

Smlouva o uzavření budoucí smlouvy

uzavřená podle § 50a zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Článek 1 Účastníci

1.1. **EURO DEVELOPMENT PRAGUE**, s.r.o., IČ 282 46 161,
se sídlem Praha 2, Nové Město, Ječná 550/1, PSČ 120 00,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 135057,
zastoupená na základě plné moci Ing. Radkem Švecem
(vlastník pozemku)

a

EURO DEVELOPMENT GROUP, s.r.o., IČ 282 38 664,
se sídlem Praha 2, Nové Město, Ječná 550/1, PSČ 120 00,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 134530
zastoupená na základě plné moci Ing. Radkem Švecem
(stavebník)

(dále jen „budoucí prodávající“) na straně jedné.

1.2. manželé

pan , r.č.
bytem
a
paní , r.č.
bytem

e-mail:
tel:

(dále jen „budoucí kupující“) na straně druhé.

Článek 2 Úvodní ustanovení

- 2.1. Budoucí prodávající, jako výlučný vlastník pozemku a stavebník, realizuje na pozemku **parc. č. o výměře m²**, v katastrálním území Osnice (dále jen „parcela“), zapsané na listu vlastnictví č. 1537 pro katastrální území Herink vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, (dále jen „stavební pozemek“), výstavbu bytového domu, který bude obsahovat tři bytové jednotky.
- 2.2. Cílem výstavby je vznik bytového domu s jednotkami (dále jen „dům“) ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“).
- 2.3. Bytová jednotka spojená se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a se spoluvlastnickým podílem na souvisejících pozemcích (stavební pozemek a zahrada) bude vymezena a zapsána do katastru nemovitostí na základě prohlášení vlastníka budovy. Zahrada vznikne oddělením od stavebního pozemku na základě geometrického plánu.
-



Článek 3

Bytová jednotka č. – prodejní číslo

- 3.1. Za podmínek zákona o vlastnictví bytů a v souladu se stavebním určením se jednotkou stane mimo jiné
- 3.1.1. prostorově vymezená část domu, která bude prohlášením vlastníka vymezená jako bytová jednotka č. ,
nacházející se v 1. a 2. nadzemním podlaží domu (dále jen „**byt**“), který se sestává z:
- | | |
|-------------------------|----|
| zádveří | m2 |
| WC | m2 |
| kuchyňský kout | m2 |
| obytná část + schodiště | m2 |
| pokoj | m2 |
| koupelna | m2 |
| pokoj | m2 |
- 3.1.1.1. Předpokládaná celková podlahová plocha bytu ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. – zákon o vlastnictví bytů je m².
- 3.1.1.2. Plán bytu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Článek 4

Společné části domu

- 4.1. Společnými částmi domu budou:
- 4.1.1. základy včetně izolací, vnější omítky, plášť, střecha, střešní krytina, hromosvod, okapy

Článek 5

Předmět smlouvy

- 5.1. Předmětem této smlouvy je závazek účastníků uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví k bytu (dále také jen „kupní smlouva“), a to včetně příslušenství (dále jen „*předmět budoucího převodu vlastnictví*“) v termínu, za podmínek a za cenu uvedenou v této smlouvě o smlouvě budoucí. K bytu bude náležet odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech domu, na zastavěném pozemku a na odděleném pozemku – zahradě, který vznikne poté, co bude od stávajícího stavebního pozemku geometrickým plánem oddělena zastavěná plocha. K vlastnictví spoluvlastnickému podílu na zahradě bude na základě dohody spoluvlastníků o užívání společné věci, která bude součástí smlouvy kupní, náležet právo užívat oplocenou část pozemku, která je vyznačena v příloze č. 1 této smlouvy.
- 5.2. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na souvisejících pozemcích se řídí, v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnické podíly na společných částech domu a na souvisejících pozemcích jsou odvozeny od vlastnictví jednotky a nemohou být samostatným předmětem koupě a prodeje.
- 5.3. Budoucí prodávající se zavazuje, že po dobu platnosti této smlouvy neuzavře s žádnou další třetí osobou smlouvu, jejímž obsahem by byl budoucí převod vlastnictví k předmětu budoucího převodu vlastnictví nebo jeho části.

Článek 6

Kupní cena

- 6.1. Celková kupní cena za předmět budoucího převodu vlastnictví činí celkem *****,-Kč** včetně aktuální zákonné sazby 10% DPH a je tvořena těmito dílčími cenami:
- 6.1.1. kupní cena za byt a za příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech domu, který náleží k vlastnictví bytu ve výši *****,- Kč bez DPH**,



- 6.1.2. kupní cena za příslušný spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku a zahradě o výměře *** m² vážící se k vlastnictví bytu ve výši ***,**-Kč**,
- 6.1.3. příspěvek na inženýrské sítě ve výši ***,**-Kč**,
- 6.2. DPH za byt **,-Kč**. Konečná DPH bude k ceně účtována ve výši platné v době splatnosti kupní ceny.
- 6.3. Účastníci této smlouvy se dohodli, že budoucí kupující není oprávněn započítávat jakékoli nároky vůči jeho povinnosti zaplatit kupní cenu dle čl. 6.1.
- 6.4. Po dokončení výstavby zajistí budoucí prodávající zaměření celkové podlahové plochy bytu. Pokud se skutečná celková podlahová plocha bytu bude lišit od předpokládané celkové podlahové plochy bytu o méně než +/- 3 procenta (přípustná tolerance), zůstanou povinnosti budoucího kupujícího týkající se zaplacení kupní ceny nezměněny. Pokud se skutečná celková podlahová plocha bytu bude lišit od předpokládané celkové podlahové plochy bytu v rozmezí od +/- 3 procent do +/- 5 procent či případně i nad 5 procent bude kupní cena poměrně upravena o procento zjištěného rozdílu. Pokud se výměra zahrady bude lišit od předpokládané výměry zahrady o méně než +/- 4 procenta (přípustná tolerance), zůstanou povinnosti budoucího kupujícího týkající se zaplacení kupní ceny spoluvlastnického podílu na zahradě nezměněny. Pokud se skutečná výměra zahrady bude lišit od předpokládané výměry zahrady v rozmezí od +/- 4 procent do +/- 7 procent či případně i nad 7 procent bude kupní cena spoluvlastnického podílu na zahradě poměrně upravena. Snížení nebo zvýšení kupní ceny z důvodu překročení dohodnuté odchylky výměry bude promítnuto do doplatku kupní ceny.
- 6.5. Kupní cena (včetně příslušné DPH) bude budoucím kupujícím uhrazena ve splátkách z částečně z vlastních prostředků částečně formou hypotečního úvěru (popřípadě stavebního spoření) takto:
- 6.5.1. první zálohu na kupní cenu ve výši **150.000 vč. DPH** již budoucí kupující uhradil budoucímu prodávajícímu před podpisem této smlouvy na základě rezervační smlouvy uzavřené mezi budoucím kupujícím a budoucím prodávajícím, na účet budoucího prodávajícího **2111062369/0800** zřízený u České spořitelny, a.s., a to pod variabilním symbolem (rodné číslo), což budoucí prodávající stvrzuje svým podpisem na této smlouvě;
- 6.5.2. druhá zálohu na kupní cenu v celkové výši ***,**-Kč** (příspěvek na inženýrské sítě) jak je uvedeno v článku 9 této smlouvy, se budoucí kupující zavazuje uhradit nejpozději do *** dní po podpisu této smlouvy tak, že uvedená částka bude uhrazena na č. **2110553369/0800** zřízený u České spořitelny, a.s. a to pod variabilním symbolem ***
- 6.5.3. třetí zálohu na kupní cenu v celkové výši **,-Kč** (pozemek) se budoucí kupující zavazuje uhradit nejpozději do 10 pracovních dní po podpisu této smlouvy na uvedený účet budoucího prodávajícího **6792934/7950** zřízený u ****, a.s., a to pod variabilním symbolem (rodné číslo) tak, že uvedená částka bude uhrazena na výše uvedený účet budoucího prodávajícího , VS = RČ klienta, zpráva pro příjemce = jméno klienta
- 6.5.4.
- 6.5.5. další části kupní ceny se budoucí kupující zavazuje uhradit na uvedený účet budoucího prodávajícího **2110553369/0800** zřízený u České spořitelny, a.s., a to pod variabilním symbolem (rodné číslo), vždy do deseti pracovních dnů ode dne doručení výzvy k úhradě v závislosti na dokončení etap výstavby takto:
- 6.5.5.1. 20% kupní ceny **,-Kč** – po dokončení základová deska vč. dopojení kanalizace a vody
- 6.5.5.2. 15% kupní ceny **,-Kč** – po dokončení obvodového zdiva přízemí vč. věnce
- 6.5.5.3. 16% kupní ceny **,-Kč** - po dokončení hrubé stavby vč. krovu a střešní krytiny vč. okenních výplní
- 6.5.5.4. 20% kupní ceny **,-Kč** – po dokončení vnitřní instalace: elektro, voda, kanalizace, (Plyn není součástí dodávky)
- 6.5.5.5. 13% kupní ceny **,-Kč** – po kompletním dokončení vnitřní části stavby, podlahových krytin, dlažby, obkladů a zařizovacích předmětů, kotle
- 6.5.5.6. -13% kupní ceny – po kompletním dokončení fasády a veškerých venkovních úprav vč. oplocení a zpevněných ploch
- 6.5.6. doplatek kupní ceny ve výši **,- Kč**, se budoucí kupující zavazuje uhradit nejpozději do 10 pracovních dní ode dne doručení výzvy k úhradě doplatku kupní ceny po kompletním dokončení venkovních úprav a inženýrských sítí, po technické přejímce, po vydání kolaudačního souhlasu na dům, po uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a pozemku a dále po podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu budoucího převodu vlastnictví ve prospěch budoucího kupujícího.

- 6.6. Budoucí kupující se stane vlastníkem dokončené stavby bytu vč.příslušenství a převezme si do svého užívání byt vč.příslušenství od budoucího prodávajícího až po úplném doplacení celé částky kupní ceny za předmět budoucího převodu vlastnictví.
- 6.7. Přesáhne-li aktuální zákonná sazba DPH u prodeje nemovitosti na základě této smlouvy nebo kupní smlouvy v době úhrady jednotlivé splátky 10%, bude jednotlivá splátka kupní ceny navýšena o počet procentních bodů přesahujících sazbu DPH 10%. Toto platí u každé jednotlivé splátky, pokud je dle platných zákonných předpisů v okamžiku její úhrady DPH vyšší než 10%. Úhrada se považuje za uskutečněnou připsáním příslušné částky na účet budoucího prodávajícího nebo stavebního dodavatele v souladu s touto smlouvou.

Článek 7

Ostatní věcná práva

- 7.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že předmět budoucího převodu vlastnictví nemá žádné právní vady a že ani v budoucnu nebudou k předmětu budoucího převodu vlastnictví, ani k některé jeho části zřízena žádná věcná práva s výjimkou:
 - 7.1.1. zástavního práva smluvního ve prospěch úvěrové banky budoucího prodávajícího pro pohledávku, ohledně kterého se budoucí prodávající v kupní smlouvě pod sankcí smluvní pokuty zaváže, že do stanoveného termínu zajistí jeho výmaz z katastru nemovitostí,
 - 7.1.2. zástavního práva smluvního ve prospěch financující banky budoucího prodávajícího.

Článek 8

Průběh výstavby a změny bytu

- 8.1. Standardní vybavení bytu, domu a venkovních úprav je uvedeno v příloze této smlouvy.
- 8.2. Budoucí kupující je povinen na základě výzvy budoucího prodávajícího provést výběr standardních, zařizovacích materiálů, dlažeb, obkladů, podlahových krytin, odstínů barev fasády a to nejpozději do třiceti pracovních dnů od data doručení výzvy ze strany budoucího prodávajícího, kdy platí, že výběr sortimentu a dodavatelů výše uvedeného vybavení, včetně rozsahu možností výběru určuje budoucí prodávající. Neprovede-li budoucí kupující do třiceti dnů od výzvy budoucího prodávajícího výběr výše uvedených materiálů, má budoucí prodávající právo tento výběr provést sám dle svého uvážení na základě standardního vybavení dle přílohy této smlouvy.
- 8.3. Jiné změny nebo doplnění vybavení bytu z iniciativy budoucího kupujícího budou realizovány na základě dohody budoucího kupujícího s budoucím prodávajícím, ve které se smluvní strany dohodnou na ceně a termínu provedení. Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli, že o odsouhlasené klientské změně uzavřou samostatnou písemnou dohodu.
- 8.4. Budoucí kupující není oprávněn do podpisu kupní smlouvy a předávacího protokolu provádět na díle sám ani prostřednictvím jiného dodavatele jiné změny než ty, které jsou obsahem příslušných uzavřených dodatků k této smlouvě podle čl.8.3. Při porušení tohoto ustanovení budoucím kupujícím nenese budoucí prodávající odpovědnost za prodlení s výstavbou a má nárok na smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč.
- 8.5. Uzavření příslušných smluv s dodavateli energií a vody včetně montáže koncových měřicích zařízení zajišťuje budoucí kupující na základě výzvy budoucího prodávajícího. Povinnost budoucího prodávajícího je splněna zasláním emailové výzvy budoucímu kupujícímu. Budoucí prodávající nenese odpovědnost za prodlení způsobené nesplněním povinnosti budoucího kupujícího dle tohoto článku.

Článek 9

Technická infrastruktura a Technické přejímací řízení

- 9.1. Smluvní strany se touto smlouvou zároveň zavazují, že v termínu a za podmínek stanovených touto smlouvou pro podpis kupní smlouvy, uzavřou Smlouvu o zajištění vybudování technické infrastruktury v lokalitě, jejíž závazný návrh tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.
-



-
- 9.2. Budoucí kupující se zavazuje nejpozději do dnů od podpisu této smlouvy uhradit v souladu s návrhem Smlouvy o zajištění vybudování technické infrastruktury v lokalitě, příspěvek na vybudování technické infrastruktury ve výši , a to na účet prodávajícího, č. **2111062369/0800**.
- 9.3. Budoucí kupující se dále zavazuje uhradit níže uvedené náklady, které nejsou součástí kupní ceny za předmět převodu:
- 9.3.1. zákonný poplatek pro ČEZ za zvolený příkon jističe v Amperech /dle ceníku ČEZ 500,-Kč za Amper/ hradí si konečný odběratel – na základě smluvních podmínek se společností ČEZ na účet budoucího prodávajícího do 10 dnů od výzvy k úhradě budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu
 - 9.3.2. poplatek konečného odběratele - klienta pro VAK za zřízení nového odběrného místa odběratelem pro pravidelný odběr vody /vodné a stočné/ a za osazení vodoměru VAKU ve výši ca 6.000,-Kč bez DPH – budoucí kupující hradí přímo VAK
 - 9.3.3. poplatek RWE za montáž regulátoru vč.plynoměru ve výši 5.000,-Kč vč.DPH – budoucí kupující hradí na účet budoucího prodávajícího do 10 dnů od doručení výzvy k úhradě budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu
 - 9.3.4. náklady na sadové úpravy zahrady, kdy budoucí prodávající zajistí jen hrubé terénní úpravy a úklid pozemku.
 - 9.3.5. náklady na vjezdovou bránu, vchodovou branku, vč. oplocení předního traktu, kdy budoucí prodávající provede jen boční a zadní oplocení zahrady.
- 9.4. Budoucí kupující nebo jím pověřený zástupce má právo osobně se přesvědčit o stavu provedených stavebních prací na rozestavěném domu v počtu 5 kontrolních návštěv staveniště, a to vždy po předem dohodnuté schůzce s budoucím prodávajícím, budoucí prodávající a budoucí kupující poté společně v dohodnutý termín provedou návštěvu rozestavěné stavby, za účelem zjištění stavu provedených stavebních prací. O každé kontrolní návštěvě budoucího kupujícího nebo jeho zástupce bude sepsán protokol, podepsaný zúčastněnými osobami, jenž bude obsahovat zjištěný stav na staveništi a případné zjištěné vady a nedodělky. Postup odstranění zjištěných vad a nedodělků projednají budoucí kupující a budoucí prodávající do 5 pracovních dnů ode dne sepsání protokolu o kontrolní návštěvě staveniště.
- 9.5. Budoucí kupující nemá právo se jakkoliv pohybovat na staveništi a rozestavěné stavbě, aniž by to předem projednal s budoucím prodávajícím. V případě pohybu na staveništi je budoucí kupující povinen dbát veškerých bezpečnostních opatření, zejména používat předepsané ochranné pomůcky (ochranná helma a pracovní obuv). Budoucí kupující souhlasí, že v případě porušení bezpečnostních opatření a nedodržení daných bezpečnostních norem ohledně pohybu na staveništi, a to jak ze strany budoucího kupujícího, tak ze strany doprovodu budoucího kupujícího, nenese v případě zranění či smrti z důvodu úrazu na staveništi a rozestavěné stavbě budoucí prodávající žádnou odpovědnost a budoucí kupující nebude v takovém případě vznášet pozdější nároky vůči budoucímu prodávajícímu.
- 9.6. Po dokončení výstavby, nejpozději do 10-ti dnů po vydání kolaudačního souhlasu na byt a dům doručí budoucí prodávající budoucímu kupujícímu oznámení, že předmět budoucího převodu vlastnictví je připraven k technickému přejímacímu řízení za účelem zjištění jeho stavu a vyzve jej k účasti při tomto technickém přejímacím řízení.
- 9.7. Budoucí prodávající vyzve budoucího kupujícího k účasti na technickém přejímacím řízení a dohodne se s ním na jeho termínu. Nedohodne-li se budoucí prodávající s budoucím kupujícím na termínu nebo v případě, že se budoucí kupující v dohodnutém termínu nedostaví, pak stanoví budoucí prodávající termín sám a oznámení o konání technického přejímacího řízení (datum a hodinu) doručí budoucímu kupujícímu termín písemně. Tento termín bude budoucímu kupujícímu oznámen minimálně deset dnů před konáním technického přejímacího řízení.
- 9.8. V případě, že se budoucí kupující ve stanoveném termínu nedostaví nebo se technické přejímací řízení neuskuteční z důvodů spočívajících na straně budoucího kupujícího, platí, že technické přejímací řízení proběhlo a že je splněna podmínka pro uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a pozemku.
- 9.9. Budoucí kupující je oprávněn nechat se při technickém přejímacím řízení zastoupit jakoukoliv třetí osobou. Taková osoba se musí prokázat písemnou plnou mocí.
- 9.10. O průběhu technického přejímacího řízení bude pořízen protokol, který bude podepsán všemi přítomnými účastníky. Budoucí kupující je oprávněn do protokolu uvést zjevné nedostatky a vady.
-

- 9.11. Jestliže žádné nedostatky nebudou zjevné nebo budou zjevné pouze nedostatky, které nebrání řádnému užívání bytu nebo domu, bude tato skutečnost uvedena do protokolu, s tím, že tyto nedostatky budou odstraněny nejpozději do 30-ti dnů ode dne konání technického přejímacího řízení. Případná existence nedostatků, které nebrání řádnému užívání bytu dle tohoto bodu, není překážkou pro uzavření kupní smlouvy a neznámá porušení povinnosti budoucího prodávajícího stanovené v čl.10.1.
- 9.12. Budou-li při technickém přejímacím řízení zjištěny vady bránící řádnému užívání bytu, bude jejich soupis uveden do protokolu a účastníci se dohodnou na lhůtě k jejich odstranění. Nedohodnou-li se, je budoucí prodávající povinen vady bránící řádnému užívání bytu nebo domu odstranit nejpozději do 30-ti dnů ode dne konání technického přejímacího řízení. Po odstranění vad bránících řádnému užívání bytu nebo domu vyzve budoucí prodávající budoucího kupujícího k opakovanému technickému přejímacímu řízení.
- 9.13. V případě sporu mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím o vadách a o tom, zda nedostatky zjištěné při technickém přejímacím řízení jsou takové povahy, že brání řádnému užívání jednotky, bude dohodou účastníků určen pro jejich posouzení nezávislý odborník v oboru stavebnictví. Na základě odborného posouzení vybraného odborníka bude soupis nedostatků a vad rozdělen na vady, které brání řádnému užívání jednotky a na nedostatky, které nebrání řádnému užívání jednotky. Všechny vady budou poté uvedeny do nově vyhotoveného protokolu a účastníci se za asistence nezávislého odborníka, pokud to bude nutné, dohodnou na lhůtě pro jejich odstranění. Lhůta pro odstranění nedostatků a vad je maximálně 30 dnů. Odměnu nezávislého odborníka je povinen uhradit účastník, který ve sporu o charakter vad a nedodělků neuspěje.

Článek 10

Uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a pozemku

- 10.1. Budoucí prodávající po dokončení výstavby požádá o vydání kolaudačního souhlasu. Budoucí prodávající se zavazuje **výstavbu řádně dokončit nejpozději do** .
- 10.2. Budoucí prodávající nejpozději do 5 dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu požádá příslušný obecní úřad o přidělení čísla popisného budovy.
- 10.3. Budoucí prodávající je povinen zaslat budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 15-ti dnů ode dne, kdy
 - 10.3.1. bude vydán kolaudační souhlas a
 - 10.3.2. bude vydáno rozhodnutí o přidělení čísla popisného a
 - 10.3.3. proběhne technické přejímací řízení
- 10.4. Účastníci se zavazují uzavřít kupní smlouvu do 15-ti dnů od doručení výzvy budoucímu kupujícímu.
- 10.5. Současně s podpisem kupní smlouvy se účastníci zavazují podepsat také návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, který připraví budoucí prodávající. Budoucí kupující zajistí podání tohoto návrhu na vklad na příslušný katastrální úřad nejpozději do 3 dnů od podpisu kupní smlouvy.
- 10.6. Budoucí prodávající se zavazuje před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podat na příslušný katastrální úřad žádost o zápis dokončené bytové jednotky včetně všech nutných příloh.

Článek 11

Předání předmětu budoucího převodu vlastnictví

- 11.1. Budoucímu kupujícímu bude předmět budoucího převodu vlastnictví předán poté, co
 - 11.1.1. podepsal protokol o technickém přejímacím řízení a
 - 11.1.2. uzavřel s budoucím prodávajícím kupní smlouvu a
 - 11.1.3. uhradil budoucímu prodávajícímu celou kupní cenu a
 - 11.1.4. byl podán návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu vlastnictví podle kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
- 11.2. Budoucí prodávající se zavazuje předat předmět budoucího převodu vlastnictví budoucímu kupujícímu a budoucí kupující se zavazuje předmět budoucího převodu vlastnictví převzít nejpozději do 14-ti dnů od splnění podmínek uvedených v předchozím ustanovení a to včetně ks klíčů od vstupu do bytu.
- 11.3. Současně bude budoucímu kupujícímu po úplném finančním vypořádání s budoucím prodávajícím nebo stavebním dodavatelem předána stavební dokumentace provedení stavby a veškeré revizní zprávy. O předání předmětu budoucího převodu vlastnictví bude sepsán předávací protokol.

- 11.4. Nebezpečí škody na předmětu budoucího převodu vlastnictví a povinnost hradit náklady spojené s jeho užíváním přejde na budoucího kupujícího dnem podpisu předávacího protokolu dle předchozího odstavce.

Článek 12

Záruční doba a reklamace

- 12.1. Budoucí prodávající poskytne budoucímu kupujícímu záruku za jakost bytu a domu v délce trvání 24 (dvacet čtyři) měsíců ode dne předání předmětu budoucího převodu vlastnictví. Na jednotlivé komponenty vybavení bytu a domu (kotel, střešní tašky, apod.) se vztahuje záruka od jejich výrobců či prodejců, vždy však minimálně 24 měsíců ode dne předání předmětu budoucího převodu vlastnictví.

Článek 13

Poplatky a daně

- 13.1. Poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zaplatí budoucí kupující.
13.2. Poplatek spojený s podáním návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí ve prospěch hypoteční banky zaplatí budoucí kupující.
13.3. Daň z převodu nemovitostí zaplatí budoucí prodávající.

Článek 14

Sankce

- 14.1. Budoucí kupující je povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč pokud:
- 14.1.1. bude v prodlení s úhradou některé části kupní ceny o více než 30 dnů
 - 14.1.2. budoucí kupující neuzavře s budoucím prodávajícím kupní smlouvu ve znění uvedeném v příloze č. 3 této smlouvy s případnými změnami dle čl. 16 této smlouvy ani do 60-ti dnů ode dne, kdy obdrží výzvu k jejímu uzavření, ačkoli byly splněny podmínky, za kterých byl povinen uzavřít kupní smlouvu a ačkoli k tomu byl budoucím prodávajícím vyzván.
- 14.2. Pohledávka budoucího prodávajícího z titulu smluvní pokuty se v případě současného odstoupení budoucího prodávajícího od této smlouvy započte proti pohledávce budoucího kupujícího na vrácení zaplacených záloh na kupní cenu. Splatnost těchto vzájemných pohledávek je 15 dnů od doručení odstoupení od této smlouvy budoucímu kupujícímu.
- 14.3. Budoucí kupující je povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu zákonný úrok z prodlení, pokud neuhradí některou splátku kupní ceny řádně a včas.
- 14.4. Budoucí prodávající je povinen zaplatit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč pokud:
- 14.4.1. budoucí prodávající bude v prodlení s výstavbou o více než 90 dnů.
 - 14.4.2. budoucí prodávající neuzavře s budoucím kupujícím kupní smlouvu ve znění uvedeném v příloze č. 3 této smlouvy s případnými změnami dle čl. 16 této smlouvy nebo neodešle budoucímu kupujícímu výzvu k jejímu uzavření ani do 60-ti dnů ode dne, kdy budou splněny všechny podmínky v této smlouvě pro její uzavření nebo splnění těchto podmínek bude úmyslně mařit.
- 14.5. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok poškozené strany na náhradu škody.

Článek 15

Vyšší moc

- 15.1. Vyšší mocí se pro účely této smlouvy rozumí událost, kterou nemůže budoucí prodávající ani budoucí kupující ovlivnit a která znemožní plnění závazků některému z účastníků, zejména přírodní katastrofa, válka, válečný stav, invaze, mobilizace nebo embargo, povstání, revoluce, vzpoura, vojenský režim nebo občanská válka, znečištění radioaktivitou z jaderného paliva nebo jakékoliv jiné nebezpečné součásti výbušného jaderného zařízení nebo součástí takového zařízení, objev archeologických nálezů, zkamenělin, mincí, cenných předmětů a starožitností
-



apod., záplavy, sněhová kalamita, teroristický útok. Za vyšší moc se považují nepříznivé povětrnostní podmínky, které neumožňují technologické postupy provádění stavby a provádění vybraných stavebních prací (dny, kdy denní či noční teplota přesáhne 30 stupňů Celsia či klesne pod 5 stupňů Celsia, trvalý déšť), nedodržení podmínek a nedostatečná součinnost ze strany ČEZ, plynárenské společnosti, VAK, dále nedodržení termínů nebo nedostatečná součinnost ze strany příslušných orgánů státní správy a to především ve vztahu k vydání příslušných kolaudačních rozhodnutí za předpokladu splnění veškerých zákonných povinností ze strany budoucího prodávajícího. Události, které byly budoucímu prodávajícímu nebo budoucímu kupujícímu známy před podpisem této smlouvy se nepovažují za vyšší moc.

- 15.2. Účastníci nenesou odpovědnost za splnění svých závazků z této smlouvy, jestliže jim ve splnění jejich závazku zabránil vyšší moc, která nastane po podpisu této smlouvy. Jsou však povinni o takové skutečnosti bez zbytečného odkladu informovat druhého účastníka a vynaložit veškeré úsilí ke splnění svých závazků podle této smlouvy, pokud je to možné.
- 15.3. O dobu trvání vlivu vyšší moci se automaticky prodlužuje doba plnění závazků vyplývajících z této smlouvy. V případě, že stav vyšší moci bude trvat déle než 90 dnů, projednají smluvní strany další postup a uzavřou ohledně tohoto dalšího postupu dodatek k této smlouvě. V případě, že se smluvní strany na uzavření dodatku k této smlouvě nedohodnou, jsou smluvní strany oprávněny od této smlouvy odstoupit.

Článek 16

Znění kupní smlouvy

- 16.1. Smluvními stranami dohodnuté znění kupní smlouvy tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
- 16.2. Znění kupní smlouvy uvedené v příloze č. 3. této smlouvy bude pro účely uzavření konečné kupní smlouvy doplněno o nedoplněné údaje (označené „***“) v souladu se skutečným stavem věcí ke dni jejího uzavření.
- 16.3. Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající a kupující jsou oprávněni upravit znění kupní smlouvy tak, aby reflektovala reálnou situaci a nutné změny vzniklé při realizaci výstavby a to po jejich vzájemné dohodě.

Článek 17

Trvání smlouvy

- 17.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to do uzavření smlouvy kupní.
- 17.2. Smlouva může zaniknout splněním, zrušením dohodou účastníků nebo odstoupením od smlouvy některým z účastníků.
- 17.3. Budoucí kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit pouze pokud:
 - 17.1.1. budoucí prodávající bude v prodlení s výstavbou o více než 90 dnů
 - 17.1.2. budoucí prodávající neuzavře s budoucím kupujícím kupní smlouvu ve znění uvedeném v příloze č. 3 této smlouvy s případnými změnami dle čl. 16 této smlouvy nebo neodešle budoucímu kupujícímu výzvu k jejímu uzavření ani do 60-ti dnů ode dne, kdy budou splněny všechny podmínky v této smlouvě pro její uzavření nebo splnění těchto podmínek bude úmyslně mařit nebo
 - 17.1.3. skutečná podlahová plocha bytu se po jeho dokončení bude lišit od předpokládané podlahové plochy o více než +/- 6 procent nebo skutečná výměra zahrady se bude lišit od předpokládané výměry zahrady o více než +/- 8 procent. Z tohoto důvodu je budoucí kupující oprávněn od smlouvy odstoupit nejpozději do 14-ti dnů ode dne, kdy mu bylo budoucím prodávajícím doručeno písemné oznámení o této skutečnosti. Pokud tak budoucí kupující neučiní nebo v případě, že budoucímu prodávajícímu písemně sdělí, že na uzavření smlouvy trvá, bude kupní cena za jednotku poměrně upravena nebo
 - 17.1.4. z důvodu stavu vyšší moci na straně budoucího prodávajícího trvající déle než 90dnů.
- 17.2. Pokud budoucí kupující od této smlouvy platně odstoupí, má nárok na vrácení všech zaplacených záloh na kupní cenu nejpozději do 60-ti dnů od doručení oznámení o odstoupení budoucímu prodávajícím.
- 17.3. Budoucí prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit pouze, pokud budoucí kupující:
 - 17.3.1. bude v prodlení s úhradou kupní ceny nebo některé její části o více než 90 dnů nebo
 - 17.3.2. budoucí kupující neuzavře s budoucím prodávajícím smlouvu o převodu vlastnictví jednotky a pozemku ve znění uvedeném v příloze č. 3 této smlouvy s případnými změnami dle čl. 16 této smlouvy ani do 60-ti dnů



ode dne, kdy obdrží výzvu k jejímu uzavření, ačkoli k tomu byl podle této Smlouvy povinen, tj. ačkoli byly splněny podmínky, za kterých byl povinen uzavřít kupní smlouvu a nebo

17.3.3. z důvodu stavu vyšší moci na straně budoucího kupujícího, která bude trvat déle než 90 dnů.

17.4. Ustanovení týkající se smluvních pokut, vrácení záloh na kupní cenu a splatnosti těchto nároků zůstávají v případě odstoupení od smlouvy platná a účinná i po zániku této smlouvy.

Článek 18

Doručování

18.1. Oznámení a jiná sdělení podle této smlouvy nebo s ní související budou vyhotoveny písemně a doručeny osobně nebo doporučeně (s doručenkou) poštou anebo renomovanou kurýrní službou s předem zaplacenými poplatky na adresu sídla nebo trvalého pobytu druhého účastníka. Smluvní strany sjednávají, jako dostatečnou formu sdělení emailovou zprávou, v takovém případě je za okamžik doručení považován okamžik, kdy odesílatel obdrží potvrzení adresáta o jejím přijetí.

18.2. Účastníci mohou změnit své doručovací adresy písemným oznámením doručeným druhé straně.

Článek 19

Závěrečná ustanovení

19.1. Účastníci se dohodli, že tato smlouva smí být měněna nebo zrušena pouze písemně. Případné dodatky budou číslovány.

19.2. Pro případ, že by některé ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným, tato smlouva nestanoví postup nebo se účastníci nedohodli jinak, zůstávají ostatní ujednání v platnosti. V případě sporu či mezery ve smlouvě se strany zavazují řešit vzniklou situaci přednostně jednáním a dohodou.

19.3. Účastníci se dohodli, že veškerá ujednání této smlouvy týkající se peněžitých plnění, termínů a sankcí jsou považována za důvěrná a zavazují se zachovávat o nich mlčenlivost, s výjimkou informací poskytnutých v nezbytně nutném rozsahu třetím stranám za účelem uskutečňování plnění dle této Smlouvy (např. banka, pojišťovna, právní zástupce, případně za účelem rozhodnutí sporu z této Smlouvy.) Povinnost mlčenlivosti se vztahuje i na všechny případné dodatky této smlouvy.

19.4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, dvě vyhotovení obdrží budoucí prodávající, jeden výtisk obdrží budoucí kupující a jeden hypoteční banka.

19.5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma účastníky.

19.6. Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli, uzavírají ji svobodně a vážně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz, že s jejím obsahem souhlasí, tuto smlouvu podepisují.

Přílohy:

1. půdorys bytu, situační znázornění domu a pozemků
2. standardní vybavení bytu, domu a venkovních úprav
3. kupní smlouva
4. návrh Smlouvy o zajištění vybudování technické infrastruktury v lokalitě

V Praze, dne

.....
budoucí prodávající

.....
budoucí kupující

