

**CENTRAL
GROUP**

KUPNÍ SMLOUVA

Individuální financování

Číslo smlouvy: 186-06-025

Praha 5 - Radlice (Rezidence Radlické výhledy)

CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.

se sídlem Na Strži 65/1702, 140 00 Praha 4 - Nusle

IČ: 06239714

společnost zapsaná v obchodním rejstříku, spisová značka C 278697 vedená u Městského soudu v Praze
(dále jen „Společnost“)

a

Igor Grachev, narozen dne 14.05.1971

bytem: Av. Konrad Mayer 67, pt. 32, 386 60 Costa Adeje, Santa Cruz de Tenerife, Španělsko

korespondenční adresa:

Škroupova 2129/13, 360 01 Karlovy Vary

(dále jen „Klient“)

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „Občanský zákoník“) a v návaznosti na Smlouvu o budoucí kupní smlouvě č. 186-06-025 ze dne 17.4.2024 uzavřenou mezi smluvními stranami (dále jen „Smlouva o budoucí kupní smlouvě“), tuto kupní smlouvu, na jejímž základě Společnost převádí na Klienta vlastnické právo k předmětu převodu, jak je popsán níže, a Klient jej do svého vlastnictví přijímá, to vše za podmínek sjednaných níže a ve Smlouvě o budoucí kupní smlouvě.

Článek 1. – Předmět převodu

1.1 Předmět převodu

Předmětem převodu se pro účely této smlouvy rozumí bytová jednotka č. 25 (dále jen „Jednotka“) vymezená v bytovém domě č.p. 363, který je součástí pozemku v katastrálním území Radlice, obec Praha, p.č. 434/18 (dále jen „Bytový dům“), včetně všech jejích součástí a příslušenství.

1.2 Nemovitá věc

Jednotka byla vymezena Prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „Prohlášení“), které dne 16.3.2023 učinila Společnost ve smyslu ustanovení § 1166 a násl. Občanského zákoníku, a na jehož základě tento původní vlastník rozdělil vlastnické právo k následujícím nemovitým věcem v katastrálním území Radlice, obec Praha:

- pozemek p.č. 434/18 o výměře 1.202 m² (vč. Bytového domu, který je jeho součástí),
- pozemek p.č. 434/19 o výměře 2.019 m²,

na vlastnické právo k jednotkám (všechny jednotky vymezené v Bytovém domě jsou dále v této smlouvě souhrnně označovány též jako „Nemovitá věc“).

1.3 Součásti Jednotky

Jednotka, jejíž převod ze Společnosti na Klienta je předmětem této smlouvy, odpovídá jednotce popsané ve Smlouvě o budoucí kupní smlouvě s přihlédnutím k jejím případným změnám, sjednaným mezi Společností a Klientem, a ke geodetickému zaměření její skutečné výměry a navazujícímu vymezení Jednotky v Prohlášení.

Součástí Jednotky jsou:

1.3.1 byt č. 25 umístěný v 2. NP Bytového domu, v souladu s Prohlášením a rovněž s Přílohou č. 1 této smlouvy – Půdorys příslušných podlaží, jehož celková plocha je 67,3 m², a

1.3.2 spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. 673/25280.

1.4 Popis Jednotky

Podlahová plocha bytu je 67,3 m².

Příslušenství Jednotky je specifikováno v Prohlášení, s nímž se Klient seznámil před uzavřením této smlouvy.



CUZK 100029059879

Součástí jednotky jsou vstupní vchodové dveře do jednotky, sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

1.5 Práva k užívání společných částí Nemovité věci

Vymezení společných částí Nemovité věci je obsaženo v Prohlášení.

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude Klient, jako vlastník Jednotky, vykonávat mj. tak, že bude výlučně užívat:

- balkon o výměře 28,2 m²
- úložný prostor (sklep) č. S 28 o výměře 3,9 m²
- parkovací stání označené jako P 17

1.6 Práva a povinnosti spojená s vlastnictvím Jednotky

Společnost prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou a ke dni převodu vlastnického práva na Klienta váznout nebudou žádné závazky ani omezení vlastnického práva, zejména že na předmětu převodu neváznou žádná zástavní práva ani věcná břemena, to vše s výjimkou případných věcných břemen anebo jiných závazků či právních povinností souvisejících s technickou infrastrukturou umístěnou (či budovanou) na Nemovité věci, případných věcných břemen nebo jiných závazků či právních povinností vůči třetím subjektům váznoucích na společných částech Nemovité věci, a dále dalších věcných břemen nebo jiných závazků či právních povinností uvedených ve Smlouvě o budoucí kupní smlouvě, přičemž předmětná věcná břemena ani jiné právní povinnosti nebudou brány jako vada předmětu převodu.

Práva a povinnosti spojená s vlastnictvím Jednotky a přecházející spolu s vlastnickým právem k ní na Klienta jsou uvedena v Prohlášení, s nímž se Klient seznámil před uzavřením této smlouvy, což stvrzuje svým podpisem na ní. Současně na Klienta přecházejí i veškeré zákonné povinnosti plynoucí z vlastnictví Jednotky.

Článek 2. – Kupní cena a platební podmínky

2.1 Kupní cena

Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za předmět převodu, která činí:

11.697.516,- Kč

vč. DPH (dále jen „Kupní cena“).

2.2 Úhrada kupní ceny

Kupní cena byla Klientem Společností v plné výši uhrazena před uzavřením této smlouvy na základě Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, což strany stvrzují svými podpisy na této smlouvě.

Článek 3. – Předání Jednotky, Odpovědnost za vady a záruka

3.1 Předání Jednotky

Jednotka bude Společností Klientovi protokolárně předána po uzavření této smlouvy, v návaznosti na jejich dohodu obsaženou ve Smlouvě o budoucí kupní smlouvě, což Klient stvrzuje svým podpisem na této smlouvě.

3.2 Odpovědnost za vady

Klientovi náleží v případě vad skrytých na Jednotce práva z vad v zákonném rozsahu dle občanského zákoníku, přičemž tato odpovědnost končí uplynutím pěti (5) let ode dne nabytí Jednotky Klientem. U vady vybavení Jednotky, pro které byly příslušnými dodavateli vystaveny záruční listy, budou strany postupovat dle podmínek těchto záručních listů.

3.3 Záruka

Společnost poskytuje Klientovi ode dne předání Jednotky rozšířenou záruku za jakost bytu, přičemž záruka skončí uplynutím pěti (5) let ode dne předání Jednotky Klientovi. Rozšířenou zárukou umožňuje Společnost Klientovi uplatňovat po celou dobu záruční doby také vady zjevné. Rozšířená záruka se netýká vybavení bytu, kde příslušní dodavatelé nebo Společnost vyznačují ve vystavených záručních listech jinou délku záruční doby.

3.4 Podmínky pro uplatnění práv ze záruky a odpovědnosti za vady

Vada, na kterou se vztahuje odpovědnost za vady musí být uplatněna u Společnosti písemně ve výše uvedené lhůtě bez zbytečného odkladu poté, co byla vada Klientem zjištěna, a vada, na kterou se vztahuje rozšířená záruka pak po celou dobu běhu záruční doby. Společnost je povinna vadu bezplatně odstranit poté, co bude k jejímu odstranění vyzvána, nebo poskytnout přiměřenou slevu. Práva z vadného plnění na společných částech Bytového domu uplatní Klient společně s ostatními vlastníky jednotek v Bytovém domě, a to prostřednictvím společenství vlastníků Bytového domu.

Záruka za jakost bytu ani odpovědnost za vady se nevztahuje na běžné opotřebení Jednotky ani na takové závady, které jsou způsobeny překročením životnosti věci nebo její součásti deklarované výrobcem. Záruka i odpovědnost za vady se poskytují za předpokladu řádného provádění běžné údržby Jednotky ze strany Klienta a za předpokladu užívání Jednotky v souladu s běžnými podmínkami užívání novostaveb, zejména v souladu s podmínkami užívání uvedenými v předávacím protokolu, podmínkami uvedenými v Návodu na užívání a údržbu Jednotky a s dalšími podmínkami užívání sdělenými Klientovi ze strany Společnosti.

3.5 Výjimky z práv z vadného plnění

Klient byl seznámen se skutečností, že Jednotka vykazuje drobné vady související s předchozím nabízením prodeje Jednotky. Zejména se jedná o drobná opotřebení okenních výplní a rámců, zařizovacích předmětů, obkladů a dlažeb, topných těles, vypínačů a zásuvek ve formě drobných škrábanců, rýh a prohlubní. Na výše uvedená opotřebení se nevztahuje záruka, nejsou vadou Jednotky a není možné pro takové opotřebení uplatnit práva z vadného plnění, jelikož Kupní cena byla stanovena s přihlédnutím k výše uvedeným opotřebením.

S ohledem na skutečnost, že společné části Nemovité věci jsou již užívány ostatními vlastníky jednotek v Bytovém domě, popř. osobami těmito vlastníky oprávněnými k jejich užívání, vykazují společné části Nemovité věci opotřebení či poškození způsobené jejich používáním. Proto se strany dohodly, že pro společné části Nemovité věci zkracují zákonnou dobu pro uplatnění práv z vadného plnění na polovinu. Práva z vadného plnění na společných částech Nemovité věci uplatní Klient společně s ostatními vlastníky jednotek v Bytovém domě, a to prostřednictvím společenství vlastníků Bytového domu.

Článek 4. – Související ujednání

4.1 Návrh na vklad vlastnického práva

Návrh na vklad vlastnického práva Klienta k předmětu převodu do katastru nemovitostí podá Společnost k příslušnému katastrálnímu úřadu nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy bude Jednotka Klientovi předána.

Pro případ, že by k provedení vkladu vlastnického práva Klienta k předmětu převodu do katastru nemovitostí bylo třeba provést další právní jednání nebo doplnit požadované listiny nebo informace, obě smluvní strany jsou povinny tyto úkony provést, resp. požadované listiny předložit a informace doplnit, a to bezodkladně na výzvu příslušného katastrálního úřadu nebo druhé smluvní strany.

Smluvní strany se dohodly, že náklady související s vkladem vlastnického práva Klienta k předmětu převodu do katastru nemovitostí hradí Společnost.

4.2 Oznámení o nabytí vlastnického práva

Nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se Klient dozví nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem předmětu převodu, se zavazuje tuto skutečnost, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v Jednotce domácnost, oznámit vlastníkům ostatních jednotek v Bytovém domě, a to prostřednictvím osoby odpovědné za správu Bytového domu. Smluvní strany v té souvislosti sjednaly, že Společnost je oprávněna předat kontaktní údaje Klienta, tj. korespondenční adresu, telefonní číslo a e-mailovou adresu, osobě vykonávající správu Bytového domu, popřípadě i na požádání kterémukoliv z členů společenství vlastníků jednotek Bytového domu.

4.3 Odstoupení od smlouvy

Smluvní strany se dohodly na tom, že tuto smlouvu je možné ukončit odstoupením kterékoliv ze smluvních stran z důvodů stanovených zákonem, z důvodů uvedených ve Smlouvě o budoucí kupní smlouvě, pokud tyto již neodpadly, a rovněž v případě, že příslušným katastrálním úřadem bude vydáno pravomocné rozhodnutí, jímž se zamítá návrh na povolení vkladu vlastnického práva Klienta k předmětu převodu do katastru nemovitostí.

Účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem, kdy bude oznámení o odstoupení doručeno druhé smluvní straně, přičemž odstoupení od této smlouvy se bez dalšího považuje za odstoupení od Smlouvy o budoucí kupní

smlouvě (s výslovnou výjimkou případu odstoupení kterékoli ze smluvních stran od této smlouvy z důvodu, že bylo příslušným katastrálním úřadem vydáno pravomocné rozhodnutí, jímž se zamítá návrh na vklad vlastnického práva Klienta k předmětu převodu do katastru nemovitostí – v takovém případě zaniká odstoupením pouze tato smlouva a smluvní vztah založený mezi stranami Smlouvou o budoucí kupní smlouvě nadále trvá) a současně odstoupení od Smlouvy o budoucí kupní smlouvě učiněné po uzavření této smlouvy se považuje za odstoupení rovněž i od této kupní smlouvy.

Pro případ, že účinky odstoupení od této smlouvy nastanou poté, co bude předmět převodu Společností Klientovi předán, bude Klient povinen předmět převodu Společnosti předat zpět ve stavu, v jakém jej od Společnosti převzal (s přihlédnutím k běžnému opotřebení) nejpozději do deseti (10) dnů poté, co nastanou účinky odstoupení od této smlouvy.

V případě odstoupení kterékoliv ze smluvních stran od této smlouvy z důvodu, že bylo příslušným katastrálním úřadem vydáno pravomocné rozhodnutí, jímž se zamítá návrh na povolení vkladu vlastnického práva Klienta k předmětu převodu do katastru nemovitostí, se strany zavazují odstranit všechny vady této smlouvy (vč. případného uzavření nové kupní smlouvy, která tuto smlouvu nahradí) a/nebo návrhu na povolení vkladu, které k zamítnutí vedly, a podat bez zbytečného odkladu nový návrh na povolení vkladu vlastnického práva Klienta do katastru nemovitostí.

4.4 Další smluvní pokuta pro případ porušení povinnosti Společnosti

Smluvní strany sjednávají pro zajištění řádného plnění povinností Společnosti smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (jakožto jednorázovou smluvní pokutu) za prodlení Společnosti s podáním návrhu na vklad vlastnického práva Klienta k předmětu převodu do katastru nemovitostí dle bodu 4.1 této smlouvy.

4.5 Průkaz energetické náročnosti

Klient prohlašuje, že byl seznámen s obsahem průkazu energetické náročnosti dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a tento mu byl před podpisem této smlouvy Společností předán.

4.6 Vyúčtování plateb na služby

Smluvní strany se dohodly, že každé z nich náleží přeplatek vzniklý z vyúčtování jimi poskytnutých záloh na služby a další plnění spojená nebo související s užíváním Jednotky (dále jen „**Služby**“) a každá z nich je zavázána ohledně toho, co spotřebovala při případném nedoplatku v rámci vyúčtování Služeb. Společností uhrazené zálohy má Klient povinnost vyúčtovat Společnosti bezprostředně poté, co obdrží vyúčtování Služeb, jestliže osoba odpovědná za správu Bytového domu tyto zálohy na Služby nevyúčtuje Společnosti sama, ale zahrne je do vyúčtování Klientovi.

Článek 5. – Závěrečná ustanovení

5.1 Vyhotovení smlouvy

Tato smlouva je vypracována ve třech (3) stejnopisech, přičemž na dvou (2) stejnopisech nebudou podpisy smluvních stran ověřeny a na zbývajícím vyhotovení budou podpisy smluvních stran úředně ověřeny (s výjimkou úředního ověření podpisu těch osob, které mají u příslušného katastrálního úřadu uložen svůj podpisový vzor). Po jednom (1) vyhotovení této smlouvy bez ověřených podpisů obdrží Klient a Společnost a zbývajícím vyhotovení této smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy smluvních stran si spolu s návrhem na vklad vlastnického práva Klienta k předmětu převodu do katastru nemovitostí ponechá Společnost, aby jej v souladu s touto smlouvou podala k příslušnému katastrálnímu úřadu.

Nedílnou součástí této smlouvy je její Příloha č. 1: Půdorys příslušných podlaží.

5.2 Účinnost ustanovení Smlouvy o budoucí kupní smlouvě

Strany shodně prohlašují, že ta ustanovení Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, která nejsou v rozporu s touto smlouvou anebo která se uzavřením této smlouvy nestala nadbytečnými, zůstávají nadále zachována v účinnosti, tj. neupravuje-li tato smlouva některou záležitost odchylně, platí pro smluvní vztah mezi stranami ujednání obsažená ve Smlouvě o budoucí kupní smlouvě.

5.3 Informace o možném mimosoudním řešení spotřebitelských sporů

Klient má právo na mimosoudní řešení svých spotřebitelských sporů v souladu s ustanovením § 20d a násl. zákona o ochraně spotřebitele, přičemž subjektem příslušným pro takové mimosoudní řešení je Česká obchodní inspekce (<http://www.coi.cz>).

5.4 Závěrečné prohlášení stran

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu rozumí, považují jej za dostatečně určitý a potvrzují, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli a na důkaz toho smluvní strany připojují své podpisy.

Datum: 16.7.2024

Datum: 16.07.2024

Společnost:

CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.

zast. CENTRAL GROUP a.s.

Bc. Karolína Balážová

na základě pověření

Klient:

CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.

zast. CENTRAL GROUP a.s.

Andrea Dadková

na základě pověření

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 4
Vlastnoručně podepsal: IGOR GRACHEV

Poř.č: 14000-0546-0313-4

CENTRAL GROUP a.s.

Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4

IČ: 24227757

①

Datum a místo narození: 14.05.1971, ODINCOVO, RU

Adresa pobytu: AV. KONRAD MAJER 67, COSTA ADEJE, ES

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Průkaz totožnosti občana
členského státu Evropské unie 128767

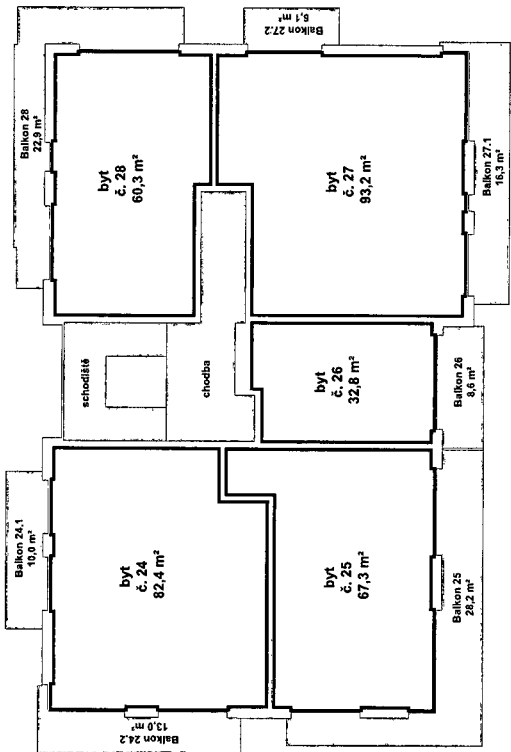
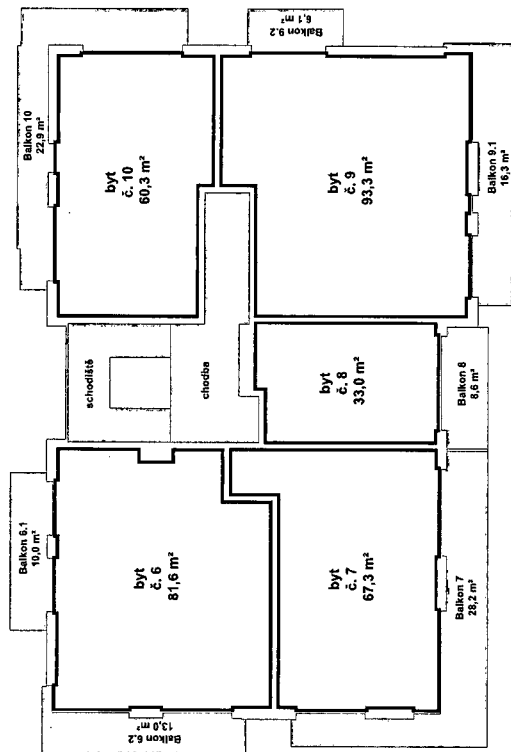
Praha 4 dne 16.07.2024
Prokúpková Viktorija

Podpis, úřední razítko

Příslušná podpisová oprávnění
a podpisový vzor byly zaslány
katastrálnímu úřadu jako stálý
podpisový vzor.



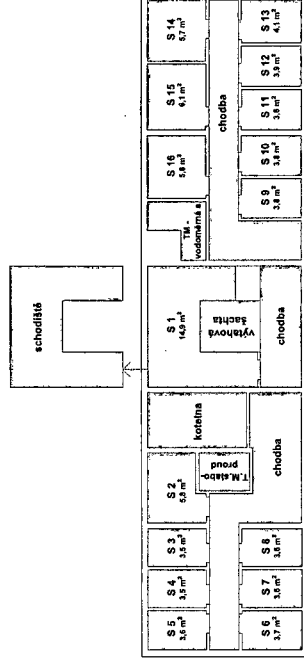
PRAHA 5 - RADLICE - REZIDENCE RADLICKÉ VÝHLEDY
OBJEKT EF
2. NP - 1. PATRO



Legenda:

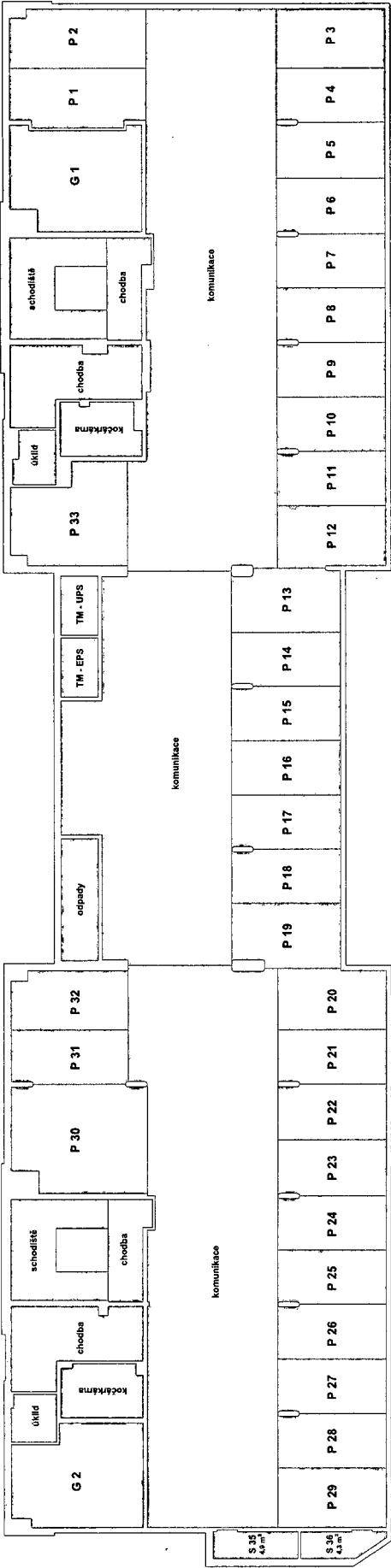
- Bytové a nebytové části objektu
- Společné prostory objektu

2. PP - 2. SUTERÉN



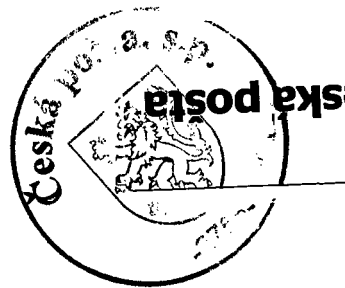
	Bytové a nebytové části objektu
	Společné prostory objektu

PRAHA 5 - RADLICE - REZIDENCE RADLICKÉ VÝHLEDY
OBJEKT EF
1. PP - 1. SUTERÉN



Legenda:

- ☐ Bytové a nebytové části objektu
- ☐ Společné prostory objektu



VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 331559592011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 21.10.2026

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

UPOZORNĚNÍ

na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné 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 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznamená, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Právem na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.