

## SMLOUVA

### O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O PŘEVODU VLASTNICTVÍ BYTOVÉ JEDNOTKY

1. **PROPERTY ŽLUTICKÁ PLZEŇ, s.r.o.** se sídlem Sluneční 984/27, 312 00 Plzeň, IČ 29074533, DIČ CZ 29074533, zapsána v OR u KS Plzeň, oddíl C, vložka 23401, zastoupena jednatelem Radkem Malým

(dále „budoucí prodávající“ nebo „účastník smlouvy“)

na straně jedné

a

2. **Jan .....**, r. č. ....,  
bytem ....., 312 00 Plzeň

(dále „budoucí kupující“ nebo „účastník smlouvy“)

na straně druhé

**uzavřeli podle ust. § 1785 a násl. obč. zák. v platném znění tuto smlouvu o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky**

#### I.

##### Prohlášení

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je na základě pravomocného a platného stavebního povolení č. j. UMO1/21466/14 ze dne 6. 8. 2014, které vydal odbor investiční a stavebně správní Úřadu městského obvodu Plzeň 1, oprávněn ke stavebním úpravám a nástavbě stávajícího objektu za účelem výstavby „**bytového domu**“ v Plzni-Bolevci, ul. Žlutická v rozsahu schválené projektové dokumentace ke stavebnímu povolení. Stavba se provádí dle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Arch. Lubomír Korčák. „**Bytový dům**“ je pracovní označení budovaného domu.
2. **Bytový dům** je stavěn na pozemku p. č. **3763** v k.ú. Bolevec, obec Plzeň, zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň-město. Pozemek p. č. **3763** je ve vlastnictví společnosti PROPERTY ŽLUTICKÁ PLZEŇ, s.r.o. Ta se zavazuje následně převést smlouvou o převodu vlastnického práva alikvotní spoluvlastnický podíl na tomto pozemku budoucímu kupujícímu. Cena za tento spoluvlastnický podíl na pozemku je již zahrnuta v kupní ceně za bytovou jednotku.
3. Budoucí prodávající dále prohlašuje, že v odpovídající době a bez zbytečných odkladů, po splnění faktických a zákonných předpokladů, podá návrh na vklad prohlášení vlastníka bytových jednotek do katastru nemovitostí, které bude vymezovat jednotlivé bytové a nebytové jednotky a společné části domu a výši spoluvlastnických podílů k budově a pozemku.

#### II.

##### Předmět této smlouvy

1. Účastníci této smlouvy se zavazují uzavřít za níže sjednaných podmínek smlouvu o převodu vlastnictví jednotky s příslušenstvím spolu se spoluvlastnickým podílem na společných

částech domu, jejíž předmět je uveden v čl. III. této smlouvy (dále jen „Kupní smlouva“). Účastníci se zavazují Kupní smlouvu uzavřít nejpozději do 90 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí **bytového domu** vymezeného v čl. I. této smlouvy. Údaje při podpisu této smlouvy neznámé budou budoucím prodávajícím následně do Kupní smlouvy doplněny. Budoucí prodávající je povinen kupní smlouvu uzavřít jen, jestliže budoucí kupující uhradil celou kupní cenu podle čl. IV této smlouvy.

2. Budoucí prodávající se zavazuje vyzvat budoucího kupujícího k uzavření Kupní smlouvy nejpozději 10 dní před uplynutím termínu dohodnutého v čl. II. odst. 1. této smlouvy. Přílohou této výzvy bude návrh Kupní smlouvy.

### III.

#### Předmět Kupní smlouvy

1. Předmětem budoucího převodu je:

- a) bytová jednotka označená jako č. ..., o podlahové ploše dle projektové dokumentace ... m<sup>2</sup>, dispozice ...+kk, umístěná v .... nadzemním podlaží domu, v projektu „Bytový dům“ (dále jen „dům“).

Schematický plán bytové jednotky spolu s výměrami jednotlivých místností je uveden v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Součástí bytové jednotky a seznam standardního vybavení jednotky jsou uvedeny v příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

- b) spoluvlastnický podíl na společných částech **domu** odvozený od vlastnictví bytové jednotky specifikované v čl. III. odst. 1. písm. a) této smlouvy. Podíl je dán poměrem celkové podlahové plochy převáděné bytové jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v **domě**.
2. Spoluvlastnické podíly na společných částech **domu**, jsou odvozeny od vlastnictví bytové jednotky a nemohou být samostatným předmětem koupě a prodeje.
  3. Budoucí kupující prohlašuje, že vymezení budoucího předmětu převodu považuje pro účely této smlouvy za dostatečně určité.
  4. Budoucí prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě uvedeném v čl. III. odst. 1. této smlouvy nebudou ke dni uzavření Kupní smlouvy žádné právní vady, nebudou váznout žádná věcná břemena, zástavní práva, ani jiná věcná práva výkon vlastnického práva omezující, vyjma:
    - fotovoltaické elektrárny vč. příslušenství, která bude součástí **domu**.
    - zástavního práva zřízeného budoucím prodávajícím ve prospěch hypoteční banky k zajištění pohledávky hypoteční banky za budoucím kupujícím ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru, v případě, že o něj budoucí kupující požádá a bude jej čerpat
    - těch, která vyplývají z platných právních předpisů, smluv se správci sítí a z oprav, provozu či údržby bytové jednotky, objektu (zejména údržby a oprav obvodového pláště domu, rozvodů médií, apod.).

### IV.

#### Kupní cena

1. Celková kupní cena předmětu budoucího převodu vymezeného v čl. III. odst. 1. této smlouvy včetně příslušenství a spoluvlastnického podílu na společných částech **domu 2** je sjednána dohodou smluvních stran v souladu s platnými cenovými předpisy a činí .....,**-Kč** (slovy: ..... **korun českých**) včetně DPH.

2. Budoucí kupující bere na vědomí, že dojde-li po podpisu této smlouvy ke změně zákonné sazby DPH, bude mu účtována sazba DPH v souladu se zákonem.

## V.

### Splatnost kupní ceny a platební podmínky

1. Kupní cenu vymezenou v čl. IV. této smlouvy v celkové dohodnuté výši .....-Kč (slovy: ..... **korun českých**) se budoucí kupující zavazuje uhradit na bankovní účet budoucího prodávajícího č. ú. .... vedeného u ČSOB Plzeň, a.s., **variabilní symbol** ....  
takto:
  - a) 1. záloha ve výši .....-Kč bude budoucím kupujícím uhrazena nejpozději do 7 dnů od podpisu této smlouvy.
  - b) 2. záloha ve výši .....-Kč bude budoucím kupujícím uhrazena nejpozději do.....
  - c) Doplatek kupní ceny bude stanoven vyúčtováním všech záloh, nadstandardů, DPH atd. Případné navýšení doplatku uhradí budoucí kupující z vlastních zdrojů.
2. Úhradou zálohy, popř. doplatku kupní ceny, a tedy dnem splnění se rozumí den připsání příslušné částky na účet budoucího prodávajícího, uvedený v odst. 1. tohoto článku. Budoucí kupující je oprávněn uhradit kteroukoli ze záloh či plateb kupní ceny i před uplynutím lhůt stanovených v této smlouvě.
3. Budoucí kupující se dále zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu, nad rámec kupní ceny dle čl. IV. této smlouvy, podíl žadatele o připojení na nákladech spojených s připojením a zajištěním požadovaného rezervovaného příkonu dle vyhlášky ERÚ č.51/2006 Sb. od společnosti ČEZ Distribuce ve výši **10.000,- Kč** (slovy: **deset tisíc korun českých**). Tato částka bude uhrazena do 7 dnů od podání návrhu na vklad Kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

## VI.

### Termíny výstavby a odpovědnost za vady

1. Budoucí prodávající se zavazuje:
  - a) požádat o vydání kolaudačního rozhodnutí pro **dům** nejpozději do ..... **2019**.
  - b) zhotovit předmět převodu dle této smlouvy v kvalitě dle ČSN, jakož i všech dalších norem platných pro zhotovování předmětu převodu, bez vad a nedodělků, a připravit jej k předání nejpozději do ..... **2019**.
2. Termíny uvedené v předchozím odstavci 1. písm. a) a b) se prodlužují o dobu trvání překážky na straně budoucího prodávajícího. Za překážku na straně budoucího prodávajícího se považuje překážka, která nastala nezávisle na vůli budoucího prodávajícího, z důvodů vyšší moci, v době uzavření této smlouvy nebyla předvídatelná a kterou nelze odvrátit nebo překonat ani při vynaložení veškerého úsilí. Za překážku na straně budoucího prodávajícího nelze považovat neplnění smluvních závazků subdodavatelů.
3. Účastníci smlouvy sjednávají, že pokud se nebude skutečná celková podlahová plocha převáděné jednotky vymezené v čl. III odst. 1 písm. a) této smlouvy odchylovat od celkové podlahové plochy specifikované v příloze č. 1 této smlouvy o více než +/-5% a dílčí změny v konečném plánu jednotky neovlivní počet a účel místností, tak tato změna nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu jednotky. Jestliže odchylka překročí shora uvedené meze, bude kupní cena příslušného předmětu převodu snížena nebo zvýšena o částku odpovídající odchylce nad +/-5% podlahové plochy. Rozdíl mezi původní a nově vypočtenou kupní cenou

bude vyúčtován v doplatku kupní ceny. Změny ve velikostech podlahových ploch převáděné jednotky vyvolané realizací nadstandardů nebo v přímé souvislosti s nimi se do výše uvedené odchylky nezapočítávají.

4. Účastníci smlouvy dále sjednávají, že výrobky nebo materiály, které jsou součástí standardního vybavení bytové jednotky, mohou být budoucím prodávajícím zaměněny za jiné výrobky nebo materiály kvalitativně a cenově srovnatelné; případná vyšší cena těchto výrobků nebo materiálů nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu jednotky a nebude důvodem k neuzavření Kupní smlouvy. O této případné změně se budoucí prodávající zavazuje budoucího kupujícího informovat.
5. Budoucí prodávající poskytne budoucímu kupujícímu na převáděnou jednotku a společně části **domu** záruku, která začne běžet ode dne předání jednotky budoucímu kupujícímu. Záruční doba v délce 24 měsíců se bude vztahovat na stavební a montážní práce hrubé stavby, stavební a montážní dokončovací práce. U dodávek výrobků a zařízení pro vybavení jednotky bude záruční doba shodná s údajem uvedeným na záručním listu výrobce.
6. Účastníci této smlouvy sjednávají, že do doby předání bytové jednotky není budoucí kupující oprávněn provádět v jednotce jakékoli úpravy, a to ani sám, ani prostřednictvím třetí osoby.
7. Budoucí prodávající se zavazuje protokolárně předat převáděnou bytovou jednotku budoucímu kupujícímu nejdříve v den podpisu Kupní smlouvy, a to na základě výzvy budoucího prodávajícího. Budoucí prodávající se zavazuje budoucího kupujícího o přesných termínech předání jednotky vyrozumět nejméně 7 dní předem. Pokud se budoucí kupující ani po opakované výzvě nedostaví k převzetí jednotky, má se za to, že jednotka byla předána v den, kdy si ji měl budoucí kupující převzít.
8. Účastníci této smlouvy sjednávají, že kontrolu provedení a dokončenosti společných částí domu provede správce domu.
9. Budoucí kupující bere na vědomí, že budoucí prodávající v souladu s občanským zákoníkem v platném znění uzavře smlouvu o správě domu s osobou k tomu způsobilou. Budoucí kupující obdrží při převzetí bytové jednotky písemné informace o správci a správě domu a bere na vědomí, že je povinen přispívat na náklady spojené se správou a provozem domu a pozemků.
10. Návrh na vklad vlastnického práva k nemovitostem převáděným na základě Kupní smlouvy ve prospěch budoucího kupujícího bude proveden budoucím prodávajícím po úhradě všech záloh, doplatku kupní ceny a ceny klientských změn vyjma úhrady za podíl žadatele o připojení na nákladech spojených s připojením a zajištěním požadovaného rezervovaného příkonu. Tato částka bude uhrazena dle čl. V. odst. 3 této smlouvy do 7 dnů od podání návrhu na vklad Kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

## VII.

### **Variantní standard vybavení a nadstandardní vybavení bytové jednotky**

1. Budoucí kupující je oprávněn v průběhu výstavby **domu** písemně požádat za dále uvedených podmínek a podmínek uvedených v příloze č. 2 a 3 této smlouvy budoucího prodávajícího o klientskou změnu:
  - a) vybavení bytové jednotky v oblasti, kde je přípustné variantní řešení standardu (dále jen „variantní standard“)
  - b) vybavení bytové jednotky nad rámec stanovený projektovou dokumentací (dále jen „nadstandard“).
2. Budoucí kupující bere na vědomí, že specifikace variantního standardu a klientské změny, což je výběr nadstandardu, musí být provedena způsobem a v termínu určených v příloze č. 3 této smlouvy. V případě, že tyto podmínky nebudou budoucím kupujícím dodrženy, bude

bytová jednotka realizována ve standardním provedení dle přílohy č. 2 s tím, že její standardní vybavení bude provedeno na základě rozhodnutí budoucího prodávajícího.

3. Budoucí kupující bere na vědomí, že dodavatelem standardního vybavení i variantního řešení standardu bytové jednotky je firma **THORN METAL s.r.o.**, Slovanská 172, 326 00 Plzeň.
4. Cena za provedené clientské změny, tj. rozdíl mezi variantním standardem a nadstandardem a standardním řešením a nadstandardním řešením, bude kalkulována a vypořádána mezi zhotovitelem stavby firmou **PANAVID s.r.o.**, Sluneční 27, 312 00 Plzeň a budoucím kupujícím.
5. Zvýší-li se ceny materiálů a výrobků, které budou předmětem nadstandardu po uzavření dodatku, bude o tom budoucí kupující písemně vyrozuměn s doložením ceny od dodavatele nadstandardu. Budoucí kupující se zároveň zavazuje uhradit rozdíl mezi cenami materiálů nebo výrobků vymezených v jeho požadavcích dle dodatku na nadstandard a cenami těchto materiálů nebo výrobků v době jejich dodání na stavbu **domu** do 15 dnů od doložení dokladu o ceně od dodavatele nadstandardu.
6. Účastníci smlouvy se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost v případě, kdy nebude možno z objektivních důvodů dodat materiály nebo výrobky vymezené a požadované budoucím kupujícím v nadstandardu a najít takové náhradní řešení, aby nedošlo k prodlení ve výstavbě **domu**.
7. Budoucí kupující bere na vědomí, že pokud nebude platba za požadované clientské změny uhrazena dle splátkového kalendáře sjednaného v dodatku k této smlouvě nebo nebude-li uhrazeno navýšení cen dle odst. 4. a odst. 5. tohoto článku, bude bytová jednotka realizována ve standardním provedení dle přílohy č. 2 nebo jen s částečným nadstandardním vybavením dle rozhodnutí budoucího prodávajícího.
8. V případě, že předložená specifikace požadavků clientské změny a variantního standardu nebude v některé dílčí oblasti budoucím kupujícím dostatečně specifikována v souladu s přílohou č. 3, bude tato oblast provedena na základě doporučení architekta pověřeného budoucím prodávajícím. Změny na bytové jednotce vyvolané realizací nadstandardů nebo v přímé souvislosti s nimi se nepovažují za porušení smlouvy ze strany budoucího prodávajícího.

## VIII.

### Odstoupení od smlouvy

1. Budoucí kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže kolaudační rozhodnutí pro stavbu **domu** nenabude právní moci do 6 měsíců od termínu uvedeného v čl. VI. odst. 1 písm. a) této smlouvy.
2. Budoucí kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit, bude-li se skutečná výměra podlahové plochy převáděné jednotky vymezené v čl. III odst. 1. písm. a) této smlouvy odchylovat o více než +/-10% od podlahové plochy specifikovaná v příloze č. 1 této smlouvy, nebo ovlivní-li dílčí změny v konečném plánu bytu počet a účel místností. Změny ve velikostech podlahových ploch převáděné jednotky, nebo změna počtu a účelu místností, vyvolané realizací nadstandardů nebo v přímé souvislosti s nimi se do výše uvedené odchylky nezapočítávají.
3. Budoucí kupující je dále kdykoli oprávněn od této smlouvy odstoupit (zrušit své závazky z této smlouvy) zaplacením odstupného ve výši 20% z kupní ceny dle čl. IV. této smlouvy.
4. Budoucí prodávající je oprávněn od této smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky odstoupit, bude-li budoucí kupující v prodlení s úhradami záloh na kupní cenu dle čl. V. odst. 1. písm. a), b), této smlouvy o více než 10 dnů, nebo nebude-li doplatek kupní ceny uhrazen dle čl. V. odst. 1. písm. c) této smlouvy. Budoucí prodávající je rovněž oprávněn odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky

v případě, kdy budoucí kupující ani na základě výzvy a ve lhůtě dle čl. II. odst. 2. této smlouvy, nepřistoupí k podpisu Kupní smlouvy.

5. Smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky zanikne dnem, kdy bude písemné oznámení o odstoupení od smlouvy doručeno druhé smluvní straně.
6. Odstoupením od této smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky není dotčen nárok smluvních stran na zaplacení smluvních pokut sjednaných v této smlouvě.
7. Při odstoupení od této smlouvy podle odst. 1. a 2. tohoto článku má budoucí kupující právo na vrácení již uhrazených záloh. Budoucí prodávající se zavazuje tyto poukázat budoucímu kupujícímu do 30 dnů ode dne, kdy zanikne tato smlouva.
8. Při odstoupení od této smlouvy dle odst. 3. tohoto článku nebo dle odst. 6. čl. X. této smlouvy se zavazuje budoucí prodávající vrátit budoucímu kupujícímu jím do té doby poskytnutá finanční plnění na úhradu kupní ceny snížená o smluvní pokutu dle čl. IX. této smlouvy, do 30 dnů ode dne, kdy zanikne tato smlouva s tím, že nebude brán zřetel na finanční výnos takto vrácené části kupní ceny.

## **IX.**

### **Smluvní pokuta**

1. Pro případ prodlení budoucího kupujícího s úhradou záloh, části záloh nebo doplatku kupní ceny, či jiných plateb, se budoucí kupující zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **500,- Kč** za každý den prodlení. Odstoupí-li budoucí prodávající od smlouvy dle čl. VIII. odst. 4. této smlouvy, je budoucí kupující povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20% z celkové kupní ceny předmětu budoucího převodu.
2. Nepřistoupí-li budoucí kupující na výzvu budoucího prodávajícího ve lhůtě stanovené v čl. II. odst. 1. této smlouvy k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, nebo nenaplní-li ustanovení čl. X. odst. 6. této smlouvy, je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20% z celkové kupní ceny předmětu. Smluvní pokuta je splatná do 5 dnů po uplynutí lhůty dle čl. II. odst. 1. této smlouvy.
3. V případě, že dojde k odstoupení od této smlouvy je budoucí prodávající oprávněn započítat vyúčtovanou smluvní pokutu proti vrácení finančních plnění na úhradu kupní ceny.
4. V případě, že budoucí prodávající nesplní termín podání žádosti o kolaudaci **domu** v termínu dle článku VI. odst. 1. písm. a) této smlouvy, zavazuje se zaplatit smluvní pokutu budoucímu kupujícímu ve výši **500,- Kč** za každý den prodlení.

## **X.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva se sepisuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží budoucí prodávající a dvě budoucí kupující.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky smlouvy.
3. Změny nebo dodatky této smlouvy lze provádět pouze písemnou formou, jinak jsou neplatné.
4. Výzva nebo oznámení mezi účastníky smlouvy bude prováděna doporučeným dopisem, není-li uvedeno jinak.
5. Za den doručení doporučeného dopisu je považován nejpozději desátý den od jeho odeslání na adresu daného účastníka smlouvy uvedenou v této smlouvě v případě, že je dopis vrácen jako nedoručitelný nebo jej adresát odmítne převzít.
6. Budoucí kupující prohlašuje, že splňuje zákonné podmínky pro nabývání nemovitostí podle platných zákonů České republiky. Pokud tomu tak v současné době není, zavazuje se k tomu,

že do doby uzavření Kupní smlouvy tyto zákonné podmínky bude splňovat. V případě, že tyto podmínky nebude splňovat ani v době uzavření Kupní smlouvy, je budoucí prodávající oprávněn odstoupit od všech smluvních ujednání založených touto smlouvou o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky při uplatnění smluvních ustanovení dle čl. VIII., IX. odst. 1. a IX. odst. 3. této smlouvy.

7. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným, či nevymahatelným, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vymahatelnost jejích zbývajících ustanovení. Účastníci smlouvy se zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení ustanovením platným, účinným a vymahatelným se shodným či do největší míry shodným ekonomickým a právním významem.
8. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. S obsahem této smlouvy se před jejím podpisem seznámili a nemají proti němu námitek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Plzni dne .....

.....

budoucí prodávající

PROPERTY ŽLUTICKÁ PLZEŇ s.r.o.

Radek Malý

.....

budoucí kupující

.....