

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

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

1) PROPERTY CZECH s.r.o.

se sídlem Antala Staška 1670/80, 140 00 Praha 4 - Krč,
IČ:27073866,
jednatel Michalem Fictumem, jednatelem společnosti
bankovní spojení: 2402792564/2010 vedený u Fio banky, a.s
kontakt (tel., e-mail): tel. 603 802 967, michal.fictum@mirascz.eu

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

a

2)

r.č.:

trvale bytem:

bankovní spojení:

(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 jsou závazky Smluvních stran uzavřít za podmínek dále v této Smlouvě uvedených budoucí kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k bytové jednotce, která je podrobně popsána a vymezena v Příloze č. 1 této Smlouvy, a jejíž obsah je dále v této Smlouvě ujednán (dále jen „**Kupní smlouva**“).
- 1.2. Účelem této Smlouvy je upravit podrobně oprávnění a závazky 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 závazky Smluvních stran související s naplněním účelu této Smlouvy.

2 PROHLÁŠENÍ BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO

- 2.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že jakožto developer zajišťuje výstavbu bytových a nebytových jednotek v rámci projektu „Výstavba polyfunkčních domů, Chelčického ulice, Plzeň“ (dále jen „**Projekt**“).
- 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 (dále jen „**Bytový dům**“). Výstavba Bytového domu probíhá na pozemcích parc. č. 8589/1, 8589/3, 8589/5, 8589/6,

8589/10 8609/1, 8610/1, 8610/2 zapsaných na LV č. 25471 a dále pozemku parc. č. 8589/8 zapsaném na LV č. 1, to vše v k.ú. Plzeň.

2.3. Budoucí prodávající prohlašuje:

- (a) že jeho identifikační údaje odpovídají aktuálnímu zápisu v obchodním rejstříku,
- (b) že za Budoucího prodávajícího tuto smlouvu uzavírá oprávněný zástupce,
- (c) že není v úpadku ani v hrozícím úpadku,
- (d) že neexistuje žádné soudní či správní rozhodnutí, které by mohlo být důvodem pro zahájení exekuce proti jeho majetku.

2.4. Ukáže-li se, že některé ze shora uvedených prohlášení Budoucího prodávajícího je ke dni uzavření této Smlouvy nepravdivé, je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě je Budoucí prodávající povinen vrátit veškeré Budoucímu kupujícímu dosud uhrazené zálohy na budoucí kupní cenu.

3 PROHLÁŠENÍ BUDOUČÍHO KUPUJÍCÍHO

3.1. Budoucí kupující prohlašuje:

- (a) že důkladně zvážil výběr bytové jednotky, souhlasí s jejím vymezením v Příloze č. 1 této Smlouvy a toto vymezení pokládá za dostatečně určité,
- (b) že se seznámil s Projektem,
- (c) že se seznámil se správními rozhodnutími, na jejichž základě je Projekt Budoucím prodávajícím prováděn,
- (d) že se seznámil se soupisem standardů bytové jednotky, kterou si zvolil, a který tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy,
- (e) že 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) že je schopen splnit své další závazky vyplývající mu z této Smlouvy.

4 PŘEDMĚT BUDOUČÍHO PRODEJE

4.1. Předmětem budoucího prodeje v Kupní smlouvě je bytová jednotka D, L, M, F s lodžii, která je podrobně vymezena v Příloze č. 1 této Smlouvy, a to s veškerými součástmi a s veškerým příslušenstvím, které k ní náleží (dále jen „**Bytová jednotka**“). Bytová jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech Bytového domu včetně podílu na pozemku, jehož se Bytový dům stane součástí (resp. spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci). Bytovou jednotkou se dle kontextu v této Smlouvě rozumí rovněž lodžie a níže specifikované Garážové stání.

4.2. Předmětem budoucího prodeje v Kupní smlouvě je dále garážové parkovací stání č., které je umístěno v **1.NP/2.NP/1. PP/2.PP** Bytového domu a je podrobně vymezeno v Projektu (dále jen „**Garážové stání**“). Garážové stání tvoří oddělený nebytový prostor v Bytovém domě a zahrnuje též spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru.

4.3. Smluvní strany se dohodly, že pokud před uzavřením Kupní smlouvy Budoucí prodávající učiní prohlášení, na jehož základě Budoucí prodávající rozdělí své vlastnické právo k nemovité věci (bytovému domu) na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“), případně změnu Prohlášení vlastníka, v jejichž důsledku dojde k doplnění některých údajů vymezujících

Bytovou jednotku, bude Bytová jednotka v Kupní smlouvě vymezena v souladu s Prohlášením vlastníka.

- 4.4. Celková podlahová plocha Bytové jednotky se může dle skutečného provedení stavby lišit o +/- 3 % 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.
- 4.5. Smluvní strany berou shodně na vědomí, že spoluvlastnický podíl na společných částech Bytového domu a na pozemku, na kterém se Bytový dům nachází, může doznat v průběhu realizace Projektu změn v souvislosti se skutečným provedením Bytového domu a Bytové jednotky. Budoucí kupující prohlašuje, že tuto skutečnost nepovažuje za vadu předmětu budoucího prodeje ani za vadu této Smlouvy způsobující její neurčitost ani za podstatnou změnu okolností, když jiné stanovení budoucího spoluvlastnického podílu na společných částech Bytového domu a pozemku, na kterém se Bytový dům nachází, není v okamžiku uzavření této Smlouvy objektivně možné.
- 4.6. Smluvní strany berou dále shodně na vědomí, že označení Bytového domu a Bytové jednotky může doznat v průběhu realizace Projektu změn, když současně označení/číslování neodpovídá budoucímu zápisu ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí). Budoucí kupující prohlašuje, že tuto skutečnost nepovažuje za vadu předmětu budoucího prodeje ani za vadu této Smlouvy způsobující její neurčitost, ani za podstatnou změnu okolností, když označení Bytového domu a určení čísla Bytové jednotky není v okamžiku uzavření této Smlouvy objektivně možné.

5 PRŮBĚH VÝSTAVBY BYTOVÉHO DOMU A BYTOVÉ JEDNOTKY

- 5.1. Budoucí prodávající se zavazuje Budoucímu kupujícímu, že dokončí Bytový dům a Bytovou jednotku do konce 1. kvartálu roku 2029 tedy že do této doby zajistí vydání platného kolaudačního souhlasu, kterým příslušný stavební úřad vysloví souhlas s užíváním jak Bytového domu, tak Bytové jednotky v něm umístěné.
- 5.2. Budoucí kupující je oprávněn po uzavření této Smlouvy požádat Budoucího prodávajícího o možnost provést kontrolu průběhu výstavby Bytového domu a Bytové jednotky, 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.
- 5.3. Smluvní strany v této Smlouvě rozumějí vyšší mocí zejména klimatické podmínky, živelné pohromy, války, nouzový stav, stávky, jakož i další objektivní okolnosti znemožňující provádění stavebních prací dle příslušných správních rozhodnutí, a to zejména na Bytovém domě a/nebo Bytové jednotce nebo znemožňující dodržení technologických postupů výstavby Bytového domu a/nebo Bytové jednotky. Strany se dohodly, že v případě výskytu vyšší moci se termín dokončení dle čl. 5.1 této Smlouvy automaticky prodlužuje. Budoucí prodávající je povinen vyzoomět o této skutečnosti bez zbytečného odkladu Budoucího kupujícího a je-li to možné sdělit Budoucímu kupujícímu předpokládanou dobu prodloužení způsobené vyšší mocí.

6 BUDOUCÍ KUPNÍ CENA

- 6.1. Smluvní strany se dohodly na celkové budoucí kupní ceně za Bytovou jednotku včetně daně z přidané hodnoty ve výšiKč, (slovy: korun českých). Tato budoucí kupní cena se sestává ze součtu základní ceny Bytové jednotky, (v níž je případně zahrnuta i cena lodžie a Garážového stání), v níž je již započtena daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), a ceny podílu na pozemku pod Bytovým domem a na pozemku přiléhajícím (či pozemcích přiléhajících) k Bytovému domu (dále jen „cena podílů na pozemcích pod Bytovým domem“), tedy následovně:

Základní cena v Kč

DPH (12 %) v Kč

Cena v Kč vč. DPH

- 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 změni 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 může být změněna v důsledku dohody o tzv. klientských změnách. Rozsah klientských změn Smluvní strany případně uvedou v písemném, oběma Smluvními stranami podepsaném změnovém listu, případně objednávce anebo dodatku k této Smlouvě. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo vybudovat Bytovou jednotku ve standardním provedení, a to dle projektové dokumentace Projektů a Stavebního povolení.
- 6.5. Smluvní strany prohlašují a shodně stvrzují, že převážený předmět budoucího prodeje představuje jedinou hospodářsky a funkčně nedělitelnou dodávku, jejímž hlavním plněním je dodání jednotky splňující definici stavby pro sociální bydlení (§ 48a odst. 1 zákona 235/2004 Sb.) Spoluvlastnický podíl na společných částech Bytového domu, spoluvlastnický podíl na pozemku jehož se Bytový dům stane součástí a spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru Garážové stání slouží výhradně k užití předmětné Bytové jednotky a sdílí sazbu hlavního plnění.

7 PLATEBNÍ PODMÍNKY A ZAJIŠTĚNÍ FINANCOVÁNÍ

- 7.1. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující zaplatí ve prospěch Budoucího prodávajícího, resp. schovatele Fio banka, a.s., IČO 61858374, se sídlem V Celnici 1028/10, Praha, 110 00 (dále jen „Schovatel“) na vinkulovaný účet Schovatele budoucí kupní cenu formou záloh na budoucí kupní cenu na základě vystavených faktur Budoucím prodávajícím před uzavřením Kupní smlouvy.
- 7.2. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit budoucí kupní cenu následujícími zálohami:
- (a) částku ve výši 20 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující do 10 dnů ode dne uzavření této Smlouvy, přičemž z této zálohy bude odečtena částka ve výši 300 000,- Kč, kterou Budoucí kupující již uhradil jako rezervační zálohu před podpisem této smlouvy (dále jen „Rezervační záloha“);
 - (b) částku ve výši 25 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující do 21 dnů ode dne, kdy bude příslušným katastrálním pracovištěm povolen vklad vlastnického práva k rozestav. jednotkám dle Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, a Budoucí prodávající toto písemně oznámí Budoucímu kupujícímu;
 - (c) částku ve výši 25 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující do 21 dnů ode dne, kdy bude v Bytové jednotce dokončena výstavba vnitřních zdí a budou provedeny hrubé rozvody elektřiny, vody a kanalizace, a Budoucí prodávající tuto skutečnost oznámí Budoucímu kupujícímu;
 - (d) částku ve výši 20 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující do 21 dnů ode dne, kdy bude zahájeno provádění fasády Bytového domu a kdy budou zahájeny práce na kompletacích vnitřních instalací a kdy budou dokončeny vnitřní

omítky-sádrokartony Bytové jednotky a Budoucí prodávající tuto skutečnost oznámí Budoucímu kupujícímu;

- (e) zbývající část celkové budoucí kupní ceny do 21 dnů ode dne, kdy bude příslušným stavebním úřadem vydán kolaudační souhlas, kterým bude povoleno trvalé užívání Bytového domu a Bytové jednotky. Budoucí prodávající tuto skutečnost oznámí Budoucímu kupujícímu;
- 7.3. Za řádně uhrazenou platbu se považuje taková platba, která je ke dni své splatnosti připsána na příslušném účtu specifikovaném na faktuře vystavené Budoucím prodávajícím dle této Smlouvy a je zaslána prokazatelně z účtu Budoucího kupujícího nikoliv vložena v hotovosti.
- 7.4. Pro případ prodloužení Budoucího kupujícího s úhradou výše uvedených záloh či jejich sjednávají Smluvní strany povinnost Budoucího kupujícího zaplatit Budoucímu prodávajícímu úrok z prodloužení ve výši 0,08 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
- 7.5. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Bytovou jednotku Budoucímu kupujícímu jako zástavu k hypotéčnímu úvěru, který bude Budoucí kupující čerpat na úhradu části budoucí kupní ceny, a zřídit tak ve prospěch věřitele Budoucího kupujícího zástavní právo či jiné obdobné věcné právo, a to do 30 dnů od doručení žádosti Budoucího kupujícího, pokud 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, 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 (úvěrující 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.
- 7.6. Budoucí prodávající je oprávněn Bytovou jednotku zatížit zástavním právem zřízeným ve prospěch financujícího subjektu realizaci Projektu. Dle toho, zda Budoucí prodávající využije svého práva dle tohoto odstavce, bude upraveno znění Kupní smlouvy. Proávající je však povinen zajistit výmaz případného výše uvedeného zástavního práva nejpozději do doby, kdy bude příslušným katastrálním pracovištěm povolen vklad vlastnického práva ve prospěch Budoucího kupujícího k jednotkám dle Prohlášení vlastníka 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. 5.1. této Smlouvy způsobilé k užívání, tj. k užívání za účelem bydlení.
- 8.2. Budoucí prodávající je povinen zajistit, aby Bytová jednotka byla nejpozději 70 dní po lhůtě, dle čl. 5.1. této Smlouvy prostá jakýchkoliv právních vad, nájemních či jiných užívacích práv, dále zástavních práv či jiných zatížení (např. zákaz zcizení, zákaz dalšího zatížení atd.) vážnoucích na Bytovou jednotku ve prospěch třetích osob, ledaže jde o zástavní práva či jiná zatížení zřízená Budoucím prodávajícím na pokyn Budoucího kupujícího nebo s jeho souhlasem.
- 8.3. Budoucí prodávající je povinen zajistit, že na Bytovém domě a na Bytové jednotce nebudou váznout žádná věcná břemena vyjma věcných břemen zřízených např. pro přípojky Bytového domu k technické infrastruktuře (elektro přípojka, telekomunikace, plynovod, vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení atp.) ve vlastnictví správců či provozovatelů technické infrastruktury, vyjma věcných břemen umožňujících umístění zařízení technologické

infrastruktury a reklamního označení na Bytovém domě a dále s výjimkou věcných břemen zřízených ve prospěch uživatelů Bytového domu.

- 8.4. Budoucí kupující prohlašuje, že byl seznámen s tím, že Projekt může být prováděn v několika etapách a zavazuje se strpět tuto výstavbu.

9 ZÁVAZEK 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 této Smlouvě. Výzvu ke splnění povinnosti uzavřít Kupní smlouvu je Smluvní strana oprávněna učinit za podmínek níže uvedených nejpozději do uplynutí jednoho (1) kalendářního roku od uplynutí termínu uvedeného v čl. 5.1. této Smlouvy.

- 9.2. Budoucí kupující je oprávněn vyzvat Budoucího prodávajícího ke splnění jeho povinnosti uzavřít Kupní smlouvu, pokud budou splněny následující podmínky:

- (a) Budoucí kupující zcela splní svoji povinnost zaplatit budoucí kupní cenu formou záloh dle čl. 7 této Smlouvy, a současně
- (b) příslušným stavebním úřadem bude vydán platný kolaudační souhlas, kterým bude povoleno trvalé užívání Bytového domu, vnějších terénních úprav a Bytové jednotky, a současně bude Bytová jednotka zapsána jako dokončená do katastru nemovitostí,

Pokud Budoucí prodávající obdrží takovou výzvu Budoucího kupujícího, je povinen s Budoucím kupujícím uzavřít Kupní smlouvu, a to do 75 dnů od splnění všech shora uvedených podmínek.

- 9.3. Budoucí prodávající je oprávněn vyzvat Budoucího kupujícího ke splnění jeho povinnosti uzavřít Kupní smlouvu ve znění předloženém Budoucím prodávajícím, pokud budou splněny následující podmínky:

- (a) příslušným stavebním úřadem bude vydán platný kolaudační souhlas, 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
- (b) zanikla jakákoliv zástavní práva či jiná zatížení (např. zákaz zcizení, zákaz dalšího zatížení atd.) vážnoucí 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,

Pokud Budoucí kupující obdrží takovou výzvu Budoucího prodávajícího, je povinen s Budoucím prodávajícím uzavřít Kupní smlouvu, a to do 30 dnů od splnění všech shora uvedených podmínek.

- 9.4. Smluvní strany se dohodly, že ať už k uzavření Kupní smlouvy vyzve druhou Smluvní stranu Budoucí kupující nebo Budoucí prodávající, předloží návrh Kupní smlouvy Budoucí prodávající. Návrh Kupní smlouvy je k nahlédnutí na webových stránkách: www.sisters-tower.cz

- 9.5. Návrh na vklad uzavřené Kupní smlouvy podá dle dohody Smluvních stran Budoucí prodávající, a to do 30 dnů od uzavření Kupní smlouvy. Budoucí kupující bere na vědomí, že vlastnické právo k Bytové jednotce přejde na Budoucího kupujícího vkladem vlastnického práva ve prospěch Budoucího kupujícího dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za zahájení řízení o vklad práva do katastru nemovitostí dle Kupní smlouvy nese Budoucí kupující.

- 9.6. Smluvní strany prohlašují, že rámcové vymezení obsahu Kupní smlouvy uvedené v této Smlouvě (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.

10 PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ BYTOVÉ JEDNOTKY

- 10.1. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující převezme Bytovou jednotku nejpozději ke dni uzavření Kupní smlouvy. Smluvní strany si však mohou ujednat dřívější termín převzetí Bytové jednotky, který však nesmí předcházet dni platného vydání kolaudačního souhlasu, 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. Budoucí prodávající je oprávněn a současně povinen předat Budoucímu kupujícímu dokončenou Bytovou jednotku, jejíž užívání bude trvale povoleno platným kolaudačním souhlasem příslušného stavebního úřadu. Takovou Bytovou jednotku se Budoucí kupující zavazuje převzít, a to i tehdy, pokud by na Bytové jednotce existovaly drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání Bytové jednotky. Poruší-li Budoucí kupující svůj závazek 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.
- 10.5. Budoucí prodávající současně s předáním Bytové jednotky Budoucímu kupujícímu předá kopii kolaudačního souhlasu, klíče, stavy měřidel spotřebovaných energií, návody na používání, seznam zařízení se záruční dobou podle záručních listů, 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 svůj závazek 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.
- 10.8. 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 jakékoliv změně vnějšího architektonického vzhledu bytového domu, ať už se jedná o trvalé či jen dočasné změny (např. markýz nebo pergol). K těmto se Budoucí kupující zavazuje zavázat i svého právního nástupce, pokud Bytovou jednotku 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 ZÁRUKA ZA JAKOST

- 11.1. Budoucí prodávající poskytuje Budoucímu kupujícímu záruku za jakost Bytové jednotky.

- 11.2. Záruční doba činí **36 měsíců** a začíná svůj běh dnem, kdy Budoucí kupující Bytovou jednotku převezme nebo ke dni, kdy byl Budoucí kupující povinen Bytovou jednotku převzít, podle toho, která z těchto právních skutečností nastane dříve.
- 11.3. Na věci, které budou součástí či příslušenstvím Bytové jednotky a na něž je výrobcem, dovozcem či distributorem (zejména technologická vybavení) poskytnuta jiná lhůta záruky, platí záruční doba uvedená v soupisu věcí s jinou záruční dobou, který bude přílohou zápisu o předání a převzetí Bytové jednotky.

12 Odstoupení od Smlouvy

- 12.1. Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit:
- (a) pokud bude Budoucí prodávající v prodlení s dokončením výstavby Bytového domu a Bytové jednotky oproti termínu uvedenému v čl. 5.1. této Smlouvy déle než 10 měsíců, ledaže se jedná o prodlení způsobené vyšší mocí, a/nebo
 - (b) pokud Budoucí prodávající nezajistí ani do 6 měsíců od splnění veškerých povinností Budoucího kupujícího vyplývajících z této Smlouvy zánik všech zástavních práv či jiných zatížení (např. zákaz zcizení, zákaz dalšího zatížení atd.) vážnoucích na Bytové jednotce ve prospěch třetích osob, ledaže půjde o zástavní právo či jiná zatížení zřízená Budoucím prodávajícím na pokyn Budoucího kupujícího nebo s jeho souhlasem, a/nebo
 - (c) Budoucí prodávající bude v prodlení se splněním své povinnosti uzavřít Kupní smlouvu po dobu delší než 70 dnů.
- 12.2. Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit:
- (a) pokud bude Budoucí kupující v prodlení s úhradou jakékoli ze záloh či její části dle čl. 7 této Smlouvy včetně plateb za klientské změny dle čl. 6 odst. 6.4 této Smlouvy, a to po dobu delší než 30 dnů, a/nebo
 - (b) pokud bude ohledně kteréhokoliv Budoucího kupujícího zahájeno insolvenční řízení, a/nebo
 - (c) Budoucí kupující bude v prodlení se splněním své povinnosti uzavřít Kupní smlouvu po dobu delší než 30 dnů.
- 12.3. Uplyne-li marně jeden (1) kalendářní rok od uplynutí termínu uvedeného v čl. 5.1. této Smlouvy, aniž kterákoli Smluvní strana učiní výzvu ke splnění povinnosti uzavřít Kupní smlouvu, je kterákoli Smluvní strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit.
- 12.4. 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.
- 12.5. 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 a řešení sporů;
 - (d) ustanovení týkající se takových práv a povinností, z jejichž povahy vyplývá, že mají smluvní strany zavazovat i po ukončení této Smlouvy.
- 12.6. Dojde-li po podpisu této Smlouvy k odstoupení od Smlouvy ze strany Budoucího kupujícího, Rezervační záloha se nevrací a náleží Budoucímu prodávajícímu.

13 SMLUVNÍ POKUTY

- 13.1. Budoucí prodávající je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5 % z celkové budoucí kupní ceny bez DPH, pokud vznikne Budoucímu kupujícímu právo od této Smlouvy odstoupit dle čl. 12.1. písm. (a), (b) a (c) této Smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Budoucího kupujícího na náhradu škody v plné výši vedle práva na zaplacení smluvní pokuty.
- 13.2. Pokud bude Budoucí prodávající v prodlení s předáním Bytové jednotky dle čl. 10 této Smlouvy po dobu delší než 60 dnů od termínu předání Bytové jednotky dohodnutého touto Smlouvou, je Budoucí prodávající povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu v částce 150,-Kč za každý započatý den takového prodlení trvajících alespoň 30 dnů od termínu předání Bytové jednotky dohodnutého touto Smlouvou.
- 13.3. 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 200,- Kč za každý započatý den takového prodlení.
- 13.4. Budoucí kupující je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10 % z celkové budoucí kupní ceny bez DPH, pokud vznikne Budoucímu prodávajícímu právo od této Smlouvy odstoupit dle čl. 12.2. této Smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Budoucího prodávajícího na náhradu škody v plné výši vedle práva na zaplacení smluvní pokuty.
- 13.5. Budoucí kupující je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 300 000,- 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.
- 13.6. Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti (14) dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty příslušné Smluvní straně.

14 OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 14.1. Budoucí prodávající je oprávněn jednostranně započítat proti jakýmkoli splatným i nesplatným pohledávkám Budoucího kupujícího za Budoucím prodávajícím jakékoli své či postoupením nabyté, splatné i nesplatné, jakož i neurčité či nejisté pohledávky za Budoucím kupujícím.
- 14.2. 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.
- 14.3. Strany se dále dohodly, že od standardní dispozice, provedení a vybavení Bytové jednotky a Bytového domu je Budoucí prodávající oprávněn se odchýlit v případě, bude-li taková potřeba vyvolána jako důsledek příslušných právních předpisů nebo rozhodnutí vydaných na podkladě takových předpisů nebo podle platných norem nebo doporučení výrobců (dodavatelů) jednotlivých součástí Bytového domu/Bytové jednotky, nebo v případě, nebude-li možné konkrétní výrobek již zajistit vůbec nebo pouze s nepřiměřenými náklady. V takovém případě je Budoucí prodávající povinen původní řešení a/nebo vybavení Bytového domu/Bytové jednotky nahradit kvalitativně shodným nebo lepším řešením, výrobkem či plněním. Prováděcí stavební dokumentaci je Budoucí prodávající oprávněn upravovat při zachování standardů ve smyslu předchozí věty. Takové změny nejsou důvodem k odstoupení od této Smlouvy nebo vzniku jiných nároků Budoucího kupujícího.
- 14.4. Strany výslovně sjednávají, že vyobrazení Projektu v propagačních materiálech a jiné související dokumentaci Budoucího prodávajícího je pouze informativní a nemusí být beze zbytku dodrženo

(zejména je tím myšleno: přesné barevné odstíny, umístění vybavení, členění oken, umístění zeleně apod.).

15 KOMUNIKACE A OPRÁVNĚNÉ OSOBY

15.1. 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.

15.2. 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:

Michal Fictum, jednatel

e-mail: michal.fictum@mirascz.eu tel.: +420 603 802 967

pro záležitosti technické:

Ing. Pavel Zolotarev, e-mail: pavel.zolotarev@mirascz.eu, tel.: +420 737 446 987

Karel Konopík, e-mail: karel.konopik@mirascz.eu, tel.: +40 734 670 547

pro klientské změny: kzsisters@mirascz.eu

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

.....

15.3. 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.

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

16 ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 16.1. 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.
- 16.2. Smluvní strany tímto v souladu s § 558 odst. 2 občanského zákoníku prohlašují, že se v jejich právním styku nepříhlíží 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, § 1793 až § 1796 občanského zákoníku.
- 16.3. Práva a povinnosti Smluvních stran včetně uzavření kupní smlouvy, její platnosti a účinnosti se řídí právním řádem České republiky.
- 16.4. Stojí-li na straně Budoucího kupujícího více osob, jsou tyto osoby povinny plnit veškeré své závazky z této Smlouvy společně a nerozdílně a ze všech oprávnění jsou rovněž oprávněny společně a nerozdílně.
- 16.5. 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.
- 16.6. 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.
- 16.7. 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 žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
- 16.8. 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.
- 16.9. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních s platností originálu. Obě smluvní strany obdrží každá po jednom (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení smlouvy bude sloužit pro účely banky Budoucího kupujícího.
- 16.10. Nedílnou součástí Smlouvy jsou níže uvedené přílohy:
 - Příloha č. 1 – Popis Bytové jednotky (karta bytu)
 - Příloha č. 2 – Popis standardního vybavení a provedení Bytové jednotky
 - Příloha č. 3 – Popis konstrukce domu
- 16.11. 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 tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Plzni dne

V Plzni dne

PROPERTY CZECH s.r.o.
Michal Fictum - jednatel

Budoucí kupující