

SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ

uzavřená dle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

1. SMLUVNÍ STRANY

budoucí prodávající:

Firma/název: **eg projekt SMETANOVY SADY - PRVNÍ ETAPA, s.r.o.**

IČ: 022 22 132

se sídlem: v Olomouci, Nová Ulice, Horní lán 1328/6, PSČ 779 00

zapsaný v OR: u KS v Ostravě, oddíl C., vložka 57433

jednající: Mgr. Ing. Roman Válek, jednatel

č. účtu:

e-mail:

Firma/název: **EUROGEMA CZ, a.s.**

IČ: 268 01 001

se sídlem: v Olomouci Blanická 917/19, PSČ 77200

zapsaný v OR: u KS v Ostravě, oddíl B., vložka 2670

jednající: Ing. Milan Válek, předseda představenstva

č. účtu: 223019008/0300

e-mail: eurogema@eurogema.cz

oprávnění k jednání ve věcech smlouvy: Mgr. David Zaoral, Ing. Daniel Šmehlík

(dále jen „budoucí prodávající“)

budoucí kupující:

Jméno: **xy** **a** **zv**

r. č.:

bytem: oba bytem

tel:

e-mail:

(dále jen „budoucí kupující“)

2. Účel smlouvy

- 2.1. Společnost eg projekt SMETANOVY SADY - PRVNÍ ETAPA, s.r.o. prohlašuje, že bude jako developer provádět výstavbu bytových a nebytových prostor označovaných jako „Švýcarská - 1. etapa“ v Olomouci, k.ú. Nové Sady u Olomouce, a to na parcele (parcelách) označených v pravomocném stavebním povolení čísly .
- 2.2. Účastníkem této smlouvy je na straně budoucího prodávajícího také společnost EUROGEMA CZ, a.s, která je rovněž připravena plnit závazky vzniklé společnosti eg projekt SMETANOVY SADY - PRVNÍ ETAPA s.r.o..
- 2.3. Budoucí kupující má zájem stát se v budoucnu na základě kupní smlouvy vlastníkem jednoho z bytů, který vznikne v rámci projektu uvedeného v bodě 2.1.
- 2.4. Účelem této smlouvy je upravit podmínky pro nabytí předmětu budoucí koupě budoucím kupujícím a dále i dohodnout podmínky případných clientských změn.

3. Předmět smlouvy

- 3.1. Smluvní strany se zavazují uzavřít mezi sebou v termínu a za podmínek uvedených níže kupní smlouvu, kterou budoucí prodávající převede předmět převodu specifikovaný v oddíle 4 do vlastnictví budoucího kupujícího.
- 3.2. Text vlastní kupní smlouvy, která má být dle této smlouvy o budoucí kupní smlouvě uzavřena, bude v podstatných náležitostech shodný s textem v příloze č. 1 smlouvy, přičemž předmět převodu určený touto smlouvou bude co do přesného označení v rámci požadavků platných právních předpisů upřesněn po jeho zápisu do katastru nemovitostí. Toto upřesnění se bude týkat rovněž konečné výše kupní ceny v návaznosti na mechanismus její tvorby dle této smlouvy.

4. Předmět budoucí koupě

- 4.1. Předmět převodu tvoří:

Bytová jednotka po dobu výstavby prozatímně označovaná jako (dále též „byt č. “, popř. „jednotka“), která v souladu s § 1159 zákona č. 89/2012 Sb. zahrnuje rovněž podíl na společných částech nemovité věci

Nebytový prostor - jednotka po dobu výstavby prozatímně označovaná jako (dále též „nebytový prostor č. “, popř. „jednotka“), která v souladu s § 1159 zákona č. 89/2012 Sb. zahrnuje rovněž podíl na společných částech nemovité věci

Spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce - hromadná garáž v NP/PP budovy s právem užívání garážového stání č. (dále též „garážové stání č. “), k níž v souladu s § 1159 zákona č. 89/2012 Sb. náleží rovněž podíl na společných částech nemovité věci

(to vše dále jen „předmět budoucí koupě“ nebo „předmět převodu“).

Poloha předmětu převodu a jeho půdorys jsou vyznačeny v příloze č. 2 (dále též jen „obchodní dokumentace“). Budoucí kupující bere na vědomí, že v obchodní dokumentaci jakož i v dalších přílohách k této smlouvě uvedená podlahová plocha předmětu převodu se může od konečné podlahové plochy lišit o $\pm 2,5\%$ (změna podlahové plochy v tomto rozsahu neovlivňuje cenu předmětu převodu).

- 4.2. Standardní vybavení předmětu převodu je specifikováno v příloze č. 3 této smlouvy (dále jen též „standardní provedení“) s tím, že odchylky od tohoto standardního provedení (dále též jen „klientské změny“) je možné sjednat dle pravidel uvedených níže v oddíle 5 smlouvy.

5. Klientské změny

- 5.1. Vzhledem k tomu, že u obdobných právních vztahů, jako jsou vztahy založené touto smlouvou, se obvykle objevuje požadavek na úpravy a změny standardního vybavení podle individuálních přání jednotlivých zájemců o koupi (dále též klientská změna), rozhodly se smluvní strany v zájmu právní jistoty, ale také v zájmu pružnosti jednání, dohodnout oboustranně závazná pravidla projednávání klientských změn, při jejichž dodržení budou mít výstupy tohoto projednávání charakter platně uzavřených dodatků k této smlouvě, kterými se mění či upřesňuje předmět převodu (oddíl 4. smlouvy) a zvyšuje či snižuje budoucí kupní cena (oddíl 7. smlouvy) s tím, že formální náležitosti a způsob uzavírání klientských změn (coby speciálních dodatků k této smlouvě budoucí kupní) jsou v tomto oddílu smlouvy upraveny speciálně.
- 5.2. Návrh na uzavření klientské změny (dále též objednávka klientské změny) předkládá budoucí kupující. Objednávka klientské změny může obsahovat pouze

položky uvedené v příloze č. 4 této smlouvy nadepsané „Přehled všech přípustných změn“ (dále jen „přehled přípustných změn“) a nesmí být v rozporu s tam uvedenými termíny. Klientské změny mohou být v objednávce specifikovány i pomocí dostatečně určitého odkazu na grafickou přílohou vytvořenou v souladu s přehledem přípustných změn (vždy musí být uvedeno datum vytvoření či změny grafické přílohy).

- 5.3. Objednávka klientské změny je závazným právním jednáním ve smyslu občanského zákoníku s tím, že ve vztahu k její určitosti má být nejprve vykládána v souladu s dokumentací, na kterou se odkazuje, a dále tak, že případné zdánlivě chybějící údaje a informace mohou být obsaženy v přehledu přípustných změn nebo v dalších přílohách této smlouvy tak, jak jsou dohodnuty již v této smlouvě. Teprve nebude-li možné odstranit nejasnosti v objednávce klientské změny ani výkladem, bude považována za nesrozumitelné či neurčité právní jednání.
- 5.4. Bude-li objednávka klientské změny do místa sídla budoucího prodávajícího doručena osobně proti podpisu, doporučeně poštou nebo doručena elektronickou poštou z adresy budoucího kupujícího uvedené v záhlaví smlouvy na adresu budoucího prodávajícího uvedenou tamtéž, dále nejedná-li se podle přehledu přípustných změn o tzv. «individuální změnu» (definice obsažena v přehledu přípustných změn – část Poznámky) a budou-li dodržena další ustanovení této smlouvy, nemá budoucí prodávající právo objednávku klientské změny odmítnout s výjimkou případů, kdy klientskou změnu řádně provést nelze. O tom, že klientskou změnu není možné provést řádně, je budoucí prodávající v tomto případě povinen informovat budoucího kupujícího nejpozději do 10 pracovních dní ode dne, kdy mu byla objednávka klientské změny (splňující požadavky uvedené v tomto bodě smlouvy) doručena, jinak se má za to, že objednávku klientské změny akceptoval a tím byl uzavřen dodatek k této smlouvě.
- 5.5. V ostatních případech (tedy zejména tam, kde přehled přípustných změn připouští tzv. «individuální změny», nebo v případě, že objednávka byla doručena jinak než způsobem uvedeným v předchozím bodě), není budoucí prodávající povinen objednávku klientské změny přijmout a k platnému uzavření klientské změny (tedy i dodatku k této smlouvě) dojde pouze v případě, že tak budoucí prodávající dobrovolně písemně učiní.
- 5.6. Smluvní strany se dohodly, že pokud z označení nebo obsahu objednávky klientské změny lze dovodit, že mají být změněny či upřesněny položky, které byly měněny či upřesňovány již při některé předchozí klientské změně, a nevyplývá-li z pozdější objednávky výslovně něco jiného, má se za to, že přijetím pozdější objednávky klientské změny se obsah původní klientské změny ruší a nahrazuje obsahem novým.
- 5.7. Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupní cena se přijetím klientské změny v návaznosti na položky přehledu přípustných změn zvyšuje (či snižuje v případě záporné hodnoty) o součet dílčích základů ceny upravený o poplatky, odpočty či slevy dle následujících pravidel:
 - a) V případě položek «změna umístění» a «vyhovuje» činí dílčí základ ceny 0,- Kč. Použití pravidla podle písmena e) není vyloučeno.
 - b) V případě položky «individuální změny» platí, že obě strany vyvinou snahu určit dílčí základ ceny za klientskou změnu na osobních jednáních ještě před uplynutím termínu označeného v přehledu přípustných změn jako „řádný termín“. Bude-li však požadavek budoucího kupujícího spočívat v klientské změně, která není budoucím prodávajícím v obdobných případech běžně nabízena, mohla by časová prodleva nutná k přesnému zjištění ceny způsobit, že by řádný i nejzazší možný termín marně uplynul a klientskou změnu by nebylo možné provést. Budoucí kupující má proto možnost vyjádřit svůj eminentní zájem na provedení takové klientské změny tím, že doručí budoucímu prodávajícímu objednávku klientské změny i bez předchozí

dohody o ceně. V tomto případě se má za to, že budoucí kupující dává budoucímu prodávajícímu na vědomí, že běžné ceny v obdobných případech jsou mu dobře známy a že má zájem uzavřít klientskou změnu s tím, že dílčí základ ceny za klientskou změnu bude dodatečně určen ve výši běžné ceny. Budoucí prodávající má v tomto případě navíc právo požadovat, aby budoucí kupující k objednávce přiložil podklady nebo dokumentaci, podle které lze klientskou změnu provést.

- c) V případě položky «zrušeno» platí, že cena za klientskou změnu bude snížena o částku, která je dle specifikace standardního vybavení určena k odpočtu.
 - d) V případě ostatních položek (tedy tzv. <<ceníkové položky>>) vychází dílčí základ ceny z ceníků budoucího prodávajícího vytvořených přímo pro stavbu a obsažených v příloze č. 5 této smlouvy.
 - e) V případě, že objednávka klientské změny bude budoucímu prodávajícímu doručena po uplynutí řádného termínu, bude u každé měněné položky k dílčímu základu ceny připočten poplatek (za dodatečnou koordinaci prací, podkladů a dokumentace) za každý započatý měsíc prodlení oproti řádnému termínu.
 - f) Ve výjimečných případech, kdy by striktní použití shora uvedených pravidel (zejména dle písmena e) mohlo vést k nepřiměřené tvrdosti, je budoucí prodávající oprávněn na základě vlastního uvážení poskytnout budoucímu kupujícímu přiměřenou slevu.
 - g) K ceně bude připočtena DPH dle platných právních předpisů.
- 5.8. Má-li být klientská změna z důvodu uplynutí termínů provedena až po kolaudaci stavby, jsou údaje uvedené v objednávce informativní s tím, že se předpokládá, že strany v budoucnu uzavřou buď písemný číslovaný dodatek k této smlouvě, nebo samostatnou písemnou smlouvu o dílo tak, aby při dohodě o ceně byly zohledněny též náklady na úpravu či odstranění již dokončených částí stavby.
- 5.9. V případě, že bude v rámci klientské změny specifikován přesný typ/řada vybavení, a v případě, že toto přesně určené vybavení přestane jeho výrobce či dovozce dodávat na český trh, má budoucí prodávající právo požádat budoucího kupujícího o dohodu o změně specifikace tohoto vybavení. Nedojde-li v přiměřené lhůtě od požádání k dohodě, má budoucí prodávající právo od klientské změny v nezbytném rozsahu odstoupit.
- 5.10. Budoucí kupující bere na vědomí, že stavba včetně klientských změn bude provedena v kvalitě odpovídající právním předpisům a technickým normám, u kterých právní předpisy stanoví jejich všeobecnou závaznost. Případné kvalitativní požadavky jdoucí nad tento rámec zejména ve vztahu k vizuálním úpravám povrchů jsou možné jen na základě zvláštní dohody mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím učiněné formou dodatku k této smlouvě.

6. Termín

- 6.1. Budoucí prodávající se zavazuje, že k dokončení předmětu převodu a k získání kolaudačního souhlasu, kterým bude povoleno užívání předmětu převodu (popř. k možnosti užívat předmět převodu v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., není-li v případě daného typu výstavby třeba kolaudačního souhlasu), dojde nejpozději do 31.10.2015.
- 6.2. Lhůta sjednaná v předchozím odstavci se automaticky prodlužuje bez souhlasu budoucího kupujícího o dobu prodlení budoucího kupujícího, a to včetně prodlení s úhradou jakékoliv platby dle této smlouvy.

7. Budoucí kupní cena

- 7.1. Budoucí prodávající se touto smlouvou zavazuje převést do vlastnictví budoucího kupujícího předmět převodu za dohodnutou celkovou kupní cenu, která je tvořena takto:

za	cena včetně DPH
byť č.	Kč
nebytový prostor č.	Kč
garážové stání č.	Kč

Tedy za kupní cenu ve výši:

celkem včetně DPH:	tj. slovy:
Kč	korun českých

Tato kupní cena bude dále upravena o cenu klientských změn vypočtenou dle pravidel uvedených v oddíle 5.

- 7.2. Budoucí kupující s touto cenou souhlasí a má zájem za tuto cenu předmět převodu nabýt do svého vlastnictví. Budoucí kupující prohlašuje, že má zajištěno financování na úhradu kupní ceny a ostatních plateb dle této smlouvy.
- 7.3. Budoucí kupující bere na vědomí, že budoucí kupní cena uvedená v bodě 7.1 této smlouvy zahrnuje i budoucí kupní cenu spoluvlastnického podílu na pozemku pod budovou, který bude přesně určen co do výše a hodnoty po zahájení výstavby.
- 7.4. Strany uzavírají tuto smlouvu při vědomí toho, že v případě, kdy po podpisu této smlouvy dojde k jakékoliv změně sazby DPH vztahující se ke zdanitelnému plnění na základě této smlouvy a nebude-li v této smlouvě nebo jejich přílohách uvedeno jinak, bude kupní cena upravena v souladu s touto změnou. Případné zálohové faktury, které nebudou ke dni změny sazby daně uhrazeny (nedojde k připsání platby na účet budoucího prodávajícího) budou stornovány a následně vystaveny s novou sazbou daně.

8. Platební podmínky

- 8.1. Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující zaplatí budoucímu prodávajícímu dohodnutou kupní cenu zálohovým způsobem dle platebního kalendáře uvedeného v příloze č. 6 této smlouvy. (Minimálně 14 dní předem vystaví budoucí prodávající budoucímu kupujícímu zálohovou fakturu) Smluvní strany se dohodly, že finanční prostředky poukázané budoucím kupujícím na zálohových platbách nebudou budoucím prodávajícím až do okamžiku dokončení předmětu převodu použity k jiným účelům než v souvislosti s výstavbou dle oddílu 2. smlouvy.
- 8.2. Zálohu na zvýšení ceny z důvodu klientské změny uhradí budoucí kupující na výzvu budoucího prodávajícího (tedy na základě zálohové faktury, kterou je budoucí prodávající oprávněn vystavit kdykoli po uzavření klientské změny).
- 8.3. Pro případ, že budoucí kupující bude financovat zaplacení kupní ceny částečně formou čerpání hypotéčního úvěru, se budoucí prodávající zavazuje k žádosti budoucího kupujícího umožnit vznik zástavního práva k předmětu převodu pro účely zajištění pohledávky s příslušenstvím vyplývající z hypotéčního úvěru. Budoucí kupující se zavazuje učinit vše pro to, aby budoucí prodávající nebyl nad nejnutnější míru zatížen povinnostmi ze zástavní smlouvy (př. povinnost dalšího pojištění nad rámec pojištění dle oddílu 12.) a v případě, kdy mu toto jeho hypotéční ústav neumožní, zavazuje se nést takto vzniklé náklady sám, jakož i plnit

případné povinnosti vůči hypotéčnímu ústavu na místo budoucího prodávajícího (který se zavazuje poskytnout mu potřebnou součinnost).

- 8.4. Budoucí kupující uhradil z budoucí kupní ceny uvedené v bodě 7.1 této smlouvy před podpisem této smlouvy formou rezervačního poplatku částku ve výši .,- KČ.

9. Prohlášení a závazky smluvních stran

- 9.1. Budoucí kupující prohlašuje, že byl budoucím prodávajícím seznámen s umístěním pozemku, na kterém bude postavena stavba, že si pozemek prohlédl a je mu znám jeho stav. Dále budoucí kupující prohlašuje, že se důkladně seznámil s typem, dispozicemi a provedením jednotky, stejně jako se všemi přílohami této smlouvy.
- 9.2. Budoucí prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu po úhradě celé kupní ceny nebudou k okamžiku podpisu kupní smlouvy váznout žádná zástavní práva, věcná břemena, služebnosti ani jiná obdobná věcná či užívací práva třetí osoby, a dále, že na předmětu převodu nebudou váznout žádné dluhy a nebude zatížen ani žádnými jinými faktickými či právními vadami, s výjimkou případného zástavního práva ve prospěch úvěřující banky v souvislosti s poskytnutím úvěru budoucímu kupujícímu a s výjimkou případných věcných břemen, resp. služebností vymíněných v souvislosti s výstavbou dle oddílu 2. správci veřejných sítí a komunikací či dodavateli energií, médií nebo komunikačních služeb a případné služebnosti cesty spočívajícího v právu průchodu a průjezdu přes nebytové jednotky nacházející se v 1. PP k jiným nebytovým jednotkám nacházejícím se v 1. PP budovy.
- 9.3. Budoucí kupující bere na vědomí, že hlavní řady inženýrských sítí a komunikace budou po jejich dokončení převedeny do vlastnictví příslušných správců těchto sítí nebo obce, do jejich působnosti tyto sítě a komunikace spadají.
- 9.4. Budoucí kupující bere na vědomí, že budoucí prodávající může zajišťovat financování projektu výstavby předmětu převodu částečně prostřednictvím developerského financování u renomované banky.
- 9.5. Obě strany prohlašují, že jejich finanční situace neodůvodňuje rozhodnutí o úpadku dle zákona 182/2006 Sb., vedení exekuce nebo výkonu rozhodnutí. V případě, že dojde ke změně této situace, zavazují se, že budou druhou stranu informovat písemně bez zbytečného odkladu.

10. Kontraktace

- 10.1. Kupní smlouvu se zavazují strany smlouvy uzavřít do 10-ti pracovních dnů od doručení písemné výzvy kterékoli smluvní strany zasláné na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy (v případě adresy budoucího kupujícího popř. na jinou adresu, kterou budoucímu prodávajícímu po uzavření smlouvy písemně za tímto účelem sdělí). Ze strany prodávajícího bude předmět převodu zcela dokončen v termínu dle oddílu 6. s tím, že výzva učiněná kteroukoli stranou před tímto termínem má být posouzena jako by byla učiněna v den, kdy má být předmět převodu zcela dokončen. Smluvní strany se dále dohodly, že výzva dle tohoto bodu smlouvy má být učiněna nejpozději do tří měsíců od data uvedeného v bodě 6.1 této smlouvy.
- 10.2. Nedohodnou-li se strany v budoucnu písemným dodatkem jinak, není budoucí prodávající povinen uzavřít kupní smlouvu dříve, než bude budoucím kupujícím zaplacená celá kupní cena (včetně ceny za klientské změny).
- 10.3. Budoucí prodávající se zavazuje, že v průběhu lhůty uvedené v bodě 10.1. (tedy před uzavřením kupní smlouvy) umožní budoucímu kupujícímu prohlídku předmětu převodu tak, aby se budoucí kupující mohl přesvědčit, že uzavření kupní smlouvy nebrání prodlení na straně budoucího prodávajícího. (Tato prohlídka nemá mít charakter předání předmětu převodu.)

11. Zajištění

- 11.1. Při prodlení budoucího kupujícího se zaplacením jakékoli části peněžitého závazku dle této smlouvy zavazuje se budoucí kupující zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 11.2. Při prodlení budoucího prodávajícího s dokončením předmětu převodu delším než 45 dnů nebo při zaviněném prodlení s uzavřením kupní smlouvy ve sjednané lhůtě zavazuje se budoucí prodávající zaplatit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Odstraňování drobných vad a nedodělků, které nebrání užívání předmětu převodu, se nepovažuje za prodlení s dokončením předmětu převodu.
- 11.3. Při prodlení budoucího kupujícího s uzavřením kupní smlouvy delším než 45 dnů zavazuje se budoucí kupující zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.

12. Ostatní ujednání

- 12.1. Strany smlouvy se dohodly, že nestanoví-li tato smlouva jinak, budou si veškeré písemnosti související s touto smlouvou doručovat osobně proti podpisu nebo prostřednictvím pošty na adresy uvedené na počátku této smlouvy (adresa sídla či bydliště). Písemnost doručovaná prostřednictvím pošty se bude dle dohody stran považovat za doručenu i v případě, kdy si ji adresát nevyzvedne v úložní době pro doporučené zásilky, a to k poslednímu dni úložní doby.
- 12.2. Strany smlouvy berou na vědomí, že stavba dle bodu 2.1. (jako celek) bude do doby dokončení pojištěna v rozsahu rizik dle běžných pojistných podmínek renomované pojišťovny pro stavebně-montážní pojištění, přičemž náklady na toto pojištění nese v plném rozsahu budoucí prodávající.

13. Zánik smlouvy, odstoupení

- 13.1. V případě prodlení budoucího kupujícího se zaplacením druhé či kterékoli další splátky zálohy kupní ceny delším než 90 dnů je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 13.2. V případě prodlení budoucího kupujícího se zaplacením druhé či kterékoli další splátky zálohy kupní ceny delším než 90 dnů je budoucí kupující povinen zaplatit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 7,5 % kupní ceny předmětu převodu v standardním provedení (cena dle bodu 7.1.).
- 13.3. Právo na úhradu smluvní pokuty dle bodu 13.2 je budoucí prodávající oprávněn uplatnit pouze v případě, že využije práva odstoupit od smlouvy dle bodu 13.1. Bod 11.1. se v tomto případě neuplatní.
- 13.4. V případě prodlení budoucího prodávajícího s uzavřením kupní smlouvy delším než 90 dnů nebo v případě, že i 90 dnů od zaplacení celé kupní ceny budou na předmětu převodu váznout jiné zástavy či jiná věcná břemena než je uvedeno v bodu 9.2. smlouvy, je budoucí kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 13.5. V případě prodlení budoucího prodávajícího s uzavřením kupní smlouvy delším než 90 dnů nebo v případě, že i 90 dnů od zaplacení celé kupní ceny budou na předmětu převodu váznout jiné zástavy či jiná věcná břemena, resp. služebnosti, než je uvedeno v bodu 9.2. smlouvy, je budoucí prodávající povinen zaplatit budoucímu kupujícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 7,5% kupní ceny předmětu převodu v standardním provedení (cena dle bodu 7.1.).
- 13.6. Právo na úhradu smluvní pokuty dle bodu 13.5. je budoucí kupující oprávněn uplatnit pouze v případě, že využije práva odstoupit od smlouvy dle bodu 13.4. Bod 11.2. se v tomto případě neuplatní.

14. Závěrečná ujednání

- 14.1. Změny této smlouvy jsou možné postupem dle oddílu 5, jinak pouze po vzájemné dohodě písemně číslovanými dodatky.
- 14.2. Budoucí kupující je oprávněn písemnou formou převést na další osobu veškerá svá práva a povinnosti dle této smlouvy, a to s podmínkou, že veškeré závazky podle této smlouvy byly převádějícím budoucím kupujícím ke dni takového převodu řádně a zcela splněny a dále s podmínkou, že o záměru takového převodu práv a povinností budoucí kupující uvědomil budoucího prodávajícího písemně nejméně 7 dnů před datem převodu.
- 14.3. Smlouva o uzavření smlouvy budoucí kupní je sepsána v 6 vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po dvou vyhotoveních.
- 14.4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si ji – stejně jako všechny přílohy - před podpisem přečetli, že souhlasí s celým jejím obsahem a že jejich podpisy jsou projevem jejich svobodné a vážné vůle, přičemž nebyly učiněny v tísní ani v omylu či za nevýhodných podmínek.

Příloha č. 1 – kupní smlouva

Příloha č. 2 – obchodní dokumentace

Příloha č. 3 – standardní provedení

Příloha č. 4 – přehled všech přípustných změn

Příloha č. 5 – ceník (přípustných změn)

Příloha č. 6 – platební kalendář

V Olomouci dne

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

eg projekt SMETANOVY SADY - PRVNÍ ETAPA, s.r.o.

xy

Mgr. Ing. Roman Válek
jednatel

EUROGEMA CZ, a.s.

zv

Ing. Milan Válek
předseda představenstva

Příloha č. 1

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

1. Smluvní strany

prodávající:

Firma/název: **eg projekt SMETANOVY SADY - PRVNÍ ETAPA, s.r.o.**

IČ: 022 22 132

se sídlem: v Olomouci, Nová Ulice, Horní lán 1328/6, PSČ 779 00

zapsaný v OR: u KS v Ostravě, oddíl C., vložka 57433

jednající: Mgr. Ing. Roman Válek, jednatel

(dále jen „prodávající“)

kupující:

Jméno: **xy a zv**

r. č.:

bytem: oba bytem

(dále jen „kupující“)

2. Předchozí právní vztahy mezi účastníky smlouvy

2.1. Mezi prodávajícím a kupujícím byla dne uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, v níž se strany smlouvy zavázaly v dohodnuté době uzavřít smlouvu, jejímž předmětem bude prodej níže uvedeného předmětu převodu.

3. Předmět smlouvy

3.1. Předmětem převodu dle této smlouvy je:

Bytová jednotka číslo (po dobu výstavby původně označovaná jako) umístěná v NP budovy č.p. umístěné na pozemku p.č. st. , katastrální území , obec Olomouc, přesnější specifikace umístění jednotky, její popis, její příslušenství, její podlahová plocha a popis jejího vybavení jsou uvedeny v přílohách této smlouvy (dále též „byt č. “, popř. „jednotka“) a související podíl na společných částech nemovité věci.

Nebytová jednotka číslo (po dobu výstavby původně označovaná jako) umístěná v NP budovy č.p. umístěné na pozemku p.č. st. , katastrální území , obec Olomouc, přesnější specifikace umístění jednotky, její popis, její příslušenství, její podlahová plocha a popis jejího vybavení jsou uvedeny v přílohách této smlouvy (dále též „nebytový prostor č. “) a související podíl na společných částech nemovité věci.

Spoluvlastnický podíl ve výši z na nebytové jednotce č. - společná garáž v 1. PP a 1. NP budovy č.p. s právem užívání garážového stání č. (dále též „garážové stání č. “) a související podíl na společných částech nemovité věci.

to vše dále jen „předmět prodeje“.

- 3.2. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětu prodeje.
- 3.3. Prodávající touto smlouvou a za podmínek v ní dohodnutých prodává kupujícímu předmět prodeje uvedený shora.
- 3.4. Kupující tento předmět prodeje přijímá do svého vlastnictví za níže uvedenou kupní cenu a prohlašuje, že je mu stav předmětu prodeje znám.

4. Kupní cena

- 4.1. Smluvní strany se dohodly na celkové kupní ceně ve výši,- Kč včetně DPH (tj. slovy :korun českých), která je tvořena takto:

za	cena včetně DPH ¹
byť č.	, - Kč
nebytový prostor č.	, - Kč
garážové stání č. (vč. odpovídajících podílů na spol. částech budovy)	, - Kč

- 4.2. Před dnem podpisu této smlouvy zaplatil kupující prodávajícímu celou kupní cenu podle bodu 4.1 této smlouvy.

5. Předání předmětu převodu

- 5.1. Prodávající předá předmět prodeje a kupující jej převezme do 10 dnů od uzavření této smlouvy, a to za předpokladu, že předmět prodeje nevykazuje vady a nedodělky bránící řádnému užívání. K předání připraví prodávající dokumentaci skutečného provedení, revizní zprávy a případné samostatné záruční listy k zařízením. V záručních listech bude uvedena záruční doba a datum rozhodné pro počátek jejího běhu. O předání a převzetí předmětu převodu sepsí smluvní strany předávací protokol, ve kterém uvedou případné drobné vady a dohodnou způsob jejich odstranění. Prodávající se zavazuje odstranit drobné vady uvedené v protokolu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30-ti dnů. Předáním a převzetím předmětu převodu přechází nebezpečí škody na předmětu převodu na kupujícího. Nedojde-li k předání a převzetí předmětu převodu z důvodů ležících na straně kupujícího do 10-ti dnů od uzavření kupní smlouvy a nedohodnou-li se strany písemně jinak, má se za to, že kupující předmět prodeje převzal 10-tý den od uzavření kupní smlouvy.
- 5.2. Nedojde-li k předání a převzetí předmětu převodu v termínu dle bodu 5.1. smlouvy z důvodů ležících na straně prodávajícího zavazuje se prodávající zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.

6. Záruka

- 6.1. Prodávající prohlašuje, že předmět prodeje byl stavebně proveden v kvalitě odpovídající právním předpisům a technickým normám, u kterých právní předpisy stanoví jejich všeobecnou závaznost.
- 6.2. Prodávající odpovídá za vady, jež má předmět prodeje v době předání nebo které se vyskytnou po předání předmětu prodeje v záruční době uvedené níže. Zjevné vady, jež má předmět prodeje v době předání, musí být výslovně uvedeny v předávacím protokolu. Za zjevné vady, na které kupující neupozorní v předávacím protokolu, prodávající neodpovídá.
- 6.3. Záruční doba na předmět prodeje činí 36 měsíců. Tato záruční doba se nevztahuje na provedení, vybavení či zařízení, na která se vztahuje zvláštní záruka a záruční doba uvedená v příslušném záručním listě.

¹ sazba ke dni podpisu smlouvy

- 6.4. Záruční doba začíná běžet dnem převzetí předmětu převodu dle této smlouvy. Převzal-li kupující předmět prodeje teprve po dni, do kterého měl povinnost jej převzít, počíná záruční doba běžet již ode dne, kdy měl tuto povinnost.
- 6.5. Práva z odpovědnosti za vady musí kupující uplatnit u prodávajícího bez zbytečného odkladu písemným oznámením. Poskytovaná záruka se nevztahuje na vady vzniklé v důsledku poškození předmětu prodeje, jeho nadměrného opotřebení, nesprávného či nevhodného užívání, či v důsledku zanedbání obvyklé péče. Záruka se rovněž nevztahuje na vady, které byly způsobeny na předmětu prodeje dodatečnými pracemi provedenými kupujícím nebo třetí osobou, jakož i na vlastní věci a práce použité či učiněné kupujícím nebo třetí osobou na předmětu prodeje.
- 6.6. V případě, kdy bude mít předmět prodeje při předání vady nebo vyskytnou-li se takové vady v průběhu záruční doby, odstraní prodávající tyto vady nejpozději do 30 kalendářních dnů od obdržení písemného oznámení, pokud z povahy vady nevyplývá, že vadu není možné ve stanovené lhůtě odstranit.
- 6.7. Pokud by prodávající nesplnil svoji povinnost odstranit vady včas a kupující si jejich odstranění následně zajistil za úplaty prostřednictvím třetího subjektu, je prodávající kromě náhrady škody (tj. úhrady přímých nákladů kupujícího na opravu popř. na zpracování návrhu odstranění vady) povinen zaplatit kupujícímu také jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý případ, kdy kupující k odstranění vad, za které prodávající odpovídá, úplatně sjednal třetí osobu. Kupující uvedené případy prodávajícímu prokáže daňovým dokladem od třetí osoby s tím, že na tomto dokladu musí být jednoznačně uveden popis provedených prací a místo jejich provedení. Více daňových dokladů vystavených stejnou osobou tak, že datum prvního a posledního zdanitelného plnění se liší o méně než 60 dnů, se považují za jeden případ, za který náleží smluvní pokuta. Další práva a povinnosti stran při uplatňování vad a záruky se řídí zákonnou úpravou.

7. Prohlášení a další závazky smluvních stran

- 7.1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu prodeje neváznou žádná zástavní práva s výjimkou zástavního práva ve prospěch úvěrujíci banky zajišťující úvěr kupujícího, věcná břemena s výjimkou věcných břemen, resp. služebností vymíněných správcí inženýrských sítí, popř. dodavateli energií, médií a komunikačních služeb a věcného břemene spočívajícího v právu průchodu a průjezdu přes nebytové jednotky nacházející se v 1. PP k jiným nebytovým jednotkám nacházejícím se v 1. PP budovy, ani jiná obdobná věcná či užívací práva třetí osoby, a dále, že na předmětu prodeje neváznou žádné dluhy a není zatížen ani žádnými jinými faktickými či právními vadami. (Toto ustanovení platí za předpokladu, že ze strany kupujícího již došlo k uhrazení celé kupní ceny.)
- 7.2. Prodávající dále prohlašuje, že proti němu není veden výkon rozhodnutí ani exekuce týkající se předmětu prodeje a dále, že jeho finanční situace neodůvodňuje rozhodnutí o úpadku dle z. 182/2006 Sb.
- 7.3. Prodávající seznámil kupujícího se stavem předmětu prodeje. Kupující prohlašuje, že si předmět prodeje prohlédl, důkladně se seznámil s jeho stavem a jako takový jej má zájem nabýt do vlastnictví.
- 7.4. Veškeré náklady spojené se sepsáním a uzavřením této smlouvy nese prodávající.
- 7.5. Daň související se převodem vlastnického práva k nemovitostem bude hrazena v souladu s platnými právními předpisy.
- 7.6. Kupující bere na vědomí, že pravidla pro správu společných částí domu, včetně určení osoby pověřené správou domu a včetně pravidel pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jsou uvedena v prohlášení vlastníka. Při vzniku společenství vlastníků jednotek mohou být tato pravidla upravena odlišně.

8. Vklad vlastnického práva

- 8.1. Vlastnických práv a povinností k předmětu prodeje nabývá kupující dnem vkladu jeho vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí.
- 8.2. Návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k předmětu prodeje se smluvní strany zavazují podat společným návrhem podepsaným současně s touto smlouvou a doloženým předepsanými přílohami bez prodloužení po uzavření této smlouvy. Náklady na vklad vlastnického práva k předmětu prodeje nese prodávající.
- 8.3. V případě, že katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, má každá ze stran této smlouvy právo od této smlouvy odstoupit. Strany smlouvy se dohodly, že v případě takového odstoupení se zavazují uzavřít kupní smlouvu novou, a to za stejných podmínek a se stejným obsahem jako je tato kupní smlouva, s tím, že vada, která byla důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad, bude v nově uzavřené kupní smlouvě odstraněna. K uzavření nové smlouvy je v tomto případě oprávněna vyzvat druhou stranu kterákoli ze smluvních stran. V případě výše uvedeného odstoupení jsou strany povinny vrátit si vše, co podle zaniklé smlouvy nabyly, a to ve lhůtě do 30-ti dnů od zániku smlouvy.

9. Závěrečná ujednání

- 9.1. Kupní smlouva je sepsána v 6 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po dvou vyhotoveních a jedno vyhotovení je určeno jako příloha k návrhu na vklad vlastnického práva.
- 9.2. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si ji před podpisem přečetli, že souhlasí s celým jejím obsahem a že jejich podpisy jsou projevem svobodné a vážné vůle, přičemž nebyly učiněny v tísní ani v omylu či za nevýhodných podmínek.

Příloha č. 1.: Schéma půdorysů všech podlaží určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek

Příloha č. 2: Popis jednotky, jejího příslušenství, její podlahové plochy, vč. popisu jejího vybavení, určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek

Příloha č. 3: Rekapitulace projednaných klientských změn

V Olomouci dne

Prodávající:

nepodepisovat - vzor v příloze

Kupující:

nepodepisovat - vzor v příloze

eg projekt SMETANOVY SADY - PRVNÍ ETAPA, s.r.o.

xy

Mgr. Ing. Roman Válek
jednatel

nepodepisovat - vzor v příloze

ZV