

KUPNÍ SMLOUVA

Tuto kupní smlouvu („Smlouva“) uzavírají:

- (1) **JRD Císařka s.r.o.**, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 120052, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČ 27629376 bankovní účet: 1387926530/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. zastoupena Lucií Menšíkovou na základě plné moci, Příloha 1
kontaktní email: smlouvy@jrd.cz
zástupce prodejního oddělení JRD: Lucie Menšíková
(dále jen „**Prodávající**“)

- (2) **Alternativa pro 1 FO:**

jméno a příjmení

datum narození: [redacted]

bytem: [redacted]

adresa pro doručování: [redacted]

email: [redacted]

telefonní číslo: [redacted]

(dále jen „**Kupující**“; Kupující a Prodávající společně „**Strany**“).

Alternativa pro manžele nabývající Předmět koupě do společného jmění manželů:

manželé

jméno a příjmení

datum narození: [redacted]

bytem: [redacted]

adresa pro doručování: [redacted]

email: [redacted]

telefonní číslo: [redacted]

a

jméno a příjmení

datum narození: [redacted]

bytem: [redacted]

adresa pro doručování: [redacted]

email: [redacted]

telefonní číslo: [redacted]

(**jméno a příjmení** a **jméno a příjmení** společně „**Kupující**“; Kupující a Prodávající společně „**Strany**“).

Jméno a příjmení a **jméno a příjmení** jsou manželé a Předmět koupě (jak je definován níže) v souladu s touto Smlouvou nabydou do společného jmění manželů.

Alternativa (ženatý/vdaná Kupující, který ale Předmět koupě nabývá do výlučného vlastnictví):

Kupující prohlašuje, že ač je ženatý/vdaná, nabude Předmět koupě (jak je definován níže) do svého výlučného vlastnictví. Smlouvou o zúžení rozsahu společného jmění manželů uzavřenou mezi Kupujícím a [redacted] ve formě notářského zápisu N [redacted], NZ [redacted] sepsaného [redacted], notářem v [redacted], dne

[redacted], bylo společné jmění manželů Kupujícího a [redacted] zúženo tak, že [redacted].

Alternativa pro podílové spoluvlastnictví:

jméno a příjmení

datum narození: [redacted]

bytem: [redacted]

adresa pro doručování: [redacted]

email: [redacted]

telefonní číslo: [redacted]

a

jméno a příjmení

datum narození: [redacted]

bytem: [redacted]

adresa pro doručování: [redacted]

email: [redacted]

telefonní číslo: [redacted]

(**jméno a příjmení** a **jméno a příjmení** společně „Kupující“; Kupující a Prodávající společně „Strany“).

Alternativa jen pro právnické osoby:

název právnické osoby

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [redacted] soudem v [redacted],

oddíl [redacted], vložka [redacted]

IČ [redacted], DIČ [redacted]

sídlem: [redacted]

adresa pro doručování: [redacted]

kontaktní email: [redacted]

kontaktní telefonní číslo: [redacted]

(„Kupující“ a společně s Prodávajícím „Strany“).

Strany proto sjednávají v souladu s § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („**Občanský zákoník**“) následující:

PREAMBULE

- (A) Výstavba Budovy byla realizována v souladu s Územním rozhodnutím a Stavebním povolením.
- (B) Prohlášením vlastníka byla v Zastavěném pozemku vymezena mimo jiné i Jednotka;
- (C) Strany uzavřely dne [redacted] Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o koupi nemovitostí (dále jen „**Smlouva budoucí**“).

Článek 1

Definice a výklad

1.1. Pro účely této Smlouvy budou mít následující pojmy význam definovaný níže:

„**Budova**“ vznikla výstavbou obytného komplexu nazvaného „Císařská vinice“ realizovaného Prodávajícím mj. na Zastavěném pozemku, jehož je Budova součástí; tento pojem zahrnuje bytový dům sestávající z bytových a nebytových jednotek a inženýrské sítě s ním spojené. Budově bylo přiděleno číslo popisné 3395.

„**Financující banka**“ je banka zavedená na bankovním trhu České republiky, Kupujícím vybraná a Kupujícím poskytující hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření nebo obdobný finanční produkt za účelem úhrady Kupní ceny nebo její části.

„**Garážové stání**“ je výlučné právo užívat parkovací stání odvozené od vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na Hromadné garáži.

„**Hromadná garáž**“ znamená nebytovou jednotku č. 3386/1, vymezenou podle Občanského zákoníku v parc. č. 4673/80, v k. ú. Smíchov, obec Praha, zahrnující hromadnou garáž a související podíl na společných částech nemovité věci, jak jsou tyto společné části vymezeny v Prohlášení vlastníka sousední budovy; pro vyloučení pochybností podle Prohlášení vlastníka sousední budovy mezi společné části nemovité věci patří mj. pozemek parc. č. 4673/80, v k. ú. Smíchov, obec Praha, a Sousední pozemek.

„**Jednotka**“ znamená rozestavěnou jednotku č. 3395/[REDAKCE] vymezenou Prohlášením vlastníka, podle Občanského zákoníku v Zastavěném pozemku zahrnující Rozestavěný komerční prostor a podíl na Společných částech.

„**Klientský portál**“ je klientské rozhraní skupiny JRD, dostupné na adrese moje.jrd.cz; Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Prodávající je oprávněn doručovat mu veškerá Oznámení a jiné dokumenty podle této Smlouvy také prostřednictvím Klientského portálu; Kupující se v této souvislosti zavazuje, pro přebírání Oznámení od Prodávajícího, Klientský portál využívat. Oznámení doručovaná Kupujícím prostřednictvím Klientského portálu jsou považována za doručená třetím dnem po odeslání notifikačního e-mailu, jehož obsahem je upozornění na oznámení doručované Prodávajícím na e-mailovou adresu Kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

„**Klientské změny**“ jsou změny, o jejichž provedení písemně požádal Kupující Prodávajícího, které zahrnují změny oproti Standardnímu provedení a vybavení nebo stavební či dispoziční úpravy Rozestavěného bytového prostoru.

„**Kolaudační souhlas Budovy**“ znamená Kolaudační souhlas ze dne 13. 9. 2023, vydaný odborem stavebním Úřadu městské části Praha 5, pod č. j. MC05 195155/2023, jímž bylo povoleno užívání Budovy.

„**Kolaudační souhlas Jednotky**“ bude vydán vydaným příslušným stavebním úřadem na základě žádosti Kupujícího, jímž bude povoleno užívání Jednotky.

„**Kupní cena**“ je celková kupní cena za Předmět koupě tvořená součtem kupní ceny Jednotky, spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži a příslušné daně z přidané hodnoty (DPH).

„**Oznámení**“ je jakékoli oznámení či jiné podání nebo návrh podle této Smlouvy, které musí být učiněno písemně a doručeno druhé Straně osobně, e-mailem, doporučenou poštou, v České republice zavedenou kurýrní službou na adresu či elektronickou adresu příslušné Strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu určenou Stranou, která je adresátem Oznámení, v případě doručování Kupujícím Prodávajícím také prostřednictvím Klientského portálu.

„**Podlahová plocha**“ znamená pro účely této Smlouvy půdorysnou plochu všech místností Rozestavěného nebytového prostoru ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb., tedy včetně všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř Rozestavěného nebytového prostoru, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obvodové svislé konstrukce. Do Podlahové plochy se započítává celková plocha Rozestavěného nebytového prostoru včetně zařizovacích předmětů a vybavení (např. vana, skříň ve zdech, sprchový kout, mísa WC, přízdívky). Do Podlahové plochy se nezapočítává výměra sklepů, teras, lodžii, předzahrádek apod.

„**Prohlášení vlastníka**“ bylo zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pod č. j. V-54425/2023-101 a rozdělilo práva k nemovité věci na vlastnická práva k jednotkám.

„**Prohlášení vlastníka sousední budovy**“ bylo zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pod č. j. V-54422/2023-101 a rozdělilo práva k nemovité věci na vlastnická práva k jednotkám v Sousední budově.

„**Předmět koupě**“ je tvořen Jednotkou zahrnující Byt a podíl na Společných částech a spoluvlastnickým podílem na Hromadné garáži.

„**Přílehlý pozemek**“ představuje pozemek parc. č. 4673/66, v k. ú. Smíchov, obec Praha.

„**Rozestavěný nebytový prostor**“ je prostorově oddělená část Budovy, která bude na základě Kolaudačního souhlasu Jednotky určena jako komerční jednotka (**způsob využití dílna nebo provozovna**).

„**Smlouva**“ znamená tuto kupní smlouvu.

„**Smlouva o úvěru**“ je smlouva uzavřená mezi Kupujícím a Financující bankou, na jejímž základě Financující banka poskytla Kupujícímu úvěr určený výhradně na financování Předmětu koupě.

„**Sousední budova**“ je budova s č. p. 3386, bytový dům, která je součástí pozemku parc. č. 4673/80, v k. ú. Smíchov, obec Praha, a která přímo sousedí s Budovou.

„**Sousední pozemek**“ je představuje pozemek parc. č. 4673/1, v k. ú. Smíchov, obec Praha.

„**Společné části**“ jsou tvořeny Zastavěným pozemkem a Přílehlým pozemkem a veškerými stavebními částmi podstatnými pro zachování Budovy (např. hlavní konstrukce, střešní konstrukce, zařízení sloužící k užívání jednotek, výtah, schodiště, balkony, terasy, lodžie, a další části, které vznikly výstavbou Budovy a jednotek v Budově a byly Prodávajícím Prohlášení vlastníka vymezeny jako společné části nemovité věci).

„**Standardní provedení a vybavení**“ je vybavení užitě k dokončení a vybavení Jednotky a je definováno v příloze Smlouvy budoucí.

„**Stavební povolení**“ znamená rozhodnutí, kterým byla povolena výstavba Budovy, které bylo vydáno dne 5. 3. 2021 odborem stavebním Úřadem městské části Praha 5 pod sp. zn. MC05/OSU/59276/2020/Vo/Sm.p.4673/1, č.j. MC05 25548/2021 a nabylo právní moci dne 14.4.2021.

„**Územní rozhodnutí**“ je rozhodnutí o umístění stavby vydané dne 5.4.2019 Úřadem městské části Praha 5, sp. zn. MC05/OSU/23750/2018/Vo/Sm.p.4673/1, č. j. MC05 49964/2019, které nabylo právní moci dne 26.2.2020.

„**Výměra**“ je technicky definovaná rozloha v metrech čtverečních pozemku udávaná jako velikost obsahu zobrazené plochy v mapě.

„**Zastavěný pozemek**“ představuje pozemek parc. č. 4673/90, v k. ú. Smíchov, obec Praha.

„**Zástavní právo Financující banky**“ je zástavní právo zřízené na Předmětu koupě pro zajištění pohledávek Financující banky pocházejících ze Smlouvy o úvěru.

„**Zástavní smlouva Financující banky**“ je smlouva mezi Financující bankou jako zástavním věřitelem, Prodávajícím jako zástavcem a Kupujícím jako obligačním dlužníkem o zřízení zástavního práva k Předmětu koupě, kterým jsou zajištěny pohledávky Financující banky ze Smlouvy o úvěru.

- 1.2. Definice obsažené v této Smlouvě, v úvodních ustanoveních a přílohách této Smlouvy jsou pro Strany závazné a tvoří její nedílnou součást.
- 1.3. Odkazy této Smlouvy na úvodní ustanovení, články či přílohy představují odkazy na úvodní ustanovení, články či přílohy této Smlouvy, nevyžaduje-li kontext jinak.
- 1.4. Nadpisy jsou vloženy pouze pro přehlednost a nebude jim přikládán význam při výkladu této Smlouvy.

Článek 2 Předmět koupě

- 2.1. Předmět koupě. Prodávající je výlučným vlastníkem následujícího Předmětu koupě:
- (a) Jednotka č. **3395**/[] vymezená podle Občanského zákoníku v Zastavěném pozemku, která zahrnuje:
- Rozestavěný nebytový prostor o celkové ploše [] m² situovaný v [] nadzemním podlaží Budovy, jak je zakreslen (graficky vyznačen) v půdorysném plánu, který tvoří Přílohu 3.
 - podíl na Společných částech o velikosti [];
 - výlučné právo užívat:
 - předzahrádku na Přilehlém pozemku o výměře [] m² přímo přístupnou z Bytu,
 - sklep č. [] umístěný v 1./2. podzemním podlaží Budovy,
- (b) ideální spoluvlastnický podíl o velikosti []/97 na Hromadné garáži (tj. jednotce č. 3386/1 v Sousední budově) obsahující:
- výlučné právo užívat Garážové stání č. [];
 - podíl na společných částech nemovité věci, jehož součástí je Sousední budova, odvozený od vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži o velikosti $1/97 * 31994/84422$;
- 2.2. Standardní provedení a vybavení. Jednotka/Rozestavěný nebytový prostor je vybavena Standardním vybavením, jak je definováno v příloze Smlouvy budoucí, případně Kupující zvolil jiné výrobky nebo materiály, jak je definováno v dodatku Smlouvy budoucí.
- 2.3. Společné části. Společné části nemovité věci jsou tvořeny zejména Zastavěným pozemkem, Přilehlým pozemkem a veškerými stavebními částmi podstatnými pro zachování Budovy, jak jsou definovány v Prohlášení vlastníka.
- 2.4. Hranice Jednotky. Hranice Jednotky jsou definovány v Prohlášení vlastníka. Hranice Hromadné garáže jsou definovány v Prohlášení vlastníka sousední budovy.
- 2.5. PENB. Prodávající předal Kupujícímu ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb. průkaz energetické náročnosti budovy, a to prostřednictvím Klientského portálu.
- 2.6. Vymezení reklamních ploch. Kupující bere na vědomí, že na Společných částech Budovy (fasáda, výkladka) jsou Prodávajícím vymezeny plochy určené k umístění štítů, resp. návěstími Kupujícího a dalších vlastníků ostatních nebytových prostor v Budově. Přesné vymezení ploch určených k umístění štítů a návěstí je uvedeno v Příloze 4 této Smlouvy. V jiných místech je umístování jakýchkoli štítů, návěstí a jiných reklamních poutačů zakázáno.

Článek 3 Převod Předmětu koupě

- 3.1. Koupě a prodej. Předmětem této Smlouvy je koupě a prodej Předmětu koupě, jak je definován v odstavci 2.1. (Předmět koupě) této Smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím.

3.2. Převod vlastnického práva. Prodávající tímto prodává Kupujícímu Předmět koupě a Kupující Předmět koupě do svého výlučného vlastnictví/společného jmění manželů/spoluvlastnictví kupuje a přijímá, přičemž spoluvlastnické podíly jsou určeny následujícím způsobem:

.....: spoluvlastnický podíl ve výši ½

.....: spoluvlastnický podíl ve výši ½.

3.3. Nabytí vlastnického práva. Vlastnické právo k Předmětu koupě nabývá Kupující dnem jeho vkladu do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu vlastnického práva vznikají na základě rozhodnutí o povolení vkladu zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

Článek 4 Kupní cena

4.1. Kupní cena. Kupní cena za Předmět koupě činí ___ Kč vč. DPH. Z toho kupní cena za Jednotku činí ___ bez DPH, DPH ve výši 15% činí ___ Kč, tj. ___ Kč vč. DPH. Kupní cena za spoluvlastnický podíl na Hromadné garáži činí ___ Kč bez DPH, DPH ve výši 21% činí ___ Kč, tj. ___ Kč vč. DPH.

4.2. Úhrada Kupní ceny. Kupující uhradil na základě ujednání dle Smlouvy budoucí celou Kupní cenu Prodávajícímu před uzavřením této Smlouvy. Přeplatek ve výši _____ Kč bude vrácen Kupujícímu do 30 dnů od podpisu této Smlouvy na bankovní účet Kupujícího č. _____, vedený u _____, a.s.

4.3. Vrácení finančních plnění. Strany sjednávají, že v případě odstoupení kteroukoliv ze Stran budou veškerá již poskytnutá finanční plnění vypořádána v souladu se Smlouvou budoucí, zejména s jejím čl. 8.6. (*Vrácení uhrazených Splátek*), přičemž Strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že čl. 8.6. (*Vrácení uhrazených Splátek*) Smlouvy budoucí a související ustanovení zůstávají v platnosti i po uzavření této Smlouvy.

Článek 5 Zatížení Předmětu koupě

5.1. Zatížení Předmětu koupě. Kupující bere na vědomí a souhlasí, že na něho přecházejí z Prodávajícího práva a závazky týkající se Budovy a Společných částí, v rozsahu uvedeném v Prohlášení vlastníka, a současně i práva a závazky ze smlouvy o zhotovení energetického zařízení pro dodávky tepelné energie a současně smlouvy o dodávce tepelné energie, obě uzavřené mezi Prodávajícím a společností LC beta s.r.o., IČO: 05984785, se sídlem Štefánikova 248/32, 150 00 Praha 5 – Smíchov, dne 15. 9. 2022. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě ke dni uzavření této Smlouvy neváznou žádná nájemní práva, předkupní práva, zástavní práva, věcná břemena ani jiná věcná práva omezující výkon vlastnických práv s výjimkou:

- (a) Věcného břemene ve prospěch PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, IČO: 27376516, spočívající v právu právu zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy na pozemku (podzemního vedení NN a telekomunikační vedení), umístit potřebné obslužné zařízení na pozemku, jakož i v právu provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonosti, včetně jejího odstranění, v rozsahu dle geometrického plánu č. 5513-323/2023 ;

- (b) Věcného břemene ve prospěch ÚVT Internet s.r.o., IČO: 24288705, Hrnčířská 383, Zdiměřice, 25242 Jesenice, spočívající v povinnosti strpět zřízení, umístění, provozování, údržby, opravy telekomunikačních rozvodů a zařízení nacházejících se v části Budovy, strpění vstupu a vjezdu motorovými vozidly oprávněného, jeho zaměstnanců, osob jím pověřených nebo jeho dodavatelů do Budovy za účelem běžného provozu, kontroly, provádění údržby a oprav telekomunikačních rozvodů a zařízení a zdržení se činností bránících běžnému provozu telekomunikačních rozvodů a zařízení nebo činností, které by vedly nebo mohly vést k jejich poškození; povinnost z věcného břemene spočívající v povinnosti strpět umístění páteřního optického kabelu v trubkách HDPE (primární připojení projektu a domovního datového rozvaděče umístěného v Budově), strpět umístění slaboproudých datových rozvodů (mikrotrubička pro optický kabel, optický kabel, optická zásuvka) v Budově, strpět umístění, modernizace a oprav bezdrátových telekomunikačních zařízení na střeše Budovy za účelem umístění přístupového bodu AP, na samostatném stožáru, včetně rozvaděčů a přívodního vedení vedoucího ze suterénu na střechu Budovy. Umístění inženýrské sítě v Budově je vymezeno geometrickými plány číslo 5577-73/2023 a 5578-73/2023;
- (c) Povinnosti ve prospěch Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U Plynárny 500, 145 08 Praha 4, IČO 27403505, spočívající umožnění přístupu k měřicímu zařízení za účelem provedení kontroly odečtů, a to i mimořádných odečtů, údržby, výměny a odebrání a zajištění měřícího zařízení, včetně jeho připojení, proti neoprávněné manipulaci úřední značkou (plombou);
- (d) Povinnosti ve prospěch jednotky č. 3386/423, v k. ú. Smíchov, obec Praha, vymezené v Sousední budově, na základě prohlášení Prodávajícího, spočívající v (i) oprávnění výlučného užívání pochozí střechy na Budově, včetně oprávnění umístit na ni věci, zařízení, výrobky a vysadit, pěstovat a udržovat okrasnou a užitkovou zeleň, (ii) oprávnění přístupu k fotovoltaickým panelům a květníkům umístěných na Budově, a to za účelem jejich údržby, servisu a výměny, (iii) oprávnění přístupu do společných částí Budovy v nezbytném rozsahu za účelem přístupu na střechu Budovy prostřednictvím střešního výlezu vč. oprávnění dopravy materiálu v souvislosti s údržbou a opravou pochozí střechy a fotovoltaických panelů a květníků, to vše v rozsahu, jak je zakreslen v přílohách prohlášení Prodávajícího, a (iv) oprávnění přístupu do společných částí Budovy v nezbytném rozsahu za účelem přístupu k vypouštěcímu ventilu vody a k podružnému měřidlu umístěných v 1. podzemním podlaží Budovy.
- (e) Zástavního práva ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO: 64948242, zajišťující úvěr Prodávajícího na realizaci projektu Císařská vinice, včetně souvisejícího zákazu zcizení a zatížení;
- (f) Zástavního práva Financující banky zřízeného na Předmětu koupě Zástavní smlouvou Financující banky uzavřenou mezi Prodávajícím a Financující bankou (a popřípadě Kupujícím jakožto vedlejším účastníkem) k zajištění pohledávek Financující banky ze Smlouvy o úvěru.
- 5.2. Kupující se zavazuje, že v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než deset (10) pracovních dnů od doručení výzvy Prodávajícího nebo vlastníka příslušné infrastruktury, uzavře příslušné smlouvy a učiní související úkony nezbytné k tomu, aby k Předmětu koupě byla zřízena veškerá věcná práva a ostatní práva vztahující se k projektu a pozemkům projektu Císařská vinice, k jejichž zřízení se Prodávající zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu realizace projektu, zvláště (i) práv ze smluv se správcem nebo vlastníky

- inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavatelem plnění do Jednotky, Budovy či projektu, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání Jednotky, Budovy či projektu, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání pozemků projektu, (iii) práv odpovídajících věcným břemenům zřízených za účelem realizace projektu anebo Prodávajícího písemně zmocní k zastupování při uzavření výše uvedených smluv a k učinění výše uvedených úkonů. V případě jakéhokoli porušení tohoto závazku se Kupující zavazuje uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení některého ze závazků uvedených výše v tomto odstavci.
- 5.3. Prodávající se zavazuje podat u příslušného katastrálního úřadu návrh na výmaz zástavního práva podle bodu (f) odstavce 5.1. výše, včetně souvisejícího zákazu zcizení a zatížení, bezodkladně poté, co UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vystaví a doručí Prodávajícímu vzdání se uvedeného zástavního práva k nemovitým věcem, nejpozději však do devadesáti (90) dnů od podpisu této Smlouvy.
- 5.4. Oprávnění přístupu. Na základě prohlášení Prodávajícího zapsaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pod č. j. V-62489/2023-101, byla ve prospěch Jednotky zřízena služebnost spočívající v (i) oprávnění přístupu do společných částí Sousední budovy nacházejících se v 1. a 2. podzemním podlaží Sousední budovy, (ii) oprávnění přístupu do jednotky č. 3386/1 (tj. Hromadná garáž) v Sousední budově a (iii) oprávnění přístupu na zahradu kolem Sousední budovy, tedy na Sousední pozemek.
- 5.5. Vlastníci jednotek v Budově tvoří právnickou osobu - Společenství vlastníků domu č.p. 3395, Praha - Smíchov. Kupující se nabytím vlastnického práva k Jednotce stane členem tohoto společenství vlastníků jednotek. Nabytím vlastnického práva ke Garážovému stání, resp. ideálnímu spoluvlastnickému podílu na Hromadné garáži v Sousední budově, se kupující stane členem Společenství vlastníků domů č.p. 3386, Praha – Smíchov.

Článek 6

Předání a převzetí Předmětu koupě

- 6.1. Předání a převzetí. Prodávající odešle Kupujícímu výzvu k převzetí Předmětu koupě nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Prodávající se zavazuje předat Předmět koupě Kupujícímu a Kupující se tento zavazuje převzít nejpozději do 30 (třiceti) dnů od doručení výzvy Prodávajícího k jeho převzetí. V případě, že se Kupující nedostaví k předání a převzetí Předmětu koupě, přestože byl řádně písemně vyzván, nebo odmítne Předmět koupě převzít, aniž by měl řádný důvod pro odmítnutí jeho převzetí, má se za to, že Předmět koupě byl předán v den, který je uveden v písemné výzvě k jeho převzetí.
- 6.2. Předávací protokol, vady a nedodělky. Strany sepiší o předání a převzetí Předmětu koupě předávací protokol. V předávacím protokolu budou uvedeny případné vady a nedodělky Předmětu koupě a uveden závazek Prodávajícího odstranit vady do 30 (třiceti) dnů, či v jiném sjednaném termínu, ode dne podpisu předávacího protokolu, bude-li to technicky a technologicky možné. Při předání a převzetí Předmětu koupě předá Prodávající Kupujícímu dokument upravující pravidla pro správné užívání Jednotky tzv. Příručku uživatele bytové/nebytové jednotky. Kupující prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy měl možnost se osobně důkladně seznámit se stavem Předmětu koupě, včetně možnosti vyzkoušet funkčnost vybavení Předmětu koupě. Kupující bere na vědomí, že drobné změny stavby a záměny materiálu v rámci realizace stavby oproti prováděcí stavební dokumentaci, nemající vliv na Kupujícímu právními předpisy zaručené vlastnosti Předmětu koupě a

budou-li v souladu s právními předpisy a technologickými postupy a budou-li odpovídat projektové dokumentaci skutečného provedení, nejsou porušením Smlouvy.

- 6.3. Přechod odpovědnosti. Předáním a převzetím přechází na Kupujícího odpovědnost za ztrátu, poškození a zničení Předmětu koupě včetně nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení. Kupující má dále od okamžiku předání a převzetí Předmětu koupě povinnost hradit náklady spojené s užíváním, správou a údržbou Předmětu koupě. Stejně důsledky nastanou dnem Předání a převzetí stanoveném v odstavci 6.1 (*Předání a převzetí*), i pokud se Kupující k předání a převzetí nedostaví.
- 6.4. Kolaudační souhlas Jednotky. Kupující je srozuměn s tím, že Rozestavěný nebytový prostor není stavebně dokončen a není způsobilý pro vydání Kolaudačního souhlasu Jednotky, přičemž Kupující se zavazuje dokončit Rozestavěný nebytový prostor na své náklady a nebezpečí, v souladu s příslušnými právními předpisy a normami ČSN a doložit Prodávajícímu Kolaudační souhlas Jednotky nejpozději do jednoho roku od přechodu odpovědnosti dle ust. 6.3 této Smlouvy. V případě porušení povinnosti Kupujícího dokončit Rozestavěný nebytový prostor a doložit Prodávajícímu Kolaudační souhlas Jednotky do jednoho roku od přechodu odpovědnosti dle ust. 6.3 této Smlouvy, má Prodávající nárok požadovat po Kupujícím jednorázovou smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč (dvě stě tisíc korun českých) a současně smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč (jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení Kupujícího se splněním povinnosti. Smluvní pokuta je splatná do pěti dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě. Ustanovením o smluvní pokutě zůstává nedotčeno právo Prodávajícího na náhradu škody způsobenou porušením povinnosti.

Článek 7 Záruka

- 7.1. Záruka na stavební části. Prodávající poskytuje Kupujícímu záruku za jakost stavebních částí Rozestavěného nebytového prostoru v délce 36 (třicet šest) měsíců.
- 7.2. Záruka na dodávky a zařízení s kratší záruční dobou. Prodávající poskytne Kupujícímu na dodávky a zařízení Rozestavěného nebytového prostoru a na dodávky a zařízení na Společných částech kratší záruční dobu v délce záruk uváděných výrobcem v předem stanovené zákonné lhůtě, přičemž specifikace a seznam zařízení s touto kratší záruční lhůtou je uveden v reklamačním řádu, který tvoří Přílohu 2 této Smlouvy.
- 7.3. Začátek záruční doby. Záruční doba dle tohoto článku 7 (*Záruka*) běží ode dne přechodu odpovědnosti dle odstavce 6.1 (*Předání a převzetí*) a 6.3 (*Přechod odpovědnosti*) této Smlouvy.
- 7.4. Uplatnění reklamací. Kupující bude uplatňovat vady Jednotky písemně u Prodávajícího v souladu s reklamačním řádem dle Přílohy 2 této Smlouvy.

Článek 8 Společná a závěrečná ustanovení

- 8.1. Podání návrhu. Strany se dohodly, že Prodávající podá do 30 (třiceti) kalendářních dnů od uzavření této Smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí a následně předloží Kupujícímu kopii tohoto návrhu opatřeného razítkem podatelny katastrálního úřadu, případně doklad o doručení datové zprávy s návrhem na vklad do datové schránky

- katastrálního úřadu. Kupující tímto pověřuje Prodávajícího k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 8.2. Další ujištění. Strany se zavazují podepsat všechny dokumenty a učinit veškeré další úkony nutné nebo vhodné k dosažení účelu této Smlouvy. Strany se zejména zavazují, že v případě, že katastrální úřad přeruší či zastaví řízení o vkladu vlastnického práva Kupujícího dle této Smlouvy nebo zamítne návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí, každá ze Stran vyvine potřebné úsilí, dodá požadované dokumenty a poskytne veškerou součinnost, aby katastrální úřad v řízení pokračoval nebo zahájil nové řízení a aby v co nejkratším termínu provedl ve smyslu této Smlouvy vklad vlastnického práva pro Kupujícího.
 - 8.3. Součinnost v případě ukončení Smlouvy. Bude-li tato Smlouva jakkoliv ukončena poté, co bude katastrálnímu úřadu podán návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě, zavazuje se Kupující poskytnout Prodávajícímu maximální součinnost za účelem zastavení řízení o provedení vkladu, příp. zápisu vlastnického práva Prodávajícího k Předmětu koupě.
 - 8.4. Ochrana osobních údajů. Veškeré údaje, které Prodávající získá v souvislosti s uzavřením Smlouvy, budou zpracovány v databázi Prodávajícího a bude s nimi nakládáno v souladu s právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů. Údaje Kupujícího budou využívány Prodávajícím za účelem plnění této Smlouvy. Kupující tímto uděluje Prodávajícímu souhlas se zpracováním svých osobních údajů Prodávajícím ve smyslu 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 a ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů.
 - 8.5. Reference. Kupující souhlasí s tím, aby Prodávající nebo jakákoliv jiná společnost v rámci skupiny JRD, v rámci své marketingové činnosti, prezentoval projekt Císařská vinice, a to jak prostřednictvím fotografií, filmu i jiným vhodným způsobem. Prodávající nebo jakákoliv jiná společnost v rámci skupiny JRD je za tímto účelem oprávněn pořizovat audiovizuální záznamy Budovy a projektu a tyto bez omezení zveřejňovat. Kupujícímu tím nevznikají žádná práva.
 - 8.6. AML. Kupující v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou, že Kupní cenu uhradil z prostředků, které nepochází z nezákonných zdrojů a že tyto peněžní prostředky legálně nabyl. Kupující bere dále na vědomí, že Prodávající je povinnou osobou ve smyslu uvedeného zákona a má tedy povinnost identifikovat každého klienta.
 - 8.7. ADR. Subjektem zajišťujícím mimosoudní řešení spotřebitelských sporů z této Smlouvy je Česká obchodní inspekce (<https://www.coi.cz/>).
 - 8.8. Plná moc. Pro případ, že by veškerá věcná břemena uvedená v článku 5 této Smlouvy nebyla zřízena ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí, udělí Kupující Prodávajícímu plnou moc k jejich zřízení. Plná moc opravňuje Prodávajícího zastupovat Kupujícího jako vlastníka Předmětu koupě při všech jednáních a úkonech souvisejících se zřízením dosud nezřízených věcných břemen. Kupující se v případě potřeby zavazuje poskytnout Prodávajícímu potřebnou a účinnou součinnost ke zřízení uvedených služebností.

- 8.9. Vzdání se práv. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva.
- 8.10. Případná neúčinnost nebo neplatnost. Kdykoli je to možné, každé ustanovení Smlouvy bude vykládáno takovým způsobem, aby bylo účinné a platné podle příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky. Bude-li některé ustanovení Smlouvy nevykonalné či neplatné, toto ustanovení bude neúčinné pouze v rozsahu této nevykonalnosti či neplatnosti, a ostatní ustanovení Smlouvy budou nadále plně platná, účinná a vymahatelná. V případě takovéto nevykonalnosti nebo neplatnosti budou Strany jednat v dobré víře, aby se dohodly na změnách nebo doplňcích Smlouvy, jež jsou nezbytné k dosažení záměru Smlouvy ve světle takové nevykonalnosti či neplatnosti.
- 8.11. Úplná Smlouva. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy včetně Smlouvy budoucí, jejíž účinnost končí uzavřením této Smlouvy a vyjma ustanovení, která dle výslovného ujednání nebo dle své povahy mají přetrvat i po uzavření této Smlouvy.
- 8.12. Změny a dodatky. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami.
- 8.13. Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (čtyřech) 3 (třech) stejnopisech v českém jazyce, z nichž 1 (jeden) stejnopis opatřený ověřenými podpisy bude použit pro potřeby řízení před katastrálním úřadem, Prodávající obdrží (1) jeden stejnopis a Kupující (2) dva 1 (jeden) stejnopisy.
- 8.14. Přílohy. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:
- Příloha 1: Plná moc Prodávajícího pro Lucii Menšíkovou, jejíž originál je založen v centrálním registru Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
 - Příloha 2: Reklamační řád
 - Příloha 3: Půdorysný plán všech podlaží Budovy a plán 1. a 2. podzemního podlaží Sousední budovy
 - Příloha 4: Manuál pro označení provozoven (nebytových jednotek)
- 8.15. Účinnost. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Prodávající

Kupující

Podpis: _____

Podpis: _____

JRD Císařka s.r.o.
Lucie Menšíková v.z.

[]

Kupní smlouva – Císařská vinice, jednotka č. [redacted]

Podpis: _____

[redacted]

PLNÁ MOC



Plná moc

společnost

JRD Císařka s.r.o., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 120052, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČ 27629376, zastoupená Ing. Janem Turkem, jednatelem (dále jen „zmocnitel“)

zmocňuje tímto

Lucii Menšíkovou, narozenou 09.09.1975, bytem Netlucká 635, 107 00 Praha 10 (dále jen „zmocněnec“)

ke všem právním jednáním jménem zmocnitele souvisejícím s prodejem jednotek (dále jen „jednotky“), které vzniknou výstavbou rezidenčního projektu nazvaného „Císařská vinice – bytové domy“, realizovaného zmocnitelem na pozemcích parc.č. parc. č. 4673/1, 4672/7, 4816/34, 4748/194, v k. ú. Smíchov, vše zapsáno na LV č. 13483 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Smíchov (dále jen „Projektové pozemky“), sestávajícího se ze 3 objektů (I, II a III) o 5 vchodech s bytovými a bytovými jednotkami, včetně dopravní a technické infrastruktury.


Zmocněnec je zejména oprávněn:

- sjednávat a uzavírat rezervační smlouvy ohledně jednotek;
- sjednávat a uzavírat Smlouvy o uzavření budoucích smluv o koupi jednotek;
- projednat s financující bankou kupujícího podmínky a postup zřízení zástavního práva a případných dalších omezení k jednotkám;
- projednat a uzavřít s financující bankou kupujícího podmínky, jakož i konkrétní znění příslušné zástavní smlouvy, na základě které bude zřízeno zástavní právo, právo zákazu zcizení a zatížení, případně též další omezení k jednotkám;
- podepsat a podat návrh na vklad zástavního práva a případných dalších omezení do katastru nemovitostí a zastupovat zmocnitele v řízení před příslušným katastrálním úřadem;
- k podpisu kupních smluv o prodeji jednotek;
- k podpisu návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí;
- k zastupování ve všech řízeních týkajících se výše uvedených nemovitostí, zejména v řízeních o vkladu práv do Katastru nemovitostí;
- sjednávat a uzavírat smlouvy o úschově kupní ceny nebo její části s bankami, notáři a advokáty;
- jakož i dalším jednáním potřebným ve věci prodeje jednotek.

Za výše uvedeným účelem je zmocněnec oprávněn zastupovat zmocnitele a činit jeho jménem všechny právní jednání související se shora uvedeným účelem plné moci. Zmocněnec je oprávněn bez omezení přejímat doručenou poštu, podepisovat, podávat návrhy a žádosti a nabídky, spolu s oprávněním je odvolávat, vymáhat nároky a uznávat je, přijímat plnění, uznávat je a potvrzovat, činit prohlášení, uzavírat smlouvy a dohody jakéhokoliv druhu, podávat opravné prostředky včetně odvolání nebo námitek, přijímat hotovost a jiné finanční nástroje a platit poplatky.

Zmocněnec může zmocnit v rozsahu této plné moci i další osoby. Další zmocněnci mohou v rozsahu této plné moci jednat samostatně. Tato plná moc je udělena na dobu neurčitou.

V Praze dne 25-01-2023


.....
JRD Císařka s.r.o.
Ing. Jan Turek, jednatel

Plnou moc přijímám

Lucie Menšíková



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 20218 / 136 / 2023

Mgr. Michal Vozák, advokát, ev. č. 18853, se sídlem Kolínská 1964/12, 130 00 Praha 3

Prohlašuji, že Ing. Jan Turek, nar. 26. 11. 1976 v Jindřichově Hradci, trvale bytem Na Výsluní 3388/43, 100 00 Praha 10, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 210078730, tuto listinu ve dvou vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze dne 25. 1. 2023



Reklamační řád

1. Obecná ustanovení

Reklamační řád stanovuje v souladu s příslušnými právními předpisy podmínky a rozsah odpovědnosti prodávajícího za vady prodané věci. Dále upravuje způsob a místo uplatnění reklamace včetně nároků kupujícího (vlastníka), vyplývajících z odpovědnosti prodávajícího za vady a záruky za jakost. Reklamační řád se vztahuje na případy uplatnění práv vyplývajících z odpovědnosti prodávajícího za vady bytových a nebytových jednotek a jejich příslušenství, společných prostor a pozemků.

Reklamací vad v jednotce má právo podávat pouze strana kupující (vlastník) (jako strana oprávněna ze záruky) výlučně vůči prodávajícímu (jako strana povinná ze záruky), tak jak jsou uvedeny v kupní smlouvě, není-li v tomto Reklamačním řádu výslovně uvedeno, že reklamací konkrétního výrobku bude uplatňována u jiné osoby.

Kupující (vlastník) má právo uplatnit vůči prodávajícímu práva vyplývající ze záruky za jakost ve lhůtě sjednané v kupní smlouvě. Záruka za jakost běží od dne předání a převzetí jednotky a pro společné prostory dnem, kdy bude první jednotka v budově předána prvnímu kupujícímu (třetí osobě odlišné od osoby prodávajícího). Toto datum je uvedeno v protokolu o Předávacím a přijímacím řízení a pro účely dalších kupujících bude k dispozici u příslušného orgánu SVJ po jeho založení. Záruka za jakost Hromadné garáže běží od dne předání a převzetí prvního garážového stání (spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži), prvnímu kupujícímu (třetí osobě odlišné od osoby prodávajícího). Kupující (vlastník) má právo uplatnit vůči prodávajícímu práva vyplývající ze zákonné odpovědnosti za skryté vady způsobem a ve lhůtách stanovených dle příslušných právních předpisů.

V rámci předání a převzetí společných prostor budovy do užívání Společenství vlastníků jednotek (dale jen "SVJ") bude vůči SVJ předána i ověřená dokumentace skutečného provedení stavby a dokladová část, které je SVJ povinno archivovat po celou dobu trvání stavby dle zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě ve znění pozdějších předpisů a souvisejících právních předpisů. SVJ je rovněž povinno umožnit nahlázení do této dokumentace každému vlastníkovvi jednotky v budově.

2. Místo a forma uplatnění reklamace

Kupující (vlastník) uplatní reklamaci písemně prostřednictvím klientského portálu **MOJE.JRD.CZ**, záložka Reklamacie, kde bude vedena evidence a správa každé jednotlivé reklamace kupujícího (vlastníka) nebo písemně na adresu oddělení kvality ve výstavbě prodávajícího JRD Císařka s.r.o., se sídlem Korunní 810/104, 101 00 Praha 10. Reklamací je kupující (vlastník) povinen nahlásit bez zbytečného odkladu, jakmile zjistí jakýkoliv druh závady a je rovněž povinen učinit kroky vedoucí k minimalizování případného poškození a následného rozsahu oprav. Jiný způsob uplatnění reklamace, jako například kontaktování zástupce generálního dodavatele, není možný, není-li výslovně uvedeno jinak. Reklamující má zároveň povinnost zpřístupnit místo reklamace v domluveném termínu a po dobu potřebnou k jejímu posouzení a odstranění. V případě potřeby musí umožnit připojení k elektrické energii a zdroji vody po dobu nezbytnou pro provedení opravy.

Záruční vady jsou odstraňovány po předchozí domluvě, zpravidla v pracovní dny v době od 9:00 – 17:00. Po dokončení opravy je nutné písemně potvrdit protokol o provedení opravy.

V případě, že kupující oznámí včas prodávajícímu skrytou vadu, má zároveň povinnost prokázat, že vada nemovitosti naplňuje všechny znaky skryté vady, a to zejména skutečnost, že vada existovala již v době převzetí nemovitosti kupujícím.

Reklamacie ve společných prostorách doporučuje prodávající kupujícím uplatňovat přes výbor SVJ popřípadě přes technického správce budovy, který zajistí uplatnění u prodávajícího a následně zpřístupní prostor pro posouzení a provedení opravy.

3. Reklamacie musí obsahovat tyto náležitosti:

- jméno a příjmení kupujícího (vlastníka), je-li fyzickou osobou, a obchodní firmu (název a IČO), je-li právnickou osobou, včetně označení kontaktní osoby a uvedení telefonického/emailového kontaktu,
- kontaktní adresu,
- adresu místa – číslo Jednotky apod.,

- podrobný popis reklamované závady s přesnou specifikací místa,
- fotodokumentaci vady, pakliže je to možné,
- v případě uplatnění závady, jejíž parametry vyžadují k objektivnímu vyhodnocení doložení příslušných měření či posudků, je reklamující povinen tyto doklady, vypracované k tomu akreditovanými odborníky k reklamaci přiložit,
- podpis a datum.

V případě, kdy kupující (vlastník) nepředá prodávajícímu ve věci reklamace, údaje, dokumenty nezbytné pro řádné vyřízení reklamace, bude kupující (vlastník) vyzván, aby tyto údaje doplnil. Pokud tak ve stanovené lhůtě neučiní, má se za to, že reklamace není řádně a včas uplatněna u prodávajícího kupující (vlastníkem).

Na klientském portálu **MOJE.JRD.CZ**, záložka reklamace jsou již některé z výše uvedených náležitostí předvyplněné. Kupující (vlastník) je v takovém případě povinen uvést pouze předmět a místo reklamace, popř. přiložit fotodokumentaci. V případě více vad je nutné každou uplatnit samostatně, tedy na každou založit samostatnou reklamaci.

4. Způsob a lhůty pro vyřízení reklamací

Veškerá komunikace, rozhodnutí, stavy, lhůty a jiné jsou s kupujícím (vlastníkem) komunikovány výhradně prostřednictvím klientského portálu **MOJE.JRD.CZ** záložka reklamace. Reklamace se považuje za doručenu po zaslání potvrzení o jejím přijetí prodávajícím, které standardně probíhá následující pracovní den.

Reklamaci se prodávající zavazuje vyřídit v zákonné lhůtě (zpravidla 30 dnů) ode dne jejího řádného doručení prodávajícímu, pokud to klimatické a technologické podmínky umožní nebo pokud se prodávající s kupujícím (vlastníkem) nedohodnou jinak. Vyřízením reklamace se rozumí rozhodnutí prodávajícího o tom, zda reklamaci uznává, případně jakým způsobem bude reklamace vyřízena a oprava provedena, či zda reklamaci neuznává.

Harmonogram realizace oprav a délka lhůty pro řešení reklamované vady může být ovlivněna povahou řešené vady, dostupností náhradních dílů, na povětrnostních podmínkách, zpřístupněním místa reklamace a na vyšší moci. Právo zvolit způsob a technologii odstranění vady přísluší výhradně prodávajícímu.

Povinnost prodávajícího dokončit odstranění vady je podmíněna splněním povinnosti vlastníka umožnit přístup k místu reklamace v domluveném termínu a po dobu potřebnou k jejímu odstranění.

Jestliže prodávající nesplní jakýkoli závazek vyplývající z tohoto reklamačního řádu, a to v důsledku okolností jím nezaviněných (např. neposkytnutí součinnosti vlastníkem či vyšší moc), nebude prodávající povinen toto plnění realizovat do doby, než tyto okolnosti pomínou. Toto ustanovení se vztahuje také na venkovní opravy domu (opravy fasády a terénní úpravy), jejichž provedení závisí na příznivých klimatických podmínkách.

Pokud není uvedeno v kupní smlouvě jinak, poskytuje Prodávající Kupujícímu (vlastníkovi) záruční dobu na stavební části bytové jednotky v délce 36 měsíců ode dne předání a převzetí jednotky a pro společné prostory ode dne, kdy bude první jednotka v budově předána kupujícímu (třetí osobě odlišné od osoby prodávajícího). Na ostatní dodávky, stroje a zařízení bytové jednotky a na dodávky, stroje a zařízení ve společných částech budovy poskytuje prodávající záruční dobu v délce záruk uváděných výrobcem a v zákonné lhůtě, přičemž specifikace a seznam zařízení s touto kratší záruční lhůtou je uveden níže.

Pokud je kupujícím právnická osoba, nebo fyzická osoba – podnikatel, tedy osoba odlišná od spotřebitele ve smyslu ustanovení § 419 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), pak platí, že pokud není v kupní smlouvě uvedeno jinak, poskytuje prodávající kupujícímu záruční dobu a odpovědnost za skryté vady v délce 24 měsíců ode dne předání a převzetí jednotky a pro společné prostory ode dne, kdy bude první jednotka v budově předána kupujícímu (třetí osobě odlišné od osoby prodávajícího).

V případě, že by kupující využíval předmět koupě k jinému účelu, než ke kterému je zkolaudován (např. bytovou jednotku za účelem podnikání – zřízení provozovny apod.), ztrácí nároky z poskytnuté záruky.

5. Nároky vyplývající z odpovědnosti za vady

Vyskytne-li se v záruční době vada, na kterou se vztahuje záruka, provede prodávající odstranění vady bez zbytečného odkladu poté, co mu vlastník existenci vady předepsaným postupem oznámí a co mu umožní přístup do jednotky či jejího příslušenství za účelem posouzení oznámené vady. Byla-li reklamacie oprávněna a byl-li prodávající povinen provést opravu vady, nezapočítává se do záruční lhůty doba, po kterou kupující nemohl předmět koupě v důsledku vady užívat. Záruční doba se neprodlužuje o dobu, po kterou nebylo možné opravu provést, např. z důvodu nevhodných klimatických podmínek, prodlení se zpřístupněním prostor potřebných k provedení opravy apod. Pokud bude reklamacie vyřízena dodáním nového bezvadného zboží, neběží nová záruční doba.

Prodávající je v případě oprávněné reklamacie povinen opravit pouze tu část předmětu koupě, která byla předmětem kupní smlouvy. V případě, že si kupující v době trvání záruční doby v předmětu koupě provede jakékoli úpravy na své náklady, není prodávající povinen opravovat takto upravené části předmětu koupě. Prodávající tedy doporučuje kupujícím, aby po dobu trvání záruční doby na předmětu koupě nečinili žádné úpravy, které by mohly být ovlivněny přirozenými procesy, jako např. dotvarováním budovy. Poskytnutá záruka se tedy nevztahuje na vady věcí, jejich součástí nebo příslušenství, které nebyly zahrnuty do původní dodávky jednotky, domu nebo pozemku za kupní cenu uvedenou v kupní smlouvě.

V případě, že i přes výše uvedené upozornění bude vlastník v jednotce provádět některé stavební dodělávky či jakkoliv zasahovat či upravovat stavební konstrukce po předání jednotky, je povinen dodržovat příslušné technologické postupy a řídit se příslušnými ustanoveními ČSN a vyhlášek a postupovat v souladu s požadavky dotčených orgánů veřejné moci a domovním řádem budovy a Příručkou uživatele bytu.

6. Vyloučení odpovědnosti prodávajícího za vady

Prodávající neodpovídá za zjevné vady uplatněné v záruční době, které nebyly ke dni převzetí a předání zapsány v předávacím protokolu. Prodávající dále neodpovídá (i) za vady, které byly způsobeny jednáním (úmyslným či nedbalostním) a/nebo opomenutím kupujícího (vlastníka) či třetích osob, (ii) za vady způsobené jednáním, jež je v rozporu s běžnými zvyklostmi či zásadami řádného a běžného užívání, obsluhy, zacházení či údržby předmětné věci, (iii) za vady vzniklé jednáním, které je v rozporu s podmínkami uvedenými příručce k bytové/nebytové jednotce, reklamačním řádu, návodech výrobků a zařízení a/nebo špatnou či nedostatečnou údržbou či zásahem třetí neoprávněné osoby, (iv) za vady způsobené živelnou událostí, (v) za vady spočívající v běžném opotřebení způsobené obvyklým užíváním (např. seřízení oken a dveří).

Specifikace dodávek a zařízení s kratší záruční dobou

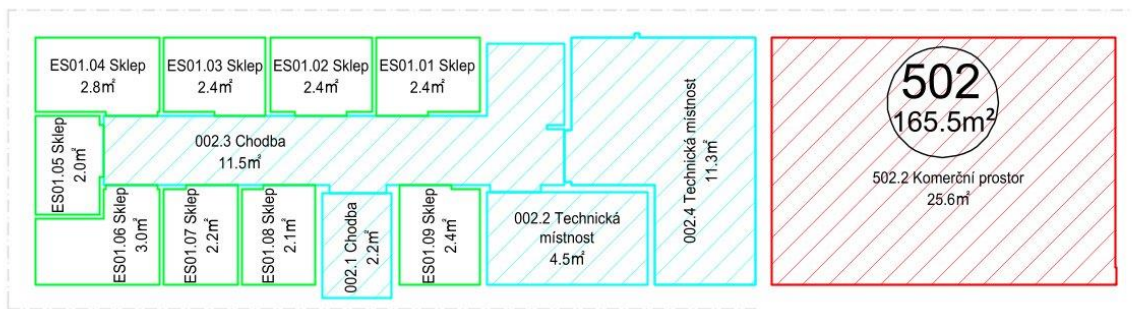
Název dodávky nebo zařízení	Záruka v měsících
kování oken a dveří, samozavírače, zámky a vložky, HS portály, zasklení, vstupní dveře do budovy	24
elektrorozvody vč. přístrojového vybavení rozvaděčů, napájecí zdroje, ústředny, aktivní prvky slaboproudu atd.	24
čerpadla, elektromotory, regulátory, tlaková stanice, pohony médií, přečerpávací stanice WC, vyhřívané vtoky, úpravna vody	24
systém vytápění vč. rozvodů plynových kotlů, tepelných čerpadel, otopných těles, konvektorů, řídicích, měřících a regulačních prvků, topné rohož atd.	24
komponenty měření a regulace , ústředna, čidla, senzory tlaku, teploty, detektory atd.	24
ústředna pro vyhodnocení CO, detektory a snímače CO a hlásiče kouře, signalizace	24
systém VZT vč. centrální jednotky, bytové boxy, ventilátory, ohříváče, servopohony, klapky, ovládací, měřící prvky	24
osvětlení vč. nouzového a veřejného a pohybových čidel a svítidel	24
Systém domácího telefonu a přístupového systému zvonkové tablo, telefonní přístroje, elektromechanické zámky, čtečky, čipy	24
venkovní mobiliář vč. laviček, venkovních prvků, cykloservis, kompostér apod.	24
požární uzávěry, rolety, požární klapky, hasící přístroje, hydranty	24
garážová vrata vč. pohonu, řídicí jednotky, dálkových ovladačů, garážová vrata do boxů	24
venkovní žaluzie vč. motorů a ovladačů, slunolamy	24
kamerový systém, UPS, Wallboxy	24

system elektronické požární signalizace (EPS), elektronický zabezpečovací systém (EZS), systém chlazení, chytrá domácnost LOXONE vč. komponent	24
Vybavení vinného sklípku	24
ostatní zařízení s vlastním záručním listem	dle záručních podmínek výrobců zařízení
Spotřební materiály (např. světelné zdroje, pojistky, filtry, řemeny, zářivky, těsnění, baterie, akumulátory, záložní a náhradní zdroj, tmely a jiné)	6

Poskytnutí záruky je podmíněno splněním podmínek specifikovaných v záručních listech výrobců. Technologická zařízení musí být udržována a revidována v souladu s legislativními podmínkami

PŮDORYSNÝ PLÁN VŠECH PODLAŽÍ BUDOVY A PLÁN 1. A 2. PODZEMNÍHO PODLAŽÍ SOUSEDNÍ BUDOVY

Císařská vinice
Objekt E
2PP



jednotky

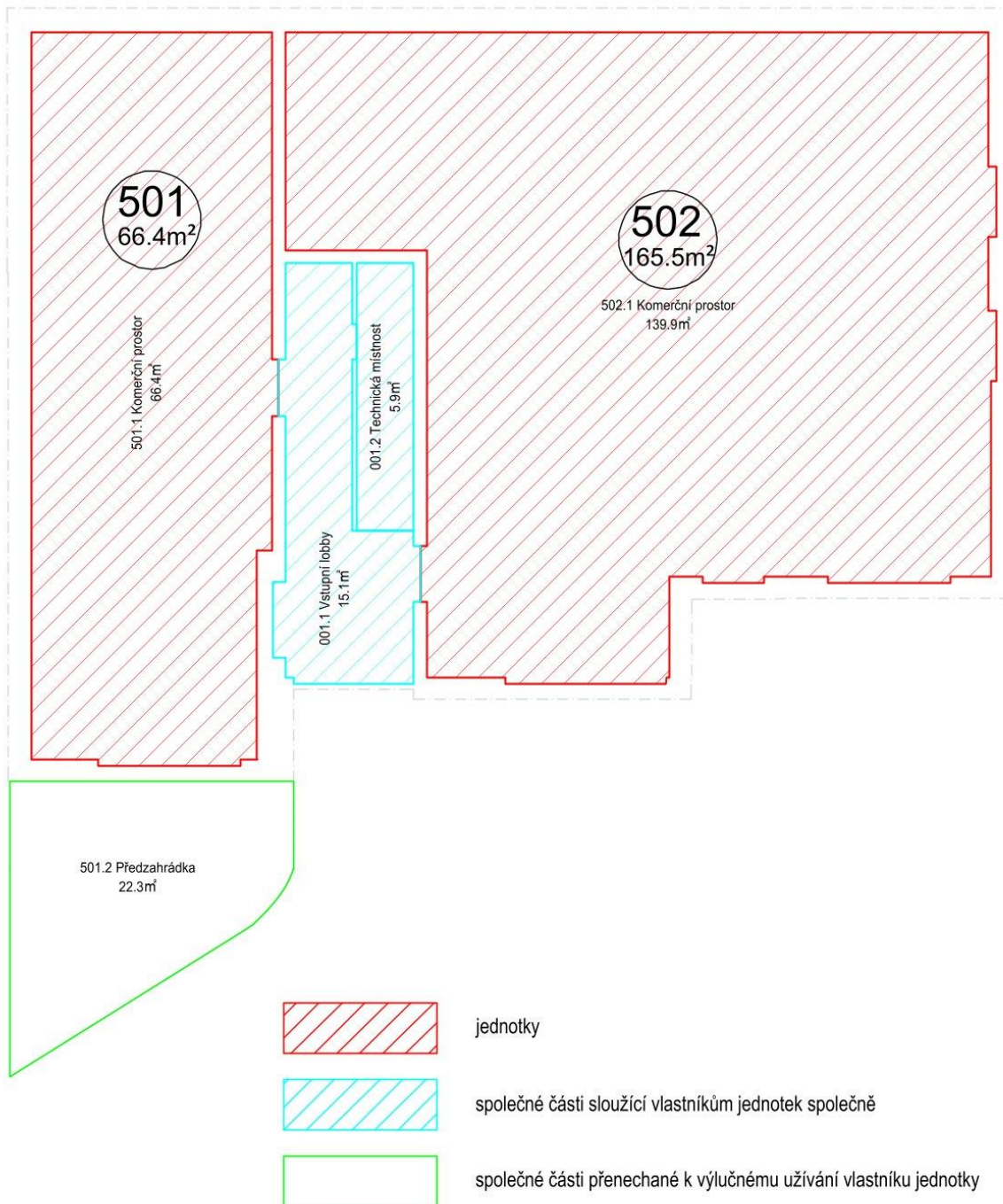


společné části sloužící vlastníkům jednotek společně

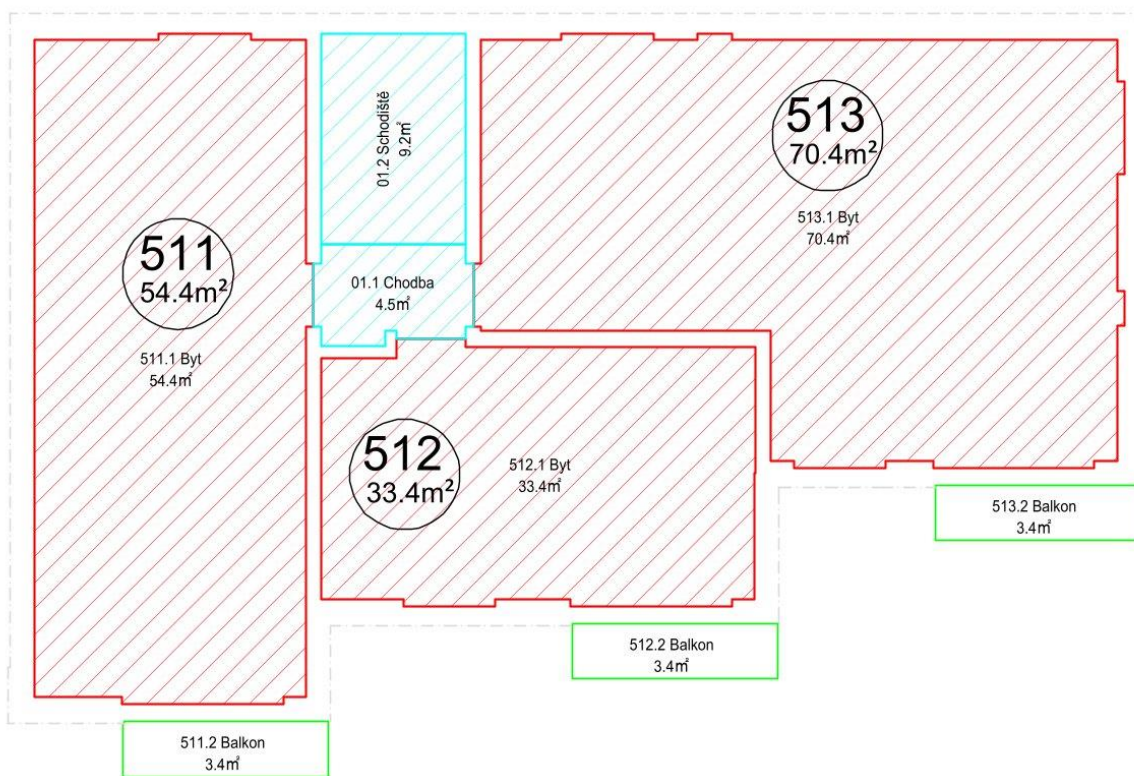


společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníku jednotky

Císařská vinice
Objekt E
1PP



Císařská vinice
Objekt E
1NP



jednotky

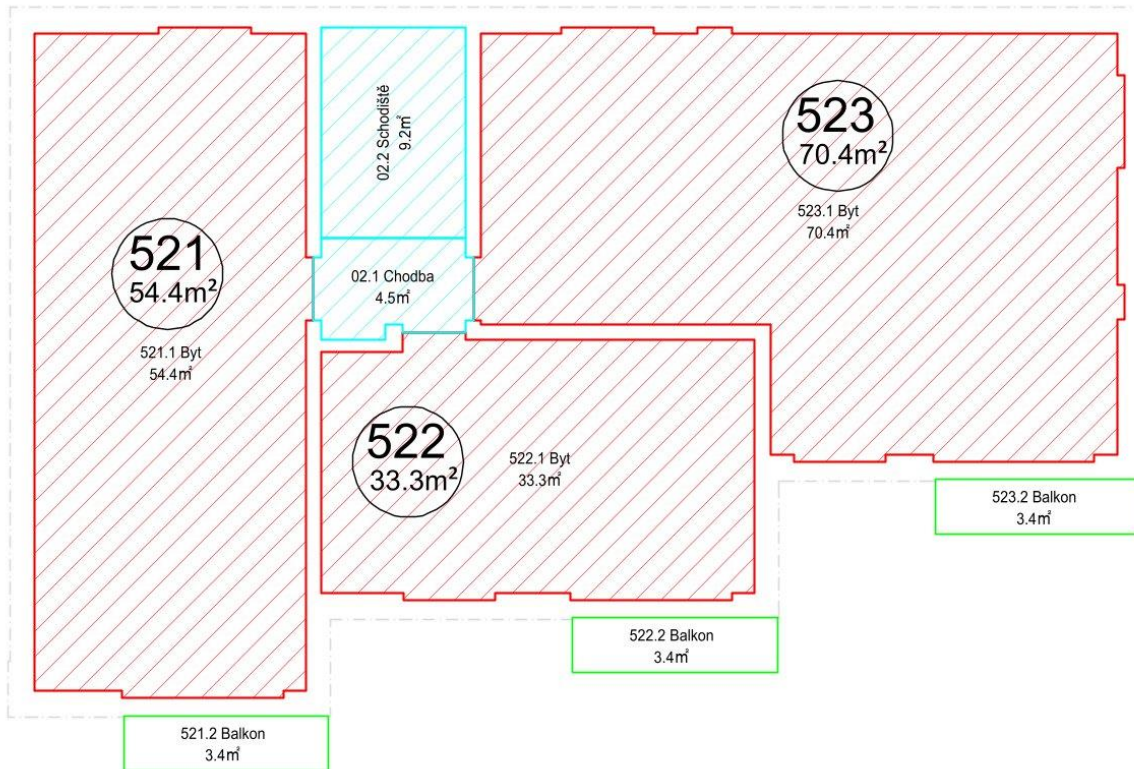


společné části sloužící vlastníkům jednotek společně



společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníku jednotky

Císařská vinice
Objekt E
2NP



jednotky

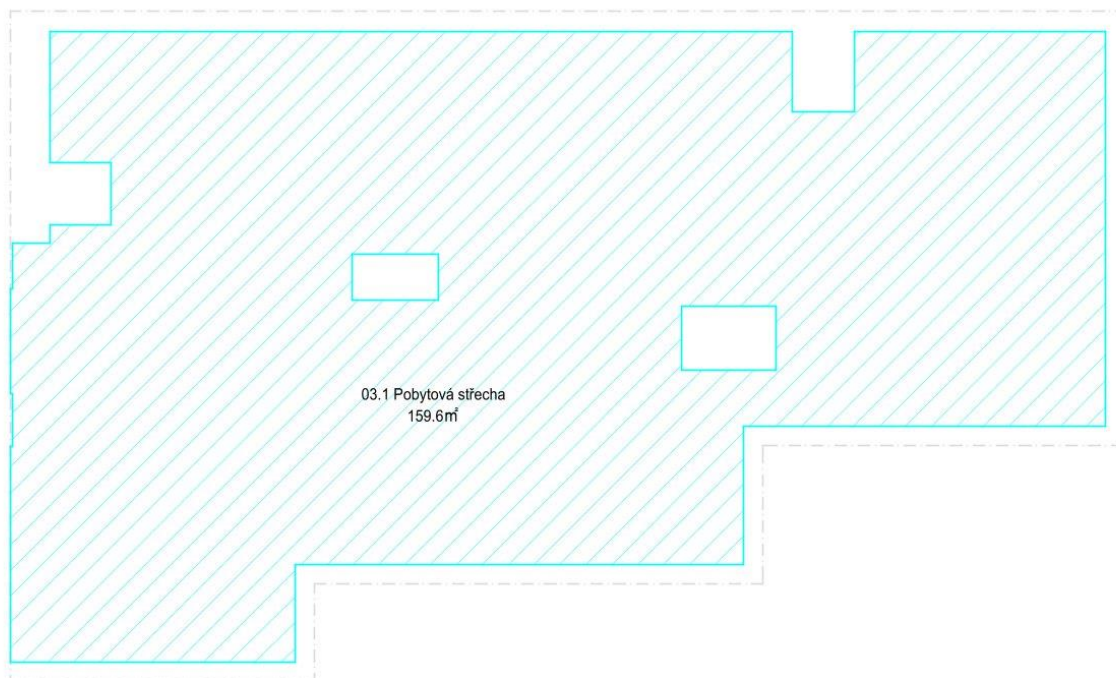


společné části sloužící vlastníkům jednotek společně



společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníku jednotky

Císařská vinice
Objekt E
střecha



jednotky



společné části sloužící vlastníkům jednotek společně



společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníku jednotky

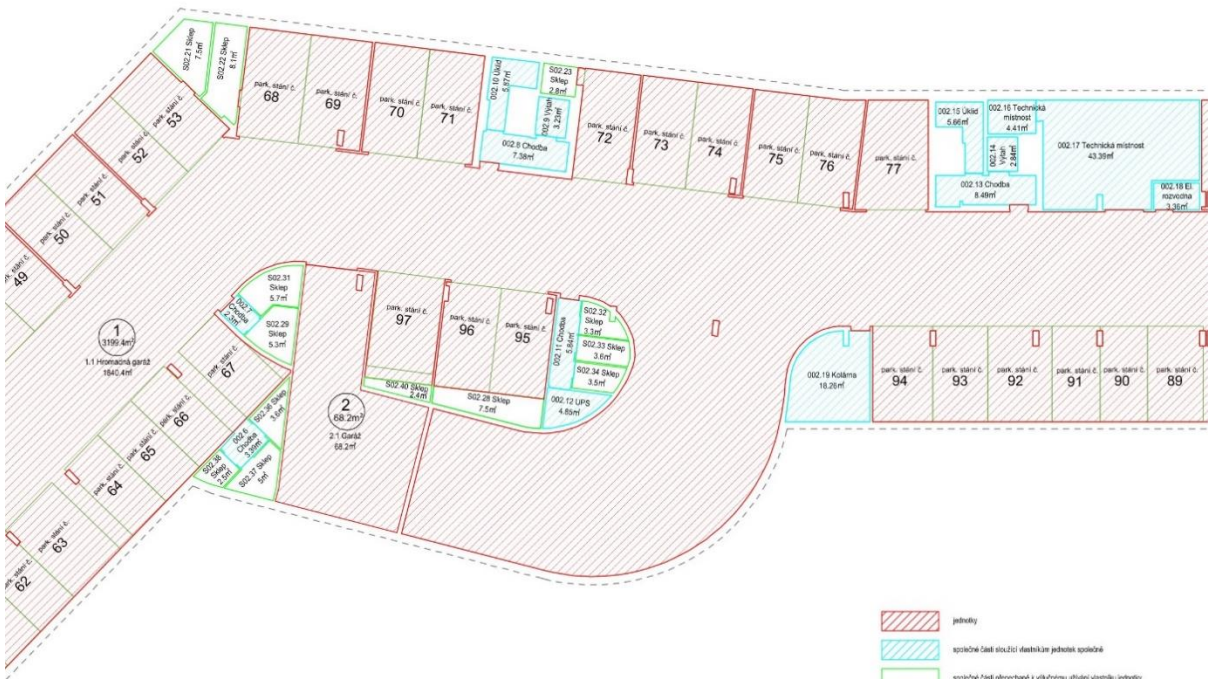
Císařská vinice
Objekt A
2PP

- jednotky
- společné části sloužící vnitřním jednotkám společně
- společné části přinechané k výlučnému užívání vlastníků jednotky

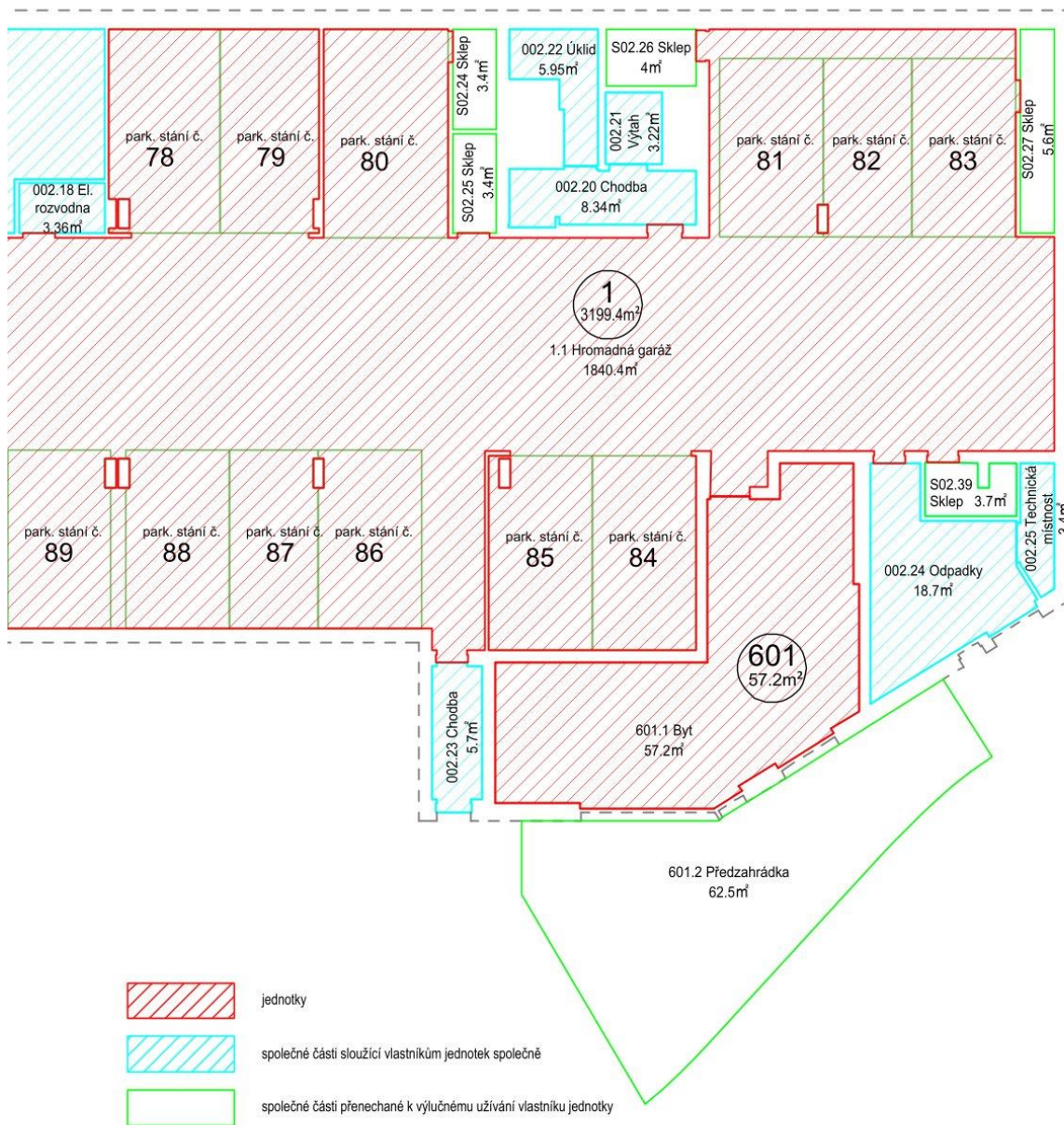


Císařská vinice
Objekty B C
2PP

- jednotky
- společné části sloužící vlastníkům jednotek společně
- společné části přinechané k výlučnému užívání vlastníků jednotky

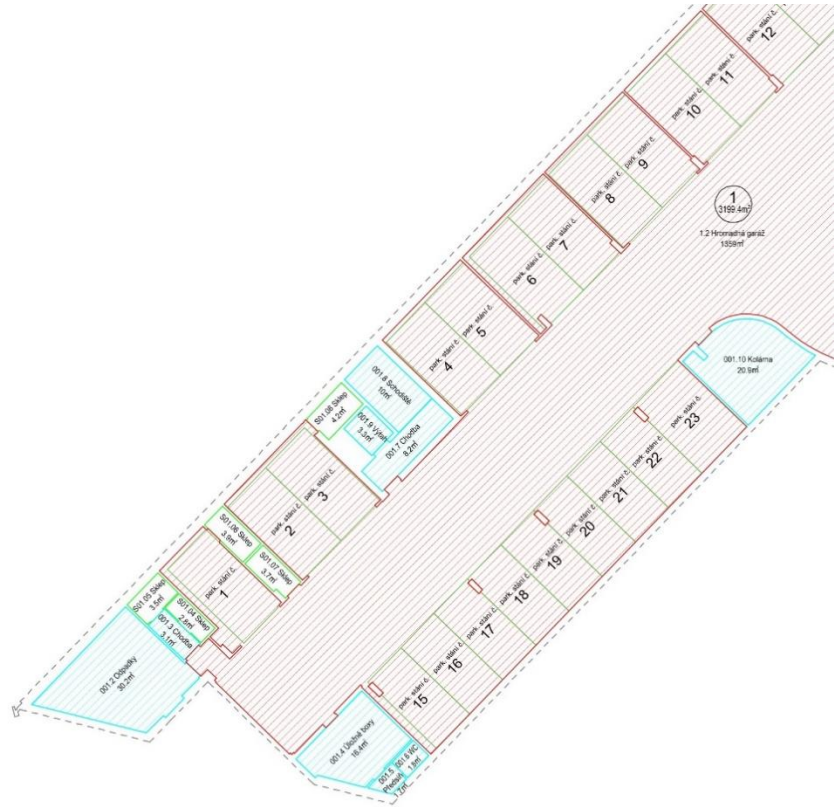


Císařská vinice
Objekt D
2PP



Císařská vinice
Objekt A
1PP

- jednotky
- společné části sloužící vlastníkům jednotek společně
- společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníkům jednotky

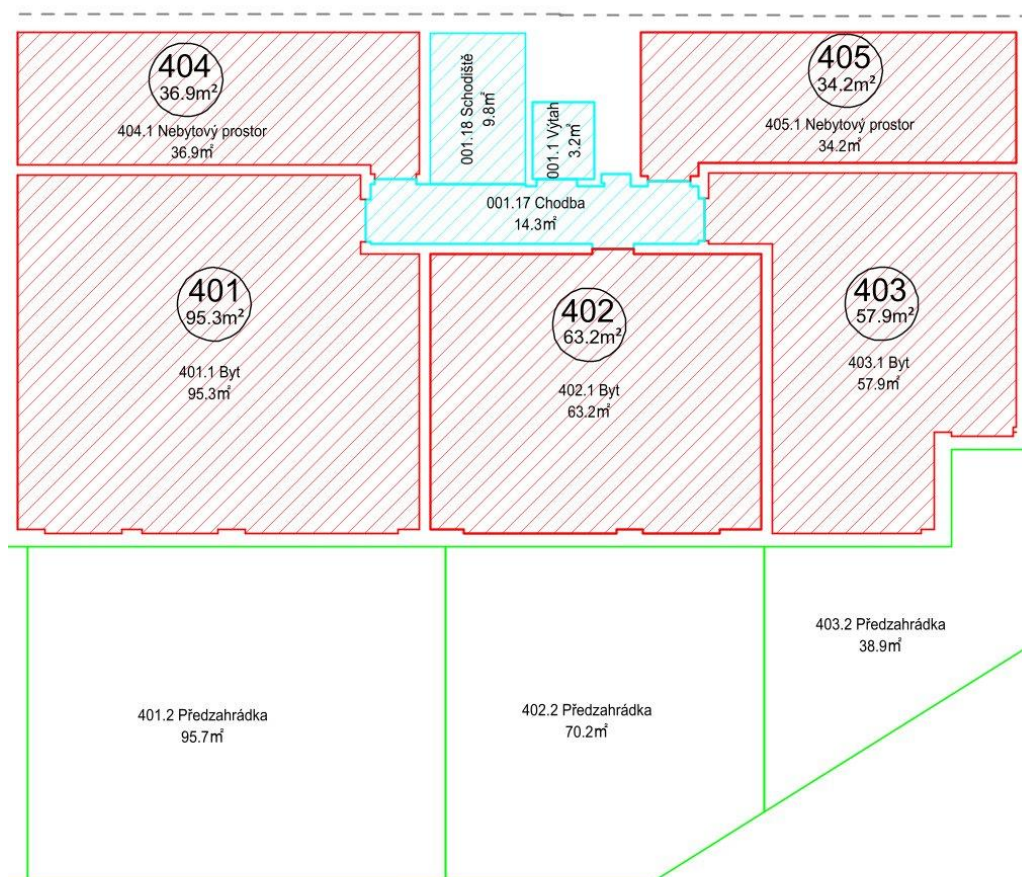




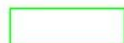
Císařská vinice
Objekty B C
1PP

- jednotky
- společné části sloužící vlastníkům jednotek společně
- společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníkům jednotky



Císařská vinice
Objekt D
1PP

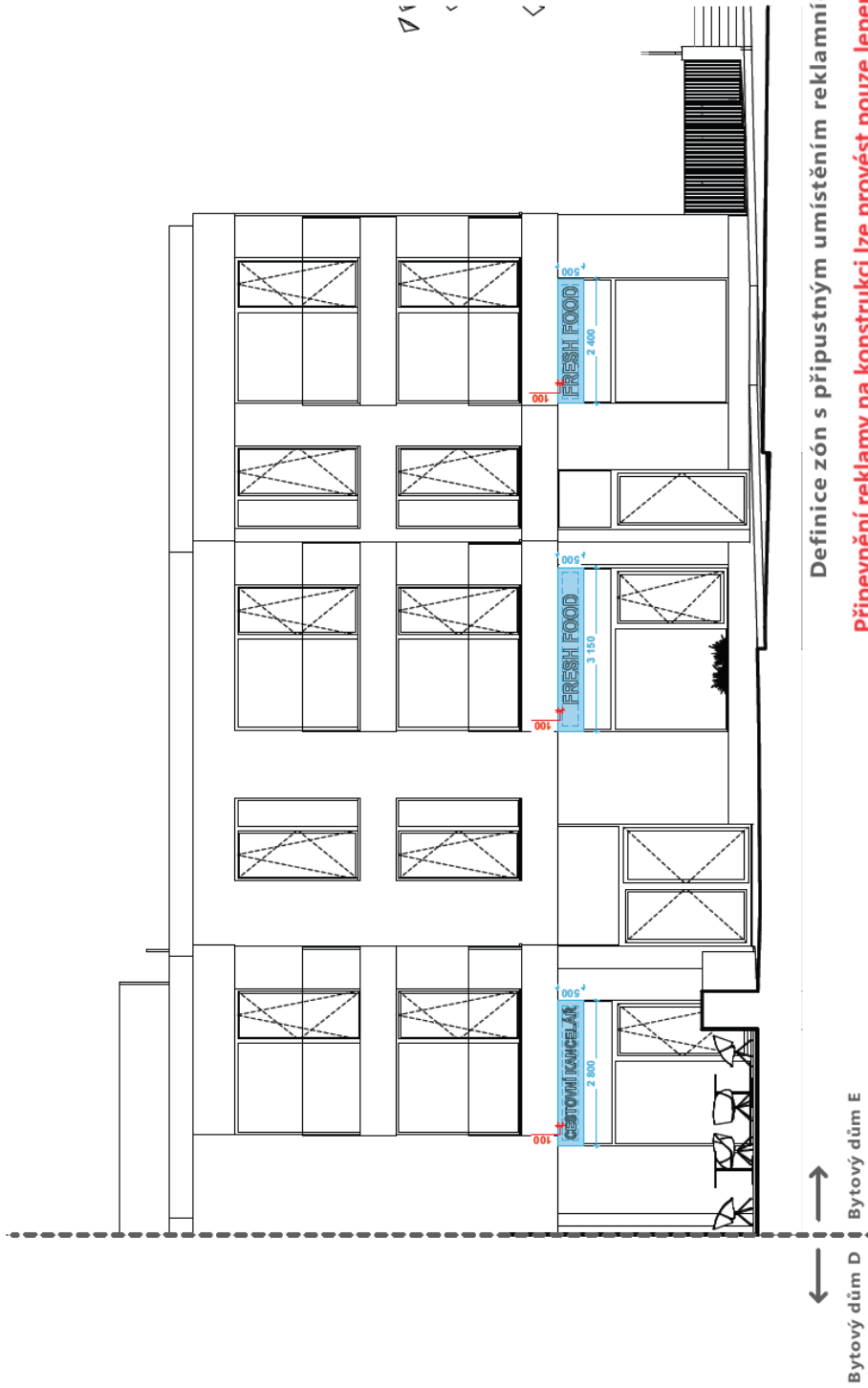


-  jednotky
-  společné části sloužící vlastníkům jednotek společně
-  společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníku jednotky

MANUÁL PRO OZNAČENÍ PROVOZOVEN (NEBYTOVÝCH JEDNOTEK)



Manuál k umístění reklamních ploch



Definice zón s přípustným umístěním reklamních ploch

Přípevnění reklamy na konstrukci lze provést pouze lepením

- Legenda
- přípustné umístění reklamy
 - přípustné umístění reklamního textu

Bytový dům D ← → Bytový dům E