

## SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku (dále jen „**Smlouva**“) mezi smluvními stranami:

### 1) **NOVÁ PAPIRNA, a.s.**

IČO: 280 14 111, se sídlem Zahradní 2833/2, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň, zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Plzni, v oddílu B, vložka 1431, zastoupená Martinem Hrubým, jednatelem, č. bankovního účtu: **12466932/0800**, vedený u **České spořitelny, a.s.**, variabilní symbol: ..... (číslo bytu)  
(dále též jako „**Budoucí prodávající**“)

a

2) **Pan/í .....**, rč: ....., bytem ....., adresa pro doručování: .....

(dále též jen „**Budoucí kupující**“)

(výše uvedené smluvní strany jsou dále v této smlouvě označovány jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

za následujících podmínek:

## 1 PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

- 1.1. Předmětem této Smlouvy jsou povinnosti Smluvních stran uzavřít za podmínek dále v této Smlouvě uvedených budoucí kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k bytové jednotce, která je podrobně popsána v Příloze č. 1 této Smlouvy, a jejíž obsah je dále v této Smlouvě ujednán (dále jen „**Kupní smlouva**“).
- 1.2. Účelem této Smlouvy je upravit podrobně oprávnění a povinnosti Smluvních stran při výstavbě, klientských změnách, financování a převzetí bytové jednotky, kterou si Budoucí kupující vybral z nabídky Budoucího prodávajícího.
- 1.3. Předmětem této Smlouvy jsou dále některé další povinnosti stran související s naplněním účelu této Smlouvy.

## 2 PROHLÁŠENÍ BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO

- 2.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že jakožto developer zajišťuje výstavbu bytových a nebytových jednotek v rámci projektu „NOVÁ PAPIRNA – III. etapa – objekt E“ (dále jen „**Projekt**“). Projekt je popsán v Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 2.2. V rámci Projektu realizuje Budoucí prodávající **výstavbu bytového domu E**, v němž je umístěna bytová jednotka, která je předmětem budoucího převodu dle Kupní smlouvy, a který je blíže popsán v Příloze č. 3 (dále jen „**Bytový dům**“).
- 2.3. Budoucí prodávající prohlašuje:
  - (a) že je právnickou osobou založenou a platně existující podle práva České republiky, která podniká mimo jiné v oblasti developerské výstavby,
  - (b) že jeho identifikační údaje odpovídají aktuálnímu zápisu v obchodním rejstříku ke dni uzavření této Smlouvy,
  - (c) že za Budoucího prodávajícího tuto smlouvu uzavírá oprávněný zástupce,
  - (d) že není v úpadku ani v hrozícím úpadku.

### 3 PROHLÁŠENÍ BUDOUcíHO KUPUJícíHO

#### 3.1. Budoucí kupující prohlašuje:

- (a) že důkladně zvážil výběr bytové jednotky, souhlasí s jejím vymezením v Příloze č. 1 této Smlouvy a toto vymezení pokládá za dostatečně určité,
- (b) že se seznámil s Projektem, který je popsán v Příloze č. 2 této Smlouvy,
- (c) že měl možnost se seznámit se správnými rozhodnutími, na jejichž základě je Projekt Budoucím prodávajícím prováděn, a jejichž soupis je uveden v Příloze č. 2 této Smlouvy,
- (d) že se seznámil se soupisem standardů bytové jednotky, kterou si zvolil, a který tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy,
- (e) že zvážil možnosti financování budoucí kupní ceny jím zvolené bytové jednotky a dospěl k závěru, že je schopen budoucí kupní cenu uhradit ve formě záloh dohodnutých v této Smlouvě dále,
- (f) že je schopen splnit své další povinnosti vyplývající mu z této Smlouvy,
- (g) že získal veškeré potřebné souhlasy pro platné uzavření této Smlouvy (zejm. manžel či manželka Budoucího kupujícího vyslovili souhlas s uzavřením této Smlouvy) a nehrozí tak riziko, že by byla zpochybněna platnost této Smlouvy pro nedostatek souhlasu ze strany třetí osoby.

#### 3.2. Budoucí kupující prohlašuje, že se podrobně seznámil s Projektem, jakož i se zasazením Projektu do širších souvislostí revitalizace areálu bývalé papírny a papírenského parku. Budoucí kupující prohlašuje, že se podrobně seznámil s architektonickou studií vypracovanou společností PRO STORY s.r.o v 06/2020, ze které vyplývá rozsah budoucí zastavěnosti oblasti bývalé plzeňské papírny a papírenského parku. Budoucí kupující prohlašuje, že je srozuměn se skutečností, že v této oblasti bude v nadcházejících letech probíhat stavební činnost. Bude-li Budoucí kupující účastníkem jakéhokoli budoucího stavebního řízení týkajícího se výstavby v této oblasti nebo bude-li mít Budoucí kupující vliv na rozhodnutí orgánu právnické osoby, která bude účastníkem takového řízení, zavazuje se Budoucí kupující zdržet se všeho, co by mohlo jakkoli ohrozit realizaci výstavby v uvedeném území, nebo prosadit takové rozhodnutí právnické osoby, aby se tato zdržela všeho, co by mohlo jakkoli ohrozit realizaci výstavby v uvedeném území. K témuž se Budoucí kupující zavazuje zavázat i svého právního nástupce, pokud Bytovou jednotku v budoucnu zcizí.

### 4 PŘEDMĚT BUDOUcíHO PRODEJE

#### 4.1. Předmětem budoucího prodeje v Kupní smlouvě je bytová jednotka č. ...., která je podrobně vymezena v Příloze č. 1 této Smlouvy, a to s veškerými součástmi a s veškerým příslušenstvím, které k ní náleží a která je popsána v Příloze č. 1 (dále jen „**Bytová jednotka**“). Bytová jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech Bytového domu. Je-li v Příloze č. 1 této Smlouvy uveden také spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru – garáži, zahrnuje v takovém případě Bytová jednotka také tento spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru – garáži.

#### 4.2. Smluvní strany se dohodly, že pokud před uzavřením Kupní smlouvy Budoucí prodávající učiní právní jednání, v jehož důsledku vznikne bytové spoluvlastnictví k jednotkám, tedy dojde k prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dále „**Prohlášení vlastníka**“), případně změnu Prohlášení vlastníka, v jejichž důsledku dojde k doplnění některých údajů vymezujících Bytovou jednotku, bude Bytová jednotka v Kupní smlouvě vymezena v souladu s Prohlášením vlastníka.

## 5 PRŮBĚH VÝSTAVBY BYTOVÉHO DOMU A BYTOVÉ JEDNOTKY

- 5.1. Předpokládaný průběh výstavby Bytového domu a Bytové jednotky je blíže uveden v Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 5.2. Budoucí prodávající se zavazuje Budoucímu kupujícímu, že dokončí Bytový dům a Bytovou jednotku do **31. 3. 2027**, tedy že do této doby zajistí vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí, kterým příslušný stavební úřad vysloví souhlas s užíváním jak Bytového domu, tak Bytové jednotky v něm umístěné.
- 5.3. Budoucí kupující je oprávněn po uzavření této Smlouvy požádat Budoucího prodávajícího o možnost provést kontrolu průběhu výstavby Bytového domu a Bytové jednotky, a to po vzájemné dohodě s Budoucím prodávajícím. Budoucí prodávající sdělí Budoucímu kupujícímu termín a čas kontrolní prohlídky alespoň pět (5) pracovních dnů předem. Budoucí prodávající zajistí při provádění kontroly přítomnost odpovědného pracovníka Budoucího prodávajícího.
- 5.4. Smluvní strany v této Smlouvě rozumějí událostí vyšší moci zejména extrémní klimatické podmínky, živelné pohromy, války, stávky, jakož i další objektivní okolnosti znemožňující provádění stavebních prací dle příslušných správních rozhodnutí, a to zejména na Bytovém domě a/nebo Bytové jednotce nebo znemožňující dodržení technologických postupů výstavby Bytového domu a/nebo Bytové jednotky. V případě výskytu události vyšší moci je Budoucí prodávající povinen vyrozumět o této skutečnosti bez zbytečného odkladu Budoucího kupujícího a je-li to možné sdělit Budoucímu kupujícímu předpokládanou dobu prodloužení způsobeného událostí vyšší moci.

## 6 BUDOUCÍ KUPNÍ CENA

- 6.1. Smluvní strany se dohodly na celkové budoucí kupní ceně za Bytovou jednotku včetně daně z přidané hodnoty ve výši .....-**Kč**, slovy: .....*korunčeských*. Tato budoucí kupní cena se sestává ze součtu základní ceny bytové jednotky (v níž je případně zahrnuta i cena spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce – garáži), k níž bude připočtena daň z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“), a ceny podílu na pozemku pod Bytovým domem a na případném pozemku přiléhajícím (či pozemcích přiléhajících) k Bytovému domu (dále jen „**cena podílů na pozemcích pod Bytovým domem**“), tedy v tomto členění:

	<b>Základní cena v Kč</b>	<b>DPH (12 %) v Kč</b>	<b>Cena v Kč vč. DPH</b>
<b>Cena bytové jednotky</b>	..... Kč	..... Kč	..... Kč
<b>Cena podílů na pozemcích pod Bytovým domem</b>	..... Kč	..... Kč	..... Kč
<b>Celková budoucí kupní cena</b>	.....- <b>Kč</b>		

- 6.2. Budoucí prodávající bude povinen odvést DPH ze shora uvedených částek, neboť je registrovaným plátcem DPH a tuto povinnost mu ukládá příslušný právní předpis. Shora uvedené výše DPH a sazby DPH vycházejí z právního stavu, který existuje ke dni uzavření této Smlouvy. Pokud se po uzavření této Smlouvy změní právní předpisy tak, že bude Budoucí prodávající povinen odvést jinou výši DPH, pak se konečná budoucí kupní cena mění tak, že bude určena jako součet základní ceny a částky odpovídající DPH, k jejímuž odvodu bude Budoucí prodávající povinen. Adekvátně této změně bude změněna též výše jednotlivých záloh na budoucí kupní cenu, které bude Budoucí kupující povinen Budoucímu prodávajícímu hradit.
- 6.3. K účinnosti změny budoucí kupní ceny dle čl. 6.2. této Smlouvy dochází doručením oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o takové změně. V tomto oznámení Budoucí

prodávající uvede novou výši budoucí kupní ceny v členění uvedeném v čl. 6.1. této Smlouvy a uvede též výši nově stanovených záloh na budoucí kupní cenu.

- 6.4.** Celková budoucí kupní cena za Bytovou jednotku je sjednána jako pevná, ledaže je v této Smlouvě ujednáno jinak. Celková budoucí kupní cena za Bytovou jednotku může být změněna v důsledku dohody o tzv. klientských změnách. Rozsah klientských změn Smluvní strany případně uvedou v písemné, oběma Smluvními stranami podepsané objednávce a/nebo dodatku k této Smlouvě. Dohoda o klientských změnách bude dle ujednání Smluvních stran kromě cenového ujednání zahrnovat rovněž předpokládaný termín dokončení klientských změn.

## **7 PLATEBNÍ PODMÍNKY A ZAJIŠTĚNÍ FINANCOVÁNÍ**

- 7.1.** Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující zaplatí budoucí kupní cenu formou záloh na budoucí kupní cenu před uzavřením Kupní smlouvy.

- 7.2.** Budoucí kupující uhradí budoucí kupní cenu následujícími zálohami:

- (a) částku ve výši 10/20 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující nejpozději do jednoho (1) týdne od uzavření této Smlouvy;
- (b) částku ve výši 15 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující po dokončení hrubé stavby Bytové jednotky bez vnitřních zdí (příček);
- (c) částku ve výši 15 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující poté, co bude příslušným katastrálním úřadem povolen vklad vlastnického práva k novým jednotkám dle Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí (tj. v katastru nemovitostí bude nově zapsán pozemek, v němž Budoucí prodávající vymezí jednotlivé jednotky umístěné v Bytovém domě);
- (d) částku ve výši 20 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující poté, co bude v Bytové jednotce dokončena výstavba vnitřních zdí (příček) a poté co budou provedeny hrubé rozvody elektřiny, vody a kanalizace;
- (e) částku ve výši 20 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující poté, co bude dokončena fasáda Bytového domu a budou provedeny komplectace vnitřních instalací a omítky Bytové jednotky;
- (f) zbývající část celkové budoucí kupní ceny uhradí Budoucí kupující poté, co bude příslušným stavebním úřadem vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, kterým bude povoleno trvalé užívání Bytového domu a Bytové jednotky.

- 7.3.** Smluvní strany se dohodly na tom, že výzvu k zaplacení jednotlivých výše ujednaných záloh na budoucí kupní cenu uplatní Budoucí prodávající u Budoucího kupujícího formou zaslání zálohové faktury, a to zpravidla nejpozději do tří (3) měsíců ode dne, kdy nastane rozhodná okolnost, která je předpokladem splatnosti příslušné zálohy na budoucí kupní cenu. O jednotlivých okolnostech, které jsou v čl. 7.2. ujednány jako předpoklady splatnosti příslušných záloh na budoucí kupní cenu, bude Budoucí prodávající informovat Budoucího kupujícího zpravidla současně se zasláním zálohové faktury, kterou vyúčtuje příslušnou zálohu na budoucí kupní cenu. Splatnost zálohových faktur Budoucího prodávajícího sjednávají Smluvní strany v délce třicet (30) dní ode dne vystavení příslušné zálohové faktury, vyjma zálohové faktury vydané dle čl. 7.2.písm. a) této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly na tom, že poslední zálohu na budoucí kupní cenu dle čl. 7.2. této Smlouvy vyúčtuje Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu v konečném vyúčtovacím daňovém dokladu se splatností v délce třicet (30) dní ode dne jeho vystavení. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit budoucí kupní cenu na základě jednotlivých zálohových faktur a na základě konečného vyúčtovacího daňového dokladu Budoucího prodávajícího, kterými Budoucí prodávající vyúčtuje Budoucímu kupujícímu jednotlivé zálohy na budoucí kupní cenu.

- 7.4. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud Smluvní strany uzavřou dohodu o klientských změnách, vyúčtuje zpravidla Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu v konečném vyúčtovacím daňovém dokladu poslední zálohu na budoucí kupní cenu dle čl. 7.2. této Smlouvy a současně též ujednanou cenu klientských změn, ledaže se Smluvní strany dohodnou jinak.
- 7.5. Pro případ prodloužení Budoucího kupujícího s úhradou výše uvedených záloh sjednávají Smluvní strany povinnost Budoucího kupujícího zaplatit Budoucímu prodávajícímu úrok z prodloužení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
- 7.6. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Bytovou jednotku Budoucímu kupujícímu jako zástavu k zajištění úvěru, který bude Budoucí kupující čerpat výhradně na úhradu části budoucí kupní ceny dle této Smlouvy, a zřídit tak ve prospěch věřitele Budoucího kupujícího zástavní právo či jiné obdobné věcné právo, pokud budou splněny následující podmínky:
- (a) Budoucí kupující Budoucího prodávajícího o zřízení zástavního práva či jiného obdobného věcného práva písemně požádá, a současně
  - (b) Budoucí kupující předloží Budoucímu prodávajícímu k přezkoumání svoji úvěrovou dokumentaci, a současně
  - (c) zástavní smlouva, kterou Budoucí prodávající na pokyn Budoucího kupujícího uzavře, bude uzavírána v souvislosti s úvěrovou smlouvou mezi Budoucím kupujícím a zástavním věřitelem, přičemž tato zástavní smlouva bude obsahovat povinnost zástavního věřitele (úvěrující banky) vyplatit úvěr, k jehož zajištění bude takové zástavní či jiné věcné právo zřízeno, na bankovní účet Budoucího prodávajícího, a to ve stejné výši, jaká je výše pohledávky zajištěná takovým zástavním či jiným věcným právem, a současně
  - (d) Budoucí kupující již bude mít uhrazeny zálohy na budoucí kupní cenu ve výši alespoň 10 /20 % celkové budoucí kupní ceny.

## 8 STAV BYTOVÉHO DOMU A BYTOVÉ JEDNOTKY

- 8.1. Budoucí prodávající je povinen zajistit, aby Bytová jednotka a Bytový dům byly nejpozději ve lhůtě dle čl. 5.2. této Smlouvy, popřípadě ve lhůtě ujednané v dohodě o klientských změnách, způsobilé k řádnému užívání, tj. k užívání za účelem bydlení, čímž Smluvní strany rozumí zajištění vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí. Smluvní strany pro účely této Smlouvy považují Bytovou jednotku a Bytový dům za způsobilé k řádnému užívání od data právní moci kolaudačního rozhodnutí, kterým bude povoleno užívání Bytového domu.
- 8.2. Budoucí prodávající je povinen zajistit, aby Bytová jednotka byla nejpozději ve lhůtě dle čl. 5.2. této Smlouvy prostá jakýchkoliv právních vad, nájemních či jiných užívacích práv, dále zástavních práv či jiných zatížení (např. zákaz zcizení, zákaz dalšího zatížení atd.) vážnoucích na Bytové jednotce ve prospěch třetích osob, ledaže jde o zástavní práva či jiná zatížení zřízená Budoucím prodávajícím na pokyn Budoucího kupujícího nebo s jeho souhlasem.
- 8.3. Budoucí prodávající je povinen zajistit, že na Bytovém domě a na Bytové jednotce nebudou váznout žádná věcná břemena vyjma věcných břemen zřízených pro přípojky Bytového domu k technické infrastruktuře (elektro přípojka, telekomunikace, plynovod, vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení atp.) ve vlastnictví správce či provozovatelů technické infrastruktury, vyjma věcných břemen umožňujících umístění zařízení technologické infrastruktury a reklamního označení nebytových jednotek na Bytovém domě.

## 9 POVINNOST UZAVŘÍT KUPNÍ SMLOUVU

- 9.1. Smluvní strany se vzájemně zavazují uzavřít jako budoucí smlouvu Kupní smlouvu, a to s obsahem, který je rámcově vymezen v této Smlouvě. Výzvu ke splnění povinnosti uzavřít Kupní smlouvu je Smluvní strana oprávněna učinit za podmínek níže uvedených nejpozději do uplynutí jednoho (1) kalendářního roku od uplynutí termínu uvedeného v čl. 5.2. této Smlouvy.

- 9.2.** Budoucí kupující je oprávněn vyzvat Budoucího prodávajícího ke splnění jeho povinnosti uzavřít Kupní smlouvu, pokud budou splněny následující podmínky:
- (a) Budoucí kupující zcela splní svoji povinnost zaplatit budoucí kupní cenu formou záloh dle čl. 7 této Smlouvy a případně též povinnost zaplatit ujednanou cenu klientských změn, a současně
  - (b) příslušným stavebním úřadem bude vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, kterým bude povoleno trvalé užívání Bytového domu, vnějších terénních úprav a Bytové jednotky, a současně bude Bytová jednotka zapsána jako dokončená do katastru nemovitostí,
- a to do 30 dnů od splnění všech shora uvedených podmínek. Pokud Budoucí prodávající obdrží takovou výzvu Budoucího kupujícího, je povinen s Budoucím kupujícím uzavřít Kupní smlouvu.
- 9.3.** Budoucí prodávající je oprávněn vyzvat Budoucího kupujícího ke splnění jeho povinnosti uzavřít Kupní smlouvu ve znění předloženém Budoucím prodávajícím, pokud budou splněny následující podmínky:
- (a) příslušným stavebním úřadem bude vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, kterým bude povoleno trvalé užívání Bytového domu, vnějších terénních úprav a Bytové jednotky, a současně bude Bytová jednotka zapsána jako dokončená do katastru nemovitostí, a současně
  - (b) zanikla jakákoliv zástavní práva či jiná zatížení (např. zákaz zcizení, zákaz dalšího zatížení atd.) vážnoucí na Bytové jednotce ve prospěch třetích osob, ledaže jde o zástavní právo či jiná zatížení zřízená Budoucím prodávajícím na pokyn Budoucího kupujícího nebo s jeho souhlasem,
- a to do 30 dnů od splnění všech shora uvedených podmínek. Pokud Budoucí kupující obdrží takovou výzvu Budoucího prodávajícího, je povinen s Budoucím prodávajícím uzavřít Kupní smlouvu.
- 9.4.** Smluvní strany se dohodly, že ať už k uzavření Kupní smlouvy vyzve druhou Smluvní stranu Budoucí kupující nebo Budoucí prodávající, předloží návrh Kupní smlouvy Budoucí prodávající.
- 9.5.** Poté, co Budoucí kupující v plné výši uhradí budoucí kupní cenu dle čl. 7 a dále též cenu případných klientských změn, zašle Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu návrh Kupní smlouvy, a to nejpozději do 3 měsíců poté, co Budoucí kupující uhradí budoucí kupní cenu dle čl. 7.
- 9.6.** Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle uzavřené Kupní smlouvy podá dle dohody Smluvních stran Budoucí prodávající, a to zpravidla do 30 dnů od uzavření Kupní smlouvy. Budoucí kupující bere na vědomí, že vlastnické právo k Bytové jednotce přejde na Budoucího kupujícího vkladem vlastnického práva ve prospěch Budoucího kupujícího dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za zahájení řízení o vklad práva do katastru nemovitostí dle Kupní smlouvy nese Budoucí kupující.
- 9.7.** Smluvní strany prohlašují, že rámcové vymezení obsahu Kupní smlouvy uvedené v této Smlouvě (tedy zejména vymezení Projektu, Bytové jednotky, Bytového domu, budoucí kupní ceny, platebních podmínek, podmínek výstavby, podmínek uzavření Kupní smlouvy) považují za dostatečně určité. Pokud z jakéhokoli důvodu nejsou ke dni uzavření této Smlouvy dosud známy určité údaje vymezující Bytovou jednotku, ujednaly Smluvní strany, že tyto případně chybějící údaje vymezující Bytovou jednotku budou v Kupní smlouvě doplněny dle aktuální verze Prohlášení vlastníka, pokud bude uvedení takových údajů v Kupní smlouvě nezbytné.

## **10 PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ BYTOVÉ JEDNOTKY**

- 10.1.** Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující převezme Bytovou jednotku nejpozději do jednoho (1) měsíce po uzavření Kupní smlouvy. Smluvní strany si však mohou ujednat dřívější termín převzetí Bytové jednotky, který však nesmí předcházet dni právní moci kolaudačního

rozhodnutí, kterým bude povoleno trvalé užívání Bytové jednotky. Smluvní strany si rovněž mohou ujednat pozdější termín převzetí Bytové jednotky.

- 10.2.** Budoucí prodávající se zavazuje písemně vyzvat Budoucího kupujícího k převzetí Bytové jednotky a stanovit mu alespoň dva termíny předání Bytové jednotky, a to s předstihem alespoň pěti (5) pracovních dnů.
- 10.3.** Za předpokladu, že Budoucí kupující již zaplatil Budoucímu prodávajícímu celou budoucí kupní cenu a případně též ujednanou cenu klientských změn, se Budoucí prodávající zavazuje předat Budoucímu kupujícímu dokončenou Bytovou jednotku, jejíž užívání bude trvale povoleno pravomocným kolaudačním rozhodnutím příslušného stavebního úřadu, a to nejpozději do tří (3) měsíců poté, co Budoucí kupující zaplatí Budoucímu prodávajícímu celou budoucí kupní cenu a případně též ujednanou cenu klientských změn. Takovou Bytovou jednotku se Budoucí kupující zavazuje převzít, a to i tehdy, pokud by na Bytové jednotce existovaly ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání Bytové jednotky funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují. Poruší-li Budoucí kupující svoji povinnost převzít Bytovou jednotku, bude povinen nahradit Budoucímu prodávajícímu škodu tím způsobenou.
- 10.4.** O předání a převzetí Bytové jednotky vyhotoví Budoucí prodávající zápis o předání a převzetí Bytové jednotky, který bude obsahovat výslovné prohlášení Budoucího kupujícího o tom, zda Bytovou jednotku přebírá či nikoli, dále zejména zhodnocení provedených stavebních prací (zejm. jejich jakosti), soupis případně zjištěných vad a nedodělků, dohodnuté lhůty k jejich odstranění. Vyhotovení zápisu o předání a převzetí Bytové jednotky bude předcházet prohlídka Bytové jednotky za účasti Budoucího kupujícího (či jím písemně pověřeného zástupce) a zástupce Budoucího prodávajícího.
- 10.5.** Budoucí prodávající současně s předáním Bytové jednotky Budoucímu kupujícímu předá kopii pravomocného kolaudačního rozhodnutí, klíče, stavy měřidel spotřebovaných energií, návody na používání, seznam zařízení se záruční dobou podle záručních listů, apod.
- 10.6.** Nedojde-li mezi Smluvními stranami k dohodě, uvedou obě Smluvní strany do zápisu o předání a převzetí Bytové jednotky své stanovisko ke sporné otázce. Pokud bude mít Budoucí prodávající za to, že Budoucí kupující porušil svoji povinnost převzít Bytovou jednotku dle čl. 10.3. této Smlouvy, učiní o tom poznámku do zápisu o předání a převzetí Bytové jednotky.
- 10.7.** Případné vady a nedodělky uvedené v zápisu o předání a převzetí Bytové jednotky se Budoucí prodávající zavazuje odstranit v termínu dohodnutém v tomto zápise, nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu tohoto zápisu nebo ve lhůtě přiměřené vzhledem k povaze příslušné vady či nedodělku, není-li možné zjednat nápravu ve lhůtě 30 dnů ode dne podpisu zápisu. Po odstranění vad a nedodělků bude mezi Smluvními stranami sepsán zvláštní zápis o odstranění vad a nedodělků Bytové jednotky. Pokud Smluvní strany sjednají dohodu o klientských změnách v době pět (5) měsíců před termínem dle čl. 5.2. a později, bere Budoucí kupující na vědomí, že může v důsledku realizace klientských změn dojít k posunutí předpokládaného termínu předání Bytové jednotky, a to z důvodu, že realizace individuálních požadavků Budoucího kupujícího si vyžádá dodatečný čas na realizaci stavebních prací.
- 10.8.** Smluvní strany ujednávají, že v případě, že Smluvní strany sjednají dohodu o klientských změnách, pak v takovém případě bude Budoucímu kupujícímu předána Bytová jednotka až po úplném dokončení klientských změn.
- 10.9.** Budoucí prodávající má zájem po určitou dobu udržet vnější vzhled Bytového domu shodný s původním architektonickým záměrem, a proto se Smluvní strany dohodly na tom, že se Budoucí kupující bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího po dobu deseti (10) let od uzavření této Smlouvy zdrží všeho, co by vedlo nebo mohlo vést k jakékoli změně vnějšího architektonického vzhledu Bytového domu, ať už se jedná o trvalé či jen dočasné změny (např. instalace rákosových rohoží, zakrytí architektonických prvků, instalace slunečních plchet, markýz nebo pergol). K témuž se Budoucí kupující zavazuje zavázat i svého právního nástupce, pokud Bytovou jednotku v budoucnu zcizí. Toto ustanovení se nepoužije v případě, kdy instalaci

prvku měnicího vnější architektonický vzhled Bytového domu bude pro Budoucího kupujícího zajišťovat Budoucí prodávající na základě smluvního vztahu s Budoucím prodávajícím.

## 11 ZÁRUKA ZA JAKOST

- 11.1.** Budoucí prodávající poskytuje Budoucímu kupujícímu záruku za jakost Bytové jednotky.
- 11.2.** Záruční doba činí **36 měsíců** a začíná svůj běh dnem, kdy Budoucí kupující Bytovou jednotku převezme nebo ke dni, kdy byl Budoucí kupující povinen Bytovou jednotku převzít, podle toho, která z těchto právních skutečností nastane dříve.
- 11.3.** Na věci, které budou součástí či příslušenstvím Bytové jednotky a na něž je výrobcem, dovozcem či distributorem (zejména technologická vybavení) poskytnuta jiná lhůta záruky, platí záruční doba uvedená v soupisu věcí s jinou záruční dobou, který bude přílohou zápisu o předání a převzetí Bytové jednotky.

## 12 Odstoupení od smlouvy

- 12.1.** Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit:
- (a) pokud bude Budoucí prodávající v prodlení s dokončením výstavby Bytového domu a Bytové jednotky oproti termínu uvedenému v čl. 5.2. této Smlouvy déle než 3 měsíce, ledaže se jedná o prodlení způsobené událostí vyšší mocí, a/nebo
  - (b) pokud Budoucí prodávající nezajistí ani do 6 měsíců od splnění veškerých povinností Budoucího kupujícího vyplývajících z této Smlouvy zánik všech zástavních práv či jiných zatížení (např. zákaz zcizení, zákaz dalšího zatížení atd.) vážnoucích na Bytové jednotce ve prospěch třetích osob, ledaže půjde o zástavní právo či jiná zatížení zřízená Budoucím prodávajícím na pokyn Budoucího kupujícího nebo s jeho souhlasem, a/nebo
  - (c) Budoucí prodávající bude v prodlení se splněním své povinnosti uzavřít Kupní smlouvu po dobu delší než 60 dnů.
- 12.2.** Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit:
- (a) pokud bude Budoucí kupující v prodlení s úhradou zálohy dle čl. 7.2. písm. a) této Smlouvy, a/nebo
  - (b) pokud bude Budoucí kupující v prodlení s úhradou jakékoli ze záloh dle čl. 7 této Smlouvy [kromě zálohy dle čl. 7.2. písm. a) této Smlouvy], a to po dobu delší než 3 měsíce, a/nebo
  - (c) pokud bude ohledně kteréhokoliv Budoucího kupujícího zahájeno insolvenční řízení, a/nebo
  - (d) Budoucí kupující bude v prodlení se splněním své povinnosti uzavřít Kupní smlouvu po dobu delší než 60 dnů.
- 12.3.** Uplyne-li marně jeden (1) kalendářní rok od uplynutí termínu uvedeného v čl. 5.2. této Smlouvy, aniž kterékoli Smluvní strana učiní výzvu ke splnění povinnosti uzavřít Kupní smlouvu, je kterákoli Smluvní strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit.
- 12.4.** Odstoupením tato Smlouva zaniká. Odstoupení musí být provedeno písemnou formou a musí být řádně doručeno druhé Smluvní straně. Odstoupení je účinné ode dne, kdy bylo oznámení o odstoupení doručeno příslušné Smluvní straně.
- 12.5.** Pro případ odstoupení od Smlouvy ze strany Budoucího prodávajícího sjednávají Smluvní strany oprávnění Budoucího prodávajícího provést odstranění případných klientských změn Bytové jednotky, které byly provedeny na pokyn Budoucího kupujícího. Budoucí kupující je v takovém případě povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu náhradu nákladů za již realizované klientské



změny a také nákladů, které Budoucímu prodávajícímu vzniknou v souvislosti s takovým odstraněním klientských změn Bytové jednotky.

**12.6.** Odstoupením od této Smlouvy nejsou dotčeny:

- (a) nároky týkající se náhrady škody vzniklé porušením této Smlouvy;
- (b) ustanovení a vzniklé nároky týkající se zaplacení smluvních pokut vzniklé porušením této Smlouvy;
- (c) ustanovení o volbě práva;
- (d) ustanovení týkající se takových práv a povinností, z jejichž povahy vyplývá, že mají smluvní strany zavazovat i po ukončení této Smlouvy.

### **13 SMLUVNÍ POKUTY**

- 13.1.** Budoucí prodávající je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10 % z celkové budoucí kupní ceny bez DPH, pokud vznikne Budoucímu kupujícímu právo od této Smlouvy odstoupit dle čl. 12.1. této Smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Budoucího kupujícího na náhradu škody v plné výši vedle práva na zaplacení smluvní pokuty.
- 13.2.** Pokud bude Budoucí prodávající v prodlení s předáním Bytové jednotky dle čl. 10 této Smlouvy po dobu delší než 30 dnů od termínu předání Bytové jednotky dohodnutého touto Smlouvou, je Budoucí prodávající povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu v částce 1.000,-Kč za každý započatý den takového prodlení trvajících alespoň 30 dnů od termínu předání Bytové jednotky dohodnutého touto Smlouvou.
- 13.3.** Pokud bude Budoucí prodávající v prodlení s odstraněním vad a nedodělků oproti lhůtě ujednané v čl. 10.7. této Smlouvy, je Budoucí prodávající povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu v částce 500,-Kč za každý započatý den takového prodlení.
- 13.4.** Budoucí kupující je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10 % z celkové budoucí kupní ceny bez DPH, pokud vznikne Budoucímu prodávajícímu právo od této Smlouvy odstoupit dle čl. 12.2.písm. a), b) a/nebo d) této Smlouvy a budoucí prodávající jej využije. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Budoucího prodávajícího na náhradu škody v plné výši vedle práva na zaplacení smluvní pokuty.
- 13.5.** Budoucí kupující je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč v případě, že Budoucí kupující poruší svoji povinnost zdržet se všeho, co by vedlo nebo mohlo vést k jakékoli změně vnějšího architektonického vzhledu Bytového domu, a toto své porušení Smlouvy nenapraví ani po doručení písemné výzvy ze strany Budoucího prodávajícího s dodatečným termínem k nápravě v délce trvání alespoň čtrnáct (14) dní.
- 13.6.** Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti (14) dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty příslušné Smluvní straně.

### **14 OSTATNÍ UJEDNÁNÍ**

- 14.1.** Smluvní strany se dohodly, že odpovědnost Budoucího prodávajícího vůči Budoucímu kupujícímu za jakékoli škody, jež mohou Budoucímu kupujícímu vzniknout v důsledku jednoho či více porušení smluvních či zákonných povinností Budoucího prodávajícího, nesmí překročit sto procent (100 %) celkové Budoucímu kupujícímu uhrazené budoucí kupní ceny. Limitace škody se neuplatní v případě, že škoda byla způsobena úmyslně nebo z hrubé nedbalosti.
- 14.2.** Budoucí prodávající je oprávněn jednostranně započítat proti jakýmkoli splatným pohledávkám Budoucího kupujícího za Budoucímu prodávajícímu jakékoli své či postoupením nabyté, splatné pohledávky za Budoucímu kupujícímu. Budoucí kupující je oprávněn výlučně s předchozím písemným souhlasem Budoucího prodávajícího jednostranně započítat proti jakýmkoli splatným

pohledávkám Budoucího prodávajícího za Budoucím kupujícím jakékoli své či postoupením nabyté, splatné pohledávky za Budoucím prodávajícím.

- 14.3.** Budoucí kupující je oprávněn postoupit své pohledávky za Budoucím prodávajícím výlučně s předchozím písemným souhlasem Budoucího prodávajícího.
- 14.4.** Budoucí kupující je oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti z této Smlouvy nebo z její části, pokud s tím Budoucí prodávající vysloví předchozí písemný souhlas.

## 15 KOMUNIKACE A OPRÁVNĚNÉ OSOBY

**15.1.** Veškerá sdělení, informace a jiná korespondence podle této Smlouvy určená jedné Smluvní straně musí být druhou smluvní stranou doručena adresátovi na níže uvedené kontaktní údaje oprávněných osob, a to osobně, doporučenou poštou, kurýrem, nebo obyčejným e-mailem (bez uznávaného elektronického podpisu). Korespondence zaslaná doporučenou poštou nebo kurýrem se bude považovat za odeslanou dnem vyznačeným na razítku poštovního úřadu, resp. dnem jejího přijetí kurýrem, a za doručenou třetím dnem po jejím odeslání. Korespondence předaná osobně se bude mít za doručenou okamžikem jejího předání na níže uvedené adrese či okamžikem, kdy adresát bez závažného důvodu odmítl její převzetí. Korespondence zaslaná obyčejným e-mailem se bude považovat za doručenou okamžikem jejího prokazatelného odeslání.

**15.2.** Komunikace mezi Smluvními stranami bude v souvislosti s plněním této Smlouvy probíhat zejména prostřednictvím následujících oprávněných osob Smluvních stran:

- (i) Oprávněnými osobami Budoucího prodávajícího pro záležitosti související s plněním této Smlouvy jsou:

pro záležitosti smluvní a finanční:

**Martin Hrubý**, člen představenstva

e-mail: [martin.hruby@bcreal.cz](mailto:martin.hruby@bcreal.cz), tel.: +420 731 537 515

pro záležitosti technické:

**Jan Rous**, e-mail: [jan.rous@bcreal.cz](mailto:jan.rous@bcreal.cz), tel: +420 602 161 909

**Jaroslav Kohout**, e-mail: [jaroslav.kohout@bcreal.cz](mailto:jaroslav.kohout@bcreal.cz), tel.: +420 731 537 560

**Tomáš Strnádek**, e-mail: [tomas.strnadek@bcreal.cz](mailto:tomas.strnadek@bcreal.cz), tel.: +420 733 572 039

- (ii) Oprávněnou osobou Budoucího kupujícího pro záležitosti související s plněním této Smlouvy je:

....., e-mail: ....., tel.: +420 .....

**15.3.** Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že výše uvedené oprávněné osoby nejsou oprávněny ke změnám jakýchkoli ujednání dle této Smlouvy, ledaže jejich oprávnění zastupovat Smluvní stranu vyplývá z příslušného právního předpisu nebo se prokáží plnou mocí udělenou jim k tomu příslušnou Smluvní stranou vystavenou za tím účelem.

**15.4.** Smluvní strany jsou oprávněny jednostranně změnit oprávněné osoby, jsou však povinny takovou změnu druhé Smluvní straně bezodkladně písemně oznámit.

## 16 ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 16.1.** Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 16.2.** Jakékoli změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného a datovaného dodatku, který musí být řádně podepsán osobami oprávněnými jednat za Smluvní strany.
- 16.3.** Smluvní strany tímto v souladu s § 558 odst. 2 občanského zákoníku prohlašují, že se v jejich právním styku nepřihlíží k obchodním zvyklostem zachovávaným obecně anebo v daném odvětví a že obchodní zvyklosti nemají v jejich právním styku přednost před ustanoveními občanského zákoníku, jež nemají donucující účinky. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 1757 odst. 2 a 3, § 1793 až § 1796, § 2108 občanského zákoníku, a to jak použití přímé, tak analogické. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností dle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
- 16.4.** Práva a povinnosti Smluvních stran včetně uzavření kupní smlouvy, její platnosti a účinnosti se řídí právním řádem České republiky.
- 16.5.** Stojí-li na straně Budoucího kupujícího více osob, jsou tyto osoby povinny plnit veškeré své povinnosti z této Smlouvy společně a nerozdílně a ze všech oprávnění jsou rovněž oprávněny společně a nerozdílně.
- 16.6.** Jednotlivá ustanovení této Smlouvy jsou navzájem nezávislá. Pokud některé ustanovení této Smlouvy bude shledáno neúčinným, neplatným nebo nevymahatelným, neovlivní takové ustanovení účinnost, platnost ani vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se tímto zavazují, že veškerá neúčinná, neplatná a nevymahatelná ustanovení této Smlouvy nahradí ustanoveními a podmínkami účinnými, platnými a vymahatelnými, jejichž smysl a účel bude co nejbližší původním neúčinným, neplatným či nevymahatelným ustanovením.
- 16.7.** Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.
- 16.8.** 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 této 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 žádnou povinnost žádné ze Smluvních stran.
- 16.9.** Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si Smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
- 16.10.** Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních s platností originálu. Budoucí prodávající obdrží dvě (2) vyhotovení a Budoucí kupující obdrží jedno (1) vyhotovení.
- 16.11.** Nedílnou součástí Smlouvy jsou níže uvedené přílohy:
- Příloha č. 1 – Popis Bytové jednotky;
  - Příloha č. 2 – Popis projektu „Byty NOVÁ PAPÍRNA – III. etapa – objekt E“;
  - Příloha č. 3 – Popis Bytového domu E;
  - Příloha č. 4 – Soupis standardů Bytové jednotky;
  - Příloha č. 5 – Půdorys příslušného podlaží s vyznačením garážového stání.
- 16.12.** Smluvní strany po jejím přečtení prohlašují, že se Smlouvou v jejím obsahu souhlasí, že smlouva byla sepsána v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem na základě jejich pravé, svobodné

a zjevně projevené vážné vůle prosté omylu, nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Plzni dne ..... 2024

V Plzni dne ..... 2024

---

**NOVÁ PAPÍRNA, a.s.**  
PL/LV/ na základě plné moci  
MH a JJ, členové představenstva

---

**Pan/í .....**

**Příloha č. 1**  
**Popis Bytové jednotky**

Označení Bytové jednotky	.....	
Označení Bytového domu	<b>E</b>	
Umístění Bytové jednotky v Bytovém domě E	.... <b>NP</b>	
Bytová jednotka se skládá z těchto místností:	Chodba	..... m <sup>2</sup>
	Koupelna + WC	..... m <sup>2</sup>
	Obytná místnost + kuchyňský kout	..... m <sup>2</sup>
	Ložnice	..... m <sup>2</sup>
	Sklep ..... v .....	..... m <sup>2</sup>
	Plocha svislých konstrukcí	..... m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha celkem	..... m <sup>2</sup>
	Celková podlahová plocha bytu se může dle skutečného provedení stavby lišit o +/- 4 % podlahové plochy, aniž by byla kterákoli Smluvní strana oprávněna žádat snížení či zvýšení kupní ceny, slevu z kupní ceny, náhradu škody či jakýkoli jiný nárok.	
Vybavení Bytové jednotky	Bytová jednotka bude ohraničena vstupními dveřmi do bytu a do sklepa, pakliže je sklep součástí specifikace výměr Bytové jednotky v předchozím odstavci (umístěná mimo byt) včetně záruční. Součástí Bytové jednotky bude jeho veškerá vnitřní instalace (potrubí rozvodu vody, kanalizace, elektroinstalace, rozvody vytápění včetně otopných těles, telekomunikační a datové rozvody). Bytová jednotka zahrnuje kromě vlastního bytu jako prostorově oddělené části Bytového domu rovněž podíl na společných částech Bytového domu. Blíže viz Příloha č. 4. – půdorys bytové jednotky, půdorys příslušného podlaží domu a popis standardu provedení bytu a domu	
Podíl na společných částech Bytového domu	Podíl na společných částech Bytového domu bude vycházet z poměru velikosti podlahové plochy Bytové jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v Bytovém domě a bude přesně stanoven v Prohlášení vlastníka. Přesný rozsah podílů na společných částech Bytového domu, které se vztahují k jednotlivým jednotkám umístěným v Bytovém domě, bude přesně vymezen v Prohlášení vlastníka.	
<input type="checkbox"/> Spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce – garáži	Spoluvlastnický podíl ve výši <b>1/172</b> z celku nebytové jednotky (halové garáže) o celkové ploše cca 4576 m <sup>2</sup> , která bude umístěna v 2.PP – 1.NP objektu E. K uvedenému spoluvlastnickému podílu na garáži náleží právo výlučného užívání parkovacího stání označeného jako č. .... - viz obrazová příloha, o výměře cca á 12m <sup>2</sup> a znázorněného v půdorysném schématu v Příloze č. 5 této Smlouvy. Celková plocha garážového stání se může dle skutečného provedení stavby lišit o +/- 4 % podlahové plochy, aniž by byla kterákoli Smluvní strana oprávněna žádat snížení či zvýšení kupní ceny, slevu z kupní ceny, náhradu škody či jakýkoli jiný nárok. Smluvní strany ujednaly, že místo výše zvoleného parkovacího stání je Budoucí kupující povinen akceptovat jiné Budoucím prodávajícím mu nabízené parkovací stání, pokud nebude z objektivních důvodů možné, aby Budoucí kupující byl oprávněn užívat jím shora zvolené původní parkovací stání.	
Terasa/Lodžie	K užívání výlučně s Bytovou jednotkou bude v Prohlášení vlastníka určena lodžie přístupná z Bytové jednotky o <b>výměře ..... m<sup>2</sup></b> . Lodžie bude v Prohlášení vlastníka vymezena jako společná část Bytového domu. Celková plocha terasy/lodžie se může dle	

	skutečného provedení stavby lišit o +/- 4 % podlahové plochy, aniž by byla kterákoli Smluvní strana oprávněna žádat snížení či zvýšení kupní ceny, slevu z kupní ceny, náhradu škody či jakýkoli jiný nárok.
--	--

## Příloha č. 2

### Popis projektu „NOVÁ PAPIRNA – III. etapa – objekt E“

Projekt „NOVÁ PAPIRNA – III. etapa – objekt E“ zajišťuje Budoucí prodávající jako developerská společnost. Cílem tohoto Projektu je výstavba nového Bytového domu v areálu bývalých papíren poblíž Papírenského parku, který se skládá z dvou podzemních podlaží pro parkovací stání, pětipodlažního parteru (1.NP – 5.NP) a dvou věžových částí E I o 5 nadzemních podlažích (6.NP-10.NP) a E II o deseti nadzemních podlažích (6.NP – 15.NP). Počet bytových jednotek je 178 ks, počet nebytových jednotek je 2 ks – halové garáže o celkem 172 parkovacích místech (z toho 7 PS pro ZTP). Další parkovací stání budou vybudována u komunikace na hlavním bulváru pro využití širší veřejností. V objektu bude jedno shromáždění vlastníků jednotek.

Před bytovým domem bude zmodernizované veřejné prostranství se sadovými úpravami, mobiliářem, vodními prvky a papírenským komínem, charakteristickou dominantou spjatou s historií lokality papírenských závodů u řeky Radbuzy v Plzni.

Bytový dům E bude realizován v obci Plzeň, v areálu bývalých papíren:

- p.č. 5249/1, 5249/225, 1650, 1655, 1656/1, 1656/3, 1660, 1661, 1662, vše katastrální území Plzeň. Pozemky jsou ve vlastnictví společnosti Nová Papírna, a.s.

Jednotlivé jednotky umístěné v Bytovém domě jsou určeny k prodeji individuálním zájemcům.

Základní rysy Projektu jsou popsány v prezentačním materiálu Budoucího prodávajícího a v projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí vypracované kanceláří D PROJEKT Plzeň Nedvěd, s.r.o. a pro stavební povolení a s tím související řízení PD vypracované kanceláří PRO-STORY, s.r.o., s níž byl Budoucí kupující před uzavřením této Smlouvy seznámen.

Projekt je ke dni uzavření této Smlouvy ve fázi po vydání pravomocného stavebního povolení příslušným stavebním úřadem.

Projekt bude realizován na základě dále uvedených správních rozhodnutí, s nimiž byl Budoucí kupující před uzavřením této Smlouvy seznámen:

- Územní rozhodnutí č. 6638 ze dne 2.5.2022 vydané Magistrátem města Plzně, odbor stavebně správní, sp. zn. SZ MMP/098060/22/BEN, č.j. MMP/144015/22
- Stavební povolení na vodní dílo vydané Magistrátem města Plzně, odbor stavebně správní, sp. zn. SZ MMP/.....
- Stavební povolení na komunikace vydané Magistrátem města Plzně, odbor stavebně správní, sp. zn. SZ MMP/.....
- Stavební povolení na BD vydané Úřadem městského obvodu Plzeň 2 – Slovany, Odbor stavebně správní a dopravy ze dne 28.8.2024, sp. zn. UMO2/16860/24DaZe, č.j. UMO2/17694/24, v právní moci dne 14.9.2024

Projekt „Nová Papírna – III. etapa – objekt E“ (a související infrastruktura) bude realizován na výše uvedených pozemcích (případně na jejich částech), které jsou ve vlastnictví společnosti Nová Papírna, a.s. V příložené situaci je zachycena budoucí poloha Bytového domu E na stavbou dotčených pozemcích:

### **Příloha č. 3 Popis Bytového domu**

Společné části Bytového domu budou vymezeny v Prohlášení vlastníka s tím, že se bude jednat zejména o:

- pozemky, na nichž je Bytový dům zřízen,
- případně též pozemek či pozemky funkčně související s provozem a správou Bytového domu a s užíváním jednotek,
- základy, obvodové a nosné zdivo, stropní konstrukce, konstrukce střešní vč. krytiny,
- vstupní dveře, schodišťové stěny,
- rozvody studené a teplé vody – kompletní vodorovné a svislé potrubí vč. vodoměrů,
- kanalizace – kompletní vodorovné a svislé potrubí,
- venkovní dešťové žlaby a svody,
- hromosvod – kompletní jímací soustava vč. svodu a zemnicích desek,
- silnoproudá instalace – veškeré rozvody až k bytovým jističům, svítidla umístěná ve společných prostorách,
- slaboproudá instalace – kompletní zvonek a domácí telefon bez zařízení v bytech,
- vzduchotechnika – kompletní odvětrání koupelny, WC a kuchyně,
- osobní výtah,
- výtahová šachta,
- strojovna výtahu,
- schodiště,
- chodby,
- dveře u společných částí,
- rozvody topné soustavy bez technologického zařízení výměňkové stanice dálkového tepla,
- okna a dveře tvořící vnější plášť budovy,

#### **Předpokládaný rámcový časový průběh výstavby:**

<b>Zahájení stavby:</b>	<b>10/2024</b>
<b>Dokončení hrubé stavby:</b>	<b>5/2025 – 1/2026</b>
<b>Prohlášení vlastníka v KN:</b>	<b>1/2026</b>
<b>Vnitřní zdi a hrubé rozvody:</b>	<b>2Q/2025 - 3Q/26</b>
<b>Omítky a kompletace:</b>	<b>1Q/2026 – 1Q/2027</b>
<b>Kolaudace:</b>	<b>6/2027</b>
<b>Předání bytů:</b>	<b>od 7/2027</b>