

Všeobecné obchodní podmínky

Základní ustanovení

1. Tyto Všeobecné obchodní podmínky KM Developers s.r.o. jsou účinné od 1.1.2009 (dále jen „všeobecné podmínky“) platí, pokud text příslušné Smlouvy o budoucí kupní smlouvě (dále jen SoBKS), již jsou tyto všeobecné podmínky nedílnou součástí (dále jen „smlouva“), nebo budoucí Kupní smlouvy výslovně nestanoví jinak.

Specifikace rodinného domu

2. Výlučným výchozím podkladem a zadáním pro plnění budoucího prodávajícího jsou Příloha č. 2 (Nízkoenergetický dům-standardní provedení) a Příloha č. 1 (Projektová dokumentace). V případě možného rozporu při stanovení rozsahu nebo způsobu plnění budoucího prodávajícího mezi Přílohou č.1 a Přílohou č.2 je závazný obsah Přílohy č.2.

3. Při plnění, které není ve smlouvě blíže specifikováno a strany se nedohodnou jinak, je budoucí prodávající oprávněn postupovat samostatně a jednostranně podle svého určení, včetně vlastní volby použitých materiálů a prováděcích postupů. Obchodní materiály, jiná vyobrazení a jiné podklady, které nejsou součástí smlouvy, jsou pouze ilustrační a nejsou závazné.

4. Při svém plnění je budoucí prodávající oprávněn se odchýlit od výchozího podkladu a zadání, a to bez vlivu na cenu za plnění budoucího prodávajícího dle smlouvy, pokud je odchylka v souladu s obvyklými prováděcími postupy anebo pokud se odchylka v průběhu plnění budoucího prodávajícího projeví jako technicky nutná nebo prakticky účelná, přičemž taková odchylka musí být v souladu se závaznými technickými normami a nesmí prokazatelně snižovat užitnou hodnotu rodinného domu.

5. Budoucí kupující nebo jím zmocněná osoba jsou oprávněni kontrolovat plnění budoucího prodávajícího na místě stavby. Z důvodu odpovědnosti budoucího prodávajícího za bezpečnost a ochranu zdraví všech osob na staveništi nejsou budoucí kupující ani jeho zástupce oprávněni samostatně bez doprovodu zástupce budoucího prodávajícího vstupovat na staveniště budoucího prodávajícího.

Dokončení plnění budoucího prodávajícího

6. Dokončením plnění budoucího prodávajícího dle smlouvy se rozumí stav, kdy bude příslušným stavebním úřadem vydán souhlas s užíváním stavby rodinného domu.

7. Technickou infrastrukturu má právo budoucí kupující užívat na základě smlouvy s pověřeným provozovatelem této technické infrastruktury, a to za předpokladu, že byla budoucím kupujícím řádně a včas zaplacená celá cena za plnění budoucího prodávajícího dle Kupní smlouvy.

8. Budoucí prodávající není v prodlení se splněním svých závazků uvedených ve smlouvě v termínu uvedeném ve smlouvě, pokud budoucí kupující je nebo byl v prodlení delším nežli 7 dnů s řádnou a včasnou úhradou kterékoliv platby dle smlouvy anebo pokud plnění budoucího prodávajícího bylo znemožněno nebo ztíženo zásahem orgánu veřejné správy nebo vyšší mocí anebo pokud jiné budoucím prodávajícím nezaviněné okolnosti bránily jeho plnění obvyklými a předpokládanými postupy. V případě, že nastanou objektivní okolnosti uvedené shora, které bránily budoucímu prodávajícímu v plnění, je budoucí prodávající povinen dokončit své plnění bezodkladně poté, co tyto okolnosti pominou. V případě, že by úroveň technologické vlhkosti podkladních vrstev podlah neumožňovala pokládku podlahové krytiny v řádném termínu před dokončením, bude pokládka podlahové krytiny provedena bez odkladu poté, co úroveň technologické vlhkosti uvedených konstrukcí přirozeně klesne na úroveň požadovanou výrobcem krytiny.

9. Po dokončení rodinného domu vyzve budoucí prodávající budoucího kupujícího k převzetí předmětu jeho plnění (dále jen Přejímací řízení). Tato výzva bude obsahovat termín Přejímacího řízení a bude učiněna písemnou formou nebo emailem. Z Přejímacího řízení bude vyhotoven Protokol o předání a převzetí předmětu plnění (dále jen Protokol).

10. V případě, že při Přejímacím řízení dle bodu 9. všeobecných podmínek bude rodinný dům bez vad a nedodělků nebo bude vykazovat jen drobné vady anebo nedodělky, budoucí kupující rodinný dům převezme a budoucí prodávající rodinný dům předá. Drobnými vadami anebo nedodělky se pro účely smlouvy rozumí takové vady anebo nedodělky, které by v případě vydání souhlasu s užíváním stavby nebránily užívání rodinného domu.

11. V případě, že při Přejímacím řízení dle bodu 9. všeobecných podmínek bude rodinný dům vykazovat jiné než drobné vady anebo nedodělky, budoucí prodávající tyto vady anebo nedodělky odstraní a stanoví termín pro další Přejímací řízení. Přejímací řízení bude tímto zahájeno a bude sepsán Protokol, kde budou zvláště uvedeny vady

a nedodělky bránící užívání. Přejímací řízení bude ukončeno až odstraněním vad a nedodělků bránících užívání domu, což budoucí kupující potvrdí svým podpisem na Protokolu.

12. Rodinný dům bude budoucím prodávajícím předán a budoucím kupujícím převzat i v případě, že bude vykazovat drobné vady nebo nedodělky dle bodu 11, přičemž v takovém případě převzetí rodinného domu budoucím kupujícím, nezbavuje budoucího prodávajícího povinnosti drobné vady anebo nedodělky zaznamenané v Protokolu bezodkladně (s ohledem na klimatické podmínky) odstranit. V případě rozporu v záležitostech vad anebo nedodělků, v záležitostech předání/převzetí anebo v záležitostech rozsahu nebo způsobu provedení rodinného domu, je budoucí kupující povinen rodinný dům převzít, a to v termínu stanoveném budoucím prodávajícím poté, kdy bude místně příslušným stavebním úřadem vydán souhlas s užíváním stavby a to bez ohledu na případné vady anebo nedodělky anebo jiné záležitosti uplatňované budoucím kupujícím. Ani v tomto případě převzetí rodinného domu budoucím kupujícím nezbavuje budoucího prodávajícího povinnosti případné prokazatelné drobné vady anebo nedodělky zaznamenané v Protokolu bezodkladně (s ohledem na klimatické podmínky) odstranit.

13. Předáním a převzetím rodinného domu se pro účely smlouvy rozumí podpis Protokolu (ve formě předepsané budoucím prodávajícím) oběma smluvními stranami. Pro případ prodlení s převzetím rodinného domu je budoucí kupující povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu náklady na údržbu a ochranu rodinného domu před vznikem škody v paušální výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. V případě prodlení budoucího kupujícího s převzetím rodinného domu déle než 7 dní, je budoucí prodávající oprávněn odstoupit od smlouvy.

14. Poté, kdy budoucí kupující uhradí budoucímu prodávajícímu veškeré platby dle smlouvy, jež mají být hrazeny z vlastních prostředků budoucího kupujícího (tj. z jiných zdrojů nežli z úvěru banky), kdy bankou bude na účet budoucího prodávajícího uhrazena zbývající část kupní ceny, bude budoucímu kupujícímu předán dům do užívání včetně předání klíčů. Až do dne úhrady celé ceny za plnění budoucího prodávajícího na jeho účet není budoucí kupující oprávněn s rodinným domem ani pozemkem jakkoliv majetkoprávně disponovat, rodinný dům jakkoliv užívat ani zde mít uloženy jakékoliv věci a není oprávněn jakkoliv užívat vybudovanou technickou infrastrukturu.. Nebezpečí škody na věci nese po dobu výstavby budoucí prodávající a na budoucího kupujícího přechází toto nebezpečí automaticky bez dalšího okamžikem podpisu Protokolu.

15. Až do doby podpisu Protokolu mezi oběma smluvními stranami je oprávněn uzavírat jakékoliv smluvní vztahy s provozovateli, resp. dodavateli nebo obstaravateli jakýchkoliv služeb spojených s užíváním rodinného domu pouze budoucí prodávající, přičemž ukončení těchto smluvních vztahů na základě plné moci od budoucího prodávajícího a uzavření nových smluv na svou osobu je povinen zajistit budoucí kupující nejpozději do 14 dnů od podpisu Protokolu. K uzavření nových smluv a souvisejícím úkonům může budoucí kupující zmocnit budoucího prodávajícího. Ode dne podpisu Protokolu mezi oběma smluvními stranami je budoucí kupující povinen hradit veškeré platby za služby a platby spojené s užíváním rodinného domu a příslušné technické infrastruktury. Za období ode dne podpisu Protokolu do uzavření nových smluv mezi provozovateli, dodavateli nebo obstaravateli předmětných služeb a budoucím kupujícím budou tyto platby přeúčtovány budoucím prodávajícím budoucímu kupujícímu poté, kdy bude budoucímu prodávajícímu doručeno vyúčtování úhrad za služby od provozovatelů, resp. dodavatelů nebo obstaravatelů předmětných služeb. Dlužnou částku se budoucí kupující zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu na jeho účet nejpozději do 14 dnů od provedení celkového vyúčtování budoucím prodávajícím a jeho odeslání budoucímu kupujícímu.

16. Při podpisu Kupní smlouvy bude mezi stranami provedeno celkové vyúčtování záloh na kupní cenu rodinného domu a pozemku a budoucímu kupujícímu bude vystavena celková faktura. Dílčí faktury budoucí prodávající pro budoucího kupujícího vystaví na jeho žádost výhradně za účelem čerpání úvěru u banky.

Záruka na kvalitu

17. Budoucí prodávající poskytuje budoucímu kupujícímu záruku na kvalitu rodinného domu na dobu 36 měsíců od jeho předání budoucímu kupujícímu.

18. Budoucí prodávající odpovídá za vady rodinného domu, které se vyskytnou po převzetí rodinného domu v záruční době. Práva z odpovědnosti za vady musí být uplatněna písemně u dodavatele stavby tak, jak je uvedeno ve SoBKS v záruční době. Tyto vady je dodavatel stavby povinen bezplatně odstranit, a to po písemném vyzvání s přesnou specifikací vady od budoucího kupujícího.

19. Záruční doba se netýká součástí rodinného domu, kde dodavatel nebo výrobce udává jinou délku záruční doby z titulu vystavených záručních listů, přičemž v těchto případech platí záruční doba uvedená v těchto záručních listech a počíná běžet dnem jejich montáže na stavbě nebo jejich uvedením do provozu oprávněnou osobou. Záruční listy budou budoucímu kupujícímu předány při podpisu předávacího protokolu, přičemž případné vady těchto součástí rodinného domu budoucí kupující uplatní přímo u jejich dodavatelů.

20. Po celou dobu trvání záruční doby je budoucí kupující povinen provádět na své náklady běžnou údržbu rodinného domu a užívat rodinný dům tak, aby nemohlo dojít ke škodě a v souladu s běžnými podmínkami užívání zděných novostaveb a nízkoenergetických domů.

Smluvní pokuty

21. V případě prodlení budoucího prodávajícího s dokončením jeho plnění dle čl. 3 SoBKS se budoucí prodávající zavazuje zaplatit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení, pokud nedojde k odložení termínu plnění budoucího prodávajícího z některého důvodu uvedeného ve SoBKS.

22. V případě prodlení budoucího kupujícího s úhradou některé platby dle smlouvy se budoucí kupující zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s úhradou každé platby.

Odstoupení od smlouvy

23. Budoucí prodávající má právo od SoBKS odstoupit z důvodu zásahu orgánu veřejné správy anebo zásahu vyšší moci (tj. jím nezaviněných závažných okolností, které mu brání v jeho plnění dle SoBKS obvyklými a předpokládanými postupy), dále v případě, pokud budoucí kupující je nebo byl v prodlení déle než 30 dní s úhradou některé platby dle SoBKS, dále z důvodu uvedeného v bodě 13. anebo 29. a nebo 30. všeobecných podmínek.

24. Budoucí kupující má právo od SoBKS odstoupit, pokud se budoucí prodávající dostane do prodlení déle než 30 dní s dokončením svého plnění specifikovaného v čl. 3 SoBKS, dále v případě uvedeném v bodě 30. všeobecných podmínek.

25. Budoucí kupující má dále právo od smlouvy odstoupit bez udání důvodu.

26. V případě odstoupení budoucího kupujícího od SoBKS zaplatí budoucí kupující budoucímu prodávajícímu 10% z celkové ceny za plnění budoucího prodávajícího jako storno poplatek, kromě případu odstoupení budoucího prodávajícího od SoBKS z důvodu zásahu orgánu veřejné správy anebo zásahu vyšší moci a dále kromě případu, kdy budoucí kupující odstoupí od SoBKS z důvodu uvedeného v bodě 24. všeobecných podmínek. Ustanovení o zaplacení storno poplatku a smluvní pokuty není dotčeno právo budoucího prodávajícího na náhradu případně vzniklé škody, zejména ve formě provedených úprav standardního provedení rodinného domu podle požadavků budoucího kupujícího a případného uvedení těchto úprav do standardního provedení.

27. V případě odstoupení budoucího kupujícího od SoBKS z důvodu prodlení budoucího prodávajícího s dokončením jeho plnění specifikovaného v čl. 3 SoBKS delšího než 30 dní je budoucí prodávající povinen vrátit budoucímu kupujícímu veškeré finanční prostředky jím uhrazené dle SoBKS navýšené o dohodnutý smluvní úrok 5% p.a. z uhrazené částky za období, kdy byly finanční prostředky v držení budoucího prodávajícího (tj. od připsání finančních prostředků na účet budoucího prodávajícího do jejich odepsání z účtu budoucího prodávajícího), a to nejpozději do 7 dnů od doručení výzvy k vrácení uhrazených finančních prostředků.

28. V případě odstoupení od SoBKS kteroukoli ze smluvních stran se SoBKS ruší ke dni, kdy bude oznámení o odstoupení doručeno druhé smluvní straně. Odstoupením od SoBKS ani zánikem SoBKS nejsou dotčena práva smluvních stran na smluvní pokutu, storno poplatek, náhradu škody budoucího prodávajícího (zejména škody ve formě provedených úprav standardního provedení rodinného domu podle požadavků budoucího kupujícího a případného uvedení těchto úprav do standardního provedení) a náhradu nákladů na údržbu a ochranu rodinného domu před vznikem škody.

Úvěr

29. Pokud budoucí kupující nejpozději do 14 dnů od podpisu SoBKS nedoloží budoucímu prodávajícímu, že podal u banky žádost o úvěr nebo příslib úvěru a zároveň předložil bance veškeré jí požadované listiny, anebo pokud budoucí kupující na výzvu nedoloží budoucímu prodávajícímu, že bance bezodkladně poskytoval veškerou potřebnou součinnost k co nejrychlejšímu schválení úvěru, podpisu smlouvy o úvěru a dalších listin mezi budoucím kupujícím a bankou nutných k čerpání úvěru, zejména součinnost uvedenou v bodech 30. anebo 32. Všeobecných podmínek, má budoucí prodávající právo v případě prodlení budoucího kupujícího delšího než 14 dní od SoBKS odstoupit.

30. V případě, že nejpozději do 40 dnů od podpisu SoBKS nepředá budoucí kupující budoucímu prodávajícímu úředně ověřenou kopii smlouvy o úvěru uzavřené mezi budoucím kupujícím a bankou na částku uvedenou v odst. 5.1. SoBKS nebo úředně ověřenou kopii závazného příslibu banky k poskytnutí takového úvěru, má budoucí prodávající právo od SoBKS odstoupit. Tato lhůta se zkracuje na 30 dnů v případě, že všechny osoby stojící na straně budoucího kupujícího měly v posledním zdaňovacím období výhradně příjmy ze závislé činnosti a nejsou společníky obchodních společností. Budoucí kupující má právo od SoBKS odstoupit v případě, že ve lhůtě uvedené výše v tomto bodě s ním

banka neseplní smlouvu o úvěru nebo mu nevydá závazný příslib úvěru i přesto, že řádně požádal o poskytnutí úvěru nebo závazného příslibu úvěru podle předchozího bodu všeobecných podmínek. V případě, že SoBKS zanikne z důvodu uvedeného v tomto bodě Všeobecných podmínek, je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu storno poplatků ve výši 50.000,- Kč.

31. Budoucí kupující je povinen bezodkladně poskytovat bance i budoucímu prodávajícímu veškerou potřebnou součinnost a bezodkladně provádět veškeré potřebné úkony k co nejrychlejšímu uvolňování finančních prostředků bankou ze schváleného úvěru na účet budoucího prodávajícího, mimo jiné se budoucí kupující zavazuje na výzvu budoucího prodávajícího anebo banky přistoupit ke smlouvě o zřízení zástavního práva banky k rodinnému domu uvedenému v čl. 1 SoBKS zřízeného k zajištění úvěru uvedeného ve smlouvě, a to za podmínek uvedených ve smlouvě o úvěru, jinak za obvyklých obchodních podmínek banky.

32. Nejpozději do 3 dnů ode dne uzavření SoBKS mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím je budoucí kupující povinen (pokud to banka požaduje) samostatně na své náklady rozestavěný rodinný dům pojistit podle podmínek požadovaných bankou pro účely čerpání úvěru. Na výzvu banky nebo budoucího prodávajícího je budoucí kupující povinen bezodkladně doložit bance pojistnou smlouvu na rodinný dům a rovněž bance na její výzvu bezodkladně doložit doklad o zaplacení plateb pojistného plnění na požadované období.

33. Budoucí kupující je povinen vždy na základě výzvy banky nebo budoucího prodávajícího nejpozději do 7 dnů od výzvy doložit bance pro účely uvolňování finančních prostředků na účet budoucího prodávajícího znalecký posudek znalce schváleného bankou o stavu stavby s uvedením aktuální ceny nemovitosti. Náklady znaleckého posudku hradí budoucí kupující.

Ostatní ustanovení

34. Smlouva a s ní související vztahy smluvních stran se řídí občanským zákoníkem, zejména ustanoveními § 50a.

35. Tato smlouva automaticky zaniká v případě, že se budoucí kupující dostane do prodlení s úhradou první zálohy na cenu plnění budoucího prodávajícího dle odst. 4.3.1 SoBKS, a to 7 dnem následujícím po marném uplynutí lhůty splatnosti, a zároveň je budoucí kupující povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu 50.000,- Kč.

36. Budoucí kupující se zavazuje na výzvu bezodkladně vystavit budoucímu prodávajícímu plnou moc (s úředním ověřením podpisu) ve formě předepsané budoucím prodávajícím, opravňující budoucího prodávajícího k veškerým právním úkonům v souvislosti s plněním dle SoBKS, zejména pro účely správních řízení, a poskytnout veškerou další součinnost pro plnění závazků budoucího prodávajícího dle SoBKS.

37. Pro účely SoBKS bude zásilka zasílaná budoucímu kupujícímu považována za doručenou, pokud od pošty, kurýrní společnosti nebo jiné budoucím prodávajícím pověřené osoby tuto zásilku osobně převezme adresát nebo jiná osoba v místě bydliště adresáta. V případech, kdy zásilka bude poštou uložena, bude zásilka považována za doručenou 3. den po uložení. Za doručenou bude považována i zásilka, která nebude poštou uložena, ale pošta ji vrátí budoucímu prodávajícímu jako nedoručenou z důvodu, že budoucí kupující nebude na příslušné adrese dosažitelný. Za doručenou bude považována i zpráva odeslaná budoucímu kupujícímu prostřednictvím faxu na číslo faxu uvedené v záhlaví smlouvy, pokud faxový přístroj potvrdí kompletní přenos zprávy, obdobně platí u zaslání zprávy emailem kde bude budoucímu prodávajícímu potvrzeno její doručení..

38. Pokud na straně budoucího kupujícího stojí více než jedna osoba, stačí zásilku anebo zprávu doručit pouze jedné z těchto osob, přičemž bude považována za doručenou všem osobám stojícím na straně budoucího kupujícího.

39. V případě, kdy na straně budoucího kupujícího stojí více než jedna osoba, je úkon učiněný kteroukoli z těchto osob považován za úkon učiněný jménem všech osob stojících na straně budoucího kupujícího ve věcech SoBKS a každou z nich v plném rozsahu zavazuje, a to včetně podpisu veškerých souvisejících listin (např. dodatky ke smlouvě, žádosti o provedení změn oproti standardnímu provedení stavby, podpis Protokolu, potvrzení o přijetí zprávy od budoucího prodávajícího apod.). Dále platí, že úkon učiněný budoucím prodávajícím vůči kterékoli z osob stojících na straně budoucího kupujícího je považován za úkon učiněný vůči všem osobám stojícím na straně budoucího kupujícího.