

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

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

1) BC Real Korandova, s.r.o.

IČO: 107 44 525, se sídlem Papírnická 2809/10, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň
zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Plzni, v oddílu B, vložka 40570,
zastoupená Martinem Hrubým, jednatelem, č. bankovního účtu: **9009562/0800** 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 „Bytový dům Korandova“ (dále jen „**Projekt**“). Projekt je popsán v Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 2.2. V rámci Projektu realizuje Budoucí prodávající **výstavbu bytového domu v Korandově ulici v Plzni**, 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 oboru činnosti inženýrská činnost v investiční výstavbě a realitní činnost,
 - (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 lokality mezi Jižním Předměstí a Korandovou ulicí u areálu Škodových závodů v Plzni. Budoucí kupující prohlašuje, že se podrobně seznámil s architektonickou studií vypracovanou společností Pro-Story z 12/2023, ze které vyplývá uzavření bloku původní městské zástavby Jižního Předměstí naproti areálu Škodovky.

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, ať už se bude jednat o prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám nebo o smlouvu o výstavbě (toto právní jednání je pro lexikální zjednodušení dále označováno jen jako „**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 **30. 4. 2030**, 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 zejména a pouze za účelem zaměření prostor pro umístění kuchyňské linky a ověření instalací. Ke kontrolní prohlídce může dojít jen po vzájemné dohodě s Budoucím prodávajícím, přičemž Budoucí prodávající zohlední především bezpečnostní opatření na stavbě, časovou a personální kapacitu svých odpovědných pracovníků a aktuální přístupnost stavby nebo příslušných prostor. 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 vyzkoušet 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** a **ceny spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce - garáži** (dále jen „**cena parkovacího stání**“), k nimž bude připočtena daň z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“), tedy v tomto členění:

	Základní cena v Kč	DPH (12 %) v Kč	Cena v Kč vč. DPH
Cena bytové jednotky	 Kč	 Kč	 Kč
Cena parkovacího stání	 Kč	 Kč	 Kč
Celková budoucí kupní cena	,- Kč		

- 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 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);
 - (e) částku ve výši 20 % celkové budoucí kupní ceny Bytové jednotky vč. DPH uhradí Budoucí kupující poté, co budou v Bytové jednotce dokončeny omítky;
 - (f) zbývající část celkové budoucí kupní ceny uhradí Budoucí kupující poté, co bude příslušným stavebním úřadem vydáno 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 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 platnosti 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, přičemž vzorové znění kupní smlouvy je v příloze č. 6 této Smlouvy. 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
- (c) Bytová jednotka bude předána Budoucímu kupujícímu na základě zápisu o předání a převzetí Bytové jednotky dle čl. 10 této Smlouvy,

a to do 5 měsíců 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
- (c) Bytová jednotka bude předána Budoucímu kupujícímu na základě zápisu o předání a převzetí Bytové jednotky dle čl. 10 této Smlouvy,

a to do 5 měsíců 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 neomezuje. 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 a dohodnutí způsobu přístupu do Bytové jednotky za účelem odstranění zjištěných vad a nedodělků. 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 Bytového jednotky Budoucímu kupujícímu předá kopii 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, který je součástí zápisu o předání a převzetí 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 plachet, 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 měnícího 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 6 měsíců, ledaže se jedná o prodlení způsobené událostí vyšší mocí, a/nebo
 - (b) pokud Budoucí prodávající nezajistí ani do 3 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 90 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 90 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 trávajícího 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), písm. 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 Budoucí kupující 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 i nesplatným pohledávkám Budoucího kupujícího za Budoucím prodávajícím jakékoli své či postoupením nabyté, splatné i nesplatné, jakož i neurčité či nejisté pohledávky za Budoucím kupujícím. Budoucí kupující je oprávněn výlučně s předchozím písemným souhlasem Budoucího prodávajícího jednostranně započítat proti jakýmkoli splatným i nesplatným pohledávkám Budoucího prodávajícího za Budoucím kupujícím jakékoli své či postoupením nabyté, splatné i nesplatné, jakož i neurčité či nejisté 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 OPRAVNĚNÉ 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, jednatel

e-mail: martin.hruby@bcreal.cz, tel.: +420 731 537 515

pro záležitosti technické:

manažerka KC

Ing. Simona Procházková, e-mail: simona.prochazkova@bcreal.cz,

tel: + 420 604 335 299

**Po uzavření této Smlouvy bude Budoucí kupující osloven příslušným koordinátorem
klientských změn.**

- (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 zvykostem 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 dvou (2) vyhotoveních s platností originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 16.11.** Nedílnou součástí Smlouvy jsou níže uvedené přílohy:
- Příloha č. 1 – Popis Bytové jednotky;
- Příloha č. 2 – Popis projektu „Byty Korandova“;

Příloha č. 3 – Popis Bytového domu v Korandově ulici;

Příloha č. 4 – Soupis standardů Bytové jednotky;

Příloha č. 5 – Půdorys příslušného podlaží s vyznačením garážového stání.

Příloha č. 6 – vzorové znění Kupní smlouvy

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 tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

16.13. V rámci právního vztahu založeného touto Smlouvou bude Budoucí prodávající zpracovávat osobní údaje Budoucího kupujícího. Rozsah zpracovávaných osobních údajů, účel evidence a zpracování, doba, po kterou bude s osobními údaji nakládáno, i kontaktní údaje správce, jakož i práva Budoucího kupujícího (např. na opravu, výmaz, omezení zpracování, přístup k osobním údajům apod.) a další nezbytné informace jsou uvedeny v dokumentu Informace o zpracování osobních údajů, který Budoucí kupující převzal před uzavřením této Smlouvy, což podpisem této Smlouvy Budoucí kupující potvrzuje. Budoucí kupující podpisem této Smlouvy prohlašuje, že byl s Informacemi o zpracování osobních údajů seznámen a že byl poučen o svých právech i o evidenci a zpracování osobních údajů Budoucím prodávajícím. Souhlas se zpracováním osobních údajů může být kdykoli Budoucím kupujícím odvolán.

V Plzni dne 2026

V Plzni dne 2026

BC Real Korandova, s.r.o.
Martin Hrubý, jednatel
PL/LV – na základě plné moci

Pan/í

Příloha č. 1
Popis Bytové jednotky

Označení Bytové jednotky	A xxx – F xxx	
Umístění Bytové jednotky v Bytovém domě, vchod A - F	2. NP – 7.NP	
Bytová jednotka se skládá z těchto místností:	Chodba	 m ²
	Koupelna + WC	 m ²
	Obytná místnost + kuchyňský kout	 m ²
	Ložnice	 m ²
	Sklep v	 m ²
	Plocha svislých konstrukcí	 m ²
	Podlahová plocha celkem	 m ²
	Celková podlahová plocha bytu ve smyslu zák. č. 89/2012 Sb., a nařízení vlády č. 366/2013 Sb. 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 zárubní. 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.	
☐ Spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce – garáži	Spoluvlastnický podíl ve výši 1/403 z celku nebytové jednotky (halové garáže) o celkové ploše cca 10 566 m² , která bude umístěna v 1.PP a 1.NP objektu . K uvedenému spoluvlastnickému podílu na garáži náleží právo výlučného užívání parkovacího stání označeného jako č. - viz obrazová příloha, o výměře cca á 12,5 m ² 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 výměře m² . 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 „Byty Korandova“

Projekt „Byty Korandova“ zajišťuje Budoucí prodávající jako developerská společnost.

Cílem tohoto Projektu je výstavba nového Bytového domu namísto bývalé centrální výroby jídel u kulturní nemovité památky industriálního charakteru – areálu Škodových závodů, a to mezi ulicemi Nerudova, Plachého a Korandova v Plzni u Jižního Předměstí.

Objekt se skládá z jednoho podzemního podlaží a osmi nadzemních podlaží. Parkování je zajištěno v 1. PP a 1. NP objektu. Vjezd do krytých garáží objektu je z Nerudovy ulice.

Od 2. NP do 7. NP jsou v bytovém domě byty, postupně směrem do vyšších nadzemních podlaží ustupuje hmota vytvořením teras a umožňuje výhled z bytů do vnitrobloku se vzrostlými stromy, chodníčky, záhony, mobiliárem a herními prvky. Zdůrazněná exponovaná nároží domu a dorovnávací hřeben je doplněn zubováním fasády a budova tak působí rytmicky a otevřeně. Uliční fasáda po vnějším obvodu budovy bude opatřena keramickým obkladem, na vnitřním obvodu bude tenkovrstvá omítka. Zde vynikne kaskádovitý charakter díky terasám. Objekt má uzavřený čtvercový půdorys. Střecha je plochá s extenzivní zelení.

Retenční nádrž na dešťovou vodu bude umístěna ve vnitrobloku.

V bytovém domě je 9 nebytových prostorů v 1. PP a 1. NP – 8 komerčních a 1 garáž. Vstup do domu je zajištěn také 6 vchody – 3 z Nerudovy ulice a 3 z Plachého ulice.

Počet bytových jednotek je 454 ks, počet nebytových jednotek je 9 ks – z toho 1 halová garáž o cca 400 parkovacích místech

Další parkovací stání budou vybudována u komunikace při novostavbě pro využití širší veřejností. V objektu bude jedno shromáždění vlastníků jednotek.

Bytový dům v Korandově ulici bude realizován v obci Plzeň, kde bude zasazen do původní městské zástavby na hranici s historickou průmyslovou lokalitou plzeňské Škodovky, a to na těchto pozemcích:

- p.č. 9735/3, 9735/4, 9735/5, 9735/6, 9735/9, vše katastrální území Plzeň. Pozemky jsou ve vlastnictví společnosti BC Real Korandova, s.r.o.

Základní rysy Projektu jsou popsány v architektonické studii vypracované kanceláří Pro-Story, s.r.o. z prosince 2023, a pro stavební povolení a s tím související řízení PD vypracované kanceláří PRO ARCH PLZEŇ, s.r.o., s níž se může Budoucí kupující před uzavřením této Smlouvy seznámit v rámci prezentace projektu obchodním zástupcem.

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

Projekt je ke dni uzavření této Smlouvy ve fázi po vydání pravomocného stavebního rozhodnutí.

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

- **Územní rozhodnutí** č. 6678 vydané Magistrátem města Plzně, odbor stavebně správní, dne 26.6.2023, sp.zn.: SZ MMP/178503/23/UK, č.j. MMP/263809/23, v právní moci dne 29.7.2023;
- **Stavební povolení** – pro bytový dům, vydané Úřadem městského obvodu Plzeň 3, Odborem stavebně správním a investic, dne 17.1.2025, sp. zn. SZ UMO3/34992/24/Tf, č.j. UMO3/02929/25, v právní moci dne 21.2.2025;

- **Rozhodnutí - změna záměru před dokončením** vydané Úřadem městského obvodu Plzeň 3, Odborem stavebně správním a investic, dne 13.10.2025, sp. zn. SZ UMO3/37036/25/Tf, č.j. UMO3/45426/25, v právní moci dne 15.11.2025.

Projekt „Byty Korandova“ (a související infrastruktura) bude postaven na výše uvedených pozemcích (případně na jejich částech), které jsou ve vlastnictví společnosti BC Real Korandova, s.r.o. Na níže uvedené situaci je zachycena budoucí poloha Bytového domu na výše uvedených pozemcích s vyznačením ostatních budov v dané lokalitě:

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, retenční nádrž,
- 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 výtahy,
- výtahová šachta,
- strojovna výtahu,
- schodiště,
- chodby, technické a úklidové místnosti,
- dveře u společných částí,
- rozvody topné soustavy bez technologického zařízení výměníkové stanice dálkového tepla,
- okna a dveře tvořící vnější plášť budovy.

Předpokládaný rámcový časový průběh výstavby:

Zahájení stavby:	1/2027
Dokončení hrubé stavby:	1.Q/2028-3.Q/2028
Prohlášení vlastníka v KN:	4.Q/2028
Vnitřní zdi:	2.Q/2028 – 2.Q/2029
Omítky:	1-4.Q/2029
Kolaudace:	4/2030
Předání bytů:	od 5/2030

Příloha č. 6
Vzorové znění kupní smlouvy

KUPNÍ SMLOUVA

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

1) BC Real Korandova, s.r.o.

Papírnická 2809/10, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň, IČ 107 44 525
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 40570
zastoupená Martinem Hrubým, jednatelem

(dále jen „**Prodávající**“)

a

2) Pan, r.č., bytem

(dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující jsou dále společně označováni jako „**Smluvní strany**“ nebo též jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Tato Smlouva je mezi Smluvními stranami uzavírána v návaznosti na smlouvu o smlouvě budoucí kupní uzavřené mezi Smluvními stranami dne (dále jen „**SoSBK**“).

1.2. Prodávající na základě prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ze dne (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“) rozdělil své vlastnické právo k pozemku parc. č., druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o výměře: m², v obci Plzeň a katastrálním území Plzeň, obec Plzeň, část obce Jižní Předměstí (dále jen „**Pozemek**“) a k budově č. p., která je postavena na Pozemku (dále jen „**Budova**“), na vlastnické právo k celkem jednotkám, a to dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Pozemek a Budova jsou dále v této Smlouvě označovány též společně jako „**Nemovitá věc**“.

1.3. Vklad vlastnického práva ve prospěch Prodávajícího na základě Prohlášení vlastníka byl proveden Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město v řízení vedeném pod č. j. V-.....-405. Na základě provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Prodávajícího dle Prohlášení vlastníka je tak Prodávající mimo jiné vlastníkem **bytové jednotky č./....**

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Prodávající touto Smlouvou Kupujícímu prodává bytovou jednotku č./...., byt o dispozici, který je vymezen v Pozemku, jehož součástí je Budova, a který je situován v nadzemním podlaží Budovy (dále jen „Jednotka“). Kupující Jednotku nabývá a zavazuje se zaplatit Prodávajícímu za převod vlastnického práva k Jednotce kupní cenu.

Součástí převáděné Jednotky je spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci v rozsahu/.....

- 2.2. Prodávající touto Smlouvou Kupujícímu dále prodává spoluvlastnický podíl ve výši ideální 1/.... na nebytové jednotce č./.... - garáži, která je vymezena v Pozemku, jehož součástí je Budova, a která je situována v podzemním podlaží až nadzemním podlaží Budovy (dále jen „Podíl na garáži“). Kupující Podíl na garáži nabývá a zavazuje se zaplatit Prodávajícímu za převod vlastnického práva k Podílu na garáži kupní cenu.

K Podílu na garáži se váže spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci v rozsahu/....., který bude uveden v návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího. V souvislosti s nabytím vlastnického práva k Podílu na garáži se k tomuto Podílu na garáži váže právo výlučně užívat parkovací stání v 1. podzemním podlaží Budovy č. Kupující se zavazuje, že bude užívat výhradně toto parkovací stání.

- 2.3. Podrobný popis jednotky je obsažen v Prohlášení vlastníka, s nímž se Kupující seznámil před uzavřením této Smlouvy, když od Prodávajícího obdržel kopii Prohlášení vlastníka.

3. KUPNÍ CENA A JEJÍ ÚHRADA

Prodávající a Kupující se dohodli na celkové kupní ceně za prodej nemovitých věcí popsaných v čl. 2 této Smlouvy v celkové výši,- Kč.

Výše sjednanou celkovou kupní cenu uhradil Kupující před uzavřením této Smlouvy na základě SoSBK, což Prodávající podpisem této Smlouvy potvrzuje.

4. STAV PŘEDMĚTU KOUPE

- 4.1. Prodávající seznámil Kupujícího se stavem převáděných nemovitostí a Kupující výslovně prohlašuje, že je mu stav převáděných nemovitostí ke dni podpisu této Smlouvy dobře znám, že si je před podepsáním této Smlouvy prohlédl a kupuje převáděné nemovitosti v tom stavu, který zjistil.

- 4.2. Prodávající prohlašuje a toto stvrzuje svým podpisem této Smlouvy, že na nemovitých věcech převáděných dle této Smlouvy – vyjma dále v čl. 4.4. uvedených práv a závad a vyjma případně dále uvedených zástavních práv (a s nimi souvisejících zápisů) a věcných břemen – nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní nebo jiná užívací práva, či jakékoliv jiné právní závady, a že jeho dispozice s nemovitými věcmi převáděnými dle této Smlouvy není nijak omezena.

- 4.3. VARIANTA 1: Na Jednotce vázne zástavní právo ve prospěch, a.s., IČO:, se sídlem Smluvní strany uvádějí, že toto zástavní právo bylo zřízeno na pokyn Kupujícího za účelem financování kupní ceny nemovitých věcí převáděných dle této Smlouvy. Kupující si je existence uvedeného zástavního práva vědom a akceptuje je. / VARIANTA 2: Na nemovitých věcech převáděných dle této Smlouvy nevážne žádné zástavní právo.

- 4.4. Na Kupujícího přejdou zápisem vkladu jeho vlastnického práva k Jednotce do katastru nemovitostí práva a závady vyplývající z těchto smluv, která jsou vymezena v Prohlášení vlastníka:
- a) smlouva o provozování stavby vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu;
 - b) budoucí smlouva o připojení k napěťové hladině NN.....;
 - c) smlouva o zřízení věcného břemene,;
 - d) smlouva o zřízení věcného břemene umístění,;
 - e) smlouva o zřízení služebnosti;
 - f) smlouva o dodávce tepelné energie;
 - g) smlouva o spolupráci;
 - h) smlouva o zřízení služebnosti;
 - i) služebnosti související s provozem Budovy, a to:
 - služebnost inženýrské sítě pro;
 - služebnost inženýrské sítě;
 - služebnost;
 - služebnost inženýrské sítě;
 - služebnost inženýrské sítě
 - j) servisní smlouvy či smlouvy na dodávku služeb uzavřených společenstvím vlastníků jednotek nebo které společenství vlastníků jednotek uzavře s dodavatelem zařízení a služeb za účelem zajištění řádného provozu Budovy (výtahy, vzduchotechnika, systém měření a regulace, UPS, EPS, garážová vrata, odvod tepla a kouře aj.).

Kupující výše uvedená omezení akceptuje.

Kupující se zavazuje na výzvu správce domu poskytnout nezbytnou součinnost za účelem zajištění plného provozu Budovy, zejména na žádost výše uvedených osob uzavřít smlouvu, dodatek ke smlouvě či budoucí smlouvu, pakliže je to nezbytné pro zajištění provozu Budovy.

- 4.5. Prodávající prohlašuje, že mu není známo žádné rozhodnutí, opatření ani jiný akt orgánů veřejné správy, ani žádná jiná skutečnost, které by jej jakožto vlastníka omezovaly v nakládání s Jednotkou. Toto prohlášení se nevztahuje na omezení vyplývající z obecně závazných právních předpisů a na rozhodnutí, která byla příslušnými orgány vydána v rámci realizace developerského projektu Nová Doubravka, jejichž soupis je obsažen v čl. 5 této Smlouvy a které byly Kupujícímu před uzavřením této Smlouvy předány, což Kupující potvrzuje uzavřením této Smlouvy.
- 4.6. Kupující od Prodávajícího převzal Jednotku dne
- 4.7. Prodávající potvrzuje Kupujícímu, že spolu s převodem vlastnického práva k Jednotce na Kupujícího nepřecházejí žádné splatné a neuhrazené dluhy související se správou Nemovité věci. Tím nejsou dotčeny povinnosti Kupujícího, které Kupujícímu vyplývají z Prohlášení vlastníka.

- 4.8. Správcem shora uvedené Budovy je založené a do rejstříku Společenství vlastníků jednotek již zapsané **Společenství vlastníků pro dům v Plzni**, se sídlemPlzeň, IČO: Kupující bere na vědomí, že jakožto vlastník Jednotky převáděné dle této Smlouvy bude vázán stanovami společenství vlastníků jednotek. Kupující se zavazuje platit měsíčně příslušnému společenství vlastníků poplatek za údržbu a správu společných částí nemovité věci a za související služby.

Prodávající Kupujícímu prohlašuje, že pověřil operativní správou Budovy společnost Prodomia, s.r.o., se sídlem Guldenerova 695/13, 326 00 Plzeň, identifikační číslo: 263 20 185, společnost zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 13110.

- 4.9. Kupující je při užívání Jednotky povinen postupovat podle Manuálu stavby, který mu Proávající předal před uzavřením této Smlouvy, což Kupující svým podpisem této Smlouvy potvrzuje a zavazuje se postupovat podle Manuálu stavby.
- 4.10. Proávající poskytuje Kupujícímu na Jednotku záruku za jakost v rozsahu dle reklamačního řádu, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy a který rovněž upravuje závazný postup pro uplatnění reklamací mezi Smluvními stranami.
- 4.11. Kupující se zavazuje, že bude plnit povinnosti stanovené v rámci obecně závazných právních předpisů, Prohlášením vlastníka, touto Smlouvou a posléze smlouvou o správě domu s jednotkami.
- 4.12. Kupující podpisem této Smlouvy potvrzuje, že od Proávajícího převzal průkaz energetické náročnosti budovy.
- 4.13. Proávající má zájem po určitou dobu udržet vnější vzhled Budovy shodný s původním architektonickým záměrem, a proto se Smluvní strany dohodly na tom, že se Kupující bez předchozího písemného souhlasu Proávajícího po dobu deseti (10) let od uzavření této Smlouvy zdrží všeho, co by vedlo nebo mohlo vést k jakékoli změně vnějšího architektonického vzhledu Budovy, ať už se jedná o trvalé či jen dočasné změny (např. instalace rákosových rohoží, zakrytí architektonických prvků, instalace slunečních plachet, markýz nebo pergol). K povinnostem ujednaným v tomto odstavci se Kupující zavazuje zavázat i svého právního nástupce, pokud Jednotku v budoucnu zcizí. Toto ustanovení se nepoužije v případě, kdy instalaci prvku měnícího vnější architektonický vzhled Budovy bude pro Kupujícího zajišťovat Proávající na základě smluvního vztahu s Proávajícím nebo kdy Proávající instalaci takového prvku předem schválí. Poruší-li Kupující jakoukoli svoji povinnost uvedenou v tomto odstavci, zavazuje se Kupující na písemnou výzvu Proávajícího zaplatit Proávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč za každý jednotlivý případ takového porušení. Smluvní pokuta bude splatná do sedmi (7) dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení Kupujícímu. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo Proávajícího na náhradu škody vedle práva na zaplacení smluvní pokuty.

5. SOUPIS ROZHODNUTÍ ORGÁNŮ VEŘEJNÉ SPRÁVY

5.1. **Územní rozhodnutí** č. 6678 vydané Magistrátem města Plzně, odbor stavebně správní, dne 26.6.2023, sp.zn.: SZ MMP/178503/23/UK, č.j. MMP/263809/23, v právní moci dne 29.7.2023;

5.2. **Stavební povolení** – pro bytový dům, vydané Úřadem městského obvodu Plzeň 3, Odborem stavebně správním a investic, dne 17.1.2025, sp. zn. SZ UMO3/34992/24/Tf, č.j. UMO3/02929/25, v právní moci dne 21.2.2025;

5.3. Rozhodnutí - změna záměru před dokončením vydané Úřadem městského obvodu Plzeň 3, Odborem stavebně správním a investic, dne 13.10.2025, sp. zn. SZ UMO3/37036/25/Tf, č.j. UMO3/45426/25, v právní moci dne 15.11.2025.

5.4. Kolaudační souhlas (povolení trvalého užívání bytového domu);

5.5 Kolaudační souhlas (komunikace, VO, voda, kanalizace)

6. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

- 6.1. Vlastnické právo k nemovitým věcem, jejichž převod je předmětem převodu dle této Smlouvy, nabude Kupující zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 6.2. Správní poplatek za návrh na vklad práva do katastru nemovitostí podle § 14 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, nese Kupující. Smluvní strany se dohodly na tom, že Kupující uhradí správní poplatek ve výši 1.600,- Kč do pěti (5) pracovních dnů buďto v hotovosti do pokladny Prodávajícího nebo na bankovní účet Prodávajícího č. **9009562/0800**, pod variabilním symbolem . Dokud nebude Kupujícím uhrazen správní poplatek, není Prodávající povinen podat návrh na vklad.
- 6.3. Prodávající tímto uděluje plnou moc k zastoupení Prodávajícího v řízení před Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, KP Plzeň-město JUDr. Karlu Vodičkovi, LL.M., advokátovi se sídlem Plzeň, Kyjevská 1228/77, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň. Zástupce je oprávněn zejména podat návrh na vklad práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy, zastupovat Prodávajícího, vykonávat veškeré úkony, přijímat doručované písemnosti, podávat návrhy a žádosti, vzdávat se nároků, podávat opravné prostředky nebo námitky a vzdávat se jich. Tato plná moc se uděluje i v rozsahu správního řádu a v rozsahu katastrálního zákona.
- 6.4. Pro případ, že by příslušný katastrální úřad zamítl návrh na povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k převáděným nemovitostem dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany poskytnout si vzájemnou součinnost k odstranění vad a v případě nutnosti uzavřít novou kupní smlouvu obdobného znění, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu, resp. usnesení o zastavení řízení. Toto ujednání je ujednáním ve smyslu ust. § 1785 a násl. občanského zákoníku a představuje závazek Smluvních stran ve smyslu smlouvy o smlouvě budoucí.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 1793, § 2108 a § 2173 občanského zákoníku, a to jak použití přímé, tak analogické. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností dle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
- 7.2. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy účinná. Strany smlouvy se zavazují nahradit neúčinná ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

- 7.3. Veškeré změny a dodatky k této Smlouvě jsou přípustné jen v písemné podobě a stávají se po podpisu Smluvních stran nedílnou součástí této Smlouvy.
- 7.4. V rámci právního vztahu založeného touto Smlouvou bude Prodávající zpracovávat osobní údaje Kupujícího. Rozsah zpracovávaných osobních údajů, účel evidence a zpracování, doba, po kterou bude s osobními údaji nakládáno, i kontaktní údaje správce, jakož i práva Kupujícího (např. na opravu, výmaz, omezení zpracování, přístup k osobním údajům apod.) a další nezbytné informace jsou uvedeny v dokumentu Informace o zpracování osobních údajů, který Kupující převzal před uzavřením této Smlouvy, což podpisem této Smlouvy Kupující potvrzuje. Kupující podpisem této Smlouvy prohlašuje, že byl s Informacemi o zpracování osobních údajů seznámen a že byl poučen o svých právech i o evidenci a zpracování osobních údajů Prodávajícím.
- 7.5. Kupující prohlašuje, že je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a nabýt převáděné nemovitosti do svého vlastnictví a pro případ, že je provdaný/ženatý a jeho manžel/-ka není stranou této Smlouvy, tak s ohledem na ustanovení § 714 občanského zákoníku dále prohlašuje, že jeho manžel/-ka souhlasí s uzavřením této Smlouvy, a tuto skutečnost se Kupující zavazuje Prodávajícímu prokázat bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy.
- 7.6. Prodávající tímto dle § 14 odst. 1 v souvislosti s § 20n zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, informuje Kupujícího o možnosti obrátit se za účelem smírného urovnání sporu z této Smlouvy na Českou obchodní inspekci, Ústřední inspektorát – oddělení ADR, se sídlem Štěpánská 15, 120 00 Praha 2, která je subjektem zajišťující mimosoudní řešení spotřebitelských sporů. Návrh na zahájení řízení je možné podat poštou, osobně na kontaktních místech ADR nebo prostřednictvím formuláře na <https://adr.coi.cz/cs>. Pravidla pro postup při řešení mimosoudních sporů jsou uvedena <http://www.coi.cz/userdata/files/dokumenty-ke-stazeni/pravidla-pro-postup-adr.pdf>.
- 7.7. Je-li na straně Kupujícího více osob, pak jsou tyto osoby k veškerým právům a povinnostem z této Smlouvy oprávněny či zavázány společně a nerozdílně.
- 7.8. Tato Smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž Prodávající obdrží dvě a Kupující jedno. Prodávající zajistí podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí do deseti (10) pracovních dnů poté, co bude Kupujícím ve prospěch Prodávajícího uhrazen správní poplatek postupem dle čl. 6.2. této Smlouvy.
- 7.9. Nedílnou součástí této Smlouvy je její následující příloha:
- č. 1 – Reklamační řád účinný od 1.5.2026

V Plzni dne

V Plzni dne

BC Real Korandova, s.r.o.
Martin Hrubý, jednatel

Pan/í

PROHLÁŠENÍ K PODPISOVÉMU VZORU

Úředně ověřený podpisový vzor zmocněnce společnosti BC Real Korandova, s.r.o., se sídlem Papírnická 2809/10, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň, IČ: 107 44 525, jednatele Martina Hrubého, byl Katastrálnímu úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň-město předložen dne pod č. p. včetně výpisu této obchodní společnosti z obchodního rejstříku a plné moci. Statutární zástupce společnosti BC Real Korandova, s.r.o. p. Martin Hrubý, prohlašuje, že údaje obsažené v předloženém výpisu z obchodního rejstříku jsou ke dni podpisu tohoto prohlášení aktuální a že v mezidobí od jejich předložení nedošlo na společnosti a v uvedeném zmocnění k žádným změnám.

V Plzni dne

BC Real Korandova, s.r.o.
Martin Hrubý, jednatel

Příloha č. 1 – reklamační řád

Reklamační řád pro bytové domy

BC Real Korandova, s.r.o.

platný od 1.5.2028

1) Vymezení předmětu záruky

Tento reklamační řád, který vydává obchodní společnost **BC Real Korandova, s.r.o.** se sídlem Papírnická 2809/10, 326 00 Plzeň, IČO: 107 44 525 (dále jen „**Prodávající**“), se vztahuje na reklamace vad v jednotkách, společných prostorách bytových/polyfunkčních domů a pozemků funkčně souvisejících s bytovými/polyfunkčními domy, které byly realizovány Prodávajícím a následně prodány jednotlivým klientům na základě kupních smluv (dále jsou souhrnně ti klienti Prodávajícího v tomto reklamačním řádu označováni jednotlivě jako „**Kupující**“ nebo „**Klient**“ nebo v případě více osob jako „**Klienti**“), ve kterých bylo obsaženo ujednání o záruce za jakost. Pokud je osobou oprávněnou uplatnit podle právních předpisů vadu na společných částech bytového domu společenství vlastníků jednotek, považuje se společenství vlastníků jednotek v tomto reklamačním řádu též za Klienta.

Záruka za jakost se vztahuje na vady materiálů a provedení prací, na vady rozvodů technického zařízení budovy a jejích mechanických systémů.

2) Délka záruční doby

Nevyplývá-li z kupní smlouvy uzavřené mezi Prodávajícím a Kupujícím jinak, činí délka záruční doby týkající se jednotky 36 měsíců a počíná běžet ode dne převzetí jednotky kupujícím.

Kupující je povinen uplatnit reklamaci vady nejpozději do konce posledního dne běhu záruční doby.

Záruční doba týkající se společných částí bytového domu trvá 36 měsíců a počíná běžet ode dne vzniku společenství vlastníků jednotek v příslušném bytovém domě.

Není-li ujednáno v kupní smlouvě jinak, pak pokud jsou záruky poskytované původními výrobci týkající se určitých zařízení, materiálů či dodávek kratší než 36 měsíců, poskytuje Prodávající Kupujícímu záruku pouze na tuto výrobcem omezenou záruční dobu, kdy seznam zařízení, materiálů a dodávek s jinou záruční dobou je uveden v Manuálu stavby.

Není-li ujednáno v kupní smlouvě jinak, pak pokud jsou záruky poskytované původními výrobci týkající se určitých stavebních materiálů delší než 36 měsíců, poskytuje Prodávající Kupujícímu záruku pouze na dobu 36 měsíců.

Prodávající není povinen zajistit opravu vad, pokud byly Kupujícím uplatněny až po uplynutí záruční doby.

3) Práva a povinnosti Prodávajícího při výskytu vady

Kupující je povinen vadu předepsaným způsobem oznámit Prodávajícímu a umožnit mu přístup do Jednotky či jejího příslušenství za účelem posouzení vady, pokud se jedná o vadu, která byla oznámena Kupujícím včas a na niž se vztahuje záruka za jakost.

Po uplatnění reklamace u Prodávajícího a po posouzení oznámené vady kompetentním pracovníkem Prodávajícího, se Prodávající a Kupující dohodnou na časovém harmonogramu k odstranění vady, a to vždy s ohledem na konkrétní skutkové okolnosti týkající se předmětné vady, jakož i s ohledem na klimatické podmínky a kapacitní možnosti Prodávajícího.

V tomto harmonogramu budou ujednány konkrétní termíny nebo období, kdy bude Kupující povinen zajistit přístup do jednotky za účelem odstranění reklamované vady. Prodávající se zproští povinnosti provést odstranění vady v případě, že mu nebude umožněn přístup do jednotky v ujednaném termínu či období nebo pokud Kupující jiným závažným způsobem znemožní odstranění vady.

Prodávající není povinen odstranit následné vady na nemovitých věcech, které jsou předmětem převodu mezi Klientem a Prodávajícím, vzniklé nenahlášením závady a nečinností kupujícího.

V případě oboustranné dohody o odstranění následných škod vlivem nečinnosti kupujícího je prodávající oprávněn požadovat na kupujícím finanční součinnost.

4) Práva a povinnosti Kupujícího při výskytu vady

Kupující je povinen oznámit Prodávajícímu vadu bez zbytečného odkladu po zjištění vady, a to tak, aby bylo oznámení vady Prodávajícímu doručeno co nejdříve po zjištění výskytu vady Kupujícím. Jelikož některé druhy vad mohou poškozovat další navazující konstrukce a zařízení bytu, je nezbytně nutné reklamaci podat bez odkladu.

Kupující je povinen poskytnout Prodávajícímu nezbytnou součinnost při odstraňování uplatněné vady, a to zejména tím, že zpřístupní jednotku, její součásti či příslušenství tak, aby vada mohla být odstraněna, popř. poskytnutím možnosti napojení na elektrickou energii či ke zdroji vody, je-li to s ohledem na charakter vady nezbytné.

V případě výskytu vady je Kupující povinen učinit bez zbytečného odkladu veškerá opatření, která minimalizují nebo omezí hrozící škodu na majetku Kupujícího či jiných osob, kterou by výskyt vady mohl způsobit.

Oznámení reklamace provádí Vlastník vždy písemnou formou, a to doporučeným dopisem zaslaným Prodávajícím do datové schránky (ID datové schránky Prodávajícího:) nebo poštou na **BC Real Korandova, s.r.o.**, Papírnická 2809/10, 326 00 Plzeň – Východní Předměstí, nebo e-mailem na adresu: reklamace@bcreal.cz. Pro popis reklamace je na webových stránkách www.bcreal.cz ke stažení Reklamační formulář.

Písemné oznámení reklamace by mělo obsahovat následující informace:

- a) podrobný popis vady a jejích projevů včetně fotodokumentace nebo videodokumentace vady nebo jejích projevů, časových a navazujících (zima, déšť atp.)
- b) datum zjištění vady,
- c) název projektu, ulice, číslo jednotky, popřípadě místo v objektu a přesné místo výskytu vady v jednotce,
- d) návrh nejvhodnějšího termínu pro návštěvu zástupce Prodávajícího,
- e) kontakt (mobil, telefon, e-mail) pro potvrzení případné návštěvy nebo opravy.

Pokud oznámení reklamace nedorazí k rukám pracovníků reklamačního oddělení v pracovní dny od 8:00 do 16:00 hod, bude reklamace zaevidována až následující pracovní den od 8:00 hod.

Harmonogram realizace oprav a délka lhůty pro řešení reklamované vady může být ovlivněna povahou řešené vady, dostupností náhradních dílů a závislostí prací na povětrnostních podmínkách.

5) Omezení záruky za jakost

Záruka za jakost se nevztahuje na vady vzniklé z důvodu, že Kupující nedodržel pokyny uvedené v Manuálu stavby, popř. v dalších návodech k použití, které mu byly v souvislosti s předáním jednotky poskytnuty Prodávajícím. Záruka za jakost se nevztahuje na vady vzniklé v důsledku stavebních prací realizovaných Kupujícím poté, co mu byla předána jednotka.

Záruka za jakost se dále nevztahuje na:

- a) vady věcí, jejich součástí nebo příslušenství, které nebyly zahrnuty do původní dodávky jednotky, domu nebo pozemku za kupní cenu uvedenou v kupní smlouvě,
- b) vady materiálu nebo vady způsobené prací provedenou někým jiným než Prodávajícím, jeho zaměstnanci nebo dodavateli,
- c) vady způsobené změnami hladiny podzemní vody, vodní hladiny nebo pohyby půdy, pokud tyto vlivy nebylo možno rozumně předvídat prostřednictvím přiměřených průzkumů v době výstavby domu,
- d) vady způsobené hmyzem, škodnou zvěří, znečištěním životního prostředí, včetně radiace a kontaminací radonem,
- e) vady vzniklé v důsledku používání bytové jednotky pro nebytové účely,
- f) vady vzniklé v důsledku neodborné manipulace Kupujícího nebo kohokoliv jiného kromě Prodávajícího nebo jeho zaměstnanců nebo dodavatelů,
- g) vady způsobené neplněním požadavků záručních podmínek výrobce u spotřebičů a vybavení Kupujícím nebo kýmkoli jiným kromě Prodávajícího, jeho zaměstnanců nebo dodavatelů,
- h) běžné opotřebení,
- i) rozbití a poškrábání skla,
- j) zjevná mechanická poškození nebo vady estetického charakteru, zjištěné po předání, tj. neuvedené v seznamu vad a nedodělků příslušného předávacího protokolu,
- k) praskliny vnitřních a vnějších omítek do tloušťky 0,2 mm,

- l) malby a tapety provedené Kupujícím dříve než 1 rok po předání jednotky (Prodávající je povinen opravit malbu pouze v barvě, která byla použita při realizaci stavby),
- m) seřízení oken a dveří – kupující má nárok na 1 seřízení oken a dveří v bytě. Další seřizování je součástí údržby bytu a kupující si ho provede sám dle návodu v příloze manuálu stavby nebo si ho objedná u odborné firmy
- n) poškození zařízení bytu, které vzniklo špatným užíváním bytu a nerespektováním pokynů v Manuálu stavby (např. bod 5.13.1. apod.)