

# Smlouva o uzavření budoucí smlouvy

Číslo smlouvy: 2002-2740-602-129

## I.

### SMLUVNÍ STRANY

**Bytové družstvo POSEIDON**, IČO : 25 93 00 79, sídlem Hronovická 437, PSČ 530 02 Pardubice, zastoupené předsedou představenstva a místopředsedou představenstva, bankovní spojení : Raiffeisenbank, a.s., číslo účtu : , variabilní symbol : 129. spolu se

**Statutárním městem Pardubice**, IČO : 00 27 40 46, sídlem Pernštýnské nám. 1, PSČ 530 21 Pardubice, zastoupené na základě usnesení RmP č.: 1295 ze dne 24.07.2001 vedoucí bytového odboru Magistrátu Statutárního města Pardubice Danou Drtinovou /jako budoucí prodávající na straně jedné/

a

**Šturma Marek**  
286 01 Čáslav

r.č.: 74

, dosavadní trvalé bydliště:

/jako budoucí kupující na straně druhé/

## II.

### PREAMBULE

Úvodem smlouvy se prohlašuje:

- a) Bytové družstvo POSEIDON, je družstvem řádně konstituovaným dle předpisů obchodního práva a zapsaným v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v odd. Dr, vložka č. 807.
- b) Statutární město Pardubice je výlučným vlastníkem pozemků označených jako stavební parcely, p.č.: 10022, 10023, 10024/1, 10024/2, 10025 a 10026 v k.ú. a obci Pardubice, když jeho vlastnictví uvedených pozemků je zapsáno na listu vlastnictví čís.: 50001 pro k.ú. a obec Pardubice u Katastrálního úřadu v Pardubicích.
- c) Oba budoucí prodávající jako spoluinvestoři provedli na pozemcích uvedených shora výstavbu komplexu čtyř převážně bytových domů s byty a nebytovými prostory označených čp.: 2740 na stp.č.: 10022, čp.: 2739 na stp.č.: 10023 a stp.č.: 10024/1, čp.: 2738 na stp.č.: 10024/2 a stp.č.: 10025 a čp.: 2737 na stp.č.: 10026, v k.ú. Pardubice, část obce Zelené předměstí, obec Pardubice, tvořících jednu ucelenou stavbu nazývanou Obytné a komerční centrum Poseidon (dále jen "OKC Poseidon"). Tato stavba byla z části kolaudována "Dílčím kolaudačním rozhodnutím" vydaným Magistrátem města Pardubic, stavebním úřadem, oddělením stavebně správním čj.: T 210/99/01/Pet ze dne 06.12.2001, které nabylo právní moci dnem 10.12.2001.
- d) Oba budoucí prodávající jsou spoluvlastníky OKC Poseidon dosud zapsaného v katastru nemovitostí jako rozestavěná stavba v podílech připadajících Bytovému družstvu o velikosti 6.987/10.000 a Statutárnímu městu Pardubice o velikosti 3.013/10.000 z celku. O tom svědčí i zápis na listu vlastnictví čís.: 13575 pro k.ú. a obec Pardubice.

-----

### III.

Výše uvedené smluvní strany uzavírají níže psaného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 50a občanského zákoníku tuto

## SMLOUVU O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

### 1.

#### ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Strany této smlouvy deklarují společný záměr v budoucnu uskutečnit vlastnický převod bytové jednotky, k ní neoddělitelně náležejícího a podle ustanovení § 8 odst. 2 zákona čis.: 72/1994 Sb. určeného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, jakož i na pozemcích, na nichž dům stojí, tedy té bytové jednotky s níž je nyní spojeno právo nájmu bytu svědčící ve prospěch budoucího kupujícího a označené v půdorysech domu, tvořících přílohu č. 1 této smlouvy, a to z podílového spoluvlastnictví budoucích prodávajících do výlučného vlastnictví budoucího kupujícího.

1.2. Budoucí prodávající pro naplnění shora uvedeného společného záměru vymezi v domě jednotku, a to v souladu se zákonem čis.: 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů), vloží toto prohlášení do katastru nemovitostí, čímž dojde k přesnému a nezaměnitelnému určení budoucího předmětu kupní smlouvy.

### 2.

#### PŘEDMĚT TÉTO SMLOUVY

2.1. Předmětem této smlouvy je zejména závazek budoucích prodávajících převést v budoucnu bytovou jednotku specifikovanou níže do vlastnictví budoucího kupujícího a dále povinnost kupujícího splácet zálohy na kupní cenu jakož i platit investiční příspěvek ve výši a termínech stanovených touto smlouvou.

2.2. Předmět budoucího převodu vlastnického práva, tj. budoucí bytová jednotka 2740-602 - nyní byt čis.: 2740/602 (dispozice uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy), postavená v OKC Poseidon (identifikace dle údajů katastru nemovitostí uvedena v preambuli), o celkové podlahové ploše 75,43 m<sup>2</sup> a sestávající z:

Prostor	Výměra m <sup>2</sup>	Prostor	Výměra m <sup>2</sup>	Prostor	Výměra m <sup>2</sup>
koupelna + WC	0,00	šatna 1	2,94	technická místnost	0,00
koupelna	4,45	šatna 2	0,00	sklep č. A1/67	1,65
WC	1,24	šatna 3	0,00	sklep č. 0,00	0,00
pokoj + KK	32,55	balkon 1	0,00	sklep č. 0,00	0,00
pokoj 1	13,10	balkon 2	0,00	sklep č. 0,00	0,00
pokoj 2	0,00	terasa	0,00	gar. stání č.A/P-061	12,00
pokoj 3	0,00	zimní zahrada	0,00	gar. stání č.0,00	0,00
pokoj 4	0,00	spíž	0,00	gar. stání č.0,00	0,00
chodba 1	7,50	hala	0,00		
chodba 2	0,00	schodiště	0,00		

2.3. Vybavení budoucí jednotky - nyní bytu včetně příslušenství je uvedeno v příloze č. 2.

Nadstandardní vybavení budoucí jednotky - nyní bytu bude specifikováno dle požadavků budoucího kupujícího v samostatné příloze, která bude doplňkem přílohy č. 2 označovaným chronologicky malými písmeny abecedy.

2.4. Součástí budoucí jednotky - nyní bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, VZT, ústředního topení, elektroinstalace - silnoproud, slaboproud - telefon a televizní a rozhlasové přípojky, připojovací odpadní potrubí).

2.5. Budoucí bytová jednotka - nyní byt a jeho příslušenství je ohraničen:

- vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství umístěného mimo byt včetně zárubní,
- bytovými uzavíracími ventily přívodu teplé a studené užitkové vody elektrickými pojistkami (jističi) pro byt,
- vnitřními plochami stěnových pláštů a vnitřními stavebními konstrukcemi ohraničujícími byt.

2.6. Předmětem budoucího převodu vlastnického práva je k budoucí bytové jednotce náležející spoluvlastnický podíl na následujících společných částech domu, které budou vymezeny v prohlášení vlastníka. Společnými částmi domu budou zejména : základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, vchody, vestibuly, chodby a haly, hlavní rozvody vody a tepla až po uzavírací ventily v budoucí bytové jednotce, rozvody kanalizace po napojení na stoupací vedení v bytových jednotkách, veškeré rozvody elektroinstalace po el. pojistky u každé jednotky, společný rozvod signálu R + TV po odbočnou skříň jednotky, rozvod interního telefonního okruhu, rozvod veřejné telefonní sítě po první zásuvku v jednotce, rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů, rozvody požární a zabezpečovací signalizace, měření a regulace, hromosvody včetně svodů, uzemnění a pojistkové skříně, elektrický vratný včetně tabla, výtahy včetně strojoven, výtahové šachty, vjezd do PP a vchody do domu, společné technické zařízení, přípojky venkovní, topná tělesa přímo přístupná ze společných částí domu.

Spoluvlastnický podíl ke společným částem domu je odvozen od jednotky a nemůže být samostatným předmětem dispozice.

Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy převáděné jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě (§ 8 odst. 2 zák.č.: 72/1994 Sb.).

2.7. Předmětem budoucího převodu vlastnického práva je k budoucí bytové jednotce náležející spoluvlastnický podíl na pozemcích označených jako stavební parcely, p.č.: 10022, 10023, 10024/1, 10024/2, 10025 a 10026 v k.ú. a obci Pardubice, když velikost spoluvlastnických podílů se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy převáděné jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě (§ 8 odst. 2 zák.č.: 72/1994 Sb.).

### 3. KUPNÍ CENA

3.1. Kupní cena za pořízení předmětu budoucí smlouvy kupní, nyní závazku definovaného v čl. 2 této smlouvy je sjednána dohodou takto:

a) Výše kupní ceny bytu se základním příslušenstvím

739 000,00 Kč, slovy Sedmsetřicetdevět tisíc Kč

b) Výše kupní ceny příslušenství - garážové stání

119 976,00 Kč, slovy Stodevatenáct tisíc devět set sedmdesát šest Kč

c) Výše kupní ceny příslušenství - sklepního boxu (boxů)

15 142,00 Kč, slovy Patnáct tisíc čtyřicet dva Kč

Celková kupní cena bytu, bytové jednotky s příslušenstvím

874 118,00 Kč, slovy Osmset sedmdesát čtyř tisíc sto osmnáct Kč

3.2. Budoucí prodávající a budoucí kupující tímto berou na vědomí, že výše kupní ceny bytu a jeho příslušenství, budoucí bytové jednotky, odpovídá výši spoluvlastnického podílu Bytového družstva POSEIDON na příslušném bytu a jeho příslušenství, budoucí bytové jednotce a rovněž tak, že jakékoliv již splacené či plánované splátky kupní ceny hrazené kupujícím představují výhradně splátky kupní ceny spoluvlastnického podílu Bytového družstva POSEIDON na příslušném bytu a jeho příslušenství, budoucí bytové jednotce.

3.3. Statutární město Pardubice v souladu s usnesením Zastupitelstva města Pardubic čís.: 460 Z ze dne 11.12.2001 se zavazuje, že převede svůj spoluvlastnický podíl na bytové jednotce na budoucího kupujícího. Předmětem převodu budou spoluvlastnické podíly Města na bytových jednotkách v domě; bytová jednotka jako samostatný předmět vlastnictví sestává z bytu, spoluvlastnického podílu na společných částech domu a spoluvlastnického podílu na pozemku stavební parcely, na níž dům stojí. Převod spoluvlastnických podílů Města na bytech a k nim Městu náležejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu bude bezúplatný (z toho důvodu, že do výstavby nájemních bytů nevrátí své vlastní prostředky, ale prostředky poskytnuté státem jako dotaci na podporu výstavby obytných budov). Převod spoluvlastnických podílů na pozemku, na němž dům s bytovými jednotkami stojí, a který je celý ve vlastnictví Města bude uskutečněn za úplatu. Výše úplaty je stanovena na částku 560,- Kč/1 m<sup>2</sup> plochy pozemku, což odpovídá "Zásadám pro nakládání s městskými pozemky", jež byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Pardubic čís.: 288 Z dne 18.12.2000.

Náklady spojené s převodem vlastnictví uhradí budoucí kupující.



## 5. INVESTIČNÍ PŘÍSPĚVEK

5.1. Budoucí kupující se zavazuje platit Bytovému družstvu POSEIDON po dobu trvání této smlouvy investiční příspěvek ve výši Kč 20,- za 1 m<sup>2</sup> plochy bytové jednotky (počítáno dle započitatelné podlahové plochy pro výpočet nájemného) za jeden kalendářní měsíc. Výše investičního příspěvku je stanovena tak, aby Bytové družstvo POSEIDON mělo plně zajištěny prostředky na splácení hypotečního úvěru dle Smlouvy o hypotečním úvěru.

5.2. Bytové družstvo POSEIDON může upustit od splácení investičního příspěvku či jeho části v době, po kterou má smluvně zajištěny a jsou mu vypláceny prostředky z jiného zdroje. To platí zejména v případě, že Bytovému družstvu POSEIDON bude poskytnuta a vyplácena státní finanční podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby v souvislosti s hypotečním úvěrem poskytnutým dle Smlouvy o hypotečním úvěru.

5.3. Platební podmínky pro splácení investičního příspěvku jsou shodné s podmínkami splácení kupní ceny dle čl. 4.4. a 4.5. této smlouvy.

## 6. STANDARDNÍ VYBAVENÍ A DISPOZICE BYTOVÉ JEDNOTKY

6.1. Půdorysná dispozice bytu - bytové jednotky je specifikována v příloze č. 1 této smlouvy, standardní vybavení bytu – bytové jednotky je specifikováno v příloze č. 2 této smlouvy.

6.2. Jakákoliv ujednání o změnách dispozice resp. vybavenosti bytu – bytové jednotky jsou pro strany závazná okamžikem podepsání dodatku k této smlouvě

## 7. DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY O SMLouvĚ BUDOUcí KUPNí

7.1. Tato smlouva o smlouvě budoucí kupní je uzavírána na dobu určitou a to do doby uzavření kupní smlouvy. K uzavření kupní smlouvy a následnému převodu vlastnictví však nesmí dojít dříve, než po uplynutí 20 let ode dne, kdy kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci (dílčí kolaudační rozhodnutí zmiňované shora nabylo právní moci dne 10.12.2001).

7.2. Výzvu k uzavření kupní smlouvy dají budoucí prodávající budoucímu kupujícímu, a to doporučeným dopisem. Ve výzvě stanoví termín, ve kterém bude možno kupní smlouvu na převod bytové jednotky uzavřít. Výzva nebude podána proto dříve, než 11.12.2021 u těch bytových jednotek, které byly tímto dílčím kolaudačním rozhodnutím zkolaudovány a ne později, než uplynutím 60 dnů po tomto datu. U těch, které budou kolaudovány později bude postup obdobný.

## 8. SKONČENí SMLOUVY O SMLouvĚ BUDOUcí KUPNí

8.1. Platnost této smlouvy končí:

- uzavřením kupní smlouvy
- vzájemnou dohodou, která však musí mít písemnou formu
- marným uplynutím lhůty obsažené ve výzvě k uzavření kupní smlouvy dle bodu 7.2. této smlouvy.

## 9. ZVLÁŠTNí USTANOVENí

9.1. Budoucí kupující se zavazuje, že současně s uzavřením kupní smlouvy, uzavře s Bytovým družstvem POSEIDON, jako jedním z budoucích prodávajících a současně správcem celého OKC Poseidon, smlouvu o zajišťování správy, provozu a oprav domu, ve kterém se budoucí bytová jednotka nachází.

9.2. Bytové družstvo POSEIDON se budoucímu kupujícímu zavazuje, že podmínky smlouvy o správě domu budou odpovídat ustanovením příslušných obecně závazných právních předpisů.

9.3. V případě odstoupení od Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran, uhradí budoucí kupující Bytovému družstvu POSEIDON smluvní pokutu ve výši 1/30 celkové kupní ceny bytu s příslušenstvím t.j. 29 138,00 Kč násobené počtem započatých let užívání bytu t.j. od data uzavření této smlouvy. Smluvní strany tímto výslovně sjednávají, že Bytové družstvo POSEIDON je oprávněno započítat veškeré své pohledávky za kupujícím včetně smluvních pokut a investičního příspěvku oproti složeným zálohám na kupní cenu za byt a příslušenství.

9.4. Kupující bere tímto na vědomí, že veškeré pohledávky budoucího prodávajícího za budoucím kupujícím vyplývající z této smlouvy budou zastaveny ve prospěch Raiffeisenbank a.s. a zavazuje se platit veškeré splátky kupní ceny včetně úroků, jakož i splátky investičního příspěvku výhradně na účet Bytového družstva POSEIDON č.

---

## V. UJEDNÁNÍ SPOLEČNÁ

Smluvní strany se výslovně dohodly, že budoucí kupující není oprávněn v průběhu výstavby „Obytne a komerční centrum POSEIDON I“ zasahovat jakýmkoliv způsobem do provádění výstavby a v této záležitosti vést jednání s třetími osobami nebo státními orgány. Budoucí kupující má však právo požadovat od budoucího prodávajícího sdělení informací ohledně prováděné výstavby.

Strany současně prohlašují, že jsou si vědomy toho, že k datu podpisu této smlouvy o smlouvě budoucí není objektivně možné uvést veškeré konkrétní údaje s tím, že absenci těchto údajů nepovažují za vadu, jež by činila tuto smlouvu o smlouvě budoucí neplatnou, resp. jež by zavadala důvod ke zpochybnování její platnosti. Jedná se především o údaje týkající se velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu a další případné skutečnosti, které budou v textu kupní smlouvy doplněny tak, aby korespondovaly se skutečným stavem existujícím v době uzavírání kupní smlouvy a při respektování skutečností deklarovaných v preambuli.

## VI. UJEDNÁNÍ ZÁVĚREČNÁ

Práva a povinnosti stran výslovně touto smlouvou neupravená se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména úpravou obsaženou v občanském zákoníku.

Obsah smlouvy může být měněn nebo doplňován po předchozí dohodě stran a to pouze formou písemných číslovaných dodatků.

Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.

Přílohami této smlouvy jsou následující dokumenty:

Příloha č. 1 - Půdorysná dispozice jednotky

Příloha č. 2 - Specifikace vybavení jednotky

Tato smlouva o smlouvě budoucí kupní nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.

Touto smlouvou se dnem jejího podpisu plně nahrazuje Smlouva o uzavření budoucí smlouvy č. 129 ze dne 13.03.2000

Smluvní strany shodně prohlašují, že podpisem této smlouvy o smlouvě budoucí kupní zanikají všechna ujednání obsažená ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní dříve mezi nimi uzavřené, že z té smlouvy o smlouvě budoucí kupní neuplatňují nadále vůči sobě žádné závazky, pohledávky nebo práva.

Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Současně potvrzují, že údaje dopsané do těchto smluv před jejich podpisem, jsou autentické a byly doplněny na základě vzájemného ujednání smluvních stran. Na důkaz pravdivosti tohoto prohlášení připojují strany ke smlouvám své podpisy.

V Pardubicích dne 22-01-2002

Budoucí kupující

.....

Budoucí prodávající

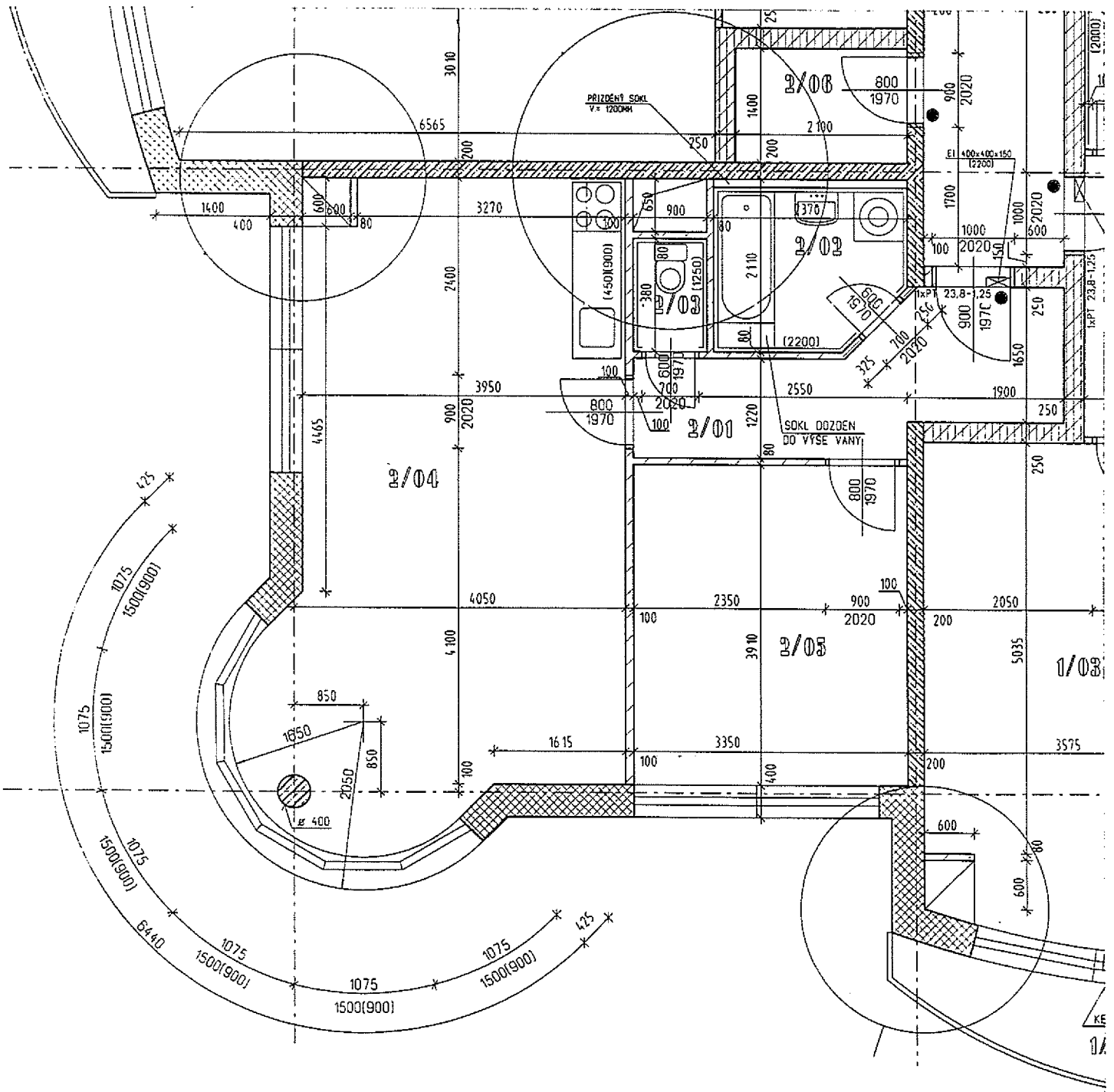
.....  
Bytové družstvo POSEIDON  
předseda představenstva

.....  
Bytové družstvo POSEIDON  
místopředseda představenstva

Statutární město Pardubice  
Dana Drtinová  
vedoucí bytového odboru MmP

Příloha č. 1  
Půdorysná dispozice bytové jednotky

Ev.č.129 A1/6.2





## Příloha č. 2

### Specifikace vybavení bytové jednotky a společných částí domu.

#### 1) Podlahové krytiny, podlahy

Podlahy ve vstupních halách - slinutá keramická dlažba  
Podlahy ve společných chodbách - koberec zátěžový  
Podlahy v hygienických zařízeních - dlažba VEGA  
Podlahy v kuchyních (okolo kuchyňské linky) - dlažba KENTAUR  
Podlahy v kuchyních (ostatní prostory) - koberec OMOC + lepený kobercový sokl  
Podlahy na chodbách (byty) - koberec OMOC + lepený kobercový sokl  
Podlahy v ložnicích - koberec OMOC + lepený kobercový sokl  
Podlahy v obytných prostorech bytů - koberec OMOC + lepený kobercový sokl  
Podlahy v sušárnách, sklepních kójích - betonový potěr + nátěr  
Podlahy na lodžích - Taurus Porfyr 300x300  
Schodiště (společné prostory) - betonový prefabrikát + nátěr

#### 2) Zařizovací předměty

WC - kombi klozet kolekce ECCO V 3356 bílá + sedátko W 200300 - v mezonetu 2x  
Umyvadlo - 60x46 kolekce ECCO V 1440 + vývod na pračku  
Vana - vana Form plus typ 312 - 1 rozměr 170x70x41  
Baterie - vanová baterie s příslušenstvím typ 1060  
- umyvadlová baterie stojánková typ 1068  
- dřezová baterie stojánková typ 1078  
Sprchové kouty - čtvrtkruhová vanička 80cm vyztužená polyuretanem RONDA 80 EX  
- sprchová zástěna, SKKP 6 - 80, bílá, výplň PS, v 1+kk (dle dispozice) vanička 90 cm  
- sprchová baterie s hadicí 150 cm s držákem a sprchou typ 1072

#### 3) Vnitřní elektroinstalace, svítidla

Hygienické zařízení, chodby - Osmont - IN  
Svítidla ve společných prostorech - Osmont - IN

#### 4) Vnitřní kanalizace + vodovod

Odpadní trubky a tvarovky - HT Systém PPs  
Vnitřní trubní rozvody - Revel - Pex

#### 5) Ústřední topení

Systém - Bytová stanice s ohřevem TUV  
Vnitřní trubní rozvody - Revel - Pex  
Radiátory vč. termohlavice - Radik  
Otopná trubková tělesa - Koralux Linear - bílá barva

#### 6) Výtahy

Každý bytový objekt - E line FF 630 - typ č. EH 08812 D osobní trakční výtah - nostnost 630kg  
- Otis 2000 - typ osobní trakční výtah - nostnost 1000kg

#### 7) Konstrukce truhlářské + výplně otvorů

Dveře vchodové do bytu - dřevěné bílé hladké protipožární, bezpečnostní zámeč  
Zárubeň vnější - dřevěné obložkové, bílé  
Dveře vnitřní - dřevěné Populár bílé plně nebo prosklené  
Zárubně vnitřní - dřevěné obložkové bílé  
Okna - hliník s povrchovou úpravou komaxit barevný

#### 8) Kuchyně

Kuchyně - kuchyně z laminových desek (1+kk = 120 cm, 2 - 3+kk = 150 cm, 4+kk, mezonet = 180 cm)  
- jednodřez hranatý  
- sporák elektrický, v 1+kk dvouplotýnkový vařič  
- digestoř s přímým odtahem a ventilátorem, pro 1+kk s filtrem  
- potravinová skříň vestavěná

#### 9) Konstrukce zámečnické

Kování dveří - Eloxovaný hliník  
Zábradlí vnitřní a vnější balkony, chodby - černá ocel, povrch včetně madel - komaxit  
Dvířka, doplňky, ostatní - černá ocel, povrch komaxit

#### 10) Obklady - Obklady v hygienických zařízeních

(koupelna h=2,10m, WC=1,20m) - keramický obklad I.j - RAKO 200x250  
Obklady v kuchyních (dle standart. linky) - keramický obklad I.j - RAKO UNI 150x150