

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená dle §§ 1785 a násl. z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „NOZ“) mezi smluvními stranami:

1) Ypsilonka Plzeň s.r.o.,

se sídlem Plzeň, Šafaříkovy sady 2455/5, PSČ 30100, IČO: 05735670,
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka č. 33962,
zastoupená na základě plné moci ze dne 23.5.2017 spol. JV REALITY GROUP, a.s.,
se sídlem: Plzeň, nám. T. G. Masaryka 456/22, Plzeň PSČ 301 00, IČ: 02210258
zapsanou v OR, vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka č. 1793,
č. bankovního účtu 2081126711/8040 variabilní symbol:
na straně jedné (dále jen „Budoucí prodávající“)

a

2)

.....

na straně druhé (dále jen „Budoucí kupující“)

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

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Tato Smlouva upravuje závazek Smluvních stran uzavřít za podmínek dále v této smlouvě sjednaných budoucí kupní smlouvu, jejíž obsah je v této Smlouvě dále ujednán (dále jen „Kupní smlouva“), jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k budoucí jednotcespecifikované v této Smlouvě a její Příloze č. 1 (dále jen „Jednotka“).

1.2. Účelem této Smlouvy je rovněž upravit práva a závazky Smluvních stran při výstavbě, klientských změnách, financování a převzetí Jednotky, kterou si Budoucí kupující vybral z nabídky Budoucího prodávajícího.

II. PROHLÁŠENÍ BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO

2.1. Budoucí prodávající jako developer zajišťuje výstavbu bytových a nebytových jednotek v rámci projektu: Polyfunkční dům na „Ypsilonce“ v Plzni, Nepomucká x Štefánikova ul. (dále jen „Projekt“).

2.2. V rámci Projektu realizuje Budoucí prodávající výstavbu polyfunkčního domu (dále jen „Dům“), v němž bude umístěna Jednotka, která je předmětem budoucího převodu dle Kupní smlouvy.

2.3. Budoucí prodávající prohlašuje, že:

- (a) je podnikající právnickou osobou založenou a existující podle práva České republiky,
- (b) není v úpadku ani v hrozícím úpadku a na jeho majetek není vedena exekuce,

(c) neexistuje jakékoliv soudní či správní rozhodnutí ani rozhodčí nález nebo přímo vykonatelný exekutorský či notářský zápis, kterýžto exekuční titul by mohl být důvodem pro zahájení exekuce proti jeho majetku.

2.4. Vyjde-li najevo, že některé z prohlášení Budoucího prodávajícího dle bodu 2.3. je nepravdivé nebo se stane nepravdivým v období od uzavření Smlouvy do uzavření Kupní smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit a pokud tak učiní, je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu veškeré uhrazené zálohy na budoucí kupní cenu a Budoucí kupující má právo požadovat vůči Budoucímu prodávajícímu zaplacení jednorázové smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč.

III. PROHLÁŠENÍ BUDOUCÍHO KUPUJÍCÍHO

3.1. Budoucí kupující prohlašuje, že:

- (a) se seznámil s Projektem a vymezením Jednotky dle Přílohy č. 1 této Smlouvy,
- (b) se seznámil s projektovou dokumentací, stavebním povolením (vydáno dne 5.3.2013 ÚMO Plzeň 2 - Slovany, odbor stavebně správní a dopravy pod čj. UMO2/03207/13) a rozhodnutími o jeho prodloužení (ze dne 13.5.2015), na jejichž základě je Projekt Budoucím prodávajícím prováděn, (c) se seznámil s popisem standardů Jednotky, kterou si zvolil, a který tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy,
- (d) je schopen uhradit budoucí kupní cenu ve lhůtách a způsobem sjednaným v této Smlouvě.

IV. PŘEDMĚT BUDOUCÍHO PŘEVODU

4.1. Předmětem budoucího převodu dle Kupní smlouvy (dále jen „Předmět převodu“) bude bytová jednotka s veškerými součástmi a s veškerým příslušenstvím, které k ní náleží; Jednotka bude zahrnovat byt vymezený dle NOZ v Domě, jenž bude součástí pozemků parc.č. 431/1, parc.č. 431/3, parc.č. 432/1, parc.č. 432/2 (dále jen „Pozemek“) v kat. území Bručná a obci Plzeň, a s bytovou jednotkou spojené spoluvlastnické právo ke společným částem Domu, přičemž velikost spoluvlastnického podílu bude určena dle zákona o vlastnictví bytů, příslušný spoluvlastnický podíl na Pozemku a příslušný spoluvlastnický podíl na pozemku parc.č. 433 (dále jen „Související pozemek“).

Příslušenstvím bytové jednotky bude kryté garážové stání č. (dále jen „Garáž“) umístěné v 1. PP Domu.

V. VÝSTAVBA DOMU A JEDNOTKY

5.1. Budoucí prodávající se zavazuje dokončit výstavbu Domu a Jednotky včetně podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu s užíváním Domu a Jednotky do ledna 2019. Tento termín je Budoucí prodávající oprávněn prodloužit pouze o dobu trvání překážek v provádění výstavby Domu a Jednotky z důvodů zapříčiněných vyšší mocí, kterou se rozumějí pro účely této Smlouvy zejména extrémní klimatické podmínky, živelné pohromy, války, stávky, jakož i další objektivní překážky znemožňující provádění stavebních prací na Domě a/nebo Jednotce.

VI. KUPNÍ CENA PŘEDMĚTU PŘEVODU

6.1. Smluvní strany se dohodly na celkové budoucí kupní ceně za Předmět převodu včetně daně z přidané hodnotyve výši, -Kč, slovy: Kč (dále jen „Kupní cena“).

6.2. Strany se dohodly na tom, že pokud dojde ode dne uzavření této smlouvy ke změně předpisů o DPH, mění se tím automaticky odpovídajícím způsobem dle zvýšení či snížení DPH i celková Kupní cena včetně jejích dílčích částí sjednaných v bodu 6.1. Smlouvy (a to bez nutnosti uzavírání dodatku k této Smlouvě) a rovněž i výše jednotlivých záloh na Kupní cenu, které bude Budoucí kupující povinen Budoucímu prodávajícímu uhradit dle bodu 7.1. této Smlouvy. Budoucí prodávající oznámí tyto změny Budoucímu kupujícímu písemně bez zbytečného odkladu.

6.3. Celková Kupní cena je sjednána jako pevná. Odchýlení se od Kupní ceny je možné pouze na základě splnění podmínek uvedených v bodu 6.2. Smlouvy nebo na základě dohody o klientských změnách, která bude uzavřena písemně.

VII. ZPŮSOB A SPLATNOST ÚHRADY KUPNÍ CENY A ZAJIŠTĚNÍ FINANCOVÁNÍ

7.1. Budoucí kupující zaplatí Kupní cenu na účelově vázaný účet Oberbank AG pobočka Česká republika (dále jen „Věřitel“) č. 2081126711/8040 (dále jen „Účet“) pod v.s. takto:

- (a) Budoucí kupující uhradil na Účet před uzavřením této Smlouvy na základě smlouvy o rezervaci částku 60.500,- Kč (dále jen „Rezervace“), která se započítává na úhradu Kupní ceny,
- (b) 1. zálohu ve výši rozdílu 10% z Kupní ceny a zaplacené Rezervace do 60 dnů od podpisu této Smlouvy,
- (c) 2. zálohu ve výši 40% z Kupní ceny do 10-ti dnů po zápisu rozestavěné Jednotky do katastru nemovitostí,
- (d) 1. doplatek Kupní ceny ve výši 45% z Kupní ceny do 10-ti dnů po vydání Kolaudačního souhlasu s užíváním Domu a Jednotky a podpisu Kupní smlouvy,
- (e) 2. doplatek Kupní ceny ve výši 5% z Kupní ceny před předáním Jednotky Budoucímu kupujícímu, a to do 10-ti dnů po odeslání výzvy Budoucího prodávajícího, určené Budoucímu kupujícímu, k převzetí Jednotky.

7.2. Pro případ prodlení Budoucího kupujícího s úhradou kterékoliv části Kupní ceny dle bodu 7.1. písm. (b) až (e) sjednávají Smluvní strany povinnost Budoucího kupujícího zaplatit Budoucímu prodávajícímu úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

7.3. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Předmět převodu Budoucímu kupujícímu jako zástavu (ve 2. pořadí za zástavním právem Věřitele - dále jen „Předmětné zástavní právo Věřitele“) k zajištění úvěru, který bude Budoucí kupující čerpat do výše Kč od (dále jen „Banka“) na úhradu jednotlivých částí Kupní ceny, a zřídit tak ve prospěch Banky Budoucího kupujícího zástavní právo a související omezení vlastnického práva (dále jen „Budoucí zástavní právo“), pokud Budoucí kupující předloží Budoucímu prodávajícímu k přezkoumání svoji úvěrovou dokumentaci a současně smlouva o zřízení Budoucího zástavního práva bude uzavírána v souvislosti s úvěrovou smlouvou uzavíranou mezi Budoucím kupujícím a Bankou.

VIII. STAV DOMU A JEDNOTKY

8.1. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit, aby Jednotka byla nejpozději do šedesáti dnů po úplném doplacení Kupní ceny prostá jakýchkoliv právních vad a věcných práv třetích osob, s výjimkou Budoucího zástavního práva ve prospěch Banky a s výjimkou věcných břemen, zřízených ve prospěch poskytovatelů služeb, spojených s užíváním jednotek v Domě (např. poskytovatelů el. energie, plynu, telekomunikací, veřejného osvětlení, vodárny a subjektu

provádějícího likvidaci odpadních vod atp.) a dalších správců či provozovatelů technické infrastruktury a města Plzně.

8.2 Budoucí prodávající se zavazuje zajistit, aby Předmět převodu byl nejpozději při jeho předání Budoucímu kupujícímu prostý faktických vad zjištěných při kolaudaci a prostý vad, které by bránily jeho užívání.

IX. UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY A NÁVRH NA VKLAD

9.1. Smluvní strany se vzájemně zavazují uzavřít Kupní smlouvu, a to s obsahem, který je rámcově vymezen v této Smlouvě. Výzvu k uzavření Kupní smlouvy (dále jen „Výzva“) je kterákoliv Smluvní strana oprávněna učinit nejdříve první den po vydání Kolaudačního souhlasu a přidělení čísla popisného Domu (dále jen „Rozhodný den“) a nejpozději šest měsíců po Rozhodném dni. Kupní smlouva musí být podepsána oběma stranami do třiceti dnů po obdržení řádné Výzvy jejím adresátovi. Budoucí prodávající je povinen uzavřít Kupní smlouvu, pouze pokud Budoucí kupující nebude v prodlení s úhradou žádné části Kupní ceny. Nepodepsaný návrh Kupní smlouvy odešle Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu k odsouhlasení v elektronické verzi nejpozději jeden měsíc před kolaudací Domu.

9.2. Návrh na vklad vlastnického práva dle uzavřené Kupní smlouvy podá dle dohody Smluvních stran Budoucí prodávající. Budoucí kupující bere na vědomí, že vlastnické právo k Předmětu převodu přejde na Budoucího kupujícího vkladem vlastnického práva 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 uhradí Budoucí kupující.

9.3. Smluvní strany prohlašují, že vymezení obsahu Kupní smlouvy v této Smlouvě považují za dostatečně určité a srozumitelné. Pokud z jakéhokoli důvodu nejsou ke dni uzavření této Smlouvy dosud známy určité údaje vymezující Předmět převodu, budou tyto případně chybějící údaje vymezující Předmět převodu v Kupní smlouvě doplněny dle skutečnosti a údajů katastru nemovitostí.

X. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU PŘEVODU

10.1. Budoucí prodávající předá Budoucímu kupujícímu a Budoucí Kupující převezme od Budoucího prodávajícího Předmět převodu na základě výzvy Budoucího prodávajícího, a to do 10-ti dnů po úplném doplacení Kupní ceny.

10.2. Budoucí kupující je povinen převzít Předmět převodu, a to i tehdy, pokud by na něm existovaly drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání Předmětu převodu a ani její užívání podstatným způsobem neomezují.

10.3. Budoucí prodávající vyhotoví o předání Předmětu převodu zápis, který bude obsahovat prohlášení Budoucího kupujícího o tom, že Předmět převodu přebírá, dále zejména soupis případně zjištěných vad a nedodělků a dohodnuté lhůty k jejich odstranění. Budoucí prodávající umožní Budoucímu kupujícímu provést před předáním řádnou prohlídku Předmětu převodu.

10.4. Budoucí prodávající současně s předáním Předmětu převodu předá Budoucímu kupujícímu kopii Kolaudačního souhlasu, příslušné klíče, stavy měřidel spotřebovaných energií, návody na používání apod..

10.5. Případné vady a nedodělky uvedené v zápisu o předání a převzetí Předmětu převodu (dále jen „Zápis“) se Budoucí prodávající zavazuje odstranit v termínu dohodnutém v 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.

XI. ZÁRUKA ZA JAKOST

11.1. Budoucí prodávající poskytuje Budoucímu kupujícímu záruku za jakost Předmětu převodu v délce 24 měsíců ode dne, kdy Budoucí kupující Předmět převodu převezme nebo ode dne, kdy byl Budoucí kupující povinen Předmět převodu převzít, podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve.

11.2. U součástí či příslušenství Předmětu převodu, na něž je výrobcem, dovozcem či distributorem poskytnuta jiná lhůta záruky, platí záruční doba uvedená v soupisu věcí s jinou záruční dobou, který bude přílohou Zápisu.

11.3. Budoucí kupující je povinen Předmět převodu nejpozději při jeho převzetí řádně prohlédnout. Budoucí kupující je povinen uplatnit práva z vad Předmětu převodu bez zbytečného odkladu po jejich zjištění. Budoucí prodávající se zavazuje odstranit vytknutou vadu v termínu dohodnutém s Budoucím kupujícím nebo ve lhůtě přiměřené vzhledem k povaze příslušné vady či nedodělku, není-li možné zjednat nápravu ve lhůtě 30 dnů ode dne vytknutí vady.

XII. Odstoupení od smlouvy

12.1. Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:

- (a) bude Budoucí prodávající v prodlení s dokončením výstavby Domu a Jednotky déle než pět měsíců, ledaže se jedná o prodlení způsobené vyšší mocí, a/nebo prodlením Budoucího kupujícího s úhradou kterékoliv části Kupní ceny nebo
- (b) Budoucí prodávající nezajistí ani do tří měsíců po zaplacení Kupní ceny zánik Předmětného zástavního práva 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, pokud:

- (a) Budoucí kupující bude v prodlení s úhradou jakékoli části Kupní ceny dle bodu 7.1. této Smlouvy, a to po dobu delší než šedesát dnů a/nebo
- (b) ohledně kteréhokoliv Budoucího kupujícího bude 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. Odstoupením od této Smlouvy nejsou dotčeny:

- (a) nároky vzniklé do účinnosti odstoupení, týkající se náhrady škody a zaplacení smluvních pokut z porušení této Smlouvy,
- (b) ustanovení týkající se takových práv a povinností, z jejichž povahy vyplývá, že mají smluvní strany zavazovat i po ukončení této Smlouvy.

XIII. SMLUVNÍ POKUTY

13.1. Budoucí prodávající je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5% z celkové Kupní ceny, pokud vznikne Budoucímu kupujícímu právo od této Smlouvy odstoupit dle bodu 12.1. této Smlouvy.

13.2. Pokud bude Budoucí prodávající v prodlení s předáním Předmětu převodu dle bodu 10.1. této Smlouvy po dobu delší než 30 dnů od termínu předání Předmětu převodu dohodnutého touto Smlouvou, je Budoucí prodávající povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu v částce 500,-Kč za každý započatý den takového prodlení trvajících alespoň 30 dnů od termínu předání Předmětu převodu dohodnutého touto Smlouvou.

13.3. Budoucí kupující je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5% z celkové Kupní ceny, pokud vznikne Budoucímu prodávajícímu právo od této Smlouvy odstoupit dle bodu 12.2. této Smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Budoucího prodávajícího na náhradu škody v plné výši vedle práva na zaplacení smluvní pokuty.

XIV. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

14.1. Komunikace mezi Smluvními stranami bude v souvislosti s plněním této Smlouvy probíhat zejména prostřednictvím následujících oprávněných osob Smluvních stran:

(a) Oprávněnými osobami Budoucího prodávajícího pro záležitosti související s plněním této Smlouvy jsou:

pro záležitosti smluvní a finanční:

JV REALITY GROUP, a.s.

e-mail: info@jvreality.cz

pro záležitosti technické:

AVE architekt, a.s.,

e-mail: ave@ave-architekt.cz

Stavitelství Šmíd, s.r.o.

e-mail: info@stavitelstvi-smid.cz

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

.....

e-mail:....., tel.:

14.2. Smluvní strany jsou oprávněny jednostranně změnit oprávněné osoby. Jsou však povinny takovou změnu druhé Smluvní straně bezodkladně písemně oznámit.

14.3. Bude-li Budoucí kupující požadovat po uzavření této Smlouvy změnu Předmětu převodu (dále jen „Klientské změny“) a taková změna vyvolá náklady, které nebudou zahrnuty v Kupní ceně, dohodnou Smluvní strany takovou změnu písemně, a to včetně jejího dopadu na výši Kupní ceny a případné prodloužení lhůty k dokončení Předmětu převodu.

14.4. Smluvní strany se dohodli, že jakékoliv klientské změny budou dohodnuty nejpozději do 3 měsíců od podpisu této smlouvy.

Výše úhrady ze strany Budoucího kupujícího za provedení klientských změn:

- a) 20.000,- Kč + DPH - dispoziční změny
- b) 10.000,- Kč + DPH - za změny oproti standardu vč. nacenění

XV. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

15.1. Jakékoli změny této Smlouvy musí být provedeny formou písemného dodatku, který musí být řádně podepsán osobami oprávněnými jednat za Smluvní strany.

15.2. Práva a povinnosti Smluvních stran touto Smlouvou neupravená se řídí právním řádem České republiky.

15.3. Je-li na straně Budoucího kupujícího více osob, jsou tyto osoby povinny plnit veškeré své závazky z této Smlouvy společně a nerozdílně a ze všech oprávnění jsou rovněž oprávněny společně a nerozdílně.

15.4. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních s platností originálu. Budoucí prodávající obdrží tři vyhotovení a Budoucí kupující obdrží dvě vyhotovení.

15.5. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její níže uvedené přílohy:

Příloha č. 1 – Popis Jednotky;

Příloha č. 2 – Soupis standardů Jednotky;

Příloha č. 3 – Půdorys příslušného PP Domu s vyznačením garážového stání/ Situační plánec s vyznačením venkovního parkovacího stání.

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

V Plzni dne _____ 2018

Ypsilonka Plzeň s.r.o.,
zastoupená na základě plné moci
ze dne 23.5.2017
JV REALITY GROUP, a.s.,
zastoupenou paní
Jiřinou Vejvodovou
předs. představenstva