

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY

uzavřená dle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi

Název společnosti: **Bydlení u řeky, s.r.o.**
Sídlo společnosti: Tábor, Ústecká 3050, PSČ 390 01
Zapsána v OR vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 15717
IČ: 27943399
DIČ: CZ27943399
Zastoupena: Romanem Lhotou, jednatelem
(dále jen „budoucí prodávající“)

a

Jméno a příjmení:
Trvale bytem:
Rodné číslo:
Rodinný stav:
(dále jen „budoucí kupující“)

Článek I Vymezení některých pojmů

Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) „bytem“ prostorově oddělená část bytového domu, která je spolu s podílem na společných částech nemovité věci zahrnuta do jednotky, která je předmětem této smlouvy, a bude podle kolaudačního souhlasu určena k bydlení;
- b) „bytovým domem“ budova, v níž je umístěn byt jakožto součást jednotky vymezené podle občanského zákoníku, která je předmětem této smlouvy;
- c) „hypotéční bankou“ banka nebo stavební spořitelna, která poskytuje budoucímu kupujícímu úvěr, jež má být použit na úhradu kupní ceny nebo její části budoucímu prodávajícímu;
- d) „hypotéčním úvěrem“ úvěr, který poskytuje hypotéční banka budoucímu kupujícímu, jehož účelem je úhrada kupní ceny nebo její části budoucímu prodávajícímu;
- e) „individuálním vybavením bytu“ takové vybavení bytu, které si budoucí kupující vybral z možností, které mu byly poskytnuty budoucím prodávajícím v rámci realizace klientských změn;
- f) „jednotkou“ nemovitá věc, která je předmětem této smlouvy, zahrnující byt jako prostorově oddělenou část bytového domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné;
- g) „kolaudačním souhlasem“ opatření příslušného stavebního úřadu, kterým se povoluje užívání bytového domu, resp. bytu k určenému účelu a případně se stanoví podmínky tohoto užívání;
- h) „kupní cenou“ cena jednotky a souvisejících věcí, jejíž výše byla dohodnuta mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím a jež má být zaplacená budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu v souladu s touto smlouvou;
- i) „kupní smlouvou“ smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce, kterou mezi sebou uzavřou budoucí prodávající a budoucí kupující na základě této smlouvy, a to po splnění podmínek uvedených v této smlouvě;
- j) „občanským zákoníkem“ zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;
- k) „prohlášením vlastníka“ písemné prohlášení vlastníka nemovité věci učiněné v souladu s ustanovením § 1164 a § 1166 občanského zákoníku, jímž vlastník nemovité věci rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
- l) „přejímacím řízením bytu“ řízení, které, nebude-li jiné dohody stran, proběhne podle této smlouvy po ukončení výstavby bytového domu a po vydání kolaudačního souhlasu mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím a jehož účelem bude kontrola a vyjádření se ke stavu bytu a jeho vybavení;

- m) „rezervačním poplatkem“ poplatek, který uhradil budoucí kupující budoucímu prodávajícímu před uzavřením této smlouvy na základě dohody o rezervaci, a který sloužil k rezervaci jednotky;
- n) „společnými částmi domu“ části bytového domu určené pro společné užívání všemi vlastníky jednotek, které se v bytovém domě nacházejí; přehled společných částí domu a věcí, jež se za společné části domu dále považují, bude závazně uveden v prohlášení vlastníka, do té doby je budoucímu kupujícímu k dispozici v sídle budoucího prodávajícího coby související dokumentace této smlouvy;
- o) „spoluvlastnickým podílem“ podíl, který vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka (vlastníka jednotky) na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci;
- p) „standardním vybavením bytu“ takové vybavení bytu, kterým je byt vybaven v případě, že mezi smluvními stranami nebude dohodnuto nic jiného, a které je popsáno v příloze č. 2 této smlouvy.

Článek II Úvodní ustanovení

/1/ Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc.č. 5717/6, 5717/29 a 5717/30, zapsaných v katastru nemovitostí pro katastrální území a obec Tábor, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor (dále jen „pozemek“). Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví je budoucímu kupujícímu kdykoli k dispozici v sídle budoucího prodávajícího.

/2/ Budoucí prodávající prohlašuje, že pozemek uvedený v odst. 1 tohoto článku není zastaven, není zatížen žádným věcným právem třetí osoby s možnou výjimkou zatížení zřízených ve prospěch banky financující výstavbu bytového domu, a dále prohlašuje, že po podpisu této smlouvy neuzavře s žádnou další třetí osobou smlouvu, jejímž obsahem by byla ujednání znemožňující naplnění účelu této smlouvy.

/3/ Budoucí prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření kupní smlouvy nebudou na jednotce váznout žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti, s výjimkou zatížení uvedených v odst. 2 tohoto článku a věcných břemen eventuálně zřízených k prospěšnějšímu užívání sousedních nemovitostí či umožnění užívání nemovitostí, jichž se budoucí kupující stane na základě kupní smlouvy spoluvlastníkem, vlastníky sousedních nemovitostí, kdy práva odpovídající těmto věcným břemenům budou spojena s vlastnictvím sousedních nemovitostí, dále věcných břemen vyplývajících z právních předpisů a smluv uzavřených se správci nebo vlastníky sítí a komunikací, či vlastníky, správci nebo provozovateli technologických zařízení a celků (např. věcné břemeno umístění, chůze a jízdy za účelem oprav a údržby vodovodních a kanalizačních řadů, věcné břemeno umístění, chůze a jízdy za účelem oprav a údržby elektrického vedení, věcné břemeno umístění a vstupu na nemovitosti či do nemovitostí za účelem provozu, oprav a údržby technologických zařízení a celků apod.). Současně budoucí prodávající prohlašuje, že v době uzavření kupní smlouvy bude na jednotce váznout zástavní právo, zřízené ve prospěch hypoteční banky k zajištění dluhu budoucího kupujícího vůči hypoteční bance ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru, a případná další poznámky a zatížení, s tímto zástavním právem související. Budoucí kupující tento stav akceptuje.

/4/ Budoucí prodávající provádí výstavbu budovy na pozemku, jejímž cílem je vznik bytového domu „Bydlení u řeky – bytový dům C“ (dále jen „bytový dům“). Společné územní rozhodnutí a stavební povolení bylo vydáno příslušným orgánem veřejné správy dne 19.6.2018 pod sp.zn. S-META 61078/2016/MNav, č.j. METAB 33441/2018/SÚ/MNav, a nabylo právní moci dne 21.7.2018. Kolaudační souhlas dosud nebyl vydán. Uvedené dokumenty jsou budoucímu kupujícímu k dispozici v sídle budoucího prodávajícího coby související dokumentace této smlouvy. Budoucí prodávající současně prohlašuje, že podá návrh na zřízení zástavního práva a případně dalších práv a poznámek s tímto zástavním právem souvisejících k (rozestavěné) jednotce ve prospěch hypoteční banky na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi budoucím prodávajícím jako zástavcem a hypoteční bankou jako zástavním věřitelem za účelem zajištění dluhu budoucího kupujícího vůči hypoteční bance z hypotečního úvěru s tím, že budoucí prodávající současně bere na vědomí, že uzavření uvedené zástavní smlouvy a podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vzniku zástavního práva do katastru nemovitostí dle takovéto zástavní smlouvy je jednou z podmínek čerpání hypotečního úvěru ze strany budoucího kupujícího.

/5/ Předpokládaný termín

- a) dokončení hrubé stavby bytového domu, tj. skeletu budovy včetně obvodového zdiva a střešní konstrukce – je 12/2019 (dále jen „Milník č. 1“);
- b) dokončení všech inženýrských sítí, výplní otvorů a vnitřních standardů je 08/2020 (dále jen „Milník č. 2“);
- c) vydání kolaudačního souhlasu na bytový dům je 10/2020 (dále jen „Milník č. 3“).

Článek III

Předmět smlouvy, předmět budoucí koupě

/1/ Touto smlouvou se budoucí prodávající a budoucí kupující zavazují, že mezi sebou uzavřou kupní smlouvu, již budoucí prodávající prodá budoucímu kupujícímu předmět budoucí koupě vymezený v odst. 2 tohoto článku, a to za kupní cenu uvedenou v článku VI. této smlouvy, a to v souladu a za podmínek obsažených v této smlouvě.

/2/ Předmětem budoucí koupě je jednotka č./.... zahrnující byt č., umístěný v nadzemním podlaží bytového domu, a podíl na společných částech bytového domu a na pozemku o velikosti odpovídající poměru velikosti podlahové plochy předmětného bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v bytovém domě. Předpokládaná celková podlahová plocha uvedeného bytu činí m², předpokládaná celková užitná plocha uvedeného bytu činí m², byt bude sestávat z těchto místností:

kód místnosti	označení	předpokládaná výměra užitné plochy v m ²
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Popis standardního vybavení bytu je obsažen v příloze č. 2 této smlouvy. Byt jako prostorově oddělená část bytového domu je ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části bytového domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.

/3/ Kupní smlouvou budoucí prodávající dále zřídí ve prospěch budoucího kupujícího právo výlučného užívání sklepní kóje č. ... v nadzemním podlaží bytového domu o užitné ploše m² a balkónu přístupného z bytu o výměře m².

/4/ Předmětem budoucí koupě je dále pozemek o výměře m², jež bude v budoucnu oddělen z pozemku, a který bude sloužit jako předzahrádka bytu č. Budoucí kupující bere na vědomí, že z pozemku budou odděleny pozemky, v budoucnu sloužící jako předzahrádky bytů v přízemí bytového domu.

/5/ Předpokládaný spoluvlastnický podíl na společných částech bytového domu a na pozemku náležející k jednotce č./.... je /

/6/ Budoucí kupující prohlašuje, že vymezení předmětu budoucího koupě považuje pro účely této smlouvy za dostatečně určité.

Článek IV

Vybavení bytu

/1/ Byt č. je standardně vybaven v souladu s přílohou č. 2 této smlouvy. Budoucí kupující má možnost podle vlastního rozhodnutí provést výběr individuálního vybavení bytu, a to v souladu s pravidly klientských změn, se kterými byl budoucí kupující seznámen a jež tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

/2/ V případě, že by budoucí kupující žádal o změny nebo doplnění vybavení bytu, které překračuje standardní vybavení bytu uvedené v příloze č. 2 a výběr individuálního vybavení v rámci pravidel klientských změn, a/nebo změny či dodatky týkající se plánu bytu dle přílohy č. 1 této smlouvy, je budoucí prodávající oprávněn provedení takových změn odmítnout. V opačném případě budoucí prodávající provede cenovou kalkulaci požadované změny nebo doplnění vybavení a vyhodnocení termínu a lhůty nezbytné k jejich realizaci a předloží je budoucímu kupujícímu. Odsouhlasená a oběma smluvními stranami podepsaná cenová kalkulace a specifikace změn a doplnění bude podkladem pro uzavření dodatku k této smlouvě. Nebude-li dohodnuto jinak, součástí takového dodatku bude také závazek budoucího kupujícího uhradit náklady na provedení změn a doplnění do patnácti (15) dnů po podpisu takového dodatku. V případě, že náklady nebudou uhrazeny v této lhůtě, platí, že obě strany od dodatku odstoupily a k ujednáním v něm obsaženým se nebude dále přihlížet.

/3/ Budoucí prodávající je oprávněn provedení změn a doplnění odmítnout, zejména jestliže by jejich provedení nemohlo být uskutečněno a dokončeno do předpokládaného termínu zahájení kolaudačního řízení, nebo jestliže by způsobilo zdržení vydání kolaudačního souhlasu, nebo jestliže by jejich provedení nemohlo být uskutečněno a dokončeno bez narušení oprávněných zájmů jiných vlastníků jednotek v bytovém domě či zájemců o ně.

Článek V

Termín uzavření kupní smlouvy

/1/ Budoucí prodávající se s budoucím kupujícím dohodl na tom, že pokud nebude sjednáno jinak, vlastní kupní smlouvu uzavřou do čtrnácti (14) dnů po

- a) vkladu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí; a současně po
- b) vydání kolaudačního souhlasu na bytový dům; a současně po
- c) vydání kolaudačního souhlasu na byt, bude-li byt kolaudován samostatně; a současně po
- d) podpisu protokolu o konání přejímacího řízení jednotky oběma smluvními stranami v souladu s článkem VII. této smlouvy;

a to až po té z těchto skutečností, která nastane nejpozději (ustanovení článku X, odst. 1 této smlouvy tím není dotčeno). V tomto smyslu budoucí prodávající písemně budoucího kupujícího vyzve k uzavření vlastní kupní smlouvy.

/2/ Po podpisu kupní smlouvy oběma smluvními stranami a za předpokladu úplného zaplacení kupní ceny budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu zajistí budoucí prodávající bez zbytečného odkladu podání návrhu na vklad vzniku vlastnického práva ve prospěch budoucího kupujícího do katastru nemovitostí.

Článek VI

Ujednání o kupní ceně

/1/ Za předmět budoucí koupě uvedený v článku III. této smlouvy zaplatí budoucí kupující budoucímu prodávajícímu kupní cenu dle tohoto článku. Kupní cena byla stanovena dohodou a činí celkem,- Kč (slovy: korun českých) bez DPH, resp.,- Kč (slovy: korun českých) s DPH ve výši platné ke dni uzavření této smlouvy.

/2/ Kupní cena bude budoucím kupujícím zaplacená na účet č. /... vedený u a.s., variabilní symbol: Kupní cena bude budoucím kupujícím uhrazena tak, že samostatně budou uhrazeny náklady na provedení změn a doplnění bytu, budou-li v rámci procesu klientských změn dle této smlouvy realizovány, a zbylá část kupní ceny bude uhrazena následujícím způsobem:

- a) první záloha ve výši odpovídající rozdílu dvaceti procent (20%) celkové kupní ceny bez DPH a rezervačního poplatku, byl-li zaplacen, spolu s odpovídající částí celkové DPH, tj. ve výši,- Kč (slovy: korun českých), bude zaplacena do patnácti (15) dnů ode dne uzavření této smlouvy (rezervační poplatek se ke dni uzavření této smlouvy mění na již zaplacenou zálohu na kupní cenu);
- b) druhá záloha ve výši čtyřiceti procent (40%) z celkové kupní ceny bez DPH spolu s odpovídající částí celkové DPH, tj. ve výši,- Kč (slovy: korun českých), bude zaplacena do dvaceti (20) dnů ode dne, kdy budoucí prodávající oznámí budoucímu kupujícímu, že bylo dosaženo Milníku č. 1, a to za předpokladu, že
- (i) mezi budoucím prodávajícím jako zástavcem, hypoteční bankou jako zástavním věřitelem a budoucím kupujícím jako vedlejším účastníkem - dlužníkem bude do té doby uzavřena zástavní smlouva svým obsahem a formou akceptovatelná pro budoucího prodávajícího, již budoucí prodávající zastaví ve prospěch hypoteční banky (rozestavěnou) jednotku, a to za účelem zajištění dluhu budoucího prodávajícího vůči hypoteční bance spočívajícím v závazku řádně splatit hypoteční úvěr včetně příslušenství; a současně
 - (ii) hypoteční banka do té doby obdrží stejnopis návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vzniku zástavního práva k (rozestavěné) jednotce ve prospěch hypoteční banky, opatřený presentačním razítkem příslušného katastrálního úřadu.
- Body (i) a (ii) spolu s uvozující formulací (a to za předpokladu že) neplatí v případě, že splnění tam uvedených podmínek nebude možné z důvodů nikoli na straně budoucího prodávajícího. V takovém případě je budoucí kupující povinen zaplatit tuto zálohu kupní ceny z vlastních nebo z jiných zdrojů;
- c) třetí záloha ve výši třiceti procent (30%) z celkové kupní ceny bez DPH spolu s odpovídající částí celkové DPH, tj. ve výši,- Kč (slovy: korun českých), bude zaplacena do deseti (10) dnů ode dne, kdy budoucí prodávající oznámí budoucímu kupujícímu, že bylo dosaženo Milníku č. 3;
- d) konečná záloha ve výši odpovídající rozdílu celkové kupní ceny s DPH (včetně jejich případných úprav podle odst. 3 tohoto článku) a součtu již zaplacených záloh, tj. ke dni podpisu této smlouvy v předpokládané výši,- Kč (slovy: korun českých) bude zaplacena do deseti (10) dnů ode dne ukončení přejímacího řízení jednotky dle čl. VII této smlouvy.

/3/ Kupní cena uvedená v odst. 1 tohoto článku může být změněna/upravena pouze v následujících případech:

- a) v případě, že se skutečná celková užitná plocha předmětného bytu po jeho dokončení budoucím prodávajícím bude lišit od předpokládané celkové užitné plochy uvedené výše v článku III., odst. 2 této smlouvy o více než tři procenta (3%) předpokládané celkové užitné plochy bytu. V takovém případě bude kupní cena zvýšena nebo snížena o procento takového rozdílu s tím, že se do celkového rozdílu nezapočítá přípustná odchylka $\pm 3\%$, a to tak, že bude-li skutečná celková užitná plocha bytu menší než předpokládaná celková užitná plocha bytu, bude kupní cena snížena, a bude-li skutečná celková užitná plocha bytu větší než předpokládaná celková užitná plocha bytu, bude kupní cena zvýšena. Obdobným způsobem bude v takovém případě upraven také spoluvlastnický podíl budoucího kupujícího na společných částech bytového domu a na pozemku. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že se skutečná celková užitná plocha bytu po jeho dokončení budoucím prodávajícím bude lišit od předpokládané celkové užitné plochy uvedené výše v článku III., odst. 2 této smlouvy o nejvýše $\pm 3\%$ (včetně) předpokládané celkové užitné plochy bytu, zůstanou povinnosti smluvních stran týkající se výše a způsobu zaplacení kupní ceny nedotčeny; nebo
- b) v případě, že v souladu s článkem IV. této smlouvy budou mezi smluvními stranami dohodnuty změny a/nebo doplnění individuálního vybavení bytu; nebo
- c) v případě, že po uzavření této smlouvy bude zvýšena sazba DPH a/nebo změnou daňových zákonů bude zavedena jiná daň a stanovena daňová povinnost, kterou by budoucí prodávající byl

povinen plnit v souvislosti s výstavbou bytového domu a následným prodejem/převodem jednotky a/nebo pozemku. V takovém případě je budoucí kupující povinen uhradit případný rozdíl budoucímu prodávajícímu do deseti (10) dnů od doručení písemné výzvy budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu.

/4/ Ke dni uzavření této smlouvy je nabytí jednotky dle kupní smlouvy osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí.

/5/ Správný poplatek spojený s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vzniku vlastnického práva ve prospěch budoucího kupujícího do katastru nemovitostí zaplatí budoucí kupující.

Článek VII

Přejímací řízení jednotky

/1/ Nebude-li dohodnuto jinak, po ukončení výstavby bytového domu a dokončení předmětného bytu a standardního vybavení bytu v souladu s přílohou č. 2 této smlouvy, případně změn nebo doplnění tohoto vybavení v souladu s článkem IV této smlouvy a pravidly klientských změn, a po vydání kolaudačního souhlasu, oznámí budoucí prodávající budoucímu kupujícímu, že jednotka je připravena k přejímacímu řízení jednotky a vyzve jej k účasti na tomto přejímacím řízení.

/2/ V oznámení budoucí prodávající uvede termín (datum a hodinu), kdy se bude přejímací řízení jednotky konat. Tento termín bude budoucímu kupujícímu oznámen minimálně sedm (7) dnů předem.

/3/ V případě, že se v tomto termínu nemůže budoucí kupující přejímacího řízení jednotky zúčastnit, je povinen to sdělit budoucímu prodávajícímu během tří (3) dnů po obdržení oznámení dle odst. 2 tohoto článku. Poté bude po dohodě smluvních stran stanoven jeden náhradní termín konání přejímacího řízení jednotky. Pokud se smluvní strany nedohodnou na náhradním termínu, stanoví konečný termín pro přejímací řízení jednotky budoucí prodávající.

/4/ V případě, že se budoucí kupující bez řádného předchozího sdělení budoucímu prodávajícímu nedostaví k přejímacímu řízení jednotky, nebo se přejímací řízení jednotky neuskuteční z důvodů na straně budoucího kupujícího v dohodnutém náhradním termínu, stanoví budoucí prodávající konečný termín přejímacího řízení jednotky. Tento termín bude budoucímu kupujícímu oznámen minimálně pět (5) dní předem.

/5/ Jestliže se budoucí kupující nedostaví k přejímacímu řízení jednotky ani v konečném termínu, považuje se jednotka za řádně předanou a bez jakýchkoliv vad. V takovém případě budoucí prodávající vyzve budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy (budou-li naplněny ostatní podmínky pro uzavření kupní smlouvy) a budoucí kupující je povinen kupní smlouvou uzavřít.

/6/ Budoucí kupující je oprávněn se nechat při přejímacím řízení jednotky zastoupit jakoukoliv třetí osobou. Taková osoba se musí prokázat písemnou plnou mocí s úředně ověřeným podpisem budoucího kupujícího.

/7/ O průběhu přejímacího řízení jednotky bude pořízen protokol, který bude podepsán všemi účastníky přejímacího řízení jednotky. Budoucí kupující je oprávněn do protokolu uvést nedodělky a vady bytu a/nebo společných částí bytového domu zřejmé při přejímacím řízení jednotky.

/8/ Jestliže žádné nedodělky a vady nebudou v přejímacím řízení jednotky zřejmé nebo budou zřejmé pouze drobné nedodělky a vady, které nebrání užívání bytu a/nebo společných částí bytového domu, bude tato skutečnost uvedena do protokolu s tím, že drobné nedodělky a vady budou odstraněny v záruční době, a to v termínu dohodnutém při přejímacím řízení jednotky. Budoucí prodávající v takovém případě vyzve budoucího kupujícího do čtrnácti (14) dnů od přejímacího řízení jednotky k uzavření kupní smlouvy (budou-li naplněny ostatní podmínky pro uzavření kupní smlouvy) a budoucí kupující je povinen kupní smlouvu uzavřít.

/9/ Jestliže se v průběhu přejímacího řízení jednotky objeví zřejmé nedodělky nebo vady, uvede se soupis nedodělků a vad do protokolu a smluvní strany se dohodnou na lhůtě k jejich odstranění. Běžná lhůta pro odstranění nedodělků a vad je třicet (30) dní.

/10/ Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, bude se v termínu oznámeném budoucím prodávajícím po odstranění nedodělků a vad konat nové přejímací řízení jednotky, jehož předmětem bude kontrola odstranění nedodělků a vad dle soupisu uvedeného v protokolu. Pro stanovení termínu konání nového přejímacího řízení jednotky a jeho průběh platí přiměřeně ustanovení odst. 2–6 tohoto článku. O průběhu nového přejímacího řízení jednotky bude pořízen zápis.

/11/ V případě, že budoucí prodávající odstraní nedodělky a vady uvedené v protokolu a byt je vybaven v souladu s přílohou č. 2, případně v souladu s dodatkem k této smlouvě dle článku IV., odst. 2 této smlouvy, budoucí prodávající vyzve budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy (budou-li naplněny ostatní podmínky pro uzavření kupní smlouvy) a budoucí kupující je povinen kupní smlouvu uzavřít.

/12/ Pokud byt ani společné části bytového domu nevykazují vady bránící jejich užívání, je budoucí prodávající bez ohledu na výše uvedené oprávněn vyzvat budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy a budoucí kupující je povinen kupní smlouvu uzavřít, a to v případě, že na dokončený bytový dům byl vydán kolaudační souhlas, a budoucí prodávající v souladu s ustanovením článku II., odst. 5 této smlouvy vyhotovil prohlášení vlastníka a toto bylo zapsáno do katastru nemovitostí.

/13/ Jestliže budoucí kupující do třiceti (30) dnů po výzvě k uzavření kupní smlouvy učiněné podle odst. 5, 8, 11 nebo 12 tohoto článku kupní smlouvu neuzavře, nechá budoucí prodávající o této skutečnosti na náklady budoucího kupujícího sepsat notářský zápis. Kopii tohoto notářského zápisu zašle budoucí prodávající budoucímu kupujícímu. V takovém případě je budoucí prodávající oprávněn postupovat podle ustanovení článku VIII., odst. 3 této smlouvy.

/14/ V případě sporu mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím o vadách a nedodělcích a o tom, zda nedodělky a vady zjištěné při přejímacím řízení jednotky jsou tak závažné povahy, že brání užívání bytu a/nebo společných částí bytového domu, určí se pro posouzení charakteru a závažnosti zjištěných nedodělků či vad osoba nezávislého experta v oboru stavebnictví, na němž se shodnou obě smluvní strany. Tento nezávislý expert posoudí charakter a závažnost jednotlivých vad a nedodělků. Každá ze smluvních stran je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k použití metody určení charakteru vad a nedodělků prostřednictvím nezávislého experta a k určení tohoto nezávislého experta a písemně ji vyrozumět, že žádá o posouzení navrženého nezávislého experta. Smluvní strany vyvinou maximální úsilí, aby výběr osoby nezávislého experta byl proveden do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy. Na základě odborného posouzení vybraného nezávislého experta bude soupis nedodělků a vad rozdělen na vady či nedodělky, které brání praktickému užívání bytu či společných částí bytového domu a drobné vady či nedodělky. Drobné vady a drobné nedodělky jsou touto smlouvou definovány jako vady a nedodělky takového charakteru, který nebrání praktickému užívání bytu ani společných částí bytového domu. Všechny vady a nedodělky, které brání užívání bytu a/nebo společných částí bytového domu, budou poté uvedeny do nově vyhotoveného protokolu a smluvní strany se za asistence nezávislého experta, pokud to bude nutné, dohodnou na lhůtě pro jejich odstranění. Běžná lhůta pro odstranění nedodělků a vad je třicet (30) dní. Jakékoliv nedodělky, které dle posouzení nezávislého experta nebrání užívání bytu ani společných částí bytového domu, budou uvedeny do nově vyhotoveného protokolu a budou odstraněny v záruční lhůtě, a to v termínu dohodnutém při přejímacím řízení jednotky. Písemné stanovisko nezávislého experta bude pro obě smluvní strany závazné. Na odměně nezávislého experta se každá ze smluvních stran bude podílet stejným dílem.

Článek VIII

Odstoupení od smlouvy, smluvní pokuty

/1/ Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že

- a) ani jedno sto dvacet (120) dní po předpokládaném termínu Milníku č. 1 (článek II., odst. 5, písm. a) této smlouvy) nebude tohoto milníku dosaženo;
- b) ani jedno sto dvacet (120) dní po předpokládaném termínu Milníku č. 2 (článek II., odst. 5, písm. b) této smlouvy) nebude tohoto milníku dosaženo;
- c) ani jedno sto dvacet (120) dní po předpokládaném termínu Milníku č. 3 (článek II., odst. 5, písm. c) této smlouvy) nebude tohoto milníku dosaženo.

/2/ Jestliže se budoucí kupující rozhodne od smlouvy odstoupit na základě některého z ustanovení odst. 1 tohoto článku, nechá o této skutečnosti sepsat notářský zápis s uvedením důvodu odstoupení. Kopii tohoto notářského zápisu zašle budoucí kupující budoucímu prodávajícímu. V takovém případě má budoucí kupující právo na vrácení záloh na kupní cenu zaplacených v souladu s článkem VI. této smlouvy a rezervačního poplatku včetně úroků v obvyklé výši. Smluvní strany se dohodly, že vrácením těchto záloh na kupní cenu a rezervačního poplatku a zaplacením úroků by v tomto případě byly vyrovnány a neměly vůči sobě žádné nároky.

/3/ V případě, že ani třicet (30) dnů po výzvě dle článku VII., odst. 5, 8, 11 nebo 12 této smlouvy budoucí kupující neuzavře s budoucím prodávajícím kupní smlouvu, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že budoucí kupující po výše uvedené výzvě budoucího prodávajícího neuzavře kupní smlouvu dle této smlouvy, je budoucí kupující povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši pěti procent (5%) celkové kupní ceny bez DPH (článek VI., odst. 1 této smlouvy), tj. ve výši,- Kč (slovy: korun českých). Kromě této smluvní pokuty je budoucí prodávající oprávněn požadovat náhradu škody, a to vedle smluvní pokuty.

/4/ Smluvní strany se dohodly, že v případě, že budoucí kupující bude v prodlení s placením záloh uvedených v článku VI., odst. 2 této smlouvy, je budoucí prodávající oprávněn požadovat a budoucí kupující povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši deset procent (10 %) p.a. z dlužné částky, a to počínaje prvním dnem prodlení až do data řádného zaplacení. V případě, že budoucí kupující bude v prodlení s placením záloh více než třicet (30) dnů, zašle mu budoucí prodávající upomínku. Jestliže budoucí kupující nezaplatí dlužnou částku do čtrnácti (14) dnů po obdržení této upomínky, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a budoucí kupující je povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši pěti procent (5%) celkové kupní ceny bez DPH (článek VI., odst. 1 této smlouvy), tj. ve výši,- Kč (slovy: korun českých). Kromě těchto smluvních pokut je budoucí prodávající oprávněn požadovat náhradu škody, a to vedle smluvních pokut.

/5/ Smluvní pokutu a/nebo náhradu škody podle odst. 3 a 4 tohoto článku je budoucí kupující povinen zaplatit do deseti (10) dnů po doručení výzvy k jejich zaplacení. V případě, že v této lhůtě budoucí kupující smluvní pokutu a/nebo náhradu škody neuhradí, je budoucí prodávající oprávněn na úhradu smluvních pokut a/nebo náhrady škody jednostranně započítat finanční prostředky na účtu uvedeném výše.

/6/ Pokud budoucí prodávající odstoupí od této smlouvy, vrátí budoucí prodávající zálohy na kupní cenu zaplacené budoucím kupujícím až do výše hypotečního úvěru poskytnutého hypoteční bankou, včetně částky veškerých pohledávek hypoteční banky za budoucím kupujícím (zejména sankční poplatky, úroky apod.), k jejichž zajištění bude sloužit zástavní právo hypoteční banky k (rozestavěné) jednotce, zpět na účet budoucího kupujícího vedený u hypoteční banky, s čímž budoucí kupující tímto výslovně a neodvolatelně souhlasí.

Článek IX

Společenství vlastníků, správa bytového domu

/1/ Správu, provoz a opravy společných částí bytového domu zajišťuje správce určený občanským zákoníkem nebo rozhodnutím příslušného orgánu společenství vlastníků jednotek pro bytový dům (dále jen „Společenství vlastníků“). Pravidla pro přispívání vlastníků jednotek na správu bytového domu a na odměňování osoby, která bytový dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti jsou součástí prohlášení vlastníka.

/2/ Vlastníkům jednotek vznikne zápisem vkladu vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu. Vlastníkům jednotek současně vznikne povinnost udržovat svůj byt, jakož i společné části domu, které mají vyhrazeny ve výlučném užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled bytového domu. S vlastnictvím jednotky je neoddělitelně spojeno členství ve Společenství vlastníků. Za dluhy Společenství vlastníků ručí jeho člen jako vlastník příslušné jednotky v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu a pozemku.

/3/ Vznikem vlastnického práva k jednotkám vzniká vlastníkoví jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu bytového domu a pro užívání společných částí domu, se kterými byl seznámen a které měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do bytového domu nebo bytu. Jedná se zejména o následující práva a povinnosti:

- a) povinnost nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky, oznámit tuto skutečnost včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím Společenství vlastníků. To platí obdobně i v případě změny údajů uvedených v oznámení;
- b) povinnost bez zbytečného odkladu oznámit Společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby;
- c) povinnost platit předepsané zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu, zejména ze smluv týkajících se dodávek médií a služeb pro bytový dům a vlastníky jednotek;
- d) upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, povinnost umožnit přístup do něj pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, pokud k tomu byl předem vyzván Společenstvím vlastníků;
- e) povinnost zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně bytového domu a pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části domu, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván Společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií;
- f) povinnost přispívat na správu bytového domu včetně příspěvků na odměňování osoby, která bytový dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, zejména ze smlouvy o obstarání správy bytového domu;
- g) povinnosti ze smluv o zřízení věcného břemene (umístění veřejného osvětlení, kabelového vedení, vodovodního řádu apod.);
- h) v případě jakéhokoli budoucího převodu vlastnického práva k jednotce doložit nabyvateli potvrzením Společenství vlastníků, jaké dluhy související se správou bytového domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které přejdou na nabyvatele jednotky, bude ručit převodce osobě odpovědné za správu domu.

Článek X

Uzavření kupní smlouvy, užívání bytu

/1/ Budoucí prodávající je povinen uzavřít s budoucím kupujícím kupní smlouvu, pokud budoucí kupující řádně plní vše, k čemu se touto smlouvou zavázal, tj. zejména že ke dni podpisu kupní smlouvy zaplatil budoucímu prodávajícímu zálohy na kupní cenu v souladu s článkem VI, odst. 2 této smlouvy.

/2/ Nebude-li sjednáno jinak, je budoucí kupující oprávněn užívat byt, jakmile nastanou tyto skutečnosti:

- a) všechna peněžní plnění, která mají být v souladu s touto smlouvou budoucím kupujícím uhrazena, byla řádně uhrazena; a
- b) na bytový dům byl vydán kolaudační souhlas; a
- c) (byl-li byt kolaudován jinak než současně s bytovým domem) na byt byl vydán kolaudační souhlas; a
- d) budoucím kupujícím byl podepsán protokol o uskutečnění převídacího řízení jednotky; a
- e) v souladu s touto smlouvou byla uzavřena kupní smlouva a byl podán návrh na vklad vzniku vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí.

Článek XI

Společná ustanovení

/1/ Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout budoucímu kupujícímu záruku na veškeré provedené stavební práce, a to ohledně bytu v délce dva (2) roky ode dne převzetí bytu budoucím kupujícím a ohledně společných částí domu v délce dva (2) roky ode dne vydání kolaudačního souhlasu na bytový dům.

/2/ Budoucí prodávající i budoucí kupující potvrzují a prohlašují, že touto smlouvou zavazují i své případné právní nástupce. Bez předchozího písemného souhlasu budoucího prodávajícího není budoucí kupující oprávněn tuto smlouvu a žádná práva a povinnosti z ní vyplývající převést na jakoukoliv třetí osobu.

/3/ Veškeré výzvy, oznámení a jiná sdělení požadované či předpokládané touto smlouvou nebo se jí týkající budou vyhotoveny písemně a doručeny osobně nebo doporučeně poštou, v odůvodněných případech renomovanou kurýrní službou s předem vyplacenými poplatky, pokud není stanoveno jinak. Při doručování poštou se v pochybnostech považuje třetí den po odeslání za den doručení. Doručování se děje na příslušnou adresu uvedenou níže. Změna doručovací adresy na straně budoucího kupujícího je možná pouze se souhlasem budoucího prodávajícího, vždy však musí jít o adresu na území České republiky, na které se skutečně zdržuje buďto budoucí kupující nebo osoba, již budoucí kupující vybavil plnou mocí k přebírání poštovních zásilek.

a) budoucí prodávající	adresa:	Tábor, Ústecká 3050, PSČ 390 01
	tel.:	+420 381 256 286
	e-mail:	bydleniureky@email.cz
	k rukám:	Romana Lhoty

b) budoucí kupující	adresa v ČR:	
	tel.:	
	e-mail:	
	k rukám:	

/4/ Budoucí kupující se zavazuje současně s podpisem kupní smlouvy, nebo ve lhůtě uvedené v kupní smlouvě, uzavřít smlouvu o bezúplatném zřízení věcných břemen, nebo udělit budoucímu prodávajícímu písemnou plnou moc k uzavření takové smlouvy s věcně právními účinky, omezující spoluvlastníky předmětných nemovitostí ve prospěch vlastníků sousedních nemovitostí, či třetích osob a zřízení věcných břemen omezujících vlastníky sousedních nemovitostí ve prospěch spoluvlastníků předmětných nemovitostí, pokud tato věcná břemena již nebyla zřízena budoucím prodávajícím ve smyslu ustanovení článku II., odst. 3 této smlouvy.

/5/ Smluvní strany sjednávají, že při výstavbě bytového domu dle této smlouvy mohou být provedeny dílčí odchylky od v příloze č. 2 této smlouvy uvedeného standardu spočívající v záměně původních materiálů nebo technologií za jiné materiály nebo technologie shodných nebo lepších vlastností a cenově srovnatelné. Případná vyšší cena těchto materiálů nebo technologií nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu jednotky ani jiných předmětných nemovitostí. Tyto změny nebudou důvodem k neuzavření kupní smlouvy.

/6/ Budoucí kupující se zavazuje na výzvu budoucího prodávajícího podepsat plnou moc, kterou zmocní budoucího prodávajícího k projednání podmínek dodávky a uzavření smlouvy o dodávce elektřiny do odběrného místa (bytu), umožňující osazení elektroměru budoucího kupujícího do předmětných nemovitostí.

/7/ Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že budoucí prodávající bude v souladu s obecně závaznými právními předpisy uchovávat a zpracovávat údaje o jeho osobě, této smlouvě, kupní smlouvě a na toto navazujících dalších smlouvách a dokumentech, včetně archivování smluv a dokumentů podle zvláštních předpisů.

/8/ Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. V případě, že budoucí kupující neuhradí první zálohu kupní ceny v souladu s ustanovením článku VI., odst. 2, písm a) této smlouvy, tj. do patnácti (15) dnů ode dne podpisu této smlouvy, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. V takovém případě je budoucí prodávající oprávněn ponechat si rezervační poplatek, byl-li zaplacen, jako smluvní pokutu za nedodržení smluvních podmínek.

/9/ Tato smlouva je sepsána ve třech (3) originálních vyhotoveních, z nichž budoucí prodávající obdrží dvě (2) a budoucí kupující jedno (1) vyhotovení.

/10/ Pokud by se v důsledku změny právních předpisů nebo z jiných důvodů stala některá ujednání této smlouvy neplatnými nebo neúčinnými, budou tato ustanovení součinností smluvních stran uvedena do souladu s právními normami. Strany zároveň prohlašují, že i v takovém případě je smlouva ve zbývajících částech platná, neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která oddělit nelze.

/11/ Tuto smlouvu je možné změnit pouze písemně, formou číslovaných dodatků.

/12/ Strany se dohodly, že tato smlouva se bude řídit právem České republiky a je uzavřena v souladu s ustanoveními občanského zákoníku, jehož režimem se řídí. Ustanovení § 1788, odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije. Veškeré spory vyplývající z této smlouvy budou řešeny soudy v České republice.

/13/ Nedílnou součástí této smlouvy tvoří tyto přílohy:

- příloha č. 1 - plán bytu
- příloha č. 2 - popis standardního provedení a vybavení bytu a bytového domu
- příloha č. 3 - pravidla klientských změn

/14/ Strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že jejímu obsahu porozuměly, že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojují své podpisy.

V Táboře dne

.....
Roman Lhota
jednatel
Bydlení u řeky, s.r.o.

.....
jméno