

SMLOUVA O SMLouvĚ BUDOUcÍ KUPNÍ

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

1) **BC Bručná, s.r.o.**

se sídlem Plzeň - Jižní Předměstí, Boettingerova 2902/26, PSČ 30100
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 24012
IČO: 29089212
zastoupená Martinem Hrubým, jednatelem
(dále též jen „**Budoucí prodávající**“)

a

2) manželé

[BUDE DOPLNĚNO]
nar. **[BUDE DOPLNĚNO]**, a
[BUDE DOPLNĚNO]
nar. **[BUDE DOPLNĚNO]**
oba bytem **[BUDE DOPLNĚNO]**, adresa pro doručování **[BUDE DOPLNĚNO]**
(dále též jen „**Budoucí kupující**“)

(výše uvedené smluvní strany jsou dále v této smlouvě označovány jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

za následujících podmínek:

1 PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

- 1.1. Předmětem této Smlouvy jsou závazky Smluvních stran uzavřít za podmínek dále v této Smlouvě uvedených budoucí kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k bytové jednotce, která je podrobně popsána v Příloze č. 1 této Smlouvy, a jejíž obsah je dále v této Smlouvě ujednán (dále jen „**Kupní smlouva**“).
- 1.2. Účelem této Smlouvy je upravit podrobně oprávnění a závazky Smluvních stran při výstavbě, klientských změnách, financování a převzetí bytové jednotky, kterou si Budoucí kupující vybral z nabídky Budoucího prodávajícího.
- 1.3. Předmětem této Smlouvy jsou dále některé další závazky stran související s naplněním účelu této Smlouvy.

2 PROHLÁŠENÍ BUDOUcÍHO PRODÁVAJÍcÍHO

- 2.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že jakožto developer zajišťuje výstavbu bytových a nebytových jednotek v rámci projektu „Byty Jablonského“ (dále jen „**Projekt**“). Projekt je popsán v Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 2.2. V rámci Projektu realizuje Budoucí prodávající výstavbu bytového domu, v němž je umístěna bytová jednotka, která je předmětem budoucího převodu dle Kupní smlouvy, a který je blíže popsán v Příloze č. 3 (dále jen „**Bytový dům**“).
- 2.3. Budoucí prodávající prohlašuje:
 - (a) že je právnickou osobou založenou a platně existující podle práva České republiky, která podniká mimo jiné v oboru činnosti inženýrská činnost v investiční výstavbě a realitní činnost,
 - (b) že jeho identifikační údaje odpovídají aktuálnímu zápisu v obchodním rejstříku,
 - (c) že za Budoucího prodávajícího tuto smlouvu uzavírá oprávněný zástupce,

- (d) že není v úpadku ani v hrozícím úpadku,
 - (e) že neexistuje žádné soudní či správní rozhodnutí, které by mohlo být důvodem pro zahájení exekuce proti jeho majetku.
- 2.4. Ukáže-li se, že některé ze shora uvedených prohlášení Budoucího prodávajícího je ke dni uzavření této Smlouvy nepravdivé, je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě je Budoucí prodávající povinen vrátit veškeré Budoucímu kupujícímu dosud uhrazené zálohy na budoucí kupní cenu a Budoucímu kupujícímu vzniká právo požadovat zaplacení jednorázové smluvní pokuty ve výši 100.000,--Kč.

3 PROHLÁŠENÍ BUDOUcíHO KUPUJícíHO

3.1. Budoucí kupující prohlašuje:

- (a) že důkladně zvážil výběr bytové jednotky, souhlasí s jejím vymezením v Příloze č. 1 této Smlouvy a toto vymezení pokládá za dostatečně určité,
- (b) že se seznámil s Projektem, který je popsán v Příloze č. 2 této Smlouvy,
- (c) že se seznámil se správními rozhodnutími, na jejichž základě je Projekt Budoucím prodávajícím prováděn, a jejichž soupis tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy,
- (d) že se seznámil se soupisem standardů bytové jednotky, kterou si zvolil, a který tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy,
- (e) že zvážil možnosti financování budoucí kupní ceny jím zvolené bytové jednotky a dospěl k závěru, že je schopen budoucí kupní cenu uhradit ve formě záloh dohodnutých v této Smlouvě dále,
- (f) že je schopen splnit své další závazky vyplývající mu z této Smlouvy.

4 PŘEDMĚT BUDOUcíHO PRODEJE

- 4.1. Předmětem budoucího prodeje v Kupní smlouvě je bytová jednotka č. **301**, která je podrobně vymezena v Příloze č. 1 této Smlouvy, a to s veškerými součástmi a s veškerým příslušenstvím, které k ní náleží a která je popsána v Příloze č. 1 (dále jen „**Bytová jednotka**“). Bytová jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech Bytového domu.
- 4.2. Smluvní strany se dohodly, že pokud před uzavřením Kupní smlouvy Budoucí prodávající učiní prohlášení, na jehož základě Budoucí prodávající rozdělí své vlastnické právo k nemovité věci (bytovému domu) na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“), případně změnu Prohlášení vlastníka, v jejichž důsledku dojde k doplnění některých údajů vymezujících Bytovou jednotku, bude Bytová jednotka v Kupní smlouvě vymezena v souladu s Prohlášením vlastníka.

5 PRŮBĚH VÝSTAVBY BYTOVÉHO DOMU A BYTOVÉ JEDNOTKY

- 5.1. Předpokládaný průběh výstavby Bytového domu a Bytové jednotky je blíže uveden v Příloze č. 3 této Smlouvy.
- 5.2. Budoucí prodávající se zavazuje Budoucímu kupujícímu, že dokončí Bytový dům a Bytovou jednotku do **31. 3. 2016**, tedy že do této doby zajistí vydání platného kolaudačního souhlasu, kterým příslušný stavební úřad vysloví souhlas s užíváním jak Bytového domu, tak Bytové jednotky v něm umístěné.

- 5.3. Budoucí kupující je oprávněn kdykoli po uzavření této Smlouvy požádat Budoucího prodávajícího o možnost provést kontrolu průběhu výstavby Bytového domu a Bytové jednotky, a to po vzájemné dohodě s Budoucím prodávajícím. Budoucí prodávající sdělí Budoucímu kupujícímu termín a čas kontrolní prohlídky alespoň 3 pracovní dny předem. Budoucí prodávající zajistí při provádění kontroly přítomnost odpovědného pracovníka Budoucího prodávajícího.
- 5.4. Smluvní strany v této Smlouvě rozumějí vyšší mocí zejména extrémní klimatické podmínky, živelní pohromy, války, stávky, jakož i další objektivní okolnosti znemožňující provádění stavebních prací na Bytovém domě a/nebo Bytové jednotce nebo znemožňující dodržení technologických postupů výstavby Bytového domu a/nebo Bytové jednotky. V případě výskytu vyšší mocí je Budoucí prodávající povinen vyrozumět o této skutečnosti bez zbytečného odkladu Budoucího kupujícího a je-li to možné sdělit Budoucímu kupujícímu předpokládanou dobu prodloužení způsobeného vyšší mocí.

6 BUDOUCÍ KUPNÍ CENA

- 6.1. Smluvní strany se dohodly na celkové budoucí kupní ceně za Bytovou jednotku včetně daně z přidané hodnoty ve výši [BUDE DOPLNĚNO],-Kč, slovy: [BUDE DOPLNĚNO] korunčeských. Tato budoucí kupní cena se sestává ze součtu základní ceny bytové jednotky, k níž bude připočtena daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), a ceny podílu na pozemku pod Bytovým domem (dále jen „cena podílu na pozemku pod Bytovým domem“), tedy v tomto členění:

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

- 6.2. Budoucí prodávající bude povinen odvést DPH ze shora uvedených částek, neboť je registrovaným plátcem DPH a tuto povinnost mu ukládá příslušný právní předpis. Výše uvedené výše a sazby DPH vycházejí z právního stavu, který existuje ke dni uzavření této Smlouvy. Pokud se po uzavření této Smlouvy změní právní předpisy tak, že bude Budoucí prodávající povinen odvést jinou výši DPH, pak se konečná budoucí kupní cena mění tak, že Budoucí prodávající bude určena jako součet základní ceny a částky odpovídající DPH, k jejímuž odvodu bude Budoucí prodávající povinen. Adekvátně této změně bude změněna též výše jednotlivých záloh na budoucí kupní cenu.
- 6.3. K účinnosti změny budoucí kupní ceny dle čl. 6.2 této Smlouvy dochází doručením oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu. V tomto oznámení Budoucí prodávající uvede novou výši budoucí kupní ceny v členění uvedeném v čl. 6.1 této Smlouvy a uvede též výši nově stanovených záloh na budoucí kupní cenu.
- 6.4. Celková budoucí kupní cena za Bytovou jednotku je sjednána jako pevná. Celková budoucí kupní cena za Bytovou jednotku může být změněna v důsledku dohody o tzv. klientských změnách. Rozsah klientských změn Smluvní strany případně uvedou v písemném, datovaném a číslovaném dodatku k této Smlouvě.

7 PLATEBNÍ PODMÍNKY A ZAJIŠTĚNÍ FINANCOVÁNÍ

- 7.1. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující zaplatí budoucí kupní cenu formou záloh na budoucí kupní cenu před uzavřením Kupní smlouvy.
- 7.2. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit budoucí kupní cenu následujícími zálohami:
- (a) částku ve výši 20 % budoucí kupní ceny Bytové jednotky i podílu na pozemku pod Bytovým domem včetně DPH uhradí Budoucí kupující do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy;
 - (b) částku ve výši 30 % budoucí kupní ceny Bytové jednotky i podílu na pozemku pod Bytovým domem vč. DPH uhradí Budoucí kupující do 30 dnů ode dne, kdy bude příslušným katastrálním pracovištěm povolen vklad vlastnického práva k novým jednotkám dle Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, a Budoucí prodávající toto písemně oznámí Budoucímu kupujícímu;
 - (c) částku ve výši 30 % budoucí kupní ceny Bytové jednotky i podílu na pozemku pod Bytovým domem vč. DPH uhradí Budoucí kupující do 30 dnů ode dne, kdy bude v Bytové jednotce dokončena výstavba vnitřních zdí (příček) a budou provedeny hrubé rozvody elektřiny, vody a kanalizace, a Budoucí prodávající tuto skutečnost oznámí Budoucímu kupujícímu;
 - (d) částku ve výši 15 % budoucí kupní ceny Bytové jednotky i podílu na pozemku pod Bytovým domem vč. DPH uhradí Budoucí kupující do 15 dnů ode dne, kdy bude dokončena fasáda Bytového domu a budou provedeny kompletace vnitřních instalací a omítky Bytové jednotky a Budoucí prodávající tuto skutečnost oznámí Budoucímu kupujícímu;
 - (e) zbývající část celkové budoucí kupní ceny do 10 dnů ode dne, kdy bude příslušným stavebním úřadem vydán kolaudační souhlas, kterým bude povoleno trvalé užívání Bytového domu a Bytové jednotky a Budoucí prodávající tuto skutečnost oznámí Budoucímu kupujícímu.
- 7.3. Pro případ prodloužení Budoucího kupujícího s úhradou výše uvedených záloh sjednávají Smluvní strany povinnost Budoucího kupujícího zaplatit Budoucímu prodávajícímu úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
- 7.4. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Bytovou jednotku Budoucímu kupujícímu jako zástavu k zajištění úvěru, který bude Budoucí kupující čerpat na úhradu části budoucí kupní ceny, a zřídit tak ve prospěch věřitele Budoucího kupujícího zástavní právo či jiné obdobné věcné právo, pokud budou splněny následující podmínky:
- (a) Budoucí kupující Budoucího prodávajícího o zřízení zástavního práva či jiného věcného práva písemně požádá, a současně
 - (b) Budoucí kupující předloží Budoucímu prodávajícímu k přezkoumání svoji úvěrovou dokumentaci, a současně
 - (c) zástavní smlouva, kterou Budoucí prodávající na pokyn Budoucího kupujícího uzavře, bude uzavírána v souvislosti s úvěrovou smlouvou mezi Budoucím kupujícím a zástavním věřitelem, přičemž tato zástavní smlouva bude obsahovat povinnost zástavního věřitele (úvěrující banky) vyplatit úvěr, k jehož zajištění bude takové zástavní či jiné věcné právo zřízeno, na bankovní účet Budoucího prodávajícího, a to ve stejné výši, jaká je výše pohledávky zajištěná takovým zástavním či jiným věcným právem, a současně
 - (d) budoucí kupující uhradí zálohy na budoucí kupní cenu ve výši alespoň 20 % celkové budoucí kupní ceny.

8 STAV BYTOVÉHO DOMU A BYTOVÉ JEDNOTKY

- 8.1. Budoucí prodávající je povinen zajistit, aby Bytové jednotka a Bytový dům byly nejpozději ve lhůtě dle čl. 5.2 této Smlouvy způsobilé k řádnému užívání, tj. k užívání za účelem bydlení.

- 8.2. Budoucí prodávající je povinen zajistit, aby Bytové jednotka byla nejpozději ve lhůtě dle čl. 5.2 této Smlouvy prostá jakýchkoliv právních vad, nájemních či jiných užívacích práv, dále zástavních práv či jiných zatížení (např. zákaz zcizení, zákaz dalšího zatížení atd.) vážnoucí na Bytové jednotce ve prospěch třetích osob, ledaže jde o zástavní práva či jiná zatížení zřízená Budoucím prodávajícím na pokyn Budoucího kupujícího.
- 8.3. Budoucí prodávající je povinen zajistit, že na Bytovém domě a na Bytové jednotce nebudou váznout žádná věcná břemena vyjma věcných břemen zřízených pro přípojky Bytového domu k technické infrastruktuře (elektro přípojka, telekomunikace, horkovod, vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení atp.) ve vlastnictví správců či provozovatelů technické infrastruktury, vyjma věcných břemen umožňujících umístění zařízení technologické infrastruktury a reklamního označení na Bytovém domě.

9 ZÁVAZEK UZAVŘÍT KUPNÍ SMLOUVU

- 9.1. Smlouvy strany se vzájemně zavazují uzavřít jako budoucí smlouvu Kupní smlouvu, a to s obsahem, který je rámcově vymezen v této Smlouvě. Výzvu ke splnění povinnosti uzavřít Kupní smlouvu je Smluvní strana oprávněna učinit za podmínek níže uvedených nejpozději do uplynutí jednoho (1) kalendářního roku od uplynutí termínu uvedeného v čl. 5.2 této Smlouvy.
- 9.2. Budoucí kupující je oprávněn vyzvat Budoucího prodávajícího splnění jeho povinnosti uzavřít Kupní smlouvu, pokud budou splněny následující podmínky:
- (a) Budoucí kupující zcela splní svoji povinnost zaplatit budoucí kupní cenu formou záloh dle čl. 7 této Smlouvy, a současně
 - (b) příslušným stavebním úřadem bude vydán platný kolaudační souhlas, kterým bude povoleno trvalé užívání Bytového domu, vnějších terénních úprav a Bytové jednotky, a současně bude Bytová jednotka zapsána jako dokončená do katastru nemovitostí,
- a to do 30 dnů od splnění všech shora uvedených podmínek. Pokud Budoucí prodávající obdrží takovou výzvu Budoucího kupujícího, je povinen s Budoucím kupujícím uzavřít Kupní smlouvu.
- 9.3. Budoucí prodávající je oprávněn vyzvat Budoucího kupujícího ke splnění jeho povinnosti uzavřít Kupní smlouvu ve znění předloženému Budoucím prodávajícím, pokud budou splněny následující podmínky:
- (a) příslušným stavebním úřadem bude vydán platný kolaudační souhlas, kterým bude povoleno trvalé užívání Bytového domu, vnějších terénních úprav a Bytové jednotky, a současně bude Bytová jednotka zapsána jako dokončená do katastru nemovitostí, a současně
 - (b) zanikla jakákoliv zástavní práva či jiná zatížení (např. zákaz zcizení, zákaz dalšího zatížení atd.) vážnoucí na Bytové jednotce ve prospěch třetích osob, ledaže jde o zástavní práva či jiná zatížení zřízená Budoucím prodávajícím na pokyn Budoucího kupujícího,
- a to do 30 dnů od splnění všech shora uvedených podmínek. Pokud Budoucí kupující obdrží takovou výzvu Budoucího prodávající, je povinen s Budoucím prodávajícím uzavřít Kupní smlouvu.
- 9.4. Smluvní strany se dohodly, že ať už k uzavření Kupní smlouvy vyzve druhou Smluvní stranu Budoucí kupující nebo Budoucí prodávající, předloží návrh Kupní smlouvy Budoucí prodávající.
- 9.5. Budoucí prodávající se zavazuje předložit Budoucímu kupujícímu návrh Kupní smlouvy do 30 kalendářních dnů od vydání posledního platného kolaudačního souhlasu týkající se Bytového domu.
- 9.6. Návrh na vklad uzavřené Kupní smlouvy podá dle dohody Smluvních stran Budoucí prodávající. Budoucí kupující bere na vědomí, že vlastnické právo k Bytové jednotce přejde na

Budoucího kupujícího vkladem vlastnického práva ve prospěch Budoucího kupujícího dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za zahájení řízení o vklad práva do katastru nemovitostí dle Kupní smlouvy nese Budoucí kupující.

- 9.7. Smluvní strany prohlašují, že rámcové vymezení obsahu Kupní smlouvy uvedené v této Smlouvě (tedy zejména vymezení Projektu, Bytové jednotky, Bytového domu, budoucí kupní ceny, platebních podmínek, podmínek výstavby, podmínek uzavření Kupní smlouvy) považují za dostatečně určité. Pokud z jakéhokoli důvodu nejsou ke dni uzavření této Smlouvy dosud známy určité údaje vymezující Bytovou jednotku, ujednaly Smluvní strany, že tyto případně chybějící údaje vymezující Bytovou jednotku budou v Kupní smlouvě doplněny dle aktuální verze Prohlášení vlastníka, pokud bude uvedení takových údajů v Kupní smlouvě nezbytné.

10 PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ BYTOVÉ JEDNOTKY

- 10.1. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující převezme Bytovou jednotku nejpozději ke dni uzavření Kupní smlouvy. Smluvní strany si však mohou ujednat dřívější termín převzetí Bytové jednotky, který však nesmí předcházet dni platného vydání kolaudačního souhlasu, kterým bude povoleno trvalé užívání Bytové jednotky. Smluvní strany si rovněž mohou ujednat pozdější termín převzetí Bytové jednotky.
- 10.2. Budoucí prodávající se zavazuje písemně vyzvat Budoucího kupujícího k převzetí Bytové jednotky a stanovit mu alespoň dva termíny předání Bytové jednotky, a to s předstihem alespoň tří (3) pracovních dnů.
- 10.3. Budoucí prodávající je oprávněn a současně povinen předat Budoucímu kupujícímu dokončenou Bytovou jednotku, jejíž užívání bude trvale povoleno platným kolaudačním souhlasem příslušného stavebního úřadu. Takovou Bytovou jednotku se Budoucí kupující zavazuje převzít, a to i tehdy, pokud by na Bytové jednotce existovaly ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání Bytové jednotky funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují. Poruší-li Budoucí kupující svůj závazek převzít Bytovou jednotku, bude povinen nahradit Budoucímu prodávajícímu škodu tím způsobenou.
- 10.4. O předání a převzetí Bytové jednotky vyhotoví Budoucí prodávající zápis o předání a převzetí Bytové jednotky, který bude obsahovat výslovné prohlášení Budoucího kupujícího o tom, zda Bytovou jednotku přebírá či nikoli, dále zejména zhodnocení provedených stavebních prací (zejm. jejich jakosti), soupis případně zjištěných vad a nedodělků, dohodnuté lhůty k jejich odstranění. Vyhotovení zápisu o předání a převzetí Bytové jednotky bude předcházet prohlídka Bytové jednotky za účasti Budoucího kupujícího (či jím písemně pověřeného zástupce) a zástupce Budoucího prodávajícího.
- 10.5. Budoucí prodávající současně s předáním Bytového jednotky Budoucímu kupujícímu předá veškeré záruční listy, dokumentaci skutečného provedení stavby, atesty a certifikáty použitých materiálů a výrobků, revizní zprávy a návody k použití apod.
- 10.6. Nedojde-li mezi Smluvními stranami k dohodě, uvedou obě Smluvní strany do zápisu o předání a převzetí Bytové jednotky své stanovisko ke sporné otázce. Pokud bude mít Budoucí prodávající za to, že Budoucí kupující porušil svůj závazek převzít Bytovou jednotku dle čl. 10.3 této Smlouvy, učiní o tom poznámku do zápisu o předání a převzetí Bytové jednotky.
- 10.7. Případné vady a nedodělky uvedené v zápisu o předání a převzetí Bytové jednotky se Budoucí prodávající zavazuje odstranit nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu tohoto zápisu nebo ve lhůtě přiměřené vzhledem k povaze příslušné vady či nedodělku, není-li možné zjednat nápravu ve lhůtě 30 dnů ode dne podpisu zápisu. Po odstranění vad a nedodělků bude mezi Smluvními stranami sepsán zvláštní zápis o odstranění vad a nedodělků Bytové jednotky.

11 ZÁRUKA ZA JAKOST

- 11.1. Budoucí prodávající poskytuje Budoucímu kupujícímu záruku za jakost Bytové jednotky.
- 11.2. Záruční doba činí **36 měsíců** a začíná svůj běh dnem, kdy Budoucí kupující Bytovou jednotku převezme nebo ke dni, kdy byl Budoucí kupující povinen Bytovou jednotku převzít, podle toho, která z těchto právních skutečností nastane dříve.
- 11.3. Na věci, které budou součástí či příslušenstvím Bytové jednotky, k nimž Budoucí prodávající předá Budoucímu kupujícímu samostatný záruční list vystavený jejich výrobcem, dovozcem či distributorem (zejména technologická vybavení Bytové jednotky) však Budoucí kupující poskytuje záruční dobu, která je uvedena v příslušném záručním listě. Soupis těchto věcí a k nim se vztahujících záručních dob bude uveden v zápisu o předání a převzetí Bytové jednotky.

12 Odstoupení od Smlouvy

- 12.1. Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit:
 - (a) pokud bude Budoucí prodávající v prodlení s dokončením výstavby Bytového domu a Bytu oproti termínu uvedenému v čl. 5.2 této Smlouvy déle než 3 měsíce, ledaže se jedná o prodlení způsobené vyšší mocí, a/nebo
 - (b) pokud Budoucí prodávající nezajistí ani do 3 měsíců od splnění veškerých povinností Budoucího kupujícího vyplývajících z této Smlouvy zánik všech zástavních práv či jiných zatížení (např. zákaz zcizení, zákaz dalšího zatížení atd.) vážnoucích na Bytové jednotce ve prospěch třetích osob, ledaže půjde o zástavní právo či jiná zatížení zřízená Budoucím prodávajícím na pokyn Budoucího kupujícího, a/nebo
 - (c) Budoucí prodávající bude v prodlení se splněním své povinnosti uzavřít Kupní smlouvu po dobu delší než 60 dnů.
- 12.2. Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit:
 - (a) pokud bude Budoucí kupující v prodlení s úhradou jakékoli ze záloh dle čl. 7 této Smlouvy, a to po dobu delší než 3 měsíce, a/nebo
 - (b) pokud bude ohledně kteréhokoliv Budoucího kupujícího zahájeno insolvenční řízení, a/nebo
 - (c) Budoucí kupující bude v prodlení se splněním své povinnosti uzavřít Kupní smlouvu po dobu delší než 60 dnů.
- 12.3. Uplyne-li marně jeden (1) kalendářní rok od uplynutí termínu uvedeného v čl. 5.2 této Smlouvy, aniž kterákoli Smluvní strana učiní výzvu ke splnění povinnosti uzavřít Kupní smlouvu, je kterákoli Smluvní strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit.
- 12.4. Odstoupením tato Smlouva zaniká. Odstoupení musí být provedeno písemnou formou a musí být řádně doručeno druhé Smluvní straně. Odstoupení je účinné ode dne, kdy bylo oznámení o odstoupení doručeno příslušné Smluvní straně.
- 12.5. Odstoupením od této Smlouvy nejsou dotčeny:
 - (a) nároky týkající se náhrady škody vzniklé porušením této Smlouvy;
 - (b) ustanovení a vzniklé nároky týkající se zaplacení smluvních pokut vzniklé porušením této Smlouvy;
 - (c) ustanovení o volbě práva a řešení sporů;
 - (d) ustanovení týkající se takových práv a povinností, z jejichž povahy vyplývá, že mají smluvní strany zavazovat i po ukončení této Smlouvy.

13 SMLUVNÍ POKUTY

- 13.1. Budoucí prodávající je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10 % z celkové budoucí kupní ceny bez DPH, pokud vznikne Budoucímu kupujícímu právo od této Smlouvy odstoupit dle čl. 12.1 této Smlouvy.
- 13.2. Pokud bude Budoucí prodávající v prodlení s předáním Bytové jednotky dle čl. 10 této Smlouvy po dobu delší než 30 dnů od termínu předání Bytové jednotky dohodnutého touto Smlouvou, je Budoucí prodávající povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu v částce 1.000,-- Kč za každý započatý den takového prodlení trvajících alespoň 30 dnů od termínu předání Bytové jednotky dohodnutého touto Smlouvou.
- 13.3. Pokud bude Budoucí prodávající v prodlení s odstraněním vad a nedodělků oproti lhůtě ujednané v čl. 10.7 této Smlouvy, je Budoucí prodávající povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu v částce 500,-- Kč za každý započatý den takového prodlení.
- 13.4. Budoucí kupující je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10 % z celkové budoucí kupní ceny bez DPH, pokud vznikne Budoucímu prodávajícímu právo od této Smlouvy odstoupit dle čl. 12.2 této Smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Budoucího prodávajícího na náhradu škody v plné výši vedle práva na zaplacení smluvní pokuty.
- 13.5. Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti (14) dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty příslušné Smluvní straně.

14 OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 14.1. Smluvní strany se dohodly, že odpovědnost Budoucího prodávajícího vůči Budoucímu kupujícímu za jakékoli škody, jež mohou Budoucímu kupujícímu vzniknout v důsledku jednoho či více porušení smluvních či zákonných povinností Budoucího prodávajícího, nesmí překročit sto procent (100 %) celkové Budoucí kupujícímu uhrazené budoucí kupní ceny. Limitace škody se neuplatní v případě, že škoda byla způsobena úmyslně nebo z hrubé nedbalosti.
- 14.2. Budoucí prodávající je oprávněn jednostranně započítat proti jakýmkoli splatným i nesplatným pohledávkám Budoucího kupujícího za Budoucí prodávající jakékoli své či postoupením nabyté, splatné i nesplatné pohledávky za Budoucí kupující.
- 14.3. Budoucí kupující je oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti z této Smlouvy nebo z její části, pokud s tím Budoucí prodávající vysloví předchozí písemný souhlas.

15 KOMUNIKACE A OPRÁVNĚNÉ OSOBY

- 15.1. Veškerá sdělení, informace a jiná korespondence podle této Smlouvy určená jedné Smluvní straně musí být druhou smluvní stranou doručena adresátovi na níže uvedené kontaktní údaje oprávněných osob, a to osobně, doporučenou poštou, kurýrem, nebo obyčejným e-mailem (bez uznávaného elektronického podpisu). Korespondence zaslaná doporučenou poštou nebo kurýrem se bude považovat za odeslanou dnem vyznačeným na razítku poštovního úřadu, resp. dnem jejího přijetí kurýrem, a za doručenou třetím dnem po jejím odeslání. Korespondence předaná osobně se bude mít za doručenou okamžikem jejího předání na níže uvedené adrese či okamžikem, kdy adresát bez závažného důvodu odmítl její převzetí. Korespondence zaslaná obyčejným e-mailem se bude považovat za doručenou okamžikem jejího prokazatelného odeslání.
- 15.2. Komunikace mezi Smluvními stranami bude v souvislosti s plněním této Smlouvy probíhat zejména prostřednictvím následujících oprávněných osob Smluvních stran:
 - (i) Oprávněnými osobami Budoucího prodávajícího pro záležitosti související s plněním této Smlouvy jsou:
pro záležitosti smluvní a finanční:

Martin Hrubý, jednatel

e-mail: martin.hruby@bcreal.cz

tel.: +420 731 537 515

pro záležitosti technické:

Jaroslav Kohout

e-mail: jaroslav.kohout@bcreal.cz

tel.: +420 731 537 560

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

[Doplňte jméno oprávněného zástupce]

[Doplňte adresu]

e-mail: [Doplňte e-mail]

tel.: +420 [Doplňte tel. číslo]

- 15.3. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že výše uvedené oprávněné osoby nejsou oprávněny ke změnám jakýchkoli ujednání dle této Smlouvy, ledaže jejich oprávnění zastupovat Smluvní stranu vyplývá z příslušného právního předpisu nebo se prokáží plnou mocí udělenou jim k tomu příslušnou Smluvní stranou vystavenou za tím účelem.
- 15.4. Smluvní strany jsou oprávněny jednostranně změnit oprávněné osoby, jsou však povinny takovou změnu druhé Smluvní straně bezodkladně písemně oznámit.

16 ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 16.1. Jakékoli změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného a datovaného dodatku, který musí být řádně podepsán osobami oprávněnými jednat za Smluvní strany.
- 16.2. Smluvní strany tímto v souladu s § 558 odst. 2 občanského zákoníku prohlašují, že se v jejich právním styku nepřihlíží k obchodním zvykostem zachovávaným obecně anebo v daném odvětví a že obchodní zvyklosti nemají v jejich právním styku přednost před ustanoveními občanského zákoníku, jež nemají donucující účinky. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 1757 odst. 2 a 3, § 1793 až § 1796 občanského zákoníku. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností dle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
- 16.3. Práva a povinnosti Smluvních stran včetně uzavření kupní smlouvy, její platnosti a účinnosti se řídí právním řádem České republiky.
- 16.4. Stojí-li na straně Budoucího kupujícího více osob, jsou tyto osoby povinny plnit veškeré své závazky z této Smlouvy společně a nerozdílně a ze všech oprávněn jsou rovněž oprávněny společně a nerozdílně.
- 16.5. Jednotlivá ustanovení této Smlouvy jsou navzájem nezávislá. Pokud některé ustanovení této Smlouvy bude shledáno neúčinným, neplatným nebo nevymahatelným, neovlivní takové ustanovení účinnost, platnost ani vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se tímto zavazují, že veškerá neúčinná, neplatná a nevymahatelná ustanovení této Smlouvy nahradí ustanoveními a podmínkami účinnými, platnými a vymahatelnými, jejichž smysl a účel bude co nejbližší původním neúčinným, neplatným či nevymahatelným ustanovením.
- 16.6. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.

16.7. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu. Budoucí prodávající obdrží tři (3) vyhotovení a Budoucí kupující obdrží jedno (1) vyhotovení.

16.8. Nedílnou součástí Smlouvy jsou níže uvedené přílohy:

Příloha č. 1 – Popis Bytové jednotky;

Příloha č. 2 – Popis projektu „Byty Jablonského“;

Příloha č. 3 – Popis Bytového domu;

Příloha č. 4 – Soupis standardů Bytové jednotky;

Příloha č. 5 – Půdorys příslušného PP Bytového domu s vyznačením garážového stání.

16.9. Smluvní strany po jejím přečtení prohlašují, že se Smlouvou v jejím obsahu souhlasí, že smlouva byla sepsána v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem na základě jejich pravé, svobodné a zjevně projevené vážné vůle prosté omylu, nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Plzni dne _____

V Plzni dne _____

BC Bručná, s.r.o.
Martin Hrubý, jednatel

[BUDE DOPLNĚNO]

V Plzni dne _____

[BUDE DOPLNĚNO]

Příloha č. 1
Popis Bytové jednotky

Označení Bytové jednotky	301	
Umístění Bytové jednotky v Bytovém domě	3. NP	
Bytová jednotka se skládá z těchto místností:	Chodba	3,63 m ²
	Koupelna	4,68 m ²
	WC	1,79 m ²
	Obytná místnost + kuchyňský kout	26,74 m ²
	Dětský pokoj	14,40 m ²
	Ložnice	14,73 m ²
	Komora/sklep	2,15 m ²
	Podlahová plocha celkem	69,65 m²
	Celková podlahová plocha bytu se může od skutečného provedení stavby lišit o +/- 3 % podlahové plochy, aniž by byla kterákoli Smluvní strana oprávněna žádat snížení či zvýšení kupní ceny, slevu z kupní ceny, náhradu škody či jakýkoli jiný nárok. Na tuto případnou bude Budoucí kupující upozorněn.	
Vybavení Bytové jednotky	Bytová jednotka bude ohraničena vstupními dveřmi do bytu a do komory (umístěná mimo byt) včetně zárubní. Součástí Bytové jednotky bude jeho veškerá vnitřní instalace (potrubí rozvodu vody, kanalizace, elektroinstalace, rozvody vytápění včetně otopných těles, telekomunikační a datové rozvody). Bytová jednotka zahrnuje kromě vlastního bytu jako prostorově oddělené části Bytového domu rovněž podíl na společných částech Bytového domu. Blíže viz Příloha č. 4.	
Podíl na společných částech Bytového domu	Podíl na společných částech Bytového domu bude vycházet z poměru velikosti podlahové plochy Bytové jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v Bytovém domě a bude přesně stanoven v Prohlášení vlastníka. Přesný rozsah podílů na společných částech Bytového domu, které se vztahují k jednotlivým jednotkám umístěným v Bytovém domě, bude přesně vymezen v Prohlášení vlastníka.	
Garážové stání	G301 v 1. PP (blíže Příloha č. 5) o výměře 12 m ² – garážové stání bude určeno výlučně k užívání s Bytovou jednotkou a budou v Prohlášení vlastníka tvořit součást společných částí. Celková plocha garážového stání se může od skutečného provedení stavby lišit o +/- 3 % podlahové plochy, aniž by byla kterákoli Smluvní strana oprávněna žádat snížení či zvýšení kupní ceny, slevu z kupní ceny, náhradu škody či jakýkoli jiný nárok. Na tuto případnou bude Budoucí kupující upozorněn.	
Terasa	K užívání výlučně s Bytovou jednotkou bude v Prohlášení vlastníka určena terasa přístupná z Bytové jednotky o výměře 6,85 m² . Balkon bude v Prohlášení vlastníka vymezen jako společná část Bytového domu. Celková plocha balkonu se může od skutečného provedení stavby lišit o +/- 3 % podlahové plochy, aniž by byla kterákoli Smluvní strana oprávněna žádat snížení či zvýšení kupní ceny, slevu z kupní ceny, náhradu škody či jakýkoli jiný nárok. Na tuto případnou bude Budoucí kupující upozorněn.	

Půdorys podlaží s vyznačením příslušné Bytové jednotky:

- ke stažení

Půdorys Bytové jednotky s kótami:

- ke stažení

Příloha č. 2 Popis projektu „Byty Jablonského“

Projekt „Byty Jablonského“ zajišťuje Budoucí prodávající jako developerská společnost. Cílem tohoto Projektu je dokončení výstavby Bytového domu s bytovými a nebytovými jednotkami v obci Plzeň, ulice Jablonského na pozemku parc. č.1785, katastrální území Plzeň. Jednotlivé jednotky umístěné v Bytovém domě jsou určeny k prodeji individuálním zájemcům.

Základní rysy Projektu jsou popsány v prezentačním materiálu Budoucího prodávajícího, v projektové dokumentaci pro územní řízení a v projektové dokumentaci pro stavební řízení, se kterými byl Budoucí kupující před uzavřením této Smlouvy seznámen.

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

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

- Rozhodnutí ve společném řízení č. j. UMO2/01158/14, spisová značka SZ UMO2/16814/13/DaZe - Rozhodnutí o změně umístění stavby a Rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončení ze dne 22. 1. 2014.
- Územní rozhodnutí č. 3915 č. j. STAV/2561/07/Kof-5 ze dne 4. 9. 2007
- Stavební povolení č.j. SU/1837/08/DaZe/9 ze dne 11. 2. 2009.

Bytový dům (a související infrastruktura) bude postaven na pozemku parc. č. 1785, katastrální území Plzeň, který je ve vlastnictví Budoucího prodávajícího. Na níže uvedené situaci je zachycena budoucí poloha Bytového domu na výše uvedeném pozemku:



Příloha č. 3 **Popis Bytového domu**

Bytový dům bude umístěn na pozemku parc. č. 1785, katastrální území Plzeň. V Bytovém domě bude celkem 30 bytových jednotek ve 3. – 7. NP, a cca 7 nebytových jednotek v 2. NP, a to podle konkrétního funkčního využití, které bude uvedeno v Prohlášení vlastníka.

Společné části Bytového domu budou vymezeny v Prohlášení vlastníka s tím, že se bude jednat zejména o:

- pozemek či pozemky, na němž či na nichž je Bytový dům zřízen,
- případně též pozemek či pozemky funkčně související s provozem a správou Bytového domu a s užíváním jednotek,
- základy, obvodové a nosné zdivo, stropní konstrukce, konstrukce střešní vč. krytiny,
- vstupní dveře, schodišťové stěny,
- rozvody studené a teplé vody – kompletní vodorovné a svislé potrubí vč. vodoměrů,
- kanalizace – kompletní vodorovné a svislé potrubí,
- venkovní dešťové žlaby a svody,
- hromosvod – kompletní jímací soustava vč. svodu a zemnicích desek,
- silnoproudá instalace – veškeré rozvody až k bytovým jističům, svítidla umístěná ve společných prostorách,
- slaboproudá instalace – kompletní zvonek a domácí telefon bez zařízení v bytech,
- vzduchotechnika – kompletní odvětrání koupelny, WC a kuchyně,
- osobní výtah,
- výtahová šachta,
- strojovna výtahu,
- schodiště,
- chodby,
- dveře u společných částí,
- rozvody topné soustavy bez technologického zařízení plynové kotelny a solární výroby teplé vody umístěné na střeše Bytového domu,
- okna a dveře tvořící vnější plášť budovy,
- televizní rozvody až k bytovým rozvaděčům.

Příloha č. 4
Soupis standardů Bytové jednotky

- ke stažení

Příloha č. 5
Půdorys příslušného PP Bytového domu s vyznačením garážového stání

- ke stažení