SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

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

1) Rezidence Poděbradova s.r.o.
se sídlem Na Petynce 2445/25, Břevnov, 169 00 Praha 6
IČO: 07794355
zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 307643
č. bankovního účtu: 1161241029/5500, vedený u Raifeissen Bank a.s., variabilní symbol: [číslo bytu]

zastoupena jednateli Josefem Bílkem a Tomášem Hauftem,
zastoupenými na základě plné moci společností Gaspar house s.r.o., IČO: 283 85 217,
za kterou jedná Robert Gasparyan

(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, případně administrativních a bytových jednotek v rámci projektu „Rezidence Poděbradova, Poděbradova ul.“ (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 a Kovářská v Plzni, 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. 9511, 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 stáním) a na případném pozemku přiléhajícím (či pozemcích přiléhajících) k Bytovému domu (Parkovacím 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	0,00 Kč	0,00 Kč	
Cena podílu na Parkovacím stání včetně ceny podílu na pozemcích pod Bytovým domem náležejícím k podílu na parkovacím stání	0,00 Kč	0,00 Kč	
Celková budoucí kupní cena	**0 Kč**		

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.

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.

Budoucí kupující bere na vědomí, že Projekt je předmětem financování prostřednictvím společnosti **Investown Technologies s.r.o.,** IČO: 086 67 144**,** se sídlem na adrese Inovační 122, Hodkovice, 252 41 Zlatníky-Hodkovice, v jejíž prospěch je již za účelem zajištění financování zřízeno zástavní právo k pozemku i na něm budovanému Bytovému domu. Jakékoliv další zatížení zástavním právem je tak možné pouze se souhlasem tohoto zástavního věřitele ve druhé řadě s tím, že existující zástavní právo bude vymazáno po zaplacení určité části dohodnuté kupní ceny, která bude zástavním věřitelem stanovena následně po zápisu rozestavěných jednotek do katastru nemovitostí.

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. IV-12-0015760/VB002 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 parkovacích 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 Rezidence Poděbradova 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 Gaspar house s.r.o., IČO: 283 85 217

e-mail: rezidence@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 Rezidence Poděbradova, Poděbradova ul.“;

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;

Příloha č. 8 – Plná moc zástupce Budoucího prodávajícího

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 _____

_____

Rezidence Poděbradova s.r.o.

V _____ dne _____

_____

_____

Příloha č. 2
Popis Bytové jednotky

Označení Bytové jednotky		
Umístění Bytové jednotky v Bytovém domě		
Bytová jednotka se skládá z těchto místností:	Chodba (číslo)	m^2
	Koupelna + WC (číslo)	m^2
	Komora (číslo)	m^2
	Obytná místnost + kk (číslo)	m^2
	Ložnice (číslo)	m^2
	Sklep (číslo)	m^2
	Plocha svislých konstrukcí	m^2
	Podlahová plocha celkem	m^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.	
Vybavení Bytové jednotky	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	
Podíl na společných částech Bytového domu	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.	
Spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce – parkovacím stání	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 _____ m2 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. 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 Rezidence Poděbradova – Poděbradova ul.“

Projekt „Bytový dům Rezidence Poděbradova – Poděbradova ul. “ zajišťuje Budoucí prodávající jako developerská společnost.

Cílem tohoto Projektu je výstavba nového Bytového domu v lokalitě ulice Poděbradova a Kovářská v Plzni. Bytový dům má hlavní vstup z Poděbradovy ulice, vedlejší (bezbariérový) ze dvora se vstupem z ulice Kovářská. Dům je navržen jako dvousekční. Sekce na nároží Poděbradovy a Kovářské je navržena sedmipodlažní, kdy sedmé podlaží je výrazně ustupující od ulice. Sekce v Poděbradově ulici je navržena osmipodlažní, čímž navazuje na podlažnost další výstavby v ulici. I zde je poslední, osmé podlaží ustupující.

Bytový dům je navržen v klasickém vzhledu v kombinaci více barevných odstínů a struktur ušlechtilých omítek. 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. Společná terasa ve 2.np je částečně navržena jako zelená intenzivní střecha.

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 až 4+KK, parkování je zajištěno v nebytových jednotkách – parkovacích stáních o celkem 71 parkovacích stání.

V objektu bude jedno shromáždění vlastníků jednotek.

Bytový dům bude realizován v obci Plzeň, na pozemku parc. č. 9508/1 o výměře 463 m^2 a pozemku parc. č. 9509 o výměře 934 m^2 vše katastrální území Plzeň. Pozemky jsou ve vlastnictví společnosti Rezidence Poděbradova s.r.o. IČO: 07794355

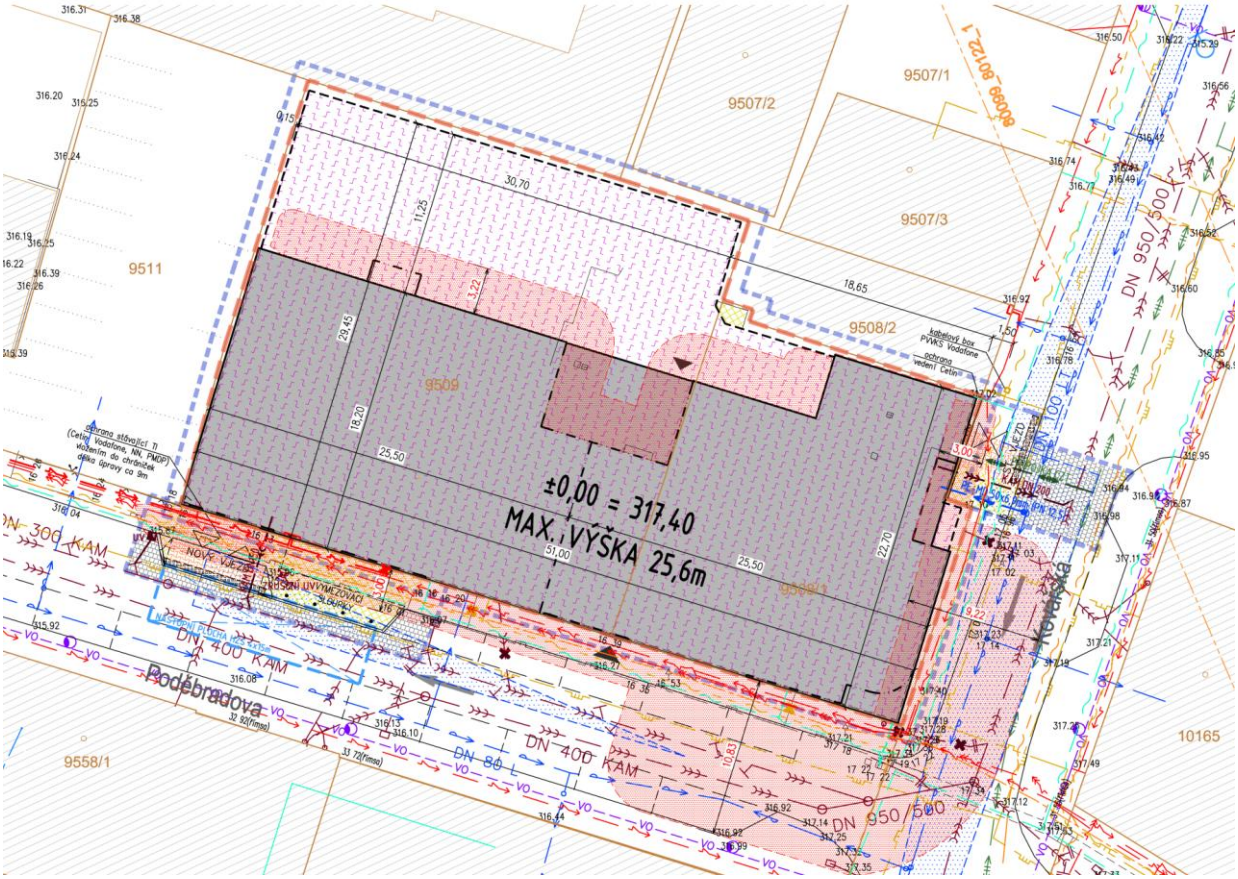
Jednotlivé bytové jednotky umístěné v Bytovém domě jsou určeny k prodeji individuálním zájemcům.

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:
- Územní rozhodnutí, vydané Magistrátem města Plzeň, odbor stavebně správní, Škroupova 246/4, Plzeň ze dne 17.9.2021, č.j. MMP311218/21, které nabylo právní moci dne 2.5.2022 (požádáno o vydání dne 30.4.2020)
- Stavební povolení, vydané UMO Plzeň 3, odbor stavebně správní a investic, Sady Pětatřicátníků 7-9, Plzeň ze dne 13.10.2022, č.j. UMO3/40395/22, které nabylo právní moci dne 16.11.2022

Projekt „Bytový dům Rezidence Poděbradova – Poděbradova ul. “ (a související infrastruktura) bude realizován na výše uvedených pozemcích, které jsou ve vlastnictví společnosti Rezidence Poděbradova s.r.o., IČO: 07794355. V přiložené situaci je zachycena budoucí poloha Bytového domu na stavbou dotčených pozemcích:



LEGENDA :

- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- NAVRŽENÝ OBJEKT – NADZEMNÍ ČÁST (MAX. ROZSAH)
- NAVRŽENÝ OBJEKT – ZASTAVĚNÁ PLOCHA (VČ. PODZEMNÍ ČÁSTI)
- CHODNÍK / CHODNÍKOVÝ PŘEJEZD (betonová dlažba) / KOMUNIKACE (asfalt)
- POŽÁRNĚ NEBEZPEČNÝ PROSTOR
- NÁSTUPNÍ PLOCHA PRO JEDNOTKY HZS (4 x 15 m)
- HRANICE STAVBY – HLAVNÍ STAVENIŠTĚ
- DOČASNÉ STAVENIŠTĚ
- ROZHLEDOVÉ TROJÚHELNÍKY DLE ČSN 736102 – změna Z1
- 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:

- pozemky, na nichž 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 výtahy,
- výtahová šachty,
- strojovny 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**