SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

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

1) Gaspar house s.r.o.
se sídlem: Na Petynce 2445/25, Břevnov, 169 00 Praha 6
IČO: 28385217
zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 137806
zastoupená zastoupena Robertem Gasparyanem, jednatelem
č. bankovního účtu: 6322418001/5500, vedený u Raifeissen Bank a.s., variabilní symbol: [číslo bytu]

(dále též jako „**Budoucí prodávající**“)

a

2) _____
r.č. _____
trvale bytem _____
tel.: _____, e-mail: _____
č. bankovního účtu: _____, vedený u _____, variabilní symbol: [číslo bytu]

(dále též jen „**Budoucí kupující**“)

(výše uvedené smluvní strany jsou dále v této smlouvě označovány jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

za následujících podmínek:

1 PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

1.1. Předmětem této Smlouvy je stanovení práv a povinností Smluvních stran uzavřít za podmínek dále v této Smlouvě uvedených budoucí kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Bytové jednotce (jak je definována v článku 4.1), včetně součástí a příslušenství, která je podrobně popsána v Příloze č. 2 této Smlouvy, a jejíž obsah je dále v této Smlouvě ujednán (dále jen „**Kupní smlouva**“). Vzorové znění Kupní smlouvy tvoří Přílohu č. 7 této Smlouvy.

1.2. Účelem této Smlouvy je vedle stanovení podmínek pro uzavření Kupní smlouvy upravit podrobně oprávnění a povinnosti Smluvních stran při výstavbě, klientských změnách, financování a převzetí bytové jednotky, kterou si Budoucí kupující vybral z nabídky Budoucího prodávajícího.

1.3. Předmětem této Smlouvy jsou dále některé další povinnosti stran související s naplněním účelu této Smlouvy.

2 PROHLÁŠENÍ BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO

2.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že jakožto developer zajišťuje výstavbu komerčních, administrativních a bytových jednotek v rámci projektu „Bytový dům Poděbradova II,

Poděbradova ul., na p.p.č. 9511, k.ú. Plzeň“ (dále jen „**Projekt**“). Projekt je popsán v Příloze č. 3 této Smlouvy.

2.2. V rámci Projektu realizuje Budoucí prodávající výstavbu bytového domu, v němž je umístěna bytová jednotka, která je předmětem budoucího převodu dle Kupní smlouvy, a který je blíže popsán v Příloze č. 4 (dále jen „Bytový dům“).

2.3. Budoucí prodávající prohlašuje:

(a) že je právnickou osobou založenou a platně existující podle práva České republiky,

(b) že jeho identifikační údaje odpovídají aktuálnímu zápisu v obchodním rejstříku ke dni uzavření této Smlouvy,

(c) že za Budoucího prodávajícího tuto smlouvu uzavírá oprávněný zástupce,

(d) že není v úpadku ani v hrozícím úpadku.

3 PROHLÁŠENÍ BUDOUCÍHO KUPUJÍCÍHO

3.1. Budoucí kupující prohlašuje, že:

(a) důkladně zvážil výběr bytové jednotky, případně dalších nemovitých věcí (podílu na nebytovém prostoru) souhlasí s jejím vymezením v Příloze č. 2 této Smlouvy a toto vymezení pokládá za dostatečně určité,

(b) se seznámil s Projektem, který je popsán v Příloze č. 3 této Smlouvy,

(c) měl možnost se seznámit se správními rozhodnutími, na jejichž základě je Projekt Budoucím prodávajícím prováděn, a jejichž soupis je uveden v Příloze č. 3 této Smlouvy,

(d) se seznámil se soupisem standardů bytové jednotky, kterou si zvolil, a který tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy,

(e) zvážil možnosti financování budoucí kupní ceny jím zvolené bytové jednotky a dospěl k závěru, že je schopen budoucí kupní cenu uhradit ve formě záloh dohodnutých v této Smlouvě dále,

(f) je schopen splnit své další povinnosti vyplývající mu z této Smlouvy, a

(g) získal veškeré potřebné souhlasy pro platné uzavření této Smlouvy (zejm. manžel či manželka Budoucího kupujícího vyslovili souhlas s uzavřením této Smlouvy) a nehrozí tak riziko, že by byla zpochybněna platnost této Smlouvy pro nedostatek souhlasu ze strany třetí osoby.

3.2. Budoucí kupující prohlašuje, že se podrobně seznámil s Projektem, jakož i s dispozičním umístěním Projektu v ulici Poděbradova, se vstupy a vjezdy do Bytového domu a parkovacích ploch v 1.PP a 1.NP Bytového domu. Budoucí kupující dále prohlašuje, že se měl možnost seznámit s rozdělením jednotlivých podlaží celého Bytového domu včetně uspořádání stávající nebo plánované okolní zástavby (na p.p.č. 9509, 9508/1, 9508/3 k.ú. Plzeň, vše zveřejněno na webových stránkách Projektu na adrese www.bytykovarska-podebradova.cz.

4 PŘEDMĚT BUDOUCÍHO PRODEJE

4.1. Předmětem budoucího prodeje v Kupní smlouvě je

a) bytová jednotka č. _____, která je podrobně vymezena v Příloze č. 2 této Smlouvy (v době uzavření této Smlouvy se nachází ještě ve fázi před zápisem do katastru nemovitostí), a to s veškerými součástmi a s veškerým příslušenstvím, které k ní náleží a která je popsána v Příloze č. 2 (dále jen „**Bytová jednotka**“). Bytová jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech Bytového domu a pozemku, na kterém je Bytový dům postaven.

b) Spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru – parkovacím stání č. _____, a to s veškerými součástmi a s veškerým příslušenstvím, které k němu náleží a které je popsána v Příloze č. 2 (dále jen „Parkovací stání“). Parkovací stání zahrnuje nebytový prostor jako prostorově oddělenou část domu a k ní náležející podíl na společných částech Bytového domu a pozemku, na kterém je Bytový dům postaven.

4.2. Smluvní strany se dohodly, že pokud před uzavřením Kupní smlouvy Budoucí prodávající učiní právní jednání, v jehož důsledku vznikne bytové spoluvlastnictví k jednotkám, tedy dojde k prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dále „**Prohlášení vlastníka**“), případně změnu Prohlášení vlastníka, v jejichž důsledku dojde k doplnění některých údajů vymezujících Bytovou jednotku, budou Bytová jednotka a Parkovací stání v Kupní smlouvě vymezeny v souladu s Prohlášením vlastníka.

5 PRŮBĚH VÝSTAVBY BYTOVÝHO DOMU A BYTOVÉ JEDNOTKY

5.1. Předpokládaný průběh výstavby Bytového domu, Parkovacího stání a Bytové jednotky je blíže uveden v Příloze č. 3 této Smlouvy.

5.2. Budoucí prodávající se zavazuje Budoucímu kupujícímu, že dokončí Bytový dům, Parkovací stání a Bytovou jednotku do konce 1. kvartálu 2028, tedy že do této doby zajistí podání návrhu na vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí, kterým příslušný stavební úřad vysloví souhlas s užíváním jak Bytového domu, tak Bytové jednotky a Parkovacího stání v něm umístěné.

5.3. Budoucí kupující je oprávněn po uzavření této Smlouvy požádat Budoucího prodávajícího o možnost provést kontrolu průběhu výstavby Bytového domu, Bytové jednotky a Parkovacího stání, a to po vzájemné dohodě s Budoucím prodávajícím. Budoucí prodávající sdělí Budoucímu kupujícímu termín a čas kontrolní prohlídky alespoň pět (5) pracovních dnů předem. Budoucí prodávající zajistí při provádění kontroly přítomnost odpovědného pracovníka Budoucího prodávajícího. Budoucí kupující současně bere na vědomí, že nejdůležitější momenty průběhu výstavby jsou dokumentovány a uveřejňovány na webových stránkách Projektu: www.bytykovarska-podebradova.cz, na které má Budoucí kupující přístup a zavazuje se přednostně provádět kontrolu průběhu výstavby tímto způsobem.

5.4. Smluvní strany v této Smlouvě rozumějí událostí vyšší moci okolnosti, které vzniknou nezávisle na vůli Smluvních stran po uzavření této Smlouvy v důsledku nepředvídatelných a neodvratitelných událostí mimořádné povahy, zejména extrémní klimatické podmínky, živelné pohromy, války, stávky, mimořádná opatření vlády či dalších státních orgánů, jakož i další objektivní okolnosti znemožňující provádění stavebních prací dle příslušných správních rozhodnutí, a to zejména na Bytovém domě, Parkovacím stání a/nebo Bytové jednotce nebo znemožňující dodržení technologických postupů výstavby Bytového domu, Parkovacího stání a/nebo Bytové jednotky. V případě výskytu události vyšší moci je Budoucí prodávající povinen vyrozumět o této skutečnosti bez zbytečného odkladu Budoucího kupujícího a je-li to možné sdělit Budoucímu kupujícímu předpokládanou dobu prodlení způsobeného událostí vyšší mocí. Smluvní strany se dohodly, že lhůta uvedená v čl. 5.2 této Smlouvy a případně další lhůty v této

Smlouvě uvedené se v případě výskytu události vyšší moci prodlužují o dobu prodlení způsobeného takovou událostí vyšší moci.

6 BUDOUCÍ KUPNÍ CENA

6.1. Smluvní strany se dohodly na

a) budoucí kupní ceně za Bytovou jednotku včetně daně z přidané hodnoty ve výši **_____,- Kč**, slovy: _____ *korun českých*.

b) budoucí kupní ceně za podíl na Parkovacím stání včetně daně z přidané hodnoty ve výši **_____,-Kč**, slovy: _____ *korun českých*.

Tyto budoucí kupní ceny sestávají z ceny Bytové jednotky (Parkovacího stání), které jsou uvedeny včetně ceny podílu na pozemku pod Bytovým domem (Parkovacím stání) a na případném pozemku přiléhajícím (či pozemcích přiléhajících) k Bytovému domu (Parkovacímu stání), k níž bude připočtena daň z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“), tedy v tomto členění:

	Základní cena v Kč	**DPH (12 %) v Kč**	**Cena v Kč vč. DPH**
Cena bytové jednotky včetně ceny podílu na pozemcích pod Bytovým domem náležejícím k bytové jednotce	_____	_____	_____
Cena podílu na Parkovacím stání včetně ceny podílu na pozemcích pod Bytovým domem náležejícím k podílu na parkovacím stání	_____	_____	_____
Celková budoucí kupní cena	**_____**		

K uvedené základní ceně bude připočtena dohodnutá hodnota případných klientských změn, které budou realizovány v Bytové jednotce na základě požadavku Budoucího kupujícího, pokud bude provedení takových klientských změn Budoucím prodávajícím odsouhlaseno, viz odstavec 6.4. tohoto článku.

6.2. Budoucí prodávající bude povinen odvést DPH ze shora uvedených částek, neboť je registrovaným plátcem DPH a tuto povinnost mu ukládá příslušný právní předpis. Shora uvedené výše DPH a sazby DPH vycházejí z právního stavu, který existuje ke dni uzavření této Smlouvy. Pokud se po uzavření této Smlouvy změní právní předpisy tak, že bude Budoucí prodávající povinen odvést jinou výši DPH, pak se konečná budoucí kupní cena mění tak, že bude určena jako součet základní ceny a částky odpovídající DPH, k jejímuž odvodu bude Budoucí prodávající povinen. Adekvátně této změně bude změněna též výše jednotlivých záloh na budoucí kupní cenu, které bude Budoucí kupující povinen Budoucímu prodávajícímu hradit.

6.3. K účinnosti změny budoucí kupní ceny dle čl. 6.2. této Smlouvy dochází doručením oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o takové změně. V tomto oznámení Budoucí prodávající uvede novou výši budoucí kupní ceny v členění uvedeném v čl. 6.1. této Smlouvy a uvede též výši nově stanovených záloh na budoucí kupní cenu.

6.4. Celková budoucí kupní cena za Bytovou jednotku je sjednána jako pevná, ledaže je v této Smlouvě ujednáno jinak. Celková budoucí kupní cena za Bytovou jednotku může být změněna v důsledku dohody o tzv. klientských změnách. Rozsah klientských změn Smluvní strany případně uvedou v písemné, oběma Smluvními stranami podepsané objednávce a/nebo dodatku k této Smlouvě. Dohoda o klientských změnách bude dle ujednání Smluvních stran kromě cenového ujednání zahrnovat rovněž předpokládaný termín dokončení klientských změn a po jejím podpisu oběma Smluvními stranami se stává samostatnou přílohou této Smlouvy.

6.5. Smluvní strany se dohodly, že pokud Budoucí kupující neuzavře s Budoucím prodávajícím dohodu o klientských změnách, platí, že Bytová jednotka bude dokončena v takovém provedení, které bude odpovídat standardnímu provedení, jak je blíže specifikováno v Příloze č. 5 této Smlouvy.

6.6. V rámci dohody o klientských změnách je Budoucí kupující za dále uvedených podmínek oprávněn písemně požádat Budoucího prodávajícího o změnu vybavení nebo provedení dispozičních a interiérových úprav Bytové jednotky nad rámec stanovený touto Smlouvou, a to výběrem z nabídky Budoucího prodávajícího s tím, že ohledně takových změn a úprav bude Kupujícímu zaslána cenová nabídka klientských změn Prodávajícím.

6.7. Budoucí kupující bere na vědomí, že požadavky na nadstandardní klientské změny mohou být realizovány pouze v rozsahu technicky možném, neodporujícím technickým ani právním normám, neohrožujícím datum dokončení stavby Bytového domu a neodporujícím celkové koncepci Budoucího prodávajícího při realizaci této stavby. Budoucí prodávající není povinen vyhovět jakýmkoliv požadavkům na klientské změny ze strany Budoucího kupujícího a Budoucí kupující si je vědom, že v případě odmítnutí jeho požadavků na klientské změny bude Bytová jednotka vyhotovena v základním provedení, jak je to popsáno v příloze č. 3. této smlouvy.

6.8. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že veškeré požadavky Budoucího kupujícího týkající se klientských změn je třeba sdělit Budoucímu prodávajícímu s dostatečným předstihem v rámci harmonogramu prací na výstavbě Bytového domu tak, aby mezi Smluvními stranami mohla být sjednána dohoda o klientských změnách. K uplatnění výběru klientských změn bude Budoucí kupující Budoucím prodávajícím vyzván bez zbytečného odkladu poté, co bude možné započít s výběrem a realizací klientských změn s ohledem na průběh výstavby Bytového domu, resp. Bytové jednotky.

6.9. Budoucí prodávající si vyhrazuje pro případ, že bude v průběhu výstavby některý z výrobků standardní či nadstandardní výbavy Bytové jednotky vyřazen z výroby, právo písemně vyzvat Budoucího kupujícího k dodatečnému výběru z nabídky vybavení Budoucího prodávajícího. Tento výběr může Budoucí kupující uplatnit pouze v termínu do třiceti (30) kalendářních dnů od zaslání výzvy od Budoucího prodávajícího, nebude-li v této výzvě určen termín jiný. V případě, že tento dodatečný výběr nebude proveden v tomto termínu, bude Budoucím prodávajícím vybrán ekvivalentní výrobek. Smluvní strany se dohodly, že tento dodatečný výběr bude řešen samostatným Dodatkem k této Smlouvě podepsaným oběma smluvními stranami nejdéle do pěti (5) kalendářních dnů od uskutečněného dodatečného výběru. Pokud ze strany Budoucího kupujícího nedojde v uvedeném termínu k potvrzení dodatečného výběru výrobků standardní či nadstandardní výbavy Bytové jednotky v rámci samostatného Dodatku k této Smlouvě, platí, že Budoucí kupující souhlasí s dodatečným výběrem Budoucího prodávajícího. Smluvní strany se dohodly, že pokud Budoucí kupující neuhradí včas platbu za dodatečný výběr výbavy Bytové

jednotky, bude Bytová jednotka dokončena v takovém provedení, které bude přiměřeně odpovídat standardnímu provedení.

7 PLATEBNÍ PODMÍNKY A ZAJIŠTĚNÍ FINANCOVÁNÍ

7.1. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující zaplatí budoucí kupní cenu formou záloh na budoucí kupní cenu před uzavřením Kupní smlouvy.

7.2. Budoucí kupující uhradí budoucí kupní cenu následujícími zálohami formou vystavení proforma faktury:

(a) částku ve výši 20 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující nejpozději do deseti (10) dnů ode dne vystavení příslušné proforma faktury, přičemž Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu proforma fakturu bez zbytečného odkladu po jejím vystavení, přičemž na tuto část kupní ceny bude zohledněn případně již uhrazený Rezervační poplatek;

(b) částku ve výši 35 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující poté, co bude příslušným katastrálním úřadem povolen vklad vlastnického práva k rozestavěným jednotkám dle Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí (tj. v katastru nemovitostí bude nově zapsán pozemek, v němž Budoucí prodávající vymezí jednotlivé rozestavěné jednotky umístěné v Bytovém domě);

(c) částku ve výši 20 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující poté, co bude v Bytové jednotce dokončena výstavba vnitřních zdí (příček) a poté co budou provedeny hrubé rozvody elektrické energie, vody a kanalizace;

(d) částku ve výši 20 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující poté, co bude dokončena fasáda Bytového domu a budou provedeny kompletace vnitřních instalací a omítky Bytové jednotky;

(e) zbývající část celkové budoucí kupní ceny uhradí Budoucí kupující poté, co bude příslušným stavebním úřadem vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, kterým bude povoleno trvalé užívání Bytového domu a Bytové jednotky;

7.3. Smluvní strany se dohodly na tom, že výzvu k zaplacení jednotlivých výše ujednaných záloh na budoucí kupní cenu uplatní Budoucí prodávající u Budoucího kupujícího formou zaslání proforma faktury, a to zpravidla nejpozději do dvou (2) měsíců ode dne, kdy nastane rozhodná okolnost, která je předpokladem splatnosti příslušné zálohy na budoucí kupní cenu. O jednotlivých okolnostech, které jsou v čl. 7.2. ujednány jako předpoklady splatnosti příslušných záloh na budoucí kupní cenu, bude Budoucí prodávající informovat Budoucího kupujícího zpravidla současně se zasláním proforma faktury, kterou vyúčtuje příslušnou zálohu na budoucí kupní cenu. Splatnost proforma faktur Budoucího prodávajícího sjednávají Smluvní strany v délce dvacetjedna (21) dní ode dne vystavení příslušné proforma faktury, vyjma zálohy vydané dle čl. 7.2.písm. a) této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly na tom, že poslední zálohu na budoucí kupní cenu dle čl. 7.2. písm. e) této Smlouvy vyúčtuje Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu v konečném vyúčtovacím daňovém dokladu se splatností v délce třicet (30) dní ode dne jeho vystavení. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit budoucí kupní cenu na základě jednotlivých zálohových faktur a na základě konečného vyúčtovacího daňového dokladu Budoucího prodávajícího, kterými Budoucí prodávající vyúčtuje Budoucímu kupujícímu jednotlivé zálohy na budoucí kupní cenu.

7.4. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud Smluvní strany uzavřou dohodu o klientských změnách, vyúčtuje zpravidla Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu v konečném

vyúčtovacím daňovém dokladu poslední zálohu na budoucí kupní cenu dle čl. 7.2. písm. e) této Smlouvy a současně též ujednanou cenu klientských změn, ledaže se Smluvní strany dohodnou jinak.

7.5. Pro případ prodlení Budoucího kupujícího s úhradou výše uvedených záloh sjednávají Smluvní strany povinnost Budoucího kupujícího zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

7.6. Budoucí kupující je oprávněn za splnění podmínek sjednaných v této Smlouvě hradit jakoukoliv část kupní ceny z úvěru poskytnutého příslušnou třetí stranou – bankou nebo stavební spořitelnou poskytující úvěry (dále jen „**Banka**“).

7.7. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu obvyklou součinnost v souvislosti s čerpáním úvěru a zřízení zajištění ve prospěch Banky, jak je dále uvedeno v článku 7.8 této Smlouvy.

7.8. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Bytovou jednotku Budoucímu kupujícímu jako zástavu k zajištění úvěru, který bude Budoucí kupující čerpat výhradně na úhradu části budoucí kupní ceny dle této Smlouvy, a zřídit tak ve prospěch věřitele Budoucího kupujícího zástavní právo či jiné obdobné věcné právo, pokud toto umožní stávající zástavní věřitel prodávajícího (viz níže) a budou splněny následující podmínky:

(a) Budoucí kupující Budoucího prodávajícího o zřízení zástavního práva či jiného obdobného věcného práva písemně požádá, a současně

(b) Budoucí kupující předloží Budoucímu prodávajícímu k přezkoumání svoji úvěrovou dokumentaci, kdy smlouva o úvěru bude obsahovat mimo jiné ustanovení, dle kterého bude možné hypoteční úvěr (alespoň do doby vkladu vlastnického práva k Bytové jednotce ve prospěch Budoucího kupujícího) použít výlučně k financování kupní ceny a jejích záloh dle této Smlouvy, přičemž hypoteční úvěr bude čerpán na platby jednotlivých záloh přímo na účet určený Budoucím prodávajícím, a současně

(c) zástavní smlouva, kterou Budoucí prodávající na pokyn Budoucího kupujícího uzavře, bude uzavírána v souvislosti s úvěrovou smlouvou mezi Budoucím kupujícím a zástavním věřitelem, přičemž tato zástavní smlouva bude obsahovat povinnost zástavního věřitele (Banky) vyplatit úvěr, k jehož zajištění bude takové zástavní či jiné věcné právo zřízeno, na bankovní účet Budoucího prodávajícího, a to ve stejné výši, jaká je výše pohledávky zajištěná takovým zástavním či jiným věcným právem, a současně

(d) Budoucí kupující již bude mít uhrazeny zálohy na budoucí kupní cenu ve výši alespoň 20 % celkové budoucí kupní ceny a zároveň již bude v katastru nemovitostí zapsána Bytová jednotka alespoň jako rozestavěná jednotka.

8 STAV BYTOVÉHO DOMU A BYTOVÉ JEDNOTKY

8.1. Budoucí prodávající je povinen zajistit, aby Bytová jednotka a Bytový dům byly nejpozději ve lhůtě dle čl. 5.2. této Smlouvy, popřípadě ve lhůtě ujednané v dohodě o klientských změnách, stavebně dokončeny a připraveny k řádnému užívání, tj. k užívání za účelem bydlení, čímž Smluvní strany rozumí podání návrhu na vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí. Smluvní strany pro účely této Smlouvy považují Bytovou jednotku a Bytový dům za způsobilé k řádnému užívání od data právní moci kolaudačního rozhodnutí, kterým bude povoleno užívání Bytového domu, případně jeho části, kde se bude Bytová jednotka nacházet.

8.2. Budoucí prodávající je povinen zajistit, aby Bytová jednotka byla nejpozději ve lhůtě tři měsíce od lhůty dle čl. 5.2. této Smlouvy prostá jakýchkoliv právních vad, nájemních či jiných užívacích

práv, dále zástavních práv či jiných zatížení (např. zákaz zcizení, zákaz dalšího zatížení atd.) váznoucích na Bytové jednotce ve prospěch třetích osob, s výjimkou zástavního práva pro účely financování projektu a zástavního práva či jiných zatížení zřízených Budoucím prodávajícím na pokyn Budoucího kupujícího nebo s jeho souhlasem nebo věcná břemena dle čl. 8.3. níže.

8.3. Budoucí prodávající je povinen zajistit, že na Bytovém domě a na Bytové jednotce nebudou váznout žádná věcná břemena vyjma věcných břemen zřízených pro vnitřní a vnější rozvody a přípojky Bytového domu k technické infrastruktuře (elektrorozvody a elektro přípojka, telekomunikace, teplovodní přípojka, vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení atp.) ve vlastnictví vlastníků, správců či provozovatelů technické infrastruktury a vyjma věcných břemen umožňujících umístění zařízení technologické infrastruktury, reklamního označení nebytových jednotek na Bytovém domě a trakčního vedení, jakož i služebnosti stezky a cesty k tíži částí pozemků parc.č. 9508/1, parc.č. 9509 a parc.č. 9508/3, vše v k.ú. Plzeň, ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 9511 v k.ú. Plzeň;, věcného břemene a umístění stavby č. SoSB VB 88124/IV-12-0021184/Plzeň, Poděbradova, č.p. 9511 kNN uzavřené se společností ČEZ Distribuce, a.s., případně dalších věcných břemen a služebností souvisejících se zajištěním co nejlepší funkčnosti a obslužnosti Bytového domu v návaznosti na sousední objekty.

8.4. Smluvní strany sjednávají, že celková podlahová plocha Bytové jednotky se může dle skutečného provedení stavby lišit o +/- 4 % podlahové plochy, aniž by byla kterákoli Smluvní strana oprávněna žádat snížení či zvýšení kupní ceny, slevu z kupní ceny, náhradu škody či jakýkoli jiný nárok. V případě, že dojde ke změně podlahové plochy Bytové jednotky přesahující odchylku 4 %, bude celková kupní cena upravena (zvýšena či snížena) v poměru odpovídajícím změně podlahové plochy, a to na základě jednotkové ceny vypočtené jako poměr sjednané kupní ceny Bytové jednotky k její původně ujednané podlahové ploše. Toto pravidlo se obdobně použije i pro případ změny podlahové plochy parkovacího stání a terasy/lodžie.

8.5. Budoucí prodávající se může odchýlit od dispozice, provedení a/nebo skladby Bytové jednotky a společných částí Projektu oproti vymezení Bytové jednotky a Projektu v této Smlouvě pouze v případě, že takové odchýlení a změny vyplynou z rozhodnutí příslušného orgánu státní správy.

8.6. Budoucí kupující bere na vědomí, že v některých nebytových jednotkách nacházejících se v 1. nadzemním podlaží Bytového domu mohou být v budoucnu provozovány služby jako jsou lékařská ordinace, obchod, kavárna, kancelářské provozy a jiné.

8.7. Budoucí kupující dále bere na vědomí, že v prostoru podzemních a nadzemích podlaží (tj. zejména v prostoru chodeb, sklepních kójí, sklepů a parkovacího stání) mohou být umístěny požární hlásiče, VZT potrubí, odpadní potrubí s čistícím kusem a jiná technická vedení, která slouží k provozu Bytového domu. Uživatel či vlastník těchto jednotek či prostor má povinnost strpět umístění těchto hlásičů a vedení a na výzvu k nim umožnit přístup pro účely kontroly, revize, opravy, výměny apod. Toto případné omezení nemá vliv na výši kupní ceny dle této Smlouvy.

9 POVINNOST UZAVŘÍT KUPNÍ SMLOUVU

9.1. Smluvní strany se vzájemně zavazují uzavřít jako budoucí smlouvu Kupní smlouvu, a to s obsahem, který je rámcově vymezen v Příloze č. 7 této Smlouvy. Výzvu ke splnění povinnosti uzavřít Kupní smlouvu je Smluvní strana oprávněna učinit za podmínek níže uvedených, nejpozději do čtyř měsíců od právní moci kolaudačního souhlasu, kterým bude umožněno užívání všech částí Bytového domu, maximálně však do 3 let od podpisu této smlouvy.

9.2. Jakákoliv Smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou Smluvní stranu ke splnění její povinnosti uzavřít Kupní smlouvu, které bude v podstatných ohledech vycházet ze vzorového znění Kupní smlouvy, které tvoří Přílohu č. 7 této Smlouvy, pokud budou splněny následující podmínky:

(a) Budoucí kupující zcela splní svoji povinnost zaplatit budoucí kupní cenu formou záloh dle čl. 7 této Smlouvy a případně též povinnost zaplatit ujednanou cenu klientských změn, a současně

(b) příslušným stavebním úřadem bude vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, kterým bude povoleno trvalé užívání Bytového domu, vnějších terénních úprav a Bytové jednotky, a současně bude Bytová jednotka zapsána jako dokončená do katastru nemovitostí, a současně

(c) bude proveden vklad konečného znění Prohlášení vlastníka, kterým po kolaudaci a přidělení čísla popisného dojde k aktualizaci faktického stavu provedení všech částí Bytového domu;

(d) zanikla jakákoliv zástavní práva či jiná zatížení (např. zákaz zcizení, zákaz dalšího zatížení atd.) váznoucí na Bytové jednotce ve prospěch třetích osob, ledaže jde o zástavní právo či jiná zatížení zřízená Budoucím prodávajícím na pokyn Budoucího kupujícího nebo s jeho souhlasem, anebo o věcná břemena dle čl. 8.3.,

a to do 30 dnů od splnění všech shora uvedených podmínek. Pokud Smluvní strana obdrží takovou výzvu druhé Smluvní strany, je povinna uzavřít Kupní smlouvu.

9.3. Smluvní strany se dohodly, že ať už k uzavření Kupní smlouvy vyzve druhou Smluvní stranu Budoucí kupující nebo Budoucí prodávající, na příslušných místech doplní a předloží návrh Kupní smlouvy Budoucímu kupujícímu Budoucí prodávající.

9.4. Budoucí prodávající zašle Budoucímu kupujícímu návrh Kupní smlouvy, a to nejpozději do 15 dnů po výzvě k uzavření kupní smlouvy dle bodu 9.2. tohoto článku smlouvy.

9.5. Smluvní strany se dohodly, že Kupní smlouva bude mezi Smluvními stranami uzavřena v místě sídla společnosti Gaspar house s.r.o., na adrese Na Petynce 2445/25, Břevnov, 169 00 Praha 6, a v termínu stanoveném Budoucím prodávajícím, a to v běžných pracovních hodinách, popř. na jiném místě a/nebo v jiném termínu, na kterém se Smluvní strany dohodnou.

9.6. Budoucí kupující bere na vědomí, že Budoucí prodávající bude mít v době uzavření Kupní smlouvy uzavřené smlouvy, které se týkají budoucího provozu Bytového domu a s jejich uzavřením souhlasí a dále bere na vědomí, že spolu s převodem vlastnického práva k Bytové jednotce na něj přejdou:

(a) práva a povinnosti ze smluv týkajících se provozu Bytového domu a jeho společných částí, a

(b) práva a povinnosti vyplývající z užívání společných prostor ostatními spoluvlastníky, a

(c) práva a povinnosti vyplývající z právního režimu zařízení umístěných v nebo na Bytovém domě, náležících k jednotlivým jednotkám nebo společným částem Bytového domu, a

(d) omezení z věcných břemen váznoucích na Bytovém domě či na pozemku/pozemcích, jichž je Bytový dům součást, a

(e) případně další práva, povinnosti a omezení, která byla sjednána či zřízena Budoucím prodávajícím a třetími stranami za účelem řádného užívání, údržby, oprav a správy Bytového domu.

Budoucí kupující dále souhlasí s tím, že Budoucí prodávající je oprávněn uzavřít případné další nezbytné smlouvy týkající se budoucího provozu společných částí Bytového domu. Budoucí

kupující dále souhlasí s tím, že v té době známý výčet takových smluv bude přiložen ke Kupní smlouvě před jejím uzavřením.

9.7. Smluvní strany prohlašují, že rámcové vymezení obsahu vzorového znění Kupní smlouvy, které tvoří Přílohu č. 7 této Smlouvy (tedy zejména vymezení Projektu, Bytové jednotky, Bytového domu, budoucí kupní ceny, platebních podmínek, podmínek výstavby, podmínek uzavření Kupní smlouvy) považují za dostatečně určité. Pokud z jakéhokoli důvodu nejsou ke dni uzavření této Smlouvy dosud známy určité údaje vymezující Bytovou jednotku, ujednaly Smluvní strany, že tyto případně chybějící údaje vymezující Bytovou jednotku budou v Kupní smlouvě doplněny dle aktuální verze Prohlášení vlastníka, pokud bude uvedení takových údajů v Kupní smlouvě nezbytné. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že vzorové znění Kupní smlouvy, které tvoří Přílohu č. 7 této Smlouvy může být Budoucím prodávajícím až do doby uzavření Kupní smlouvy doplněno či pozměněno, avšak nikoliv v podstatných částech smlouvy jako jsou vymezení Projektu, Bytové jednotky, Bytového domu, budoucí kupní ceny, platebních podmínek, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, a prohlašuje, že toto nepovažuje za porušení či nedodržení Smlouvy. K účinnosti změny vzorového znění Kupní smlouvy dochází doručením oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o takové změně.

9.8. Pokud ani jedna ze Smluvních stran nevyzve nejpozději do 1 roku od splnění všech podmínek dle bodu 9.2. tohoto článku Smlouvy druhou Smluvní stranu k uzavření Kupní smlouvy, závazek Smluvních stran uzavřít Kupní smlouvu zaniká.

10 PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ BYTOVÉ JEDNOTKY

10.1. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující převezme Bytovou jednotku nejpozději do jednoho (1) měsíce po uzavření Kupní smlouvy. Smluvní strany si však mohou ujednat dřívější termín převzetí Bytové jednotky, který však nesmí předcházet dni právní moci kolaudačního rozhodnutí, kterým bude povoleno trvalé užívání Bytové jednotky. Smluvní strany si rovněž mohou ujednat pozdější termín převzetí Bytové jednotky.

10.2. Budoucí prodávající se zavazuje písemně vyzvat Budoucího kupujícího k převzetí Bytové jednotky a stanovit mu alespoň dva termíny předání Bytové jednotky, a to s předstihem alespoň pěti (5) pracovních dnů.

10.3. Za předpokladu, že Budoucí kupující již zaplatil Budoucímu prodávajícímu celou budoucí kupní cenu a případně též ujednanou cenu klientských změn, se Budoucí prodávající zavazuje předat Budoucímu kupujícímu dokončenou Bytovou jednotku, jejíž užívání bude trvale povoleno pravomocným kolaudačním rozhodnutím příslušného stavebního úřadu, a to nejpozději do tří (3) měsíců poté, co Budoucí kupující zaplatí Budoucímu prodávajícímu celou budoucí kupní cenu a případně též ujednanou cenu klientských změn. Takovou Bytovou jednotku se Budoucí kupující zavazuje převzít, a to i tehdy, pokud by na Bytové jednotce existovaly ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání Bytové jednotky funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují. Poruší-li Budoucí kupující svoji povinnost převzít Bytovou jednotku, bude povinen nahradit Budoucímu prodávajícímu škodu tím způsobenou.

10.4. O předání a převzetí Bytové jednotky vyhotoví Budoucí prodávající zápis o předání a převzetí Bytové jednotky, který bude obsahovat výslovné prohlášení Budoucího kupujícího o tom, zda Bytovou jednotku přebírá či nikoli, dále zejména zhodnocení provedených stavebních prací (zejm. jejich jakosti), soupis případně zjištěných vad a nedodělků, dohodnuté lhůty k jejich odstranění. Vyhotovení zápisu o předání a převzetí Bytové jednotky bude předcházet prohlídka Bytové jednotky za účasti Budoucího kupujícího (či jím písemně pověřeného zástupce) a

zástupce Budoucího prodávajícího. Převzetím Bytové jednotky dle odst. 10.3 a 10.4 této Smlouvy přechází na Budoucího kupujícího nebezpečí škody na Bytové jednotce.

10.5. Budoucí prodávající současně s předáním Bytové jednotky Budoucímu kupujícímu předá kopii pravomocného kolaudačního rozhodnutí, klíče, stavy měřidel spotřebovaných energií, návody na používání apod.

10.6. Nedojde-li mezi Smluvními stranami k dohodě, uvedou obě Smluvní strany do zápisu o předání a převzetí Bytové jednotky své stanovisko ke sporné otázce. Pokud bude mít Budoucí prodávající za to, že Budoucí kupující porušil svoji povinnost převzít Bytovou jednotku dle čl. 10.3. této Smlouvy, učiní o tom poznámku do zápisu o předání a převzetí Bytové jednotky.

10.7. Případné vady a nedodělky uvedené v zápisu o předání a převzetí Bytové jednotky se Budoucí prodávající zavazuje odstranit v termínu dohodnutém v tomto zápise, nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu tohoto zápisu nebo ve lhůtě přiměřené vzhledem k povaze příslušné vady či nedodělku, není-li možné zjednat nápravu ve lhůtě 30 dnů ode dne podpisu zápisu. Po odstranění vad a nedodělků bude mezi Smluvními stranami sepsán zvláštní zápis o odstranění vad a nedodělků Bytové jednotky. Pokud Smluvní strany sjednají dohodu o klientských změnách v době pět (5) měsíců před termínem dle čl. 5.2. a později, bere Budoucí kupující na vědomí, že může v důsledku realizace klientských změn dojít k posunutí předpokládaného termínu předání Bytové jednotky, a to z důvodu, že realizace individuálních požadavků Budoucího kupujícího si vyžádá dodatečný čas na realizaci stavebních prací.

10.8. Smluvní strany ujednávají, že v případě, že Smluvní strany sjednají dohodu o klientských změnách, pak v takovém případě bude Budoucímu kupujícímu předána Bytová jednotka až po úplném dokončení klientských změn.

10.9. Budoucí prodávající má zájem po určitou dobu udržet vnější vzhled Bytového domu shodný s původním architektonickým záměrem, a proto se Smluvní strany dohodly na tom, že se Budoucí kupující bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího po dobu deseti (10) let od uzavření této Smlouvy zdrží všeho, co by vedlo nebo mohlo vést k jakékoli změně vnějšího architektonického vzhledu Bytového domu, ať už se jedná o trvalé či jen dočasné změny (např. instalace rákosových rohoží, zakrytí architektonických prvků, instalace slunečních plachet, markýz nebo pergol). K témuž se Budoucí kupující zavazuje zavázat i svého právního nástupce, pokud Bytovou jednotku v budoucnu zcizí. Toto ustanovení se nepoužije v případě, kdy instalaci prvku měnícího vnější architektonický vzhled Bytového domu bude pro Budoucího kupujícího zajišťovat Budoucí prodávající na základě smluvního vztahu s Budoucím prodávajícím.

11 ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

11.1. Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud bude Budoucí prodávající v prodlení s dokončením výstavby Bytového domu a Bytové jednotky oproti termínu uvedenému v čl. 5.2. této Smlouvy déle než šest (6) měsíců, ledaže se jedná o prodlení způsobené událostí vyšší mocí a/nebo jinou skutkovou událostí mimo kontrolu Budoucího prodávajícího (např. nezákonná nečinnost orgánů státní správy) a/nebo z důvodu provádění klientských změn.

11.2. Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit:

(a) pokud bude Budoucí kupující v prodlení s úhradou zálohy dle čl. 7.2. písm. a) této Smlouvy, a/nebo

(b) pokud bude Budoucí kupující v prodlení s úhradou jakékoli ze záloh dle čl. 7 této Smlouvy (kromě zálohy dle čl. 7.2. písm. a) této Smlouvy), a to po dobu delší než patnáct (15) dnů, a/nebo

(c) pokud bude ohledně kteréhokoliv Budoucího kupujícího zahájeno insolvenční řízení nebo restrukturalizace (v případě právnické osoby), a/nebo

(d) Budoucí kupující bude v prodlení se splněním své povinnosti uzavřít Kupní smlouvu po dobu delší než třicet (30) dnů, a současně k uzavření Kupní smlouvy nedojde ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dní (není-li ve výzvě stanovena lhůta delší) ode dne doručení dodatečné výzvy Budoucího prodávajícího ke splnění povinnosti uzavřít Kupní smlouvu Budoucímu kupujícímu a/nebo

(e) pokud po případném úmrtí Budoucího kupujícího (fyzické osoby) se dědici zůstavitele ve lhůtě čtyř (4) měsíců od této události nedohodnou na právním nástupci, který převezme veškerá práva a povinnosti Budoucího kupujícího vyplývající z této Smlouvy.

11.3. Uplyne-li marně jeden (1) kalendářní rok od uplynutí termínu uvedeného v čl. 5.2. této Smlouvy, aniž by byly naplněny podmínky dle čl. 9.2 této Smlouvy k učinění výzvy ke splnění povinnosti uzavřít Kupní smlouvu, je kterákoli Smluvní strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

11.4. Odstoupením tato Smlouva zaniká. Odstoupení musí být provedeno písemnou formou a musí být řádně doručeno druhé Smluvní straně. Odstoupení je účinné ode dne, kdy bylo oznámení o odstoupení doručeno příslušné Smluvní straně.

11.5. Smluvní strany ujednaly, že pokud kterákoliv Smluvní strana odstoupí od této Smlouvy, pak v takovém případě vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu veškeré jím dosud uhrazené zálohy na budoucí kupní cenu ponížené o případné nároky (nebo jejich část) dle odst. 11.6 Smlouvy, a to ve lhůtě do třiceti (30) dnů od odstoupení. Smluvní strany vyjma nároku Budoucího kupujícího na vrácení jím uhrazených záloh vylučují jakékoli jiné případné nároky Budoucího kupujícího, tj. zejména nárok na náhradu jakékoli újmy.

11.6. Pro případ odstoupení od Smlouvy ze strany Budoucího prodávajícího sjednávají Smluvní strany oprávnění Budoucího prodávajícího provést odstranění případných klientských změn Bytové jednotky, které byly provedeny na pokyn Budoucího kupujícího. Budoucí kupující je v takovém případě, vyjma případu odstoupení od této Smlouvy dle čl. 11.3. této Smlouvy, povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu náhradu nákladů za již realizované klientské změny a také nákladů, které Budoucímu prodávajícímu vzniknou v souvislosti s takovým odstraněním klientských změn Bytové jednotky.

11.7. Odstoupením od této Smlouvy nejsou dotčeny:

(a) nároky týkající se náhrady škody vzniklé porušením této Smlouvy;

(b) ustanovení a vzniklé nároky týkající se zaplacení smluvních pokut vzniklé porušením této Smlouvy;

(c) ustanovení o volbě práva;

(d) ustanovení týkající se takových práv a povinností, z jejichž povahy vyplývá, že mají smluvní strany zavazovat i po ukončení této Smlouvy.

12 SMLUVNÍ POKUTY

12.1. Budoucí prodávající je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10 % z celkové budoucí kupní ceny bez DPH, pokud vznikne Budoucímu kupujícímu právo od této Smlouvy odstoupit dle čl. 11.1. této Smlouvy.

12.2. Pokud bude Budoucí prodávající v prodlení s předáním Bytové jednotky dle čl. 10 této Smlouvy po dobu delší než 30 dnů od termínu předání Bytové jednotky dohodnutého touto Smlouvou, je Budoucí prodávající povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu v částce 1.000,-Kč

za každý započatý den takového prodlení trvajícího alespoň 30 dnů od termínu předání Bytové jednotky dohodnutého touto Smlouvou, a to až do výše 5 % z celkové kupní ceny sjednané dle této Smlouvy.

12.3. Pokud bude Budoucí prodávající v prodlení s odstraněním vad a nedodělků oproti lhůtě ujednané v čl. 10.7. této Smlouvy, je Budoucí prodávající povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu v částce 500,-Kč za každý započatý den takového prodlení, a to až do výše 5 % z celkové kupní ceny sjednané dle této Smlouvy.

12.4. Budoucí kupující je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 0,5 % z celkové budoucí kupní ceny bez DPH + cena provedených Klientských změn za každý den prodlení v případě prodlení Budoucího kupujícího s úhradou jakékoliv části kupní ceny déle než 3 dny, Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Budoucího prodávajícího na náhradu škody v plné výši vedle práva na zaplacení smluvní pokuty.

12.5. Budoucí kupující je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč v případě, že Budoucí kupující poruší svoji povinnost zdržet se všeho, co by vedlo nebo mohlo vést k jakékoli změně vnějšího architektonického vzhledu Bytového domu, a toto své porušení Smlouvy nenapraví ani po doručení písemné výzvy ze strany Budoucího prodávajícího s dodatečným termínem k nápravě v délce trvání alespoň čtrnáct (14) dní.

12.6. Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti (14) dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty příslušné Smluvní straně.

13 OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

13.1. Smluvní strany se dohodly, že odpovědnost Budoucího prodávajícího vůči Budoucímu kupujícímu za jakékoli škody, jež mohou Budoucímu kupujícímu vzniknout v důsledku jednoho či více porušení smluvních či zákonných povinností Budoucího prodávajícího, nesmí překročit sto procent (100 %) celkové Budoucím kupujícím uhrazené budoucí kupní ceny. Limitace škody se neuplatní v případě, že škoda byla způsobena úmyslně nebo z hrubé nedbalosti.

13.2. Budoucí prodávající je oprávněn jednostranně započítat proti jakýmkoli splatným pohledávkám Budoucího kupujícího za Budoucím prodávajícím jakékoli své či postoupením nabyté, splatné pohledávky za Budoucím kupujícím. Budoucí kupující je oprávněn výlučně s předchozím písemným souhlasem Budoucího prodávajícího jednostranně započítat proti jakýmkoli splatným pohledávkám Budoucího prodávajícího za Budoucím kupujícím jakékoli své či postoupením nabyté, splatné pohledávky za Budoucím prodávajícím.

13.3. Budoucí kupující je oprávněn postoupit své pohledávky za Budoucím prodávajícím výlučně s předchozím písemným souhlasem Budoucího prodávajícího.

13.4. Budoucí kupující je oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti z této Smlouvy nebo z její části, pokud s tím Budoucí prodávající vysloví předchozí písemný souhlas.

13.5. Budoucí prodávající je oprávněn využít plochu fasády Bytového domu či pozemky v rámci Projektu k reklamním účelům, zejména k umístění reklamních nápisů, reklamní plachty, reklamního billboardu apod. ohledně nebytových komerčních prostor v Bytovém domě, které nebudou snižovat užitnou hodnotu Bytové jednotky. Budoucí kupující se zavazuje toto v rámci Kupní smlouvy Budoucímu prodávajícímu bezúplatně umožnit a v případě převodu vlastnického práva k Bytové jednotce na třetí osobu tyto závazky na tuto třetí osobu převést.

13.6. Budoucí kupující souhlasí s případnou budoucí výstavbou na okolních pozemcích zajišťovanou Budoucím prodávajícím. Tento souhlas je výslovně i souhlasem ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

13.7. Budoucí kupující prohlašuje, že se seznámil se Zásadami zpracování osobních údajů Budoucího prodávajícího zveřejněnými na webových stránkách www.bytykovarska-podebradova.cz a s veškerou smluvní dokumentací.

14 KOMUNIKACE A OPRÁVNĚNÉ OSOBY

14.1. K jednání s klienty a k úkonům spojeným s propagací, prodejem a dalším obdobným činnostem pověřil Budoucí prodávající společnost Broker Consulting, a.s., IČO: 25221736 a jejich zástupce, kteří disponují všemi požadovanými oprávněními k této činnosti.

14.2. Veškerá sdělení, informace a jiná korespondence podle této Smlouvy určená jedné Smluvní straně musí být druhou smluvní stranou doručena adresátovi na níže uvedené kontaktní údaje oprávněných osob, a to osobně, doporučenou poštou, kurýrem, nebo obyčejným e-mailem (bez uznávaného elektronického podpisu). Korespondence zaslaná doporučenou poštou nebo kurýrem se bude považovat za odeslanou dnem vyznačeným na razítku poštovního úřadu, resp. dnem jejího přijetí kurýrem, a za doručenou třetím dnem po jejím odeslání. Korespondence předaná osobně se bude mít za doručenou okamžikem jejího předání na níže uvedené adrese či okamžikem, kdy adresát bez závažného důvodu odmítl její převzetí. Korespondence zaslaná obyčejným e-mailem se bude považovat za doručenou okamžikem jejího prokazatelného odeslání.

14.3. Komunikace mezi Smluvními stranami bude v souvislosti s plněním této Smlouvy probíhat zejména prostřednictvím následujících oprávněných osob Smluvních stran:

(i) Oprávněnými osobami Budoucího prodávajícího pro záležitosti související s plněním této Smlouvy jsou:

pro záležitosti smluvní a finanční:

Robert Gasparyan, jednatel společnosti

e-mail: gasparhouse@bytykovarska-podebradova.cz

pro záležitosti technické:

Ing. Zdeněk Kratochvíl, e-mail: kratochvil@iz-servis.cz, tel: +420 602 444 889

pro záležitosti spojené s uzavřením smlouvy – realitní servis

Lukáš Karlík, e-mail: lukas.karlik@bcas.cz, tel: +420 602 228 504

(ii) Oprávněnou osobou Budoucího kupujícího pro záležitosti související s plněním této Smlouvy je:

_____, e-mail: _____, tel.: _____

14.4. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že výše uvedené oprávněné osoby nejsou oprávněny ke změnám jakýchkoli ujednání dle této Smlouvy, ledaže jejich oprávnění zastupovat Smluvní stranu vyplývá z příslušného právního předpisu nebo se prokáží plnou mocí udělenou jim k tomu příslušnou Smluvní stranou vystavenou za tím účelem.

14.5. Smluvní strany jsou oprávněny jednostranně změnit oprávněné osoby, jsou však povinny takovou změnu druhé Smluvní straně bezodkladně písemně oznámit.

15 ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

15.1. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

15.2. Jakékoli změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného a datovaného dodatku, který musí být řádně podepsán osobami oprávněnými jednat za Smluvní strany.

15.3. Smluvní strany tímto v souladu s § 558 odst. 2 občanského zákoníku prohlašují, že se v jejich právním styku nepřihlíží k obchodním zvyklostem zachovávaným obecně anebo v daném odvětví a že obchodní zvyklosti nemají v jejich právním styku přednost před ustanoveními občanského zákoníku, jež nemají donucující účinky. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 1757 odst. 2 a 3, § 1788 odst. 2, § 1793 až § 1796, § 2108 občanského zákoníku, a to jak použití přímé, tak analogické. Budoucí kupující na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.

15.4. Práva a povinnosti Smluvních stran včetně uzavření kupní smlouvy, její platnosti a účinnosti se řídí právním řádem České republiky.

15.5. Stojí-li na straně Budoucího kupujícího více osob, jsou tyto osoby povinny plnit veškeré své povinnosti z této Smlouvy společně a nerozdílně a ze všech oprávnění jsou rovněž oprávněny společně a nerozdílně.

15.6. Jednotlivá ustanovení této Smlouvy jsou navzájem nezávislá. Pokud některé ustanovení této Smlouvy bude shledáno neúčinným, neplatným nebo nevymahatelným, neovlivní takové ustanovení účinnost, platnost ani vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se tímto zavazují, že veškerá neúčinná, neplatná a nevymahatelná ustanovení této Smlouvy nahradí ustanoveními a podmínkami účinnými, platnými a vymahatelnými, jejichž smysl a účel bude co nejbližší původním neúčinným, neplatným či nevymahatelným ustanovením.

15.7. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.

15.8. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádnou povinnost žádné ze Smluvních stran.

15.9. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si Smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

15.10. V případě rozporu mezi zněním této Smlouvy a Kupní smlouvy má přednost znění Kupní smlouvy.

15.11. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních s platností originálu. Budoucí prodávající obdrží dvě (2) vyhotovení a Budoucí kupující obdrží jedno (1) vyhotovení.

15.12. Nedílnou součástí Smlouvy jsou níže uvedené přílohy:

Příloha č. 1 – Plná moc (je-li k dispozici);

Příloha č. 2 – Popis Bytové jednotky včetně karty Bytové jednotky;

Příloha č. 3 – Popis projektu „BYTOVÝ DŮM PODĚBRADOVA II, Poděbradova ulice“;

Příloha č. 4 – Popis Bytového domu;

Příloha č. 5 – Soupis standardů Bytové jednotky;

Příloha č. 6 – Půdorys příslušného podlaží s vyznačením parkovacího stání;

Příloha č. 7 – Vzorové znění Kupní smlouvy.

15.13. Smluvní strany po jejím přečtení prohlašují, že se Smlouvou v jejím obsahu souhlasí, že smlouva byla sepsána v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem na základě jejich pravé, svobodné a zjevně projevené vážné vůle prosté omylu, nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V _____ dne _____

_____

Gaspar house s.r.o.

V _____ dne _____

_____

_____

Příloha č. 2
Popis Bytové jednotky

<table>
<tr><td>Označení Bytové jednotky</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Umístění Bytové jednotky v Bytovém domě</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="10">Bytová jednotka se skládá z těchto místností:</td><td>Chodba (číslo)</td><td>m^2</td></tr>
<tr><td>Koupelna + WC (číslo)</td><td>m^2</td></tr>
<tr><td>Komora (číslo)</td><td>m^2</td></tr>
<tr><td>Obytná místnost + kk (číslo)</td><td>m^2</td></tr>
<tr><td>Ložnice (číslo)</td><td>m^2</td></tr>
<tr><td>Sklep (číslo)</td><td>m^2</td></tr>
<tr><td>Plocha svislých konstrukcí</td><td>m^2</td></tr>
<tr><td>Podlahová plocha celkem</td><td>m^2</td></tr>
<tr><td colspan="2">Z bytové jednotky je přístupný balkon / lodžie / terasa – označený _____, který je výlučně užíván s bytovou jednotkou.
Celková podlahová plocha bytu se může dle skutečného provedení stavby lišit o +/- 4 % podlahové plochy, aniž by byla kterákoli Smluvní strana oprávněna žádat snížení či zvýšení kupní ceny, slevu z kupní ceny, náhradu škody či jakýkoli jiný nárok.</td></tr>
<tr><td>Vybavení Bytové jednotky</td><td colspan="2">Bytová jednotka bude ohraničena vstupními dveřmi do bytu a do sklepa, pakliže je sklep součástí specifikace výměr Bytové jednotky v předchozím odstavci (umístěná mimo byt) včetně zárubní. Součástí Bytové jednotky bude jeho veškerá vnitřní instalace (potrubí rozvodu vody, kanalizace, elektroinstalace, rozvody vytápění včetně otopných těles, telekomunikační a datové rozvody s výjimkou rozvodů patřících CETIN, případně dalších společností, které si vlastnictví rozvodů vymíní oproti realizaci připojení na své náklady).
Bytová jednotka zahrnuje kromě vlastního bytu jako prostorově oddělené části Bytového domu rovněž podíl na společných částech Bytového domu.
Blíže viz Příloha č. 5 – Soupis standardů Bytové jednotky</td></tr>
<tr><td>Podíl na společných částech Bytového domu</td><td colspan="2">Podíl na společných částech Bytového domu bude vycházet z poměru velikosti podlahové plochy Bytové jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v Bytovém domě a bude přesně stanoven v Prohlášení vlastníka. Přesný rozsah podílů na společných částech Bytového domu, které se vztahují k jednotlivým jednotkám umístěným v Bytovém domě, bude přesně vymezen v Prohlášení vlastníka.</td></tr>
<tr><td>Spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce – parkovací stání</td><td colspan="2">Spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce (parkovacím stání) bude vycházet z poměru velikosti plochy samotného parkovacího stání k celkové ploše nebytové jednotky (halové garáži a venkovnímu parkovacímu stání) a bude přesně stanoven (vymezen) v Prohlášení vlastníka. K uvedenému spolu-vlastnickému podílu na parkovacím stání náleží právo výlučného užívání parkovacího stání označeného jako č. _____ - viz obrazová příloha, o výměře cca _____ m^2 a znázorněného v půdorysném schématu v Příloze č. 6 této Smlouvy.
Celková plocha parkovacího stání se může dle skutečného provedení stavby lišit o +/- 4 % podlahové plochy, aniž by byla kterákoli Smluvní strana oprávněna žádat snížení či zvýšení kupní ceny, slevu z kupní ceny, náhradu škody či jakýkoli jiný nárok.</td></tr>
</table>

	Smluvní strany ujednaly, že místo výše zvoleného parkovacího stání je Budoucí kupující povinen akceptovat jiné Budoucím prodávajícím mu nabízené parkovací stání, pokud nebude z objektivních důvodů možné, aby Budoucí kupující byl oprávněn užívat jím shora zvolené původní parkovací stání.

Příloha č. 3
Popis projektu „BYTOVÝ DŮM PODĚBRADOVA II, Poděbradova ulice“

Projekt „**BYTOVÝ DŮM PODĚBRADOVA II, Poděbradova ulice**“ zajišťuje Budoucí prodávající jako developerská společnost.

Cílem tohoto Projektu je výstavba nového Bytového domu v lokalitě ulice Poděbradova v Plzni. Bytový dům má hlavní vstup z Poděbradovy ulice, vedlejší (bezbariérový) ze dvora se vstupem z ulice Kovářská. Bytový dům má 8 nadzemních podlaží s výrazně ustoupeným posledním podlažím od uliční fasádní hrany. Dům je situován v poslední volné proluce bloku domů v Poděbradově ulici. Provozně navazuje na nárožní dům Poděbradova-Kovářská, se kterým sdílí parkovací suterén a dvůr.

Vzhled domu je zvolen záměrně jednoduchý, volně navazuje na svého souseda shodnými barvami a materiály (bílá, jako hlavní barva omítky, šedá v parteru, okna s antracitovými rámy a ocelová zábradlí se skleněnou výplní). Parter je opatřen oplechováním v černém matném odstínu. Okna vyšších podlaží jsou vně v antracitovém odstínu, ocelová zábradlí v černém matném laku doplněné o skleněné výplně v mléčném odstínu.

V bytovém domě jsou umístěny v 1.PP parkovací stání a technologické prostory, v 1.NP parkovací stání a komerční nebytové prostory, případně technologické prostory a ve 2.NP – 8.NP jsou bytové jednotky různých velikostí 1+KK, 2+KK a jeden byt 4+KK, parkování je zajištěno v nebytových jednotkách – parkovacích stáních o celkem 20 parkovacích stání.

V objektu bude jedno shromáždění vlastníků jednotek.

Bytový dům bude realizován v obci Plzeň, na pozemku parc. č. 9511 o výměře 424 m^2, katastrální území Plzeň. Pozemky jsou ve vlastnictví společnosti Gaspar House s.r.o. IČO: 28385217

Jednotlivé bytové jednotky umístěné v Bytovém domě jsou určeny k prodeji individuálním zájemcům.

Základní rysy Projektu jsou popsány v prezentačním materiálu Budoucího prodávajícího a v projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí a stavební povolení vypracované kanceláří Archetiko, s.r.o., Rooseveltova 10/9, 301 00 Plzeň, IČO: 06848559, s níž byl Budoucí kupující před uzavřením této Smlouvy seznámen.

Projekt je ke dni uzavření této Smlouvy ve fázi po vydání stavebního povolení a realizace stavby.

Projekt bude realizován na základě dále uvedených správních rozhodnutí, s nimiž byl Budoucí kupující před uzavřením této Smlouvy seznámen:

- Stavební povolení, vydané UMO Plzeň 3, odbor stavebně správní a investic, Sady Pětatřicátníků 7-9, Plzeň ze dne 13.9.2024, č.j. UMO3/46697/24, které nabylo právní moci dne 19.10.2024

Projekt **„BYTOVÝ DŮM PODĚBRADOVA II, Poděbradova ulice**.“ (a související infrastruktura) bude realizován na výše uvedených pozemcích, které jsou ve vlastnictví společnosti Gaspar House s.r.o. IČO: 28385217. V přiložené situaci je zachycena budoucí poloha Bytového domu na stavbou dotčených pozemcích:



LEGENDA :

- NAVRŽENÝ OBJEKT – NADZEMNÍ ČÁST / PODZEMNÍ ČÁST
- OBJEKT "REZIDENCE PODĚBRADOVA" (VE VÝSTAVBĚ) – NADZEMNÍ ČÁST / PODZEMNÍ ČÁST
- PARKOVACÍ PLOCHA NA POZEMCÍCH p.č. 9460 a 9461
- VJEZDY NA POZEMEK "REZIDENCE PODĚBRADOVA"
- PLOCHA PRO UMÍSTĚNÍ NÁDOB NA KOMUNÁLNÍ ODPAD (p.č. 9508/3)
- POŽÁRNĚ NEBEZPEČNÝ PROSTOR
- ÚPRAVA KOMUNIKACE – ŘEŠENO PROJEKTEM "REZIDENCE PODĚBRADOVA"
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- DOČASNÉ ZÁBORY STAVENIŠTĚ
- KATASTRÁLNÍ HRANICE
- KATASTRÁLNÍ HRANICE – VNITŘNÍ KRESBA

Příloha č. 4
Popis Bytového domu

Společné části Bytového domu budou vymezeny v Prohlášení vlastníka s tím, že se bude jednat zejména o:

- pozemek, na němž je Bytový dům zřízen,
- případně též pozemek či pozemky funkčně související s provozem a správou Bytového domu a s užíváním jednotek,
- základy, obvodové a nosné zdivo, stropní konstrukce, konstrukce střešní vč. krytiny,
- vstupní dveře, schodišťové stěny,
- rozvody studené a teplé vody – kompletní vodorovné a svislé potrubí vč. vodoměrů,
- kanalizace – kompletní vodorovné a svislé potrubí,
- venkovní dešťové žlaby a svody, retenční nádrž
- hromosvod – kompletní jímací soustava vč. svodu a zemnících desek,
- silnoproudá instalace – veškeré rozvody až k bytovým jističům, svítidla umístěná ve společných prostorách,
- slaboproudá instalace – kompletní zvonek a domácí telefon bez zařízení v bytech,
- vzduchotechnika – kompletní odvětrání bytů
- osobní výtah,
- výtahová šachta,
- strojovna výtahu,
- schodiště,
- chodby,
- dveře u společných částí,
- rozvody topné soustavy bez technologického zařízení výměníkové stanice dálkového tepla,
- okna a dveře tvořící vnější plášť budovy,

Předpokládaný rámcový časový průběh výstavby:

Zahájení stavby:	**7/2025**
Dokončení hrubé stavby:	**Q4/2026 – Q1/2027**
Prohlášení vlastníka v KN:	**Q1/2027**
Vnitřní zdi a hrubé rozvody:	**Q2/2027 – Q3/2027**
Omítky a kompletace:	**Q3/2027 – Q1/2028**
Kolaudace:	**Q1/2028**
Předání bytů:	**od 4/2028**

POPIS STANDARDŮ

BYTOVÁ JEDNOTKA

Bytový dům A - Rezidence Poděbradova

Bytový dům B - Poděbradova II

Jednotlivé standardy je možné v průběhu výstavby změnit při dodržení stejné jakosti a kvality a s ohledem na optimalizaci desénového a architektonického řešení a dostupnosti na trhu.

VYBAVENÍ	POPIS	PRODUKT
DLAŽBA	Dlažba bude aplikována v koupelnách s WC, v samostatných WC a samostatných koupelnách. Výrobce – Lasselsberger (RAKO). (Barevné odstíny standardního návrhu jsou součástí prezentace)	dlažba RAKO Touch, slinutá, rozměr 600*600 mm
OBKLAD	Výška obkladu v samostatném WC 1,5m, výška obkladu v koupelně ke stropu. Výrobce Lasselsberger (RAKO). (Barevné odstíny standardního návrhu jsou součástí prezentace	Obklad RAKO Touch, rozměr 600*1200 mm
PODLAHY	Vinylové lepené podlahy budou v chodbách bytu, komoře, obytných místnostech a obývacím pokoji včetně kuchyňského koutu. Jde o prémiové vinylové podlahy. Tloušťka vinylových podlah je nadstandardní, 5,5mm s vysokou třídou zátěže pro bytové použití, třída 23. Tloušťka nášlapné vrstvy podlahy je také nadstandardní - 0,55mm (EN ISO 24340). Povrchová úprava Tektanium®, ultra matný povrch. Patentovaný zámkový systém GenClick® Výrobcem je přední evropská společnost TARKETT SA. Materiál je recyklovatelný. (Barevné odstíny standardního návrhu jsou součástí prezentace)	Vinylový díl TARKETT – Elegance rigid 55, tloušťka celkem **5,5mm,** tl. nášlapné vrstvy 0,55mm, lamela rozměr 1200*200 mm, soklové voděodolné lišty
DVEŘE VSTUPNÍ	Kvalitní dřevěné dveře vyrobené v České republice. Vstupní dveře široké 900 mm, výška dveří 1970 mm, bezpečnostní, protipožární, zvukově izolační provedení - 37 dB, kovová lakovaná zárubeň. Odstín dveří – RIMINI Výrobce – SEPOS Jihlava. (Barevné odstíny standardního návrhu jsou součástí prezentace)	Vstupní dveře, rozměr 900/1970 mm, bezpečností tř. RC 2, 37 dB, protipožární EI/EW 30 DP3, kukátko, bezpečností kování, kovová lakovaná zárubeň, povrch dveří CPL.

Jednotlivé standardy je možné v průběhu výstavby změnit při dodržení stejné jakosti a kvality a s ohledem na optimalizaci desénového a architektonického řešení a dostupnosti na trhu.

VYBAVENÍ	POPIS	PRODUKT
DVEŘE VNITŘNÍ – PODĚBRADOVA I, BYTY VELIKOSTI 1KK, 2KK	Vnitřní dveře vyrobené v České republice. Provedení – plné, hladké, polodrážka, obložková zárubeň v identickém dekoru, typ spoje Vertikal, výška dveří 2100 mm, výplň DTD. Výrobce – SEPOS Jihlava. (Barevné odstíny standardního návrhu jsou součástí prezentace)	Vnitřní dveře plné, hladké, povrch CPL Premium (dle vzorníku) šíře 700/800/900 mm, výška 2100 mm, spoj VERTIKAL, výplň DTD
DVEŘE VNITŘNÍ – PODĚBRADOVA I+II, BYTY VELIKOST 3KK, 4KK	Vnitřní dveře vyrobené v České republice. Provedení – designové dveře s jednoduchým profilováním, lakované PREMIUM, bílé, obložková zárubeň v identickém dekoru, typ spoje Vertikal, výška dveří 2100 mm, výplň DTD. Výrobce – SEPOS Jihlava. (Barevné provedení standardního návrhu je součástí prezentace)	Vnitřní dveře plné Sepos Quatro, jednoduché profilování, povrch LAKOVANÉ PREMIUM, bílá barva, šíře 700/800/1000 mm, spoj VERTIKAL, výplň DTD. Případně dveře totožné s byty velikosti 1+KK, 2+KK
DVEŘE VNITŘNÍ – PODĚBRADOVA II, BYTY VELIKOSTI 1KK, 2KK	Vnitřní dveře vyrobené v České republice. Provedení – plné, hladké, obložková zárubeň v identickém dekoru, typ spoje Vertikal, výška dveří 1970 mm, výplň DTD. Výrobce – SEPOS Jihlava. (Barevné odstíny standardního návrhu jsou součástí prezentace)	Vnitřní dveře plné, hladké, povrch CPL Premium (dle vzorníku) šíře 700/800/900 mm, výška 1970 mm spoj VERTIKAL, výplň DTD
DVEŘE VNITŘNÍ – SPOLEČNÉ PROSTORY, SKLEPY	Vnitřní dveře vyrobené v České republice. Provedení – plné, hladké, kovová zárubeň. barva dle výběru architekta. Provedení dle určení v PD – protipožární, nepožární, jednokřídlové, dvojkřídlové. Výrobce – SEPOS Jihlava. (Barevné odstíny standardního návrhu jsou součástí prezentace)	Vnitřní dveře plné, hladké, povrch CPL, šíře 700/800/900 /1450 mm, výška 1970 mm
Poznámka	Všechny vnitřní dveře ve standardu – provedení s polodrážkou. Vybrané dveře dle projektu budou opatřeny ventilační kovovou mřížkou z důvodu provětrání uzavřených prostor.	Některé dveře ve společných prostorách doplněny samozavíračem z protipožárních důvodů
KUCHYŇSKÁ LINKA – PŘÍPRAVA	Standardním provedení = příprava pro připojení kuchyňské linky (tj. v místech budoucí kuchyňské linky budou vyvedeny kabely bez koncových prvků) – přívod 380 V pro varnou desku, přívod pro elektrické zásuvky pro chladničku, myčku, mikrovlnou troubu, elektrickou troubu. Možnost napojení digestoře, odpad pro kuchyňský dřez, myčku, možnost napojení na studenou a teplou vodu, bez koncových uzavíracích prvků.)	Kuchyňská linka není součástí dodávky.

Jednotlivé standardy je možné v průběhu výstavby změnit při dodržení stejné jakosti a kvality a s ohledem na optimalizaci desénového a architektonického řešení a dostupnosti na trhu.

REZIDENCE KOVÁŘSKÁ PODĚBRADOVA
GASPAR HOUSE

VYBAVENÍ	POPIS	PRODUKT
VYBAVENÍ WC A KOUPELNY – **SANITÁRNÍ KERAMIKA**	Instalační modul pro zazdění značky ALCA MODUL, duální splachování, ovládací tlačítko na splachování ALCA, designová řada THIN 5, barva – chrom, lesk (výrobce spol. ALCADRAIN, Česká republika, největší výrobce sanitární techniky ve střední a východní Evropě)	Instalační modul ALCA, ovládací tlačítko ALCA řada Thin 5
	Závěsné WC LAUFEN PRO (výrobce LAUFEN), technologie splachování RIMLESS, hluboké splachování, sedátko slim soft-close (zpomalené sklápění). WC je součástí koupelny v bytech velikosti 1KK a 2KK, v bytech velikosti 3KK a 4KK je kromě WC v koupelně také samostatné WC s keramickým umývátkem LAUFEN PRO A velikosti 36*25 cm.	Závěsné WC LAUFEN PRO, umyvátko LAUEN PRO A, výrobce LAUFEN, SWITZERLAND, přední výrobce sanitárního vybavení, barva bílá, sedátko Laufen s poklopem, slim soft-close
	Sprchová vanička, litý mramor, barva bílá. Bytový dům A – Rezidence Poděbradova - byty velikosti 1KK a 2KK mají sprchovou vaničku velikosti 900*900 mm, u vybraného bytu 3Kk č. 202 je vanička rozměr 900*1100 mm a bytu 4KK č. 801 je vanička rozměru 900*1200 Bytový dům B - Poděbradova II (Gaspar house) – byty velikosti 2KK mají sprchovou vaničku rozměru 900*1100 mm, byty velikosti 1KK mají sprchovou vaničku velikosti 900*900 mm (kromě bytů č.2.3-7.3), byt velikosti 4KK (ozn.8.2) má sprchovou vaničku velikosti 900*1000 mm.	Vanička litý mramor, bílá barva, Perseus Pro-90 Chrome white, rozměr 900*900 mm, výrobce Ravak, případně jiné velikosti – kvalitativně totožný výrobce dle výběru architekta
	Koupelnová vana ve vybraných bytech, akrylátový polymer, bílá, typ MIAMI, velikost 1900*700 mm, 1700*700 mm, 1800*700 mm dle individuálního umístění v bytech	Vana typ MIAMI, výrobce RIHO (případně Ravak), sifon vanový, chrom, nožičky universal
	Sprchová zástěna (kout) ELBA čtvercová, chrom, sklo, velikost 900*900 mm, v dalších vybraných bytech (dle velikosti vaničky) jsou skleněné posuvné nebo výklopné dveře (dle technických možností pro osazení, rozměrům vaničky a dle dispozice sprchového koutu), chrom, sklo, rozměr dle typu vaničky	Sprchový rohový kout (zástěna) čtvercový typ ELBA, výrobce RIHO, posuvné nebo výklopné dveře – sprchový kout v nice, výrobce RIHO, RAVAK, příp. další kvalitativně totožný, dle výběru architekta (určeno dle geometrického tvaru sprchového koutu)

Jednotlivé standardy je možné v průběhu výstavby změnit při dodržení stejné jakosti a kvality a s ohledem na optimalizaci desénového a architektonického řešení a dostupnosti na trhu.

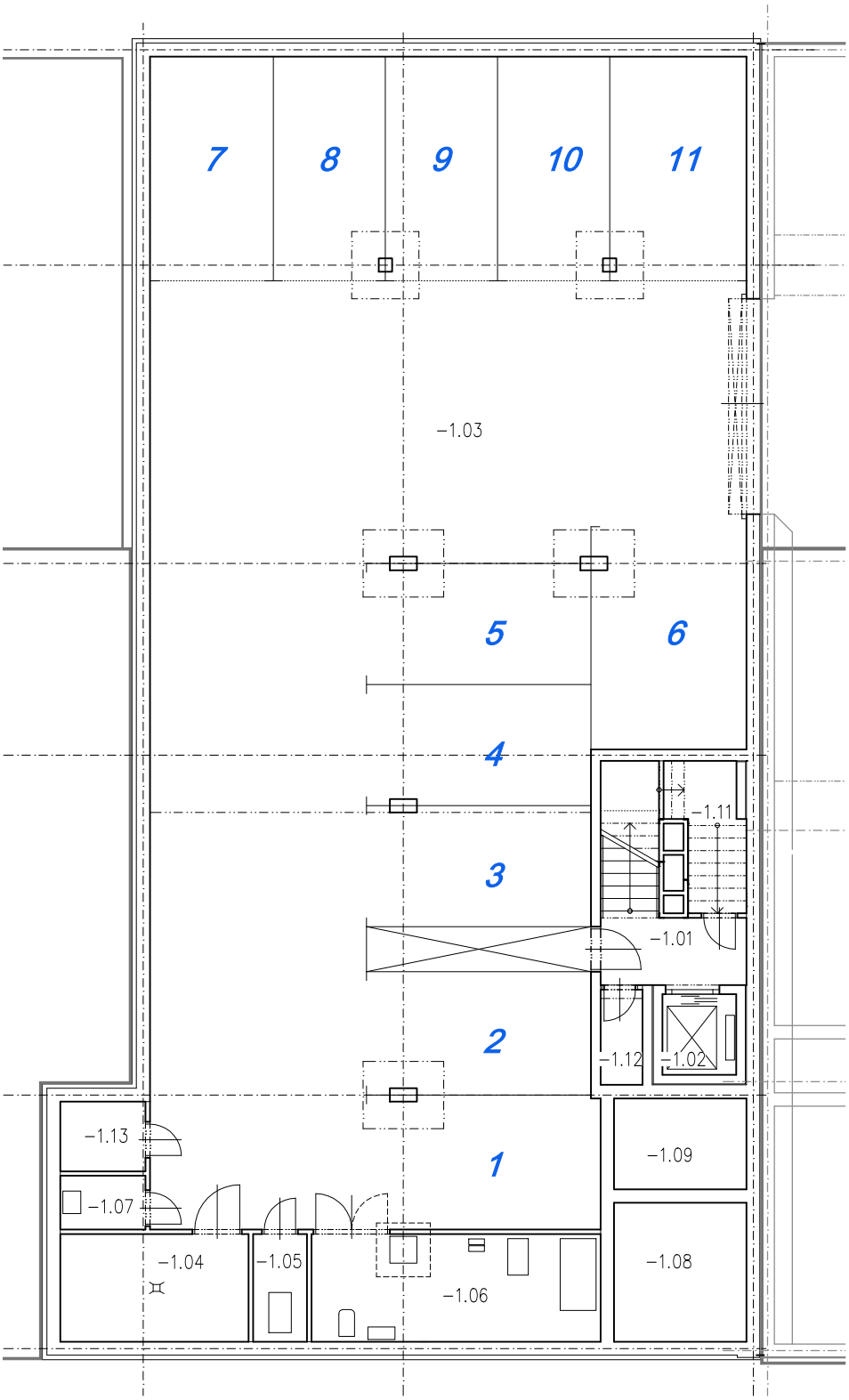
VYBAVENÍ	POPIS	PRODUKT
VYBAVENÍ WC A KOUPELNY – **SANITÁRNÍ TECHNIKA - BATERIE A PŘÍSLUŠENSTVÍ**	Koncové prvky vnitřní vybavení (baterie) jsou vyrobeny společností **GROHE** (přední světový výrobce koupelnové a kuchyňské techniky)	
	páková umyvadlová baterie	PRO Eurosmart New páková umyvadlová M
	páková baterie (umyvátko) s bidetovou sprškou v samostatných WC	Eurosmart New umyvadlová s bidet. sprškou
	termostatická (sprchová baterie) s bidetovou sprškou v koupelnách u WC	Baterie termostatická Grohe Precision Flow 150 mm + bidetová sprška GROHE
	páková vanová baterie + sprchový set, povrchová úprava – chrom, sprchový set s poličkou chrom (rozměr 600 mm),	PRO Eurosmart New páková vanová nástěnná + Sprchový set GROHE Tempesta Cube chrom
	sprchový systém s nástěnnou termostatickou baterií s funkcí Aquadimmer, režim proudu-Rain, maximální průtok (při tlaku 3 bary): 7,3 l/min, tlačítková pojistka GROHE SafeStop na 38 °C, volitelný omezovač teploty GROHE SafeStop Plus na úrovni 43 °C, povrchová úprava GROHE Long-Life	Sprchový systém GROHE Tempesta Cube System s termostatickou baterií chrom
	Rohový ventil k umyvadlům, chrom	GROHE Universal Rohový ventil, chrom
	Sifon umyvadlový celokovový kulatý DN32, chrom – designový sifon – umyvátko, ostatní umyvadlové sifony kovové, trubkové, chrom, výpust umyvadlová celokovová clik-clak, chrom lesk	Alca Sifon umyvadlový celokovový kulatý DN32 A400, Alca výpust click-clack,

Jednotlivé standardy je možné v průběhu výstavby změnit při dodržení stejné jakosti a kvality a s ohledem na optimalizaci desénového a architektonického řešení a dostupnosti na trhu.

REZIDENCE KOVÁŘSKÁ PODĚBRADOVA
GASPAR HOUSE

VYBAVENÍ	POPIS	PRODUKT
VYBAVENÍ WC A KOUPELNY – **OTOPNÁ KOUPELNOVÁ TĚLESA**	Topný koupelnový žebřík, šířka dle požadovaného tepelného výkonu – šířka 450, 500, 600 mm, výška 1200, 1500, 1800 mm	Koupelnový trubkový radiátor, středové připojení, povrchová úprava - chrom
VYBAVENÍ WC A KOUPELNY – **KOUPELNOVÝ NÁBYTEK**	Koupelnový nábytek – kolekce PORTO, více barevných možností, umyvadlo keramické nebo litý mramor SQUARE, v horní zásuvce skříňky je vykrojení pro umyvadlový sifon, zrcadlo s osvětlením v šířce dle typu umyvadlové skříňky. Výrobce – RIHO. V případě ukončení nebo přerušení výroby konkrétní značky bude určena plnohodnotná kvalitativní náhrada jiného dodavatele. (Barevné odstíny standardního návrhu jsou součástí prezentace)	V bytech 1KK a 2 KK – skříňka s umyvadlem šířky 600 mm + zrcadlo, byt 3KK – skříňka s umyvadlem šířky 800 mm + zrcadlo, byty 3KK (nad 85 m2) a 4KK – skříňka s dvojitým umyvadlem šířky 1200 mm + zrcadlo, hloubka skříněk 450mm
BYTOVÁ ELEKTROINSTALACE	Rozvody pod omítkou — vodiče typ CYKY (materiál - měď). Vypínače a zásuvky – barva bílá. Součástí standardu vybavení bytu nejsou stropní ani nástěnná svítidla. Domácí telefon analogový umístěn u vstupních bytových dveří. Vstupní dveře do objektu mají osazen elektromotorický zámek, otevírání společným klíčem nebo čipem přiloženým ke čtečce	Vypínače a zásuvky výrobce Schneider Electric, typ Unica basic, barva bílá

Jednotlivé standardy je možné v průběhu výstavby změnit při dodržení stejné jakosti a kvality a s ohledem na optimalizaci desénového a architektonického řešení a dostupnosti na trhu.

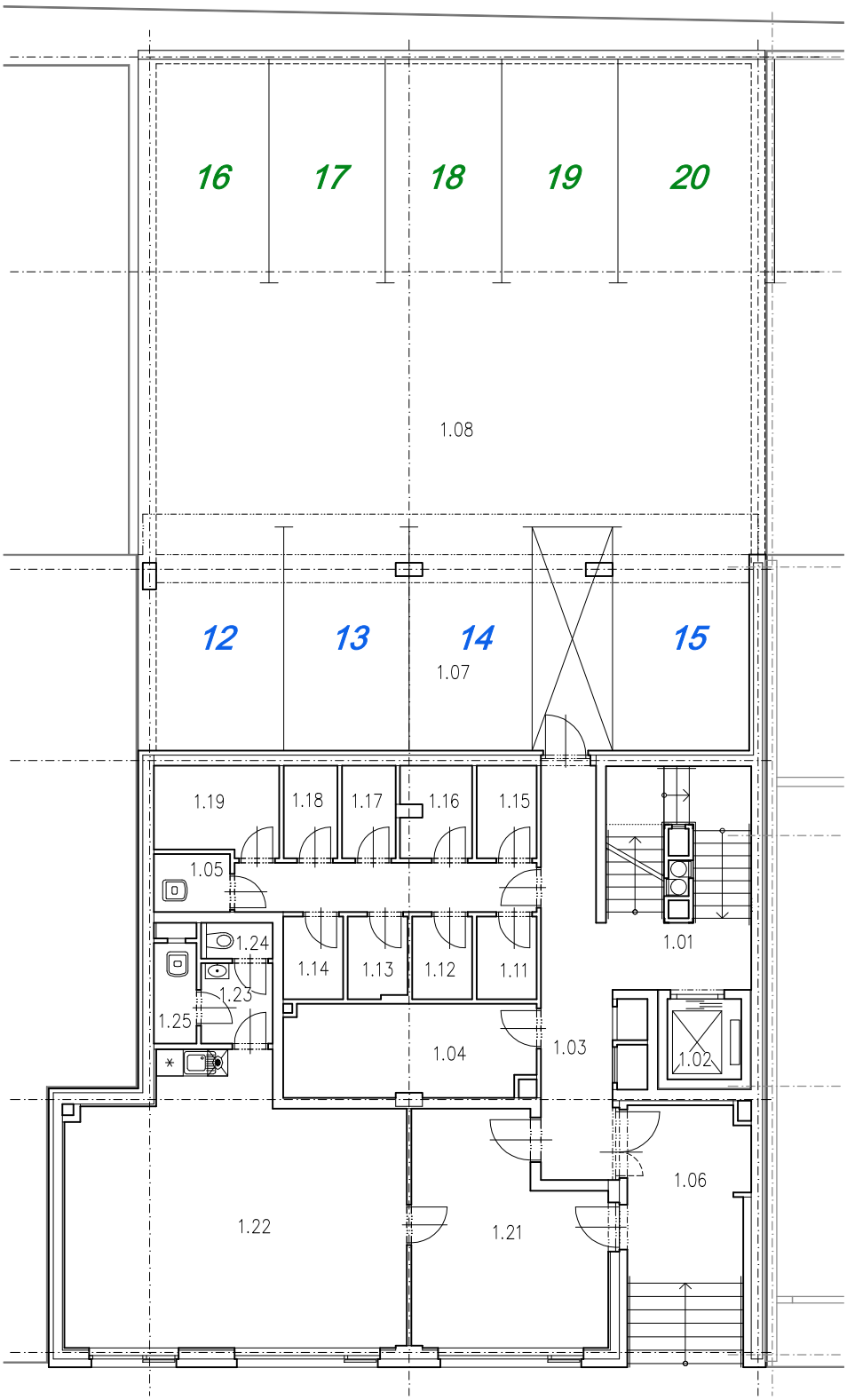


SPOLEČNÉ PROSTORY	
Číslo	Název
-1.01	SCHODIŠTĚ
-1.02	VÝTAHOVÁ ŠACHTA
-1.03	PODZEMNÍ HROMADNÁ GARÁŽ
-1.04	TECHNICKÁ MÍSTNOST – VÝMĚNÍK
-1.05	TECHNICKÁ MÍSTNOST – UPS
-1.06	TECHNICKÁ MÍSTNOST – ATS
-1.07	TECHNICKÁ MÍSTNOST – RACK
-1.08	RETENČNÍ NÁDRŽ
-1.09	AKUMULAČN NÁDRŽ

SKLADOVACÍ PROSTORY	
Číslo	Název
-1.11	SKLAD
-1.12	SKLAD
-1.13	SKLAD

1-15 PARKOVACÍ STÁNÍ

BYTOVÝ DŮM PODĚBRADOVA II - 1. PP



SPOLEČNÉ PROSTORY	
Číslo	Název
1.01	SCHODIŠTĚ
1.02	VÝTAHOVÁ ŠACHTA
1.03	CHODBA
1.04	KOLÁRNA
1.05	ÚKLIDOVÁ KOMORA
1.06	ZÁVĚTŘÍ
1.07	KRYTÉ PARKOVÁNÍ
1.08	VENKOVNÍ PARKOVÁNÍ

SKLADOVACÍ PROSTORY	
Číslo	Název
1.11	SKLAD
1.12	SKLAD
1.13	SKLAD
1.14	SKLAD
1.15	SKLAD
1.16	SKLAD
1.17	SKLAD
1.18	SKLAD
1.19	SKLAD

NEBYTOVÝ PROSTOR – KANCELÁŘ	
Číslo	Název
1.21	VSTUPNÍ HALA
1.22	KANCELÁŘ
1.23	PŘEDSÍŇ
1.24	WC
1.25	ÚKLIDOVÁ KOMORA

Celková plocha nebytu dle NV [m²]: 72,87

1-15 PARKOVACÍ STÁNÍ

16-20 PARKOVACÍ STÁNÍ – VENKOVNÍ

BYTOVÝ DŮM PODĚBRADOVA II - 1. NP

Návrh Kupní smlouvy byl zpracován na základě informací a stavu projektu ke dni uzavření SoSBK, v této souvislosti smluvní strany souhlasí s tím, aby obsah návrhu kupní smlouvy byl před jejím uzavřením přizpůsoben změnám projektu a faktické realizaci stavby, jakož i z toho vyplývajícím skutečnostem.

KUPNÍ SMLOUVA

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

1) Gaspar house s.r.o.

se sídlem: Na Petynce 2445/25, Břevnov, 169 00 Praha 6

IČO: 28385217

zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 137806

zastoupená zastoupena Robertem Gasparyanem, jednatelem

č. bankovního účtu:, vedený …….., a.s., variabilní symbol: …. (číslo bytu**)**

(dále jen „**Prodávající**“)

a

2) **Titl/pan/paní……..**, r.č.: ……., bytem…….

(dále jen „**Kupující**“)

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

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Tato Smlouva je mezi Smluvními stranami uzavírána v návaznosti na smlouvu o smlouvě budoucí kupní uzavřenou mezi Smluvními stranami dne **…….** ve znění jejích případných dodatků a odsouhlasených Klientských změn (dále jen „**SoSBK**“).

1.2. Prodávající na základě prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ze dne …… (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“) rozdělil své vlastnické právo k pozemku **parc. č. ……**, druh pozemku: ……., o výměře: …… m^2, v obci Plzeň, část obce …… a katastrálním území Plzeň (dále jen „**Pozemek**“) a k budově **č. p. ……**, která je postavena na Pozemku, v ulici …… (dále jen „**Budova**“), na vlastnické právo k celkem ……. jednotkám, a to dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Pozemek a Budova jsou dále v této Smlouvě označovány též společně jako „**Nemovitá věc**“.

1.3. Vklad vlastnického práva ve prospěch Prodávajícího na základě Prohlášení vlastníka byl proveden Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město v řízení

vedeném pod č. j. V-……./20…-405. Na základě provedeného vkladu vlastnického práva ve prospěch Prodávajícího dle Prohlášení vlastníka je tak Prodávající mimo jiné vlastníkem **bytové jednotky č. …../….**

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1. Prodávající touto Smlouvou Kupujícímu prodává jednotku č. **…../..** byt/nebyt, který je vymezen v Pozemku, jehož součástí je Budova, a který je situován v **……. nadzemním podlaží** Budovy (dále jen **„Jednotka“**) číslo orientační (vchod) ….. Kupující Jednotku nabývá a zavazuje se zaplatit Prodávajícímu za převod vlastnického práva k Jednotce kupní cenu.

Součástí převáděné Jednotky je spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci v rozsahu **…../……..**.

2.2. Prodávající touto Smlouvou Kupujícímu dále prodává spoluvlastnický podíl ve výši ideální **1/……** na nebytové jednotce č. **….** /…garáži, která je vymezena v Pozemku, jehož součástí je Budova, a která je situována v …. podzemním až …. podzemním podlaží Budovy (dále jen „**Podíl na garáži**“). Kupující Podíl na garáži nabývá a zavazuje se zaplatit Prodávajícímu za převod vlastnického práva k Podílu na garáži kupní cenu.

K Podílu na garáži se váže spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci v rozsahu **…../……**, který bude uveden v návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího. V souvislosti s nabytím vlastnického práva k Podílu na garáži bude Kupující oprávněn užívat v rámci shora uvedené nebytové jednotky garážové stání označené **č…. v …PP/NP.**

2.3. Jednotka a Podíl na garáži dále společně jako „**Jednotka**“ (pokud z kontextu nevyplývá něco jiného). Podrobný popis jednotky je obsažen v Prohlášení vlastníka, s nímž se Kupující seznámil před uzavřením této Smlouvy, když od Prodávajícího obdržel kopii Prohlášení vlastníka.

3. KUPNÍ CENA A JEJÍ ÚHRADA

Prodávající a Kupující se dohodli na celkové kupní ceně za prodej Jednotky, Podílu na garáži, podílu na pozemku a za provedené klientské změny v celkové výši **……..,- Kč**.

Výše sjednanou celkovou kupní cenu uhradil Kupující před uzavřením této Smlouvy na základě SoSBK, což Prodávající podpisem této Smlouvy potvrzuje.

DPH je ke kupní ceně přičtena ve výši a způsobem stanoveným příslušnými právními předpisy platnými a účinnými ke dni podpisu této Smlouvy. V případě, že dojde ke změně právních předpisů a tím i ke změně sazby daně do dne zdanitelného plnění, je Prodávající povinen případný rozdíl daně vrátit Kupujícímu nebo Kupující povinen případný rozdíl daně zaplatit Prodávající, a to do 20 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé smluvní strany.

4. STAV PŘEDMĚTU KOUPĚ

4.1. Prodávající prohlašuje a zaručuje, že:

a) je výlučným vlastníkem Jednotky a stav zápisu vlastnického práva k Jednotce, Budově a Pozemku v katastru nemovitostí odpovídá skutečnosti;

b) neuzavřel (a v době do podání návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Jednotce do katastru nemovitostí neuzavře) s třetí osobou odlišnou od Kupujícího žádnou smlouvu týkající se převodu či zatížení Jednotky s výjimkou zatížení uvedených na listu vlastnictví, na kterém je Jednotka ke dni uzavření této Smlouvy zapsána nebo zatížení uvedených v této Smlouvě; a

c) trvalé užívání Jednotky a Budovy (včetně souvisejících inženýrských sítí a další infrastruktury) bylo povoleno na základě řádně vydaného a pravomocného kolaudačního rozhodnutí.

4.2. Kupující prohlašuje a zaručuje, že

a) že důkladně zvážil výběr Jednotky, seznámil se se všemi podstatnými dokumenty a skutečnostmi související s výstavbou Jednotky a jejím aktuálním stavem;

b) není omezen v jeho svéprávnosti a možnosti platně uzavřít tuto Smlouvu;

c) veškeré prostředky, které byly použity na úhradu sjednané kupní ceny, byly získány způsobem neodporujícím obecně závazným právním předpisům, přičemž je kupující schopen prokázat legitimní původ těchto prostředků;

d) není proti němu, resp. jeho majetku veden výkon soudního nebo správního rozhodnutí ani exekuce;

e) ohledně něj neprobíhá preventivní restrukturalizace a není vedeno žádné insolvenční řízení, jehož předmětem je úpadek nebo hrozící úpadek Kupujícího a ani zahájení takového řízení nehrozí;

f) získal veškeré potřebné souhlasy pro platné uzavření této Smlouvy (zejm. manžel či manželka Kupujícího vyslovili souhlas s uzavřením této Smlouvy) a nehrozí tak riziko, že by byla zpochybněna platnost této Smlouvy pro nedostatek souhlasu ze strany třetí osoby; a

g) se seznámil s Prohlášením vlastníka a že stav Jednotky je mu dobře znám, a v tomto stavu ji také se všemi oprávněními a závazky z toho plynoucími od Prodávajícího kupuje a nabývá.

4.3. Jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do bytu a do sklepa/komory, pakliže je sklep/komora součástí specifikace výměr Jednotky, včetně zárubní. Součástí Jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubí rozvodu vody, kanalizace, elektroinstalace, rozvody vytápění včetně otopných těles, telekomunikační a datové rozvody). Blíže viz Příloha č. 1 této smlouvy – půdorys bytové jednotky, půdorys příslušného podlaží domu a popis standardu provedení bytu a domu.

4.4. Na Jednotce vázne zástavní právo na základě požadavku Kupujícího za účelem zajištění financování kupní ceny ve prospěch ……., přičemž kupující si je vědom povinností a závazků, kterému z tohoto zástavního práva plynou/nevázne žádné zástavní právo.

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

a) smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod se společností Vodárna Plzeň a.s. IČ: 25205625, se sídlem Malostranská 2, Plzeň, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 574;

b) smlouva o připojení k napěťové hladině NN se společností ČEZ Distribuce, a. s., IČ: 24729035, se sídlem Děčín - Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 40502, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2145;

c) smlouva o zřízení věcného břemene uzavřená se společností ČEZ Distribuce, a. s., IČ: 24729035, se sídlem Děčín - Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 40502, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2145 – touto smlouvou je ve prospěch oprávněného zřízeno právo umístit na Nemovité věci zařízení distribuční soustavy, provozovat ho, udržovat, opravovat a obnovovat a za tím účelem na Nemovitou věc vstupovat a vjíždět; Kupující se zavazuje namísto Prodávajícího uzavřít se společností ČEZ Distribuce, a.s. smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě, jejímž předmětem bude zřízení služebnosti inženýrské sítě – elektrického vedení;

d) smlouva o zřízení služebnosti umístění a provozování technologie kotelny se společností Plzeňská Teplárenská s.r.o., IČ: 49790480, se sídlem Doubravecká 2760/1, 301 00 Plzeň, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajských soudem v Plzni, oddíl B, vložka 392 – touto smlouvou je ve prospěch oprávněného zřízeno právo umístění a provozování technologického zařízení výměníkových předávacích stanic tepla, provádění jejich oprav, úprav a údržby a za tím účelem do Budovy vstupovat;

e) smlouva o dodávce tepelné energie se společností Plzeňská Teplárenská s.r.o., IČ: 49790480, se sídlem Doubravecká 2760/1, 301 00 Plzeň, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 392, a následně práva a závady ze smlouvy o dodávce tepelné energie, kterou se shora uvedenou společností uzavře společenství vlastníků jednotek;

f) smlouva o zřízení služebnosti inženýrské sítě uzavřená se ……., kterou je s tímto spolkem ujednáno umístění a provozování neveřejné sítě elektronických komunikací;

g) smlouva o spolupráci při realizaci datové sítě v rámci developerského projektu …… uzavřená se ……., kterou je s tímto spolkem ujednáno zajištění služeb elektronických komunikací v Budově;

h) servisní smlouvy či smlouvy na dodávku služeb uzavřených společenstvím vlastníků jednotek nebo které společenství vlastníků jednotek uzavře s dodavateli zařízení a služeb za účelem zajištěni řádného provozu Budovy (výtahy, vzduchotechnika, systém měření a regulace, UPS, EPS, garážová vrata, odvod tepla a kouře aj.);

i) smlouva o správě domu, která byla uzavřena na dobu neurčitou se společností ……, přičemž tato smlouva může být změněna na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků;

j) smlouva s prodávajícím ohledně využití plochy fasády Budovy a Pozemku k reklamním účelům, zejména k umístění reklamních nápisů, reklamní plachty, reklamního billboardu, apod. ohledně nebytových komerčních prostor v Budově, které nebudou snižovat užitnou hodnotu Jednotky, a to na dobu určitou 3 let s automatickou prolongací;

k) případné další smlouvy, jejichž uzavření se stane nezbytným nebo potřebným pro provoz Budovy či některých částí Budovy, případně z takové smlouvy.

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

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

4.7. Kupující od Prodávajícího převzal Jednotku dne ……. na základě podepsaného zápisu o předání a převzetí Jednotky, čímž na Kupujícího přešlo nebezpečí škody na Jednotce. Kupující si před jejím převzetím Jednotku prohlédl za účasti zástupce Prodávajícího a neshledal na Jednotce vady či nedodělky, které by samy o sobě nebo ve spojení s jinými bránily užívání Jednotky.

4.8. Kupující má právo na bezplatné odstranění případných vad montážních a stavebních prací, zjištěných při převzetí Jednotky, vad společných částí Nemovité věci, které nemohly být při dostatečné péči zjištěny při převzetí Jednotky (skryté vady), a dále v rámci trvání záruční lhůty stanovené dle této Smlouvy na jednotlivé části Budovy. Běžné opotřebení společných částí Nemovité věci, nebytového prostoru – společných garáží, společných částí – sklepů, způsobené užíváním třetími osobami, zejména ostatními vlastníky jednotek, není považováno za vadu.

Zjištěné vady musí být uplatněny u Prodávajícího nebo jeho zástupce bez zbytečného odkladu poté, co je Kupující mohl při dostatečné péči zjistit. Skryté vady na společných částech Nemovité věci musí být uplatněny u Prodávajícího bez zbytečného odkladu poté, co je Kupující mohl při dostatečné péči zjistit.

Prodávající neodpovídá za vady převáděných jednotek, ani za vady na společných částech Nemovité věci, které vznikly v důsledku zásahů Kupujícího či třetích osob, provedených bez souhlasu Prodávající a bez řádného povolení příslušných správních orgánů, do konstrukce bytu, nebytového prostoru nebo společných částí domu. V případě, že Kupující provede takové konstrukční úpravy a zásahy bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího a bez povolení příslušných správních orgánů, nebude k poskytnuté záruce přihlíženo.

Reklamační řád Prodávajícího v jeho aktuálním znění bude zveřejněn na webových stránkách Projektu nejpozději do 30 dnů po dokončení stavby, Tento podrobně upravuje odpovědnosti Prodávajícího za vady Jednotky dle této Smlouvy. Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že znění reklamačního řádu Prodávajícího může být Prodávajícím doplňováno či pozměňováno, a prohlašuje, že toto nepovažuje za porušení či nedodržení Smlouvy. K účinnosti změny reklamačního řádu Prodávajícího dochází doručením oznámení Prodávajícího Kupujícímu o zveřejnění takové změny na webových stránkách.

4.9. Kupující prohlašuje, že při podpisu této Smlouvy převzal kopii průkazu energetické náročnosti Budovy, souhlasí s tím, že originál tohoto průkazu bude uložen u Prodávajícího, který jej následně předá SVJ (jak je definováno níže).

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

4.11. Správcem shora uvedené Budovy je založené a do rejstříku Společenství vlastníků jednotek již zapsané **Společenství vlastníků pro dům …….. v Plzni**, se sídlem ……. (dále jen „**SVJ**“). S vlastnictvím jednotky je neoddělitelně spojeno členství v SVJ. Za dluhy SVJ ručí jeho člen jako vlastník příslušné jednotky v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech Nemovité věci.

4.12. V případě, že je Kupující spotřebitel, poskytuje Prodávající na Jednotku záruku za jakost v délce 24 měsíců ode dne převzetí Jednotky. Na věci, které jsou součástí či příslušenstvím Jednotky a na něž je výrobcem, dovozcem či distributorem (zejména technologická vybavení) poskytnuta jiná lhůta záruky, platí záruční doba uvedená v soupisu věcí s jinou záruční dobou, který je přílohou zápisu o předání a převzetí Jednotky. Záruční doba ve vztahu ke společným částem domu (Budovy) činí **24 měsíců** a začíná svůj běh dnem právních účinků kolaudačního rozhodnutí ve vztahu k Budově. Záruky sjednané s Kupujícím podnikatelem je předmětem samostatného záručního listu.

4.13. Prodávající je na základě uzavřené smlouvy oprávněn využít plochu fasády Budovy a Pozemek k reklamním účelům, zejména k umístění reklamních nápisů, reklamní plachty, reklamního billboardu apod. ohledně nebytových komerčních prostor v Budově, které nebudou snižovat užitnou hodnotu Jednotky. Kupující se zavazuje toto užívání společných částí Prodávajícímu v rámci rozhodování spoluvlastníků/společenství vlastníků podpořit a v případě převodu vlastnického práva k Jednotce na třetí osobu tyto závazky na tuto třetí osobu převést.

4.14. Pro případ zájmu Prodávajícího realizovat další výstavbu na okolních pozemcích Kupující souhlasí:

a) s tím, aby Prodávající vybudoval v/na Pozemku bezúplatně a na dobu neurčitou inženýrské sítě a komunikace pro účely další výstavby;

b) s tím, aby se Prodávající kdykoli a bezúplatně napojil na infrastrukturu a komunikace v jeho vlastnictví či spoluvlastnictví, v/na Pozemku;

c) s budoucí výstavbou na okolních pozemcích zajišťovanou Prodávajícím.

V tomto odstavci uvedené souhlasy jsou i souhlasem ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, tedy mimo jiných, nikoli však výlučně, souhlasy pro účely územního i stavebního řízení pro budoucí výstavbu Prodávajícího. V případě, že pro Prodávajícího bude potřebné mít zde uvedené souhlasy i na samostatné listině, zavazuje se Kupující Prodávajícímu takové souhlasy poskytnout. Tyto souhlasy, stejně jako závazek jejich poskytnutí na samostatné listině jsou závazné i pro každého dalšího právního nástupce Kupujícího, tedy výslovně pak každého dalšího vlastníka Jednotky, či jakékoli její části. O

udělení souhlasů, stejně jako o závazku jejich poskytnutí na samostatné listině, je Kupující povinen svého právního nástupce informovat a zavázat jej k témuž.

4.15. V případě, že by Kupující odvolal zde uvedené souhlasy (a to například i jen formou podaného odvolání do správních řízení) nebo nezavázal svého právního nástupce, jak je uvedeno v předchozím odstavci tohoto článku Smlouvy, zavazuje se Kupující uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč za každý takový případ. Tím není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu újmy v celé její výši. Vedle nároku na smluvní pokutu má Prodávající nárok od této Smlouvy odstoupit. Kupující svým podpisem stvrzuje, že považuje vzhledem k dopadům takového zde uvedeného porušení pro Prodávajícího smluvní pokutu za přiměřenou.

4.16. Kupující se zavazuje na písemnou výzvu zmocnit Prodávajícího, aby ohledně potřebné infrastruktury zřídil příslušné služebnosti s vlastníky pozemků, jakož i aby potřebnou infrastrukturu převedl na třetí osoby, zejména budoucí správce a provozovatele jednotlivých sítí, případně příslušné SVJ, přičemž eventuální příjem z tohoto převodu je příjmem Prodávajícího. Při odvolání kteréhokoliv z těchto zmocnění Kupujícím si Smluvní strany dohodly právo Prodávajícího bez jakýchkoli sankcí od této Smlouvy odstoupit.

4.17. Prodávající má zájem po určitou dobu udržet vnější vzhled Budovy shodný s původním architektonickým záměrem, a proto se Smluvní strany dohodly na tom, že se Kupující bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího po dobu deseti (10) let od uzavření této Smlouvy zdrží všeho, co by vedlo nebo mohlo vést k jakékoli změně vnějšího architektonického vzhledu Budovy, ať už se jedná o trvalé či jen dočasné změny (např. instalace rákosových rohoží, zakrytí architektonických prvků, instalace slunečních plachet, markýz nebo pergol). K témuž se Kupující zavazuje zavázat i svého právního nástupce, pokud Jednotku v budoucnu zcizí. Toto ustanovení se nepoužije v případě, kdy instalaci prvku měnícího vnější architektonický vzhled Budovy bude pro Kupujícího zajišťovat Prodávající na základě smluvního vztahu s Prodávajícím.

4.18. Kupující je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000, -Kč v případě, že Kupující poruší svoji povinnost stanovenou v předchozím odstavci, tj. zdržet se všeho (a zavázat k témuž případně jejího právního nástupce), co by vedlo nebo mohlo vést k jakékoli změně vnějšího architektonického vzhledu Budovy, a toto své porušení Smlouvy nenapraví ani po doručení písemné výzvy ze strany Budoucího prodávajícího s dodatečným termínem k nápravě v délce trvání alespoň čtrnáct (14) dní.

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

5. SOUPIS ROZHODNUTÍ ORGÁNŮ VEŘEJNÉ SPRÁVY

5.1. Stavební povolení, vydané UMO Plzeň 3, odbor stavebně správní a investic, Sady Pětatřicátníků 7-9, Plzeň ze dne 13.9.2024, č.j. UMO3/46697/24, které nabylo právní moci dne 19.10.2024

5.2. Rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením vydané Úřadem městského obvodu Plzeň 3, Odborem stavebně správním a investic, ze dne ……., sp. zn. SZ UMO3/……., č.j. UMO3/……., v právní moci ode dne …….

5.3. Kolaudační souhlas……. s užíváním stavby dopravní a technické infrastruktury ve …… ulici u BD ……. . v Plzni, vydaný Magistrátem města Plzně, Odborem stavebně správním, ze dne ……., sp.zn. SZ MMP/…….KAI, č.j. MMP/…….22 (souhlas s užíváním pozemní komunikace u bytového domu).

5.4. Další…….

6. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

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

6.2. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá dle dohody Smluvních stran Prodávající, a to do 15 dnů od uzavření této Smlouvy. Kupující bere na vědomí, že vlastnické právo k Jednotce přejde na Kupujícího vkladem vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí.

6.3. Smluvní strany se dohodly na tom, že Kupující uhradí správní poplatek za návrh na vklad práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí ve výši určené příslušným katastrálním úřadem do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy na bankovní účet č. ___/___ pod variabilním symbolem ___. Dokud nebude Kupujícím uhrazen správní poplatek, není Prodávající povinen podat návrh na vklad

6.4. V případě, kdy by návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy byl pravomocně zamítnut, nebo v případě, kdy by katastrálním úřadem zahájené řízení bylo pravomocně zastaveno, zavazují se Smluvní strany nejpozději do 30 dnů poté, co příslušné rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí či o zastavení řízení nabude právní moci, uzavřít mezi sebou novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Jednotce, která bude obsahovat stejné podstatné náležitosti jako tato Smlouva a bude splňovat veškeré podmínky pro povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a tuto novou kupní smlouvu se zavazují neprodleně podat na katastrální úřad s návrhem na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

7.1. Kupující je oprávněn (i) postoupit tuto Smlouvu nebo (ii) postoupit nebo zastavit jednotlivá práva založená touto Smlouvou nebo převést jednotlivé povinnosti vyplývající z této Smlouvy na třetí osobu pouze na základě předchozího písemného souhlasu Prodávajícího, který nebude bezdůvodně odmítnut. Prodávající je oprávněn (i) postoupit tuto Smlouvu nebo (ii) postoupit nebo zastavit jednotlivá práva založená touto Smlouvou nebo převést jednotlivé povinnosti vyplývající z této Smlouvy na třetí osobu bez souhlasu Kupujícího, a to pokud na tuto třetí osobu převeden projekt výstavby.

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

7.3. Uzavřením této Smlouvy jsou mezi Smluvními stranami vypořádána veškerá vzájemná oprávnění a povinnosti vyplývající z SoSBK, pokud nějaká práva a povinnosti nevznikly před podpisem této Kupní smlouvy a z jejího obsahu nevyplývá, že by byla touto Smlouvou nahrazena nebo změněna. Uzavření této Smlouvy zejména nemá vliv na povinnosti k úhradě smluvních pokut, pokud na ně vznikl kterékoliv smluvní straně nárok před uzavřením této Smlouvy.

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

7.5. V případě rozporu mezi zněním této Smlouvy a SoSBK má přednost znění této Smlouvy.

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

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

7.8. Tato Smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž Prodávající obdrží jedno a Kupující také jedno vyhotovení, jeden stejnopis s ověřenými podpisy bude určen pro příslušné vkladové řízení. Prodávající zajistí podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí.

7.9. Přílohy této smlouvy tvoří:

č. 1. – půdorysy

č. 2 . - případně plná moc zástupce některé smluvní strany

V Plzni dne ……..

_____

Gaspar House s.r.o.

……., dle zmocnění

V Plzni dne …….

_____

…….

PROHLÁŠENÍ K PODPISOVÉMU VZORU

Úředně ověřený podpisový vzor …….. společnosti **……** se sídlem …….., IČ: ……., pana ……., byl Katastrálnímu úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň-město předložen dne ……. pod č. p. ……. včetně výpisu této obchodní společnosti z obchodního rejstříku. …….. společnosti …….. pan ……., prohlašuje, že údaje obsažené v předloženém výpisu z obchodního rejstříku jsou ke dni podpisu tohoto prohlášení aktuální a že v mezidobí od jeho předložení nedošlo na společnosti k žádným změnám.

V Plzni dne ……

_____

……

……