**Příloha č.1 ke Smlouvě o smlouvě budoucí čj.: RND-B…/2019 ze dne ……2019**

**ČÁST A**

**Obsah a náležitostí kupní smlouvy**

Smluvní strany ujednávají, že kupní smlouva bude mít tento obsah a náležitosti (vyznačeny kurzívou):

***Smlouva o převodu vlastnictví jednotky – kupní smlouva č.:KS-RND-B…./..,***

*kterou dnešního dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů), uzavřely tyto smluvní strany (dále též společně nazývány jen „smluvní strany“ nebo „strany“):*

***1. Prodávající:***

*Obchodní společnost Rezidence Nové Drozdovice s.r.o. se sídlem Panská 25, 686 04 Kunovice, IČ 04301544, DIČ CZ04301544, zapsaná ve veřejném rejstříku (obchodním rejstříku) vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 89233, zastoupená Ing. Pavlem Dohnalem, jednatelem společnosti*

*jako prodávající na straně jedné (dále jen "****prodávající****")*

***a***

***2. Kupující:***

*………………………………………*

*………………………………………*

*………………………………………*

*jako kupující na straně druhé (dále jen "****kupující****")*

***t a k t o :***

*Strany předesílají, že výrazy použité v této smlouvě v množném čísle zahrnují pro účely jejího výkladu i jednotné číslo a naopak; výrazy použité v mužském rodě zahrnují i ženský a střední rod. Při zohlednění toho, co uvedeno v předcházející větě, strany sjednávají, že i když je prodávající obchodní společností, tak v této smlouvě níže může být (a je) pro prodávající užíván i mužský rod.(věta dále bude adekvátně upravena, pokud kupující bude žena nebo pokud kupujícími budou manželé nebo pokud kupujícími bude více osob – spoluvlastníci, přičemž pokud kupujícími budou manželé nebo více osob, pak dále bude doplněno ustanovení o solidární odpovědnosti, ustanovení o společném jmění manželů či spoluvlastnictví atp.)*.

***Článek I.***

***1.*** *Prodávající prohlašuje, že byl výlučným vlastníkem nemovité věci (dále též jen „Nemovitá věc DP“),která měla tyto společné části:*

*a) pozemek parc. č. St. ….. (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře ….. m2 (součástí tohoto pozemku je stavba: Prostějov č.p…….., byt. dům; stavba stojí na pozemku parc. č. St. ……./ nacházejícího se v katastrálním území a obci Prostějov). Shora uvedená budova (bytový dům) čp. …. zřízená na shora uvedeném pozemku je dále v této smlouvě nazývána též toliko jen jako „Budova č.p. ….“ nebo „Byt. dům č.p. ….“. Shora uvedený pozemek, na němž je Budova č.p. …. zřízena, je dále v této smlouvě nazýván též toliko jen jako „Zastavěný pozemek“, a*

*b)pozemek parc. č. ….. (druh pozemku - ………….) o výměře ….. m2 (dále též jen „pozemek FSS“), coby pozemek funkčně související s provozem a správou Byt. domu č.p. ….,*

*vše nacházející se v katastrálním území a obci Prostějov.*

***2.*** *Prodávající jako vlastník shora uvedené Nemovité věci DP svým Prohlášením ze dne ………. (dále jen „Prohlášení VB“) dle § 1166 občanského zákoníku rozdělil své právo k této Nemovité věci DP na vlastnické právo k jednotkám (vklad práva dle tohoto Prohlášení VB byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrálním pracovištěm Prostějov pod čj.: V-……………….. a právní účinky vkladu práva vznikly dnem …………). Povolením vkladu v rámci vkladového řízení uvedeného v předchozí větě (zápisem do veřejného seznamu – katastru nemovitostí) vznikly jednotky (coby věci nemovité), jejichž vlastníkem se stal prodávající.*

***3.*** *Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje a prohlašuje, že:*

***a)*** *byl prodávajícím řádně a plně seznámen s Prohlášením VB*

***b)*** *byl prodávajícím řádně a plně seznámen s projektovou dokumentací skutečného provedení Byt. domu č.p. …., která byla zpracována obchodní společností ARCHIKA s.r.o. se sídlem Boršice 9, PSČ 687 09, IČ 27715795, pod čís. zakázky …., arch. č.: …………., účel: ……, z ../…. (dále jen „projektová dokumentace DSPS“)*

***c)****mu prodávající již před uzavřením této smlouvy předložil - a to v originále nebo úředně ověřené kopii - platný průkaz energetické náročnosti shora uvedené Budovy č.p. …., který byl zpracován a vyhotoven dne 11.6.2019 ing. Vojtěchem Bílkem, energetickým specialistou (oprávnění č. 1400 vydané Ministerstvem průmyslu a obchodu), dle příslušných ustanovení zákona č.406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů. Kupující dále prohlašuje, že prodávající ve svých informačních a reklamních materiálech uváděl (v souvislosti s možným prodejem níže uvedené jednotky) ukazatele energetické náročnosti uvedené v shora cit. průkazu energetické náročnosti cit. Budovy č.p. ….. Kupující dále potvrzuje a prohlašuje, že při podpisu této smlouvy mu prodávající předal shora uvedený průkaz energetické náročnosti cit. Budovy č.p. ………, a to v úředně ověřené kopii.*

***Článek II.***

***1.*** *Prodávající je stále vlastníkem jednotky č. …./.. (dále též jen „Jednotka č. …./..“), která vznikla zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) na základě Prohlášení VB, kterým prodávající rozdělil své vlastnické právo k cit. Nemovité věci DP na vlastnické právo k jednotkám (viz. Čl. I. odst. 2 této smlouvy). Jednotka č. …./.. zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část cit. Byt. domu č.p. …. a podíl na společných částech Nemovité věci DP vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka č. …./.. je v katastru nemovitostí zapsána jako výlučné vlastnictví prodávajícího na listech vlastnictví č. ….. pro katastrální území a obec Prostějov, vedeného Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrálním pracovištěm Prostějov.*

***2.*** *Jednotka č. …./.. (tj. věc nemovitá ve smyslu § 1159 občanského zákoníku) zahrnuje:*

***A)*** *byt č. .. – účel užívání: bydlení, kdy:*

***Aa)*** *tento byt jako prostorově oddělená částí Byt. domu č.p. …., je ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části Byt. domu čp. ….., podlahou, stropem, a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících tento byt. Tento byt je v k této smlouvě přiloženém schématu (které zahrnuje půdorysy všech podlaží Byt. domu čp. …., popřípadě jejich schémata, určující polohu bytů, nebytových prostor a společných částí Byt. domu č.p. …., spolu s údaji o podlahových plochách bytů a nebytových prostor) označen jako ………………… Tento byt je v projektové dokumentaci DSPS označen ………………………*

***Ab)*** *tento byt se nachází v ... nadzemním podlaží Byt. domu č.p. …. a sestává z .. místností, a to:*

*-Uvede se rozhodná část karty jednotky s uvedením vytečkování výměr jednotlivých místností-*

*Celková podlahová plocha tohoto bytupak při výpočtu dle nařízení vlády č.366/2013 Sb. činí …. m2.*

***Ac)*** *k tomuto bytu patří jeho části a součásti nacházející uvnitř něho (uvedené v projektové dokumentaci DSPS), a to:*

*Aca) podlahová konstrukce (mimo podlah) a stropní vystrojení v místnostech bytu*

*Acb) nenosné příčky a konstrukce*

*Acc) vnitřní dveře*

*Acd)vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) od spínacích hodin*

*Ace)jehovnitřní instalace: (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů*

*Acf) další části a součásti uvedené v projektové dokumentaci DSPS vyjma těch, které jsou jako společné části Byt. domu č.p. …. uvedeny pod písm. Bb) tohoto odstavce tohoto článku této smlouvy*

***Ad)*** *Vybavení tohoto bytu tvoří:*

*-Uvede se rozhodná část karty jednotky-*

***B)*** *podíl na společných částech Nemovité věci DP ve výši id. …../…… Společnými jsou ty části Nemovité věci DP, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými částmi Nemovité věci DP jsou:*

***Ba)*** *pozemek, na němž byl zřízen Byt. dům č. …., tj. pozemek parc. č. St. ….. (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře ….. m2(Zastavěný pozemek), a dále pozemek funkčně související s provozem a správou Byt. domu č.p. …., tj.pozemek parc. č. ….. (druh pozemku - ………….) o výměře ….. m2 (pozemek FSS), vše nacházející se v katastrálním území a obci Prostějov.*

***Bb)*** *stavební části podstatné pro zachování Byt. domu č. …. včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu či nebytového prostoru jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu nebo nebytového prostoru (jak uvedeny v projektové  dokumentaci DSPS), a to:*

*- vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,*

- *střecha včetně výplní, izolací, hromosvodů, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,*

- *schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),*

- *balkony, lodžie, terasy, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu či nebytového prostoru, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu či nebytového prostoru, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,*

- *výtahy ve společných částech,*

- *kolárny, a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu, nebo jako nebytový prostor nebo součást nebytového prostoru,*

*- obvodové stěny prostorově ohraničující každý byt či nebytový prostor, a to i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř každého bytu či nebytového prostoru, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách*

*- podlahy, vyjma podlahových krytin v bytě či nebytovém prostoru a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.*

- *přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu či nebytového prostoru, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod, vodovodní přípojky, kanalizační , a NN přípojka, venkovní rozvody slaboproudu, a zpevněné plochy*

- *rozvody elektrické energie až k bytovému jističi (či jističi nebytového prostoru) za elektroměrem,*

- *rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt či nebytový prostor, nebo k uzávěrům pro byt či nebytový prostor, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty či nebytové prostory, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu či nebytového prostoru, včetně vodovodních baterií,*

- *centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě či nebytovém prostoru, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě či nebytovém prostoru, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,*

- *protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,*

- *veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu či nebytového prostoru, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,*

- *systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu či nebytového prostoru,*

- *domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.*

*- skladovací kóje(dále též nazývány i jako „sklepní kóje“), umístěné v Byt. Domě č.p. …., kdy jednotlivé skladovací kóje jsou jako společné části ve výlučném užívání příslušných vlastníků jednotek*

***3.*** *Podíl Jednotky č. …./.. na společných částech Nemovité věci DP je stanoven poměrem velikosti podlahové plochy bytu zahrnutého v Jednotce č. …../.. k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů v Byt. domě č.p. …..*

***4.*** *Žádná ze společných částí Nemovité věci BD není vyhrazena k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky, vyjma:*

***a)*** *balkonů, lodžií, teras, v případě, že jsou přístupné pouze z některého z bytů nebo některého z nebytových prostorů nacházejících se v Byt. domě č.p.…..; tyto společné části jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,*

***b)*** *rozvodů tepla umístěných v bytě či nebytovém prostoru, radiátorů a termostatických ventilů, které jsou ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky jako společné části*

***c)*** *sklepní kójích umístěných a nacházejících se v Byt. domě čp. …. , kdy jednotlivé sklepní kóje jsou ve výlučném užívání příslušných vlastníků jednotek, jako společné části*

***5.*** *V souvislosti s tím, co uvedeno v odst. 4 tohoto článku této smlouvy platí, že ve výlučném užívání vlastníka Jednotky č. …./.. jsou tyto společné části Nemovité věci DP:*

***a)*** *balkon přístupný pouze z bytu zahrnutého do Jednotky č. …./.., a*

***b)*** *rozvody tepla umístěné v bytě zahrnutého do Jednotky č. …./.., včetně radiátorů a termostatických ventilů.*

***c)*** *sklepní kóje umístěná v …….. nadzemním podlaží Byt. domu č.p. ….. o podlahové ploše ….. m2(kdy tato sklepní kóje je v projektové dokumentaci DSPS označena číslem …..a kdy tato sklepní kóje je v k této smlouvě přiloženém schématu označena jako …..)*

***Článek III.***

***1.*** *Předmětem koupě dle této smlouvy je Jednotka č. …./.. uvedená v Čl. II. této smlouvy (dále též jen „předmět koupě“).*

***2.*** *Touto kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě (tj. Jednotku č. …./..), a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc (tj. Jednotku č. …./..) převezme a zaplatí prodávajícímu níže sjednanou kupní cenu.*

***3.*** *Kupující prohlašuje, že si předmět koupě dobře prohlédl, je podrobně seznámen s jeho stavem a se všemi okolnostmi, které se k němu váží.*

***Článek IV.***

***1.*** *Prodávající prodává kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví Jednotku č. …./.. uvedenou v Čl. II. této smlouvy, se všemi jejími součástmi a příslušenstvím a s vybavením uvedeným pod písm. Ad) odst. 2. článku II. této smlouvy, za dohodnutou kupní cenu …….,-Kč (slovy: …………………………………………………………………………………. korun českých) a kupující tuto Jednotku č. …./.. za tuto cenu do svého výlučného vlastnictví od prodávajícího kupuje(pokud kupující budou manželé nebo spoluvlastníci, pak dojde k adekvátní úpravě ohledně nabytí do společného jmění či spoluvlastnictví). Sjednaná kupní cena předmětu koupě je cenou včetně příslušné daně z přidané hodnoty.*

***2.*** *Část kupní ceny, tj. částku ………,- Kč (slovy: ……………………………………. korun českých), již kupující uhradil prodávajícímu před podpisem této smlouvy oběma stranami, což prodávající podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje. Smluvní strany za účelem právní jistoty toliko konstatují, že shora uvedená část kupní ceny byla kupujícím zaplacena prodávajícímu takto:*

*- část kupní ceny ve výši ……….,-- Kč byla kupujícím zaplacena prodávajícímu dne ………. coby první záloha dle smlouvy o smlouvě budoucí č. ………….., kterou strany mezi sebou uzavřely dne ……….. (dále též jen „Smlouva SBS“), a*

*- část kupní ceny ve výši ……….,-- Kč byla kupujícím zaplacena prodávajícímu dne ……….coby druhá záloha dle Smlouvy SBS, a*

*- část kupní ceny ve výši ……….,-- Kč byla kupujícím zaplacena prodávajícímu dne ………. coby třetízáloha dle Smlouvy SBS.*

*Zbývající část kupní ceny, tj. částku ……,- Kč (slovy:…………………………………….. …………………………………………………………… korun českých) je kupující povinen zaplatit prodávajícímu do 15-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma stranami, a to bezhotovostním převodem na účet poskytovatele platebních služeb prodávajícího čís. 289895270/0300 vedený u ČSOB a.s, pod variabilním symbolem …. Prodávající prohlašuje, že shora uvedený účet je účtem, na který má být placena zbývající část kupní ceny ve výši ……..,- Kč. Smluvní strany této smlouvy sjednávají, že kupující splní svoji povinnost k zaplacení této zbývající části kupní ceny ve výši ……..,- Kč dnem, kdy celá tato částka bude připsána na shora uvedený účet poskytovatele platebních služeb prodávajícího.*

***3.*** *Prodávající prohlašuje kupujícímu, že nejsou (neexistují) žádné dluhy související se správou Byt. domu č.p. …., Zastavěného pozemku a pozemku FSS, které by v souvislosti s převodem vlastnického práva k Jednotce č. …./.. dle této smlouvy přecházely na kupujícího. Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že od prodávajícího dnešního dne obdržel písemné potvrzení vystavené osobou odpovědnou za správu Byt. domu čp. ….. o tom, že nejsou (neexistují) žádné dluhy související se správou byt. domu č.p. …., Zastavěného pozemku a pozemku FSS, které by v souvislosti s převodem vlastnického práva K Jednotce č. …./.. přecházely na kupujícího.*

***Článek V.***

***1.*** *Prodávající je povinen odevzdat předmět koupě dle této smlouvy kupujícímu řádně a včas, a to v místě plnění, kterým se sjednává Byt. dům čp. ….. Náklady spojené s odevzdáním předmětu koupě v místě plnění nese prodávající. Náklady s převzetím předmětu koupě nese kupující. Prodávající odevzdá kupujícímu předmět koupě v ujednaném množství, jakosti a provedení sjednaném v této smlouvě. Předmět koupě musí po stránce jakosti a provedení odpovídat projektové dokumentaci DSPS, této smlouvě a eventuálním písemným dohodám stran; předmět koupě musí být v jakosti a provedení vhodných pro účel obvyklý.*

***2.*** *Strany sjednávají, že prodávající odevzdá kupujícímu předmět koupě nejpozději do 30-ti dnů po uzavření této smlouvy. Sjednává se, že pokud bude kupující v prodlení s placením části kupní ceny dle odst. 2 Čl. IV. této smlouvy, pak o dobu tohoto prodlení kupujícího se automaticky prodlužuje lhůta prodávajícího k odevzdání předmětu koupě, jak uvedena ve větě první tohoto odstavce. Kupující je povinen předmět koupě převzít na základě písemné výzvy prodávajícího k převzetí předmětu koupě, kdy tato výzva musí obsahovat určení data a času odevzdání a převzetí předmětu koupě a musí být odeslána prodávajícím doporučeně kupujícímu nejpozději sedm dnů přede dnem, kdy dle ní má dojít k předání a převzetí předmětu koupě. Sjednává se, že kupující je povinen předmět koupě převzít i v případě, pokud tento vykazuje drobné vady a nedodělky, které samy o sobě ani ve spojení s jinými funkčně nebrání užívání předmětu koupě, ani jeho užívání podstatným způsobem neomezují.*

***3.*** *Předání předmětu koupě je provedeno řádně v případě, že předmět koupě splňuje všechny podmínky sjednané touto smlouvou a nemá žádné vady a nedodělky, s výjimkou drobných vad a nedodělků, které samy o sobě ani ve spojení s jinými funkčně nebrání užívání předmětu koupě, ani jeho užívání podstatným způsobem neomezují.*

***4.*** *Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady předmětu koupě, pokud v této smlouvě není pro jednotlivé případy uvedeno jinak (prohlášení dle této věty se nevztahuje např. na drobné vady a nedodělky zjištěné při odevzdání a předání předmětu koupě).*

***5.*** *Sjednává se, že při odevzdání předmětu koupě není prodávající povinen předat kupujícímu žádné doklady, které se vztahují k předmětu koupě. K převzetí a užívání předmětu koupě není zapotřebí žádných dokladů ve smyslu § 2094 občanského zákoníku.*

***6.*** *Sjednává se, že kupující není oprávněn určit dodatečně vlastnosti předmětu koupě.*

***7.*** *O odevzdání a převzetí předmětu koupě bude mezi prodávajícím a kupujícím – po prohlídce předmětu koupě oběma stranami - sepsán zápis, který bude obsahovat zejména:*

*a) označení prodávajícího a kupujícího; označení osob přítomných předání předmětu koupě,*

*b) označení předmětu koupě a místa plnění,*

*c) výslovný souhlas kupujícího s převzetím předmětu koupě, nebo zdůvodnění odmítnutí převzetí předmětu koupě,*

*d) datum převzetí předmětu koupě,*

*e) stavy měřidel*

*f) potvrzení kupujícího o převzetí klíčů od Byt. domu čp. …. (2 kusy) a od bytu, který je zahrnut do Jednotky č. …./.. (2 kusy)*

*g) prohlídkou zjištěné drobné vady a nedodělky, které samy o sobě ani ve spojení s jinými funkčně nebrání užívání předmětu koupě, ani jeho užívání podstatným způsobem neomezují, s dohodnutými termíny jejich odstranění. Pokud se strany nedohodnou na termínech odstranění těchto drobných vad a nedodělků, pak je prodávající povinen tyto vady a nedodělky odstranit nejpozději do 30-ti dnů ode dne podepsání zápisu o odevzdání a převzetí předmětu koupě.*

*h) další rozhodné skutečnosti a události, které strany nebo některá z nich považují za nutné či vhodné v zápise uvést*

*ch) datum sepsání zápisu a podpisy kupujícího a prodávajícího*

***8.*** *Nebezpečí škody na předmětu koupě přechází na kupujícího převzetím předmětu koupě*

***9.*** *Zjevné vady předmětu koupě /zjistitelné při prohlídce předmětu koupě a při dostatečné péči/ musí kupující oznámit prodávajícímu v rámci zápisu o odevzdání a převzetí předmětu koupě, jinak kupujícího stíhají důsledky stanovené zákonem – nepřiznání práva z vadného plnění soudem pro opožděné vytknutí vady, pokud opožděné vytknutí vady namítne prodávající.*

***Článek VI.***

***1.*** *Vlastnické právo k předmětu koupě nabude kupující zápisem do veřejného seznamu (katastr nemovitostí), tj. vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Prostějov, na základě této smlouvy****.*** *Strany se dohodly tak, že podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu (na základě této smlouvy) je podmíněno zaplacením celé kupní ceny dle této smlouvy kupujícím prodávajícímu. Strany tedy sjednávají, že návrh na zahájení vkladového řízení dle této smlouvy nemůže být ke Katastrálnímu úřadu pro Olomoucký kraj, katastrálnímu pracovišti v Prostějově, podán dříve, než kupující zaplatí prodávajícímu celou kupní cenu dle této smlouvy. Ustanovení předchozích dvou vět neplatí v případě, kdy prodávající svým jednostranným písemným jednáním rozhodne předem tak, že souhlasí s tím, aby návrh na zahájení vkladového řízení byl ke Katastrálnímu úřadu pro Olomoucký kraj, katastrálnímu pracovišti v Prostějově podán i bez toho, že by kupující již zaplatil celou kupní cenu dle této smlouvy. Smluvní strany se dohodly tak, že návrh na zahájení vkladového řízení podá prodávající:*

*- do pěti dnů počítaných ode dne uzavření této smlouvy v případě, kdy kupující již při uzavření této smlouvy zaplatí prodávajícímu celou kupní cenu dle této smlouvy, nebo*

*- do pěti dnů počítaných ode dne, kdy kupující prodávajícímu zaplatí celou kupní cenu dle této smlouvy.*

***2.*** *Veškeré správní poplatky spojené s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této kupní smlouvy se zavazuje uhradit prodávající.*

***3.*** *Obě strany prohlašují, že jsou svými projevy vůle, jak jsou uvedeny v této smlouvě, vázány až do právní moci příslušného rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Prostějov, vyjma případů, kdy v této smlouvě je pro jednotlivé případy výslovně sjednáno jinak.*

***Článek VII.***

***1.*** *Prodávající prohlašuje kupujícímu, že předmět koupě nemá žádné právní ani jiné vady, pokud v této smlouvě není pro jednotlivé případy uvedeno jinak (prohlášení dle této věty se nevztahuje např. na drobné vady a nedodělky zjištěné při odevzdání a předání předmětu koupě – viz. v této smlouvě shora). Kupující si nevymiňuje žádné zvláštní vlastnosti předmětu koupě.*

***2.*** *Prodávající poskytuje kupujícímu záruku za jakost předmětu koupě, tj. prodávající se zavazuje kupujícímu, že předmět koupě bude po záruční dobu způsobilý k použití pro obvyklý účel stanovený v této smlouvě a že si zachová sjednané a obvyklé vlastnosti. Na předmět koupě poskytuje prodávající kupujícímu záruku v délce trvánítří let, vyjma jeho součástí nacházejících se v bytě (který je zahrnut do Jednotky č. …./..), kdy na tyto součásti poskytuje prodávající kupujícímu záruku takto:*

*Určení jednotlivých součástí nacházejících se v bytě délka záruční doby v měsících*

*a) vnitřní dveře 24 měsíců*

*Pro lakované dveře jsou dodávány zárubně, které jsou*

*vyráběny z rozdílného materiálů než dveřní křídlo.*

*I přesto, že se jedná o zárubeň barevně odpovídající*

*daným dveřím (i se shodným označením), je možno*

*vnímat mírnou odlišnost v barevném odstínu i povrchu,*

*kdy tyto vzhledové a další odlišnosti nejsou vadou díla.*

*b) veškeré předměty, výrobky, technologie a materiály, záruční doba je rovna záruční*

*zabudované do bytu, ke kterým bude prodávajícím době poskytnuté výrobcem či*

*doložen záruční list či jiný doklad o poskytnutí záruky dodavatelem ponížené*

*za jakost vydaný výrobcem či dodavatelem o tři měsíce*

*c) na spotřební materiál, suroviny, výrobky a dodávky,*

*jejichž doba životnosti či použitelnosti nepřevyšuje*

*jeden rok, a/nebo na které není poskytována jejich*

*výrobcem nebo dodavatelem záruka za jakost 6 měsíců*

*d) na spotřební materiál, suroviny, výrobky a dodávky,*

*jejichž doba životnosti či použitelnosti nepřevyšuje*

*dva roky 18 měsíců*

*e) zařizovací předměty zdravotechniky 18 měsíců*

*f) kování, zámky a mechanické části vnějších výplní*

*otvorů 12 měsíců*

*g) armatury ÚT (vyjma rozvodů) 24 měsíců*

*h) vodovodní armatury a baterie; 24 měsíců*

*čerpadla a armatury topení; 24 měsíců*

*ch) nášlapné vrstvy podlah, sokly a přechody 24 měsíců*

*i) koncové prvky elektro 18 měsíců*

*Záruka (záruční doba) počíná běžet odevzdáním předmětu koupě prodávajícím kupujícímu. Kupující nemá právo ze záruky, způsobila-li vadu po přechodu nebezpečí škody na předmětu koupě na kupujícího vnější událost; to neplatí, způsobil–li vadu prodávající. Záruka se nevztahuje na běžné opotřebení předmětu koupě. Záruka se nevztahuje na poškození, zničení či ztrátu vlastností předmětu koupě nebo jeho částí vzniklé na základě neodvratitelných událostí (např. požár, povodeň, jiná přírodní katastrofa) nebo úmyslným či nedbalostním jednáním kupujícího nebo třetích osob vůči předmětu koupě nebo nesprávným užíváním či údržbou nebo užíváním v rozporu s účelovým určením předmětu koupě či projektovou dokumentací DSPS.*

*Vytkne-li kupující oprávněně prodávajícímu vadu, pak záruční doba (ohledně vadného plnění) neběží po dobu, po kterou kupující nemohl předmět koupě nebo jeho součást užívat.*

***3.*** *Předmět koupě je vadný, nemá-li vlastnosti stanovené touto smlouvou. Práva z vad předmětu koupě bude kupující uplatňovat u prodávajícího. Strany sjednávají, že vadné plnění je nepodstatným porušením smlouvy, a proto má kupující právo na odstranění vady, anebo na přiměřenou slevu z kupní ceny. Kupující pro všechny vady předmětu koupě prvotně volí (bude uplatňovat) právo na odstranění vady. Pro oznámení vady kupujícím a pro uplatnění práva z vadného plnění platí následující:*

*Jestliže kupující zjistí během záruční doby jakékoli vady předmětu koupě, je povinen sdělit zjištěné vady (tj. vytknout vady) písemně prodávajícímu (reklamace). Reklamaci je kupující povinen zaslat prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, kdy vadu zjistí nebo kdy vadu mohl při dostatečné péči zjistit (jinak kupujícího stíhají důsledky stanovené zákonem – nepřiznání práva z vady soudem pro opožděné vytknutí vady, pokud opožděné vytknutí vady namítne prodávající). Důkazní břemeno o vytknutí vady nese kupující. V reklamaci budou popsány shledané vady nebo bude uvedeno, jak se vady projevují. Reklamaci lze uplatnit do posledního dne záruční lhůty, přičemž i reklamace odeslána kupujícím v poslední den záruční lhůty se považuje za včas uplatněnou.*

*Vady předmětu koupě, za které prodávající odpovídá, může prodávající odstranit podle své volby opravou nebo dodáním nové věci (kdy v tomto případě je kupující povinen vrátit prodávajícímu na jeho náklady věc původně dodanou).*

*Prodávající je povinen do pěti pracovních dnů od obdržení reklamace odeslat doporučeně kupujícímu své písemné vyjádření, ve kterém uvede, zda reklamaci uznává či nikoli (tj. zda uznává či neuznává svoji odpovědnost za reklamovanou vadu), neučiní-li tak, má se za to, že prodávající reklamaci uznává. Ve vyjádření dle předchozí věty je dále prodávající povinen kupujícímu potvrdit, kterého dne reklamaci obdržel.*

*V případě, kdy prodávající reklamovanou vadu neuzná, nechá na své náklady vypracovat příslušný znalecký posudek, kdy po dobu až do vypracování znaleckého posudku není prodávající v prodlení s odstraněním vady. Pokud znalec v posudku dojde k závěru, že reklamovaná vada je vadou, za kterou odpovídá prodávající, je prodávající povinen započít s odstraňováním vady a vadu odstranit v termínech níže uvedených. V případě, že znalec v posudku dojde k závěru, že reklamovaná vada není vadou, za kterou prodávající odpovídá, nese náklady na vypracování znaleckého posudku kupující a prodávající není povinen vadu odstranit. Ve sporných případech, kdy ani znalecký posudek neurčí, zda se jedná o vadu, za kterou prodávající odpovídá či nikoli, platí následující: prodávající zahájí odstraňování vady a vadu odstraní v termínech níže uvedených, přičemž jestliže se prokáže (důkazní břemeno je na prodávajícím), že kupující reklamoval neoprávněně, je kupující povinen uhradit prodávajícímu veškeré prokazatelné náklady, které prodávajícímu vznikly v souvislosti s reklamací a s odstraňováním vady. Prodávající není povinen odstranit vady na předmětu koupě ani zadávat zpracování znaleckého posudku v případech, kdy je zřejmé a zjevné, že:*

*- na reklamované vady se nevztahuje záruka za jakost, nebo*

*- za reklamované vady prodávající neodpovídá (poškození vandalismem atp.), nebo*

*- se jedná o případy, kdy soud dle zákona nepřizná kupujícímu právo z vad (viz příslušná ustanovení občanského zákoníku)*

*-se jedná o vadu neodstranitelnou.*

*Prodávající se zavazuje zahájit odstraňování odstranitelných vad předmětu koupě (za které odpovídá, tj. u vad, které uznal, nebo u vad, u kterých bude jeho odpovědnost zjištěna shora uvedeným znaleckým posudkem, či ve sporných případech – viz shora) nejpozději do deseti pracovních dnů po písemném uplatnění reklamace kupujícím (nebo do deseti pracovních dnů ode dne, kdy prodávající obdrží příslušný znalecký posudek). Termín odstranění vad se dohodne písemně, v případě nedohody platí technicky reálný přiměřený termín. Pod pojmem „technicky reálný přiměřený termín“ se rozumí lhůta nejdéle 30-ti dnů ode dne doručení písemné reklamace kupujícího prodávajícímu (nebo lhůta 30-ti dnů ode dne, kdy prodávající obdrží příslušný znalecký posudek), vyjma případů, kdy prodávající prokáže kupujícímu, že z důvodů mimo jeho vliv (např. výrobní a technologické postupy a lhůty dodavatelů výrobků a materiálů) je možno vadu odstranit jen ve lhůtě delší. Prodávající splní svoji povinnost k odstranění reklamované vady dnem jejího odstranění, kdy mezi stranami bude sepsán zápis potvrzující odstranění vady (ve kterém bude též uvedena doba trvání opravy a potvrzením o provedení opravy). V případě oprávněného uplatnění vad v rámci záruční doby, které svojí povahou podstatně ztíží nebo úplně znemožní užívání předmětu koupě (havárie), nastoupí prodávající k odstranění vady okamžitě, nejpozději do 48 hodin od uplatnění (tj. od obdržení) reklamace a vadu odstraní v nejkratším možném termínu. Pokud hrozí nebezpečí dalších škod, je kupující oprávněn zajistit nezbytná opatření.*

***4.*** *Kupující nemá práva z vadného plnění ohledně vad, které jsou zjevné při odevzdání předmětu koupě prodávajícím a které nejsou uvedeny v zápise o odevzdání a převzetí předmětu koupě. Právo z vadného plnění kupujícímu nenáleží, pokud kupující vadu či vady předmětu koupě sám způsobil.*

***5.*** *Kupující prohlašuje, že byl prodávajícím řádně seznámen se zachováváním zvláštních pravidel při užívání předmětu koupě. Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl prodávajícím poučen o tom, jak předmět koupě užívat, a že byl prodávajícím poučen i o obecně známých pravidlech při užívání předmětu koupě.*

***6.*** *Kupující je povinen umožnit prodávajícímu bezúplatně odstraňování oprávněně reklamovaných vad díla v místě jejich výskytu, a to v době určené prodávajícím.*

***Článek VIII.***

***1.*** *Pro práva a povinnosti kupujícího jako vlastníka Jednotky č. …./.. platí příslušná ustanovení občanského zákoníku (zejm. § 1175 až § 1184 občanského zákoníku).*

***2.*** *Kupující prohlašuje, že ví, že v Prohlášení VB jsou uvedeny náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“), kdy tyto náležitosti stanov jsou mu dobře známy, přičemž tyto se zavazuje dodržovat a řídit se jimi při výkonu svých práv a povinností vlastníka Jednotky č. …./...*

***3.*** *Kupující prohlašuje, že ví, že Prohlášení VB určuje správce, pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou Byt. domu č.p. …., Zastavěného pozemku a pozemku FSS. Shora uvedené určení v Prohlášení VB je kupujícímu dobře známo s tím, že kupující (jako vlastník Jednotky č. …./..) se zavazuje plnit a dodržovat v Prohlášení VB určená pravidla pro správu domu a pravidla pro užívání společných částí, kdy kupující (jako vlastník Jednotky č. …./..) se dále zavazuje řádně a včas platit v Prohlášení VB stanovené příspěvky na náklady spojené se správou byt. domu č.p. …., Zastavěného pozemku a pozemku FSS.*

***4.*** *Kupující (jako vlastník Jednotky č. …./..) bere na vědomí a souhlasí s tím, že osobou odpovědnou za správu Byt. domu č.p. …. je osoba uvedená v Prohlášení VB.*

***5.*** *Ustanovení odst. 2, 3 a 4 tohoto článku této smlouvy platí toliko do vzniku společenství vlastníků Byt. domu č.p. …..*

***6.*** *Sjednává se, že z prodávajícího na kupujícího (a to ke dni, ve kterém bude podepsán stranami zápis o odevzdání a převzetí předmětu koupě) přecházejí tyto práva a závazky související s Jednotkou č. …../..:*

*a) odebírat pitnou vodu z veřejného vodovodu a odvádět odpadní vody veřejnou kanalizací dle smlouvy uzavřené s ………………………...*

*b) odebírat elektrickou energii dle smlouvy uzavřené s ………………………………………. c)plnit (resp. zabezpečit plnění) povinnosti k údržbě a opravám stavby vodovodní přípojky dle Smlouvy o souhlasu s umístěním a realizací stavby SpZn. OSUMM 185/2019, č.j.:2019/50/291, uzavřené mezi prodávajícím a Statutárním městem Prostějov, IČ 00288659*

*Strany se zavazují bez zbytečného odkladu provést všechna potřebná právní jednání, činnosti a úkony v souvislosti s přechodem práv a závazků dle tohoto odstavce.*

***Článek IX.***

***1.*** *Prodávající dále prohlašuje, že na předmětu koupě neváznou žádné dluhy, závazky, zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní povinnosti či práva třetích osob vyjma těch, které:*

***a)*** *jsou zapsány ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí)*

***b)*** *jsou uvedeny v Prohlášení VB*

***c)*** *jsou uvedeny v této smlouvě*

***2.*** *Prodávající prohlašuje, že předmět koupě dosud nezcizil ani k němu nezřídil žádná práva třetích osob, vyjma práv uvedených v této smlouvě, veřejném seznamu (katastru nemovitostí) a cit. Prohlášení VB. Prodávající se zavazuje, že předmět koupě nezcizí ani k němu nezřídí žádná další práva třetích osob. Kupující prohlašuje, že je mu stav předmětu koupě dobře znám, stejně jako místní situace ohledně předmětu koupě. Kupující dále prohlašuje, že si předmět koupě prohlédl a je s ním řádně obeznámen. Prodávající dále prohlašuje, že na předmětu koupě nejsou žádné vady, na které by měl prodávající povinnost kupujícího upozornit, vyjma eventuálních drobných vad a nedodělků nebránících užívání, jak tyto budou specifikovány v zápise o odevzdání a převzatí předmětu koupě a vyjma eventuálních vad výslovně uvedených v jiných ustanoveních této smlouvy.*

***3.*** *Prodávající dále prohlašuje, že na předmětu koupě vázne zástavní právo (a eventuálně i další věcná práva, pokud jsou tato zřízena v tomto odstavci níže uvedenou zástavní smlouvou, přičemž zástavní právo nebo zástavní právo a další věcná práva zřízená cit. zástavní smlouvou jsou pro účely tohoto odstavce nazývány toliko jen jako „Zástavní právo“), kdy toto Zástavní právo je zřízeno ve prospěch zástavního věřitele Československé obchodní banky , a.s. se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČ 00001350 (a to zástavní smlouvou č. …………………………uzavřenou mezi cit. zástavním věřitelema prodávajícím dne 19.12.2019) a zajišťuje dluh prodávajícího vůči zástavnímu věřiteli z úvěru poskytnutého zástavním věřitelem prodávajícímu na výstavbu Bytového domu č.p. ….. Kupující prohlašuje, že shora uvedené Zástavní právo je mu dobře známo a je s ním obeznámen, kdy předmět koupě dle této smlouvy kupuje do svého výlučného vlastnictví od prodávajícího i se shora uvedeným Zástavním právem na předmětu koupě váznoucím, přičemž je si vědom, že toto Zástavní právo vůči němu jako nabyvateli předmětu koupě bude působit dle platné právní úpravy. Prodávající je povinen do 45-ti dnů ode dne uzavření kupní smlouvy zajistit zánik Zástavního práva (váznoucího na předmětu koupě) uvedeného pod tímto písmenem, přičemž strany sjednávají, že pokud bude prodávající po dobu delší 15-ti dnů v prodlení se zajištěním zániku tohoto Zástavního práva, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit; strany sjednávají, že dluh prodávajícího zajištěný tímto Zástavním právem nepřechází na kupujícího a ustanovení § 1888 odst. 2 OZ se v tomto případě neužije.* *Sjednává se, že pokud bude kupující v prodlení s placením části kupní ceny dle odst. 2 Čl. IV. této smlouvy, pak o dobu tohoto prodlení kupujícího se automaticky prodlužuje lhůta prodávajícího k zajištění zánikuZástavního práva, jak uvedena ve větě první tohoto odstavce.*

***Článek X.***

*Smluvní strany sjednávají tyto smluvní pokuty:*

***1.*** *Strany se dohodly tak, že bude-li kupující v prodlení s placením (plněním svých peněžitých závazků nebo jejich částí) dle odst.2 Čl. IV. této smlouvy, je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení*

***2.*** *Strany se dohodly tak, že pokud bude prodávající v prodlení s odevzdáním předmětu koupě dle Čl. V. odst. 2 této smlouvy, je prodávající povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý i započatý den prodlení*

***3.*** *Strany se dohodly tak, že pokud bude kupující v prodlení s převzetím předmětu koupě dle Čl. V. odst. 2 této smlouvy, je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý i započatý den prodlení*

***4.*** *Pro shora uvedené smluvní pokuty (a to pro každou samostatně) platí následující:*

*- závazek k úhradě smluvní pokuty trvá a je povinnost smluvní pokutu zaplatit bez zřetele k tomu, zda porušením utvrzené povinnosti vznikla škoda*

*- závazek k úhradě smluvní pokuty trvá a je povinnost smluvní pokutu zaplatit bez zřetele k tomu, zda k porušení utvrzené povinnosti došlo zaviněně či nikoli*

*- strana oprávněná požadovat smluvní pokutu nemá právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje*

*- odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty, kdy nároky na smluvní pokutu a zaplacení smluvní pokuty trvají i po ukončení smlouvy*

*- jakýkoli způsob zániku smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty, kdy nároky na smluvní pokutu a zaplacení smluvní pokuty trvají i po ukončení smlouvy*

*- strana oprávněná požadovat smluvní pokutu může od jejího vymáhání na základě své vůle upustit*

***Článek XI.***

***1.*** *Od této smlouvy lze odstoupit v případech, kdy je tak stanoveno v příslušných ustanoveních této smlouvy, nebo v případech, kdy tak stanoví zákon. Pro účely odstoupení od smlouvy se za podstatné porušení smluvních povinností stranou považuje takové její porušení povinností, které je v této smlouvě jako podstatné porušení povinností kvalifikováno nebo takové porušení povinností stranou, se kterým je v této smlouvě spojeno právo druhé strany od smlouvy odstoupit. Za podstatné porušení povinností kupujícím se považuje prodlení kupujícího s plněním jeho peněžitých závazků (tj. prodlení s placením kupní ceny nebo její části) dle této smlouvy po dobu delší 45-ti dnů nebo prodlení kupujícího se splněním jeho povinnosti k  převzetí předmětu koupě po dobu delší 45-ti dnů. Za podstatné porušení povinností prodávajícím se považuje prodlení prodávajícího se splněním jeho povinnosti k odevzdání předmětu koupě po dobu delší 45-ti dnů.*

*Poruší-li strana tuto smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od této smlouvy odstoupit. Jakmile strana oprávněná odstoupit od smlouvy oznámí druhé straně, že od smlouvy odstupuje, nebo že na smlouvě setrvává, nemůže volbu již sama změnit. Odstoupením od smlouvy se závazky zrušují od počátku. Odstoupením od této smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti stran, pokud v této smlouvě není pro jednotlivé případy stanoveno jinak. Odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinností ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy. Odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemnou formou, kdy v písemném oznámení o odstoupení od smlouvy musí být specifikován důvod odstoupení od smlouvy tak, aby tento nemohl být zaměněn s jiným. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem, kdy je písemné oznámení o odstoupení od smlouvy doručeno druhé smluvní straně, přičemž v pochybnostech se má za to, že oznámení o odstoupení od smlouvy bylo druhé smluvní straně doručeno třetím dnem po jeho doporučeném odeslání. V ostatním pro odstoupení od smlouvy platí příslušná ustanovení občanského zákoníku, pokud v této smlouvě není výslovně stanoveno jinak. Odstoupit od této smlouvy (stejně jako při podstatném porušení povinností) může:*

*- strana též v případech, kdy druhá strana zemře, bude omezena ve svéprávnosti, vstoupí do likvidace nebo bude pravomocně rozhodnuto o jejím úpadku soudem nebo to výslovně umožňují příslušná ustanovení této smlouvy nebo stanoví-li tak zákon, nebo*

*- strana v případě, kdy druhá strana sama na sebe podá insolvenční návrh*

*Odstoupit od smlouvy nelze poté, kdy kupující nabyde na základě této smlouvy vlastnické právo k předmětu koupě.*

***2.*** *Strany sjednávají, že tuto smlouvu nelze ukončit (zrušit) výpovědí ani zaplacením odstupného.*

***Článek XII.***

***1.*** *Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky odsouhlasenými a podepsanými smluvními stranami, kdy podpisy stran musí být písemně ověřeny. Strany v souladu s § 564 občanského zákoníku vylučují možnost změnit obsah této smlouvy v jiné formě, než ve formě písemné.*

***2.*** *K zániku této smlouvy dohodou stran je nutná písemná forma takové dohody. Strany v souladu s § 564 občanského zákoníku vylučují možnost smlouvu zrušit v jiné formě, než ve formě písemné.*

***3.*** *Obě smluvní strany mají právní osobnost a svéprávnost, jsou plně způsobilé k právním jednáním, kdy prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní ani jiné překážky, které by bránily uzavření a plnění této smlouvy.*

***4.*** *Závazkový vztah stran zakládaný touto smlouvou se řídí zákonem č.89/2012 Sb., občanským zákoníkem. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku platného na území České republiky a předpisů souvisejících. Strany se dohodly tak, že ustanovení této smlouvy mají přednost před příslušnými dispozitivními ustanoveními občanského zákoníku.*

***5.*** *Pro počítání času platí ustanovení § 605 a následující občanského zákoníku. Pokud jsou v této smlouvě použity výrazy „do“, „nejpozději do“, „od“ a výrazy podobného významu vztahující se k jakékoli časové lhůtě, budou vykládány tak, že zahrnují uvedené datum. Výraz „po“ bude vykládán tak, že nezahrnuje uvedené datum. Pro Význam času platí § 601 a následující občanského zákoníku. Čas plnění sjednaný v této smlouvě je ve prospěch obou stran, pokud v příslušných jednotlivých ustanoveních této smlouvy není sjednáno jinak.*

***6.*** *Za účelem právní jistoty stran tyto sjednávají, že jakékoli údaje a sdělení, které si strany poskytly při jednání o této smlouvě, nejsou důvěrnými sděleními a údaji ve smyslu § 1730 odst. 2 občanského zákoníku.*

***7.*** *Každá ze stran na sebe bere nebezpečí změn okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku, a tudíž ani jedna ze stran nemá práva dle § 1765 odst. 1 občanského zákoníku. Ustanovení předchozí věty neplatí v případech, kdy je v této smlouvě výslovně ujednáno jinak nebo kdy z jednotlivých ustanovení této smlouvy vyplývá, že strany nebo strana na sebe nebere nebezpečí změn okolností.*

***8.*** *Tato smlouva je vyhotovena v pěti výtiscích (vyhotoveních), z nichž jeden obdrží kupující a čtyři prodávající, kdy prodávající jeden z nich užije k podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu práva k příslušnému katastrálnímu úřadu. Každý z výtisků má platnost originálu. Nedílnou součástí každého výtisku této smlouvy je jeho příloha, a to schéma, které zahrnuje půdorysy všech podlaží Byt. domu čp. …., popřípadě jejich schémata, určující polohu bytů, nebytových prostor a společných částí Byt. domu č.p. …., spolu s údaji o podlahových plochách bytů a nebytových prostor. Kupující podpisem této smlouvy mimo jiné potvrzuje, že jedno vyhotovení této smlouvy od prodávajícího obdržel.*

***9.*** *Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že k uzavření této smlouvy došlo v provozovně prodávajícího v Prostějově, Hliníky 4398/7a, PSČ 796 01 (tedy v prostorách obvyklých pro podnikání prodávajícího). Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že k jejímu uzavření nedošlo tak, jak uvedeno § 1828 odst. 2 písm. a), b) občanského zákoníku. Tato smlouva nebyla uzavírána distančním způsobem, což obě strany potvrzují.*

***10.*** *Pro tuto smlouvu platí, že byla uzavřena adhezním způsobem. Kupující v této souvislosti prohlašuje, že:*

***a)*** *byl seznámen sveškerými doložkami uvedenými v této smlouvě (a jejich významem), které odkazují na podmínky uvedené mimo vlastní text smlouvy, a*

***b)*** *smlouva neobsahuje žádnou doložku, kterou lze přečíst jen se zvláštními obtížemi, a*

***c)*** *smlouva neobsahuje žádnou doložku, která by mu byla nesrozumitelná, a*

***d)*** *význam všech doložek uvedených ve smlouvě mu byl řádně, dostatečně a plně vysvětlen, a*

***e)*** *smlouva neobsahuje žádnou doložku, která je pro něho zvláště nevýhodná, a*

***f)****smlouva se neodchyluje od obvyklých podmínek ujednávaných v obdobných případech*

***11.*** *Kupující potvrzuje, že veškerá sdělení vůči němu prodávající učinil jasně a srozumitelně v jazyce, ve kterém se tato smlouva uzavírá (tj. v českém jazyce). Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že v dostatečném časovém předstihu před uzavřením této smlouvy mu prodávající sdělil všechny údaje dle § 1811 odst. 2 občanského zákoníku.*

***12.*** *Jakékoli změny, vsuvky či doplnění vepsané nebo dotištěné do originálního textu této smlouvy a jejich příloh se považují za nenapsané, irelevantní a nezavazují smluvní strany vyjma těch, které budou parafovány oběma smluvními stranami.*

***13.*** *Platí, že až podepsáním této listiny oběma smluvními stranami je ujednán obsah této smlouvy, a proto smlouva uvedená na této listině je uzavřena dnem, kdy bude podepsána oběma smluvními stranami.*

***14.*** *Smluvní strany se zavazují řešit veškeré sporné věci vzniklé při realizaci a plnění této smlouvy jednáním a dohodou smluvních stran. Pokud nedojde k dohodě dle předcházející věty tohoto odstavce, je kterákoli ze stran oprávněna předložit spor k rozhodnutí soudu, jehož pravomoc a příslušnost je dána příslušnými ustanoveními občanského soudního řádu platného na území České republiky.*

***15.*** *Výrazy použité v této smlouvě v množném čísle zahrnují pro účely jejího výkladu i jednotné číslo a naopak. Výrazy použité v mužském rodě zahrnují i ženský a střední rod.*

***16.*** *Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Smluvní strany po řádném přečtení této smlouvy shodně prohlašují, že tato smlouva strany zavazuje a zakládá se na pravdě, odpovídá skutečnosti a dohodám stran a že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně, nikoli v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.*

***17.*** *Prodávající informuje kupujícího v souladu s § 14 zákona o ochraně spotřebitele, že věcně příslušným subjektem mimosoudního řešení sporů z této smlouvy je Česká obchodní inspekce, Email:* [*adr@coi.cz*](http://www.coi.cz/cz/spotrebitel/prava-spotrebitelu/mimosoudni-reseni-spotrebitelskych-sporu-adr/)*, Web:* [*adr.coi.cz*](https://adr.coi.cz/)*.*

***18.*** *Podpisy na této smlouvě musí být úředně ověřeny nebo musí ohledně nich být splněny náležitosti dle § 63 vyhlášky č.357/2013 Sb. tak, aby katastrální úřad považoval vlastnoruční podpisy na této listině za pravé.*

*V Prostějově dne ………………………..*

*prodávající kupující*

*………………………………. ……………………*

*Rezidence Nové Drozdovice s.r.o.: ……………………………*

*Ing. Pavel Dohnal, jednatel*

**ČÁST B**

**Způsob doplnění kupní smlouvy**

**1.** Smluvní strany ujednávají, že chybějící části obsahu kupní smlouvy - vyznačené v Části A této Přílohy vytečkováním - budou doplněny takto:

**a)** ve všech ustanoveních kupní smlouvy, ve kterých je definována a určována či se má na mysliBytový dům bude doplněno jeho číslo popisné, jak toto bude přiděleno příslušným úřadem

**b)** ve všech ustanoveních kupní smlouvy, ve kterých je definován, určován nebo se má na mysli Zastavěný pozemek, budou doplněny jeho údaje (tj. st. pl. č. a výměra) dle údajů katastru nemovitostí a dle shora cit. geometrického plánu. Ve všech ustanoveních kupní smlouvy, ve kterých je definován, určován nebo se má na mysli pozemek FSS, budou doplněny jeho údaje (tj.pl.č., druh a výměra) dle údajů katastru nemovitostí a dle shora cit. geometrického plánu.

**c)** ve všech ustanoveních kupní smlouvy, ve kterých je definována, určována nebo se má na mysli cit. Jednotka ……., bude doplněno její číslo dle Prohlášení VB a údajů katastru nemovitostí

**d)** ve všech ustanoveních kupní smlouvy, ve kterých je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti DP určen zlomkem, bude uvedena číselná hodnota tohoto zlomku, která bude zjištěna z Prohlášení VB.

**e)** v nadpisu smlouvy bude doplněno její číslo, a to prodávající dle jejího interního číslování

**f)** ve větě prvé odst. 2 Čl. I. kupní smlouvy bude uveden datum vyhotovení Prohlášení VB dle skutečnosti a další údaje o Prohlášení VB dle údajů katastru nemovitostí

**g)** v písm. b) odst. 3 Čl. I. kupní smlouvy budou uvedeny údaje ohledně projektové dokumentace DSPS stanovené jejím zpracovatelem

**h)** v odst. 1 Čl. II. kupní smlouvy budou uvedeny čísla příslušných listů vlastnictví (svědčících prodávající) dle údajů katastru nemovitostí

**ch)** v Čl. II. odst. 2 písm. A) kupní smlouvy bude byt (nebytový prostor) označen číslem dle Prohlášení VB a dle údajů katastru nemovitostí /údaje u příslušné jednotky za lomítkem/

**i)** v Čl. II. odst. 2 písm. Ab) kupní smlouvy budou údaje o místnostech a jednotlivých podlahových plochách místností, včetně podlahové plochy bytu (nebytového prostoru) doplněny dle skutečnosti, dle Prohlášení VB, projektové dokumentace DSPS a v souladu s nařízením vlády č.366/2013 Sb.

**j)** v Čl. II. odst. 2 písm. B) kupní smlouvy bude podíl na společných částech Nemovité věci DP uveden dle Prohlášení vlastníka VB

**k)** v Čl. II. odst. 5 písm. c) kupní smlouvy budou údaje o sklepní kóji včetně její podlahové plochy doplněny dle skutečnosti, dle Prohlášení VB a projektové dokumentace DSPS se zohledněním toho, co uvedeno v bodě 4 Oddílu I. Přílohy č. 2 k této smlouvě

**l)** v Čl. IV. odst. 2 kupní smlouvy bude doplněno datum zaplacení záloh na kupní cenu dle skutečnosti a výše skutečně poskytnutých záloh dle skutečnosti. Zbývající část kupní ceny bude doplněna částkou představující rozdíl mezi celkovou kupní cenou (vč. DPH) a skutečně poskytnutými zálohami na kupní cenu. Tam, kde to smlouva předpokládá, budou příslušné částky uváděny v číslicích i slovy.

**m)** V Čl. IX. odst. 3 bude doplněno číslo zástavní smlouvy dle skutečnosti. V Čl. XII. kupní smlouvy bude doplněn datum jejího uzavření.

**2.** Dále bude kupní smlouva obsahovat ty náležitosti, které jsou touto smlouvou presumovány ohledně zástavních práv a věcných břemen (viz. Čl. V. odst. 3 této smlouvy), pokud dojde k jejich naplnění.

**3.** Dále bude kupní smlouva obsahovat ty náležitosti, na kterých se smluvní strany dohodnou.

**4.** Dále bude kupní smlouva obsahovat (na závěr jejího Čl. XII.) vlastnoruční podpisy stran, které musí být úředně ověřeny podle zvláštního předpisu, nebo ohledně kterých budou naplněna kritéria stanovená § 63 vyhlášky č.357/2013 Sb..

V Prostějově dne ………………………..

prodávající kupující

Rezidence Nové Drozdovice s.r.o.: ……………………………

Ing. Pavel Dohnal, jednatel

**Příloha č.2 ke Smlouvě o smlouvě budoucí čj.: RND-B…/2019 ze dne ……2019**

***Oddíl I. – Jednotka …….***

**1.** Jednotka …… zahrnuje bytjako prostorově oddělenou část Bytového domu a podíl na společných částech Nemovité věci DP vzájemně spojené a neoddělitelné.

**2.** Byt, který je součástí Jednotky ….. je popsán, určen a specifikován pod písm. A) odst. 2 Čl. II. Přílohy č. 1 k této smlouvě. Tento bytje označen v projektové dokumentaci RDS tak, jak uvedeno v tomto odstavci této Přílohy níže; je umístěn (situován) v ……nadzemním podlaží Bytového domu. Umístění tohoto bytu v rámci podlaží a jeho uspořádání vyplývá ze Schématu, které je nedílnou součástí Přílohy č. 3 této smlouvy, přičemž tento byt je v tomto Schématu označen číslem ……. Tento byt /který je v projektové dokumentaci RDS označen jako byt ….- ../se sestává z…….místností, a to:

a) místnost (………) o podlahové ploše ….. m2 (dle projektové dokumentace RDS, kdy tato místnost je v projektové dokumentaci RDS označena číslem …...)xxxxx

b) atd., vše dle karty bytu a projektu RDS

Smluvní strany sjednávají, že skutečné výměry každé jednotlivé místnosti cit. bytu se ve skutečnosti mohou o +/- 5 procent lišit od shora uvedených výměr těchto místností či prostor, kdy takové odchylky nelze považovat za vady a tyto odchylky nemají vliv na stranami sjednanou a dohodnutou kupní cenu. Části a součásti cit. bytu včetně jeho vybavení jsou popsány, určeny a specifikovány pod písm. A) odst. 2 Čl. II. Přílohy č. 1 k této smlouvě.

**3.** Podíl na společných částech Nemovité věci DP, který je součástí (je zahrnut do) Jednotky ….., se stanoví poměrem velikosti podlahové plochy bytu, který je zahrnut do Jednotky ……., k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v Bytovém domě. Společnými jsou ty části Nemovité věci DP, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými částmi Nemovité věci DP jsou:

**a)** Zastavěný pozemek, jak uveden v Čl. III. odst. 3 této smlouvy. Společnou částí nemovité věci DP je  vedle Zastavěného pozemku (na němž je Bytový dům postaven) též pozemek FSS /uvedený v Čl. III. odst. 3 této smlouvy/ funkčně související s provozem a správou cit. Bytového domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména vsakovací zařízení, přívody vody, přípojky a areálové rozvody dešťové a splaškové kanalizace, chráničky kabelů, šachty a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy Bytového domu.

**b)** stavební části podstatné pro zachování Bytového domuvčetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 OZ, jak vše uvedeno pod písm. Bb) odst. 2 Čl. II. Přílohy č. 1 k této smlouvě.

**4.** Platí, že ve výlučném užívání vlastníka Jednotky ….. jsou ty společné části Nemovité věci DP, jak uvedeny v odst. 5 Čl. II. Přílohy č. 1 k této smlouvě, kdy sklepní kójí, která je ve výlučném užívání vlastníka Jednotky ………, se rozumí sklepní kóje o podlahové ploše ……m2 (dle projektové dokumentace RDS, kdy tato sklepní kóje je v projektové dokumentaci RDS označena číslem …. a kdy tato sklepní kóje je v k této smlouvě přiloženém schématu označena jako ……), přičemž pro odchylku výměry této sklepní kóje analogicky platí to, co uvedeno v odst. 2 této Přílohy pro povolené odchylky výměr místností.

***Oddíl II. – klientské změny***

**A)** Při splnění níže uvedených podmínek se kupující a prodávající mohou písemně dohodnout na změnách předmětu koupě oproti shora uvedenému stavu a vybavení předmětu koupě, přičemž platí, že ke změnám spočívajícím:

* v drobných stavebních a povrchových úpravách cit. bytu oproti projektové dokumentaci, které nebudou narušovat vnější vzhled cit. bytu, rozměry a nosný systém Bytového domu a nebudou v žádném rozporu se Společným povolením;
* ve změnách standardního materiálu používaného prodávajícím k provedení stavby dle projektové dokumentace RDS a změnách standardního vybavení cit. bytu;

je nutná oboustranně akceptovaná dohoda obou smluvních stran ve formě dodatku k této smlouvě s tím, že předmětem této dohody bude rovněž dohoda o změně kupní ceny a případně i termínů.

Strany při vědomí výše uvedeného pak sjednávají, že kupující může požádat prodávajícího o změny (co do vnitřních dveří a vnitřního dekoru vstupních dveří, podlah, obkladů, dlažeb, sanitárního zařízení, koncových prvků vybavení elektro a bytové elektroinstalace a dalších možných změn, jejichž okruh, typy, druhy a rozsah určí jednostranně prodávající) v těchto lhůtách:

Druh (typ) klientské změny klientskou změnu (nebo Záměnu S) je

či níže uvedené Záměny S možno navrhnout nejpozději do

- ZTI (koupelna, WC) 20.01.2020

- rozvody – koncové body elektro 20.01.2020

- nášlapné vrstvy podlah 31.03.2020

- příprava kuchyňské linky (přívody) 20.01.2020

- provedení žaluzií (4.NP) 31.03.2020

- provedení klimatizace 20.01.2020

- dveře vnitřní 31.03.2020

-dveře vnější /bezpečností prvky, vnitřní strana/ 31.03.2020

-terasy a další možnosti určené prodávajícím 31.03.2020

Návrh na změny dle tohoto ustanovení je pak kupující u prodávajícího oprávněn uplatnit písemně ve lhůtách sjednaných shora, přičemž k pozdějším návrhům kupujícího na změny předmětu koupě nelze přihlížet (pokud se strany výjimečně nedohodnou písemně jinak). Kupující však nemůže navrhovat změnu prodávajícím určeného dodavatele dveří, podlah, obkladů, dlažeb, sanitárního zařízení, koncových prvků vybavení elektro ani nemůže navrhnout jiné změny, než které připustí prodávající. O dohodnutých změnách budou mezi stranami sjednány dodatky k této smlouvě (viz. shora) s tím, že:

a) každý návrh změny je zpoplatněn tak, že kupující je povinen zaplatit za administrativní a organizační zpracování (jeho návrhu změny) prodávajícímu stranami sjednaný poplatek ve výši 10.000,-Kč (vč. DPH) za každý návrh změny či změn. Tento poplatek je kupující povinen zaplatit prodávajícímu na základě faktury vystavené prodávajícím, kdy právo fakturovat prodávajícímu vzniká dnem, kdy je mu návrh změny od kupujícího doručen a faktura je splatná do pěti dnů od jejího doručení kupujícímu. Zaplacený poplatek není vratný ani v případě, pokud nedojde k dohodě o požadované změně a k uzavření příslušného dodatku k této smlouvě. Neuhradí-li kupující poplatek ve sjednané lhůtě, hledí se na jeho návrh změny tak, jakoby ho vůbec nebylo, a

b) na návrhu změny se strany musí dohodnout, kdy po zaplacení poplatku bude mezi stranami uzavřen dodatek. Kladný rozdíl (včetně příslušné daně z přidané hodnoty) mezi stávající kupní cenou předmětu koupě a cenou předmětu koupě dle dodatku zohledňujícího změny (dále též jen „Rozdíl C“) je kupující povinen zaplatit prodávajícímu na základě faktury vystavené prodávajícím, kdy právo fakturovat prodávajícímu vzniká dnem, kdy je uzavřen příslušný dodatek o změně a faktura je splatná do deseti dnů od jejího doručení kupujícímu. Strany sjednávají, že neuhradí-li kupující Rozdíl C ve sjednané lhůtě, pak marným uplynutím této sjednané lhůty splatnosti příslušný dodatek automaticky v celém rozsahu od svého počátku zaniká.

Platí však, že kupující nemá smluvní ani právní nárok na změny předmětu koupě, jak uvedeny v tomto Oddíle shora.

**B)** Ustanovení písm. A) této přílohy neplatí (vyjma sjednaných lhůt) pro tzv. záměnu standardů (dále též jen „Záměna S“). Záměnou S se rozumí změna barevnosti nebo vzorů nebo typů určitých výrobků oproti barevnosti či vzoru nebo typu příslušných výrobků uvedených v této smlouvě, kterou umožňuje bezúplatně prodávající. Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl prodávajícím před podpisem této smlouvy seznámen s možnými Záměnami S. Kupující má nárok na Záměnu S, pokud tuto písemně oznámí prodávajícímu nejpozději ve lhůtách (a to lhůtách příslušných dle druhu či typu Záměny S) uvedených pod písm. A) tohoto oddílu této přílohy, kdy o Záměně S bude proveden dodatek k této smlouvě. Pokud kupující neoznámí ve shora uvedených lhůtách požadované Záměny S, pak budou příslušné výrobky provedeny, dodány atp. tak, jak jsou uvedeny v této smlouvě.

V Prostějově dne ………………………..

prodávající kupující

Rezidence Nové Drozdovice s.r.o.: ……………………………

Ing. Pavel Dohnal, jednatel

**Příloha č.3 ke Smlouvě o smlouvě budoucí čj.: RND – ……../2019 ze dne ……2019**

Tato příloha obsahuje Plánek, tj. obecné polohové určení a orientační vyznačení Pozemku FSS, Zastavěného pozemku a Bytového domu BD, a dále Schémata všech podlaží Bytového domu BD určující polohu bytů, nebytových prostor a společných částí s údaji o podlahových plochách bytů a nebytových prostor

V Prostějově dne ………………………..

prodávající kupující

Rezidence Nové Drozdovice s.r.o.: ……………………………

Ing. Pavel Dohnal, jednatel