

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

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

1) **BC Real, a.s.**

IČO: 279 65 899, se sídlem Boettingerova 2902/26, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň
zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Plzni, v oddílu B, vložka 1274
zastoupená Martinem Hrubým, statutárním ředitelem, č. bankovního účtu **115-2280150247/0100**,
Komerční banka, a.s., variabilní symbol: **342** (číslo bytu, první číslice označuje pořadí písmene
označujícího příslušný objekt v abecedě)

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

a

2) **pan** r.č. / a **paní** r.č. /
oba bytem, adresa pro doručování :

(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 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 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 „Byty Papírnická“ (dále jen „**Projekt**“). Projekt je popsán v Příloze č. 2 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. 3 (dále jen „**Bytový dům**“).
- 2.3. Budoucí prodávající prohlašuje:
 - (a) že je právnickou osobou založenou a platně existující podle práva České republiky, která podniká mimo jiné v oboru činnosti inženýrská činnost v investiční výstavbě a realitní činnost,
 - (b) že jeho identifikační údaje odpovídají aktuálnímu zápisu v obchodním rejstříku,
 - (c) že za Budoucího prodávajícího tuto smlouvu uzavírá oprávněný zástupce,

- (d) že není v úpadku ani v hrozícím úpadku,
 - (e) 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 a Budoucímu kupujícímu vzniká právo požadovat zaplacení jednorázové smluvní pokuty ve výši 100.000,-Kč.

3 PROHLÁŠENÍ BUDOUCÍHO 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, který je popsán v Příloze č. 2 této Smlouvy,
- (c) že se seznámil se správními rozhodnutími, na jejichž základě je Projekt Budoucím prodávajícím prováděn, a jejichž soupis je uveden v Příloze č. 2 této Smlouvy,
- (d) že se seznámil se soupisem standardů bytové jednotky, kterou si zvolil, a který tvoří Přílohu č. 4 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 BUDOUCÍHO PRODEJE

- 4.1. Předmětem budoucího prodeje v Kupní smlouvě je bytová jednotka č. **C42**, která je podrobně vymezena v Příloze č. 1 této Smlouvy, a to s veškerými součástmi a s veškerým příslušenstvím, které k ní náleží a která je popsána v Příloze č. 1 (dále jen „**Bytová jednotka**“). Bytová jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech Bytového domu. Bytovou jednotkou se dle kontextu v této Smlouvě rozumí rovněž samostatná terasa a případně též spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru – garáži, vyplývá-li z Přílohy č. 1, že má Budoucí kupující zájem rovněž o samostatnou terasu nebo o spoluvlastnický podíl na garáži.
- 4.2. 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.

5 PRŮBĚH VÝSTAVBY BYTOVÉHO DOMU A BYTOVÉ JEDNOTKY

- 5.1. Předpokládaný průběh výstavby Bytového domu a Bytové jednotky je blíže uveden v Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 5.2. Budoucí prodávající se zavazuje Budoucímu kupujícímu, že dokončí Bytový dům a Bytovou jednotku do **31. 10. 2019**, 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.

- 5.3. 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.
- 5.4. Smluvní strany v této Smlouvě rozumějí vyšší mocí zejména extrémní klimatické podmínky, živelné pohromy, války, 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. V případě výskytu 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 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 výši **,-Kč**, slovy: korun českých. Tato budoucí kupní cena se sestává ze součtu základní ceny bytové jednotky (v níž je případně zahrnuta i cena spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce – garáži a cena terasy), k níž bude připočtena daň z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“), a ceny podílu na pozemku pod Bytovým domem a na případném pozemku přiléhajícím (či pozemcích přiléhajících) k Bytovému domu (dále jen „**cena podílů na pozemcích pod Bytovým domem**“), tedy v tomto členění:

	Základní cena v Kč	DPH (15 %) v Kč	Cena v Kč vč. DPH
Cena bytové jednotky	, -Kč	, -Kč	, -Kč
Cena podílů na pozemcích pod Bytovým domem	, -Kč	, -Kč	, -Kč
Celková budoucí kupní cena	, -Kč		

- 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. 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.

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 se zavazuje zaplatit budoucí kupní cenu následujícími zálohami:
- (a) částku ve výši 5 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující do 15 dnů ode dne uzavření této Smlouvy;
 - (b) částku ve výši 15 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující do 30 dnů ode dne, kdy bude zahájena stavba Bytového domu, a Budoucí prodávající toto písemně oznámí Budoucímu kupujícímu;
 - (c) částku ve výši 15 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující do 15 dnů ode dne, kdy bude dokončena hrubá stavba Bytové jednotky bez vnitřních zdí (příček), a Budoucí prodávající toto písemně oznámí Budoucímu kupujícímu;
 - (d) částku ve výši 15 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující do 30 dnů ode dne, kdy bude příslušným katastrálním pracovištěm povolen vklad vlastnického práva k novým jednotkám dle Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, a Budoucí prodávající toto písemně oznámí Budoucímu kupujícímu;
 - (e) částku ve výši 20 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující do 30 dnů ode dne, kdy bude v Bytové jednotce dokončena výstavba vnitřních zdí (příček) a budou provedeny hrubé rozvody elektřiny, vody a kanalizace, a Budoucí prodávající tuto skutečnost oznámí Budoucímu kupujícímu;
 - (f) částku ve výši 20 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující do 15 dnů ode dne, kdy bude dokončena fasáda Bytového domu a budou provedeny kompletace vnitřních instalací a omítky Bytové jednotky a Budoucí prodávající tuto skutečnost oznámí Budoucímu kupujícímu;
 - (g) zbývající část celkové budoucí kupní ceny do 10 dnů ode dne, kdy bude příslušným stavebním úřadem vydán kolaudační souhlas, kterým bude povoleno trvalé užívání Bytového domu a Bytové jednotky.
- 7.3. Pro případ prodloužení Budoucího kupujícího s úhradou výše uvedených záloh sjednávají Smluvní strany povinnost Budoucího kupujícího zaplatit Budoucímu prodávajícímu úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
- 7.4. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Bytovou jednotku Budoucímu kupujícímu jako zástavu k zajištění 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, 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, a současně
 - (d) Budoucí kupující uhradí zálohy na budoucí kupní cenu ve výši alespoň 20 % celkové budoucí kupní ceny.

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 způsobilé k řádnému užívání, tj. k užívání za účelem bydlení.
- 8.2. Budoucí prodávající je povinen zajistit, aby Bytová jednotka byla nejpozději ve lhůtě 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.) vážnoucích na Bytové jednotce 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 pro přípojky Bytového domu k technické infrastruktuře (elektro přípojka, telekomunikace, plynovod, vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení atp.) ve vlastnictví správce či provozovatelů technické infrastruktury, vyjma věcných břemen umožňujících umístění zařízení technologické infrastruktury a reklamního označení na Bytovém domě.

9 ZÁVAZEK UZAVŘÍT KUPNÍ SMLOUVU

- 9.1. Smlouvy 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. 5.2. 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,a to do 30 dnů od splnění všech shora uvedených podmínek. Pokud Budoucí prodávající obdrží takovou výzvu Budoucího kupujícího, je povinen s Budoucím kupujícím uzavřít Kupní smlouvu.
- 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.) vážnoucích 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,

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

- 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.
- 9.5. Budoucí prodávající se zavazuje předložit Budoucímu kupujícímu návrh Kupní smlouvy do 30 kalendářních dnů od vydání posledního platného kolaudačního souhlasu týkající se Bytového domu.
- 9.6. Návrh na vklad uzavřené Kupní smlouvy podá dle dohody Smluvních stran Budoucí prodávající. 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.
- 9.7. 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 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 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 Bytového 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.

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. 5.2. této Smlouvy déle než 3 měsíce, ledaže se jedná o prodlení způsobené vyšší mocí, a/nebo
 - (b) pokud Budoucí prodávající nezajistí ani do 3 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 60 dnů.
- 12.2. Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit:
- (a) pokud bude Budoucí kupující v prodlení s úhradou jakékoli ze záloh dle čl. 7 této Smlouvy, a to po dobu delší než 3 měsíce, 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 60 dnů.
- 12.3. Uplyne-li marně jeden (1) kalendářní rok od uplynutí termínu uvedeného v čl. 5.2. této Smlouvy, aniž kterékoli 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.

13 SMLUVNÍ POKUTY

- 13.1. 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. 12.1. 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 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 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 500,-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. Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti (14) dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty příslušné Smluvní straně.

14 OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 14.1. 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 Budoucí kupujícímu uhrazené budoucí kupní ceny. Limitace škody se neuplatní v případě, že škoda byla způsobena úmyslně nebo z hrubé nedbalosti.
- 14.2. Budoucí prodávající je oprávněn jednostranně započítat proti jakýmkoli splatným i nesplatným pohledávkám Budoucího kupujícího za Budoucí prodávající jakékoli své či postoupením nabyté, splatné i nesplatné, jakož i neurčité či nejisté pohledávky za Budoucí kupující.
- 14.3. 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.

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 doručenu 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:

Martin Hrubý, statutární ředitel

e-mail: martin.hruby@bcreal.cz, tel.: +420 731 537 515

pro záležitosti technické:

Jan Rous, e-mail: jan.rous@bcreal.cz, tel: +420 602 161 909

a

Jaroslav Kohout, e-mail: jaroslav.kohout@bcreal.cz, tel.: +420 731 537 560

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

.....

e-mail:@......cz

tel.: +420

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 nepřihlíží k obchodním zvykostem 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. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností dle § 1765 odst. 2 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 čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu. Budoucí prodávající obdrží tři (3) vyhotovení a Budoucí kupující obdrží jedno (1) vyhotovení.
- 16.10. Nedílnou součástí Smlouvy jsou níže uvedené přílohy:
- Příloha č. 1 – Popis Bytové jednotky;
 - Příloha č. 2 – Popis projektu „Byty Papírnická“;
 - Příloha č. 3 – Popis Bytového domu;
 - Příloha č. 4 – Soupis standardů Bytové jednotky;
 - Příloha č. 5 – Půdorys příslušného podlaží objektu halových garáží s vyznačením garážového stání.
- 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 _____

BC Real, a.s.
Martin Hrubý, statutární ředitel

Pan/Paní

Příloha č. 1
Popis Bytové jednotky

Označení Bytové jednotky	_____	
Umístění Bytové jednotky v Bytovém domě	_____. NP	
Bytová jednotka se skládá z těchto místností:	Chodba	_____ m ²
	Koupelna + WC	_____ m ²
	Obytná místnost + kuchyňský kout	_____ m ²
	Ložnice	_____ m ²
	Komora	_____ m ²
	Podlahová plocha celkem	_____ m ²
	Celková podlahová plocha bytu 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.	
Vybavení Bytové jednotky	Bytová jednotka bude ohraničena vstupními dveřmi do bytu a do komory, pakliže je komora 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). Bytová jednotka zahrnuje kromě vlastního bytu jako prostorově oddělené části Bytového domu rovněž podíl na společných částech Bytového domu. Blíže viz Příloha č. 4. – půdorys bytové jednotky, půdorys příslušného podlaží domu a popis standardu provedení bytu a domu	
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 - garáži	Spoluvlastnický podíl ve výši 1/163 z celku nebytové jednotky - halové garáže o celkové ploše 5700m ² . K uvedenému spoluvlastnickému podílu na halové garáži náleží právo výlučného užívání parkovacího stání označeného jako č. _____ o výměře cca 12 m ² , umístěného v _____ podlaží objektu halových garáží a znázorněného v půdorysném schématu v Příloze č. 5 této Smlouvy. Celková plocha garážového stání 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. Budoucí kupující bere na vědomí, že Budoucí prodávající zajistí, že ve vztahu ke všem spoluvlastnickým podílům na předmětné nebytové jednotce dojde ke vzdání se předkupního práva s účinky pro právní nástupce, a to z důvodu snadnější dispozice s předmětným spoluvlastnickým podílem v budoucnu.	
Terasa/Lodžie	K užívání výlučně s Bytovou jednotkou bude v Prohlášení vlastníka určena terasa/lodžie přístupná z Bytové jednotky o výměře _____ m ² . Terasa/Lodžie bude v Prohlášení vlastníka vymezena jako společná část Bytového domu. Celková plocha terasy/lodžie 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.
Terasa – samostatný pozemek (byty v 2PP)	<p>Terasa bude mít výměru m². Terasa bude umístěna na samostatném pozemku, který je vyznačen v půdorysném schématu v Příloze č. 4. Budoucí kupující bere na vědomí, že tento samostatný pozemek může být zatížen služebnostmi souvisejícími s provozem Bytového domu.</p> <p>Celková plocha terasy se může dle skutečného provedení stavby lišit o +/- 3 % plochy, aniž by byla kterákoli Smluvní strana oprávněna žádat snížení či zvýšení kupní ceny, slevu z kupní ceny, náhradu škody či jakýkoli jiný nárok.</p>

Příloha č. 2

Popis projektu „Byty Papírnická“

Projekt „Byty Papírnická“ zajišťuje Budoucí prodávající jako developerská společnost. Cílem tohoto Projektu je dokončení výstavby objektu nového bytového domu v ulici Papírnická v Plzni, který se skládá celkem ze tří objektů, v nichž budou umístěny byty, kanceláře a parkovací objekt. Projekt je budován jako jedna budova s výsledným stavem jednoho společenství vlastníků.

Jednotlivé objekty, z nichž je tvořen Bytový dům, jsou charakterizovány následovně:

- bytový dům A vč. halových garáží: počet bytových jednotek: 27 ks, počet nebytových jednotek: 6 ks, poloha domu znázorněna v níže uvedené situaci,
- bytový dům B: počet bytových jednotek: 43 ks, počet nebytových jednotek: 1 ks, poloha domu znázorněna v níže uvedené situaci,
- bytový dům C: počet bytových jednotek: 63 ks, počet nebytových jednotek: 1ks, poloha domu znázorněna v níže uvedené situaci,

Bytový dům bude realizován v obci Plzeň, v ulici Papírnická na pozemcích **parc. č. 1218/1 (ostatní plocha), parc. č. 1218/6 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1218/7 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1218/8 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 1219 (zastavěná plocha a nádvoří)**, vše katastrální území Plzeň. Jednotlivé jednotky umístěné v Bytovém domě jsou určeny k prodeji individuálním zájemcům.

Základní rysy Projektu jsou popsány v prezentačním materiálu Budoucího prodávajícího, v projektové dokumentaci pro stavební povolení vypracované Ing. Josefem Houškou, s níž byl Budoucí kupující před uzavřením této Smlouvy seznámen.

Projekt je ke dni uzavření této Smlouvy ve fázi po vydání pravomocného stavebního povolení vydaného příslušným stavebním úřadem.

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

- územní rozhodnutí č. 5854 vydané Magistrátem města Plzně, odbor stavebně správní ze dne 27. 8. 2015, sp. zn. SZ MMP/095571/15/BEN, č. j. MMP/211176/15, které nabylo právní moci dne 30.9.2015,
- stavební povolení vydané Úřadem městského obvodu Plzeň 2 – Slovany, Odbor stavebně správní a dopravy ze dne 2. 3. 2017, sp. zn. SZ UMO2/15149/16/DaZe, č. j. UMO2/02362/17, které nabylo právní moci dne 24. 3. 2017 (týká se povolení stavby nového bytového domu v ul. Papírnická),
- stavební povolení vydané Magistrátem města Plzně, Odbor stavebně správní ze dne 17. 1. 2017, sp. zn. SZ MMP/232773/16/REI, č. j. MMP/010801/17, které nabylo právní moci dne 15. 2. 2017 (týká se povolení stavby úprav komunikace v ul. Papírnická)
- rozhodnutí o povolení k provedení stavby vodního díla vydané Magistrátem města Plzně, Odbor stavebně správní ze dne 9. 5. 2017, sp. zn. SZ MMP/260124/16/CHA, č. j. MMP/107237/17 (týká se povolení k provedení stavby vodního díla – kanalizační stoka v rámci likvidace dešťové vody a výústního objektu).

Projekt „Byty Papírnická“ (a související infrastruktura) bude postaven na výše uvedených pozemcích (případně na jejich částech), které jsou vlastnictvím Budoucího prodávajícího. Na níže uvedené situaci je zachycena budoucí poloha Bytového domu na výše uvedených pozemcích s vyznačením jednotlivých objektů, z nichž se Bytový dům skládá.

Příloha č. 3 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,
- objekt dešťové kanalizace zajišťující odvod dešťových srážek ze střech a ze zpevněných ploch do řeky, a výústní objekt dešťové kanalizace – na základě smluvních vztahů se statutárním městem Plzeň a s Povodím Vltavy, s.p.,
- 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,
- hromosvod – kompletní jímací soustava vč. svodu a zemnicích 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 koupelny, WC a kuchyně,
- osobní výtah,
- výtahová šachta,
- strojovna výtahu,
- schodiště,
- chodby,
- dveře u společných částí,
- rozvody topné soustavy bez technologického zařízení výměníkové stanice dálkového tepla,
- okna a dveře tvořící vnější plášť budovy,
- televizní rozvody až k bytovým rozvaděčům.

Předpokládaný rámcový časový průběh výstavby Bytového domu:

Zahájení stavby:	leden 2018
Dokončení hrubé stavby:	září/říjen 2018
Prohlášení vlastníka v KN:	listopad/prosinec 2018
Vnitřní zdi a hrubé rozvody:	únor 2019
Omítky a kompletace:	červen 2019
Kolaudace, předání Bytů :	říjen 2019

Příloha č. 4 – Soupis standardů Bytové jednotky

viz samostatná příloha

Příloha č. 5 – Púdorys příslušného podlaží objektu halových garáží s vyznačením garážového stání

samostatná příloha