

SMLOUVA O SMLouvĚ BUDOUcÍ KUPNÍ

č. NKRD II/F/BKS/...

uzavřena podle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen „OZ“)

NOVÁ KAROLINA II. ETAPA
objekt F

Budoucí prodávající: **New Karolina Residential Development II s.r.o.**

se sídlem Dlouhá 562/22, 779 00 Olomouc, Lazce
obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Ostravě, v oddíle C, vložce 65443
zastoupena paní Kateřinou Urbanovou na základě plné moci ze dne 22.11.2016

IČ: 04398343
DIČ: CZ 04398343

bankovní spojení:
číslo účtu:
tel.: 731 533 522, 585 202 011

Budoucí kupující: | , r.č.
trvale bytem:
tel.: , e-mail: |

I. PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

1. Tato smlouva o smlouvě budoucí kupní (dále jen „Smlouva“) se uzavírá mezi Budoucím prodávajícím jako právnickou osobou, která je investorem a zároveň zhotovitelem stavby s názvem Nová Karolina - II. etapa, Bytový dům F, Ostrava, v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, na pozemcích parc.č. 3463/3, 3463/2 a 3463/42, vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, (dále jen „Budova“), a Budoucím kupujícím jako **fyzickou/právnickou** osobou, která má zájem o následnou koupi jednotky v Budově.
2. Pozemek parc. č. 3463/3, k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, je k datu uzavření této smlouvy ve výlučném vlastnictví statutárního města Ostrava. Budoucí prodávající prohlašuje, že právo výstavby Budovy tímto stavem není dotčeno a že nejpozději k datu uzavření Kupní smlouvy bude uzavřena smlouva o zřízení služebnosti zajišťující potřebná oprávnění k využívání tohoto pozemku.
3. Pozemky parc. č. 3463/2 a 3463/42, vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava jsou ve výlučném vlastnictví Budoucího prodávajícího a jsou zapsány na listu vlastnictví č. 139987 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava a právo Budoucího prodávajícího s nimi nakládat není nijak právně ani fakticky omezeno.
4. Stavební povolení k Budově bylo vydáno dne 20.1.2017, pod č.j. MOaP/02873/17/OSŘP1/Šp a právní moci nabylo dne 25.2.2017.
5. Budova bude tvořena bytovými prostory (dále včetně příslušného podílu na společných částech Budovy a pozemku také jen „Byt“) a nebytovými prostory (dále jen „Garážové stání“), (společně také jen „Předmět koupě“), které budou, dle vůle smluvních stran, předmětem v budoucnu uzavřené kupní smlouvy (dále jen „Kupní smlouva“).
6. Budoucí prodávající se Smlouvou zavazuje prodat Předmět koupě Budoucímu kupujícímu na základě platně uzavřené Kupní smlouvy a Budoucí kupující s touto smlouvou zavazuje poskytnout Budoucímu

prodávajícímu sjednané zálohy na kupní cenu Předmětu koupě a koupit tento Předmět koupě od Budoucího prodávajícího na základě platně uzavřené Kupní smlouvy.

7. Předmětem Smlouvy je především úprava právních vztahů smluvních stran souvisejících s výstavbou a budoucím prodejem Předmětu koupě, zejména pak podmínek uzavření Kupní smlouvy, včetně obsahu Kupní smlouvy a závazků smluvních stran souvisejících s výstavbou Předmětu koupě a hrazením záloh kupní ceny, stejně tak i úprava právních vztahů smluvních stran před podpisem Kupní smlouvy.
8. Cílem Smlouvy je upravit právní vztahy výše uvedených smluvních stran tak, aby bylo dosaženo stavu, kdy se Budoucí kupující stane vlastníkem Předmětu koupě a Budoucí prodávající obdrží celou kupní cenu za prodej Předmětu koupě.

II. UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

1. Smluvní strany se touto Smlouvou zavazují uzavřít v budoucnu Kupní smlouvu, na základě níž Budoucí prodávající prodá Budoucímu kupujícímu a Budoucí kupující koupí od Budoucího prodávajícího Předmět koupě. Obě smluvní strany souhlasně uvádějí, že jejich vůle vyjádřená Smlouvou směřuje k uzavření Kupní smlouvy k Předmětu koupě. Smluvní strany prohlašují, že jsou připraveny Kupní smlouvu, jejíž náležitosti jsou uvedeny níže, bez zbytečného odkladu uzavřít po splnění podmínek vyplývajících z této smlouvy.
2. Smluvní strany dále sjednávají, že náležitosti řádné Kupní smlouvy, které nejsou obsaženy níže, budou doplněny postupem uvedeným v této smlouvě po vzájemné dohodě stran.
3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Kupní smlouva může být uzavřena po splnění dále uvedených podmínek, kterými jsou:
 - skutečnost, že Budova byla řádně zkolaudována a zapsána do katastru nemovitostí vč. Předmětu koupě a současně
 - skutečnost, že Budoucí kupující uhradil všechny své dosud splatné závazky vůči Budoucímu prodávajícímu plynoucí ze smlouvy, pokud nebude mezi stranami písemně dohodnuto jinak.
4. Závazek k předložení návrhu Kupní smlouvy přijímá Budoucí prodávající.
5. Budoucí prodávající se zavazuje předložit Budoucímu kupujícímu návrh Kupní smlouvy nejpozději do 30. dnů ode dne, kdy mu jako navrhovatelí bude doručeno rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, jímž bude proveden zápis zkolaudované Budovy včetně Předmětu koupě do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se mohou písemně dohodnout na jiném postupu uzavření Kupní smlouvy.
7. V případě, že Budoucí kupující nesouhlasí s navrženým zněním Kupní smlouvy, je povinen písemně do 15. dnů ode dne doručení návrhu toto sdělit Budoucímu prodávajícímu a uvést, v čem spatřuje rozpor mezi smlouvou sjednanými podmínkami Kupní smlouvy a návrhem Kupní smlouvy, jak mu byl Budoucím prodávajícím předložen. Shledá-li Budoucí prodávající tyto připomínky opodstatněnými, budou zapracovány do nového návrhu Kupní smlouvy. Naopak shledá-li Budoucí prodávající připomínky Budoucího kupujícího neopodstatněnými, vyzve Budoucího kupujícího k uzavření Kupní smlouvy v původním znění. Obě smluvní strany se zavazují spolupůsobit k odstranění a vyjasnění sporných otázek a k dosažení shody ohledně znění Kupní smlouvy. Právo kterékoliv ze smluvních stran obrátit se v případě sporu na místně a věcně příslušný soud tímto není dotčeno.
8. Lhůta pro přijetí předloženého návrhu Kupní smlouvy se dohodou smluvních stran stanoví v délce 15 dnů ode dne doručení tohoto návrhu Budoucímu kupujícímu. V této lhůtě je Budoucí kupující povinen přijmout předložený návrh Kupní smlouvy a podepsat jej.

9. V případě, že Budoucí kupující bezdůvodně odmítne Kupní smlouvu podepsat, anebo návrh Kupní smlouvy bezdůvodně zamítne, v obou případech i konkludentně, je Budoucí prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit se všemi právními důsledky. Odstoupí-li Budoucí prodávající z tohoto důvodu od Smlouvy, přestává být vázán jakýmkoliv předloženým návrhem Kupní smlouvy. Pokud byl Budoucímu kupujícímu poskytnut Předmět koupě již k užívání, zavazuje se Budoucí kupující v tomto případě Předmět koupě vyklidit a vrátit v původním stavu Budoucímu prodávajícímu obratem v termínu určeném Budoucím prodávajícím.
10. Smluvní strany současně prohlašují, že jsou si vědomy toho, že k datu podpisu této smlouvy není objektivně možné uvést veškeré konkrétní údaje s tím, že absenci těchto údajů nepovažují za vadu, jež by činila tuto smlouvu neplatnou, resp. jež by zavedla důvod ke zpochybnování její platnosti, či mohla být důvodem k odstoupení od této Smlouvy. Jedná se především o údaje týkající se zejména evidenčního označení domu, v němž bude Předmět koupě situován, velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech Budovy, jakož i velikosti spoluvlastnického podílu a označení stavební parcely, na které bude dům vystavěn, věcná břemena správců sítí a další případné skutečnosti, které budou v textu kupní smlouvy doplněny tak, aby korespondovaly se skutečným stavem, existujícím v době uzavírání Kupní smlouvy, kolaudačním souhlasem.

III. OBSAH BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY

1. Předmětem koupě v Kupní smlouvě bude jednotka ve smyslu ustanovení § 1159 a násl. OZ, a případně Garážové stání.
2. Smluvní strany shodně uvádějí, že jsou si vědomy, že definitivní právně závazné vymezení Předmětu koupě lze provést teprve po kolaudaci Budovy rep. Předmětu koupě a po splnění zákonných podmínek pro zápis Předmětu koupě do katastru nemovitostí u místně příslušného katastrálního úřadu.
3. Pro účely této Smlouvy si smluvní strany předběžně upřesňují Předmět koupě následně:

| | | |
|--|--------------------------------------|---------------|
| Jednotka - Byt | podlaží | |
| | číslo bytu | |
| | velikost |+kk |
| | skladba místností | |
| | projektovaná plocha v m ² | |
| | příluženství bytu | sklep č. |
| Garážové stání (podíl na jednotce - nebytový prostor s právem výlučného užívání konkrétního stání dle grafického plánu) | č. | |

4. Budoucí kupující bere na vědomí, že údaje uvedené v článku IV odst. 3 smlouvy jsou předběžné, vycházejí zejména ze schváleného projektu Budovy, a mohou doznat dílčích změn v důsledku technických a právních okolností během realizace projektu.
5. Schéma bytu a garážového stání, a jejich popis, jsou uvedeny v přílohách č. 1 a 2, jež jsou nedílnou součástí Smlouvy. Byt bude vybaven, nedojde-li postupem stanoveným ve smlouvě k jiné dohodě

smluvních stran, v souladu s popisem standardního provedení bytu a vybavení (dále jen „Standard“), který je uveden v příloze č. 3 Smlouvy.

6. Budoucí prodávající se zavazuje předat Budoucímu kupujícímu Předmět koupě nejpozději do **30 dnů** data uzavření Kupní smlouvy.
7. Budoucí prodávající se dále zavazuje zahájit řízení o kolaudaci Budovy resp. Předmětu koupě nejpozději do 31. 8. 2018.
8. Budoucí prodávající se dále zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu na jeho žádost dostupné informace o postupu přípravy a výstavby Budovy a neprodleně jej informovat o podstatných změnách v projektu, pokud se dotýkají Předmětu koupě vymezeného smlouvou. Budoucí kupující si bude moci místo výstavby i samotný rozestavěný byt (dále také jen „Staveniště“) po předchozí dohodě s Budoucím prodávajícím prohlédnout. Budoucí kupující současně bere tímto na vědomí, že na Staveništi musí dodržet veškerá bezpečnostní opatření a pohybovat se po Staveništi pouze s pověřeným pracovníkem Budoucího prodávajícího po předchozím ohlášení. Vstup na Staveniště mu bude umožněn pouze na jeho vlastní nebezpečí a Budoucí prodávající nepřebírá jakoukoliv odpovědnost za škody vzniklé Budoucímu kupujícímu při pobytu na Staveništi. Budoucí prodávající má právo z bezpečnostních důvodů, či jiných oprávněných důvodů, vstup Budoucímu kupujícímu na Staveniště dočasně odmítnout.

IV. KLIENTSKÉ ZMĚNY

1. Budoucí kupující je oprávněn požádat Budoucího prodávajícího o změnu v provedení nebo vybavení bytu oproti Standardu, jež je popsán v příloze č. 3 smlouvy (dále jen „Klientské změny“). Budoucí prodávající se zavazuje akceptovat tyto požadavky Budoucího kupujícího pouze při splnění následujících předpokladů, že:
 - takové změny jsou technicky a stavebně možné a nebude dále vážně ohrožen časový harmonogram výstavby a kolaudace Budovy;
 - takové změny neodporují bezpečnostním, protipožárním, hygienickým a jiným závazným technickým normám a předpisům;
 - požadavky na takové změny budou Budoucím kupujícím Budoucímu prodávajícímu doručeny do termínu, který Budoucí prodávající pro jednotlivé součásti provedení a vybavení bytu stanoví následovně:
 - instalace ZTI, elektro do
 - vnitřní vybavení (podlahy, dveře, obklady, dlažby) do
 - Budoucí kupující akceptuje navýšení kupní ceny, pokud požadované změny k takovému navýšení povedou;
 - Budoucí kupující poskytne ve stanoveném termínu Budoucímu prodávajícímu mimořádnou zálohu na kupní cenu Předmětu koupě odpovídající navýšení kupní ceny vyvolané požadovanými změnami.
2. Požadavek na Klientské změny oproti ujednání smlouvy či projektu Budovy, např. i drobných stavebních úprav v bytě, je nutno předat Budoucímu prodávajícímu vždy písemně, nejpozději k termínům uvedeným výše. Při nesplnění tohoto termínu ze strany Budoucího kupujícího může Budoucí prodávající s ohledem na rozpracovanost Budovy a konkrétního bytu tento požadavek na Klientskou změnu odmítnout.
3. Uplatní-li Budoucí kupující požadavek na Klientské změny proti Standardu (viz příloha č. 3 smlouvy), např. nadstandardní provedení a vybavení bytu, předloží mu Budoucí prodávající na základě provedené kalkulace návrh na změnu kupní ceny Předmětu koupě formou dodatku ke smlouvě, který bude obsahovat popis a vyčíslení ceny Klientských změn. Budoucí kupující je povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu vyúčtované náklady, které Budoucímu prodávajícímu vznikly s dosavadním zajišťováním objednané Klientské změny I v případě, kdy nedojde k uzavření dodatku ke smlouvě. Obdobně bude Budoucí prodávající postupovat též v případě, že Budoucí kupující dodatečně změní své předchozí

rozhodnutí ohledně Klientských změn v době, kdy již byly vynaloženy prostředky nebo provedeny kroky k realizaci jeho dřívějšího rozhodnutí.

4. Kalkulace požadované Klientské změny, vzájemně odsouhlasené oběma smluvními stranami, bude provedena tak, že od ceny Klientských změn požadovaných Budoucím kupujícím bude odečtena cena standardního provedení nebo vybavení. V případech, kdy realizace Klientské změny Budoucího kupujícího je možná a vyžaduje demontáž již instalovaného vybavení, nebo provedení bouracích prací nebo použití jiné technologie, zahrne se do kalkulace též cena těchto prací. Spočívá-li Klientská změna Budoucího kupujícího ve zvýšení vybavenosti předmětného bytu nebo instalaci dalších zařízení nebo provedení většího množství některých prací atd., zahrne se do kalkulace cena nadstandardně požadovaného vybavení a cena práce spojené s jeho provedením nebo instalací.
5. Neschválí-li Budoucí kupující předloženou kalkulaci požadovaných klientských změn, a z ní vyplývající návrh navýšení kupní ceny Předmětu koupě, bez zbytečného odkladu po jejich předložení, tj. do 5 kalendářních dnů, projednají smluvní strany alternativní možnosti řešení Klientských změn ze strany Budoucího kupujícího. Nepodaří-li se dospět k dohodě, není Budoucí prodávající povinen příslušné Klientské změny Budoucího kupujícího akceptovat.

V. PRÁVA A POVINNOSTI SOUVISEJÍCÍ S PŘEDMĚTEM KUPNÍ SMLOUVY

1. Společně s koupí Předmětu koupě na základě platně uzavřené a podepsané Kupní smlouvy převezme Budoucí kupující práva a povinnosti, které souvisejí s vlastnictvím Předmětu koupě a které se vztahují jednak ke společným částem Budovy, jednak ke způsobu provádění správy Budovy, úhradě společných nákladů Budovy a rozhodování o věcech správy Budovy.
2. Budoucí kupující bere tímto na vědomí, že počínaje dnem předání a převzetí Předmětu koupě Budoucímu kupujícímu vznikají povinnosti směřující k úhradě provozních nákladů Předmětu koupě a k úhradě poměrné části společných nákladů na provoz a údržbu Budovy, zahrnující zejména povinnost přispívat poměrnou částí na náklady na osvětlení, vytápění, úklid a údržbu společných prostor Budovy, náklady na provoz společných strojů a zařízení v Budově jako např. regulační stanice tepla, výtah, domovní telefon, rozvod televizního signálu atp., náklady na úklid a údržbu přilehlého pozemku, pojištění, dále náklady na dodávky služeb a médií, které jsou placeny za dům jako celek, povinné revize atd., náklady na opravy a rekonstrukce společných částí Budovy, a údržbu sadových úprav.
3. Základní klíč pro rozpočet společných nákladů na provoz a údržbu Budovy bude stanoven podle spoluvlastnického podílu každého vlastníka. Tento klíč může být na základě rozhodnutí vlastníků jednotek modifikován s tím, že Budoucí kupující se zavazuje respektovat rozhodnutí přijatá společně vlastníky jednotek a plnit povinnosti, které mu z těchto rozhodnutí vyplnou.
4. Budoucí kupující si je vědom toho, že pro řádné dokončení a funkčnost Stavby bude v budoucnu nutno zřídit ve prospěch správců sítě věcná břemena, která nelze k datu uzavření této smlouvy specifikovat s čímž Budoucí kupující také souhlasí. V případě, že správci sítě pro zřízení věcných břemen budou požadovat samostatný písemný souhlas se zřízením věcného břemene Budoucího kupujícího, je Budoucí kupující povinen tento písemný souhlas Budoucímu prodávajícímu, resp. správci sítě, vydat. V případě, že takto Budoucí kupující neučiní, může se jednat o vážné porušení smlouvy a Budoucí prodávající může od smlouvy odstoupit v souladu s čl. VIII.

VI. CENOVÁ UJEDNÁNÍ A ZPŮSOB URČENÍ CENY V KUPNÍ SMLOUVĚ

1. Smluvní strany se dohodly na celkové ceně za Předmět koupě ve výši:
....., - Kč vč. DPH
(slovy: Kč vč. DPH).

Z toho: Byt,- Kč vč. DPH
Garážové stání č. xx,-Kč vč. DPH

2. Veškeré cenové údaje uvedené ve smlouvě jsou uváděny vč. daně z přidané hodnoty, která bude ke sjednaným cenám účtována obdobně podle platných daňových předpisů v době uzavření Kupní smlouvy.
3. Cena (hodnota) případného nadstandardního vybavení bytu v případě uplatněné Klientské změny Budoucím kupujícím a odsouhlasené Budoucím prodávajícím v souladu s ustanoveními smlouvy bude stanovena jako rozdíl mezi standardním a požadovaným nadstandardním vybavením, včetně rozdílu v pracnosti zabudování. Tato cena Klientských změn bude připočtena ke kupní ceně Standardu, čímž vznikne konečná kupní cena za Předmět koupě.
4. Smluvní strany tímto sjednávají, že před uzavřením Kupní smlouvy poskytne Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu následně stanovené řádné zálohy na kupní cenu Předmětu koupě ve výši, v termínech a za podmínek stanovených touto smlouvou, a to takto:
 - 1. zálohu ve výši 20 % kupní ceny Předmětu koupě do 15. dnů po podpisu této smlouvy (do této částky se započítává již uhrazený rezervační poplatek dle rezervační smlouvy ze dne),
 - 2. doplatek ve výši 80 % kupní ceny Předmětu koupě do 5. dnů po vydání kolaudačního souhlasu k Předmětu koupě nebo do 10. dnů po uzavření zástavní smlouvy zajišťující úvěr Budoucího kupujícího, prostřednictvím kterého má být kupní cena hrazena, podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve
 -
4. V případech, kdy Budoucí kupující požaduje ve smyslu příslušných ustanovení smlouvy Klientské změny, které vedou k navýšení kupní ceny Předmětu koupě, je Budoucí kupující povinen poskytnout Budoucímu prodávajícímu mimořádnou zálohu na kupní cenu Předmětu koupě odpovídající ... % navýšení kupní ceny (ceně Klientských změn), která je splatná bankovním převodem na účet Budoucího prodávajícího do ... kalendářních dnů po podpisu dodatku smlouvy, anebo do ... kalendářních dnů po odsouhlasení Klientských změn oběma smluvními stranami, podle toho, která lhůta uplyne jako první.
5. Všechny platby uhradí Budoucí kupující bankovním převodem na bankovní účet Budoucího prodávajícího, uvedený v záhlaví této smlouvy za použití uvedeného variabilního symbolu.
6. Smluvní strany výslovně ujednávají, že Budoucí kupující není bez výslovné písemné dohody těchto smluvních stran oprávněn započíst na úhradu kupní ceny Předmětu koupě stanovené touto smlouvou žádná svá jiná plnění, a to bez ohledu na právní důvod takových plnění.
7. Za rozhodné datum splátky nebo jiné úhrady je považované po dohodě smluvních stran datum jejího připsání na účet Budoucího prodávajícího.
8. V případě, že Budoucí kupující bude hradit kupní cenu Předmětu koupě prostřednictvím úvěru, bude při převodu Předmětu koupě do jeho vlastnictví postupováno podle platných právních předpisů pro získání úvěru, v součinnosti obou smluvních stran a příslušného finančního ústavu (Budoucí prodávající poskytne souhlas se zřízením zástavního práva apod.).

VII. UJEDNÁNÍ O SANKCÍCH

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení Budoucího kupujícího s jakoukoliv platbou vyplývající z této smlouvy přesahujícího 5 kalendářních dnů má Budoucí prodávající právo účtovat Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta nebude

Budoucímu kupujícímu účtována, pokud jeho prodlení s platbou bylo způsobeno okolnostmi vyšší moci. Ustanovení o náhradě škody tímto nejsou dotčena.

2. Výše uvedenou smluvní pokutu je Budoucí kupující povinen zaplatit ve stanoveném termínu splatnosti na písemnou výzvu Budoucího prodávajícího.
3. Neuhradí-li Budoucí kupující svůj dluh vůči Budoucímu prodávajícímu ani na základě písemné výzvy k zaplacení v náhradním termínu stanoveném Budoucím prodávajícím, je Budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
4. Při zaviněném prodlení Budoucího prodávajícího s předáním Předmětu koupě Budoucímu kupujícímu, který řádně uhradil splatné zálohy na kupní cenu Předmětu koupě, včetně případného navýšení ceny Předmětu koupě z důvodu Klientských změn, nejpozději po datu 30.10.2018, má Budoucí kupující nárok na smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s předáním. Tato smluvní pokuta bude Budoucímu kupujícímu vyplacena nejpozději do 30 dnů ode dne předání Předmětu koupě.

VIII. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY A VRÁCENÍ ZÁLOH A PŘEPLATKŮ

1. Jednostranné odstoupení od Smlouvy je možné pouze za podmínek stanovených zákonem nebo touto smlouvou, jinak může být tato smlouva zrušena pouze dohodou obou smluvních stran.
2. Budoucí kupující je oprávněn od Smlouvy odstoupit:
 - s uvedením důvodu v případě podstatného porušení smluvních povinností Budoucím prodávajícím, pokud Budoucí prodávající neodstraní následky porušení svých smluvních povinností nebo nesplní svou smluvní povinnost ani po dvojí písemné výzvě Budoucím kupujícím v přiměřené a dohodnuté lhůtě stanovené mu k tomuto účelu Budoucím kupujícím.
3. Podstatným porušením povinností Budoucího prodávajícího se rozumí zejména:
 - nezahájení kolaudačního řízení;
 - nedosažení kolaudace Budovy resp. Předmětu koupě;
 - nedodržení dohodnutého termínu předání Předmětu koupě ani v náhradním dohodnutém termínu.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě podstatného porušení povinností Budoucím prodávajícím, vyplývajících z této smlouvy, je Budoucí kupující povinen Budoucího prodávajícího na tuto skutečnost upozornit, a to písemným upozorněním na podstatné porušení povinností, zaslaným Budoucímu prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, co Budoucí kupující takové porušení zjistí. Písemné upozornění na podstatné porušení povinností musí obsahovat přesné určení, v čem Budoucí kupující porušení povinností Budoucího prodávajícího spatřuje a stanovení lhůty (náhradní lhůty) pro odstranění následků porušení povinností nebo pro dodatečné splnění této povinnosti. Náhradní stanovená lhůta musí být přiměřená povaze povinnosti, která má být splněna nebo povaze následků, které mají být odstraněny.
5. Odstoupí-li od této smlouvy Budoucí kupující v případě podstatného porušení smluvních povinností Budoucího prodávajícího, je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu jím zaplacené zálohy dle čl. VII odst. 4 této smlouvy v plné výši do 30 dnů ode dne, kdy k odstoupení od smlouvy došlo.
6. Odstoupit od této smlouvy lze i v případě prokázaného úmrtí Budoucího kupujícího. Pokud zůstavitelův dědic písemně neoznámí Budoucímu prodávajícímu do 30 dnů od data úmrtí Budoucího kupujícího, že na smlouvě trvá, a že nastupuje do již založeného smluvního vztahu na místo zemřelé fyzické osoby, platí dle výslovné dohody všech zúčastněných, že se smlouva v celém rozsahu ex tunc ruší. Pro tento případ vrátí Budoucí prodávající zůstavitelovu dědici uhrazené zálohy snížené o případně již vynaložené náklady na Klientské změny.
7. Budoucí prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit:

- s uvedením důvodu v případě, že je Budoucí kupující v prodlení se splatnými platbami vůči Budoucímu prodávajícímu a že dlužnou částku nezaplatil ani na základě výzvy k zaplacení v náhradní dodatečné lhůtě,
- s uvedením důvodu v případě stanoveném v čl. II odst. 9 Smlouvy, tzn. bezdůvodného odmítnutí podpisu Kupní smlouvy Budoucím kupujícím, anebo zamítnutí znění Kupní smlouvy Budoucím kupujícím, ve lhůtě do 20 dnů ode dne doručení návrhu Kupní smlouvy.
- s uvedením důvodu v případě porušení povinností Budoucího kupujícího plynoucích ze smlouvy, které mohou vážným negativním způsobem ovlivnit výstavbu Budovy, prodej jendotek jiným Budoucím kupujícím apod.

Ve výše uvedených případech odstoupení od smlouvy není Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu uhrazenou 1. zálohu na kupní cenu Předmětu koupě dle čl. VI odst. 4 Smlouvy. Budoucí prodávající je zároveň oprávněn nabídnout Předmět koupě novému budoucímu kupujícímu, přičemž zálohy zaplacené Budoucím kupujícím je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu teprve tehdy, až uzavře kupní smlouvu s jiným kupujícím. Současně je v tomto případě Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu veškeré provozní náklady související s provozem Předmětu koupě od termínu kolaudace až po prodej jinému kupujícímu. Vzniklé náklady za Klientské změny, které si Budoucí kupující objednal u Budoucího prodávajícího, a které nebudou akceptované novým kupujícím, jdou k tíži Budoucího kupujícího a Budoucí prodávající provede zápočet těchto vzniklých nákladů se zbylou částkou k vrácení Budoucímu kupujícímu.

8. Část zaplacených záloh, které ve smyslu tohoto článku smlouvy není Budoucí prodávající povinen vracet Budoucímu kupujícímu, se považuje za smluvní pokutu (odstupné) náležející Budoucímu prodávajícímu. Tím není dotčena povinnost Budoucího kupujícího uhradit smluvní úroky z dlužných částek nebo nahradit Budoucímu prodávajícímu vzniklou škodu.
9. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem, kdy byla o odstoupení druhá smluvní strana písemně informována odstupující stranou. Odstoupením od smlouvy není dotčena odpovědnost smluvních stran za případnou škodu způsobenou protistraně porušením smluvních povinností ani povinnost uhradit smluvní pokuty v případech stanovených smlouvou.
10. Od této smlouvy nelze odstoupit pro porušení povinností druhé smluvní strany, pokud takové porušení povinností bylo způsobeno okolnostmi vyšší moci, pokud se smluvní strany dále nedohodnou jinak. Práva a povinnosti smluvních stran založená Smlouvou přecházejí též na právní nástupce smluvních stran

IX. SOUČINNOST A ODPOVĚDNOST SMLUVNÍCH STRAN, ZMĚNY SMLOUVY A ŘEŠENÍ ROZPORŮ

1. Místem plnění závazků smluvních stran je provozovna Budoucího prodávajícího na adrese Důlní 1, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava, nevyplývá-li z povahy věci nebo z dohody smluvních stran něco jiného.
2. Za Budoucího prodávajícího je pověřen vyřizováním:
 - ve věcech smluvních a technických:
Kateřina Urbanová, tel. 731 533 522, email: urbanova@nkrd.cz
Ing. Libor Tandler, tel. 724 204 107, email: tandler@gemo.cz
 - ve věcech klientských změn:
Ing. Jakub Teper, tel. 720 666 480, email: teper@gemo.cz

Taktéž Budoucí kupující je oprávněn ustanovit si zástupce pro jednání související s plněním smlouvy a písemně zmocnění či plnou moc doručit do sídla Budoucího prodávajícího. Takto udělená písemná zmocnění jsou pro Budoucího prodávajícího i pro Budoucího kupujícího závazná a lze je zrušit pouze

písemným odvoláním Budoucím kupujícím, když o tomto zrušení je Budoucí kupující povinen Budoucího prodávajícího informovat bez zbytečného odkladu písemně.

3. Pro vyloučení nedorozumění se Budoucí kupující a Budoucí prodávající dohodli, že veškerá korespondence ze strany Budoucího prodávajícího, která zakládá právo Budoucího prodávajícího odstoupit od smlouvy, či právo na jinou sankci vůči Budoucímu kupujícímu, anebo je určující pro stanovení počátku běhu lhůt stanovených Smlouvou, bude odeslána dvěma možnými způsoby komunikace, a to poštou a zároveň emailem. Kontaktní údaje jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy.
4. Pro usnadnění a urychlení vzájemné komunikace mezi smluvními stranami v případě, že Budoucího kupujícího tvoří více osob, Budoucí kupující souhlasí s tím, aby korespondence, která by i dle platných právních předpisů, měla být doručována všem osobám tvořící Budoucího kupujícího, bude adresována pouze s tím, že s tím souhlasí a podpisem Smlouvy přímo k tomuto zplnomocňuje.
5. Budoucí kupující výslovně souhlasí s tím, aby Budoucí prodávající ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, shromažďoval a zpracovával jeho osobní údaje za účelem jejich použití při realizaci práv a povinností v souvislosti s touto smlouvou. Jiné použití je vyloučeno. Budoucímu kupujícímu náleží všechna práva dle § 21 cit. zákona.
6. Všechna ustanovení smlouvy je možno měnit nebo doplnit pouze formou písemných dodatků potvrzených oběma smluvními stranami. Pokud by se některé ustanovení smlouvy stalo po jejím uzavření právně zakázaným, neúčinným nebo neplatným, neovlivní to právní platnost jejich ostatních ustanovení a smlouvy jako celku.
7. Odpovědnost smluvních stran za škodu způsobenou druhé smluvní straně, se řídí obecně závaznými právními předpisy. Odpovědnost smluvních stran za škodu způsobenou druhé smluvní straně není dotčena zaplacením smluvní pokuty ani odstoupením od smlouvy.
Žádná ze smluvních stran neodpovídá za porušení svých smluvních povinností, pokud takové porušení bylo způsobeno okolnostmi vyšší moci (živelné pohromy, jiné přírodní katastrofy). Smluvní strana, která není schopna splnit své povinnosti pro okolnosti vyšší moci, je povinna druhou smluvní stranu neprodleně informovat o těchto okolnostech. V případě výskytu okolností vyšší moci se lhůty stanovené podle Smlouvy, které jsou v běhu v době výskytu okolností vyšší moci, prodlužují o dobu trvání okolností vyšší moci.
8. V případě jakéhokoliv sporu, nedorozumění nebo sporného nároku vzniklého při plnění této smlouvy se smluvní strany budou snažit dosáhnout vzájemné dohody použitím všech přiměřených postupů smírného řešení obchodních sporů, přičemž sporné otázky budou vykládány vždy v souladu s předmětem, účelem a se zásadami této smlouvy a při řešení sporů ohledně výkladu smlouvy budou smluvní strany vycházet z toho, jaká byla jejich vůle při uzavírání smlouvy.
9. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pro rozhodování jakýchkoliv sporných otázek vyplývajících ze Smlouvy bude použito právo platné a účinné na území České republiky.
10. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy je Budoucí kupující oprávněn postoupit třetí osobě se souhlasem Budoucího prodávajícího.
11. Budoucí prodávající je oprávněn převést svá práva a povinnosti plynoucí ze Smlouvy na třetí osobu bez souhlasu Budoucího kupujícího.

X. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Smlouva je vyhotovena ve dvou/třech stejnopisech o rovnocenné platnosti, z nichž každý účastník této smlouvy obdrží po jednom vyhotovení.

2. Obě smluvní strany prohlašují, že došlo ke shodě o celém obsahu Smlouvy.
3. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
4. Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky odsouhlasenými oběma smluvními stranami.
5. Přílohami a nedílnou součástí Smlouvy jsou:
 - Příloha č. 1 - dispoziční schéma Bytu a skladu
 - Příloha č. 2 - dispoziční schéma Garážového stání;
 - Příloha č. 3 - popis Standardu.
6. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřely vážně, srozumitelně, určitě a svobodně, ne v omylu, ne v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, před jejím podpisem si ji přečetly a jejímu obsahu v celé šíři rozumějí, když tato Smlouva se zákonu nepřičí ani jej neobchází, a na důkaz své pravé vůle pak připojují své vlastnoruční podpisy.

V Ostravě dne

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

.....
za New Karolina Residential Development, s.r.o.
Kateřina Urbanová
na základě plné moci ze dne 22.11.2016

.....
.....