



CS4700000795653

SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

Byty Jablonec s.r.o.

IČO 14186942

se sídlem Hanychovská 832/37, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl C, vložka 48299

bankovní spojení: **2291121193/8040**

zastoupená Ing. Martinem Stašákem, jednatelem a Jaroslavem Steklým, jednatelem

dále též jen „Budoucí prodávající“

a

Bytové družstvo Podlesí Jablonec

IČO 21351473

se sídlem Hanychovská 832/37, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl Dr, vložka 1329

bankovní spojení:

zastoupené Ing. Martinem Stašákem, předsedou představenstva a Jaroslavem Steklým, místopředsedou představenstva

dále též jen „Budoucí kupující“

uzavírají tuto smlouvu o budoucí kupní smlouvě:

I. Preambule

1. Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:
 - pozemek parcelní číslo 600/2 o výměře 2 025 m² – ostatní plocha, manipulační plocha,
 - pozemek parcelní číslo 601 o výměře 4 700 m² – ostatní plocha, neplodná půda,
 - pozemek parcelní číslo 602/1 o výměře 1 041 m² – ostatní plocha, neplodná půda,
 - pozemek parcelní číslo 607/1 o výměře 2 119 m² – ostatní plocha, neplodná půda,
 - pozemek parcelní číslo 607/3 o výměře 229 m² – ostatní plocha, neplodná půda,
 - pozemek parcelní číslo 607/4 o výměře 129 m² – ostatní plocha, neplodná půda,
 - pozemek parcelní číslo 608/1 o výměře 7 939 m² – ostatní plocha, neplodná půda,
 - pozemek parcelní číslo 608/2 o výměře 1 354 m² – ostatní plocha, neplodná půda,
 - pozemek parcelní číslo 608/3 o výměře 800 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemek parcelní číslo 608/4 o výměře 79 m² – zastavěná plocha a nádvoří,nacházejících se v katastrálním území Rýnovice, obci Jablonec nad Nisou a zapsaných na LV č. 7305 vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Jablonec nad Nisou.
2. Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem práva stavby zřízeného k těmto pozemkům:
 - pozemek parcelní číslo 606/3 o výměře 6 191 m² – lesní pozemek,
 - pozemek parcelní číslo 607/2 o výměře 438 m² – vodní plocha,nacházejících se v katastrálním území Rýnovice, obci Jablonec nad Nisou a zapsaných na LV č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Jablonec nad Nisou, přičemž na základě smlouvy uzavřené s jejich vlastníkem budou části těchto pozemků oddělené geometrickým plánem převedeny do výlučného vlastnictví Budoucího prodávajícího.
3. Pozemky vyjmenované shora v odstavcích 1. a 2. jsou dále v této smlouvě společně označeny též jen jako „Pozemky“.
4. Budoucí prodávající před uzavřením této smlouvy zahájil na Pozemcích výstavbu bytového komplexu sedmi bytových domů a související infrastruktury pod označením Park Podlesí. Tyto bytové

domy budou v rámci výstavby označeny jako A1, A2, A3, A4, A5, B6 a B7. Výstavba probíhá na základě těchto vydaných stavebních povolení:

- dopravní část: sp. zn. 5456/2023/ODS/PDS/Šrý, č. j 106998/2023 ze dne 18.12.2023;
- kanalizace: sp. zn. 799/2024/SPR/OVÚ/Pa, které nabylo právní moci dne 11.4.2024;
- bytové domy: sp. zn. 2462//2024/SPR/SÚ/Ha, které nabylo právní moci dne 15.4.2024.

5. Budoucí kupující bere na vědomí, že výstavba bude probíhat ve třech etapách, přičemž v okamžiku uzavření této smlouvy je již zahájena první etapa výstavby (domy B6 a B7), a že celková plánovaná doba výstavby je 4 roky. Na další etapy, mimo první etapu výstavby domů B6 a B7, budou uzavřeny samostatné smlouvy o smlouvě budoucí kupní a kupní smlouvy.
6. Budoucí kupující je bytovým družstvem, které je založeno za účelem uspokojování bytových potřeb svých členů, přičemž tento účel bude dle dohody smluvních stran realizován tak, že Budoucí kupující bude svým členům přidělovat jednotky (byty, garáže, příp. byty s parkovacím stáním) v bytových domech vybudovaných Budoucím prodávajícím na Pozemcích. Přidělení jednotky bude mezi Budoucím kupujícím a jeho členem sjednáno v souladu se stanovami Budoucího kupujícího vždy písemnou smlouvou o přidělení jednotky, přičemž s tímto přidělením bude spojena povinnost člena uhradit peněžitý další členský vklad. Členové družstva Budoucího kupujícího budou mít mj. právo na převedení přidělené jednotky do svého vlastnictví, to ale vždy až po kolaudaci bytového domu, v němž se tato jednotka nachází.
7. Za účelem zajištění řádného splnění povinností, které bude mít Budoucí kupující vůči svým členům, zejména povinnosti převést přidělené jednotky do jejich vlastnictví, uzavírají smluvní strany tuto smlouvu o budoucí kupní smlouvě (dále též jen „Smlouva“).

II. Předmět budoucí koupě a kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly, že v níže sjednaných termínech mezi sebou uzavřou kupní smlouvy, podle kterých Budoucí prodávající prodá Budoucímu kupujícímu bytové domy B6 a B7 vybudované na Pozemcích. Spolu s každým bytovým domem pak Budoucímu kupujícímu prodá pozemky, které budou odděleny z Pozemků a které budou zahrnovat pozemek zastavěný tímto bytovým domem, pozemek či pozemky tvořící jeho okolí a příjezdovou komunikaci k němu (dále též jen „pozemky náležící k domu“). Umístění jednotlivých bytových domů na Pozemcích a k nim příslušné pozemky náležící k domu jsou vyznačeny na plánu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy. Popis jednotlivých bytových domů je stanoven prováděcí projektovou dokumentací vypracovanou společností V & M spol. s r.o., Liberec a dále popisem standardu vybavení a provedení, který je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této Smlouvy (vše společně dále též jen „Standard provedení bytových domů“), přičemž Budoucí kupující prohlašuje, že se se Standardem provedení bytových domů podrobně a důkladně seznámil. Budoucí prodávající dále prodá Budoucímu kupujícímu v níže sjednaných termínech pozemky, které budou odděleny z Pozemků a na nichž budou vybudována parkovací stání a venkovní zastřešení některých stání (dále též jen „pozemky s parkovacími stáními“). Každá budoucí kupní smlouva, jejímž předmětem bude převod jednotlivého bytového domu B6 nebo B7, k němu příslušných pozemků náležících k domu a k němu příslušných pozemků s parkovacími stáními, je dále v této Smlouvě označena též jen jako „Kupní smlouva“. Závazný vzor Kupní smlouvy je jako Příloha č. 3 nedílnou součástí této Smlouvy, přičemž poznámky psané v tomto vzoru kurzívou nejsou součástí obsahu Kupní smlouvy. Veškeré bytové domy, veškeré pozemky náležící k domu a veškeré pozemky s parkovacími stáními jsou dále v této Smlouvě označeny v souhrnu též jen jako „předmět koupě“. Pro vyloučení všech pochybností bude předmětem koupě vždy celý dům B6 nebo B7 a v případě vymezení bytových či nebytových jednotek v daném domě budou předmětem koupě vždy všechny jednotky v daném domě vymezené.
2. Všechny pozemky náležící k domu a pozemky s parkovacími stáními budou z Pozemků odděleny na základě zpracovaného geometrického plánu, a to způsobem vyznačeným v plánu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy. Vypracování tohoto geometrického plánu zajistí Budoucí prodávající tak, aby mohl být dodržen sjednaný termín pro uzavření každé z Kupních smluv.

3. Smluvní strany se dohodly, že každou Kupní smlouvu uzavřou vždy do dvou měsíců po dni právních účinků kolaudačního souhlasu nebo právní moci kolaudačního rozhodnutí na příslušný bytový dům (dále též jen „den kolaudace“).
4. Stranou oprávněnou vyzvat druhou stranu k uzavření každé Kupní smlouvy je kterákoliv smluvní strana a každá ze smluvních stran je zároveň zavázána na výzvu druhé strany Kupní smlouvu uzavřít.
5. Kupní cena předmětu koupě, respektive kupní cena za jednotlivé domy B6 nebo B7, které budou na Budoucího kupujícího převáděny jednotlivými Kupními smlouvami, bude stanovena takto:
 - a. Kupní cena bytového domu B6, k němu příslušných pozemků náležících k domu a k němu příslušných pozemků s celkem 15 parkovacími stáními bude činit celkem **196.000.000,- Kč**, slovy **jednostodevadesátšestmilionů korun českých**;
 - b. Kupní cena bytového domu B7, k němu příslušných pozemků náležících k domu a k němu příslušných pozemků s celkem 15 parkovacími stáními bude činit celkem **196.000.000,- Kč**, slovy **jednostodevadesátšestmilionů korun českých**;

přičemž tyto jednotlivé kupní ceny odpovídají Standardu provedení bytových domů. Smluvní strany se dohodly, že shora uvedené jednotlivé kupní ceny mohou být upraveny způsobem popsaným níže v odstavcích 6. a 7. tohoto článku. Pokud se níže v této Smlouvě hovoří o kupní ceně bytového domu, je tím myšlena souhrnná kupní cena jednotlivého bytového domu, k němu příslušných pozemků náležících k domu a k němu příslušných pozemků s parkovacími stáními.

6. Smluvní strany berou na vědomí, že v rámci sjednávání smlouvy o přidělení družstevní jednotky nebo jejích dodatečných změn může Budoucí kupující se svým členem dohodnout změny provedení a vnitřního vybavení členovi přidělené jednotky, které budou odchylkami od Standardu provedení a vybavení bytových domů (dále též jen „klientské změny“). Ocenění klientských změn bude v předmětné dohodě vyjádřeno vždy částkou, o níž se zvýší nebo sníží původní další členský vklad člena. Budoucí kupující není oprávněn uzavřít s členem družstva dohodu o klientských změnách bez předchozího souhlasu Budoucího prodávajícího s rozsahem a oceněním klientských změn. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena každého bytového domu se změní tak, že k ní bude připočtena částka rovnající se součtu ocenění všech klientských změn sjednaných do dne kolaudace tohoto bytového domu se všemi členy družstva, kterým byly přiděleny jednotky v tomto bytovém domě. Změna kupní ceny je mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím účinná okamžikem účinnosti dodatku k této smlouvě, kterým bude zohledněna změna kupní ceny na základě všech jednotlivých dohod o klientských změnách uzavřených mezi Budoucím kupujícím a jeho členy po předchozím souhlasu Budoucího prodávajícího. Tento dodatek se smluvní strany zavazují uzavřít vždy samostatně ve vztahu ke každému bytovému domu, a to vždy nejpozději do dvou týdnů ode dne kolaudace tohoto domu.
7. Smluvní strany dále berou na vědomí, že Budoucí kupující bude se svými členy sjednávat smlouvy o přidělení jednotek a jejich případné změny tak, aby se součet všech dalších členských vkladů spojených se všemi jednotkami v příslušném bytovém domě rovnal vždy aktuálně platné kupní ceně tohoto bytového domu. Pokud se Budoucí kupující bude chtít při sjednávání dalšího členského vkladu s některým svým členem odchýlit od pravidla dle předchozí věty, je povinen k tomu získat předchozí souhlas Budoucího prodávajícího a je oprávněn sjednat takový další členský vklad s příslušným členem až poté, co bude mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím uzavřen dodatek k této Smlouvě, jehož předmětem bude odpovídající změna aktuálně platné kupní ceny.
8. Základem pro jednotlivé úpravy kupní ceny podle odstavců 6. a 7. tohoto článku je vždy aktuálně platná kupní cena každého bytového domu, tedy kupní cena uvedená v odstavci 5 tohoto článku včetně všech jejích změn, které již byly v souladu s touto Smlouvou provedeny.
9. Kupní cena sjednaná každou jednotlivou Kupní smlouvou na předmětný bytový dům B6 a B7 bude splatná vždy do 14 dnů ode dne, kdy příslušný katastrální úřad provede vklad vlastnického práva Budoucího kupujícího na základě této jednotlivé Kupní smlouvy do katastru nemovitostí, a zároveň v souladu s podmínkami úhrady z Vázaného účtu dle čl. III, odst. 6, písm. b. této Smlouvy. Kupní



cena bude uhrazena bezhotovostním převodem na bankovní účet Budoucího prodávajícího s tím, že se považuje za zaplacenou okamžikem jejího připsání na tento bankovní účet.

10. Návrh na vklad vlastnického práva Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí na základě každé jednotlivé Kupní smlouvy podá Budoucí prodávající, a to nejpozději do pěti pracovních dnů po uzavření této jednotlivé Kupní smlouvy a poté, co bude na Vázaný účet dle článku III. této Smlouvy připsána poslední část prostředků určených k úhradě celé kupní ceny sjednané příslušnou Kupní smlouvou, podle toho, která z těchto dvou skutečností nastane později.
11. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající je oprávněn vždy po dokončení hrubé stavby jednotlivého bytového domu požádat Budoucího kupujícího o poskytnutí zálohy na kupní cenu, a to ve výši maximálně 10 % aktuálně platné kupní ceny bytového domu B6 nebo B7. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že pro účely výpočtu výše zálohy dle tohoto odstavce se do aktuálně platné kupní ceny nezapočítává ocenění klientských změn. Záloha bude Budoucímu prodávajícímu na jeho projektový účet vedený u České spořitelny poskytnuta v souladu s podmínkami úhrady z Vázaného účtu dle čl. III, odst. 6, písm. a. této Smlouvy.
12. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající je oprávněn vždy po uzavření dohody o klientských změnách mezi Budoucím kupujícím a jeho členem požádat Budoucího kupujícího o poskytnutí zálohy na kupní cenu ve výši rovnající se ocenění klientských změn dle příslušné dohody a Budoucí kupující se zavazuje mu tuto zálohu poskytnout. Záloha bude Budoucímu prodávajícímu uhrazena na jeho bankovní účet odlišný od Vázaného účtu dle čl. III. této Smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy bude Budoucímu kupujícímu doručena písemná žádost Budoucího prodávajícího o poskytnutí zálohy splňující podmínky dle tohoto odstavce.
13. Budoucí prodávající se zavazuje předat Budoucímu kupujícímu příslušný bytový dům specifikovaný v jednotlivé uzavřené Kupní smlouvě vždy nejpozději do pěti pracovních dnů od uzavření této Kupní smlouvy. O tomto předání se smluvní strany zavazují sepsat písemný předávací protokol, v němž uvedou, kromě dne předání, i soupis případných vad předmětu koupě zjištěných při předání včetně lhůt k jejich odstranění.

III. Vázaný účet a podmínky pro úhradu kupní ceny

1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré úhrady kupní ceny předmětu koupě včetně veškerých úhrad záloh na tuto kupní cenu, s výjimkou úhrad částí kupní ceny rovnajících se ocenění klientských změn, budou probíhat prostřednictvím zvláštního vázaného bankovního účtu zřízeného u České spořitelny a.s. (dále též jen „Vázaný účet“ a „Česká spořitelna“). Majitelem Vázaného účtu bude Budoucí kupující. Vázaný účet bude zřízen na základě trojstranné smlouvy o zřízení Vázaného účtu, kterou mezi sebou uzavřou Česká spořitelna, Budoucí prodávající a Budoucí kupující, přičemž se budou řídit pravidly sjednanými níže v tomto článku a dále pravidly České spořitelny jako financující banky Budoucího prodávajícího, jakož i Budoucího kupujícího. Budoucí prodávající a Budoucí kupující se zavazují uzavřít s Českou spořitelnou tuto smlouvu o zřízení Vázaného účtu bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy a smlouvy s Českou spořitelnou o poskytnutí Úvěru kupujícího, a to po uzavření poslední z nich.
2. Budoucí kupující se zavazuje, že jakoukoliv peněžitou částku, kterou mu jeho člen uhradí na další členský vklad spojený s přidělenou jednotkou v některém bytovém domě, s výjimkou části dalšího členského vkladu rovnajícího se ocenění klientských změn, převede nejpozději do pěti pracovních dnů po její úhradě na Vázaný účet. Pro účely této Smlouvy se prostředky takto převedené na Vázaný účet považují za prostředky určené k úhradě kupní ceny toho bytového domu, k němuž se příslušné další členské vklady vztahují. Budoucí kupující se zavazuje, že se svými členy bude sjednávat podmínky pro splacení dalšího členského vkladu tak, aby každý člen byl povinen splatit nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy o přidělení jednotky mezi ním a Budoucím kupujícím minimálně 10 % z celkového dalšího členského vkladu spojeného s přidělenou jednotkou. Budoucí prodávající bere na vědomí, že kupní cena bude uhrazena částečně z vlastních zdrojů Budoucího kupujícího z dalších členských vkladů členů družstva Budoucího kupujícího vždy k přidělené bytové jednotce

v domě B6 nebo B7. Zbývající část kupní ceny bude uhrazena z úvěru poskytnutého Českou spořitelnou Budoucímu kupujícímu (dále jen „Úvěr kupujícího“).

3. Budoucí kupující je povinen jakoukoliv částku převáděnou na Vázaný účet identifikovat tak, aby bylo zřejmé, ke kterému bytovému domu se vztahuje.
4. Pokud prostředky určené k úhradě kupní ceny některého bytového domu a převedené na Vázaný účet do dne jeho kolaudace nebudou dosahovat celé výše jeho kupní ceny, zavazuje se Budoucí kupující zajistit, aby nejpozději do 60 dnů od tohoto dne kolaudace byla na Vázaný účet připsána částka zbývající do celé výše kupní ceny tohoto bytového domu. Tato zbývající částka se okamžikem jejího připsání na Vázaný účet rovněž považuje za prostředky určené k úhradě kupní ceny příslušného bytového domu.
5. Pokud nebude ve smlouvě o zřízení Vázaného účtu nebo v této Smlouvě dohodnuto jinak, bude jakákoliv dispozice s prostředky na Vázaném účtu podmíněna souhlasem České spořitelny.
6. Základní podmínky pro nakládání s prostředky na Vázaném účtu budou mezi Českou spořitelnou, Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím sjednány tak, že Česká spořitelna poukáže z Vázaného účtu níže uvedené částky způsobem a za podmínek uvedených níže v tomto odstavci buď pod bodem a. nebo pod bodem b. nebo pod bodem c. anebo jiným způsobem a za jiných podmínek sjednaných ve smlouvě o zřízení Vázaného účtu, přičemž veškeré níže uvedené dokumenty musí být České spořitelně předloženy v originále, včetně originálu v elektronické podobě, nebo v úředně ověřené kopii:
 - a. Česká spořitelna poukáže z Vázaného účtu na projektový účet Budoucího prodávajícího vedený u České spořitelny částku rovnající se záloze, o jejíž poskytnutí požádal Budoucí prodávající v souladu s ustanovením článku II. odstavce 11. této Smlouvy, a to nejpozději do pěti pracovních dnů poté, co Budoucí prodávající předloží České spořitelně všechny tyto dokumenty:
 - 1) písemnou žádost Budoucího prodávajícího o poskytnutí zálohy, v níž bude uvedena přesná výše požadované zálohy, přičemž tato výše nesmí přesahovat 10 % aktuálně platné kupní ceny příslušného bytového domu;
 - 2) písemný doklad o tom, že žádost dle bodu 1) byla doručena Budoucímu kupujícímu;
 - 3) zpráva SAO o stavu výstavby spojené se stavebním monitoringem, ve které SAO potvrdí, že hrubá stavba bytového domu B6 nebo B7 je dokončena. SAO znamená smluvní autorizovaná osoba spolupracující s Českou spořitelnou, která bude České spořitelně poskytovat služby v souvislosti s realizací projektu výstavby bytového domu B6 a B7 Budoucím prodávajícím na základě požadavků České spořitelny.
 - b. Česká spořitelna poukáže z Vázaného účtu na projektový účet Budoucího prodávajícího vedený u České spořitelny částku rovnající se celé kupní ceně bytového domu sjednané v příslušné Kupní smlouvě po odečtení případné uvolněné zálohy z Vázaného účtu dle předchozího písm. a. a po odečtení všech záloh, které již byly na kupní cenu tohoto bytového domu poskytnuty dle článku II. odstavce 12. této Smlouvy, a to nejpozději do pěti pracovních dnů poté, co Budoucí prodávající předloží České spořitelně všechny tyto dokumenty:
 - 1) uzavřenou Kupní smlouvu o převodu příslušného bytového domu B6 a/nebo B7;
 - 2) kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí s vyznačením právní moci na příslušný bytový dům B6 a/nebo B7;
 - 3) předávací protokol o předání příslušného bytového domu B6 a/nebo B7 dle článku II. odstavce 13. této Smlouvy;
 - 4) vyrozumění Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou o tom, že vklad vlastnického práva Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí byl podle Kupní smlouvy uvedené shora pod bodem 1) proveden;

- 5) list vlastnictví k příslušnému bytovému domu B6 a/nebo B7, na kterém bude v části A zapsán jako vlastník Budoucí kupující a v části C a D bez zápisu vyjma:
 - a. Věcného břemene 2,
 - b. Věcného břemene 3,
 - c. Zástavního práva,
 - d. Zástavního práva kupujícího,
 - e. Práva stavby popsaného shora v článku I. odstavci 2.
- c. Česká spořitelna poukáže z Vázaného účtu na bankovní účet smluvní strany, která uplatnila své právo na zaplacení smluvní pokuty dle čl. VII této Smlouvy, uvedený shora v záhlaví této Smlouvy částku rovnající se uplatněné smluvní pokutě ponížené o případné uvolněné zálohy z Vázaného účtu dle písm. a. výše, a to nejpozději do pěti pracovních dnů poté, co kterákoliv ze smluvních stran předloží České spořitelně všechny tyto dokumenty:
 - 1) Originál odstoupení od této Smlouvy řádně doručený druhé straně z důvodu závažného porušení povinnosti porušující strany, a to dle čl. VII této Smlouvy,
 - 2) Písemnou výzvu porušující straně k zaplacení smluvní pokuty dle čl. VII. odstavce 4. této Smlouvy,
 - 3) Písemné doklady o tom, že odstoupení od této Smlouvy a výzva k zaplacení smluvní pokuty byly porušující smluvní straně doručeny.
7. Podrobné podmínky pro nakládání s prostředky na Vázaném účtu budou sjednány v trojstranné smlouvě o zřízení Vázaného účtu. Smlouva o Vázaném účtu může nad rámec podmínek v odst. 6 tohoto článku stanovit ještě další podmínky pro uvolnění vázané částky, a to dle požadavku financující banky Budoucího kupujícího.

IV. Věcná práva váznoucí na Pozemcích

1. Budoucí kupující výslovně souhlasí s tím, že Budoucí prodávající zřídí po uzavření této Smlouvy k Pozemkům nebo k části z nich zástavní právo ve prospěch České spořitelny, jako financující banky poskytující Budoucímu prodávajícímu úvěr na výstavbu bytových domů B6 a B7, a to k zajištění pohledávek, které bude mít Česká spořitelna vůči Budoucímu prodávajícímu z tohoto úvěru (dále též jen „Zástavní právo“). Budoucí kupující se zavazuje předmět koupě zatížený Zástavním právem, přijmout do svého vlastnictví, přičemž použití ustanovení § 1888 odst. 2 občanského zákoníku se pro tento případ vylučuje.
2. Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít s Českou spořitelnou, jako financující bankou Budoucího kupujícího, zástavní smlouvu k Pozemkům k zajištění pohledávek z Úvěru kupujícího, na základě které bude proveden vklad zástavního práva, souvisejících poznámek a případně zákazu zcizení a zatížení (dále též jen „Zástavní právo kupujícího“).
3. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit, aby vždy nejpozději do dvou týdnů ode dne, kdy Budoucí kupující zaplatí Budoucímu prodávajícímu celou kupní cenu sjednanou v jednotlivé Kupní smlouvě, Česká spořitelna vydala písemné prohlášení, kterým se vzdá Zástavního práva ve vztahu k té části předmětu koupě, která bude předmětem převodu dle této jednotlivé Kupní smlouvy, a aby toto prohlášení doručila Budoucímu kupujícímu.
4. Budoucí kupující dále bere na vědomí, že na některých Pozemcích váznou v době uzavření této Smlouvy následující věcná břemena:
 - a. Věcné břemeno vstupu za účelem údržby, oprav a odstranění havárií na vodovodním a kanalizačním řadu, zdržení stavební činnosti a výsadby stromů, kromě výstavby pozemní komunikace nad vodovodním a kanalizačním řadem v rozsahu geometrického plánu č. 1172-264/2007 ve prospěch společnosti Severočeská vodárenská společnost a.s., Teplice zapsané pod č. j. V-

5839/2007-504 s právními účinky vkladu práva ke dni 19.12.2007 (dále též jen „Věcné břemeno 1“);

- b. Věcné břemeno spočívající v právu provozovat plynárenské zařízení a právu vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním a odstraněním plynárenského zařízení vše v rozsahu geometrického plánu č. 1695-11163/2017 ve prospěch společnosti GasNet, s.r.o., Ústí nad Labem, zapsané pod č. j. V-7664/2021-504 s právními účinky vkladu práva ke dni 14.10.2021 (dále též jen „Věcné břemeno 2“);
5. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit, aby bylo Věcné břemeno 1 zrušeno a vymazáno z katastru nemovitostí ohledně celého předmětu koupě, a to neprodleně po realizaci přeložky vodovodu a kanalizace a zřízení věcného břemene dle odstavce 5. tohoto článku. Pokud se strany nedohodnou jinak, převede Budoucí prodávající předmět koupě na Budoucího kupujícího již nezatížený Věcným břemenem 1. Věcné břemeno 2 nevázne na žádné části Pozemků, která bude zahrnuta do předmětu koupě, a zůstane tedy beze změny.
 6. Budoucí kupující výslovně souhlasí s tím, že Budoucí prodávající zřídí po uzavření této Smlouvy k Pozemkům nebo k části z nich věcné břemeno, a to služebnost inženýrských sítí ve prospěch Severočeské vodárenské společnosti a.s., Teplice v takovém rozsahu, v jakém budou Pozemky dotčeny přeložkou vodovodu a kanalizace v souvislosti s výstavbou shora uvedeného bytového komplexu (dále též jen „Věcné břemeno 3“). Rozsah Věcného břemene 3 bude vymezen příslušným geometrickým plánem, jehož vypracování zajistí Budoucí prodávající. Budoucí kupující se zavazuje po uzavření Kupních smluv převzít předmět koupě, resp. jeho jednotlivé části zatížené Věcným břemenem 3 do svého vlastnictví.

V. Prohlášení a záruky Budoucího prodávajícího

1. Budoucí prodávající činí následující prohlášení Budoucímu kupujícímu ke dni uzavření této Smlouvy a prohlašuje a zaručuje, že tato prohlášení jsou pravdivá, správná a úplná:
 - a. Budoucí prodávající má plnou způsobilost potřebnou k podpisu této Smlouvy a ke splnění svých závazků v ní obsažených;
 - b. Budoucí prodávající není v úpadku, ani mu úpadek nehrozí a ani mu není známo, že by proti němu bylo zahájeno insolvenční řízení;
 - c. Tato Smlouva zakládá platný a závazný právní závazek Budoucí prodávajícího, který je proti němu vymahatelný v souladu s jejími ustanoveními;
 - d. Budoucí prodávající není v prodlení s plněním žádných svých závazků vztahujících se k Pozemkům, zejména daňových povinností;
 - e. Majetek Budoucího prodávajícího není ke dni uzavření této Smlouvy postižen exekucí ani výkonem rozhodnutí;
 - f. Pozemky nejsou dotčeny jakýmkoliv sporem, rozsudkem, soudním příkazem, předběžným opatřením či soudním usnesením, o kterých by Budoucí prodávající věděl a které by ovlivňovaly jejich užití a prodej Budoucímu kupujícímu;
 - g. Budoucí prodávající uzavřením této Smlouvy vědomě neporuší jakýkoli smluvní či zákonný závazek vůči třetí osobě;
 - h. Budoucí prodávající se zavazuje, že po uzavření této Smlouvy nezatíží bez souhlasu Budoucího kupujícího Pozemky ani jejich část ani žádný dům na nich postavený žádnými dalšími věcnými či závazkovými právy, s výjimkou práv sjednaných v této Smlouvě nebo v Kupní smlouvě.
2. Budoucí prodávající dále prohlašuje, že:
 - a. neopomněl sdělit žádnou podstatnou skutečnost nutnou k tomu, aby prohlášení a záruky uvedené v tomto článku V. nebyly zavádějící;

- b. všechny informace obsažené v této Smlouvě a všechny další informace, které dal Budoucí prodávající písemně Budoucímu kupujícímu nebo jakémukoliv jeho zástupci, zaměstnanci nebo profesionálnímu poradci v průběhu jednání před uzavřením této Smlouvy, byly v okamžiku jejich poskytnutí pravdivé, správné a úplné ve všech podstatných ohledech a nebyly zavádějící a Budoucí prodávající si není vědom žádné skutečnosti, která by nebyla sdělena Budoucímu kupujícímu a jejíž sdělení by důvodně mohlo ovlivnit ochotu Budoucího kupujícího podepsat tuto Smlouvu.

VI. Prohlášení a záruky Budoucího kupujícího

1. Budoucí kupující činí následující prohlášení Budoucímu prodávajícímu ke dni uzavření této Smlouvy a prohlašuje a zaručuje, že tato prohlášení jsou pravdivá, správná a úplná:
 - a. Budoucí kupující má plnou způsobilost potřebnou k podpisu této Smlouvy a ke splnění svých závazků v ní obsažených;
 - b. Budoucí kupující není v úpadku, ani mu úpadek nehrozí a ani mu není známo, že by proti němu bylo zahájeno insolvenční řízení;
 - c. Tato Smlouva zakládá platný a závazný právní závazek Budoucí kupujícího, který je proti němu vymahatelný v souladu s jejími ustanoveními;
 - d. Budoucí kupující uzavřením této Smlouvy vědomě neporuší jakýkoli smluvní či zákonný závazek vůči třetí osobě.
2. Budoucí kupující dále prohlašuje, že:
 - a. neopomněl sdělit žádnou podstatnou skutečnost nutnou k tomu, aby prohlášení a záruky uvedené v tomto článku VI. nebyly zavádějící;
 - b. všechny informace obsažené v této Smlouvě a všechny další informace, které dal Budoucí kupující písemně Budoucímu prodávajícímu nebo jakémukoliv jeho zástupci, zaměstnanci nebo profesionálnímu poradci v průběhu jednání před uzavřením této Smlouvy, byly v okamžiku jejich poskytnutí pravdivé, správné a úplné ve všech podstatných ohledech a nebyly zavádějící a Budoucí kupující si není vědom žádné skutečnosti, která by nebyla sdělena Budoucímu prodávajícímu a jejíž sdělení by důvodně mohlo ovlivnit ochotu Budoucího prodávajícího podepsat tuto Smlouvu.

VII. Smluvní pokuta

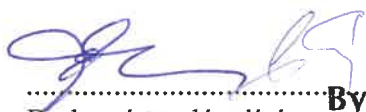
1. Pokud kterákoliv smluvní strana nesplní včas a řádně svou smluvní povinnost uzavřít Kupní smlouvu o převodu kterékoliv části předmětu koupě a pokud takové porušení povinnosti nenapraví ani v dodatečně přiměřené lhůtě, kterou jí druhá smluvní strana stanoví v písemné výzvě k nápravě takového porušení, je smluvní strana, která povinnost neporušila, oprávněna od této Smlouvy odstoupit a porušující smluvní strana je povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 10 % z aktuálně platné kupní ceny bytového domu, která měla být předmětnou Kupní smlouvou sjednána.
2. Pokud Budoucí kupující nezplatí Budoucímu prodávajícímu včas a řádně celou kupní cenu bytového domu sjednanou kteroukoliv Kupní smlouvou a pokud takové porušení povinnosti nenapraví ani v dodatečně přiměřené lhůtě, kterou mu Budoucí prodávající stanoví v písemné výzvě k nápravě takového porušení, je Budoucí prodávající oprávněn odstoupit od této Smlouvy a Budoucí kupující je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % z kupní ceny bytového domu, která byla předmětnou Kupní smlouvou sjednána.
3. Sjednání smluvní pokuty se nedotýká práva na náhradu újmy způsobené porušením povinnosti utvrzené touto smluvní pokutou.
4. Smluvní pokuta je splatná čtrnáctého dne od okamžiku, kdy vyzývající smluvní strana doručí druhé smluvní straně písemnou výzvu k jejímu zaplacení. V případě, že je smluvní pokutu povinen uhradit

Budoucí kupující, bude v souladu se smlouvou o Vázaném účtu uvolněna z Vázaného účtu dle čl. III této Smlouvy.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se zavazují vzájemně si poskytnout potřebnou součinnost k uzavření všech Kupních smluv, zejména všechny doklady nutné k jejich uzavření a ke vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího k předmětu koupě do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se zavazují postupovat v souladu s oprávněnými zájmy druhé smluvní strany a s účelem této Smlouvy. Dále se smluvní strany zavazují uskutečnit veškerá právní jednání nezbytná k plnění závazků podle této Smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za jiných jednostranně nevýhodných podmínek, že odpovídá jejich svobodné a vážné vůli a že byla uzavřena srozumitelně. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou svými projevy vůle vázány až do dne uzavření všech Kupních smluv.
4. Právní vztahy touto Smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.
5. Není-li v této Smlouvě dohodnuto jinak, je dohoda, kterou se mění, ruší nebo doplňuje tato Smlouva nebo její část, neplatná, nemá-li formu písemného a číslovaného dodatku k této Smlouvě podepsaného oběma smluvními stranami.
6. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a uzavírá se ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 - Plánek bytového komplexu Park Podlesí
Příloha č. 2 – Popis standardu vybavení a provedení bytových domů
Příloha č. 3 – Závazný vzor Kupní smlouvy

V Liberci dne2.7.2024.....



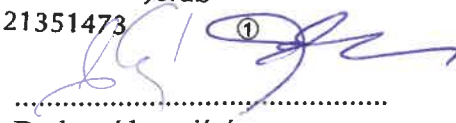
.....
Budoucí prodávající

Byty Jablonec s.r.o.

Hanychovská 832/37
460 07 Liberec III - Jeřáb
IČ: 14186942, DIČ: CZ14186942

Bytové družstvo Podlesí Jablonec

Hanychovská 832/37
460 07 Liberec III - Jeřáb
IČ: 21351473



.....
Budoucí kupující

