5. Pokud nějaké ustanovení této Smlouvy bude prohlášeno soudem či jiným orgánem za neplatné nebo nevymahatelné, zůstane zbytek ustanovení Smlouvy v plné platnosti a účinnosti a nebude v žádném ohledu ovlivněn, narušen nebo shledán neplatným. Smluvní strany se zavazují, že neplatné či nevymahatelné ustanovení nahradí jiným smluvním ujednáním ve smyslu této Smlouvy, které bude platné a vymahatelné a které bude odpovídat jejich projevu vůle učiněného touto Smlouvou.

6. Kupující souhlasí, že osobní údaje uvedené v této smlouvě budou použity pro evidenční účely Prodávajícího a pro zajištění správy Budovy.

7. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je projevem jejich svobodné, vážné, určité a srozumitelné vůle, že ji uzavírají dobrovolně, nikoli v tísní, pod nátlakem nebo za nápadně jednostranně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

8. Seznam příloh:

- schématický půdorys

V Praze dne

za Prodávajícího:

za Kupujícího:

.....

.....

.....