

## **SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ**

uzavřená v souladu s ustanovením § 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 Slovanská s.r.o.**

IČ: 04333349, se sídlem Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň

zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Plzni, v oddílu C, vložka 31569

za niž jednájí jednatele pan Ing. Roman Panuška, dat. nar. 7. července 1968 a pan Ing. et Ing. Lukáš Nový, dat. nar. 19. září 1989 (za společnost jednájí společně) č. bankovního účtu 320707849/0300, vedený u Československé obchodní banky, 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 budoucí bytové jednotce a spoluvlastnickému podílu na budoucím nebytovém prostoru s právem výhradního užívání parkovacího stání, které se budou nacházet v níže popsanému objektu, bytovém domě Slovanská (dále jen „**Kupní smlouva**“).

- 2) Účelem této Smlouvy je úprava práv a povinností Smluvních stran při výstavbě, klientských změnách, financování a převzetí budoucí bytové jednotky a budoucího nebytového prostoru.

## II.

### Popis projektu

- 1) Budoucí prodávající realizuje jakožto stavebník výstavbu bytového domu s pracovním názvem „Bytový dům Slovanská“, na ulici Slovanská v Plzni, který byl povolen v řízení vedeném Úřadem městského obvodu Plzeň 2 – Slovany, odbor stavební a silničně správní, pod sp. zn.: SZ UMO2/09729/22/ReWe, ze dne 6. 10. 2022, nabytí právní moci 31. 10. 2022, na pozemcích parc. č. 1683, parc. č. 1684, parc. č. 1685 a parc. č. 1692/2, vše v katastrálním území a obci Plzeň, vedených Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, KP Plzeň-město, na LV č. 1455 (dále jen „**Bytový dům**“).
- 2) Bytový dům je realizován na vlastní náklady Budoucí prodávající do výlučného vlastnictví Budoucí prodávající.
- 3) Bytový dům je popsán na webové prezentaci [www.byty-slovanska.cz](http://www.byty-slovanska.cz) (dále jen „**Webová prezentace projektu**“).
- 4) Budoucí prodávající prohlašuje, že během realizace výstavby Bytového domu vymezil 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 rozděluje vlastnické právo Budoucí prodávající k nemovité věci (Bytovému domu) na vlastnické právo k jednotkám.
- 5) Budoucí prodávající dále prohlašuje, že současně s vymezením rozestavěných jednotek v Bytovém domě vznikl na základě geometrického plánu pozemek, č. 1684, zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 1050 m<sup>2</sup>, jehož součástí se stal Bytový dům, budova s rozestavěnými jednotkami, bez způsobu využití (dále jen jako „**Pozemek**“)

### III.

#### **Popis rozestavěné bytové jednotky, rozestavěné nebytové jednotky, budoucích společných prostor Bytového domu a klientské změny**

- 1) Rozestavěná bytová jednotka a rozestavěné nebytové jednotky 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.
- 2) **Rozestavěná bytová jednotka č. [číslo bytu]** - na LV č. 47496, vymezená podle obč.z. v pozemku parc. č. 1684 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba Bytového domu, bez způsobu využití; jednotka zahrnuje byt a podíl o velikosti [...../265300] na společných částech stavby Bytového domu a pozemku parc. č. 1684; se nachází v [číslo podlaží] nadzemním podlaží Bytového domu (dále jen „Byt“).

Byt se skládá z těchto místností:

- Chodba o obytné ploše [výměra] m<sup>2</sup>.
- Koupelna + WC o obytné ploše [výměra] m<sup>2</sup>.
- Obytná místnost s kuchyňským koutem o obytné ploše [výměra] m<sup>2</sup>.
- Komora o obytné ploše [výměra] m<sup>2</sup>.

Svislé konstrukce Bytu činí [výměra] m<sup>2</sup>.

Podlahová plocha Bytu celkem činí [výměra] m<sup>2</sup> (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 je spojeno výlučné užívání balkonu/terasy v budoucnu přístupné/ho z Bytu. Užitná plocha balkonu/terasy činí [výměra] m<sup>2</sup>. Balkon/terasa je v Prohlášení vlastníka vymezena jako společná část Bytového domu.

S Bytem je spojeno výlučné užívání **sklepní kóje č. [číslo sklepní kóje]** umístěné v [číslo podlaží] nadzemním podlaží Bytového domu. Užitná plocha sklepní kóje činí [výměra] m<sup>2</sup>. Sklepní kóje je v Prohlášení vlastníka vymezena jako společná část Bytového domu.

Společná část Bytového domu je 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 „**Nadstandardy**“ nebo „**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, Nadstandardů či Klientských změn.

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

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

Okamžikem odsouhlasených nabídek Nadstandardů a 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 Budoucího kupujícího a současně proběhne realizace Nadstandardů a Klientských změn částečně nebo úplně, vzniká Budoucí prodávající vůči Budoucímu kupujícímu bez ohledu na úhradu nákladů na Klientské změny právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 100 % hodnoty Nadstandardů a 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 Budoucího kupujícího. 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, výkresy kanalizace, vody, topení, elektřiny.

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.

Velikost spoluvlastnického podílu je určena poměrem velikosti podlahové plochy Bytu k celkové podlahové ploše všech jednotek v Bytovém domě.

- 3) **Rozestavěná nebytová jednotka č. [číslo jednotky]**, na LV č. 47496, vymezená podle obč.z. v pozemku parc. č. 1684 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba Bytového domu, bez způsobu využití; jednotka zahrnuje nebytovou jednotku a podíl o velikosti [...../265300] na společných částech stavby Bytového domu a pozemku parc. č. 1684; se nachází v 1. nad/podzemním podlaží Bytového domu - **halová garáž** – v níž se bude nacházet parkovací stání označené č. **[číslo stání]** s užitnou plochou 12,5 m<sup>2</sup> (dále jen „**Halová garáž**“).

Součástí Halové garáže bude veškerá její vnitřní instalace (rozvody elektroinstalace), povrchová úprava podlahy, nenosné příčky, povrchová úprava všech vnitřních stěn a stropu (vnitřní omítky, malby), vnitřní dveře, vstupní dveře do Halové Garáže včetně zárubní, vjezdová garážová vrata s rámem a elektrickým pohonem.

S Halovou garáží bude spojen spoluvlastnický podíl ve výši 1/[„*bude doplněno*“] z celku Halové garáže.

Ke spoluvlastnickému podílu na Halové garáži bude náležet právo výlučného užívání parkovacího stání č. **[číslo stání]**, znázorněného v příloze č. 4 této Smlouvy (dále jen „**Parkovací stání**“).

- 4) Celková užitná plocha Bytu a Parkovacího stání činí [výměra] m<sup>2</sup>. Celková užitná plocha značí součet podlahové plochy Bytu, užitné plochy balkonu/terasy, 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 Nemovitostí 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. Záloha na Kupní cenu ve výši 10 % celkové Kupní ceny, tj. .... **Kč vč. DPH**, byla uhrazena na základě uzavřené Rezervační smlouvy ze dne [„bude doplněno“].
2. Záloha na Kupní cenu ve výši 35 % celkové Kupní ceny, tj. .... **Kč vč. DPH**, bude uhrazena do 10 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy dle podmínek uvedených v této Smlouvě.
3. Záloha na Kupní cenu ve výši 25 % celkové Kupní ceny, tj. .... **Kč vč. DPH**, do 14 dnů po dokončení hrubých rozvodů ZTI a elektro v Bytě. Budoucí prodávající oznámí tuto skutečnost Budoucímu kupujícímu.
4. Záloha na Kupní cenu ve výši 20 % celkové Kupní ceny, tj. .... **Kč vč. DPH**, do 14 dnů po dokončení vnitřních omítek a obkladů v Bytě. Budoucí prodávající oznámí tuto skutečnost Budoucímu kupujícímu.
5. Doplatek Kupní ceny ve výši 10 % celkové Kupní ceny, tj. .... **Kč vč. DPH**, do 14 dnů po vydání kolaudačního souhlasu příslušným stavebním úřadem, před podpisem vlastní Kupní smlouvy. Budoucí prodávající oznámí tuto skutečnost Budoucímu kupujícímu.

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

- 2) Jednotlivé splátky budou Budoucím kupujícím hrazeny na základě faktury vystavené Budoucí prodávající, a to v souladu s touto Smlouvou, přičemž za datum úhrady se v případě bezhotovostní úhrady považuje datum připsání peněžních prostředků na účet Budoucí prodávající č. ú. **320707849/0300** 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 Budoucího kupujícího se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 5) Smluvní strany se dohodly, že případné financování na úhradu Kupní ceny a/nebo i dalších plateb určených v budoucnu dohodou Smluvních stran, které bude Budoucí kupující zajišťovat prostřednictvím peněžního ústavu formou úvěru, bude pro Budoucího kupujícího výlučně zajišťovat přiřazený finanční poradce Budoucí prodávající, a to pan Pavel Cinterhof (www.cinterhof.cz, tel.: +420 604 223 935, e-mail: finance@cinterhof.cz) a Budoucí prodávající se pro takový případ zavazuje v nezbytně nutném rozsahu k součinnosti při zřízení zástavního práva k Nemovitostem ve prospěch financujícího peněžního ústavu.
- 6) Budoucí kupující souhlasí s využitím záloh Kupní ceny na úhradu již provedených prací výlučně spojených s výstavbou Bytového 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. Nemovitost bude vymezená a zapsána 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 Nemovitosti 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),

pokud se strany nedohodnou jinak.

- 2) Budoucí prodávající prohlašuje, že stavba Bytového domu bude dokončena nejpozději do 30. 6. 2025. 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. 3. 2026, má kterákoliv ze Smluvních stran právo od této Smlouvy odstoupit.
- 4) Výzvu k uzavření Kupní smlouvy odešle Budoucí prodávající na e-mailovou adresu Budoucího kupujícího 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 Budoucího kupujícího 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 příslušné 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 prodloužení 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 Nemovitostí bude obsahovat tyto náležitosti:
  - a) identifikace smluvních stran;
  - b) popis Nemovitostí včetně příslušenství a jejich 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 v délce 24 měsíců na převáděné Nemovitosti ode dne jejich převzetí;
  - h) všeobecné a záruční podmínky užívání Nemovitostí;
  - ch) 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 prodávající uplatňovat jako vady. Případné reklamace takovýchto parametrů budou kupujícímu 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. Uvedenou smluvní dokumentaci 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 ohledně 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 Nemovitostí předá Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu žádost k novému odběru elektrické energie. Budoucí kupující bere na vědomí, že k okamžiku předání Nemovitostí 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, vedení tepla 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 oprávněna od této Smlouvy odstoupit, pokud:
  - a) Budoucí kupující neuhradí 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 Budoucího kupujícího 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 Budoucího kupujícího nedojde do 6 (šesti) měsíců ode dne úmrtí k pravomocnému vypořádání dědictví a žádný z dědiců neplní v této lhůtě závazky Budoucího kupujícího; odstoupení od Smlouvy by v takovém případě bylo doručeno kterémukoliv z dědiců, který by byl Budoucí prodávající znám. Budoucí prodávající by byla v takovém případě povinna poukázat finanční vypořádání na bankovní účet určený notářem projednávajícím předmětné dědictví.
- 3) Odstoupení od této Smlouvy musí být učiněno písemně a doručeno druhé straně. Není-li prokázán opak, písemnost určená pro druhou Smluvní stranu se považuje za doručenu 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, 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, kdy Budoucí kupující poruší své povinnosti uvedené v čl. VI., odst. 2 písm. a), b), c) této Smlouvy, je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucí prodávající jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5 % z celkové Kupní ceny sjednané v článku IV. této Smlouvy.
- 5) Na úhradu smluvních pokut je Budoucí prodávající oprávněna započítat přijatá plnění od Budoucího kupujícího. Zaplacením smluvních pokut 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](mailto:lukas.novy@stafin.cz)

Martina Nováková, tel.: +420 720 978 393, e-mail: [martina.novakova@stafin.cz](mailto:martina.novakova@stafin.cz)

- 2) Oprávněnou osobou Budoucí prodávající pro záležitosti technické je:

## VIII.

### Ostatní ustanovení

- 1) Budoucí kupující bere na vědomí, že proces výběru Nadstandardů a 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 Nadstandardů a Klientských změn, pokud Budoucí kupující nebude plnit stanovené termíny požadované Budoucí prodávající ve věci rozhodnutí o Nadstandardech a Klientských změnách stanovených touto Smlouvou.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající předá Budoucímu kupujícímu 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 Budoucímu kupujícímu 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: 179 92 435, se sídlem Sady Pětatřicátníků 33, 301 00 Plzeň (smluvní partner Oresi), a to za účelem sdělení aktuálních informací.
- 5) Budoucí kupující se zavazuje, že v případě financování koupě Nemovitostí prostřednictvím peněžního ústavu, zaplatí 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 snížení Kupní ceny o částku

odpovídající rozdílu v m<sup>2</sup> podlahové plochy oproti odchylce +/- 5 % násobené částkou 46 000 Kč / m<sup>2</sup> 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 domu (např. zasklení balkonů/ teras, umístění rákosových rohoží, okenních rolet/ žaluzií, markýz/ pergol, satelitních antén, vyjma umístění FVE panelů na střechu Bytového domu = strop 6. NP). K tomu se zavazuje Budoucí prodávající zavázat své případné právní nástupce. Ustanovení neplatí, pokud prvek mění vnější vzhled Bytového domu bude zasmluvněn mezi Smluvními stranami v rámci klientských změn.
- 10) 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).
- 11) Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající je oprávněna umístit své logo na vnější plášť Bytového domu.

## **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 se jednotlivá ustanovení této Smlouvy stala neplatná, zdánlivá či neúčinná, 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
4. Schématický půdorys 1. nad/podzemního podlaží
5. Popis standardního vybavení, popis klientských změn, průkaz energetické náročnosti budovy

(Podpisy uvedeny na další straně)

V Plzni dne .....

V Plzni dne .....

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

.....  
za **STAFIN Slovanská s.r.o.**  
Ing. Roman Panuška  
jednatel

.....  
.....

V Plzni dne .....

Budoucí prodávající:

.....  
za **STAFIN Slovanská s.r.o.**  
Ing. et Ing. Lukáš Nový  
jednatel