Žlutá – konkrétní údaje, které budou doplněny pro konkrétní obchodní případ
Šedivá – variantní text (úhrada kupní ceny, zástava kupujícího aj.)
Zelená – faktické informace pro konkrétní projekt

KUPNÍ SMLOUVA

Tuto kupní smlouvu („**Smlouva**") uzavírají:

Vertexity s.r.o., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 402360, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČO: 21467391
bankovní účet: 338782337/0300, vedený u Československá obchodní banka, a.s.
IBAN: CZ35 0300 0000 0003 3878 2337, BIC (SWIFT) kód: CEKOCZPP
zastoupena Michaelou Lukander na základě plné moci, Příloha 1
kontaktní email: smlouvy@jrd.cz
zástupce prodejního oddělení JRD: Jaroslava Vlková
(dále jen „**Prodávající**")

a

Alternativa pro 1 FO:

Jméno klienta:
datum narození:
trvale bytem:
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:

(dále jen „**Kupující**" a společně s Prodávajícím „**Strany**").

Alternativa pro manžele nabývající Předmět budoucí koupě do společného jmění manželů:

manželé
Jméno klienta:
datum narození:
trvale bytem
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:

a

Jméno klienta:
datum narození:
trvale bytem:
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:

([_____] a [_____] společně „**Kupující**"; pro účely této Smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla, i když smluvní stranou na straně Kupujících je více subjektů; Kupující a Prodávající společně „**Strany**")

Alternativa (manželé nabývající Předmět koupě do společného jmění manželů):

([_____] a [_____] jsou manželé/[manželé cizího práva – MCP] a Předmět koupě (jak je definován v odstavci 2.1 této Smlouvy) v souladu s touto Smlouvou nabydou do společného jmění manželů/[společenství manželů cizího práva].

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 v odstavci 2.1 této Smlouvy) do svého výlučného vlastnictví. Smlouvou o zúžení rozsahu společného jmění manželů uzavřenou mezi Kupujícím a [_____] ve formě notářského zápisu N [_____] NZ [_____] sepsaného [_____], notářem v [_____], dne [_____], bylo společné jmění manželů Kupujícího a [_____] zúženo tak, že [_____]. /[Kupující prohlašuje, že ač je ženatý/vdaná podle cizího práva, nabude Předmět koupě (jak je definován v odstavci 2.1. této Smlouvy) do svého výlučného vlastnictví. Kupující předloží na žádost Prodávajícího notářsky ověřený dokument s úředně ověřeným překladem, který bude potvrzovat skutečnost podle předchozí věty.]

Alternativa pro podílové spoluvlastnictví:

manželé
Jméno klienta:
datum narození:
trvale bytem:
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:

a

Jméno klienta:
datum narození:
trvale bytem:
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:

([_____] a [_____] společně „**Kupující**"; pro účely této Smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla, i když smluvní stranou na straně Kupujících je více subjektů; Kupující a Prodávající společně „**Strany**").

Alternativa jen pro právnické osoby:

Název společnosti:
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném _____ soudem v _____, oddíl _____, vložka _____
se sídlem:
IČ:
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:
zastoupená:

(dále jen „**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 Povolením.

(B) Prohlášením vlastníka byla v Zastavěném pozemku vymezena mimo jiné i Jednotka.

(C) Strany uzavřely dne _____ Smlouvu o smlouvě budoucí kupní ohledně Jednotky (dále jen „Smlouva budoucí").

(D) Užívání Jednotky bylo povoleno na základě Kolaudačního rozhodnutí.

ČLÁNEK 1 – DEFINICE A VÝKLAD

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

„Budova" znamená budovu č.p. _____ vzniklou výstavbou polyfunkční budovy nazvané „Viadukt Smíchov" realizované Prodávajícím na Zastavěném pozemku; tento pojem zahrnuje bytový dům sestávající z bytových a nebytových jednotek a inženýrské sítě s ním spojené.

„Byt" je prostorově oddělená část Budovy, která je na základě Kolaudačního rozhodnutí určena k bydlení.

„Celková plocha" znamená pro účely této Smlouvy půdorysnou plochu všech místností Bytu ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb., tedy včetně všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř Bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Do Celkové plochy se započítává plocha Bytu včetně zařizovacích předmětů a vybavení (např. šachta, vana, skříně ve zdech, sprchový kout, mísa WC, přizdívky). Do Celkové plochy se nezapočítává výměra sklepů, balkonů, teras, předzahrádek apod.

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

„Hromadná garáž" znamená nebytovou jednotku č. ____/__ v 1. - 3. PP Budovy, vymezenou Prohlášením vlastníka, podle Občanského zákoníku v Zastavěném pozemku zahrnující garáž a podíl na Společných částech, která je na základě Kolaudačního rozhodnutí určena jako garáž.

„Jednotka" znamená bytovou jednotku č. _____/_____ vymezenou Prohlášením vlastníka, podle Občanského zákoníku v Zastavěném pozemku, zahrnující Byt 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 Kupujícímu 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 vybavení.

„Kolaudační rozhodnutí“ znamená kolaudační rozhodnutí ze dne _____ vydaný odborem výstavby Úřadu městské části _____, pod č.j. _____, jímž bylo povoleno užívání Budovy.

„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 Kupujícímu Prodávajícím také prostřednictvím Klientského portálu.

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

„Povolení“ znamená společné povolení vydané dne _____ odborem výstavby Úřadu městské části _____, sp.zn. _____, č.j. _____, kterým byla povolen záměr výstavby Budovy, a které nabylo právní moci dne _____.

„Přilehlý pozemek“ představuje společně pozemky parc. č. _____ a parc. č. _____ v k.ú. Smíchov, obec Praha.

„Prohlášení vlastníka“ bylo zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pod č.j. V-_____/_____-101 a rozdělilo práva k nemovité věci na vlastnická práva k jednotkám. Kupující prohlašuje, že se seznámil s obsahem Prohlášení vlastníka.

„Projektová banka“ znamená _____, a.s., IČO: _____, se sídlem _____, která Prodávajícímu poskytla úvěr za účelem financování výstavby Projektu.

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

„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.

„Společné části“ jsou tvořeny Zastavěným pozemkem a Přilehlým 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 Prohlášením vlastníka vymezeny jako společné části nemovité věci.

„Standardní vybavení“ je vybavení užité k dokončení a vybavení Jednotky a je definováno v příloze Smlouvy budoucí.

„Užitná plocha“ je pro účely této Smlouvy užitná plocha daného prostoru vymezená vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících prostor včetně jejich povrchových úprav.

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

„Zastavěný pozemek“ představuje parcelu č. _____, zastavěná plocha a nádvoří 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 právo Projektové banky“ znamená zástavní právo, a případně právo odpovídající zákazu zcizení a zatížení, ve prospěch Projektové banky, zřízené na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva.

„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 Jednotce *a spoluvlastnickému podílu na Hromadné garáži*, 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. _____ vymezená podle Občanského zákoníku v Zastavěném pozemku, která zahrnuje:

i. Byt o Celkové ploše _____ m^2 situovaný v _____. nadzemním podlaží Budovy, jak je zakreslen (graficky vyznačen) v plánku, který tvoří Přílohu 3.

ii. podíl na Společných částech o velikosti ____/_____;

iii. výlučné právo užívat:

a. terasu o Užitné ploše _____ m^2, přímo přístupnou z Bytu,

b. balkon/lodžie o Užitné ploše _____ m^2, přímo přístupný z Bytu,

c. sklep č. _____, umístěný v [_. podzemním podlaží/ __. nadzemním podlaží Budovy];

d. předzahrádku na Přilehlém pozemku o Výměře ____ m^2, přímo přístupnou z Bytu,

(b) ideální spoluvlastnický podíl o velikosti ____/___ na Hromadné garáži, tedy na jednotce č. ___/__ – způsob využití: garáž, vymezené podle Občanského zákoníku v Zastavěném pozemku obsahující:

i. výlučné právo užívat Parkovací stání č. __;

ii. podíl na Společných částech (odvozený od vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži) o velikosti ___/____.

2.2. Standardní vybavení. Jednotka/Byt 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.

2.5. PENB. Prodávající předal Kupujícímu ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb. průkaz energetické náročnosti budovy, a to prostřednictvím Klientského portálu.

ČLÁNEK 3 – PŘEVOD PŘEDMĚTU KOUPĚ

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

3.2. Převod vlastnického práva. Prodávající tímto prodává Kupujícímu a Kupující Předmět koupě do svého výlučného vlastnictví/společného jmění manželů/společenství manželů cizího práva/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. Celková kupní cena za Předmět koupě činí _____ Kč bez DPH, tj. celkem _____ Kč včetně __% DPH a skládá se z kupní ceny Jednotky ve výši _____ Kč včetně __% DPH a z kupní ceny spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži ve výši _____ Kč včetně __% 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 (třiceti) dnů od podpisu této Smlouvy na bankovní účet Kupujícího č. _____, vedený u _____, a.s.

4.3. Vrácení Kupní ceny. Kupující souhlasí s tím, že vznikne-li Prodávajícímu povinnost vrátit Kupní cenu Kupujícímu, není povinen jí vracet, dokud nedojde k zápisu vlastnického práva Prodávajícího k Předmětu koupě a dokud nedojde k výmazu jakýchkoli dalších věcných práv z katastru nemovitostí k Předmětu koupě zřízených Kupujícím nebo na základě či v důsledku jednání Kupujícího. V případě vracení Kupní ceny Kupující oznámí Prodávajícímu číslo účtu, na nějž má být provedena úhrada. Požádá-li o to Financující banka, může Prodávající splnit svoji povinnost tak, že Kupní cenu nebo její část, kterou má vrátit Kupujícímu, převede nejprve na účet Financující banky, který Financující banka oznámí Prodávajícímu. Prodávající však není povinen vrátit Kupní cenu ani jakoukoli její část, dokud neobdrží od Financující banky potvrzení (kvitanci) s vyčíslením zůstatku zajištěné pohledávky, který je třeba Financující bance zaplatit za účelem zániku Zástavního práva Financující banky váznoucího na Předmětu koupě.

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. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě ke dni této Smlouvy neváznou žádná nájemní práva, předkupní práva, zástavní práva, věcná břemena ani jiná věcná práva omezující výkon vlastnických práv s výjimkou:

(a) Zástavního práva Projektové banky;

(b) _____.

(c) _____.

(d) Zástavního práva Financující banky zřízeného na Jednotce/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.

Nejsou-li věcná břemena dle tohoto odstavce 5.1. k dnešnímu dni zřízena, vztahuje se na jejich zřízení závazek Kupujícího dle odstavce 5.2. tohoto článku.

5.2. Kupující se zavazuje, že v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 10 (deset) 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 jednotkám v Budově, k jejichž zřízení se Prodávající zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu realizace výstavby Budovy, zvláště (i) práv ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavateli plnění do Jednotky, Budovy či jednotek v Budově, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání Jednotky, Budovy či dalších jednotek v Budově, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání jednotek, (iii) práv odpovídajících věcným břemenům zřízených za účelem realizace výstavby Budovy 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 v tomto odstavci.

5.3. Vlastníci jednotek v Budově tvoří právnickou osobu - _____. Kupující se nabytím vlastnického práva k Jednotce stane členem tohoto společenství vlastníků jednotek.

5.4. Zástavní právo Projektové banky. Prodávající prohlašuje, že se Projektová banka vzdá Zástavního práva Projektové banky k Předmětu koupě, a to bez zbytečného odkladu poté, co:

(a) byla uhrazena celá Kupní cena; a

(b) bylo vydáno Kolaudační rozhodnutí; a

(c) bude podán návrh na vklad vlastnického práva podle této Smlouvy ve prospěch Kupujícího příslušnému katastrálnímu úřadu.

Prodávající potvrzuje, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k Předmětu koupě na Kupujícího nepřechází dluhy Prodávajícího vůči Projektové bance zajištěné Zástavním právem Projektové banky k Předmětu koupě.

5.5. Další informace k Předmětu koupě. Prodávající dále informuje Kupujícího, že v těsné blízkosti Budovy jsou umístěny tramvajové a vlakové koleje, jejichž provoz může způsobovat hlukové, příp. i jiné imise. Kupující prohlašuje, že si je této skutečnosti vědom a že ji vzal v úvahu při svém rozhodnutí uzavřít tuto Smlouvu. Tato skutečnost nezakládá Kupujícímu právo na slevu z Kupní ceny, na odstoupení od této Smlouvy, ani na náhradu škody nebo jiné újmy, jakož ani na jiné nároky vůči Prodávajícímu.

ČLÁNEK 6 – PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU KOUPĚ

6.1. Předání a převzetí. Prodávající odešle Kupujícímu výzvu k převzetí Předmětu koupě nejpozději do 60 (šedesáti) 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 sepíší 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 60 (šedesáti) 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. Stejné důsledky nastanou dnem Předání a převzetí stanoveném v odstavci 6.1. (*Předání a převzetí*), i pokud se Kupující k předání a převzetí nedostaví.

ČLÁNEK 7 – ZÁRUKA

7.1. Záruka na stavební části. Prodávající poskytuje Kupujícímu záruku za jakost stavebních částí Bytu v délce 36 (třicet šest) měsíců, pokud je Kupující spotřebitelem ve smyslu § 419 Občanského zákoníku. Pokud je Kupujícím právnická osoba, nebo fyzická osoba – podnikatel, Prodávající poskytuje Kupujícímu záruku za jakost stavebních částí Bytu v délce 24 (dvacet čtyři) měsíců. Zároveň se Strany dohodly, že Kupující jakožto právnická osoba nebo fyzická osoba – podnikatel, může vytknout skryté vady Předmětu koupě nejpozději ve lhůtě 24 (dvacet čtyři) měsíců s tím, že odstavec 7.3. (Začátek záruční doby) této Smlouvy se použije obdobně.

7.2. Záruka na dodávky a zařízení s kratší záruční dobou. Prodávající poskytne Kupujícímu na dodávky a zařízení Bytu a na dodávky a zařízení na Společných částech kratší záruční dobu, přičemž specifikace a seznam zařízení s touto kratší záruční dobou 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. Pro Společné části běží záruční doba ode dne, kdy bude první jednotka v Budově předána jakémukoli kupujícímu, tj. třetí osobě odlišné od Prodávajícího.

7.4. Uplatnění reklamací. Kupující bude uplatňovat vady z Jednotky u Prodávajícího v souladu s reklamačním řádem dle Přílohy 2 této Smlouvy.

7.5. Uplatnění reklamací. Kupující bude uplatňovat vady Předmětu koupě u Prodávajícího v souladu s reklamačním řádem. Strany sjednávají, že Prodávající vyřídí reklamaci zpravidla ve lhůtě 60 (šedesáti) dnů ode dne jejího řádného uplatnění u Prodávajícího v souladu s reklamačním

řádem. Strany sjednávají, že lhůta podle předchozí věty může být Prodávajícím přiměřeně prodloužena, pokud to odůvodňují klimatické a technologické podmínky, povaha reklamované vady, dostupnost místa, kde má být provedeno odstranění reklamované vady, vyšší moc či jiné závažné důvody.

ČLÁNEK 8 – SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1. Podání návrhu. Strany se dohodly, že Prodávající podá do 30 (třiceti) pracovních dnů od uzavření této Smlouvy 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. 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. Kupující-fyzická osoba potvrzuje, že byl Prodávajícím informován 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 (GDPR) a ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, o skutečnostech týkajících se zpracování jeho osobních údajů v databázi Prodávajícího, nakládání s nimi a jejich využití za účelem plnění této Smlouvy a na ni navazujících smluv, a dále také souvisejících úkonů, a to po dobu, která je k takovému zpracování nezbytně nutná. Bližší informace o zpracování osobních údajů jsou dostupné na webových stránkách: https://www.jrd.cz/ochrana-osobnich-udaju.

8.5. Reference. Kupující souhlasí s tím, aby Prodávající nebo jakákoliv jiná společnost v rámci skupiny JRD, v rámci své marketingové činnosti, prezentovala projekt „Viadukt Smíchov“, a to jak prostřednictvím fotografií, filmu i jiným vhodným způsobem. Prodávající nebo jakákoliv jiná společnost v rámci skupiny JRD je za tímto účelem oprávněn vstupovat do Budovy a na Zastavěný a Přilehlý pozemek a pořizovat audiovizuální záznamy Budovy a projektu a tyto bez omezení zveřejňovat. Kupujícímu tím nevznikají žádná práva.

8.6. Řešení sporů. K řešení případných sporů vyplývajících z této Smlouvy jsou příslušné soudy České republiky. Je-li Kupujícím spotřebitel, subjektem zajišťujícím mimosoudní řešení spotřebitelských sporů z této Smlouvy je Česká obchodní inspekce (https://www.coi.cz/mimosoudni-reseni-spotrebitelskych-sporu-adr/).

8.7. Plná moc. Pro případ, že by věcná břemena uvedená v odstavci 5.1. (*Zatížení Předmětu koupě*) této Smlouvy nebyla zřízena ke dni uzavření Smlouvy, uděluje Kupující Prodávajícímu současně s podpisem této kupní smlouvy i plnou moc k jejich zřízení. Plná moc opravňuje Prodávajícího zastupovat Kupujícího jako vlastníka Jednotky a spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži, je-li součástí Předmětu koupě, při všech jednáních souvisejících se zřízením věcných břemen ve formě pozemkové služebnosti inženýrských sítí vedených výhradně přes služebné pozemky,

tedy Zastavěný pozemek, Přilehlý pozemek, a to k tíži Předmětu koupě. Kupující se zavazuje plnou moc udělenou v souladu s tímto odstavcem 8.7. neodvolat, a to až do okamžiku zapsání příslušných věcných břemen do katastru nemovitostí.

8.8. 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.

8.9. 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 nevymahatelné či neplatné, toto ustanovení bude neúčinné pouze v rozsahu této nevykonatelnosti či neplatnosti, a ostatní ustanovení Smlouvy budou nadále plně platná, účinná a vymahatelná. V případě takovéto nevykonatelnosti 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 nevykonatelnosti či neplatnosti.

8.10. Úplná Smlouva. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy s výjimkou Smlouvy budoucí a vyjma ustanovení, která dle výslovného ujednání nebo dle své povahy mají přetrvat i po uzavření této Smlouvy. Práva a povinnosti sjednaná ve Smlouvě budoucí nejsou uzavřením této Smlouvy dotčena, ledaže by došlo k jejich zániku splněním některou ze Stran nebo stanoví-li tato Smlouva jinak.

8.11. Změny a dodatky. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami.

8.12. Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (čtyřech) 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) stejnopisy.

8.13. Přílohy. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:

Příloha 1: Plná moc Prodávajícího pro Michaelu Lukander, 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

8.14. Účinnost. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření.

Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU

PODPISOVÁ STRANA KUPNÍ SMLOUVY

V Praze dne _____

Prodávající

Podpis: _____
Vertexity s.r.o.
zastoupená na základě plné moci
Michaelou Lukander

V Praze dne _____

Kupující

Podpis: _____
Jméno klienta

Kupující

Podpis: _____
Jméno klienta

Příloha 1

PLNÁ MOC

Plná moc

společnost

Vertexity s.r.o., se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČO: 214 67 391, zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 402360 (dále jen „**zmocnitel**")

tímto zmocňuje

Michaelu Lukander, narozenou 27.11.1971,
bytem V Zahradách 800, 252 41 Dolní Břežany
(dále jen „**zmocněnec**")

ke všem právním jednáním jménem zmocnitele souvisejícím s prodejem jednotek, které vzniknou výstavbou obytného komplexu nazvaného „Viadukt Smíchov" a realizovaného zmocnitelem mj. na pozemku parc. č. 545/5 v k. ú. Smíchov, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**jednotky**").
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;
- uzavírat smlouvy, na základě kterých bude zřízeno zástavní právo a případně také právo zákazu zcizení a zatížení a/nebo též další omezení k jednotkám a dále k podpisu a podání návrhu na vklad zástavního práva a případných dalších omezení do katastru nemovitostí a zastupovat zmocnitele v řízení před příslušným katastrálním úřadem;
- k podpisu kupních smluv na prodej jednotek a k podpisu návrhů na vklad vlastnického práva k jednotkám ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí;
- k podpisu smluv o zřízení věcných břemen a dalším zatížením k pozemkům a jednotkám;
- k podpisu a podání návrhu na vklad prohlášení vlastníka vymezující jednotky;
- k zastupování ve všech řízeních týkajících se výše uvedených jednotek a pozemků, zejména v řízeních o vkladu práv do katastru nemovitostí;
- sjednávat a uzavírat smlouvy o úschově kupní ceny jednotky nebo její části s bankami, notáři a advokáty;
- jakož i dalším jednáním potřebným ve věci prodeje jednotek výslovně neuvedeným v této plné moci.

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 jej 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 14. 4. 2020

Vertexity s.r.o.
Ing. Jan Turek, jednatel

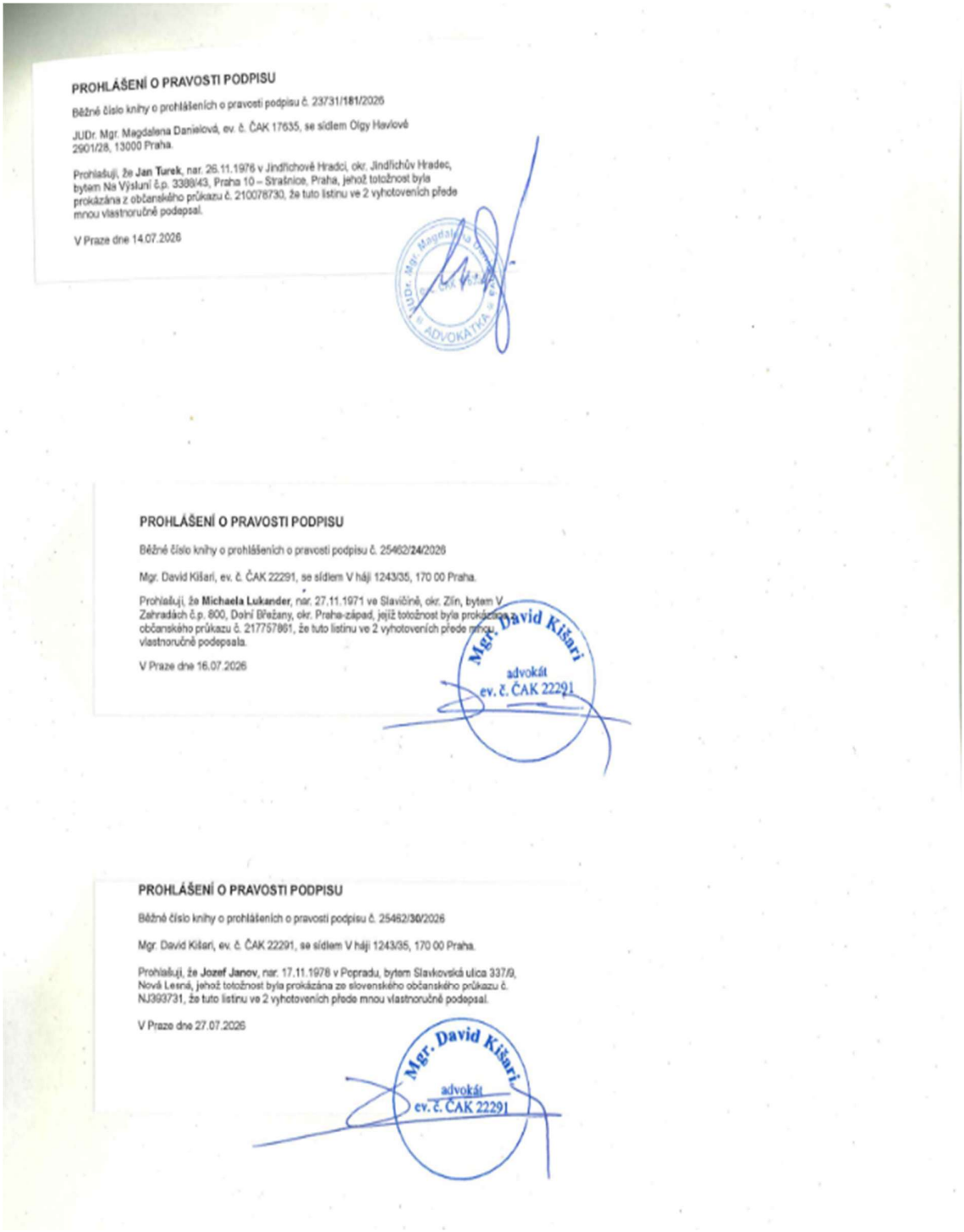
Vertexity s.r.o.
Ing. Jozef Janov, jednatel

Tuto plnou moc přijímám.

Michaela Lukander

Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu č. 23731/181/2026

JUDr. Mgr. Magdalena Danielová, ev. č. ČAK 17635, se sídlem Olgy Havlové 2901/28, 13000 Praha.

Prohlašuji, že **Jan Turek**, nar. 26.11.1976 v Jindřichově Hradci, okr. Jindřichův Hradec, bytem Na Výsluní č.p. 3388/43, Praha 10 – Strašnice, Praha, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 210078730, že tuto listinu ve 2 vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze dne 14.07.2026

JUDr. Mgr. Magdalena Daniel ADVOKÁTKA ev. č. ČAK

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu č. 25462/24/2026

Mgr. David Kišari, ev. č. ČAK 22291, se sídlem V háji 1243/35, 170 00 Praha.

Prohlašuji, že **Michaela Lukander**, nar. 27.11.1971 ve Slavičíně, okr. Zlín, bytem V Zahradách č.p. 800, Dolní Břežany, okr. Praha-západ, jejíž totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 217757861, že tuto listinu ve 2 vyhotoveních přede mnou, vlastnoručně podepsala.

V Praze dne 16.07.2026

Mgr. David Kišari advokát ev. č. ČAK 22291

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu č. 25462/30/2026

Mgr. David Kišari, ev. č. ČAK 22291, se sídlem V háji 1243/35, 170 00 Praha.

Prohlašuji, že **Jozef Janov**, nar. 17.11.1978 v Popradu, bytem Slavkovská ulica 337/9, Nová Lesná, jehož totožnost byla prokázána ze slovenského občanského průkazu č. NJ393731, že tuto listinu ve 2 vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze dne 27.07.2026

Mgr. David Kišari advokát ev. č. ČAK 22291

Příloha 2

REKLAMAČNÍ ŘÁD

Obecná ustanovení

Reklamační řád stanovuje v souladu s příslušnými právními předpisy podmínky a rozsah práv kupujícího jako vlastníka jednotky („kupující“) z případného vadného plnění prodávajícího a práv ze záruky za jakost (není-li dále uvedeno jinak, je uplatnění těchto práv označováno dále společně jako „reklamace“). Dále upravuje způsob a místo uplatnění reklamace včetně nároků kupujícího. Reklamační řád se vztahuje na případy uplatnění reklamace vad bytových a nebytových jednotek a jejich příslušenství, společných prostor a pozemků.

Reklamace vad v jednotce má právo podávat pouze strana kupující výlučně vůči prodávajícímu tak, jak jsou uvedeny v kupní smlouvě, není-li v tomto reklamačním řádu výslovně uvedeno, že reklamace konkrétního výrobku bude uplatňována u jiné osoby.

Kupující má právo uplatnit vůči prodávajícímu práva vyplývající ze záruky za jakost ve lhůtě sjednané v kupní smlouvě. Záruční doba 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 přejímacím řízení a pro účely dalších kupujících bude k dispozici u příslušného orgánu SVJ po jeho založení. Záruční doba u Hromadné garáže běží od dne předání a převzetí prvního parkovacího stání (spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži) prvnímu kupujícímu (třetí osobě odlišné od osoby prodávajícího).

Kupující má právo uplatnit vůči prodávajícímu práva vyplývající z vadného plnění ve lhůtách stanovených dle příslušných právních předpisů. Pokud není v kupní smlouvě uvedeno jinak, kupující může vytknout vadu nejpozději ve lhůtě dvou let od předání předmětu koupě kupujícímu a jedná-li se o vadu stavby, tak do pěti let od nabytí vlastnického práva k předmětu koupě. Vždy je však povinen vadu vytknout bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl zjistit.

V rámci předání a převzetí společných prostor budovy do užívání Společenství vlastníků jednotek („SVJ”) bude vůči SVJ předáno: ověřená projektová dokumentace, dokumentace pro provádění stavby, případně dokumentace skutečného provedení stavby nebo jiná dokumentace vyhotovená pro povolení nebo zhotovení stavby, rozhodnutí, osvědčení a souhlasy stavebního úřadu a jiné důležité doklady týkající se stavby (PENB, manuály pro užívání, revize a protokoly o provedených zkouškách). SVJ je rovněž povinno umožnit nahlížení do této dokumentace každému vlastníkovi jednotky v budově.

Místo a forma uplatnění reklamace

Kupující může uplatnit reklamaci písemně prostřednictvím klientského **portálu MOJE.JRD.CZ**, záložka Reklamace, kde bude vedena evidence a správa každé jednotlivé reklamace kupujícího nebo písemně na adresu oddělení kvality ve výstavbě prodávajícího na adresu jeho sídla Korunní 810/104, 101 00 Praha 10. Reklamaci je kupující povinen uplatnit bez zbytečného odkladu, jakmile zjistí jakýkoliv druh závady a je rovněž povinen učinit kroky vedoucí k minimalizování případného poškození a následného rozsahu oprav. U jiné osoby než u prodávajícího (jako například kontaktování zástupce generálního dodavatele) není uplatnění reklamace možné, není-li výslovně uvedeno jinak.

Záruční vady jsou odstraňovány po předchozí domluvě, zpravidla v pracovní dny v době od 9:00 – 17:00. Po dokončení opravy prodávající vystaví kupujícímu protokol o provedení opravy.

V případě, že kupující oznámí včas prodávajícímu skrytou vadu, má zároveň povinnost osvědčit, že vada nemovitosti naplňuje znaky skryté vady, a to zejména skutečnost, že vada existovala již v době převzetí nemovitosti kupujícím, ledaže se v případě spotřebitele[1] projevila do dvou let od převzetí jednotky.

Reklamace 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.

Reklamace zpravidla musí obsahovat tyto náležitosti:

- jméno a příjmení kupujícího, 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 vady s přesnou specifikací místa,
- fotodokumentaci vady, pakliže je to možné,
- v případě reklamace vady, jejíž parametry vyžadují k objektivnímu vyhodnocení doložení příslušných měření či posudků, je reklamující, který není spotřebitelem, povinen tyto doklady, vypracované k tomu akreditovanými odborníky k reklamaci přiložit,
- požadovaný způsob vyřízení reklamace,
- podpis a datum.

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

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

Způsob a lhůty pro vyřízení reklamací

Veškerá komunikace, rozhodnutí, stavy, lhůty a jiná oznámení jsou s kupujícím komunikovány výhradně prostřednictvím klientského **portálu MOJE.JRD.CZ** záložka reklamace.

Reklamační technik zvolí vhodný způsob vyřízení reklamace. Reklamační technik může rozhodnout o potřebě konání místního šetření. V případě potřeby konání místního šetření reklamační technik vyrozumí kupujícího, příp. SVJ, které vadu reklamovalo, o termínu konání místního šetření za účelem odborného posouzení vady tak, aby se místní šetření konalo zpravidla do 14 dnů od data uplatnění reklamace. Kupující, příp. SVJ, jsou povinni umožnit v tomto termínu reklamačnímu technikovi, odpovědné osobě dodavatele a osobám jimi určeným přístup do míst výskytu vady (zpřístupnit jednotku nebo společné části domu) k posouzení reklamované vady a v případě potřeby umožnit připojení k elektrické energii a zdroji vody po dobu nezbytnou pro posouzení vady nebo provedení opravy, či poskytnout jinou součinnost nezbytnou k vyřízení reklamace. O oprávněnosti reklamace může reklamační technik rozhodnout i bez místního šetření, na základě poskytnutých informací a podkladů (např. fotodokumentace, znalecký posudek, popis okolností vzniku vady, doklad o provádění údržby či revizí dle návodu k užívání apod.). Pokud reklamační technik shledá reklamaci nedůvodnou (tj. předmět reklamace nebude vadný), nebo zjistí-li, že se jedná o případ vyloučený tímto

[1] Ve smyslu ustanovení § 419 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („OZ“).

reklamačním řádem, bude reklamace zamítnuta a reklamační řízení ukončeno. V případě, že bude reklamace shledána oprávněnou, bude se postupovat dle uplatněného způsobu vyřízení reklamace.

Vyřízením reklamace se rozumí rozhodnutí prodávajícího o tom, zda reklamaci uznává, případně jakým způsobem bude reklamace vyřízena, či zda reklamaci neuznává, a dále náprava reklamované vady, a to včetně informování kupujícího o způsobu vyřízení reklamace.

Byla-li reklamace oprávněná a byl-li prodávající povinen provést opravu vady, nezapočítává se do záruční doby ani do lhůty pro uplatnění práv z vadného plnění 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 reklamace vyřízena dodáním nového bezvadného zboží, neběží nová záruční doba.

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 v případě opravy přísluší výhradně prodávajícímu.

Povinnost prodávajícího vyřídit reklamaci je podmíněna splněním povinnosti vlastníka poskytnout prodávajícímu nezbytnou součinnost, např. 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 pominou. 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 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, přičemž specifikace a seznam zařízení s touto kratší záruční dobou je uveden níže.

Pokud je kupujícím právnická osoba, nebo fyzická osoba – podnikatel, tedy osoba odlišná od spotřebitele, pak platí, že pokud není v kupní smlouvě nebo v tomto reklamačním řádu uvedeno jinak, poskytuje prodávající kupujícímu záruční dobu a možnost uplatnit práva z vadného plnění u skrytých vad 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.

Nároky vyplývající z odpovědnosti za vady

Kupující má v souladu se zákonem následující práva z vad:

- v případě vady odstranitelné – odstranění vady opravou či výměna vadné části nebo dodání zcela nové věci namísto vadné, pokud to ovšem není k povaze vady nepřiměřené,
- v případě vady odstranitelné i neodstranitelné – sleva z kupní ceny,
- v případě vady neodstranitelné – odstoupení od kupní smlouvy.

Volba mezi výše uvedenými nároky náleží kupujícímu a tento je povinen ji učinit již v uplatnění reklamace. Svůj zvolený nárok nemůže kupující později měnit bez souhlasu prodávajícího, s výjimkou případu, kdy se zjistí, že vadu nelze zvoleným způsobem odstranit.

Prodávající je v případě oprávněné reklamace povinen opravit pouze tu část předmětu koupě, která byla předmětem kupní smlouvy. V případě, že si kupující v předmětu koupě provede jakékoli úpravy na své náklady, není prodávající povinen reklamaci uznat a opravovat takto upravené části předmětu koupě. Prodávající tedy doporučuje kupujícím, aby před uplatněním reklamace na předmětu koupě nečinili žádné úpravy, které by mohly být ovlivněny přirozenými procesy, jako např. dotvarováním budovy. Reklamace tedy nelze uplatnit na vady věcí, jejich součásti 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.

Vyloučení práv z vadného plnění a ze záruky

Prodávající neodpovídá (i) za vady, které byly způsobeny jednáním (úmyslným či nedbalostním) a/nebo opomenutím kupujícího či třetích osob, (ii) za vady způsobené jednáním, jež je v rozporu s běžnými zvyklostmi či zásadami řádného a běžného užívaní, obsluhy, zacházeni 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) (vi) za vady, které si kupující nebo SVJ nechal opravit sám.

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, řídících, 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, ohřívače, 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

Název dodávky nebo zařízení	Záruka v měsících
venkovní mobiliář vč. laviček, venkovních prvků, cykloservis, kompostér apod.	24
požární uzávěry, rolety, požární klapky, hasící přístroje, hydranty	24
garážová vrata vč. pohonu, řídící jednotky, dálkových ovladačů, garážová vrata do boxů	24
venkovní žaluzie vč. motorů a ovladačů, slunolamy	24
kamerový systém, UPS, Wallboxy	24
systém 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.

Řešení sporů

V případě, že dojde mezi stranami ke vzniku spotřebitelského sporu z kupní smlouvy, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, může kupující podat návrh na mimosoudní řešení takového sporu určenému subjektu mimosoudního řešení spotřebitelských sporů, kterým je Česká obchodní inspekce, Ústřední inspektorát – oddělení ADR, adresa Štěpánská 796/44, Nové Město, 110 00 Praha 1, e-mail: adr@coi.cz, web: adr.coi.cz.

Příloha 3

PŮDORYSNÝ PLÁN VŠECH PODLAŽÍ BUDOVY



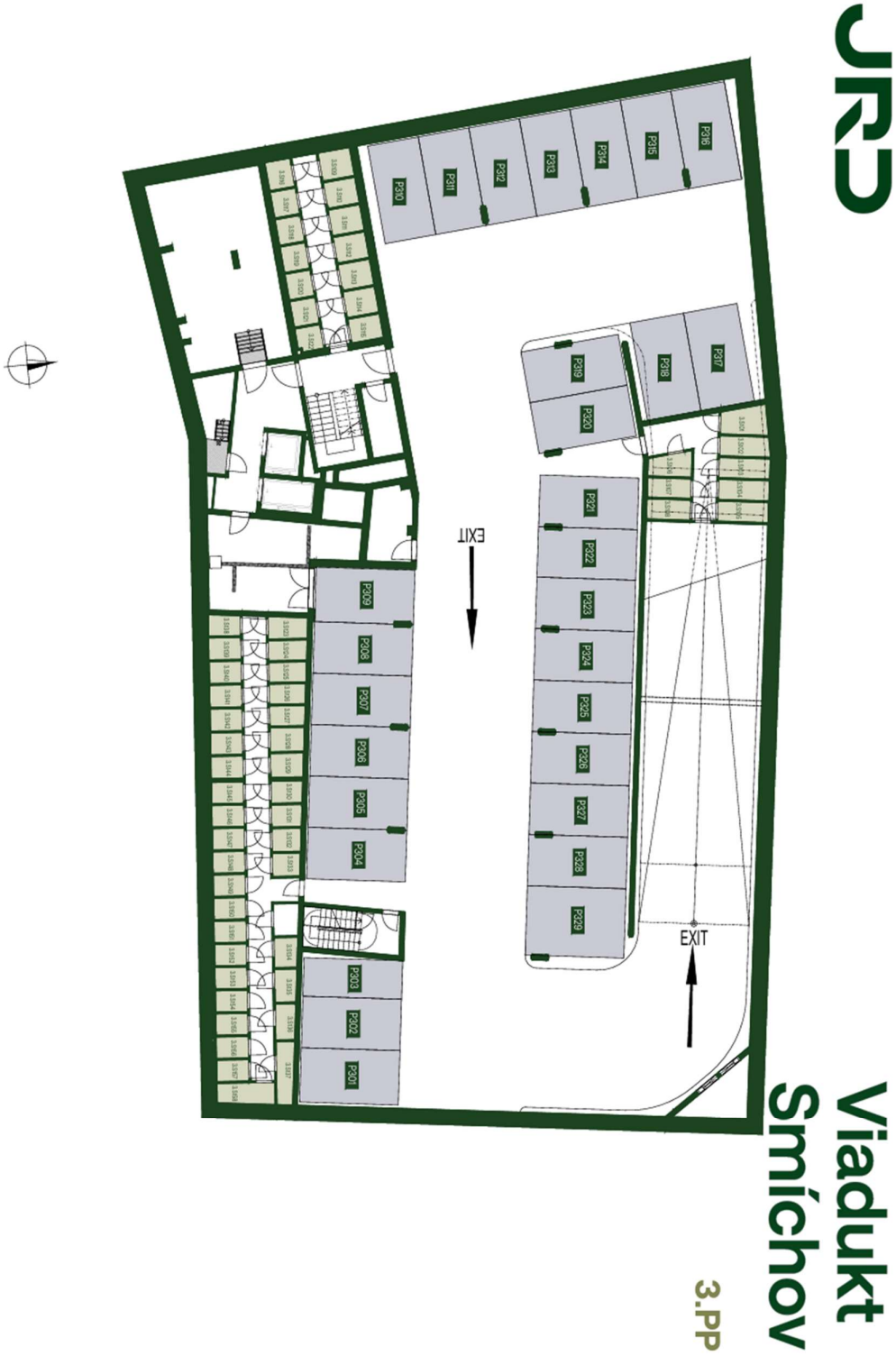
Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU



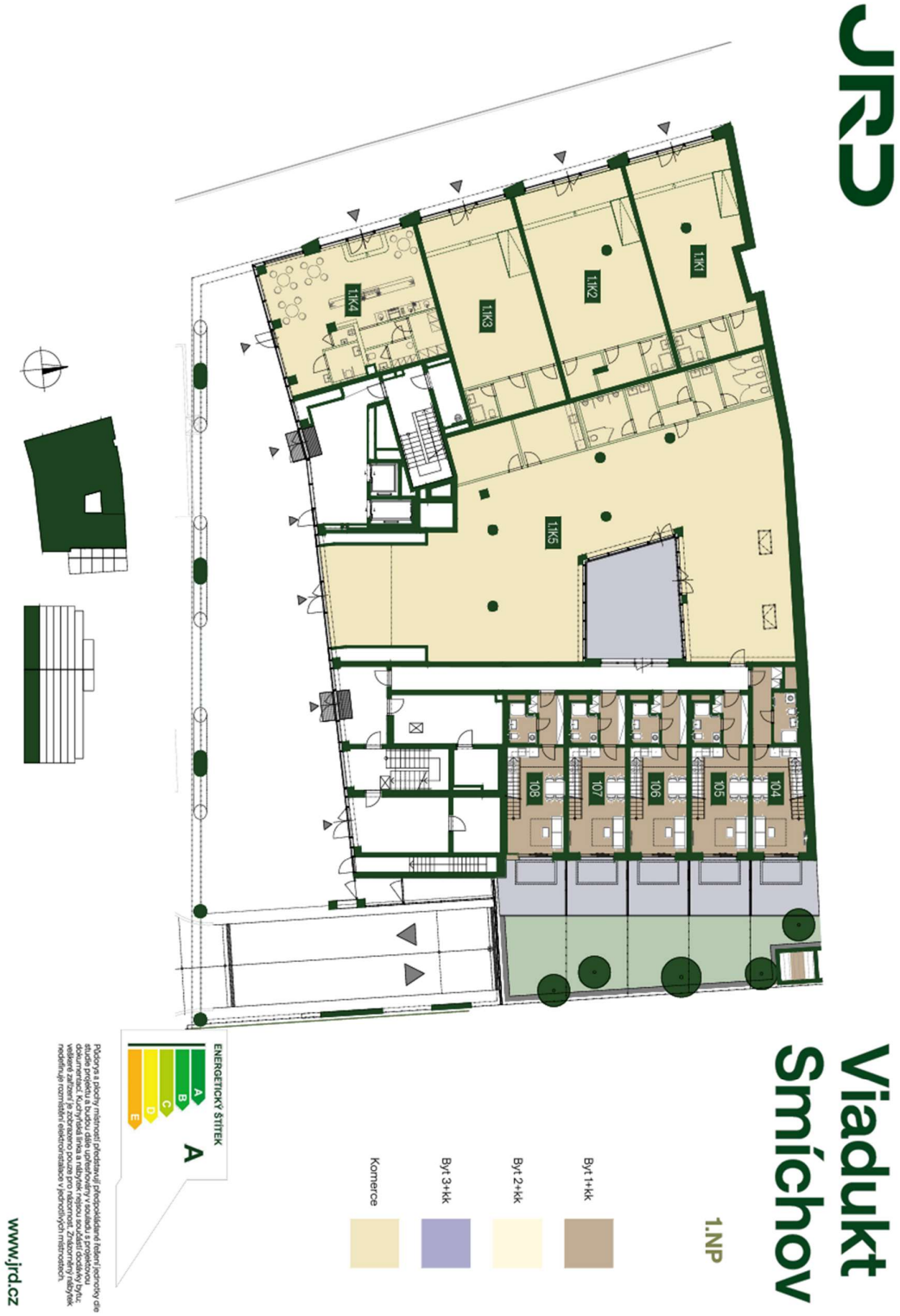
Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU



Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU



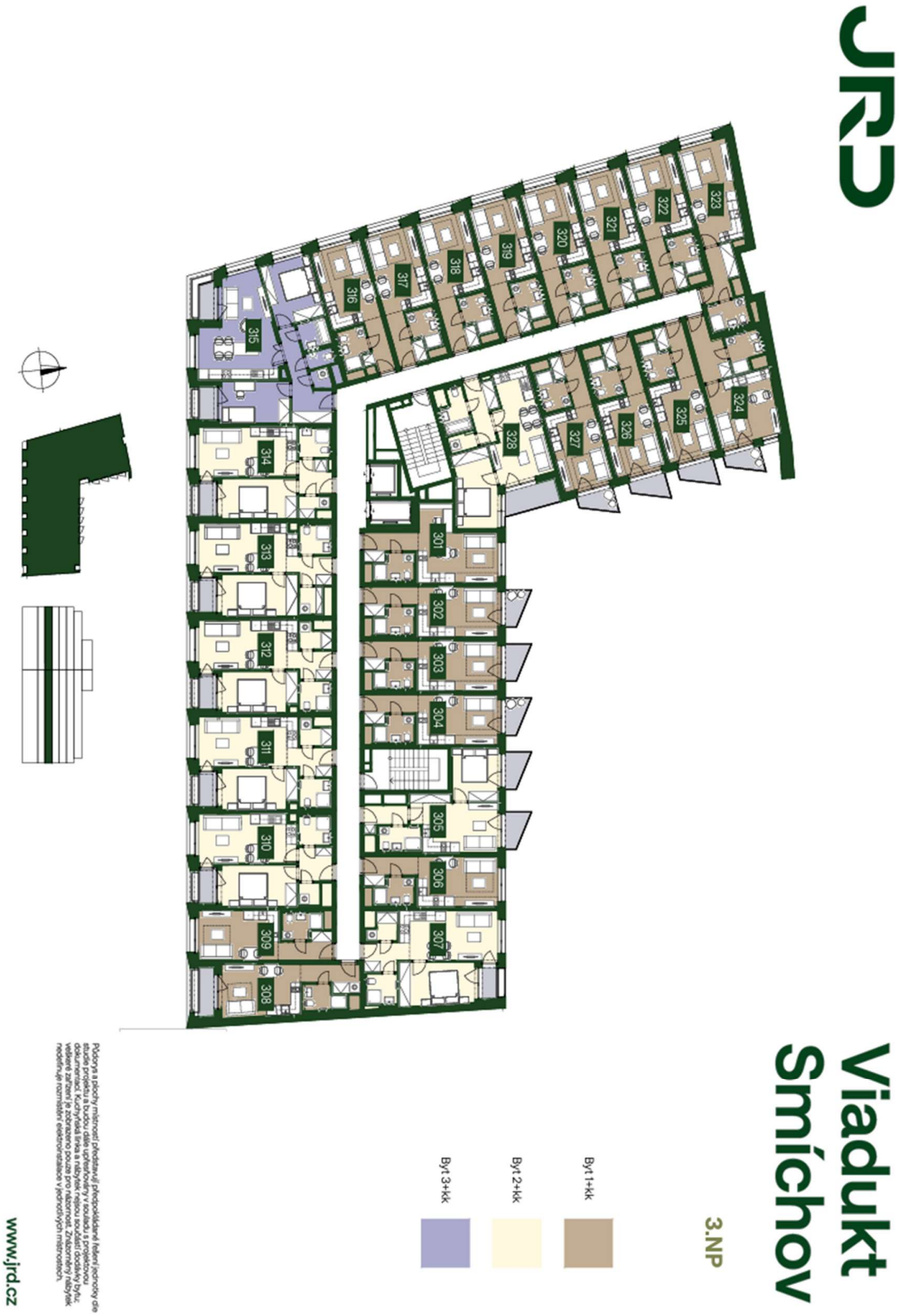
Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU



Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU



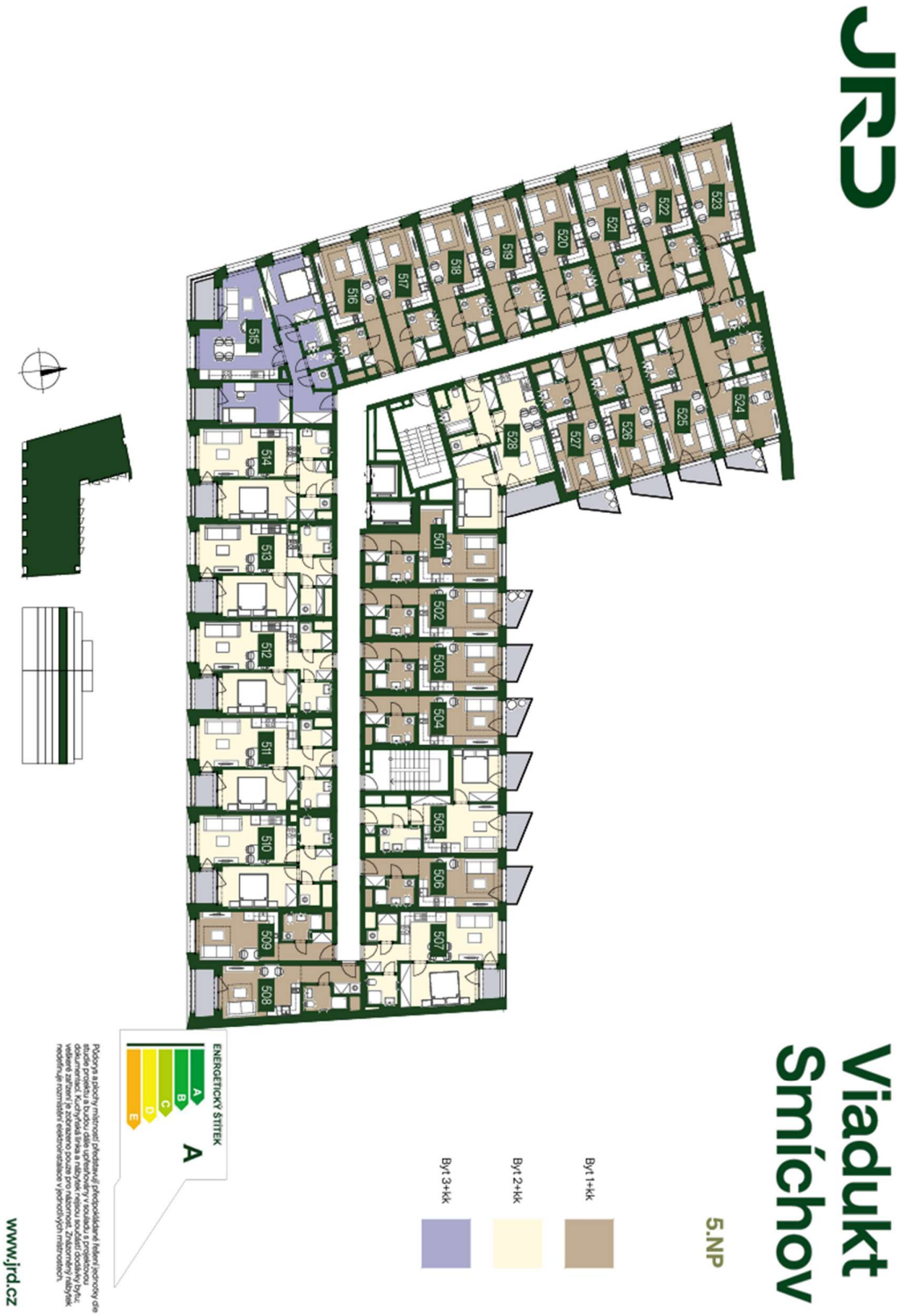
Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU



Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU



Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU



Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU

