

Statutární město Ostrava

Smlouva

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

DIČ: CZ00845451, plátce DPH

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

číslo účtu: [REDACTED]

konstantní symbol: ...

variabilní symbol: ...

(dále také **Budoucí kupující**)

a

First Skyscraper s.r.o.

se sídlem Korunovační 103/6, Bubeneč, 170 00 Praha 7

zastoupena [REDACTED] jednatelem a [REDACTED], jednatelem

IČO: 14340160

DIČ: ...

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 364228

bankovní spojení: ...

číslo účtu: ...

(dále také **Budoucí prodávající**)

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

Obsah Smlouvy

čl. I

Úvodní ustanovení

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

Budova znamená stavbu č.p. 2691, která je v okamžiku uzavření této Smlouvy součástí pozemku parc.

č. 1013/54, v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, včetně stavebních úprav provedených v souvislosti s realizací Stavby Ostravský mrakodrap Budoucím prodávajícím na Pozemku pod Budovou a tento pojem zahrnuje bytový dům sestávající z bytových a nebytových jednotek a inženýrské sítě s ním spojené.

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

Dokumentace zahrnuje Investiční záměr, Základní technickou a technologickou specifikaci bytového domu, Základní technickou a technologickou specifikaci parkovacího domu, Projekční standardy jednotek, Projekční standardy parkovacího domu, Základní obecné a specifické požadavky, jak jsou blíže jednotlivé dokumenty popsány v čl. II odst. 3 této Smlouvy.

Jednotka bude vymezena Prohlášením vlastníka na Zastaveném pozemku pod Budovou a zahrnuje Byt a podíl na Společných částech.

Kolaudační rozhodnutí je/jsou rozhodnutí, kterým/i se povoluje užívání (i) jednotek v Budově, které jsou součástí Předmětu budoucí koupě, a zároveň také (ii) Parkovacího domu, vše v rámci Stavby Ostravský mrakodrap a v souladu se Stavebním zákonem.

Kupní smlouva s předkupním právem a zákazem zcizení je smlouva uzavřená mezi Budoucím prodávajícím jakožto kupujícím a Budoucím kupujícím jakožto prodávajícím na prodej Předmětu převodu, jehož částí jsou mimo jiné také Pozemky.

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

Parkovací dům vznikne výstavbou stavby parkovacího domu v rámci Stavby Ostravský mrakodrap na Pozemku pod Parkovacím domem, která bude na základě Kolaudačního rozhodnutí určena k odstavování nebo parkování silničních vozidel.

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, skříň ve zdech, sprechový kout, mísa WC, přízdívky). Do Podlahové plochy se nezapočítává výměra teras, lodžii, balkonů.

Pozemky znamená Pozemek pod Budovou a Pozemek pod Parkovacím domem.

Pozemek pod Budovou znamená pozemek parc. č. 1013/54 o výměře 632 m², který vznikne dle geometrického plánu č. 6304-406/2021 vyhotoveného pro k. ú. Moravská Ostrava ze dne 17.11.2021 sloučením pozemku parc. č. 1013/54 o výměře 377 m² a částí pozemku parc. č. 1013/123 dílů a+b o výměře 255 m², vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.

Pozemek pod Parkovacím domem znamená část pozemku parc. č. 1013/123 o výměře 1.653 m², oddělená dle geometrického plánu č. 6304-406/2021 ze dne 17.11.2021 vyhotoveného pro k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava a nově označená jako pozemek parc. č. 1013/125, vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.

Projekční fáze znamená fázi zpracování projektových dokumentací Budoucím prodávajícím pro výstavbu Stavby Ostravský mrakodrap v intencích Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení.

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 pod Budovou 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).

Standards znamenají závazné části Dokumentace v intencích čl. II odst. 3 této Smlouvy.

Stavba Ostravský mrakodrap je stavba, která sestává ze:

- a) stavebních úprav stavby č.p. 2691, která je součástí Pozemku pod Budovou, jako bytového domu
- b) stavby parkovacího domu na Pozemku pod Parkovacím domem.

včetně realizace související technické, dopravní a zelené infrastruktury, vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.

Stavební zákon je platný a účinný právní předpis na úseku stavebního řádu v době učinění příslušného úkonu Budoucím prodávajícím v souladu s touto Smlouvou.

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

Zastavěný pozemek pod Budovou znamená Pozemek pod Budovou po provedení stavebních úprav Budovy v rámci Stavby Ostravský mrakodrap, tj. po vzniku obvodu Budovy, případně pozemek, který bude oddělený geometrickým plánem od Pozemku pod Budovou (případně od pozemku parc. č. 1013/123, k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, bude-li také zastavěn Budovou) po provedení stavebních úprav Budovy v rámci Stavby Ostravský mrakodrap, tj. po vzniku obvodu Budovy.

Zastavěný pozemek pod Parkovacím domem znamená Pozemek pod Parkovacím domem po provedení stavby Parkovacího domu v rámci Stavby Ostravský mrakodrap, tj. po vzniku obvodu Parkovacího domu, případně pozemek, který bude oddělený geometrickým plánem od Pozemku pod Parkovacím domem (případně od pozemku parc. č. 1013/123, k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, bude-li také zastavěn Parkovacím domem) po provedení výstavby Parkovacího domu v rámci Stavby Ostravský mrakodrap, tj. po vzniku obvodu Parkovacího domu.

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 Ostravský mrakodrap. Smluvní strany za účelem realizace uvedené stavby uzavírají spolu s touto Smlouvou také Kupní smlouvu s předkupním právem a zákazem zcizení.
6. Tato Smlouva je uzavírána v souladu se zadávacími podmínkami **veřejné zakázky s názvem „Ostravský mrakodrap“** mezi Budoucím kupujícím jakožto zadavatelem a Budoucím prodávajícím jakožto účastníkem zadávacího řízení, jehož nabídka byla vyhodnocena jako ekonomicky nejvýhodnější

podle výsledku hodnocení nabídek, a je uzavírána spolu s Kupní smlouvou s předkupním právem a zákazem zcizení.

7. 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 a podílu na Zastavěném pozemku pod Parkovacím domem, blíže specifikovaných v odst. 2 tohoto článku, a to v rámci Stavby Ostravský mrakodrap (dále jen **Kupní smlouva**).
2. Předmětem převodu podle Kupní smlouvy je předmět budoucí koupě, který je pro účely této Smlouvy specifikován v příloze č. 1 této 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. Část Předmětu budoucí koupě odpovídající Jednotkám bude určena (i) rozdělením vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám provedením vkladu prohlášení vlastníka dle § 1164 odst. 1 Občanského zákoníku (dále jen **Prohlášení vlastníka**) do katastru nemovitostí, s tím, že konkrétní Jednotky v Budově, které budou součástí Předmětu budoucí koupě, určí Budoucí prodávající, a to za současného dodržení vymezení Jednotek dle přílohy č. 1 této Smlouvy.
3. Budoucí prodávající se zavazuje, že bude výstavbu Předmětu budoucí koupě, jakožto části Stavby Ostravský mrakodrap na Pozemcích, realizovat v souladu s/se:
 - a) **Investičním záměrem pro stavbu Ostravský mrakodrap**, zpracovaným společností AI – DESIGN, s.r.o., se sídlem Anenské náměstí 2, 110 01 Praha 1 (dále **AI – DESIGN, s.r.o.**) (dále jen **Investiční záměr**)
 - b) **Základní technickou a technologickou specifikací bytového domu**, zpracovanou společností AI – DESIGN, s.r.o., (dále jen **Základní technická a technologická specifikace bytového domu**)
 - c) **Základní technickou a technologickou specifikací parkovacího domu**, zpracovanou společností AI – DESIGN, s.r.o., (dále jen **Základní technická a technologická specifikace parkovacího domu**)
 - d) **Projekčními standardy jednotek**, zpracovanými společností AI – DESIGN, s.r.o. (dále jen **Projekční standardy jednotek**)
 - e) **Projekčními standardy parkovacího domu**, zpracovanými společností AI – DESIGN, s.r.o. (dále jen **Projekční standardy parkovacího domu**)
 - f) **Základními obecnými a specifickými požadavky na výstavbu** (dále jen **Základní obecné a specifické požadavky**),

příčemž Budoucí prodávající je oprávněn se odchýlit od dokumentů uvedených v písm. a) – c) tohoto odstavce vyjma těch částí dokumentů, resp. prvků Stavby Ostravský mrakodrap, které jsou specifikovány jakožto základní obecné a specifické požadavky na výstavbu v dokumentu dle písm. f) tohoto odstavce, které jsou závazné, neměnné a musí zůstat zachovány, nebude-li mezi Smluvními stranami postupem předpokládaným touto Smlouvou dohodnuto jinak. Budoucí prodávající je povinen dodržet požadavky uvedené v dokumentech dle písm. d) a e) tohoto odstavce, které jsou závazné a neměnné, v plném rozsahu, nebude-li mezi Smluvními stranami postupem předpokládaným touto Smlouvou dohodnuto jinak. Budoucí prodávající je rovněž povinen dodržet požadavky na výstavbu,

obsažené v dokumentu dle písm. f) tohoto odstavce, které nejsou obsaženy v žádném z dokumentů pod písm. a) – e) tohoto odstavce; tyto požadavky jsou rovněž závazné, neměnné a musí zůstat zachovány, nebude-li mezi Smluvními stranami postupem předpokládaným touto Smlouvou dohodnuto jinak.

4. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí, že Budoucí prodávající je kdykoli oprávněn rozhodnout o tom, jaké části Pozemků budou zatíženy věcnými či jinými právy umožňujícími vedení inženýrských sítí pod Pozemky, nebude-li taková záležitost upravena některým z dokumentů uvedených v odst. 3 tohoto článku. Budoucí prodávající se zavazuje, 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 přístupné z Bytů budou součástí Společných částí s výlučným užívacím právem Budoucího kupujícího.
6. Předmět budoucí koupě bude vybaven dle Projekčních standardů jednotek a Projekčních standardů parkovacího domu.
7. Budoucí prodávající je povinen zajistit, že ke dni uzavření Kupní 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 správcí nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací či s dodavateli plnění (medií) do Jednotky resp. Bytu, Budovy či Parkovacího domu, nebo která vznikla či vzniknou za účelem účelného užívání Jednotky, resp. Bytu, Budovy či Parkovacího domu.

čl. III

Prohlášení Budoucího prodávajícího

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že k okamžiku uzavření této 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 tato Smlouva odkazuje na některé podmínky uvedené mimo vlastní text této 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 se zadávací dokumentací k veřejné zakázce s názvem „Ostravský mrakodrap“ a výslovně také s Dokumentací 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. Budoucí prodávající prohlašuje, že předmět plnění dle Kupní smlouvy je splnitelný.

čl. IV

Budoucí kupní cena

1. Budoucí kupní cena za Předmět budoucí koupě se sjednává ve výši stanové následujícím výpočtem:
součtem
 - a) násobku částky **138 260,87 Kč/m²** a Podlahové plochy všech Jednotek tvořících Předmět budoucí koupě, uvedených v příloze č. 1 této Smlouvy pod body 1. – 15.
 - a
 - b) násobku částky **956 521,74 Kč** a 90 parkovacích míst v Parkovacím domě (dále jen **Budoucí kupní cena**),
přičemž k této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanové právními předpisy.
2. Na výši Budoucí kupní ceny nebude mít vliv výměra balkonů přístupných z Bytů.
Na výši Budoucí kupní ceny nebudou mít vliv změny Předmětu budoucí koupě v podobě úpravy v konečném řešení Bytů anebo Parkovacího domu 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. VII odst. 1 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 Ostravský mrakodrap, inflačních vlivů, povinností 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. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající je oprávněn vyzvat kdykoliv od uzavření této Smlouvy Budoucího kupujícího ke změně způsobu úhrady Budoucí kupní ceny, a to úhrady Budoucí kupní ceny za využití úkonu notáře, tj. notářská úschova nebo smlouva o prosté správě majetku. V takovém případě Smluvní strany a notář sjednají podmínky a uzavřou příslušný právní dokument, na základě kterého bude Budoucí kupující povinen složit Budoucí kupní cenu do úschovy notáře, nejdříve ode dne doručení výzvy k uzavření Kupní smlouvy dle čl. V odst. 2 této Smlouvy, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení výzvy k uzavření Kupní smlouvy dle čl. V odst. 2 této Smlouvy. Budoucí kupní cena bude z notářské úschovy vyplacena vždy až za splnění podmínky, že Budoucí kupující bude vlastníkem Předmětu budoucí koupě, který zároveň bude prostý zatížení uvedených v čl. II odst. 7 této Smlouvy s výjimkami sjednanými v Kupní smlouvě. Náklady spojené s tímto způsobem úhrady Budoucí kupní ceny ponese výlučně Budoucí prodávající. Výběr notáře náleží výlučně Budoucímu kupujícímu.
5. Nebude-li Budoucí kupní cena, v případě její úhrady z účtu Budoucího kupujícího, 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 odst. 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 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 rozhodnutí 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 a
 - c) příslušným katastrálním úřadem bude do katastru nemovitostí zapsána stavba Parkovacího domu.
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 odst. 3 tohoto článku.
6. V případě, že kterákoliv ze Smluvních stran poruší svou povinnost uvedenou v odst. 1 tohoto článku, je povinna jednorázově uhradit druhé ze Smluvních stran smluvní pokutu ve výši 50.000.000 Kč.
7. V případě, že Budoucí kupující poruší svou povinnost uvedenou v odst. 4 tohoto článku, je povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10.000 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 30 měsíců (resp. do 35 měsíců v případě sjednaném v čl. VIII odst. 3 Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení) od zahájení výstavby Stavby Ostravský mrakodrap dokončit realizaci Stavby Ostravský mrakodrap, jejíž součástí je Předmět budoucí koupě.

Dokončením realizace Stavby Ostravský mrakodrap se pro účely této Smlouvy rozumí podání řádné žádosti/žádostí za účelem získání Kolaudačního rozhodnutí za účelem užívání Předmětu budoucí koupě, tj. žádosti (i) o vydání kolaudačního rozhodnutí za účelem získání trvalého oprávnění k užívání Jednotek v Budově, které jsou součástí Předmětu budoucí koupě v rámci Stavby Ostravský mrakodrap a zároveň také (ii) o vydání kolaudačního rozhodnutí za účelem získání trvalého oprávnění k užívání Parkovacího domu, a to v souladu se Stavebním zákonem; žádosti nemusí být podány současně, pro splnění závazku je rozhodné, kdy bude podána poslední z nich.

2. Budoucí prodávající se zavazuje ve lhůtě do 90 dnů ode dne získání Kolaudačního rozhodnutí za účelem užívání Předmětu budoucí koupě podat příslušnému katastrálnímu úřadu řádný návrh (i) na vklad, na základě kterého bude dle Prohlášení vlastníka zapsáno do katastru nemovitostí vlastnické právo

- k Jednotkám, a (ii) na zápis stavby Parkovacího domu do katastru nemovitostí. 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 povolen vklad a proveden zápis.
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 odpovídající věcným břemenům, která vzniknou ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací či s dodavateli plnění (medií) do Jednotky resp. Bytu, Budovy anebo Parkovacího domu, nebo která vznikla či vzniknou za účelem účelného užívání Jednotky, resp. Bytu, Budovy anebo Parkovacího domu.
 4. Budoucí prodávající se zavazuje předložit Budoucímu kupujícímu:
 - a) do 10 dnů od získání Kolaudačního rozhodnutí na užívání Předmětu budoucí koupě úředně ověřené fotokopie jednotlivých rozhodnutí,
 - b) do 10 dnů od podání návrhu na vklad dle odst. 2 tohoto článku jeho fotokopii včetně informace o jeho podání,
 - c) do 10 dnů od podání návrhu na zápis dle odst. 2 tohoto článku jeho fotokopii včetně informace o jeho podání,
 - d) 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 tohoto článku byl proveden,
 - e) do 10 dnů ode dne provedení zápisu stavby dle odst. 2 tohoto článku do katastru nemovitostí výpis z katastru nemovitostí potvrzující, že zápis dle odst. 2 tohoto článku byl proveden,
 - f) Zásady organizace výstavby Stavby Ostravský mrakodrap nejpozději do 10 dnů ode dne jejího zahájení.
 5. V případě, že Budoucí prodávající poruší kteroukoliv ze svých povinností sjednaných v odst. 2 tohoto článku, je povinen uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý i započatý den prodlení až do řádného splnění každé jednotlivé povinnosti dle odst. 2 tohoto článku.
 6. V případě, že Budoucí prodávající poruší kteroukoliv ze svých povinností sjednaných v odstavci 3 tohoto článku, je povinen uhradit Budoucímu kupujícímu v každém jednotlivém případě smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč.

čl. VII

Změny dokumentace

1. Budoucí prodávající je oprávněn odchýlit se, upravit či jinak měnit Standardy (dále jen **Změna Dokumentace**) jen za podmínky předchozího uzavření dodatku k této Smlouvě. Změnu Dokumentace dle tohoto odstavce zajistí Budoucí prodávající na své náklady a na svou odpovědnost. Výstavba Stavby Ostravský mrakodrap musí být provedena v souladu se Standardy, případně změněnými či upravenými za současného zachování postupu dle tohoto odstavce.

Předpoklady pro uzavření dodatku k této Smlouvě, jehož obsahem bude Změna Dokumentace, jsou:

- a) Změnou Dokumentace dojde k zefektivnění výstavby, zlevnění výstavby, dosažení kvalitativně či kvantitativně lepších vlastností Předmětu budoucí koupě, zjednodušení, zlevnění anebo zefektivnění

budoucího provozu Předmětu budoucí koupě;

- b) Budoucí prodávající předloží kompletní návrh Změny Dokumentace Budoucímu kupujícímu včetně podkladů pro posouzení naplnění předpokladu uvedeného pod písm. a) tohoto odstavce a včetně finančního dopadu na celkové náklady realizace Stavby Ostravský mrakodrap a Budoucí kupní cenu;
- c) v případě finančního dopadu Změny Dokumentace na Budoucí kupní cenu znamenajícího snížení Budoucí kupní ceny bude zároveň sjednána změna Budoucí kupní ceny; v případě finančního dopadu Změny Dokumentace na Budoucí kupní cenu znamenajícího zvýšení Budoucí kupní ceny, nebude mít tato Změna Dokumentace na sjednanou výši Budoucí kupní ceny dle této Smlouvy vliv.

Budoucímu kupujícímu zůstává vyhrazeno právo rozhodnout na jeho straně o uzavření dodatku o Změně Dokumentace na základě vlastního vyhodnocení Změny Dokumentace z hlediska jejího přínosu, dopadů a souladu s právními předpisy.

V případě odepření akceptace Změny Dokumentace není Budoucí kupující povinen uvádět důvody a poskytnout jakoukoliv náhradu vynaložených nákladů Budoucímu prodávajícímu, jakož ani žádnou jinou kompenzaci.

2. 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 této Smlouvy se Smluvní strany dohodly, že v případě zjištění vad Standardů, jejichž následkem bude úprava Dokumentace ve Standardech vyvolávající potřebu provedení dodatečných či jiných prací, nebude mít tato skutečnost jakýkoliv vliv na Budoucí kupní cenu. Změna Předmětu budoucí koupě dle tohoto odstavce bude sjednána dodatkem k této Smlouvě, přičemž Budoucí kupující není oprávněn uzavření takového dodatku bezdůvodně odepřít.
3. V případě zjištění nezbytnosti provést dodatečné či jiné práce oproti Standardům nebude mít provedení těchto prací jakýkoliv vliv na Budoucí kupní cenu.
4. Budoucí kupující je oprávněn vznést na Budoucího prodávajícího písemný požadavek o provedení klientské změny, kterou se pro účely této Smlouvy rozumí změna oproti Standardům 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.

čl. VIII

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 Standardům. 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 Ostravský mrakodrap 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 Projekční fáze se budou konat kontrolní dny projektu nejméně 1x měsíčně. V průběhu realizace Stavby Ostravský mrakodrap 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 v případě kontrolních dnů v průběhu realizace stavby rovněž odborný technický dozor.
4. Budoucí kupující si vymíňuje schvalování vzorků Stavby Ostravský mrakodrap 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 pozemky, objekty – místa realizace (pozemky, komunikace, oplocení, budovy, inženýrské sítě, apod.) dotčené Stavbou Ostravský mrakodrap uvedeny Budoucím prodávajícím 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. IX

Autorský a technický dozor Budoucího kupujícího, kontrolní prohlídky

1. Budoucí kupující si vyhrazuje právo zajistit si vlastní **autorský dozor** v Projekční fázi a po dobu realizace Stavby Ostravský mrakodrap 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. VI Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení, přičemž obsah výkonu autorského dozoru bude zejména následující:
 - a) sledování dodržení Standardů z technického hlediska po celou dobu Projekční fáze a dobu realizace Stavby Ostravský mrakodrap 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 Standardům,
 - d) sledování postupu výstavby z technického hlediska a z hlediska časového dle Zásad organizace výstavby Stavby Ostravský mrakodrap a sledování splnění povinností souvisejících s výstavbou Stavby Ostravský mrakodrap 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 a Parkovacího domu (zejména, nikoli však pouze VZT, PBŘ, atd.) a převíracích 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 řízení.

Obsah výkonu autorského dozoru, jak je popsán v tomto odstavci, může zahrnovat ve vztahu ke Standardům detailněji:

- ❖ při zpracování projektové dokumentace pro povolení záměru stavby
 - účast na vstupním jednání se zhotovitelem projektové dokumentace (představení záměru, jeho filozofie a celkové koncepce)
 - kontrola hmotového uspořádání a koncepce, kontrola řešení veškerých půdorysů architektonicko-stavební části dokumentace v souladu se Standardy
 - konzultace materiálového a barevného řešení pohledových materiálů, konstrukcí, zařizovacích předmětů a koncových prvků interiéru
 - konzultace změn projektu s dopady do hmoty, materiálového řešení nebo kapacity stavby vyvolaných dotčenými orgány
 - kontrola výsledného řešení
- ❖ při zpracování projektové dokumentace pro provedení stavby
 - nástin řešení vybraných hlavních konstrukčních detailů, které mají vliv na celkový vzhled objektu v rozsahu max. 10 typových detailů
 - kontrola výběru pohledových materiálů a textur použitých v exteriéru dle vzorků
 - kontrola vnitřního vybavení vč. koncepce interiérového řešení dle vzorků
 - kontrola řešení a detailů
 - konzultace materiálového, technického a barevného řešení navrženého vnitřního vybavení.

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 Ostravský mrakodrap za účelem kontroly dodržení závazků a účelů sjednaných v této Smlouvě a Kupní smlouvě s předkupním právem a zákazem zcizení v rozsahu Standardů, 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, dále s obsahem sdělení, ohlášení, stavebních povolení a jiných rozhodnutí vztahujících se ke stavbě,
 - b) výkon odborného technického dozoru 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) provádění kontroly souladu realizace stavby se Standardy,
 - e) posuzování návrhů na Změnu Dokumentace a podávání vyjádření včetně analýzy dopadů Změny Dokumentace na Standardy,

- f) provedení kontroly projektových dokumentací stavby z hlediska jejich souladu s podmínkami příslušného povolení dle Stavebního zákona, s dokumentací ověřenou ve stavebním řízení, s předpisy a normami vztahujícími se k příslušným částem stavby (ve spolupráci s autorským dozorem),
- g) posuzování a projednávání případných návrhů na změny a úpravy projektových dokumentací stavby nebo postupů výstavby v případě jejich dopadů na Standardy nebo termín provedení výstavby Stavby Ostravský mrakodrap, kontrola prováděné stavby,
- h) sledování postupu výstavby z technického hlediska a z hlediska časového dle Zásad organizace výstavby a sledování splnění povinností souvisejících s výstavbou Stavby Ostravský mrakodrap dle Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zeizení včetně upozornění Budoucího kupujícího na nedodržení termínů,
- i) kontrola dodržení podmínek uvedených v příslušném povolení dle stavebního zákona a kontrola opatření státního stavebního dozoru po dobu realizace stavby,
- j) dokumentace dokončených částí stavby, provedení kontroly projektové dokumentace skutečného provedení z hlediska úplnosti, splnění technických a jiných příslušných předpisů,
- k) účast na všech předepsaných zkouškách,
- l) kontrola předepsaných zkoušek materiálů, konstrukcí a prací, kontrola jejich výsledků a kontrola dokladů o kvalitě prováděných prací a materiálů (certifikáty, atesty, protokoly, apod.),
- m) kontrola technického stavu a kvality těch částí dodávek, které budou v dalším postupu zakryty nebo se stanou nepřístupnými, zapsání kontroly do stavebního deníku,
- n) 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),
- o) účast na závěrečné kontrolní prohlídce stavby,
- p) evidence všech vad z přejímacích a kolaudačních řízení a dohled nad jejich odstraněním,
- q) dohled nad tvorbou geodetického zaměření stavby, geometrických plánů stavby a geometrických plánů pro vyřešení majetkoprávních vztahů,
- r) 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. Budoucí prodávající je bez ohledu na odborný technický dozor Budoucího kupujícího povinen zajistit si stavební dozor dle platných právních předpisů.

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. X

Předpřejímka

1. Budoucí prodávající vyzve Budoucího kupujícího k Předpřejímce nejpozději do dne podání žádosti o vydání Kolaudačního rozhodnutí; konstatuje se, že v případě samostatných kolaudačních řízení na jednotky v Budově, které tvoří Předmět budoucí koupě, a na Parkovací dům, vyzve Budoucí prodávající Budoucího kupujícího k samostatným Předpřejímkám dle tohoto článku. 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, 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.
5. V případě, že Budoucí prodávající poruší kteroukoliv svou povinnost sjednanou v odst. 1 – 4 tohoto článku, 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 každé jednotlivé povinnosti dle odst. 1 – 4 tohoto článku.

čl. XI

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

dnů 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) dokumentace skutečného provedení Budovy a Parkovacího domu v počtu 3 originálních paré každé z nich; tato dokumentace bude zpracovaná v rozsahu a v souladu s platnými právními předpisy (každé vyhotovení bude ověřeno razítkem a podpisem oprávněné osoby Budoucího prodávajícího). Dokumentace skutečného provedení staveb budou ve 3 vyhotoveních dodány Budoucímu kupujícímu i v elektronické podobě na CD-R ve formátu pro čtení a zápis *.dwg kompatibilním s programem AutoCAD 2010,
 - b) tři (3) vyhotovení aktuálních katastrálních situací se zákresem skutečného provedení a geodetického zaměření skutečného provedení Budovy a Parkovacího domu vč. 3 vyhotovení v elektronické podobě, které bude zpracováno odpovědným geodetem včetně schválených geometrických plánů,
 - c) doklady o řádném provedení Budovy a Parkovacího domu dle českých technických norem a předpisů ve 3 vyhotoveních,
 - d) závěrečné zprávy ke všem provedeným zkouškám prokazujícím kvalitu Budovy a Parkovacího domu. 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 3 vyhotoveních,
 - e) 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, nebo závlahového systému apod., ve 3 vyhotoveních,
 - f) zápisy o provedení prací a konstrukcí zakrytých v průběhu provádění stavby, ve 3 vyhotoveních,
 - g) kopie zápisů o provedené kontrole stavu podzemních inženýrských sítí před záhozem, potvrzené jejich vlastníky a správci, pokud tyto zápisy nejsou ve stavebním deníku, ve 3 vyhotoveních,
 - h) stavební deník – 3 x kopie(dále společně jen **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. 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 v případech, kdy nebylo objektivně možné postupovat dle čl. VI odst. 3 této Smlouvy, postupovat tak, aby v době po uzavření Kupní smlouvy byly uzavřeny smlouvy nezbytné k tomu, aby k Předmětu budoucího převodu, Jednotce, Budově, Parkovacímu domu, Pozemku pod Budovou, Pozemku pod Parkovacím domem, Zastavěnému pozemku pod Budovou anebo Zastavěnému pozemku pod Parkovacím domem 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 dodavatelem plnění do Jednotky, Budovy anebo Parkovacího domu, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání Jednotky, Budovy anebo Parkovacího domu, anebo (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zřízených za účelem realizace výstavby Stavby Ostravský mrakodrap. V případě jakéhokoli porušení tohoto závazku se Budoucí kupující zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení některého ze závazků uvedených v tomto odstavci.
7. V případě, že Budoucí prodávající poruší kteroukoliv ze svých povinností sjednaných v odst. 1 tohoto článku, je povinen uhradit Budoucímu kupujícímu v každém jednotlivém případě smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý i započatý den prodlení až do řádného splnění povinnosti, s jejímž splněním je v prodlení.
8. V případě, že Budoucí kupující poruší kteroukoliv ze svých povinností sjednaných v odst. 1 a 5 tohoto článku, je povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý i započatý den prodlení až do řádného splnění povinnosti, s jejímž splněním je v prodlení.

čl. XII

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 Budovy (statika stavby)
 - ab) nosnou konstrukcí, tj. základové konstrukce a obvodové stěny spodní stavby, nosná monolitická konstrukce Parkovacího domu (statika stavby)
 - ac) hydroizolací spodní stavby (bílá vana) stavby Budovy
 - ad) hydroizolací spodní stavby (bílá vana) Parkovacího domu
 - ae) střešním pláštěm Budovy a Parkovacího domu
 - 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. XI 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.
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 až do řádného splnění povinnosti, s jejímž splněním je v prodlení.

čl. XIII

Další závazky Smluvních stran

1. V případě, že Budoucí prodávající bude mít záměr realizovat výstavbu Stavby Ostravský mrakodrap projektovou společností určenou pro dosažení cíle projektu, je oprávněn tak učinit výhradně za dodržení některého z postupů uvedených v odst. 2 a 3 tohoto článku za současného splnění sjednaných podmínek.
2. Budoucí prodávající je oprávněn před podáním návrhu na vklad dle čl. X odst. 3 Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení postoupit tuto Smlouvu a zároveň Kupní smlouvu s předkupním právem a zákazem zcizení jako celek, tedy postoupit všechna práva a převést povinnosti z této Smlouvy a Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení, a to výlučně na třetí osobu, která:
 - a) bude společností zvláštního určení založenou Budoucím prodávajícím pro účely realizace výstavby Stavby Ostravský mrakodrap, jakož i veřejné zakázky s názvem „Ostravský mrakodrap“ na Předmětu převodu a práv a povinností dle Smlouvy a dle Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení, přičemž Budoucí prodávající bude jejím jediným společníkem a zároveň
 - b) s Budoucím prodávajícím bude tvořit koncern nebo bude součástí koncernu, do kterého náleží Budoucí prodávající, ve smyslu § 79 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů,

(dále také **společnost zvláštního určení**),

a to výhradně tak, že společnost zvláštního určení jakožto postupník vstoupí v plném rozsahu do právního postavení Budoucího prodávajícího jakožto postupitele z této Smlouvy a Kupní smlouvy

s předkupním právem a zákazem zcizení. Budoucí prodávající je povinen v takovém případě oznámit záměr postoupit tuto Smlouvu a Kupní smlouvu s předkupním právem a zákazem zcizení na společnost zvláštního určení, jakož i požádat Budoucího kupujícího o poskytnutí souhlasu jakožto postoupené strany s postoupením této Smlouvy a Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření této Smlouvy.

Postupní smlouva ve vztahu k této Smlouvě bude uzavřena formou dodatku k této Smlouvě, jejími smluvními stranami budou Budoucí prodávající, Budoucí kupující a společnost zvláštního určení jakožto postupník, přičemž souhlas Budoucího kupujícího jakožto postoupené strany s postoupením této Smlouvy bude vyjádřen podpisem takového dodatku. Postupní smlouva bude mezi stranami uzavřena do 4 měsíců od uzavření této Smlouvy.

Dalšími podmínkami poskytnutí souhlasu Budoucího kupujícího jakožto postoupené strany s postoupením této Smlouvy a připojení jeho podpisu k dodatku k této Smlouvě je, že:

- c) společnost First Skyscraper s.r.o., se sídlem Korunovačnická 103/6, Bubeneč, 170 00 Praha 7, IČO: 143 40 160 (dále pro účely tohoto odstavce jen **společnost First Skyscraper s.r.o.**) se zaváže vůči Budoucímu kupujícímu, že v případě, kdy společnost zvláštního určení nesplní jakýkoliv ze závazků vyplývajících z této Smlouvy anebo Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení, splní tyto závazky namísto společnosti zvláštního určení; pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se společnost First Skyscraper s.r.o. zaváže vůči Budoucímu kupujícímu, že splní veškeré peněžité pohledávky Budoucího kupujícího, které mu budou svědčit při porušení kteréhokoliv nepeněžitého dluhu ze strany společnosti zvláštního určení ujednaného v této Smlouvě anebo Kupní smlouvě s předkupním právem a zákazem zcizení bez ohledu na to, zda bude v moci společnosti First Skyscraper s.r.o. kterýkoliv z nepeněžitých dluhů plnit a splnit;
 - d) společnost First Skyscraper s.r.o. se zaváže vůči Budoucímu kupujícímu, že před splněním závazků společností zvláštního určení vůči Budoucímu kupujícímu z této Smlouvy a Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení bez předchozího souhlasu Budoucího kupujícího nepřevede (ani nezmenší) svůj obchodní podíl ve společnosti zvláštního určení;
 - e) budou splněny předpoklady stanové právními předpisy.
3. Budoucí prodávající je oprávněn s přechodným souhlasem Budoucího kupujícího provést přeměnu obchodní společnosti Budoucího prodávajícího dle Zákona o přeměnách s následkem přechodu všech práv a povinností z této Smlouvy, z Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení, včetně případných dodatků, jakož i případných souvisejících smluvních vztahů do jmění nástupnické společnosti zvláštního určení;

Další podmínky postupu dle tohoto odst. 3 jsou následující:

- a) společnost First Skyscraper s.r.o., se sídlem Korunovačnická 103/6, Bubeneč, 170 00 Praha 7, IČO: 143 40 160 (dále pro účely tohoto odstavce jen **společnost First Skyscraper s.r.o.**) se zaváže vůči Budoucímu kupujícímu, že v případě, kdy společnost zvláštního určení nesplní jakýkoliv ze závazků vyplývajících z této Smlouvy anebo Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení, splní tyto závazky namísto společnosti zvláštního určení; pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se společnost First Skyscraper s.r.o. zaváže vůči Budoucímu kupujícímu, že splní veškeré peněžité pohledávky Budoucího prodávajícího, které mu budou svědčit při porušení kteréhokoliv nepeněžitého dluhu ze strany společnosti zvláštního určení ujednaného v této Smlouvě anebo Kupní smlouvě s předkupním právem a zákazem zcizení bez ohledu na to, zda bude v moci společnosti First Skyscraper s.r.o. kterýkoliv z nepeněžitých dluhů plnit a splnit;

- b) společnost First Skyscraper s.r.o. se zaváže vůči Budoucímu kupujícímu, že před splněním závazků společností zvláštního určení vůči Budoucímu kupujícímu z této Smlouvy a Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení bez předchozího souhlasu Budoucího kupujícího nepřevede (ani nezmenší) svůj obchodní podíl ve společnosti zvláštního určení;
- c) budou splněny předpoklady stanové právními předpisy.
4. Budoucí kupující je povinen vyjádřit předchozí souhlas či nesouhlas v intencích odst. 2 nebo 3 tohoto článku ve lhůtě do 4 měsíců ode dne doručení žádosti Budoucího prodávajícího s doložením všech dokladů prokazujících, že jsou splněny podmínky pro vyjádření předchozího souhlasu dle odst. 2 nebo 3 tohoto článku. Budoucí kupující nesmí bezdůvodně vyjádření souhlasu v intencích tohoto odstavce odmítnout.
5. V případě, že Budoucí kupující na žádost Budoucího prodávajícího v intencích odst. 2 nebo 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 1.500.000 Kč;
- b) se nevyjádří ve lhůtě uvedené v odstavci 4 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 odst. 2 nebo 3 tohoto článku.
- Právo odstoupit od Smlouvy dle písm. a) tohoto odstavce je Budoucí prodávající oprávněn využít pouze do zahájení výstavby Stavby Ostravský mrakodrap v intencích této Smlouvy a Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení.
6. V případě, že Budoucí prodávající poruší kteroukoliv z povinností uvedených v odst. 1, 2 anebo 3 tohoto článku, je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Budoucí prodávající je povinen, bez ohledu na využití práva Budoucího kupujícího odstoupit od této Smlouvy, uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 50.000.000 Kč. V případě, že 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 smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý i započatý den ode dne porušení každé jednotlivé povinnosti až do dne provedení nápravy. Pokud Budoucí prodávající nápravu neprovede ani do 4 měsíců od doručení výzvy k provedení nápravy, je Budoucí kupující oprávněn od Smlouvy odstoupit a Budoucí prodávající je povinen, bez ohledu na využití práva Budoucího kupujícího odstoupit od této Smlouvy, uhradit smluvní pokutu ve výši rovnající se rozdílu mezi částkou 50.000.000 Kč a smluvní pokutou již uhrazenou dle předchozí věty tohoto odstavce.

čl. XIV

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 některá ze Smluvních stran odstoupí od Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem

zcizení, 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 této 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. XV

Vyšší moc

1. V případě, že dojde při plnění povinností Smluvních stran dle této Smlouvy k prodlení v důsledku zásahu vyšší moci, je příslušná strana povinna o tom informovat druhou ze Smluvních stran. Žádná ze Smluvních stran neodpovídá druhé ze Smluvních stran za prodlení nebo nesplnění povinností způsobené událostí vzniklé v důsledku vyšší moci. Za vyšší moc bude pro účely této Smlouvy považována událost, kterou nemůže daná smluvní strana ovlivnit a která dané smluvní straně znemožní nebo ztíží plnění této Smlouvy, zejména:
 - a) přírodní katastrofa,
 - b) válka, invaze, povstání, revoluce, vzpoura, vojenský režim, občanská válka;
 - c) teroristický útok, sabotáž nebo blokáda;
 - d) rozhodnutí nebo opatření orgánů veřejné moci o mimořádném či výjimečném stavu, včetně rozhodnutí dle pandemického zákona, zákona o ochraně veřejného zdraví nebo jiných rozhodnutí týkajících se pandemické situace, popřípadě jiná omezující rozhodnutí (např. embarga);
 - e) celosvětová hospodářská krize
 - f) znečištění radioaktivitou nebo jinými nebezpečnými látkami, vzniklé po uzavření Smlouvy, pokud nejsou způsobeny příslušnou smluvní stranou
 - g) objev archeologických nálezů, zkamenělin, mincí, cenných předmětů a starožitností
 - h) porušení zákonných povinností příslušných úřadů a dotčených orgánů státní správy a jejich zpoždění, které není v souladu s jejich zákonnými povinnostmi
 - i) překročení zákonných oprávnění příslušných úřadů nebo dotčených orgánů státní správy
 - j) šikanózní jednání účastníků řízení o vydání jakéhokoliv povolení vyžadovaného dle této Smlouvy
 - k) podání neúspěšného odvolání, žaloby či jakéhokoliv podobného podání třetí osobou, podaného v souvislosti s jakýmkoliv povolením vyžadovaným v rámci této Smlouvy.
2. Lhůty sjednané touto Smlouvou po dobu výskytu události vyšší moci neběží a rozbíhají se po odpadnutí překážky; uvedené neplatí v případě události uvedené v odst. 1 písm. e) tohoto článku, v tomto případě

lhůty neběží maximálně po dobu 2 let trvání překážky vyšší moci, následně se rozbíhají bez ohledu na to, zda-li překážka vyšší moci stále trvá. Náklady, které příslušné smluvní straně vzniknou v souvislosti s výskytem události vyšší moci, nese výlučně daná smluvní strana. V případě, že událost vyšší moci způsobí prodlení v plnění povinností dle této Smlouvy na dobu více než 1 rok anebo objektivně znemožní realizaci výstavby Stavby Ostravský mrakodrap za podmínek či způsobem předpokládaným při uzavření této Smlouvy, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit. Právo odstoupit od Smlouvy mohou Smluvní strany uplatnit jen do zahájení výstavby Stavby Ostravský mrakodrap.

čl. XVI

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany jsou při uzavírání této Smlouvy seznámeny s novou právní úpravou stavebního řízení provedenou zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ze které také při sjednávání povinností s ohledem na časové hledisko vycházejí. V případě, že se právní úprava provedená zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v době splnění kterékoliv povinností dle této Smlouvy neužije, budou Smluvní strany při výkladu této Smlouvy a práv a povinností Smluvních stran vycházet z účelu této Smlouvy a jejich jednotlivých ustanovení a budou tuto Smlouvu vykládat dle platné a účinné právní úpravy na úseku stavebního řízení totožně jako dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, za současného zachování totožných lhůt sjednaných pro plnění povinností. Tam, kde vznikne nejasnost, Smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavřou takový dodatek k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo stávajícím ujednáním odkazujícím na Stavební zákon.
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. Tuto Smlouvu nelze bez předchozího souhlasu postoupené strany dále postupovat. Pohledávky z této Smlouvy nelze bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany dále postupovat.
5. 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.
6. 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.
7. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Smlouvy obdobně podle § 576 Občanského zákoníku.
8. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení § 1793 odst. 1 a § 1765 odst. 1 Občanského zákoníku.
9. 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.

10. 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.
11. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá vážně, svobodně, určitě a jí srozumitelně, a to pokud jde o celý obsah Smlouvy, s níž 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.
12. 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.
13. 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.
14. Budoucí prodávající je povinen poskytovat Budoucímu kupujícímu veškeré informace, doklady apod. písemnou formou.
15. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoliv ze Smluvních stran její doručení odmítne, či jinak znemožní.
16. Za Budoucího kupujícího je oprávněn jednat ve věcech technických vedoucí odboru investičního Magistrátu města Ostravy, případně jím pověřený zaměstnanec zařazený do tohoto odboru
17. Vše, co bylo dohodnuto před uzavřením této Smlouvy, je právně irelevantní a mezi Smluvními stranami platí jen to, co je dohodnuto v této písemné Smlouvě.
18. Tato Smlouva je uzavřena v elektronické podobě.
19. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou přílohy:

Příloha č. 1 – Vymezení Předmětu budoucí koupě

Příloha č. 2 – Geometrický plán č. 6304-406/2021 vyhotoveného pro k. ú. Moravská Ostrava ze dne 17.11.2021

čl. XVI

Doložka

Statutární město Ostrava

Smlouva

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

O uzavření této Smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo města Ostravy usnesením č. ... /ZM1822/ ... ze dne ...

Za statutární město Ostrava

Datum: _____

Místo: _____

Ing. Tomáš Macura, MBA

primátor

Za First Skyscraper s.r.o.

Datum: _____

Místo: _____

jednatel

Datum: _____

Místo: _____

jednatel

Příloha č. 1

Vymezení Předmětu budoucí koupě

1. Jednotka typu **1kk** s balkonem na Zastavěném pozemku pod Budovou, která bude zahrnovat:
 - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 40 m² situovaný v 2. NP Budovy dle zákresu, který je součástí této přílohy
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat balkon přímo přístupný z Bytu
 - d) výlučné právo užívat sklepní kóji
2. Jednotka typu **1kk** s balkonem na Zastavěném pozemku pod Budovou, která bude zahrnovat:
 - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 40 m² situovaný v 3. NP Budovy dle zákresu, který je součástí této přílohy
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat balkon přímo přístupný z Bytu
 - d) výlučné právo užívat sklepní kóji
3. Jednotka typu **1kk** s balkonem na Zastavěném pozemku pod Budovou, která bude zahrnovat:
 - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 40 m² situovaný v 4. NP Budovy dle zákresu, který je součástí této přílohy
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat balkon přímo přístupný z Bytu
 - d) výlučné právo užívat sklepní kóji
4. Jednotka typu **2kk s balkonem** na Zastavěném pozemku pod Budovou, která bude zahrnovat:
 - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 57,4 m² situovaný v 4. NP Budovy dle zákresu, který je součástí této přílohy
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat balkon přímo přístupný z Bytu
 - d) výlučné právo užívat sklepní kóji
5. Jednotka typu **2kk s balkonem v bezbariérovém provedení** na Zastavěném pozemku pod Budovou, která bude zahrnovat:
 - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 57,4 m² situovaný v 5. NP Budovy dle zákresu, který je součástí této přílohy
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat balkon přímo přístupný z Bytu
 - d) výlučné právo užívat sklepní kóji

6. Jednotka typu **2kk s balkonem v bezbariérovém provedení** na Zastavěném pozemku pod Budovou, která bude zahrnovat:
- Byt o předpokládané podlahové ploše 57,4 m² situovaný v 5. NP Budovy dle zákresu, který je součástí této přílohy
 - podíl na Společných částech
 - výlučné právo užívat balkon přímo přístupný z Bytu
 - výlučné právo užívat sklepní kóji
7. Jednotka typu **2kk s balkonem** na Zastavěném pozemku pod Budovou, která bude zahrnovat:
- Byt o předpokládané podlahové ploše 57,4 m² situovaný v 6. NP Budovy dle zákresu, který je součástí této přílohy
 - podíl na Společných částech
 - výlučné právo užívat balkon přímo přístupný z Bytu
 - výlučné právo užívat sklepní kóji
8. Jednotka typu **2kk s balkonem** na Zastavěném pozemku pod Budovou, která bude zahrnovat:
- Byt o předpokládané podlahové ploše 57,4 m² situovaný v 6. NP Budovy dle zákresu, který je součástí této přílohy
 - podíl na Společných částech
 - výlučné právo užívat balkon přímo přístupný z Bytu
 - výlučné právo užívat sklepní kóji
9. Jednotka typu **2kk s balkonem** na Zastavěném pozemku pod Budovou, která bude zahrnovat:
- Byt o předpokládané podlahové ploše 57,4 m² situovaný v 7. NP Budovy dle zákresu, který je součástí této přílohy
 - podíl na Společných částech
 - výlučné právo užívat balkon přímo přístupný z Bytu
 - výlučné právo užívat sklepní kóji
10. Jednotka typu **2kk s balkonem** na Zastavěném pozemku pod Budovou, která bude zahrnovat:
- Byt o předpokládané podlahové ploše 57,4 m² situovaný v 7. NP Budovy dle zákresu, který je součástí této přílohy
 - podíl na Společných částech
 - výlučné právo užívat balkon přímo přístupný z Bytu
 - výlučné právo užívat sklepní kóji
11. Jednotka typu **3kk s balkonem v bezbariérovém provedení** na Zastavěném pozemku pod Budovou, která bude zahrnovat:
- Byt o předpokládané podlahové ploše 81,1 m² situovaný v 13. NP Budovy dle zákresu, který je součástí této přílohy
 - podíl na Společných částech

- c) výlučné právo užívat balkon přímo přístupný z Bytu
- d) výlučné právo užívat sklepní kóji

12. Jednotka typu 3kk s balkonem na Zastavěném pozemku pod Budovou, která bude zahrnovat:

- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 81,1 m² situovaný v 14. NP Budovy dle zákresu, který je součástí této přílohy
- b) podíl na Společných částech
- c) výlučné právo užívat balkon přímo přístupný z Bytu
- d) výlučné právo užívat sklepní kóji

13. Jednotka typu 3kk s balkonem na Zastavěném pozemku pod Budovou, která bude zahrnovat:

- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 81,1 m² situovaný v 14. NP Budovy dle zákresu, který je součástí této přílohy
- b) podíl na Společných částech
- c) výlučné právo užívat balkon přímo přístupný z Bytu
- d) výlučné právo užívat sklepní kóji

14. Jednotka typu 4kk s 2 balkony na Zastavěném pozemku pod Budovou, která bude zahrnovat:

- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 139,9 m² situovaný v 18. NP Budovy dle zákresu, který je součástí této přílohy
- b) podíl na Společných částech
- c) výlučné právo užívat balkony přímo přístupné z Bytu
- d) výlučné právo užívat sklepní kóji

15. Jednotka typu 4kk s 2 balkony na Zastavěném pozemku pod Budovou, která bude zahrnovat:

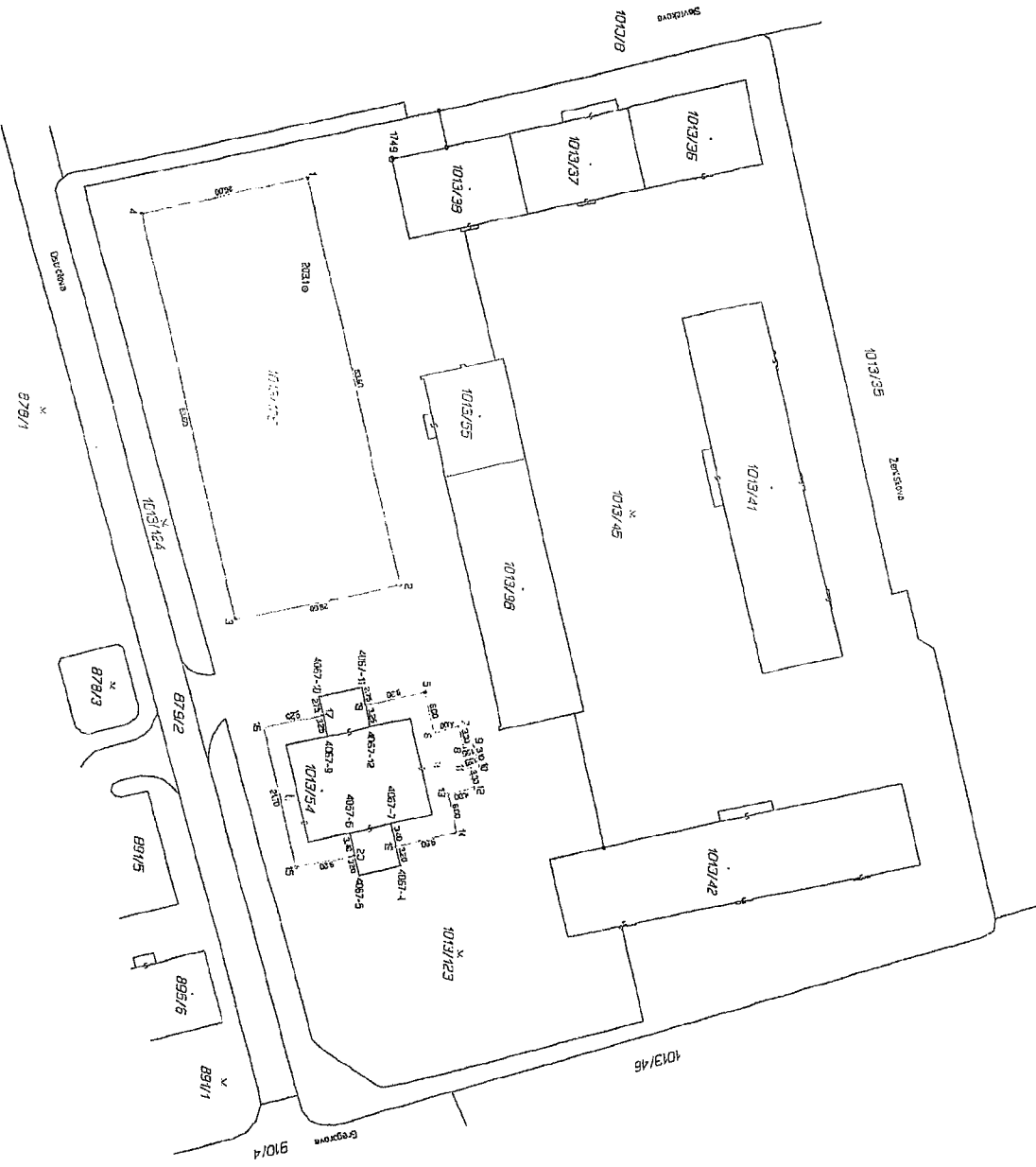
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 139,9 m² situovaný v 18. NP Budovy dle zákresu, který je součástí této přílohy
- b) podíl na Společných částech
- c) výlučné právo užívat balkony přímo přístupné z Bytu
- d) výlučné právo užívat sklepní kóji

16. Ideální spoluvlastnický podíl na Zastavěném pozemku pod Parkovacím domem,

příčemž velikost ideálního spoluvlastnického podílu bude odpovídat právu města užívat 90 parkovacích stání na celkovém počtu parkovacích stání,

příčemž s ideálním spoluvlastnickým podílem se bude pojit výlučné právo užívat 90 parkovacích míst dle rozvržení ze strany Budoucího prodávajícího.

Bezbariérovým provedením se myslí technická úprava Jednotky zahrnující soubor opatření, které zajistí samostatný pohyb a užívání Jednotky osobou s omezenou schopností pohybu a orientace včetně vybavení dle Standardů.



Lot, 1013/35, 1013/37, 1013/39, 1013/41, 1013/45, 1013/46, 1013/42, 1013/23, 1013/28, 1013/24, 1013/25, 1013/26, 879/3, 891/5, 895/6, 891/1.

Lot No.	Area (sq. m)	Area (sq. ft)	Volume (cu. m)	Volume (cu. ft)	Notes
1013/23	61.52	664.1	1027.8	11111.0	2
1013/24	51.52	554.1	772.8	8388.0	2
1013/25	51.52	554.1	772.8	8388.0	2
1013/26	51.52	554.1	772.8	8388.0	2
1013/28	51.52	554.1	772.8	8388.0	2
1013/35	51.52	554.1	772.8	8388.0	2
1013/37	51.52	554.1	772.8	8388.0	2
1013/39	51.52	554.1	772.8	8388.0	2
1013/41	51.52	554.1	772.8	8388.0	2
1013/45	51.52	554.1	772.8	8388.0	2
1013/46	51.52	554.1	772.8	8388.0	2
1013/42	51.52	554.1	772.8	8388.0	2

ENGINEERING PLAN

PROJECT: [REDACTED]
 DRAWING NO.: [REDACTED]
 DATE: [REDACTED]

PREPARED BY: [REDACTED]
 CHECKED BY: [REDACTED]

SCALE: [REDACTED]

SHEET NO. [REDACTED] OF [REDACTED]