SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

uzavřená podle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**NOZ**“) níže uvedeného data (dále jen „**Smlouva**“) mezi:

STAFIN Klatovy Cibulkova s.r.o.
IČ: 09045431, DIČ: CZ 09045431, se sídlem Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň
zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Plzni, v oddílu C, vložka 39132
zastoupená jednateli Ing. Romanem Panuškou a Ing. et Ing. Lukášem Novým (za společnost jednají společně)
č. bankovního účtu 297831875/0300, Československá obchodní banka a.s.

(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

paní/ pan [jméno a příjmení], r.č. [rodné číslo]
bytem: [ulice], [PSČ], [město]
adresa pro doručování: [ulice], [PSČ], [město]
telefon: [číslo telefonu]
email: [emailová adresa]

(dále jen „**Budoucí kupující**“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující jsou dále v této Smlouvě označováni jako „**Smluvní strany**“ nebo i jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

I.
Předmět a účel Smlouvy

1) Předmětem této Smlouvy je závazek Smluvních stran za níže uvedených podmínek uzavřít kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětu převodu specifikovaném blíže v čl. II. a III. této Smlouvy na Budoucího kupujícího, a to za níže sjednaných podmínek (dále jen jako „Kupní smlouva“).

2) Účelem této Smlouvy je úprava práv a povinností Smluvních stran při výstavbě, klientských změnách, financování a převzetí budoucího Předmětu převodu.

II.

Popis projektu

1) a) Budoucí prodávající realizuje jakožto stavebník výstavbu bytového domu s názvem Pod Hůrkou C, v ulici Cibulkova v Klatovech, který byl povolen v řízení vedeném Městským úřadem Klatovy, odbor výstavby a územního plánování, pracoviště Balbínova 59, 339 01 Klatovy, jako příslušný správní orgán, pod sp. zn.: OVÚP/1122/23/Ei, Č.j.: OVÚP/7061/23/Ei ze dne 4.10.2023, které nabylo právní moci 5.1.2024 sdělením sp. zn.: OVÚP/1122/23/Ei, č.j.: OVÚP/495/24/Ei ze dne 17.1.2024. Stavba bude provedena na pozemku parc. č. st. 7064 v katastrálním území a obci Klatovy (dále jen „**Bytový dům**“).

b) Bytový dům je realizován na vlastní náklady Budoucí prodávající do výlučného vlastnictví Budoucí prodávající.

c) Během realizace výstavby Bytového domu budou Budoucí prodávající vymezeny rozestavěné jednotky a společné části Bytového domu, a to prohlášením vlastníka budovy ve smyslu ustanovení § 1166 NOZ, ve spojení s ustanovením § 8 písm. f) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“). Prohlášení vlastníka je dokument, který rozdělí vlastnické právo Budoucí prodávající k nemovité věci (Bytovému domu) na vlastnické právo k jednotkám.

2) a) Budoucí prodávající zrealizoval výstavbu parkovacího domu na základě stavebního povolení vydané Městským úřadem Klatovy, Odbor výstavby a územního plánování pod spis. zn.: OVÚP/5333/21/Ei ze dne 19. 8. 2021. Dne 13.7.2023 byl Městským úřadem Klatovy, Odborem výstavby a územního plánování vydán Kolaudační souhlas s užíváním dílčí části stavby spis. zn. OVÚP/4610/23/Ei. Stavba byla provedena na pozemku parc. č. st. 6908 v katastrálním území a obci Klatovy (dále jen „**Parkovací dům**“).

b) Parkovací dům byl realizován na vlastní náklady Budoucí prodávající do výlučného vlastnictví Budoucí prodávající.

c) Dne 28.4.2023 došlo Krajským soudem v Plzni k zapsání Společenství vlastníků Parkovací dům S03, Klatovy III., pod spisovou značkou S 9302 vedenou u Krajského soudu v Plzni, IČ: 19298323.

3) Bytový a Parkovací dům jsou popsány ve webové prezentaci www.bytyklatovy.cz.

III.

Popis budoucí bytové jednotky, budoucích společných prostor Bytového domu, klientských změn a parkovacího stání

1) Budoucí bytová jednotka a parkovací stání jsou definovány v tomto článku Smlouvy, přičemž obě Smluvní strany berou na vědomí, že údaje o rozměrech, výměrách, velikostech místností, velikostech spoluvlastnických podílů atp. jsou pouze orientační a budou definovány dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Smluvní strany se dohodly, že přesné údaje dle skutečného provedení stavby se mohou lišit v rozsahu +/- 5 % (pět procent), aniž by kterákoliv Smluvní strana měla nárok na snížení nebo zvýšení kupní ceny, slevu z kupní ceny, náhradu škody nebo jakýkoli jiný nárok, což podpisem této Smlouvy obě Smluvní strany výslovně potvrzují.

Smluvní strany dále určují rozhodovací pravidlo, že při hodnocení výsledků různých parametrů bytu či domu budou vždy používány postupy nebo technické předpisy s uplatněním nejistot měření, a to s přihlédnutím k hodnotám ve prospěch prodávajícího.

2) **Budoucí bytová jednotka** označená v projektové dokumentaci jako č. **[číslo bytu]** bude zahrnovat byt umístěný v **[číslo podlaží]** nadzemním podlaží Bytového domu a spoluvlastnické podíly na společných částech Bytového domu, Pozemku a případném Přilehlém pozemku (dále jen „**Byt**“).

Byt se bude skládat z těchto místností:
- Předsíň o výměře [výměra] m^2.
- Koupelna + WC o výměře [výměra] m^2.
- Obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře [výměra] m^2.
- Komora o výměře [výměra] m^2.

Svislé konstrukce Bytu činí [výměra] m^2.

Podlahová plocha Bytu celkem činí [výměra] m^2 (pozn. podlahová plocha je součet výměr místností a svislých konstrukcí Bytu).

Podlahová plocha je určena dle zmocňovacího ustanovení § 1222 NOZ prováděcím právním předpisem, kterým je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., § 3 Způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce.

S Bytem bude spojeno výlučné užívání **balkonu** přístupného z Bytu. Výměra balkonu činí [výměra] m^2. Balkon bude v Prohlášení vlastníka vymezen jako společná část Bytového domu.

S Bytem bude spojeno výlučné užívání **sklepní kóje** č. **[číslo]** s výměrou [výměra] m², umístěné v 1. nadzemním podlaží Bytového domu. Místnosti se sklepními kójemi budou v Prohlášení vlastníka vymezeny jako společné části Bytového domu.

Společná část Bytového domu bude určena dle zmocňovacího ustanovení § 1222 NOZ prováděcím právním předpisem, kterým je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., § 5 Společné části domu.

Popis, standardní vybavení Bytu a postup Klientských změn je popsán v příloze č. 5 této Smlouvy (dále jen „**Standardy**"). Budoucí kupující má možnost změny Standardů předložit Budoucí prodávající způsobem Budoucí prodávající předepsaným v průběhu realizace Bytového domu (dále „**Klientské změny**").

Po dokončení Bytu nebudou k Bytu náležet jako jeho vybavení svítidla, nábytek vč. vestavěného a kuchyňská linka se spotřebiči. K Bytu budou náležet zařizovací předměty a vybavení dle Standardů či Klientských změn.

Budoucí kupující je povinen potvrdit vybrané Standardy/ Klientské změny nejpozději 5 měsíců před dokončením stavby Bytového domu.

Budoucí prodávající se zavazuje zpracovat cenovou nabídku požadovaných Klientských změn Budoucím kupujícím v přiměřené době.

Okamžikem odsouhlasených nabídek Klientských změn oběma Smluvními stranami uzavřou spolu Smluvní strany bez zbytečného odkladu očíslovaný dodatek k této Smlouvě, po němž Budoucí kupující uhradí 100 % sjednané ceny za Nadstandardy a Klientské změny na účet určený Budoucí prodávající, a to v termínu nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů od uzavření. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy bude Budoucí kupující v prodlení s úhradou za Nadstandardy a Klientské změny, vyhrazuje si Budoucí prodávající právo požadované změny nerealizovat bez náhrady škody pro Budoucího kupujícího, s čímž Budoucí kupující výslovně souhlasí.

Pokud nedojde k uzavření Kupní smlouvy ve smyslu této Smlouvy z důvodů na straně Budoucí kupující a současně proběhne realizace Klientských změn částečně nebo úplně, vzniká Budoucí prodávající vůči Budoucí kupující bez ohledu na úhradu nákladů na Klientské změny právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 100 % hodnoty Klientských změn. Na úhradu smluvní pokuty je Budoucí prodávající oprávněna pro případ odstoupení od této Smlouvy a vzniku nároku na vrácení vzájemně poskytnutých plnění započítat přijatá plnění od Budoucí kupující. Zaplacením shora uvedené smluvní pokuty není dotčen nárok Budoucí

prodávající na náhradu újmy v plné výši. Smluvní pokuta je splatná den následující po jejím vzniku.

Budoucí kupující obdrží při klientské schůzce s Budoucí prodávající stavební půdorys v měřítku 1:50, koordinační výkres elektroinstalace, vizualizace a instalační výkres kuchyně ve standardu, vizualizace a výkres pokládky v koupelně +WC ve Standardu.

Součástí Bytu bude veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí rozvodů vody a kanalizace, rozvody elektroinstalace, rozvody vytápění včetně otopných těles, telekomunikační a datové rozvody), podlahová krytina, nenosné příčky, povrchová úprava všech vnitřních stěn a stropu (vnitřní omítky, malby, obložení stěn atd.), vnitřní dveře, vstupní dveře do Bytu včetně zárubně.

S Bytovou jednotkou bude spojen spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku včetně spoluvlastnického podílu na společných částech Bytového domu. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech Bytového domu bude určena dle ustanovení § 1161 NOZ poměrem velikosti podlahové plochy Bytu k celkové podlahové ploše všech jednotek v Bytovém domě a bude stanovena v Prohlášení vlastníka budovy.

Byt bude označen č. **[číslo]** (bude doplněno po zapsání Prohlášení vlastníka budovy) v Prohlášení vlastníka budovy**.**

3) **Parkovací stání** označené č. **PS/GS**. XX, o výměře 12,5 m2 a nacházející se v 1./2. nadzemním podlaží Parkovacího domu.

V pozemku parc. č. st. 6908, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního – garáž (tj. Parkovací dům), pozemek a budova zapsané na LV č. 12468, je vymezena jednotka č. 1 – jiný nebytový prostor (účel užívání halová garáž v 1.NP a 2.NP) a jednotka č. 2 – jiný nebytový prostor (účel užívání sklad v 1.NP), jednotky zapsané na LV č. 12469.

Parkovací stání bude představovat spoluvlastnický podíl na jednotce č. 1 ve výši 1/132 a spoluvlastnický podíl na jednotce č. 2 ve výši 1/132, a tomu odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti.

Součástí Parkovacího domu je veškerá jeho vnitřní instalace (rozvody elektroinstalace), povrchová úprava podlahy, nenosné příčky, povrchová úprava všech vnitřních stěn, sloupů a stropu (vnitřní omítky, malby), vnitřní dveře, vstupní dveře včetně zárubně, vjezdové závory, schodiště.

Ke spoluvlastnickému podílu na Parkovacím domě náleží právo výlučného užívání parkovacího stání č. **PS/GS**. XX, znázorněného v příloze č. 4 této Smlouvy (dále jen **„Parkovací stání“).**

4) Celková užitná plocha Bytu a Parkovacího stání bude činit [výměra] m^2. Celková užitná plocha značí součet podlahové plochy Bytu, užitné plochy balkonu, užitné plochy Parkovacího stání a užitné plochy sklepní kóje (dále společně také jako „**Nemovitosti**“).

IV.

Cenová ujednání a financování

1) Souhrnná budoucí kupní cena za převod vlastnického práva k Nemovitostem byla stanovena dohodou Smluvních stran ve výši ……. **Kč** (slovy …….. korun českých) včetně daně z přidané hodnoty (dále jen jako „**Kupní cena**“).

Budoucí prodávající odvede DPH ze shora uvedené částky, neboť je registrovaným plátcem DPH.

Budoucí kupující se zavazuje uhradit Kupní cenu následujícím způsobem a v následujících lhůtách:

1. Rezervační poplatek ve výši **…….. Kč vč. DPH**, byl uhrazen na základě uzavřené Rezervační smlouvy ze dne [„bude doplněno“].

2. První záloha Kupní ceny ve výši 20 % celkové Kupní ceny bez uhrazeného Rezervačního poplatku, tj. ……. **Kč vč. DPH**, bude uhrazena do 10 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy dle podmínek uvedených v této Smlouvě.

3. Druhá záloha Kupní ceny ve výši 25 % celkové Kupní ceny, tj. ……. **Kč vč. DPH**, bude uhrazena do 10 pracovních dnů po dokončení hrubé stavby a po zapsání nově vzniklých jednotek do katastru nemovitostí na základě Prohlášení vlastníka. Budoucí prodávající oznámí tuto skutečnost Budoucímu kupujícímu.

4. Třetí záloha Kupní ceny ve výši 25 % celkové Kupní ceny, tj. ……. **Kč vč. DPH**, bude uhrazena do 10 pracovních dnů po dokončení hrubých rozvodů ZTI a elektro v Bytě. Budoucí prodávající oznámí tuto skutečnost Budoucímu kupujícímu.

5. Čtvrtá záloha Kupní ceny ve výši 20 % celkové Kupní ceny, tj. …….. **Kč vč. DPH**, bude uhrazena do 10 pracovních dnů po dokončení vnitřních omítek a obkladů v Bytě. Budoucí prodávající oznámí tuto skutečnost Budoucímu kupujícímu.

6. Doplatek Kupní ceny ve výši 10 % celkové Kupní ceny, tj. …….. **Kč vč. DPH**, do 10 pracovních dnů po zapsání kolaudačního souhlasu příslušným katastrálním úřadem, před podpisem vlastní Kupní smlouvy. Budoucí prodávající oznámí tuto skutečnost Budoucí kupující.

Oznámením těchto skutečností se rozumí také předložení příslušné faktury dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy.

2) Jednotlivé splátky budou Budoucí kupující hrazeny na základě faktury Budoucí prodávající, vystavené v souladu s touto Smlouvou, přičemž za datum úhrady se v případě bezhotovostní úhrady považuje datum připsání peněžních prostředků na účet Budoucího prodávajícího č. ú. **297831875/0300** s uvedením variabilního symbolu na faktuře.

3) Za řádně uhrazenou platbu se považuje taková platba, která je ke dni své splatnosti připsána na příslušný účet specifikovaný v předchozím odstavci Smlouvy.

4) Pro případ prodlení s úhradou jakéhokoli peněžitého závazku Budoucí kupující se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

5) Budoucí prodávající se zavazuje, že v případě financování koupě prostřednictvím peněžního ústavu poskytne na žádost Budoucí kupující v nezbytně nutném rozsahu součinnost při zřízení zástavního práva k Předmětu převodu ve prospěch financujícího peněžního ústavu.

6) Budoucí kupující souhlasí s využitím záloh Kupní ceny na úhradu již provedených prací výlučně spojených s výstavbou Bytového a parkovacího domu.

V.

Kupní smlouva o převodu nemovitostí

1) Smluvní strany bezpodmínečně a neodvolatelně přebírají závazek spolu uzavřít Kupní smlouvu o převodu Nemovitostí nejpozději do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne, kdy budou současně splněny tyto náležitosti:

i. Nemovitosti budou vymezeny a zapsány Prohlášením vlastníka do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), a současně

ii. bude vydán kolaudační souhlas s užíváním Bytového domu, Pozemku a Přilehlého pozemku, bude-li zákonem vyžadován, a současně

iii. Stav Nemovitostí bude oběma stranami odsouhlasen jako způsobilý k převodu ve smyslu dohodnutých podmínek

iv. bude uhrazená celá Kupní cena vč. dalších plateb určených v budoucnu dohodou Smluvních stran ve smyslu ustanovení čl. IV., odstavců 1), 3) a 5) a čl. III., odst. 2), této Smlouvy, pokud se strany nedohodnou jinak.

2) Budoucí prodávající prohlašuje, že stavba Bytového domu bude dokončena nejpozději do **31. 8. 2027.** Budoucí prodávající se zavazuje do 60 (šedesáti) kalendářních dnů po dokončení stavby požádat o zahájení kolaudačního řízení.

3) Nebudou-li podmínky uvedené v čl. V., odst. 1) této Smlouvy splněny ani do 31. 5. 2028, má kterákoliv ze Smluvních stran právo od této Smlouvy odstoupit.

4) Výzvu k uzavření Kupní smlouvy odešle Budoucí prodávající na e-mailovou adresu Budoucí kupující nejprve ve formě pozvánky ke schůzce za účelem uzavření Kupní smlouvy v místě určeném Budoucí prodávající s uvedením data, hodiny a místa setkání. Nedostaví-li se Budoucí kupující na takovou schůzku, doručí Budoucí prodávající na adresu Budoucí kupující kvalifikovanou výzvu k uzavření Kupní smlouvy s tím, že taková výzva bude obsahovat v Kupní smlouvě uvedený počet podepsaných stejnopisů (jeden z nich s úředně ověřeným podpisem) a podepsaný návrh na vklad do veřejného seznamu. Budoucí kupující podepíše doručené listiny nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne doručení (výtisk s úředně ověřeným podpisem Budoucí prodávající opatří svým úředně ověřeným podpisem) a tyto ve stejné lhůtě odešle zpět Budoucí prodávající, která patřičné dokumenty předloží příslušnému katastrálnímu úřadu ve lhůtě a za podmínek stanovených v Kupní smlouvě.

5) Smluvní strany se dohodly, že v případě vlivu vyšší moci, především extrémních klimatických podmínek, epidemiologické situace, živelných pohrom, válek, stávek a dalších objektivních okolností znemožňujících provádění stavebních prací nebo znemožňujících dodržení technologických postupů výstavby Bytového domu a/nebo Bytu, Parkovacího stání a sklepní

kóje, bude Budoucí kupující bez zbytečného odkladu informován o době prodlení způsobené vyšší mocí.

6) Budoucí kupující je oprávněn po uzavření Smlouvy provádět kontrolu výstavby Nemovitostí. Budoucí kupující sdělí Budoucí prodávající termín a čas kontrolní prohlídky minimálně 5 pracovních dní předem, jinak není Budoucí kupující oprávněn kontrolu provést a ani se jí dožadovat. Budoucí prodávající zajistí pro kontrolu přítomnost odpovědného pracovníka.

7) Kupní smlouva o převodu Nemovitosti bude obsahovat tyto náležitosti:

a) identifikace smluvních stran;
b) popis Nemovitostí včetně příslušenství a jeho vybavení;
c) ujednání o výši kupní ceny a stavu její úhrady;
d) popis společných částí Bytového domu a velikost spoluvlastnického podílu;
e) popis práv a povinností, vztahujících se k Nemovitostem;
f) ujednání o zajišťování správy, provozu a oprav společných částí Bytového domu;
g) záruční dobu na převáděné Nemovitosti v délce 24 měsíců. Záruční doba počíná běžet ode dne podepsání Předávacího protokolu o převzetí Nemovitosti Budoucím kupujícím;
h) všeobecné a záruční podmínky užívání Nemovitostí;
i) další náležitosti, vyžadované platnými právními předpisy.

8) Budoucí kupující bere na vědomí, že Klientské změny, v jejichž souvislosti dojde ke změnám parametrů Bytu, nelze následně u Budoucí prodávající uplatňovat jako vady. Případné reklamace takovýchto parametrů budou Budoucí kupující zamítnuty s odvoláním se na tento bod smlouvy.

9) Text Kupní smlouvy připraví Budoucí prodávající na základě skutečných údajů po dokončení stavby a po její kolaudaci (souhlasu s užíváním a přidělením č.p.). Tyto náležitosti budou odpovídat údajům zapsaným v katastru nemovitostí na základě Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově dle příslušných právních norem.

10) Smluvní strany se dohodly, že náklady na sepsání této Smlouvy a dále náklady na sepsání Kupní smlouvy, uhradí v plné výši Budoucí prodávající. Kupní smlouvu vypracuje advokát: Mgr. Pavel Krpejš, se sídlem Františkánská 7, 301 00 Plzeň. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo během výstavby Bytového domu změnit osobu vypracovávající smluvní dokumentaci.

11) Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za řízení před katastrálním úřadem a vyřízení převodu vlastnického práva u katastrálního úřadu, uhradí v plné výši Budoucí kupující.

12) Smluvní strany se dále dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu vypracuje Budoucí prodávající a podá na příslušný katastrální úřad do 15 (patnácti) kalendářních dnů od uzavření Kupní smlouvy.

13) V den předání a převzetí Předmětu převodu předá Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu žádost k novému odběru elektrické energie. Budoucí kupující bere na vědomí, že k okamžiku předání Předmětu převodu provede Budoucí prodávající odhlášení odběru elektrické energie u dodavatele této energie a dojde tak k jeho ukončení. Pokud se Budoucí kupující k odběru elektrické energie nepřihlásí neprodleně, Budoucí kupující prohlašuje, že náklady spojené s přihlášením elektrické energie vč. instalace / aktivace elektroměru a případného zpracování revizní zprávy si bude hradit Budoucí kupující z vlastních prostředků.

14) Touto Smlouvou je dále dohodnuto, že ke dni podpisu Kupní smlouvy a ke dni podání návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí dle Kupní smlouvy mohou být Nemovitosti zatíženy služebnostmi či jinými věcně právními či obligačními omezeními, bude-li jejich zřízení vyžadováno jednotlivými vlastníky/provozovateli/správci sítí technické infrastruktury zřizované v souvislosti s výstavbou Bytového domu (např. věcné břemeno vedení kanalizační, vodovodní přípojky/řadu, elektro přípojky včetně měření, zdroj tepla, vedení tepla, FVE a telekomunikačního vedení a dále umístění technologických zařízení třetích subjektů ve společných prostorách Bytového domu, sloužících k rozvodu tepla, vody, elektřiny, telekomunikací apod.). Přesný výčet takových omezení bude uveden v Kupní smlouvě.

15) Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Budoucí prodávající může zřídit s Československou obchodní bankou, a. s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57, Praha 5, IČO: 000 01 350 (dále jen „**ČSOB**“) zástavní právo na Nemovitostech.

16) V případě zřízení zástavního práva ve prospěch ČSOB dle bodu 15) tohoto článku se Budoucí prodávající zavazuje zajistit výmaz tohoto zástavního práva k Nemovitostem do 90 dní od data, kdy budoucí kupující uhradil 100 % celkové Kupní ceny vč. DPH na účet Budoucí prodávající.

VI.

Odstoupení od Smlouvy, smluvní pokuty

1) Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:

a. nedojde k dokončení stavby Nemovitostí dle čl. V., odst. 2) této Smlouvy, a to ani v dodatečné lhůtě 6 (šesti) měsíců ode dne obdržení písemné výzvy Budoucího kupujícího (pro účely tohoto ustanovení se považuje dokončení stavby Nemovitostí za dokončenou, i když bude vykazovat drobné vady a nedodělky, které samostatně a/nebo současně s jinými nezpůsobují nemožnost Byt užívat), vyjma prodlení způsobeného situacemi dle čl. V., odst. 5) této Smlouvy; a/nebo
b. z důvodů na straně Budoucí prodávající nedojde k uzavření příslušné Kupní smlouvy ani v dodatečné lhůtě 3 (tří) měsíců po shora uvedených termínech; a/nebo
c. nastane situace uvedená v čl. V., odst. 3) této Smlouvy.

2) Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:

a) Budoucí kupující neuhradí 1. zálohu na Kupní cenu dle čl. IV., odst. 1), bodu 2., v celé výši nebo po lhůtě stanovené touto Smlouvou, a/nebo;
b) Budoucí kupující bude v prodlení s úhradou kterékoli další splátky zálohy, nebo doplatku Kupní ceny po dobu delší než 10 (deset) pracovních dnů po splatnosti, a/nebo;
c) z důvodů na straně Budoucí kupující nedojde k uzavření příslušné Kupní smlouvy ani v dodatečné lhůtě 3 (tří) měsíců po shora uvedených termínech, přestože podle této Smlouvy nastaly podmínky k jejímu uzavření; a/nebo;
d) po případném úmrtí Budoucí kupující nedojde do 6 (šesti) měsíců ode dne úmrtí k pravomocnému vypořádání dědictví a žádný z dědiců neplní v této lhůtě závazky Budoucí kupující. Odstoupení od Smlouvy by v takovém případě bylo doručeno kterémukoliv z dědiců, který by byl Budoucí prodávající znám. Budoucí prodávající by byl v takovém případě povinen poukázat finanční vypořádání na bankovní účet určený notářem, projednávajícím předmětné dědictví.

3) Odstoupení od Smlouvy musí být učiněno písemně a doručeno druhé Smluvní straně. Není-li prokázán opak, písemnost určená pro druhou Smluvní stranu se považuje za doručenou v den, kdy ji druhá Smluvní strana převzala, nebo v den, kdy ji druhá Smluvní strana odmítla převzít. V ostatních případech pak třetím pracovním dnem po odeslání písemnosti s využitím provozovatele poštovních služeb nebo patnáctým pracovním dnem po odeslání písemnosti, byla-li písemnost odeslána na adresu v jiném státě nebo prostřednictvím datové schránky dle obecně závazných předpisů.

4) V případě porušení povinností uvedených v čl. VI. odst. 2 písm. a), b), c) této Smlouvy Budoucí kupující je Budoucí kupující povinna zaplatit

Budoucí prodávající jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5 % z celkové Kupní ceny, sjednané v článku IV. této Smlouvy.

5) Smluvní pokuta je splatná do 10 (deseti) pracovních dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty příslušné Smluvní straně.

6) Na úhradu smluvních pokut je Budoucí prodávající oprávněna započítat přijatá plnění od Budoucí kupující. Zaplacením smluvních není dotčen nárok na náhradu vzniklé újmy v plné výši. Smluvní pokuty jsou splatné den následující po jejich vzniku.

VII.

Oprávněné osoby pro komunikaci

1) Oprávněnými osobami Budoucí prodávající pro záležitosti smluvní jsou:

Ing. et Ing. Lukáš Nový, tel.: +420 606 751 750, e-mail: lukas.novy@stafin.cz
Martina Nováková, tel.: +420 720 978 393, e-mail: martina.novakova@stafin.cz

2) Oprávněnou osobou Budoucí prodávající pro záležitosti technické je:

Miloš Klír, tel.: +420 606 629 434, e-mail: milos.klir@stafin.cz

VIII.

Ostatní ustanovení

1) Budoucí kupující bere na vědomí, že proces výběru Klientských změn má vliv na splnění závazných termínů pro všechny koupěchtivé jednotlivých jednotek v Bytovém domě. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo rozhodnout se neumožnit Budoucímu kupujícímu výběr Klientských změn, pokud Budoucí kupující nebude plnit stanovené termíny požadované Budoucí prodávající ve věci rozhodnutí o Klientských změnách stanovených touto Smlouvou.

2) Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající předá Budoucí kupující Nemovitosti nejpozději do 30 (třiceti) kalendářních dnů od uzavření Kupní smlouvy dle čl. V., odst. 1). V případě bankovní či advokátní úschovy bude lhůta stanovena dle smlouvy o bankovní či advokátní úschově.

3) Případné reklamace vad Nemovitostí budou řešeny podle ustanovení NOZ. V případě vad, které nebrání Nemovitosti užívat, může Budoucí kupující požadovat buď opravu, nebo doplnění toho, co chybí, nebo přiměřenou

slevu z Kupní ceny. To však Budoucí kupující nezakládá právo na odmítnutí uzavření Kupní smlouvy v termínech sjednaných touto Smlouvou.

4) Budoucí kupující souhlasí s tím, že bude kontaktován pracovníkem GEPARD kuchyně s.r.o., IČ: 17992435, se sídlem Plzeňská 903, 339 01 Klatovy (smluvní partner Oresi), a to za účelem sdělení aktuálních informací.

5) Budoucí kupující se zavazuje, v případě financování koupě prostřednictvím peněžního ústavu, zaplatit všechny poplatky, náklady a další výdaje v souvislosti s uzavřením Zástavní smlouvy k nemovitým věcem, a to včetně jakýchkoli jejích pozdějších dodatků, zápisem zástavního práva a dalších práv podle této smlouvy, příp. zápisem započetí výkonu zástavního práva, jakož i změnou nebo následným výmazem těchto údajů z katastru nemovitostí.

6) V případě zjištěné odchylky skutečné podlahové plochy vyšší, než je sjednaná odchylka v čl. III., odst. 1) této Smlouvy, se Smluvní strany dohodly, že dojde k navýšení nebo ponížení Kupní ceny o částku odpovídající rozdílu v m^2 podlahové plochy oproti odchylce +/- 5 % násobené částkou 46 000 Kč / m^2 vč. DPH.

7) Budoucí kupující bere na vědomí, že Bytový dům a jeho příslušenství vč. vybavení vyobrazený v propagačních materiálech, jiných souvisejících materiálech a webové prezentaci projektu, má pouze informativní charakter a nemusí být dodržen (především odstíny výmalby, umístění vybavení, členění oken, dlažby společných prostor a zatravněné plochy).

8) Smluvní strany se dohodly, že od provedení Bytového domu a jednotlivých dokončovaných jednotek je Budoucí prodávající oprávněn se odchýlit pouze v případě, pokud nastane taková situace důsledkem právních předpisů nebo vydaného rozhodnutí příslušných orgánů či doporučení změny na straně výrobců či dodavatelů jednotlivých součástí Bytového domu nebo v případě, kdy nebude možné konkrétní výrobek zajistit vůbec nebo pouze s nepřiměřenými náklady. V takovém případě je Budoucí prodávající povinen nahradit původní výrobek či součást Bytu kvalitativně shodným nebo lepším výrobkem či součástí Bytu. Takovéto změny nejsou důvodem pro odstoupení od této Smlouvy ani důvodem ke vzniku jiných nároků Budoucího kupujícího.

9) Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující bez předchozího písemného souhlasu Budoucí prodávající nebude po dobu 10 (deseti) let od uzavření Kupní smlouvy o převodu Nemovitostí činit nic, co by ovlivnilo vnější vzhled Bytového a parkovacího domu (např. zasklení balkonů, umístění rákosových rohoží, okenních rolet/ žaluzií, markýz/ pergol,

satelitních antén. K tomu se zavazuje Budoucí prodávající zavázat své případné právní nástupce. Ustanovení neplatí, pokud prvek měnící vnější vzhled Bytového a parkovacího domu bude zasmluvněn mezi Smluvními stranami v rámci klientských změn.

10) Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající je oprávněna umístit své logo na vnější plášť Bytového a parkovacího domu.

11) Správu Bytového domu a Parkovacího domu bude vykonávat společnost Správa nemovitostí Klatovy s.r.o., Dobrovského 148, 339 01 Klatovy II, IČ: 263 83 161, a to na základě smlouvy. Budoucí kupující se zavazuje hradit pravidelné měsíční platby za správu Bytového domu a Parkovacího domu vystavené správcovskou organizací.

12) Společná část Bytového a Parkovacího domu je určena dle zmocňovacího ustanovení § 1222 NOZ prováděcím právním předpisem, kterým je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., § 5 Společné části domu.

13) V souvislosti s legislativou, ohledně ochrany osobních dat, byly poskytnuté osobní údaje zpracovány dle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) číslo 2016/679 čl. 6 odst. b).

14) Budoucí kupující do budoucna zváží nabídku Budoucí prodávající dokoupit další parkovací stání, tj. příslušný podíl na jednotce č. 1 a jednotce č. 2 v pozemku č. parc. St. 6908 v katastrálním území Klatovy.

IX.

Závěrečná ustanovení

1) Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

2) Tato Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních s platností originálu. Budoucí prodávající obdrží jeden originál. Budoucí kupující obdrží dva originály.

3) Tato Smlouva, jejímiž ustanoveními jsou Smluvní strany vázány počínaje dnem jejího podpisu, může být měněna pouze písemným ujednáním Smluvních stran, které bude výslovně označeno jako dodatek (číslovaný) této Smlouvy.

4) Smluvní strany si dohodly, že pokud by jednotlivá ustanovení této Smlouvy byla neplatná nebo se stala neplatnými v budoucnu, zůstává platnost ostatních ustanovení této Smlouvy nedotčena. Smluvní strany se zavazují

takováto neplatná, zdánlivá či neúčinná ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, jehož předmět bude nejlépe odpovídat předmětu původního ustanovení. Pokud by Smlouva neobsahovala ustanovení, jehož stanovení by bylo jinak pro vymezení práv a povinností odůvodněné, Smluvní strany učiní vše pro to, aby takové ustanovení bylo do Smlouvy doplněno.

5) Práva a povinnosti Smluvních stran včetně uzavření Kupní smlouvy, její platnosti a účinnosti se řídí právním řádem České republiky.

Přílohy:
1. Půdorys Bytu
2. Půdorys Bytu s možným zařízením
3. Schématický půdorys … nadzemního podlaží bytového domu
4. Schématický půdorys … nadzemního podlaží parkovacího domu
5. Popis standardního vybavení, popis klientských změn, průkaz energetické náročnosti budovy
6. Schématický situační výkres

(Podpisy uvedeny na další straně.)

V Plzni dne ……..

Budoucí prodávající:

……
za STAFIN Klatovy Cibulkova s.r.o
Ing. Roman Panuška
jednatel

V Plzni dne ……..

Budoucí kupující:

……..

V Plzni dne ……..

Budoucí prodávající:

……..
za STAFIN Klatovy Cibulkova s.r.o
Ing. et Ing. Lukáš Nový
jednatel