

## Smlouva o smlouvě budoucí kupní na koupi jednotek

dále jen **Smlouva**

uzavřená ve smyslu § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### Smluvní strany

---

#### Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

zastoupeno Ing. Tomášem Macurou, MBA, primátorem

IČO: 008 45 451

DIC: CZ00845451, plátce DPH

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., okresní pobočka Ostrava

číslo účtu: 27-1649297309/0800

konstantní symbol: ...

variabilní symbol: ...

(dále též jen jako **Budoucí kupující**)

**a**

#### Sdružení BBB Nové Lauby s.r.o.

se sídlem Bieblova 406/6, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zastoupena [redacted], jednatelem, [redacted] jednatelem a [redacted]

[redacted] jednatelem

IČO: 098 53 251

DIC: ...

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 84548

Bankovní spojení: ...

číslo účtu: ...

(dále též jen jako **Budoucí prodávající**)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující dále společně také jako **Smluvní strany**)

### Obsah Smlouvy

---

#### čl. I.

#### Úvodní ustanovení

1. Pro účely této Smlouvy mají následující pojmy význam definovaný níže:

**Budova** vznikne výstavbou bytového domu v rámci stavby „Blok Nové Lauby“ realizovaného Budoucím prodávajícím na Pozemku a tento pojem zahrnuje bytový dům sestávající z bytových a nebytových jednotek a inženýrské sítě s ní spojené.

**Byt** je prostorově oddělená část Budovy, která bude na základě Kolaudačního souhlasu určena k bydlení.

**Dokumentace** zahrnuje Architektonickou studii – Nové Lauby, Ostrava, dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby Blok Nové Lauby, datum vyhotovení 22. 10. 2018, Územní rozhodnutí, Projektovou dokumentací pro stavební povolení stavby Blok Nové Lauby, Standardy a Stavební

povolení, jak jsou blíže jednotlivé dokumenty popsány v čl. II odst. 3 této Smlouvy.

**Garáž** je prostorově oddělená část v 1. – 3. podzemním podlaží Budovy, která bude na základě Kolaudačního souhlasu určena k odstavování nebo parkování silničních vozidel a k využití sklepní kóje.

**Jednotka** bude vymezena Prohlášením vlastníka na Zastavěném pozemku a zahrnuje Byt a podíl na Společných částech nebo Garáž a podíl na Společných částech.

**Kolaudační souhlas** je oprávnění k užívání ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

**Kupní smlouva s předkupním právem a zákazem zcizení** je smlouva uzavřená mezi Budoucím prodávajícím jakožto kupujícím a Budoucím kupujícím jakožto prodávajícím na prodej pozemku parc. č. 160, v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, za účelem realizace výstavby stavby „Blok Nové Lauby“.

**Občanský zákoník** je zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**Pozemek** znamená pozemek parc. č. 160, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava a případně pozemek parc. č. 3479/1, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, bude-li také zastavěný Budovou.

**Předpřejímka** znamená kontrolu technického stavu Předmětu budoucí koupě, po jeho stavebním dokončení, probíhající za přítomnosti Budoucího prodávajícího a Budoucího kupujícího.

**Společné části** budou tvořeny Zastavěným pozemkem a veškerými stavebními částmi podstatnými pro zachování Budovy (např. hlavní konstrukce, střešní konstrukce, zařízení sloužící k užívání jednotek, výtah, schodiště, balkony, terasy, lodžie a další části, které vzniknou výstavbou Budovy a budou Budoucím prodávajícím vymezeny jako společné části nemovité věci v Prohlášení vlastníka).

**Stavební zákon** je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánu a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

**Podlahová plocha** znamená pro účely této Smlouvy půdorysnou plochu všech místností Bytu ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb., tedy včetně všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř Bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Do Podlahové plochy se započítává plocha Bytu včetně zařizovacích předmětů a vybavení (např. vana, skříně ve zdech, sprchový kout, mísa WC, přízdívky). Do Podlahové plochy se nezapočítává výměra teras, lodžií, balkonů.

**Zákon o přeměnách** je zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů.

**Zastavěný pozemek** znamená pozemek, který bude oddělený geometrickým plánem od Pozemku po provedení výstavby Budovy, tj. po vzniku obvodu Budovy.

Ostatní pojmy mají význam definovaný v textu Smlouvy.

2. Tato Smlouva je uzavřena podle Občanského zákoníku.
3. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této Smlouvy a taktéž oprávnění k podnikání odpovídají skutečnosti v době uzavření smlouvy. Změny údajů se zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.
4. Budoucí prodávající prohlašuje, že není nespolehlivým plátcem DPH a že v případě, že by se jím v průběhu trvání smluvního vztahu stal, tuto informaci neprodleně sdělí Budoucímu kupujícímu.

5. Účelem uzavření této Smlouvy je sjednání smluvních podmínek pro budoucí převod Předmětu budoucí koupě, který vznikne realizací výstavby stavby „Blok Nové Lauby“. Smluvní strany za účelem realizace uvedené stavby uzavírají spolu s touto Smlouvou také Kupní smlouvu s předkupním právem a zákazem zcizení.
6. Smluvní strany prohlašují, že osoby podepisující tuto Smlouvu jsou k tomuto úkonu oprávněny.

## čl. II.

### Předmět smlouvy

1. Smluvní strany se zavazují spolu za podmínek sjednaných touto Smlouvou uzavřít kupní smlouvu na koupi jednotek (dále také **Kupní smlouva**).
2. Předmětem převodu podle Kupní smlouvy je předmět budoucí koupě, který je pro účely této Smlouvy specifikován v příloze č. 1 Smlouvy (dále také **Předmět budoucí koupě**). Smluvní strany prohlašují, že pro účely této Smlouvy je Předmět budoucí koupě vymezen dostatečně určitě. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že veškeré výměry a plochy uvedené v této Smlouvě jsou předběžné. Předmět budoucí koupě bude určen rozdělením vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám provedením vkladu prohlášení vlastníka dle § 1164 odst. 1 Občanského zákoníku (dále také **Prohlášení vlastníka**) do katastru nemovitostí.
3. Budoucí prodávající se zavazuje, že bude výstavbu Předmětu budoucí koupě, jakožto části stavby „Blok Nové Lauby“ na Pozemku realizovat v souladu s/se:
  - a) Architektonickou studií – Nové Lauby, Ostrava, vypracovanou společností znamená čtyř – architekti s. r. o., se sídlem U Půjčovny 968/5, 110 00 Praha 1, IČO 257 94 591 (dále také **Společnost**),
  - b) Dokumentací pro vydání rozhodnutí o umístění stavby Blok Nové Lauby, datum vyhotovení 22. 10. 2018, vypracovanou Společností,
  - c) Územním rozhodnutím č. 35/2019 vydaným Magistrátem města Ostravy pod č.j. SMO/279750/19/UHAaSŘ/Mar dne 9. 5. 2019, které nabylo právní moci dnem 11. 6. 2019 (dále také **Územní rozhodnutí**),
  - d) Projektovou dokumentací pro stavební povolení stavby Blok Nové Lauby, vypracovanou Společností,
  - e) Projekčními standardy pro realizaci stavby Blok Nové Lauby, datum vyhotovení 23. 9. 2020, vypracovaných Společností, a to ve vymezeném rozsahu:
    - 1/kompletní vnější a pohledové prvky tj. kompletní Exteriér - plášť budovy  
uliční, dvorní, střešní plášť budovy, zpevněné plochy a nádvoří / zejména jejich skladby, materializace, koloratura, standart provedení, osvětlení a elektroinstalace, výplně otvorů vč. stínící techniky, zámečnické, klempířské, kamenické prvky, výsadby, zpevněné plochy aj./
    - 2/vnitřní společné domovní prostory / vč. vstupů do jednotlivých sekcí a vlastních schodišť:  
zejména materializace, koloratura, standart provedení, osvětlení, zámečnické prvky, podlahové krytiny a schodišť. stupně, výplně otvorů/ (pozn. výběr strojů výtahů nejsou předmětem standardu)
    - 3/vnitřní provedení bloků B,C a podzemní garáže

(dále v takto vymezeném rozsahu také **Standardy**),

- f) stavebním povolením č. vydaným Úřadem městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz pod č.j. MOaP/061067/20/OSŘP1/Pav dne 20.8.2020, které nabylo právní moci dnem 19.9.2020 (dále také **Stavební povolení**).

Pro odstranění výkladových nejasností se konstatuje, že Budoucí prodávající je oprávněn odchýlit se od Projekčních standardů pro realizaci stavby Blok Nové Lauby v jiné části než je vymezena Standardy, a to současně za podmínky dodržení dokumentů uvedených pod písm. a) – d) a f) tohoto odstavce.

V případě částí dokumentů uvedených pod písm. a) – d) a f) tohoto odstavce, které jsou upraveny ve Standardech odlišně, je Budoucí prodávající povinen dodržet Standardy.

4. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí, že Budoucí prodávající je kdykoli oprávněn rozhodnout o tom, jaké části Pozemku budou zatíženy věcnými či jinými právy umožňující vedení inženýrských sítí pod Pozemkem, nebude-li taková záležitost upravena některým z dokumentů uvedených v odstavci 3 tohoto článku. Budoucí prodávající prohlašuje, že taková věcná či jiná práva podstatným způsobem neomezí Budoucího kupujícího v běžném užívání Předmětu budoucí koupě a jejich existence nebude pro Budoucího kupujícího představovat žádné další náklady.
5. Balkony, terasy a lodžie přístupné z Předmětu budoucí koupě budou součástí Společných částí s výlučným užívacím právem Budoucího kupujícího.
6. Předmět budoucí koupě bude vybaven dle Standardů.
7. Budoucí kupující je oprávněn vznést na Budoucího prodávajícího písemný požadavek o provedení klientské změny, kterou se pro účely této Smlouvy rozumí změna oproti Standardu nebo stavební či dispoziční úpravy části Předmětu budoucí koupě (dále jen **Klientská změna**). Klientská změna může být realizována jen za předpokladu její smluvní úpravy formou změny této Smlouvy s ujednáním o ceně. Budoucí prodávající není oprávněn bez řádného odůvodnění požadavek na provedení Klientské změny odmítnout.
8. Budoucí prodávající je povinen zajistit, že ke dni uzavření Kupní smlouvy, jak je definována v odstavci 1 tohoto článku Smlouvy, nebudou na Předmětu budoucí koupě váznout žádná věcná břemena ani jiná věcná či obligační práva omezující výkon vlastnických práv s výjimkou: (i) věcných břemen, která jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsána v katastru nemovitostí, (ii) služebností, která vzniknou ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací či s dodavatelem plnění (medií) do Jednotky resp. Bytu či Budovy, nebo která vznikla či vzniknou za účelem účelného užívání Jednotky či Budovy.

### čl. III.

#### Prohlášení Budoucího prodávajícího

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že k okamžiku uzavření Smlouvy:
  - a) není v úpadku, ani v hrozícím úpadku, že nemá žádné nedoplatky na daních či jiných platbách;
  - b) mu žádná skutečnost nebrání uzavřít tuto Smlouvu a k jejímu uzavření získal veškeré případné souhlasy;
  - c) je odborně způsobilý k zajištění předmětu Smlouvy;

- d) není nespolehlivým plátcem DPH a že v případě, že by se jím v průběhu trvání smluvního vztahu stal, tuto informaci neprodleně sdělí Budoucímu kupujícímu;
  - e) si je vědom, že Smlouva odkazuje na některé podmínky uvedené mimo vlastní text Smlouvy a vzhledem ke své odborné způsobilosti a hospodářskému postavení a s ohledem na obsah Smlouvy a právních předpisů mu je obsah a význam těchto podmínek, jejichž nedodržení má stejné následky jako nedodržení povinností v samotné Smlouvě, znám.
2. Budoucí prodávající potvrzuje, že se detailně seznámil s Dokumentací (včetně Projekčních standardů pro realizaci stavby Blok Nové Lauby v plném rozsahu) a že jsou mu známy veškeré technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k takovému provedení Předmětu budoucí koupě, aby tento odpovídal podmínkám pro uzavření Kupní smlouvy, a že disponuje takovými kapacitami a odbornými znalostmi, které jsou nezbytné pro splnění závazků dle této Smlouvy současně za dohodnutou Budoucí kupní cenu dle této Smlouvy.

## čl. IV.

### Budoucí kupní cena

1. Budoucí kupní cena za Předmět budoucí koupě se sjednává ve výši stanové následujícím výpočtem:  
součtem
- a) násobku částky **92.300,- Kč/m<sup>2</sup>** a Podlahové plochy všech Jednotek tvořících Předmět budoucí koupě, uvedených v příloze č. 1 této Smlouvy pod body 1. – 31.
  - a
  - b) násobku částky **525.000,- Kč** a 119 parkovacích míst v Garáži  
(dále jen **Budoucí kupní cena**),  
příčemž k této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanové právními předpisy.
2. Na výši Budoucí kupní ceny nebudou mít vliv změny Předmětu budoucí koupě v podobě:
- a) změny plochy balkonu, terasy anebo lodžie po dokončení Budovy oproti jejich předpokládané ploše uvedené ve Standardech,
  - b) úpravy v konečném řešení Jednotky záměnou výrobků, materiálů nebo konstrukčních prvků za jiné, srovnatelné, pokud jde o kvalitu, funkci a cenu, které nebudou považovány za Klientské změny.
- Tímto ustanovením není dotčeno ustanovení čl. VI odst. 7 této Smlouvy.
3. Budoucí kupní cena se sjednává jako cena nejvýše přípustná a platí po celou dobu účinnosti této Smlouvy. Budoucí kupní cena nemůže být navýšena z jiných důvodů než sjednaných v této Smlouvě, zejména, nikoliv však výlučně, z důvodu zvýšených nákladů Budoucího prodávajícího na výstavbu stavby „Blok Nové Lauby“, inflačních vlivů, povinnosti platit daňové či jiné poplatky, nepříznivé situace na trhu s nemovitostmi.
4. Budoucí kupní cena bude uhrazena ve lhůtě do 30 dnů ode dne provedení zápisu vlastnického práva Budoucího kupujícího k Předmětu budoucí koupě do katastru nemovitostí na účet Budoucího prodávajícího.
5. Nebude-li Budoucí kupní cena uhrazena řádně a včas, je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu úrok z prodlení ve výši 0,015 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení až do

řádného splnění povinnosti.

## čl. V.

### Uzavření Kupní smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději **do 6 měsíců ode dne doručení výzvy** v souladu s odstavcem 2 nebo 3 tohoto článku spolu uzavřou Kupní smlouvu, kterou Budoucí prodávající odevzdá Budoucímu kupujícímu Předmět budoucí koupě, umožní mu nabýt k Předmětu budoucí koupě vlastnické právo a Budoucí kupující se zavazuje, že Předmět budoucí koupě od Budoucího prodávajícího převezme, zaplatí za něj Budoucímu prodávajícímu Budoucí kupní cenu. Smluvní strany si sjednávají, že obsah Kupní smlouvy bude sjednán zcela v souladu s touto Smlouvou a její jednotlivá ustanovení budou odpovídat obsahu této Smlouvy.
2. Budoucí prodávající se zavazuje vyzvat Budoucího kupujícího k uzavření Kupní smlouvy **ve lhůtě do 30 dnů ode dne, kdy budou kumulativně splněny následující podmínky:**
  - a) Budoucí prodávající získá za účelem užívání Předmětu budoucí koupě Kolaudační souhlas a
  - b) příslušným katastrálním úřadem bude do katastru nemovitostí zapsán vklad vlastnického práva k Jednotkám, jak jsou definovány v příloze č. 1 této Smlouvy, na základě Prohlášení vlastníka.
3. Poruší-li Budoucí prodávající povinnost doručit Budoucímu kupujícímu výzvu dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn vyzvat k uzavření Kupní smlouvy Budoucího prodávajícího sám a to zasláním prosté písemné výzvy k uzavření Kupní smlouvy s odvoláním na tuto Smlouvu.
4. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě do katastru nemovitostí ve prospěch Budoucího kupujícího podá Budoucí kupující do 10 dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy. Správní poplatek za vkladové řízení uhradí Budoucí kupující.
5. V případě, že Budoucí prodávající poruší svou povinnost uvedenou v odst. 2 této Smlouvy, je povinen uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 5.000.000 Kč, a to bez ohledu na využití práva Budoucím kupujícím dle odstavce 3 tohoto článku.
6. V případě, že kterákoliv ze Smluvních stran poruší svou povinnost uvedenou v odstavci 1 tohoto článku Smlouvy, je povinna jednorázově uhradit druhé ze Smluvních stran smluvní pokutu ve výši 100.000.000 Kč.
7. V případě, že Budoucí kupující poruší svou povinnost uvedenou v odstavci 4 tohoto článku, je povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý i započatý den prodlení až do provedení nápravy.

## čl. VI.

### Závazky související s výstavbou Předmětu budoucí koupě

1. Za účelem řádného splnění účelu této Smlouvy spočívajícího v budoucí koupi Předmětu budoucí koupě se Budoucí prodávající zavazuje nejpozději do 3 let od zahájení výstavby stavby „Blok Nové Lauby“ dokončit realizaci stavby „Blok Nové Lauby“, jehož součástí je Předmět budoucí koupě, přičemž dokončením realizace stavby „Blok Nové Lauby“ se pro účely této Smlouvy rozumí podání řádné žádosti za účelem získání Kolaudačního souhlasu za účelem užívání Předmětu budoucí koupě.

2. Budoucí prodávající se zavazuje ve lhůtě do 90 dnů ode dne získání Kolaudačního souhlasu za účelem užívání Předmětu budoucí koupě podat příslušnému katastrálnímu úřadu řádný návrh na vklad, na základě kterého bude dle Prohlášení vlastníka zapsáno do katastru nemovitostí vlastnické právo k Jednotkám. Konstatuje se, že podáním řádného návrhu ve smyslu předcházející věty tohoto odstavce se rozumí podání úplného a řádného návrhu se všemi náležitostmi a přílohami vyžadovanými právními předpisy, na základě kterého bude příslušným katastrálním úřadem vklad povolen.
3. Budoucí prodávající se zavazuje podat příslušnému katastrálnímu úřadu řádný návrh na vklad, na základě kterého budou nejpozději ke dni učinění výzvy k uzavření Kupní smlouvy zapsána do katastru nemovitostí práva odpovídajících věcným břemenům, která vzniknou ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací či s dodavatelem plnění (medií) do Jednotky resp. Bytu či Budovy, nebo která vznikla či vzniknou za účelem účelného užívání Jednotky či Budovy.
4. Budoucí prodávající se zavazuje předložit Budoucímu kupujícímu:
  - a) do 10 dnů od získání Kolaudačního souhlasu na užívání Předmětu budoucí koupě jeho úředně ověřenou fotokopii,
  - b) do 10 dnů od podání návrhu na vklad dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy jeho fotokopii včetně informace o jeho podání,
  - c) do 10 dnů ode dne obdržení vyznění příslušného katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva dle odst. 2 tohoto článku do katastru nemovitostí výpis z katastru nemovitostí potvrzující, že vklad dle odst. 2 byl proveden,
  - d) Plán výstavby stavby „Blok Nové Lauby“ nejpozději do 10 dnů ode dne jejího zahájení.
5. V případě, že Budoucí prodávající poruší svou povinnost sjednanou v odst. 2 tohoto článku Smlouvy, je povinen uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý i započatý den prodlení až do řádného splnění povinnosti dle odstavce 2 tohoto článku Smlouvy.
6. V případě, že Budoucí prodávající poruší kteroukoliv ze svých povinností sjednaných v odstavci 3 tohoto článku Smlouvy, je povinen uhradit Budoucímu kupujícímu v každém jednotlivém případě smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč.
7. Budoucí prodávající je oprávněn odchýlit se, změnit či upravit Dokumentaci v části Standardů jen za podmínky předchozího písemného souhlasu Budoucího kupujícího. Změnu či úpravu Dokumentace zajistí Budoucí prodávající na své náklady a na svou odpovědnost. Výstavba stavby „Blok Nové Lauby“ musí být provedena v souladu s Dokumentací, případně změněnou či upravenou za současného zachování postupu dle tohoto odstavce.
8. V návaznosti na prohlášení Budoucího prodávajícího dle čl. III odst. 2 této Smlouvy a na ujednání o Budoucí kupní ceně dle čl. IV odst. 3 se Smluvní strany dohodly, že v případě zjištění vad Dokumentace, jejichž následkem bude odchýlení se a změna či úprava Dokumentace vyvolávající potřebu provedení dodatečných či jiných prací, anebo v případě zjištění nezbytnosti provést dodatečné či jiné práce oproti Dokumentaci nebude mít tato skutečnost jakýkoliv vliv na Budoucí kupní cenu.

## čl. VII.

### Jakost a provádění výstavby

1. Za účelem řádného splnění předmětu této Smlouvy se Budoucí prodávající zavazuje, že celkový souhrn vlastností Budoucího předmětu koupě bude dávat schopnost uspokojit stanovené potřeby, tj.

využitelnost, bezpečnost, pohotovost, bezporuchovost, udržovatelnost, hospodárnost při dodržení zásad ochrany životního prostředí. Jakost Předmětu budoucí koupě bude odpovídat platné právní úpravě, českým technickým normám a Dokumentaci. K tomu se Budoucí prodávající zavazuje použít výhradně materiály a komponenty, vyhovující požadavkům kladeným na jakost a mající prohlášení o shodě dle zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

2. Při realizaci stavby „Blok Nové Lauby“ nesmí Budoucí prodávající použít jakýchkoliv materiálů s karcinogenními nebo jinými účinky, které negativně působí na lidské zdraví. V případě zjištění této skutečnosti je povinností Budoucího prodávajícího provést náhradu a výměnu i již zabudovaných výrobků a materiálů na své náklady.
3. V průběhu výstavby stavby „Blok Nové Lauby“ se budou konat kontrolní dny stavby a kontrolní dny projektu nejméně 1x týdně. Organizaci kontrolních dnů je povinen zajistit Budoucí prodávající. Budoucí prodávající je povinen vždy přizvat Budoucího kupujícího, jakož i jeho autorský dozor a odborný technický dozor.
4. Budoucí kupující si vymíňuje schvalování vzorků stavby „Blok Nové Lauby“ v rozsahu Standardů.
5. Budoucí prodávající prokazatelně vyzve odborný technický dozor Budoucího kupujícího písemnou formou nejméně 3 pracovní dny předem k prověření kvality prací, jež budou dalším postupem při zhotovování stavby zakryty. V případě, že se na tuto výzvu odborný technický dozor Budoucího kupujícího bez vážných důvodů nedostaví, může Budoucí prodávající pokračovat v provádění stavby po předchozím písemném upozornění odborného technického dozoru Budoucího kupujícího.
6. Po ukončení prací budou veškeré dotčené parcely, objekty – místa realizace (pozemky, komunikace, oplocení, budovy, inženýrské sítě, apod.) uvedeny do původního stavu a předány písemným protokolem jejich vlastníkům (případně správcům). Originály protokolů o předání objektů, pozemků apod. zpět jejich vlastníkům (případně správcům), budou předány oprávněnému zástupci Budoucího kupujícího.

## čl. VIII.

### **Autorský a technický dozor Budoucího kupujícího, kontrolní prohlídky**

1. Budoucí kupující si vyhrazuje právo zajistit si vlastní autorský dozor po dobu realizace stavby „Blok Nové Lauby“ za účelem kontroly (i) dodržení závazku Budoucího prodávajícího realizovat výstavbu Předmětu budoucí koupě v souladu s čl. II odst. 3 této Smlouvy a (ii) dodržení účelu a závazku sjednaného v čl. I odst. 5 Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení, přičemž obsah výkonu autorského dozoru bude zejména následující:
  - a) sledování dodržení Dokumentace z technického hlediska po celou dobu realizace stavby s poskytováním vysvětlení potřebných pro plynulost výstavby, dále sledování udržení souladu mezi jednotlivými částmi Dokumentace a upozornění na potřebu řešení koordinačních vazeb,
  - b) posuzování návrhů Budoucího prodávajícího na změny a odchylky z pohledu dodržení technicko – ekonomických parametrů stavby, případně dalších údajů a ukazatelů,
  - c) vyjádření k požadavkům na větší množství výrobků a výkonů oproti Dokumentaci,
  - d) sledování postupu výstavby z technického hlediska a z hlediska časového dle Plánu výstavby a sledování splnění povinností souvisejících s výstavbou na Pozemku dle Kupní smlouvy



s předkupním právem a zákazem zcizení,

- e) spolupráce s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci během realizace stavby,
- f) účast na kontrolních dnech,
- g) účast na funkčních zkouškách Budovy (zejména, nikoli však pouze VZT, PBŘ, atd.) a převímacích řízeních se zhotovitelem stavby vedoucích k identifikaci vad bránících v kolaudaci,
- h) účast na Předpřejímce a předávacím řízení Předmětu budoucí koupě,
- i) účast na kolaudačním jednání.

Budoucí kupující se zavazuje informovat Budoucího prodávajícího o sjednání autorského dozoru, jakož i o jeho vykonavateli a sjednaném rozsahu jeho výkonu. Autorský dozor bude prováděn od doručení tohoto oznámení. Náklady na autorský dozor dle tohoto odstavce nese Budoucí kupující.

2. Budoucí kupující si vyhrazuje právo zajistit si vlastní odborný technický dozor po dobu realizace stavby „Blok Nové Lauby“ za účelem kontroly dodržení závazků a účelů sjednaných v této Smlouvě a Kupní smlouvě s předkupním právem a zákazem zcizení, přičemž obsah výkonu odborného technického dozoru bude zejména následující:

- a) seznámení se s podklady, podle kterých se připravuje realizace stavby, zejména s obsahem projektových dokumentací stavby, s obsahem smlouvy o dílo se zhotovitelem stavby, stejně jako s obsahem všech dalších smluv vztahujících se ke stavbě, dále s obsahem sdělení, ohlášení, stavebních povolení a jiných rozhodnutí vztahujících se ke stavbě,
- b) **výkon odborného technického dozoru dle Stavebního zákona** při realizaci všech prací na stavbě, spočívající v provádění fyzické kontroly stavby po dobu provádění stavebních prací, dodávek a služeb, sledování postupu provádění stavby, v rámci každé fyzické kontroly stavby bude proveden zápis technického dozoru do stavebního deníku, který bude mimo jiné obsahovat čas příchodu a odchodu ze stavby, rozsah kontroly a zhodnocení závěrů z provedené kontroly,
- c) účast na kontrolním zaměření terénu před zahájením stavby,
- d) provedení kontroly projektových dokumentací stavby z hlediska jejich souladu s podmínkami Stavebního povolení, s dokumentací ověřenou ve stavebním řízení, s předpisy a normami vztahujícími se k příslušným částem stavby (ve spolupráci s autorským dozorem), posuzování a projednávání případných návrhů na změny a úpravy projektových dokumentací stavby nebo postupů výstavby v případě jejich dopadů na schválené Standardy nebo termín provedení výstavby stavby „Blok Nové Lauby“, kontrola shody prováděné stavby s projektovými dokumentacemi stavby a Standardy,
- e) provádění věcného, kvalitativního a hodnotového odsouhlasení dokladů a provedení prací a dodávek, tzn. kontrola kvality stavebních, montážních a technologických prací a dodávek, kontrola technologické kázně při provádění prací a kontrola správného zpracování stavebních hmot, v případě potřeby odebrání vzorků hmot a materiálů, kontrola provádění předepsaných zkoušek, v případě zjištěných závad a porušení smluvních povinností provedení zápisu do stavebního deníku včetně negativního vyjádření a zdůvodnění požadavků na sjednání nápravy a dohled nad kvalitou odstraněných závad,
- f) sledování postupu výstavby z technického hlediska a z hlediska časového dle Plánu výstavby a sledování splnění povinností souvisejících s výstavbou na Pozemku dle Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení včetně upozornění Budoucího kupujícího na nedodržení

termínů,

- g) kontrola dodržení podmínek uvedených v sdělení, ohlášení nebo Stavebním povolení a kontrola opatření státního stavebního dozoru po dobu realizace stavby,
- h) kontrola formální a obsahové dostatečnosti a následného dodržení technologických postupů,
- i) dokumentace dokončených částí stavby, provedení kontroly projektové dokumentace skutečného provedení z hlediska úplnosti, splnění technických a jiných příslušných předpisů,
- j) účast na všech předepsaných zkouškách,
- k) kontrola předepsaných zkoušek materiálů, konstrukcí a prací, kontrola jejich výsledků a kontrola dokladů o kvalitě prováděných prací a materiálů (certifikáty, atesty, protokoly, apod.),
- l) kontrola technického stavu a kvality těch částí dodávek, které budou v dalším postupu zakryty nebo se stanou nepřístupnými, zapsání kontroly do stavebního deníku,
- m) účast na přejímacích řízeních, kontrola předávané stavby nebo její části, kontrola dokladů, které obdrží Budoucí prodávající při předání a převzetí dokončené stavby, včetně účasti na těchto řízeních a včetně spolupráce na vyhotovení příslušných protokolů (zápis o předání a převzetí),
- n) účast na závěrečné kontrolní prohlídce stavby,
- o) evidence všech vad z přejímacích a kolaudačních řízení a dohled nad jejich odstraněním,
- p) dohled nad tvorbou geodetického zaměření stavby, geometrických plánů stavby a geometrických plánů pro vyřešení majetkoprávních vztahů,
- q) účast na Předpřejímce a předávacím řízení Předmětu budoucí koupě.

Budoucí kupující se zavazuje informovat Budoucího prodávajícího o sjednání odborného technického dozoru, jakož i o jeho vykonavateli a sjednaném rozsahu jeho výkonu. Odborný technický dozor bude prováděn od doručení tohoto oznámení. Náklady na odborný technický dozor dle tohoto odstavce nese Budoucí kupující.

3. Budoucí prodávající se zavazuje výkon práva Budoucího kupujícího zajistit vlastní autorský dozor a odborný technický dozor, jakož i samotný výkon autorského dozoru a odborného technického dozoru ve sjednaném rozsahu respektovat a umožnit vykonavateli autorského dozoru a odborného technického dozoru jeho řádné provedení a poskytnout nezbytnou součinnost.

## čl. IX.

### Předpřejímka

1. Budoucí prodávající vyzve Budoucího kupujícího k Předpřejímce nejpozději do dne podání žádosti o vydání Kolaudačního souhlasu. Účelem Předpřejímky je identifikace případných vad a nedodělků Předmětu budoucí koupě. Ve výzvě k Předpřejímce bude stanoveno datum a čas konání Předpřejímky s časovým předstihem minimálně 10 a maximálně 15 dnů před konáním Předpřejímky. O průběhu Předpřejímky bude pořízen protokol, který bude podepsán všemi přítomnými účastníky. Budoucí kupující je oprávněn do protokolu uvést nedostatky a vady Předmětu budoucí koupě.
2. Jestliže budou zjištěny pouze vady, které nebrání řádnému užívání Předmětu budoucí koupě (resp. kterékoliv jeho části), bude tato skutečnost uvedena do protokolu s tím, že tyto nedostatky budou odstraněny v dohodnutém termínu, nejpozději do 20 dnů od podpisu protokolu o Předpřejímce, pokud

nebude dohodnuto jinak, a platí, že Předpřejímka byla ukončena.

3. Budou-li při Předpřejímce zjištěny vady bránící řádnému užívání Předmětu budoucí koupě (či kterékoliv jeho části), bude jejich soupis uveden do protokolu a účastníci se dohodnou na lhůtě k jejich odstranění. Nedohodnou-li se, je Budoucí prodávající povinen vady bránící řádnému užívání Předmětu budoucí koupě odstranit nejpozději do 90 dnů od podpisu protokolu. Ve lhůtě pro odstranění vad je Budoucí prodávající povinen rovněž vyzvat Budoucího kupujícího k nové Předpřejímce s oznámením termínu obdobně dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy, přičemž předmětem Předpřejímky bude kontrola odstranění vad podle soupisu vad uvedených v protokolu. V případě podpisu protokolu deklarujícím, že všechny vady bránící řádnému užívání Předmětu budoucí koupě byly odstraněny, platí, že Předpřejímka byla ukončena.
4. V případě sporu mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím o vadách a o tom, zda nedostatky zjištěné při Předpřejímce jsou takové povahy, že brání řádnému užívání Předmětu budoucí koupě, bude dohodou účastníků určen pro jejich posouzení nezávislý odborník v oboru stavebnictví. Nedohodnou-li se účastníci na výběru nezávislého odborníka, bude tento určen losem ze seznamu soudních znalců. Na základě odborného posouzení vybraného odborníka bude soupis nedostatků a vad rozdělen na vady, které brání řádnému užívání Předmětu budoucí koupě (či kterékoliv jeho části) a na nedostatky, které nebrání řádnému užívání Předmětu budoucí koupě (či kterékoliv jeho části). Všechny vady budou poté uvedeny do nově vyhotoveného protokolu a účastníci se za asistence nezávislého odborníka, pokud to bude nutné, dohodnou na lhůtě pro jejich odstranění za současného dodržení maximálních lhůt uvedených v odst. 2 a 3 tohoto článku. Písemné stanovisko nezávislého odborníka bude pro účastníky závazné. Odměnu nezávislého odborníka hradí Smluvní strany rovným dílem. Po vyhotovení protokolu dle tohoto odstavce budou Smluvní strany postupovat obdobně, jak je sjednáno v odst. 2 a 3 tohoto článku Smlouvy.
5. V případě, že Budoucí prodávající poruší kteroukoliv svou povinnost sjednanou v odstavcích 1 až 4 tohoto článku Smlouvy, je povinen v každém jednotlivém případě uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý i započatý den prodlení do řádného splnění povinnosti dle odstavců 1 až 4 tohoto článku Smlouvy.

## čl. X.

### Předání a převzetí Předmětu budoucí koupě

1. Budoucí prodávající se zavazuje vyzvat Budoucího kupujícího k převzetí Předmětu budoucí koupě nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy. Součástí výzvy k převzetí Předmětu budoucí koupě bude stanoven datum a čas konání předávacího řízení s časovým předstihem minimálně 10 a maximálně 15 dnů před konáním předávacího řízení. Budoucí kupující je povinen Předmět budoucí koupě převzít. K předání a převzetí Předmětu budoucí koupě musí však dojít nejpozději ve lhůtě do 30 ode dne provedení zápisu vlastnického práva Budoucího kupujícího k Předmětu budoucí koupě do katastru nemovitostí.
2. Budoucí prodávající v rámci předávacího řízení dále předá Budoucímu kupujícímu veškeré nezbytné informace a pokyny k řádnému užívání Předmětu budoucí koupě, případně veškeré nezbytné doklady související s vybavením Předmětu budoucí koupě a dále:
  - a) Dokumentaci skutečného provedení stavby „Blok Nové Lauby“ v počtu tří (3) originálních paré; tato dokumentace bude zpracovaná v rozsahu dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, tj. se zakreslením všech odchylek, změn, dopadů a vlivů vzniklých v

průběhu realizace předmětu smlouvy do projektové dokumentace pro provádění stavby (každé vyhotovení bude ověřeno razítkem a podpisem oprávněné osoby Budoucího prodávajícího). Dokumentace skutečného provedení stavby bude ve tří (3) vyhotoveních dodána Budoucímu kupujícímu i v elektronické podobě na CD-R ve formátu pro čtení a zápis \*.dwg kompatibilním s programem AutoCAD 2010, třech (3) vyhotovení aktuálních katastrálních situací se zákresem skutečného provedení a geodetického zaměření skutečného provedení díla vč. tří (3) vyhotovení v elektronické podobě, které bude zpracováno odpovědným geodetem včetně schválených geometrických plánů.

- b) doklady o řádném provedení stavby Blok Nové Lauby dle českých technických norem a předpisů ve 3 vyhotoveních,
- c) závěrečné zprávy ke všem provedeným zkouškám prokazujícím kvalitu stavby Blok Nové Lauby. Z těchto závěrečných zpráv bude zřejmé, že stavba dané zkoušce vyhověla. Tyto zprávy budou zástupci Budoucího kupujícího předány formou samostatných protokolů podepsaných oprávněnou osobou nebo Budoucím prodávajícím. Průběh individuálního vyzkoušení bude zapsán do stavebního příp. montážního deníku a potvrzen Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím. O průběhu komplexního vyzkoušení bude Budoucím prodávajícím vypracována samostatná zpráva, která bude rovněž potvrzena Budoucím kupujícím. Vše ve třech (3) vyhotoveních,
- d) certifikáty, atesty a prohlášení o shodě všech použitých materiálů a výrobků (průkazné zkoušky) a výsledky provedených „kontrolních zkoušek“, jakož i záruční listy, revizní zprávy, protokoly provedených mikrobiologických a chemických rozborů vzorků vody z dokončených řadů, protokoly o měření průtočnosti hydrantů, apod., ve třech (3) vyhotoveních,
- e) zápisy o provedení prací a konstrukcí zakrytých v průběhu provádění díla, ve třech (3) vyhotoveních,
- f) kopie zápisů o provedené kontrole stavu podzemních inženýrských sítí před záhozem, potvrzené jejich vlastníky a správci, pokud tyto zápisy nejsou ve stavebním deníku, ve třech (3) vyhotoveních,
- g) stavební deník – 3 x kopie

(dále také „**Doklady**“).

3. O předání Budoucího předmětu koupě sepiší Smluvní strany předávací protokol, ve kterém rovněž uvedou (i) stav související s odstraněním vad, (ii) výčet a potvrzení o předání Dokladů a Dokumentace skutečného provedení stavby „Blok Nové Lauby“. Budoucí kupující se podpisem předávacího protokolu zavazuje o Předmětu budoucí koupě starat řádně s péčí dobrého hospodáře a v souladu s Doklady.
4. Předáním a převzetím přejde na Budoucího kupujícího nebezpečí škody na Předmětu budoucí koupě, včetně nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení. Budoucí kupující bude mít dále od okamžiku Předání a převzetí povinnost hradit náklady spojené s užíváním, správou a údržbou Předmětu budoucí koupě.
5. Budoucí kupující je povinen Předmět budoucí koupě převzít i v případě, že se na Předmětu budoucí koupě budou vyskytovat vady a nedodělky nebránící jeho užívání.
6. Budoucí kupující se zavazuje postupovat tak, aby v době po uzavření Kupní smlouvy byly uzavřeny smlouvy nezbytné k tomu, aby k Předmětu budoucího převodu, Jednotce, Budově, Pozemku či Zastavěnému pozemku byla zřízena veškerá věcná práva, k jejichž zřízení se Budoucí prodávající zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu výstavby, a to výlučně (i) práva ze smluv se

správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavateli plnění do Jednotky či Budovy, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání Jednotky či Budovy, anebo (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zřízených za účelem realizace výstavby. V případě jakéhokoli porušení tohoto závazku se Budoucí kupující zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení některého ze závazků uvedených v tomto odstavci.

7. V případě, že Budoucí prodávající poruší svou povinnost sjednanou v odstavci 1 tohoto článku Smlouvy, je povinen uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý i započatý den prodlení až do řádného splnění povinnosti dle odstavce 1 tohoto článku Smlouvy.
8. V případě, že Budoucí kupující poruší svou povinnost sjednanou v odstavci 1 a 5 tohoto článku Smlouvy, je povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý i započatý den prodlení až do řádného splnění povinnosti dle odstavce 1 a 5 tohoto článku Smlouvy.

## čl. XI.

### Záruka

1. Budoucí prodávající poskytne na Předmět budoucí koupě záruku za jakost v délce:
  - a) **120 měsíců** v případě záručních vad Předmětu budoucí koupě souvisejících s:
    - aa) nosnou konstrukcí, tj. základové konstrukce a obvodové stěny spodní stavby, nosná monolitická konstrukce stavby „Blok Nové Lauby“ (statika stavby)
    - ab) hydroizolací spodní stavby (bílá vana) stavby „Blok Nové Lauby“
    - ac) střešním pláštěm stavby „Blok Nové Lauby“,
  - b) **60 měsíců** v případě záručních vad Předmětu budoucí koupě neuvedených v písm. a) anebo c) tohoto odstavce,
  - c) v jiné délce dle skutečně poskytnuté záruky dodavatele anebo výrobce na spotřební zboží (**12-24 měsíců**).
2. Záruční doba dle tohoto článku běží ode dne přechodu nebezpečí škody na Předmětu budoucí koupě v intencích čl. X odst. 4 této Smlouvy.
3. Veškeré záruční vady Předmětu budoucí koupě bude Budoucí kupující povinen uplatnit u Budoucího prodávajícího, a to formou písemného oznámení (za písemné oznámení se pro účely tohoto článku považuje i oznámení e-mailem), obsahující specifikaci zjištěné záruční vady. Odesláním tohoto oznámení Budoucí kupující požaduje bezplatné odstranění záruční vady.
4. Budoucí prodávající započne s odstraněním záruční vady do 2 pracovních dnů ode dne doručení písemného oznámení o vadě, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. V případě havárie započne s odstraněním záruční vady do 24 hodin ode dne písemného oznámení, jinak je Budoucí kupující oprávněn zajistit odstranění záruční vady na náklady Budoucího prodávajícího u jiné odborné firmy. Vada bude odstraněna nejpozději do 3 pracovních dnů od započetí prací, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. Pro termíny odstraňování záručních vad dle tohoto odstavce budou dále respektovány technologické lhůty a klimatické podmínky pro provádění prací.
5. Budoucí prodávající je povinen odstranit záruční vadu i v případech, kdy tuto svou povinnost záruční vadu odstranit neuznává. Právo Budoucího prodávajícího na případnou náhradu škody tím není

dotčeno.

6. Oznámení o odstranění záruční vady Budoucí prodávající předá Budoucímu kupujícímu písemně. Na provedenou opravu v rámci záruky za jakost poskytne Budoucí prodávající záruku za jakost ve stejné délce dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy.
7. Neodstraní-li Budoucí prodávající záruční vady ve stanovené lhůtě, je Budoucí kupující oprávněn pověřit odstraněním záruční vady jiný subjekt nebo odstranit záruční vady sám a Budoucí prodávající je povinen náklady takto vynaložené Budoucímu kupujícímu v plné výši uhradit.
8. Obdobným způsobem, jak je popsán pro uplatnění práva ze záruky a pro splnění povinností ze záruky v tomto článku, se bude postupovat v případě uplatnění práva z vadného plnění. Smluvní strany svědčí práva a povinnosti z vadného plnění v souladu se zákonnými ustanoveními Občanského zákoníku.
9. V případě, že Budoucí prodávající poruší kteroukoliv svou povinnost sjednanou v tomto článku Smlouvy, je povinen v každém jednotlivém případě uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý i započatý den prodlení do řádného splnění povinnosti dle tohoto článku Smlouvy.

## čl. XII.

### Další závazky Smluvních stran

1. Budoucí prodávající není oprávněn postoupit kterákoliv svá práva, ani převést kterékoliv své povinnosti plynoucí ze Smlouvy třetí osobě, ani není oprávněn tuto Smlouvu postoupit.
2. V případě, že Budoucí prodávající bude mít záměr založit účelově pro uskutečnění developerského projektu výstavby stavby „Blok Nové Lauby“ společnost zvláštního určení, je oprávněn tak postupovat pouze v případě vyjádření předchozího písemného souhlasu ze strany Budoucího kupujícího a výhradně postupem dle Zákona o přeměnách, přičemž účelem předchozího souhlasu Budoucího kupujícího dle tohoto odstavce Smlouvy je zajištění toho, aby v případě přeměny Budoucího prodávajícího došlo k přechodu všech práv a povinností z této Smlouvy, včetně případných dodatků, jakož i souvisejících smluvních vztahů, zejména, nikoliv však výlučně práv a povinností z Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zeřízení, do jmění nástupnické společnosti. K přechodu všech práv a povinností z této Smlouvy, včetně případných dodatků, jakož i souvisejících smluvních vztahů, musí do jmění nástupnické společnosti dojít současně s přechodem vlastnického práva k Pozemku.
3. Budoucí kupující je povinen vyjádřit předchozí souhlas či nesouhlas v intencích odstavce 2 tohoto článku ve lhůtě do 4 měsíců ode dne doručení žádosti Budoucího prodávajícího s doložením všem dokladů prokazujících, že jsou splněny podmínky pro vyjádření předchozího souhlasu dle odstavce 2 tohoto článku. Budoucí kupující nesmí bezdůvodně vyjádření souhlasu v intencích tohoto odstavce odmítnout.
4. V případě, že Budoucí kupující na žádost Budoucího prodávajícího v intencích odstavců 2 a 3 tohoto článku:
  - a) vyjádří nesouhlas, ač budou splněny podmínky pro vyjádření předchozího souhlasu, je Budoucí prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Budoucí kupující je povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 3.000.000 Kč;
  - b) se nevyjádří ve lhůtě uvedené v odstavci 3 tohoto článku, pak je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý i započatý den prodlení do

řádného splnění povinnosti dle odstavce 3 tohoto článku Smlouvy.

5. V případě, že Budoucí prodávající poruší kteroukoliv z povinností uvedených v odst. 1 anebo 2 tohoto článku Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Budoucí prodávající je povinen uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100.000.000 Kč. V případě, Budoucí kupující vyzve Budoucího prodávajícího k provedení nápravy, je Budoucí prodávající povinen porušení povinnosti napravit uvedením do stavu souladného s touto Smlouvou a uhradit Budoucímu kupujícímu ve výši 10.000 Kč za každý i započatý den ode dne porušení povinnosti do dne provedení nápravy. Pokud Budoucí prodávající nápravu neprovede ani do 4 měsíců od zaslání doručení výzvy k provedení nápravy, je Budoucí kupující oprávněn od Smlouvy odstoupit a Budoucí prodávající je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši rovnající se rozdílu mezi částkou 100.000.000 Kč a smluvní pokutou již uhrazenou dle předchozí věty tohoto odstavce. Práva odstoupit od Smlouvy z důvodu uvedeného v tomto odstavci může Budoucí kupující využít do 12 měsíců ode dne, kdy se o porušení povinnosti prokazatelně dozvěděl.

## čl. XIII.

### Odstoupení od Smlouvy

1. Smluvní strany si sjednávají, že Budoucí kupující je dále oprávněn odstoupit od Smlouvy v případě, že bude:
  - a) Budoucím prodávajícím podán jakožto dlužníkem insolvenční návrh dle č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**insolvenční zákon**“) anebo
  - b) pravomocně rozhodnuto o úpadku Budoucího prodávajícího dle insolvenčního zákona.
2. V případě, že Kupní smlouva s předkupním právem a zákazem zeizení bude zrušena odstoupením kterékoliv ze Smluvních stran, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit.
3. Smluvní strany mohou dále vedle případů uvedených v této Smlouvě od této Smlouvy odstoupit i v případech uvedených v platných a účinných právních předpisech, a to vždy s účinností od doručení písemného vyhotovení oznámení o odstoupení druhé Smluvní straně. Pro odstranění pochybností se Smluvní strany dohodly na vyloučení použití § 1978 odst. 2 Občanského zákoníku. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ustanovení o smluvních pokutách zůstávají v platnosti a účinnosti i v případě odstoupení od Smlouvy některou ze Smluvních stran z jakéhokoliv důvodu.
4. Smluvní strany konstatují, že všechny případy porušení povinností ze strany Budoucího prodávajícího, na základě nichž má Budoucí Kupující právo zrušit tuto Smlouvu odstoupením, jsou považovány za podstatné porušení této Smlouvy, stav nastalý po porušení povinnosti Budoucím prodávajícím je ve zřejmém rozporu s účelem Smlouvy a se zájmy Budoucího kupujícího, přičemž za takových okolností by Budoucí kupující tuto Smlouvu neuzavřel, tudíž již nemůže mít zájem na pokračování právního vztahu založeného touto Smlouvou.

## čl. XIV.

### Vyšší moc

1. Žádná ze Smluvních stran nenese odpovědnost za zpoždění, anebo nesplnění závazků založených

Smlouvou z důvodu okolností vylučujících odpovědnost, mezi které pro účely této Smlouvy patří mimo jiné válka, mobilizace, stávková, požár, záplavy a takové objektivní skutkové a právní okolnosti, které leží mimo kontrolu té které Smluvní strany. Mezi okolnosti vylučující odpovědnost dle této Smlouvy nepatří obchodní ani ekonomická situace Budoucího prodávajícího ani nepříznivá ekonomická situace na realitním trhu, jakož ani jiná národní či světová hospodářská krize.

## čl. XV.

### Závěrečná ustanovení

1. Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších změn a předpisů: O uzavření této Smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo města Ostravy usnesením č. ... /ZM1822/ ... ze dne ...
2. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
3. Změnit nebo doplnit tuto Smlouvu, není-li ujednáno jinak, mohou Smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek této Smlouvy a podepsány oprávněnými zástupci Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových zpráv.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 Občanského zákoníku, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu Smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
5. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití § 1978 odst. 2 Občanského zákoníku, který stanoví, že marné uplynutí dodatečné lhůty k plnění má za následek odstoupení od této Smlouvy bez dalšího.
6. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Smlouvy obdobně podle § 576 Občanského zákoníku.
7. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení § 1793 odst. 1 Občanského zákoníku.
8. Budoucí prodávající je oprávněn změnit poddodavatele, prostřednictvím kterého prokazoval v zadávacím řízení kvalifikaci, pouze v případě, že nový poddodavatel splňuje kvalifikaci v rozsahu, v jakém původní poddodavatel prokazoval kvalifikaci v zadávacím řízení. O změně poddodavatele je Budoucí prodávající povinen bez zbytečného odkladu informovat Budoucího kupujícího.
9. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuty sjednané touto Smlouvou zaplatí povinná Smluvní strana nezávisle na zavinění, není-li ujednáno jinak, a nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé Smluvní straně újma, kterou lze vymáhat samostatně. Smluvní strany se dohodly, že Smluvní strana, která má právo na smluvní pokutu dle této Smlouvy, má právo také na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to ve výši přesahující smluvní pokutu.
10. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá vážně, svobodně, určitě a jí srozumitelně, a to pokud jde o celý obsah Smlouvy, s nímž se před podpisem Smlouvy zastupující osobou podrobně seznámila a plně mu porozuměla. Jako projev toho připojuje podpis osoby v tomto směru danou právnickou osobu zastupující.



11. Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud lze předpokládat, že by Smluvní strany tuto Smlouvu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by zdánlivost, neplatnost nebo nevymahatelnost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání). Smluvní strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným ustanovením.
12. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této Smlouvy dle uvedeného zákona zajistí Budoucí kupující, o čemž bude bez zbytečného odkladu od okamžiku tohoto uveřejnění informovat Budoucího prodávajícího, a to zasláním kopie potvrzení o uveřejnění Smlouvy v registru Smluv, které obdržel od správce tohoto registru.
13. Budoucí prodávající je povinen poskytovat Budoucímu kupujícímu veškeré informace, doklady apod. písemnou formou.
14. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoliv ze Smluvních stran její doručení odmítne, či jinak znemožní.
15. Za Budoucího kupujícího je oprávněn jednat ve věcech technických vedoucí odbor investičního Magistrátu města Ostravy, případně jím pověřený zaměstnanec zařazený do tohoto odboru.
16. Vše, co bylo dohodnuto před uzavřením Smlouvy, je právně irelevantní a mezi Smluvními stranami platí jen to, co je dohodnuto v této písemné smlouvě.
17. Tato smlouva je uzavřena v elektronické podobě.
18. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:  
Příloha č. 1 – Vymezení Předmětu budoucí koupě

*[PODPISY NÁSLEDUJÍ NA DALŠÍ STRANĚ]*

**Za statutární město Ostrava**

**za Sdružení BBB Nové Lauby s.r.o.**

Datum: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Místo: \_\_\_\_\_

Místo: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Ing. Tomáš Macura, MBA**

primátor

\_\_\_\_\_

████████████████████  
jednatel

\_\_\_\_\_

████████████████████

Jednatel

\_\_\_\_\_

████████████████████

jednatel

**Příloha č. 1****Vymezení Předmětu budoucí koupě**

1. Jednotka (byt č. 1.B.01) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
  - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 64,7 m<sup>2</sup> situovaný v 1. NP Budovy (blok B)
  - b) podíl na Společných částech
  - c) výlučné právo užívat terasu o předpokládané ploše 22,7 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
2. Jednotka (byt č. 1.B.02) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
  - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 45,8 m<sup>2</sup> situovaný v 1. NP Budovy (blok B)
  - b) podíl na Společných částech
  - c) výlučné právo užívat terasu o předpokládané ploše 37,7 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
3. Jednotka (byt č. 1.B.03) typu 1kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
  - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 46,9 m<sup>2</sup> situovaný v 1. NP Budovy (blok B)
  - b) podíl na Společných částech
  - c) výlučné právo užívat terasu o předpokládané ploše 37,7 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
4. Jednotka (byt č. 2.B.01) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
  - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 73 m<sup>2</sup> situovaný v 2. NP Budovy (blok B)
  - b) podíl na Společných částech
  - c) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 2,4 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
5. Jednotka (byt č. 2.B.02) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
  - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 63,1 m<sup>2</sup> situovaný v 2. NP Budovy (blok B)
  - b) podíl na Společných částech
  - c) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 5,8 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
6. Jednotka (byt č. 2.B.03) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
  - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 60,8 m<sup>2</sup> situovaný v 2. NP Budovy (blok B)
  - b) podíl na Společných částech
7. Jednotka (byt č. 3.B.01) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
  - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 72,9 m<sup>2</sup> situovaný v 3. NP Budovy (blok B)
  - b) podíl na Společných částech
  - c) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 2,4 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
8. Jednotka (byt č. 3.B.02) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
  - d) Byt o předpokládané podlahové ploše 63,1 m<sup>2</sup> situovaný v 3. NP Budovy (blok B)
  - e) podíl na Společných částech

- f) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 5,8 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
- 9.** Jednotka (byt č. 3.B.03) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 60,7 m<sup>2</sup> situovaný v 3. NP Budovy (blok B)
  - b) podíl na Společných částech
- 10.** Jednotka (byt č. 4.B.01) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 72,9 m<sup>2</sup> situovaný v 4. NP Budovy (blok B)
  - b) podíl na Společných částech
  - c) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 2,4 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
- 11.** Jednotka (byt č. 4.B.02) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 63,1 m<sup>2</sup> situovaný v 4. NP Budovy (blok B)
  - b) podíl na Společných částech
  - c) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 5,8 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
- 12.** Jednotka (byt č. 4.B.03) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 60,7 m<sup>2</sup> situovaný v 4. NP Budovy (blok B)
  - b) podíl na Společných částech
- 13.** Jednotka (byt č. 1.C.01) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 51,4 m<sup>2</sup> situovaný v 1. NP budovy (blok C)
  - b) podíl na Společných částech
  - c) výlučné právo užívat terasu o předpokládané ploše 18 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
- 14.** Jednotka (byt č. 1.C.02) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 67,3 m<sup>2</sup> situovaný v 1. NP Budovy (blok C)
  - b) podíl na Společných částech
  - c) výlučné právo užívat lodžii o předpokládané ploše 8,9 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
- 15.** Jednotka (byt č. 1.C.03) typu 1kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 36,7 m<sup>2</sup> situovaný v 1. NP Budovy (blok C)
  - b) podíl na Společných částech
- 16.** Jednotka (byt č. 1.C.04) typu 1kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 41,1 m<sup>2</sup> situovaný v 1. NP Budovy (blok C)
  - b) podíl na Společných částech
- 17.** Jednotka (byt č. 2.C.01) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 83,5 m<sup>2</sup> situovaný v 2. NP Budovy (blok C)
  - b) podíl na Společných částech
  - c) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 1,9 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu

- 18.** Jednotka (byt č. 2.C.02) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- Byt o předpokládané podlahové ploše 60,3 m<sup>2</sup> situovaný v 2. NP Budovy (blok C)
  - podíl na Společných částech
- 19.** Jednotka (byt č. 2.C.03) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- Byt o předpokládané podlahové ploše 81,6 m<sup>2</sup> situovaný v 2. NP Budovy (blok C)
  - podíl na Společných částech
  - výlučné právo užívat lodžii a balkon o předpokládané ploše 25,6 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
- 20.** Jednotka (byt č. 2.C.04) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- Byt o předpokládané podlahové ploše 53,4 m<sup>2</sup> situovaný v 2. NP Budovy (blok C)
  - podíl na Společných částech
  - výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 3,7 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
- 21.** Jednotka (byt č. 2.C.05) typu 3kk na zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- byt o předpokládané podlahové ploše 94,8 m<sup>2</sup> situovaný v 2. NP budovy (blok C)
  - podíl na společných částech
  - výlučné právo užívat lodžii o předpokládané ploše 10,1 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z bytu
- 22.** Jednotka (byt č. 3.C.01) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- Byt o předpokládané podlahové ploše 83,4 m<sup>2</sup> situovaný v 3. NP Budovy (blok C)
  - podíl na Společných částech
  - výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 1,9 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
- 23.** Jednotka (byt č. 3.C.02) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- Byt o předpokládané podlahové ploše 60,2 m<sup>2</sup> situovaný v 3. NP Budovy (blok C)
  - podíl na Společných částech
- 24.** Jednotka (byt č. 3.C.03) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- Byt o předpokládané podlahové ploše 81,5 m<sup>2</sup> situovaný v 3. NP Budovy (blok C)
  - podíl na Společných částech
  - výlučné právo užívat lodžii o předpokládané ploše 13,1 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
- 25.** Jednotka (byt č. 3.C.04) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- Byt o předpokládané podlahové ploše 53,3 m<sup>2</sup> situovaný v 3. NP Budovy (blok C)
  - podíl na Společných částech
- 26.** Jednotka (byt č. 3.C.05) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- Byt o předpokládané podlahové ploše 94,7 m<sup>2</sup> situovaný v 3. NP Budovy (blok C)
  - podíl na Společných částech
  - výlučné právo užívat lodžie o předpokládané ploše 10,1 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu

- 27.** Jednotka (byt č. 4.C.01) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 83,4 m<sup>2</sup> situovaný v 4. NP Budovy (blok C)
  - b) podíl na Společných částech
  - c) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 1,9 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
- 28.** Jednotka (byt č. 4.C.02) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 60,2 m<sup>2</sup> situovaný v 4. NP Budovy (blok C)
  - b) podíl na Společných částech
- 29.** Jednotka (byt č. 4.C.03) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 72,6 m<sup>2</sup> situovaný v 4. NP Budovy (blok C)
  - b) podíl na Společných částech
  - c) výlučné právo užívat lodžii o předpokládané ploše 20,8 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
- 30.** Jednotka (byt č. 4.C.04) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 48,7 m<sup>2</sup> situovaný v 4. NP Budovy (blok C)
  - b) podíl na Společných částech
  - c) výlučné právo užívat lodžii o předpokládané ploše 3,3 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
- 31.** Jednotka (byt č. 4.C.05) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 94,7 m<sup>2</sup> situovaný v 4. NP Budovy (blok C)
  - b) podíl na Společných částech
  - c) výlučné právo užívat lodžii o předpokládané ploše 10,1 m<sup>2</sup>, přímo přístupnou z Bytu
- 32.** Ideální spoluvlastnický podíl na Jednotce, způsob využití garáží, na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a)** Garáž o předpokládané výměře 2736,5 m<sup>2</sup> situovanou v 1. - 3. PP
  - b)** podíl na Společných částech,
- příčemž velikost ideálního spoluvlastnického podílu bude odpovídat právu města užívat 119 parkovacích stání a 17 sklepních kójí na celkovém počtu parkovacích stání a sklepních kójí,
- příčemž s ideálním spoluvlastnickým podílem se bude pojit výlučné právo užívat 119 parkovacích míst a 17 kójí dle rozvržení ze strany Budoucího prodávajícího.