

Dnešního dne byla mezi:

**Město Čáslav**




se sídlem Nám. Jana Žižky z Trocnova 1, 286 01 Čáslav

IC: 00236021

DIČ: CZ00236021

zastoupené starostou města JUDr. Vlastislavem Málkem  
na straně jedné (dále též jako „**Budoucí prodávající**“)

a

V  č.   
trvale bytem  Čáslav, PSČ: 286 01  
adresa pro korespondenci: stejná jako trvalé bydliště  
na straně druhé (dále též „**Budoucí kupující**“)

dále také jako „**Smluvní Strany**“

uzavřena tato

## **Smlouva o smlouvě budoucí kupní o převodu vlastnictví jednotky**

dle ustanovení § 1785 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen jako „**Občanský zákoník**“):

### **článek 1.**

#### **Úvodní prohlášení**

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku č. parc. č. 322/1 – ostatní plocha, v k.ú. Čáslav, zapsaném v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, pro katastrální území Čáslav, obec Čáslav (dále jako „**Projektový pozemek**“).
2. Budoucí prodávající na základě stavebního povolení ze dne 12.2.2019, postaví na části Projektového pozemku stavbu označenou jako „Bytové domy B5+B6 v areálu kasáren Prokopa Holého v Čáslavi“ se zahájením výstavby v termínu 3.2020 a předpokládaným termínem dokončení 31.3.2021, včetně vybraných souvisejících staveb (dále jen „**Budova**“), která bude kolaudována jako dům s byty a nebytovými prostory. Budoucí kupující se měl možnost seznámit před podpisem této smlouvy o smlouvě budoucí se specifikací projektu, tak jak je uveřejněn ke dni podpisu této smlouvy o smlouvě budoucí na internetových stránkách [www.meucaslav.cz](http://www.meucaslav.cz). Budoucí kupující bere na vědomí, že v případě vizualizací interiérů není zobrazený nábytek, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů, pračka, sušička apod. součástí standardního vybavení.
3. Budoucí prodávající oddělí (dělením a sloučením) od Projektového pozemku pozemek, který bude zastavěn Budovou (dále jen „**Zastavěný pozemek**“), a dále související pozemky (pozemky pro společnou zeleň, infrastrukturu, přístup, komunikace, předzahrádky apod.) (dále jen „**Související pozemky**“), vše tak, jak je uvedeno v popise zveřejněném na [www.meucaslav.cz](http://www.meucaslav.cz)
4. Jednotky, včetně společných částí Zastavěného pozemku (včetně Budovy, která bude jeho součástí) (dále jen „**Společné části**“), budou vymezeny prohlášením vlastníka Zastavěného pozemku (jehož součástí bude Budova), o rozdělení práva k nemovité věci na práva k jednotkám (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“) podle Občanského zákoníku. Související pozemky mohou, ale nemusí být



vymezeny jako část Společných částí; pokud Související pozemky či jejich části budou funkčně souviset s provozem a správou Budovy a s užíváním jednotek, budou vymezeny jako část Společných částí v souladu s § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů.

5. Budoucí prodávající prohlašuje, že na Projektovém pozemku neváznou žádná věcná práva třetích osob ani jiné právní vady a omezení, které by mu bránily v nakládání s Projektovým pozemkem a v postupu podle odst. 2., 3., 4. tohoto článku smlouvy. Budoucí prodávající prohlašuje, že na dále specifikovaném Předmětu budoucího převodu nebudou ke dni uzavření dále specifikované Kupní smlouvy váznout žádná věcná práva třetích osob, s výjimkou:
- a) práv zapsaných v katastru nemovitostí ke dni uzavření této smlouvy, se kterými se Budoucí kupující seznámil, a to věcné břemeno umístění inženýrské sítě;
  - b) případných omezení nebo věcných břemen (služebností) zřízených v souvislosti s výstavbou a provozem Budovy, inženýrských sítí a/nebo komunikací na Projektovém pozemku, dále taktéž případných omezení nebo věcných břemen zřízených/změněných v souvislosti s výstavbou Budovy, např. při přeložkách inženýrských sítí na Projektovém pozemku;
  - c) případných věcných břemen vzniklých ze zákona nebo na základě rozhodnutí soudu nebo jiného orgánu veřejné moci (např. stavebního úřadu);

Budoucí kupující se zavazuje koupit Předmět budoucího převodu i s výše uvedenými právními zatíženími.

## **článek 2. Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je vzájemný závazek smluvních stran uzavřít za níže uvedených podmínek kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva**“), jejímž předmětem bude převod vlastnického práva:

k jednotce v Budově sestávající se z:

- bytu označeného č. B5/B01.04 umístěného v 4.NP o předpokládané podlahové ploše 53,22 m<sup>2</sup> stanovené metodikou dle ustanovení §3 odst. 1 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., v platném znění, (dále také jen jako „**Byt**“), jak je zakreslen v příloze č. 1 této smlouvy;  
s právem výlučného užívání sklepu č. S10 a balkonu přístupného z Bytu
- k němu náležejícímu podílu na Společných částech, které jsou společné vlastníkům všech jednotek v Budově

vše společně dále také jen jako „**Předmět budoucího převodu**“.

Velikost spoluvlastnických podílů na Společných částech bude stanovena v souladu s § 1161 Občanského zákoníku v Prohlášení vlastníka poměrem velikosti podlahové plochy Bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v Budově a takto bude uvedena v Kupní smlouvě.

Podlahovou plochu Bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností Bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř Bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících Byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše Bytu.



2. Smluvní strany se zavazují, že ve lhůtě 10-ti dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu (nebo jakéhokoliv jiného rozhodnutí, povolení nebo stanoviska) příslušným stavebním úřadem, kterým bude povoleno Budovu užívat, uzavřou Kupní smlouvu s náležitostmi, jak je níže uvedeno. Budoucí prodávající zašle bezprostředně před předpokládaným splněním uvedené podmínky Budoucímu kupujícímu doplněný text Kupní smlouvy spolu s výzvou, aby se Budoucí kupující dostavil k uzavření Kupní smlouvy na místo určené ve výzvě. Smluvní strany si dohodly nejzazší termín pro uzavření Kupní smlouvy do 30.9.2021.
3. Podstatné náležitosti a budoucí text Kupní smlouvy jsou následující:

*Smluvní strany*

**Město Čáslav**

*se sídlem Nám. Jana Žižky z Trocnova 1, 286 01 Čáslav*

*IC: 00236021*

*DIČ: CZ00236021*

*zastoupené starostou města JUDr. Vlastislavem Málkem*

*(dále též jako „Strana prodávající“)*

*a*

*manželé*

*....., r.č.: .....*

*....., r.č.: .....*

*trvale bytem ....., PSC .....*

*adresa pro korespondenci:*

*(dále též „Strana kupující“)*

*uzavírají dnešního dne tuto smlouvu o převodu vlastnictví jednotky:*

**čl. I.**

**Prohlášení smluvních stran**

- 1.1. *Strana prodávající prohlašuje, že provedla výstavbu bytového domu a souvisejících staveb (dále jen „Budova“) na pozemku parc. č. ... pro který byl vydán kolaudační souhlas / kolaudační souhlasy č. j. ...., vydaný ..... a kterému bylo přiděleno číslo popisné ....., na základě rozhodnutí ..... Budova byla rozdělena na jednotky prohlášením učiněným dle § 1166 občanského zákoníku (dále jen „Prohlášení vlastníka“), vklad práva do katastru nemovitostí pod č. j. V-..... s právními účinky ke dni .....*
- 1.2. *Strana prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu specifikovaném v čl. II této smlouvy nevážnou ke dni uzavření této smlouvy žádná věcná práva třetích osob ani jiné právní vady a omezení, které by jí bránily v nakládání s Předmětem převodu, s výjimkou ..... [pozn. bude doplněno podle aktuálního stavu v souladu s čl. 1. odst. 5. smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky].*
- 1.3. *Strana prodávající prohlašuje, že došlo k založení společenství vlastníků pro jednotky v Budově pod názvem ....., se sídlem .....*
- 1.4. *Strana prodávající prohlašuje, že se jedná o první úplatný převod vlastnického práva k dále specifikované jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem, vzniklé v novostavbě bytového domu.*

**čl. II.**  
**Předmět převodu**

2.1. Předmět převodu je tvořen:

*Jednotkou č. ..../.... (způsob využití: byt), vymezenou v pozemku parc.č. .... (jeho součástí je Budova), sestávající se z bytu a ze spoluvlastnického podílu o velikosti ..../..... na společných částech nemovité věci spojené s touto jednotkou v užívání vlastníků všech jednotek v Budově, a s tím spojeným právem (a) výlučného užívání sklepu č....../balkonu/terasy přístupné z bytu, Byt se nachází v .... NP v Budově;*

*tak jak je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, na listech vlastnictví č. .... a ..... pro katastrální území Čáslav, obec Čáslav (vše společně dále též jako „**Předmět převodu**“).*

*Schematický plán umístění Předmětu převodu (s plánem společných částí) včetně Garáže s vyznačením parkovacího stání pro výlučné užívání kupujícího, Sklepa v Budově tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást této smlouvy.*

2.2. *Popis všech jednotek v Budově, vymezení a popis společných částí, vymezení spoluvlastnických podílů na společných částech, pravidla pro správu Budovy a přispívání na náklady spojené se správou Budovy a pozemků, stejně jako i další skutečnosti související s Budovou a pozemky, jsou součástí Prohlášení vlastníka, které je založeno ve sbírce listin příslušného katastrálního úřadu. Strana kupující prohlašuje, že se s Prohlášením vlastníka před uzavřením této smlouvy plně seznámila.*

**čl. III.**  
**Předmět smlouvy a kupní cena**

3.1. *Strana prodávající se touto smlouvou zavazuje odevzdat Straně kupující a převádí na ni vlastnické právo k Předmětu převodu a Strana kupující se zavazuje Předmět převodu převzít do svého výlučného vlastnictví/ do svého společného jmění manželů/ do podílového spoluvlastnictví s výší podílu ....., se všemi součástmi a příslušenstvím a právy a povinnostmi, ve stavu, v jakém se k dnešnímu dni nachází (včetně práva výlučného užívání balkonu/lodžie/terasy/předzahrádky přiléhající k bytu tvořícímu součást jednotky, a včetně práva výlučného užívání shora definovaného parkovacího stání v Garáži), a zaplatit za to dohodnutou kupní cenu v celkové výši: ....., - Kč (slovy: .....) včetně DPH platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.*

**čl. IV.**  
**Splatnost kupní ceny – platební podmínky**

4.1. *Smluvní strany konstatují, že v souladu s ujednáním Budoucí kupní smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami uhradila Strana kupující sjednanou celkovou kupní cenu popsanou v čl. III. této smlouvy před podpisem této smlouvy vyjma poslední splátky kupní ceny ve výši 10% z celkové dohodnuté kupní ceny tj. ve výši .....Kč slovy.....Tuto poslední část kupní ceny se zavazuje kupující uhradit do 15-ti dnů od dne uzavření této smlouvy na účet ....., vedený u ..... v.S. ....*



## čl. V.

### Stav Předmětu převodu a jeho předání

- 5.1. *Strana kupující prohlašuje, že se seznámila s právním i faktickým stavem Předmětu převodu jakož i Budovy a souvisejících pozemků, řádně si je osobně prohlédla a v tomto stavu jej do svého vlastnictví přijímá. Strana kupující dále prohlašuje, že se řádně seznámila s Prohlášením vlastníka, bere na vědomí jeho obsah a bez výhrad k němu přistupuje, přičemž je seznámena s tím, že je oprávněna výhradně užívat vnitřní parkovací stání specifikované v čl. 2.1. této smlouvy a zároveň je povinna respektovat užívací práva třetích osob k ostatním parkovacím stáním, lodžím, balkónům či terasám, tak jak jsou tyto osoby k tomu oprávněny dle Prohlášení vlastníka.*
- 5.2. *Bez ohledu na uvedené Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Předmětu převodu, že s výjimkami uvedenými v čl. 1.5 nevážnou na Předmětu převodu žádné právní vady, že na něm nevážnou žádné dluhy (včetně dluhů vůči správci budovy, společenství vlastníků jednotek atp.).*
- 5.3. *Smluvní strany se zavazují k předání a převzetí Předmětu převodu ve lhůtě 20 dnů ode dne plné úhrady kupní ceny. O předání Předmětu převodu bude Stranou prodávající a Stranou kupující sepsán písemný protokol o předání a převzetí, ve kterém může Strana kupující uvést případné vady, přičemž je však povinna Předmět převodu převzít v případě, že se na Předmětu převodu nevyskytují vady bránící jeho užívání. V ostatních případech se Strana prodávající zavazuje odstranit uvedené vady, bez zbytečného odkladu ve lhůtě stanovené v protokolu o předání a převzetí (nebude-li v protokolu lhůta uvedena, resp. pokud nebude uvedena lhůta výsledkem dohody stran, je prodávající povinen vadu odstranit ve lhůtě přiměřené povaze vady). V případě rozporu ohledně vad se dotčené strany zavazují věc řešit smírně.*
- 5.4. *Předáním a převzetím Předmětu převodu přechází na Stranu kupující odpovědnost za škodu vzniklou na Předmětu převodu a povinnost hradit náklady spojené s vlastnictvím a užíváním Předmětu převodu. Strana kupující je povinna bez zbytečného odkladu přehlásit veškerá média související s Předmětem převodu, a tedy vstoupit do smluvních vztahů se všemi dodavateli příslušných médií, k čemuž Strana prodávající poskytne potřebnou součinnost. V té souvislosti se sjednává, že veškeré platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu převodu do dne předání (včetně) Předmětu převodu Straně kupující hradí Strana prodávající; Strana kupující bude hradit uvedené platby počínaje prvním dnem po předání. Strana prodávající se zavazuje zaplatit Straně kupující všechny případné nedoplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu převodu vztahující se k období do dne jeho předání (včetně), které bude případně nucena Strana kupující zaplatit. Strana kupující se zavazuje zaplatit Straně prodávající všechny případné přeplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu převodu vztahující se k období do dne jeho předání, které jí budou případně vyplaceny. Strany se dohodly, že pokud Strana kupující nepřevzme Předmět převodu z důvodů ležících na Straně kupující, je Strana kupující povinna uhradit Straně prodávající náklady, které Straně prodávající vzniknou při udržování nepřevzatého Předmětu převodu v řádném stavu (a to včetně nákladů na platby dodávek příslušných médií). Bez ohledu na uvedené se sjednává, že pokud se Strana kupující nedostaví k předání Předmětu převodu, a nedostaví se ani v náhradním termínu písemně a jednostranně stanoveném Stranou prodávající, platí, že Předmět převodu byl Straně kupující předán v den tohoto náhradního termínu a že Předmět převodu je bez vad a nedodělků.*
- 5.5. *Strana kupující není oprávněna až do dne předání a převzetí provádět na Předmětu převodu žádné úpravy, ani jej jakkoliv užívat.*
- 5.6. *Strana prodávající při podpisu této Smlouvy předala Straně kupující průkaz energetické náročnosti Budovy ve smyslu ustanovení § 7a odst. zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.*



## **čl. VI.**

### **Převod smluvních práv a závazků váznoucích na jednotce**

- 6.1. *Správou, údržbou a opravou společných částí Budovy je pověřeno Společenství vlastníků jednotek ....., tak jak bylo určeno v prohlášení vlastníka.*
- 6.2. *Ze Strany prodávající přecházejí na Stranu kupující práva a závazky ze smluv týkajících se Budovy a jejích společných částí, zejména ze:*
- *smlouvy o dodávce vody z veřejného vodovodu*
  - *smlouvy o odvodu splaškových vod do veřejné kanalizace*
  - *smlouvy o dodávce elektrické energie*
  - *smlouvy o dodávce tepelné energie*
  - *smlouvy o pojištění domu*
  - *smlouvy o využití telefonních rozvodů*
  - *smlouvy o odečtové službě (vodoměry, kalorimetry)*
  - *.....*
- 6.4. *Vlastník jednotky má právo užívat byt tak, aby nebyla dotčena práva vlastníků ostatních bytů a nebytových prostor v Budově. Vlastník je povinen dodržovat také domovní řád nebo jiná pravidla pro užívání jednotky a společných částí Budovy v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek.*

## **čl. VII.**

### **Odpovědnost za vady**

- 7.1. *Strana prodávající poskytuje Straně kupující záruku za jakost Předmětu převodu po dobu 24 měsíců. Strana prodávající se zavazuje odstranit vady uplatněné v uvedené době Stranou kupující na základě řádné a oprávněné písemné reklamace, a to v dohodnuté přiměřené lhůtě (nebude-li dohody dosaženo, pak ve lhůtě přiměřené povaze vady). Tento závazek Strany prodávající se nevztahuje na závady vzniklé / způsobené samotnou Stranou kupující (zejména nepřiměřeným nebo nesprávným užíváním), běžným opotřebením, vyšší mocí atp. Záruka se dále nevztahuje na zabudovaná technická zařízení v Předmětu převodu; v těchto případech trvá záruka po dobu, kterou deklaruje výrobce takového technického zařízení. Lhůta pro běh obou záruk se počítá od:*
- a) *u bytu včetně zařízení v bytě dnem předání jednotky;*
  - b) *u Budovy a jejích společných částí (vyjma zařízení v nich) dnem předání první jednotky v Budově osobě odlišné od Strany prodávající;*
  - c) *u zařízení ve společných částech Budovy dnem uvedení příslušného zařízení do provozu nebo dnem podle bodu b), a to tím dnem, který nastane dříve.*

*Oznámení záruční vady musí být učiněno písemně a doručeno Straně prodávající nejpozději do posledního dne trvání záruční lhůty, přičemž příslušnou vadu je nutno oznámit bez zbytečného odkladu, kdy byla Stranou kupující zjištěna či mohla být zjištěna při dostatečné péči. V oznámení je Strana kupující povinna vadu specifikovat.*

## **čl. VIII.**

### **Závěrečná ustanovení**



- 8.1. *Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou, přičemž teprve podpisem obou smluvních stran na téže listině se smlouva považuje za uzavřenou. Vlastnické právo k Předmětu převodu nabývá Strana kupující vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí. Do té doby jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány.*
- 8.2. *Smluvní strany se dohodly, že korespondence týkající se této smlouvy bude doručována osobně nebo doporučeným dopisem s prostřednictvím České pošty s.p. případně skrze podatelnu prodávajícího.*
- 8.3. *Změny (dodatky) této smlouvy lze provádět pouze písemnou formou a se souhlasem všech smluvních stran, jinak jsou neplatné.*
- 8.4. *Návrh na povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, který všechny smluvní strany podepíší spolu s podpisem této smlouvy, podá Strana prodávající spolu s jedním vyhotovením této smlouvy, na náklady kupujícího příslušnému katastrálnímu úřadu, a to nejpozději do 30-ti dnů ode dne uhrazení celé kupní ceny. Plátcem a poplatníkem daně z nabytí nemovité věci je Strana kupující.*
- 8.5. *Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, zavazují se smluvní strany uzavřít do 14 dnů od rozhodnutí katastrálního úřadu novou kupní smlouvu nebo dodatek stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní a poskytnou si potřebnou součinnost tak, aby tato nová smlouva byla vložena do katastru nemovitostí.*
- 8.6. *Pokud by smluvní strany nebyly schopny objektivně důvod nepovolení odstranit ani ve lhůtě tří měsíců od zjištění skutečnosti uvedené v odst. 8.5., je Strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit a Strana prodávající je povinna vrátit veškerá přijatá plnění v rozsahu zaplacené celé nebo části kupní ceny do 30 dnů ode dne odstoupení od smlouvy, v případě plnění z hypotečního úvěru přímo na účet banky, která Straně kupující úvěr poskytla. Vrácení přijatých plnění je podmíněno vrácením Předmětu převodu zpět Straně prodávající, pokud již došlo k předání a převzetí Předmětu převodu, včetně vkladu vlastnického práva Strany prodávající zpět do katastru nemovitostí, k čemuž si strany poskytnou vzájemně nezbytnou součinnost. Uvedené platí i pro případ odstoupení od této smlouvy z jiných důvodů.*
- 8.7. *Tato smlouva je uzavírána na základě smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky uzavřené mezi smluvními stranami, která dnem účinnosti této smlouvy zaniká. V případě rozporu či nesouladu ustanovení této smlouvy se zněním uzavřených předchozích smluv, zejména smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky, platí ustanovení této smlouvy.*
- 8.8. *Bude-li některé ustanovení smlouvy nevykonatelné či neplatné, toto ustanovení bude neúčinné pouze v rozsahu této nevykonatelnosti či neplatnosti, a ostatní ustanovení smlouvy budou nadále plně platná, účinná a vykonatelná. Poté, co o kterémkoli ustanovení této smlouvy bude smluvními stranami uznáno nebo pravomocně rozhodnuto, že je neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takové neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení novým ustanovením, které bude platné, účinné nebo vykonatelné a bude nejlépe vyhovovat účelu této smlouvy, případně v případě neplatnosti smlouvy jako celku uzavřít smlouvu novou, která bude ve všech podstatných ohledech odpovídat smlouvě této, nicméně nebude stížena vadou, která způsobila její neplatnost. Toto ustanovení je dle vůle smluvních stran oddělitelné od zbytku smlouvy a má povahu ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 a násl. občanského zákoníku. Stranou oprávněnou žádat doplnění smlouvy či uzavření nové smlouvy je kterákoli strana, dobou doplnění smlouvy či uzavření nové smlouvy je nejpozději jeden měsíc poté, kdy bude druhá strana k doplnění smlouvy či uzavření nové smlouvy písemně vyzvána. Vylučuje se aplikace ustanovení § 1788 odst. 2 občanského zákoníku.*
- 8.9. *Strana prodávající informuje ve smyslu čl. 13 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (dále jen „GDPR“) Stranu kupující, že za účelem plnění této smlouvy bude zpracovávat*



osobní údaje fyzických osob uvedených na Straně kupující, případně osobní údaje statutárních orgánů a kontaktních osob Strany kupující, pokud je Stranou kupující právnická osoba (subjekty údajů). Strana prodávající bude zpracovávat výhradně osobní údaje subjektů údajů uvedené v této smlouvě. Strana prodávající bude osobní údaje subjektů údajů zpracovávat pouze v rozsahu nezbytném pro plnění této smlouvy, a to ode dne uzavření této smlouvy do konce trvání záruční doby k Předmětu převodu nebo jeho části na základě této smlouvy.

- 8.10. Tato smlouva je vyhotovena v ..... stejnopisech, každý s platností originálu, přičemž každá ze Stran prodávajících obdrží jedno vyhotovení, Strana kupující obdrží jedno vyhotovení a zbývající vyhotovení bude použito pro účely řízení u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora a dle pokynů v návrhu na vklad.
- 8.11. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. S obsahem této smlouvy se před jejím podpisem řádně seznámily a nemají proti němu námitek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

- 
4. Podstatné náležitosti Kupní smlouvy jsou uvedeny výše ve vzorovém znění Kupní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení Kupní smlouvy mohou být měněna v důsledku právních skutečností nebo jiných okolností, které nastanou po podpisu této smlouvy; zejména pak nevyplněné části vzorového znění Kupní smlouvy označené několika tečkami budou změněny, upraveny či doplněny podle údajů určených touto budoucí smlouvou ve znění jejich případných dodatků a Prohlášení vlastníka, to vše v aktuálním znění ke dni podpisu Kupní smlouvy. V souvislosti s uvedeným smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy skutečnosti, že v den uzavření této smlouvy není objektivně možné uvést všechna detailní data Kupní smlouvy, a nedostatek těchto podrobností smluvní strany nepovažují za vadu, která by způsobila neplatnost této smlouvy, resp. za vadu, která by představovala důvod ke zpochybnění její platnosti nebo k jejímu ukončení.
5. Budoucí prodávající se zavazuje dokončit výstavbu Budovy a podat návrh na zahájení kolaudačního řízení Budovy do jednoho měsíce od předání díla zhotovitelem nejpozději však do 30.9.2021
6. Lhůta, uvedená v článku 2., odst. 5. této smlouvy, se prodlužuje o dobu trvání překážky na straně Budoucího prodávajícího, která brání ve splnění jeho povinností stanovených touto smlouvou a která nastala nezávisle na vůli Budoucího prodávajícího nebo kterou nelze odvrátit nebo překonat z důvodů vyšší moci, vč. zásahu orgánu veřejné moci.

### článek 3.

#### Kupní cena a platební podmínky

1. Smluvní strany sjednaly kupní cenu za Předmět budoucího převodu ve výši celkem **1 960 000,- Kč** (slovy: Jedenmiliondevětsetšedesát tisíc korun českých) včetně DPH platné ke dni podpisu této smlouvy. V případě, že skutečná podlahová plocha jednotky – bytu bude odlišná od podlahové plochy jednotky uvedené v čl. 2. odst. 1 této smlouvy, nebude mít odchylka  $\pm 5\%$  vliv na sjednanou cenu.
2. Budoucí kupující uhradí kupní cenu Předmětu budoucího převodu Budoucímu prodávajícímu na účet č. [REDACTED] var. symbol 50104, specifický symbol [REDACTED] a to následujícím způsobem:
- 2.1 První záloha odpovídající 20% z dohodnuté kupní ceny ve výši 392 000,- Kč (slovy: Třistadevadesátdvatisíce korun českých), včetně platné DPH, bude uhrazena nejpozději do 15-ti dnů ode dne uzavření této smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že na tuto část kupní ceny se započítává ke dni podpisu této smlouvy složená jistota Budoucímu kupujícím



Budoucímu prodávajícímu na základě přihlášky podané za účelem uzavření této smlouvy. Tj. budoucí kupující se zavazuje uhradit tuto část kupní ceny poníženou o částku 20 000,- Kč.

2.2 Druhá záloha odpovídající 70% z dohodnuté kupní ceny ve výši 1 372 000,-Kč (slovy: Jedenmilióntřístasedmdesátdvatisíce korun českých), včetně platné DPH, bude Budoucím kupujícím uhrazena na účet Budoucímu prodávajícímu nejpozději do 15-ti dnů ode dne prokazatelného oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o dokončení hrubé stavby po úroveň stropu nejvyššího podlaží.

2.3 Třetí záloha odpovídající 10% z dohodnuté kupní ceny ve výši 196 000,- Kč (slovy: Jednostodevadesátšesttisíc korun českých) včetně platné DPH bude Budoucím kupujícím uhrazena na účet Budoucímu prodávajícímu nejpozději do 15-ti dnů od dne uzavření vlastní kupní smlouvy.

3. Smluvní strany konstatují, že Předmět budoucího převodu bude vybaven standardním vybavením specifikovaným v příloze č. 3 k této smlouvě, přičemž toto vybavení je již započteno v kupní ceně uvedené v tomto článku.
4. Obě smluvní strany prohlašují, že je jim známa skutečná cena Předmětu budoucího převodu, s výší shora uvedené ceny souhlasí a vzdávají se tedy práva podle ustanovení §1793 Občanského zákoníku.
5. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí, že Budoucí prodávající je oprávněn čerpat peněžní prostředky ze svého účtu, uvedeného v odstavci 2. tohoto článku, na úhradu nákladů spojených s realizací výstavby Budovy, případně na financování úvěru poskytnutého Budoucímu prodávajícímu na realizaci výstavby Budovy.

#### **článek 4.**

##### **Odstoupení od smlouvy**

1. Budoucí kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit, bude-li termín podání návrhu na zahájení kolaudačního řízení Budovy uvedený v článku 2., odst. 5. této smlouvy prodloužen o více než čtyři kalendářní měsíce, s výjimkou případů dle článku 2., odst. 6. této smlouvy. Dále je Budoucí kupující oprávněn odstoupit, pokud Kupní smlouva nebude uzavřena výhradně z důvodů na straně Budoucího prodávajícího v termínu stanoveném v čl. 2 odst. 2.
2. Budoucí prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě prodloužení Budoucího kupujícího s úhradou záloh či doplatku kupní ceny ve lhůtách stanovených v čl. 3. odst. 2. této smlouvy po dobu delší než 30 dnů. Dále je Budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud Kupní smlouva nebude uzavřena z důvodů na straně Budoucího kupujícího.
3. V případě odstoupení od této smlouvy dle v tomto článku uvedených důvodů je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu všechny již zaplacené zálohy, případně zvýšené nebo snížené o smluvní pokuty vyplývající z této smlouvy, a to nejpozději do 30-ti dnů ode dne, kdy dojde k odstoupení od smlouvy a zároveň bude Budoucímu prodávajícímu doručena písemná výzva s uvedeným číslem účtu Budoucího kupujícího.

#### **článek 5.**

##### **Sankce**

1. Dojde-li k takovému neplnění povinností vyplývajících z této smlouvy ze strany Budoucího prodávajícího, že Budoucímu kupujícímu vznikne právo odstoupit od smlouvy v souladu s čl. 4. odst. 1., zavazuje se Budoucí prodávající uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč. Budoucí prodávající je povinen takovou smluvní pokutu uhradit nejpozději do 30-ti dnů ode dne, kdy mu bude písemná výzva k úhradě smluvní pokuty doručena. Jestliže však Budoucí kupující nevyužije svého práva odstoupit od této smlouvy ani do jednoho měsíce poté, co se dozvěděl o



uvedeném porušení smlouvy Budoucím prodávajícím, jeho právo na smluvní pokutu marným uplynutím uvedené lhůty zaniká. Smluvní pokuta představuje paušální náhradu způsobené újmy a nad její rámec nenáleží Budoucímu kupujícímu žádná další finanční plnění ze strany Budoucího prodávajícího, s výjimkou jeho povinnosti vrátit Budoucímu kupujícímu přijatá finanční plnění.

2. Dojde-li k takovému neplnění povinností vyplývajících z této smlouvy ze strany Budoucího kupujícího, že Budoucímu prodávajícímu vznikne právo odstoupit od smlouvy v souladu s článkem 4. odst. 2., nebo se na žádost Budoucího kupujícího se Smluvní strany dohodnou na zrušení této smlouvy o smlouvě budoucí, zavazuje se Budoucí kupující uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč kupní ceny stanovené v čl. 3. odst. 1. smlouvy na účet Budoucího prodávajícího, a to nejpozději do 30-ti dnů ode dne, kdy mu bude písemná výzva k úhradě smluvní pokuty doručena. Budoucí prodávající má právo si smluvní pokutu započíst oproti již zaplaceným zálohám.
3. Pro případ prodlení Budoucího kupujícího s úhradou záloh nebo doplatku kupní ceny, či jiných plateb sjednaných smluvními stranami, sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve prospěch Budoucího prodávajícího ve výši 0,03 % z dlužné částky za každý den prodlení s úhradou takové dlužné částky.

#### **článek 6.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Budoucí prodávající informuje ve smyslu čl. 13 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (dále jen „GDPR“) Budoucí kupující, že za účelem plnění této smlouvy bude zpracovávat osobní údaje fyzických osob uvedených ve smlouvě na straně Budoucího kupujícího, případně osobní údaje statutárních orgánů a kontaktních osob Budoucího kupujícího, pokud je Budoucí kupující právnická osoba (subjekty údajů). Budoucí prodávající bude zpracovávat výhradně osobní údaje subjektů údajů uvedené v této smlouvě. Budoucí prodávající bude osobní údaje subjektů údajů zpracovávat pouze v rozsahu nezbytném pro plnění této smlouvy, a to po dobu její platnosti, po jejím skončení pouze po dobu nezbytnou k obhajobě, uplatňování a výkonu svých práv.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami nebo jejich oprávněnými zástupci a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění zajistí budoucí prodávající.
3. Budoucí kupující i Budoucí prodávající prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku.
4. Bude-li některé ustanovení smlouvy nevykonatelné či neplatné, toto ustanovení bude neúčinné pouze v rozsahu této nevykonatelnosti či neplatnosti, a ostatní ustanovení smlouvy budou nadále plně platná, účinná a vykonatelná. Poté, co o kterémkoli ustanovení této smlouvy bude smluvními stranami uznáno nebo pravomocně rozhodnuto, že je neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takové neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení novým ustanovením, které bude platné, účinné nebo vykonatelné a bude nejlépe vyhovovat účelu této smlouvy, případně v případě neplatnosti smlouvy jako celku uzavřít smlouvu novou, která bude ve všech podstatných ohledech odpovídat smlouvě této, nicméně nebude stížena vadou, která způsobila její neplatnost. Toto ustanovení je dle vůle smluvních stran oddělitelné od zbytku smlouvy a má povahu ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 a násl. občanského zákoníku.



5. Smluvní strany konstatují, že se dohodly na vyloučení ustanovení § 1766 a § 1788 odst. 2 občanského zákoníku.
6. Změny (dodatky) této smlouvy lze provádět pouze písemnou formou.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž po jednom je určeno pro každou smluvní stranu a pro banku poskytující případně úvěr budoucímu kupujícímu.
8. Tato smlouva o smlouvě budoucí byla schválena Zastupitelstvem města Čáslav usnesením č. 31/2020 ze dne 20.4.2020. Záměr na uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí kupní byl zveřejněn na úřední desce města Čáslav od 12.02.2020.do 28.02.2020.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a vážně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, obsahu této smlouvy zcela rozumí a nemají proti němu námitek.

V Čáslavi dne 03.07......2020



...  
Budoucí prodávající

V Čáslavi dne 24.7......2020



Budoucí kupující, zastoupena dle plné moci

MĚSTO ČÁSLAV

Přílohy:

1. Schéma bytu a schéma podlaží, na kterém je umístěn Byt
2. Standardní vybavení
3. Schéma umístění sklepů
4. Plná moc - zastupování



## Příloha č. 2

### Standardní vybavení

#### Podlahy:

**Keramická dlažba** – WC, koupelna, chodba, příp. komora – hladká, 33,3x33,3 cm dekor dle vzorkování dodavatele

**Laminátová podlaha** - ostatní místnosti - lamelová, tl. 8 mm, 1292 x 193 mm, zátěž 32, plastický dekor imitace dřeva, s lištou soklovou v dekoru krytiny, dekor dle vzorkování dodavatele

#### Vnitřní dveře:

povrch CPL 0,2; plné, hladké + zárubeň obložková, plastický dekor imitace dřeva, dekor dle vzorkování dodavatele

#### Okna:

bezpečnostní třída RC1, plastová, povrch exteriér - antracit, interiér - bílá, zasklení izolačním trojsklem, okna standardní otevírání nebo výklopně-posuvná (nejedná se o bezprahový systém posuvných HS portálů), vnitřní parapet bílý

#### Žaluzie vnější:

kovové do žaluziových kastlíků zapuštěných, antracit, elektropohon, profil Z70

#### Vytápění:

**Kotelna** samostatně pro každou věž bytového domu - kondenzační plynový kotel, zajišťující současně centrální přípravu teplé užitkové vody; současně systém VZT je doplněn o tepelné čerpadlo vzduch - vzduch, které zajišťuje dohřev přiváděného vzduchu s možností přichlazování vzduchu v letním období  
**Systém vytápění** teplovodní systém podlahového vytápění

#### Vzduchotechnika:

centrální systém s rekuperací, ovládání výkonu individuální - centrální rekuperační jednotka a každá jednotka bude mít vlastní regulační box, kterým si bude každý regulovat výkon větrání, větrání WC a koupelny bude automaticky aktivováno s rozsvícením místnosti. Jednotka je bez cirkulačního oběhu, takže nehrozí přenos zápachů mezi byty. Teplota přiváděného vzduchu řešena centrálně.

#### Malby:

malba vnitřní bílá

#### Koupelny:

typový standard jedné designové série

**Umyvadlo** na šrouby (šířka 55 cm, hloubka 45 cm, výška 19,5 cm) bílé, diturvitové (porcelánová kamenina, jednoduchý tvar půlkulatý) + baterie stojánková s pákovým ovládním, chrom, délka výtoku min. 150 mm, umyvadlová výpusť klik-klak, chrom

**Vana akrylátová** (obdélníková 150 l, rohová 175 l; typ viz půdorys objektu), bílá + vanová baterie nástěnná páková, chrom + sprchová souprava s výškově stavitelným držákem hlavice, chrom

**Příp. sprchový kout** (dle půdorysů objektu) vanička keramická – čtverec 90x90 cm se sprchovou zástěnou čtvercovou 90x90x185 cm, posuvná skleněná, čirá, rám + sprchová páková baterie nástěnná, chrom + sprchová souprava s výškově stavitelným držákem hlavice, chrom

**Ventil pračkový** nerez s krytem

**Obklady** – keramické, 20 x 60 cm

**Ocelový trubkový koupelnový žebřík**



**WC:**

**Klozet závěsný** včetně sedátka, hl. 460 mm (modul s čelním ovládním + tlačítko splachování pro úsporné splachování ,chrom) včetně sedátka (plastové, bílé, antibakteriální povrch s tlumičem pádu)

**Umývatko malé** (šířka 39cm, hloubka 23 cm, výška 15.5 cm) + baterie stojánková s pákovým ovládním, chrom, délka výtoku min. 90 mm, umyvadlová výpust klik-klak, chrom

**Kuchyňská linka - dodávka není součástí stavby - pouze příprava instalací za linkou**



## LEGENDA MÍSTNOSTÍ

OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]
S01	SKLEP 1	2,43
S02	SKLEP 2	1,56
S03	SKLEP 3	1,56
S04	SKLEP 4	2,05
S05	SKLEP 5	1,50
S06	KOTELNA	14,61
S07	SKLEP 6	1,58
S08	SKLEP 7	1,58
S09	SKLEP 8	1,58
S10	SKLEP 9	1,51
S11	CHODBA	9,63
S12	SKLEP 10	1,56
S13	SKLEP 11	1,56
S14	SKLEP 12	1,44
S15	SKLEP 13	3,89
S16	SCHODIŠTĚ	13,34
S17	VÝTAHOVÁ ŠACHTA	2,55
S18	KOLÁRNA/KOČÁRKARNA	9,18
S19	SKLEP 14	6,84
S20	SKLEP 15	6,84
S21	SKLEP 16	6,84
S22	SKLEP 17	6,84
S23	SKLEP 18	6,84
S24	SKLEP 19	6,84
S25	SKLEP 20	6,84
S26	SKLEP 21	6,84
S27	KOLÁRNA/KOČÁRKARNA	9,18
S28	SCHODIŠTĚ	13,42
S29	VÝTAHOVÁ ŠACHTA	2,55
S30	SKLEP 22	3,81
S31	SKLEP 23	1,44
S32	SKLEP 24	1,56
S33	SKLEP 25	1,56
S34	SKLEP 26	2,43
S35	SKLEP 27	1,56
S36	SKLEP 28	2,05
S37	SKLEP 29	1,56
S38	CHODBA	9,63
S39	SKLEP 30	1,50
S40	SKLEP 31	1,58
S41	SKLEP 32	1,58
S42	SKLEP 33	1,58
S43	SKLEP 34	1,51
S44	KOTELNA	14,61
S45	GARÁŽ	673,28

PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:

874,22