

## SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY O KOUPI JEDNOTKY

Tuto smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o koupi jednotky („**Smlouva**“) uzavírají:

- (1) **Rezidence Stochovská s.r.o.,**  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 245514,  
se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10,  
IČ 04295447,  
bankovní účet: 5011260687/5500 (IBAN: CZ91 5500 0000 0050 1126 0687, SWIFT: RZBCCZPP)  
vedený u Raiffeisenbank a.s., zastoupena na základě plné moci, uvedené v Příloze 4, Mgr.  
Pavlem Krumpárem  
kontaktní email: smlouvy@jrd.cz  
zástupce prodejního oddělení: «\$salesman»  
(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

- (2) «#foreach(\$c)«**\$c.fullName**»  
datum narození: «\$c.birthDate»  
bytem: «\$c.permanentAddress»  
adresa pro doručování: «\$c.address»  
email: «\$c.email»  
telefonní číslo: «\$c.phone»  
«#end»  
(dále jen „**Budoucí kupující**“; **Budoucí kupující** a **Budoucí prodávající** společně „**Strany**“).

### **Alternativa pro manžele nabývající Předmět budoucí koupě do společného jmění manželů:**

manželé

«#foreach(\$c)«**\$c.fullName**»

datum narození: «\$c.birthDate»

bytem: «\$c.permanentAddress»

adresa pro doručování: «\$c.address»

email: «\$c.email»

telefonní číslo: «\$c.phone»

«#end»

(«\$customer1Name» a «\$customer2Name» společně „**Budoucí kupující**“; **Budoucí kupující** a **Budoucí prodávající** společně „**Strany**“).

«\$customer1Name» a «\$customer2Name» jsou manželé a Předmět budoucí koupě (jak je definován v odstavci 1.1. této Smlouvy) v souladu s touto Smlouvou nabydou do společného jmění manželů.

### **Alternativa (ženatý/vdaná Budoucí kupující, který ale Předmět budoucí koupě nabývá do výlučného vlastnictví):**

Budoucí kupující prohlašuje, že ač je ženatý/vdaná, nabude Předmět budoucí koupě (jak je definován v odstavci 1.1. této Smlouvy) do svého výlučného vlastnictví. Smlouvou o zúžení

rozsahu společného jmění manželů uzavřenou mezi Budoucím kupujícím a [ \_\_\_\_\_ ] ve formě notářského zápisu N [ \_\_\_\_\_ ] NZ [ \_\_\_\_\_ ] sepsaného [ \_\_\_\_\_ ], notářem v [ \_\_\_\_\_ ], dne [ \_\_\_\_\_ ], bylo společné jmění manželů Budoucího kupujícího a [ \_\_\_\_\_ ] zúženo tak, že [ \_\_\_\_\_ ].

**Alternativa pro podílové spoluvlastnictví:**

```
«#foreach($c««$c.fullName»
datum narození: «$c.birthDate»
bytem: «$c.permanentAddress»
adresa pro doručování: «$c.address»
email: «$c.email»
telefonní číslo: «$c.phone»
«#end»
(«$customer1Name» a «$customer2Name» společně „Budoucí kupující“; Budoucí kupující a
Budoucí prodávající společně „Strany“).
```

Strany proto sjednávají v souladu s § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („**Občanský zákoník**“) následující:

**PREAMBULE**

- (A) Výstavba Budovy je realizována v souladu s Územním rozhodnutím a Stavebním povolením jak jsou definovány dále v této Smlouvě.
- (B) Prohlášením vlastníka byla v Zastavěném pozemku vymezena mimo jiné i Jednotka.
- (C) Za podmínek této Smlouvy Budoucí kupující hodlá koupit a Budoucí prodávající hodlá prodat Předmět budoucí koupě.

**Článek 1**

**Definice a výklad**

- 1.1. Pro účely této Smlouvy budou mít následující pojmy význam definovaný níže:

„**Budoucí kupní cena**“ je celková kupní cena za Předmět budoucí koupě tvořená součtem budoucí kupní ceny Bytu, spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži a příslušné daně z přidané hodnoty (DPH). Budoucí prodávající má právo upravit Budoucí kupní cenu v souladu s touto Smlouvou a dle pravidel v této Smlouvě obsažených, zejména ve článku 3 (Budoucí kupní cena).

„**Budova**“ vznikne výstavbou bytového domu nazvaného „Kratochvíle Stochovská“ realizované Budoucí prodávajícím na Zastavěném pozemku a tento pojem zahrnuje bytový dům sestávající z bytových a nebytových jednotek a inženýrské sítě s ní spojené.

„**Byt**“ je prostorově oddělená část Budovy, která bude na základě Kolaudačního souhlasu určena k bydlení.

„**Celková plocha**“ znamená pro účely této Smlouvy půdorysnou plochu všech místností Bytu ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb., tedy včetně všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř Bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Do Celkové plochy se započítává plocha Bytu včetně zařizovacích předmětů a vybavení (např. vana,

skříně ve zdech, sprchový kout, mísa WC, přízdívky). Do Celkové plochy se nezapočítává výměra sklepů, balkonů, teras, zatravněných teras resp. předzahrádek apod.

**„Financující banka“** je banka zavedená na bankovním trhu České republiky, Budoucím kupujícím vybraná a Budoucímu kupujícímu poskytující hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření nebo obdobný finanční produkt za účelem úhrady Budoucí kupní ceny nebo její části.

**„Garážové stání“** je výlučné právo užívat parkovací stání odvozené od vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na Hromadné garáži.

**„Hromadná garáž“** je jednotka označená dle Prohlášení vlastníka jako č. 1., prostorově oddělená v 1. podzemním podlaží Budovy, která bude na základě Kolaudačního souhlasu určena jako garáž.

**„Jednotka“** byla vymezena Prohlášením vlastníka na Zastavěném pozemku a zahrnuje Byt a podíl na Společných částech.

**„Klientský portál“** je klientské rozhraní skupiny JRD, dostupné na adrese **moje.jrd.cz**; Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Budoucí prodávající je oprávněn doručovat mu veškerá Oznámení a jiné dokumenty podle této Smlouvy také prostřednictvím Klientského portálu; Budoucí kupující se v této souvislosti zavazuje, pro přebírání Oznámení od Budoucího prodávajícího, Klientský portál využívat. Oznámení doručovaná Budoucímu kupujícímu prostřednictvím Klientského portálu jsou považována za doručena třetím dnem po odeslání notifikačního e-mailu, jehož obsahem je upozornění na oznámení doručované Budoucímu prodávajícím na e-mailovou adresu Budoucího kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

**„Klientské změny“** jsou změny, o jejichž provedení písemně požádá Budoucí kupující Budoucího prodávajícího, které zahrnují změny oproti Standardnímu vybavení nebo stavební či dispoziční úpravě Bytu.

**„Kolaudační souhlas“** je dokladem o povoleném účelu užívání Budovy, který bude vydaný příslušným stavebním úřadem. Kolaudační souhlas není správním rozhodnutím.

**„Kupní smlouva“** je smlouva, kterou se touto smlouvou zavazují mezi sebou uzavřít Budoucí prodávající a Budoucí kupující, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě za Budoucí kupní cenu.

**„Oznámení“** je jakékoli oznámení či jiné podání nebo návrh podle této Smlouvy, které musí být učiněno písemně a doručeno druhé Straně osobně, e-mailem, doporučenou poštou nebo v České republice zavedenou kurýrní službou na adresu či elektronickou adresu příslušné Strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu určenou Stranou, která je adresátem Oznámení, a to Oznámením doručeným dříve v souladu s těmito pravidly. V případě doručování Budoucímu kupujícímu Budoucí prodávajícím také prostřednictvím Klientského portálu.

**„Parkovací stání“** je výlučné právo užívat venkovní parkovací stání odvozené od vlastnického práva k Jednotce a bude umístěno na Přilehlém pozemku nebo na pozemku z něj vyděleného.

**„Pozemek“** je společné označení pro Zastavěný pozemek a Přilehlý pozemek.

**„Prohlášení vlastníka“** je prohlášení vlastníka vyhotovené Budoucí prodávajícím dne 1.4.2020, které rozdělilo práva k nemovité věci na vlastnická práva k jednotkám, vklad proveden Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pod č.j. V-19552/2020-101.

**„Předmět budoucí koupě“** je tvořen Jednotkou zahrnující Byt a podíl na Společných částech spolu s výlučným užívacím právem k *terase /balkonu/předzahrádce/sklepu/Garážovému stání a Parkovacímu stání a ideálním spoluvlastnickým podílem na Hromadné garáži obsahujícím výlučné právo užívat Garážové stání a podíl na Společných částech odvozený od vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži.*

**„Předpřejímka“** znamená kontrolu technického stavu Předmětu budoucí koupě, po jeho stavebním dokončení, probíhající za přítomnosti Budoucího prodávajícího a Budoucího kupujícího.

„**Přílehlý pozemek**“ představuje parcelu č. 1842/8, zapsanou v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro k.ú. Ruzyně na listu vlastnictví číslo 4231, obec Praha.

„**Rezervační poplatek**“ je poplatek ve výši «\$paymentRESERVATION\_FEEAmount»,- Kč, který Budoucí kupující uhradil Budoucímu prodávajícímu na základě Rezervační smlouvy.

„**Rezervační smlouva**“ je smlouva o rezervaci uzavřená mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím dne «\$documentRESERVATION\_CONTRACTSignatureDa».

„**Smlouva**“ znamená tuto Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o koupi jednotky

„**Smlouva o úvěru**“ je smlouva uzavřená mezi Budoucím kupujícím a Financující bankou, na jejímž základě Financující banka poskytne Budoucímu kupujícímu úvěr určený výhradně na financování Předmětu budoucí koupě.

„**Společné části**“ jsou tvořeny Pozemkem a veškerými stavebními částmi podstatnými pro zachování Budovy (např. hlavní konstrukce, střešní konstrukce, zařízení sloužící k užívání jednotek, výtah, schodiště, balkony, terasy a další části, které vzniknou výstavbou Budovy a Bytu a byly Prohlášením vlastníka vymezeny jako společné části nemovité věci.

„**Standardní vybavení**“ je vybavení užitě k dokončení a vybavení Jednotky a je popsáno v Příloze 2 této Smlouvy.

„**Stavební povolení**“ znamená rozhodnutí, kterým byla povolena výstavba Budovy, které bylo vydáno dne 14.6.2019 odborem stavebního Úřadu městské části Praha 6 pod č.j. MCP6 184262/2019 a nabylo právní moci dne 15.7.2019.

„**Územní rozhodnutí**“ je rozhodnutí o umístění stavby vydané dne Úřadem městské části Praha 6 odborem výstavby pod č.j. MCP6 134858/2017 dne 29. 11. 2017, které nabylo právní moci dne 30. 12. 2017.

„**Užitná plocha**“ je pro účely této Smlouvy užitná plocha daného prostoru vymezená vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících prostor včetně jejich povrchových úprav.

„**Zastavěný pozemek**“ představuje parcelu č. 1842/9, zapsanou v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro k.ú. Ruzyně na listu vlastnictví číslo 4231, obec Praha.

„**Zástavní smlouva**“ je smlouva mezi Financující bankou jako zástavním věřitelem, Budoucím prodávajícím jako zástavcem a Budoucím kupujícím jako obligačním dlužníkem o zřízení zástavního práva k Jednotce a spoluvlastnickému podílu na Hromadné garáži, kterým budou zajištěny pohledávky Financující banky ze Smlouvy o úvěru.

- 1.2. Definice obsažené v této Smlouvě, v úvodních ustanoveních a přílohách této Smlouvy jsou pro Strany závazné a tvoří její nedílnou součást.
- 1.3. Odkazy této Smlouvy na úvodní ustanovení, články či přílohy představují odkazy na úvodní ustanovení, články či přílohy této Smlouvy, nevyžaduje-li kontext jinak.
- 1.4. Nadpisy jsou vloženy pouze pro přehlednost a nebude jim přikládán význam při výkladu této Smlouvy.

## Článek 2 Předmět budoucí koupě

- 2.1. Předmětem převodu podle Kupní smlouvy, která bude uzavřena na základě této Smlouvy, je Předmět budoucí koupě, tedy:
  - (a) Jednotka č. «\$flatId» (nyní vymezena jako rozestavěná jednotka č. \_\_\_ v Zastavěném pozemku), která bude zahrnovat:

- i. Byt o předpokládané Celkové ploše «\$flatArea»m<sup>2</sup> situovaný v «\$flatFloorNo». nadzemním podlaží Budovy, jak je zakreslen (graficky vyznačen) v plánu, který tvoří Přílohu 1.
  - ii. podíl na Společných částech;
  - iii. výlučné právo užívat:
    - «#if(\$isBalcony)»balkon o předpokládané ploše «\$balconyArea» m2; přímo přístupný z Bytu, «#end»
    - «#if(\$isTerrace)»terasu o předpokládané ploše «\$terraceArea» m2; přímo přístupnou z Bytu, «#end»
    - «#if(\$isGarden)»předzahrádku o předpokládané výměře «\$gardenArea» m2; přímo přístupnou z Bytu, «#end»
    - «#if(\$isCellar)»sklep č. «#foreach (\$c)«\$c.internalId»«#end», umístěný v 1. podzemním podlaží Budovy s tím, že Budoucí kupující bere na vědomí, že sklep není součástí Bytu a jeho Užitná plocha se nezapočítává do Celkové plochy a dále, že číslo sklepa se může změnit a jeho poloha je předběžná, «#end»
    - «#if(\$isOutdoorParking)»Parkovací stání č. «#foreach (\$o in \$outdoorParkings)»«\$o.internalId»«#end» situované na Pozemku s tím, že Budoucí kupující bere na vědomí, že čísla Parkovacích stání se mohou změnit a jejich poloha je předběžná, «#end»
- (b) ideální spoluvlastnický podíl na Hromadné garáži obsahující:
- i. «#if(\$isGarage)»výlučné právo užívat **Garážové stání č. «#foreach (\$g in \$garages)»«\$g.internalId»«#end»** (Budoucí kupující bere na vědomí, že číslo Garážového stání se může změnit a jeho poloha je předběžná); «#end»
  - ii. podíl na Společných částech (odvozený od vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži).
- 2.2. Úprava Předmětu budoucí koupě. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí, že Budoucí prodávající je kdykoli oprávněn rozhodnout o tom, jaké části Pozemků budou zatíženy věcnými či jinými právy umožňující vedení inženýrských sítí pod Pozemkem. Budoucí prodávající prohlašuje, že taková věcná či jiná práva podstatným způsobem neomezí Budoucího kupujícího v běžném užívání Předmětu budoucí koupě a jejich existence nebude pro Budoucího kupujícího představovat žádné další náklady. Balkony, terasy, předzahrádky a sklepy budou součástí Společných částí s výlučným užívacím právem vlastníků jednotlivých jednotek. Strany se dohodly, že v důsledku žádného shora uvedeného rozhodnutí Budoucího prodávajícího dle tohoto odstavce 2.2. (Úprava Předmětu budoucí koupě) se vyjma rozsahu Předmětu budoucí koupě tato Smlouva nemění a Budoucímu kupujícímu nevznikají v důsledku toho žádná práva, včetně (ne však výlučně) práva na ukončení této Smlouvy, práva neuzavřít Kupní smlouvu nebo práva na slevu z Budoucí kupní ceny, ani jakákoli jiná práva a nevznikají ani žádné povinnosti Budoucího prodávajícího.
- 2.3. Standardní vybavení. Jednotka/Byt bude vybavena Standardním vybavením a k jejímu dokončení budou použity standardní materiály. Výrobky nebo materiály tvořící Standardní vybavení mohou být Budoucím prodávajícím zaměněny za jiné výrobky nebo materiály kvalitativně a cenově srovnatelné.
- 2.4. Klientské změny. Budoucí kupující je oprávněn za podmínek stanovených v Systému zadání a realizace klientských změn, který tvoří Přílohu 3 této Smlouvy, Budoucího prodávajícího stanovenou formou požádat o Klientské změny. Postup jednání o požadovaných Klientských změnách a postup jejich provádění se bude s ohledem na stav stavebních prací přiměřeně řídit Přílohou 3 této Smlouvy. Protokol klientských změn mající charakter smluvního dodatku k této Smlouvě bude obsahovat cenu Klientských změn, tedy cenu, o jakou se zvýší Budoucí kupní

cena. Klientské změny bude možné realizovat až po zaplacení jejich ceny ze strany Budoucího kupujícího na účet Budoucího prodávajícího. Veškeré náklady spojené s přípravou a provedením dojednaných Klientských změn ponese Budoucí kupující. Budoucí prodávající je oprávněn změnit a doplnit návrh Kupní smlouvy v souladu s Klientskými změnami. Budoucí prodávající má právo požadavek na realizaci Klientských změn v odůvodněných případech odmítnout.

- 2.5. Předběžné údaje. Strany jsou si vědomy toho, že veškeré výměry a plochy uvedené v této Smlouvě jsou předběžné. Strany prohlašují, že vymezení Předmětu budoucí koupě v této Smlouvě považují pro účely této Smlouvy za dostatečně určité.
- 2.6. Zatížení Předmětu budoucí koupě. Budoucí prodávající zajistí, že ke dni uzavření Zástavní smlouvy (jak je definována v odstavci 6.1. (*Zajištění*) této Smlouvy) nebudou na Předmětu budoucí koupě váznout žádná věcná břemena ani jiná věcná práva omezující výkon vlastnických práv s výjimkou: (i) věcných břemen, která jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsána v katastru nemovitostí nebo byla před uzavřením této Smlouvy oznámena Budoucímu kupujícímu, (ii) věcných břemen, která vzniknou ze smluv se správcí nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací či s dodavatelem plnění (medií) do Jednotky resp. Bytu či Budovy, nebo která vznikla či vzniknou za účelem účelného užívání Jednotky či Budovy. Budoucí prodávající zajistí, že ke dni uzavření Kupní smlouvy nebudou na Předmětu budoucí koupě váznout žádná věcná břemena ani jiná práva omezující výkon vlastnických práv vyjma jmenovaných v tomto odstavci a s výjimkou případného zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy (jak je definována v odstavci 6.1. (*Zajištění*) této Smlouvy).
- 2.7. Vzdání se předkupního práva. Budoucí kupující se v Kupní smlouvě vzdá svého zákonného předkupního práva k dalším ideálním spoluvlastnickým podílům na Hromadné garáži, se kterými je spjato právo užívat další Garážová stání, a to s účinky i pro své právní nástupce. Informace o tom, že se Budoucí kupující vzdal předkupního práva, bude zapsána do katastru nemovitostí.

### Článek 3

#### Budoucí kupní cena

- 3.1. Budoucí kupní cena činí «\$dealPriceNoVAT»,- Kč bez DPH, tj. «\$dealPriceVAT»,- Kč včetně 15% DPH. Z uvedené Budoucí kupní ceny činí částka za garážové stání «\$garagePriceNoVAT»,- Kč bez DPH, tj. «\$garagePriceVAT»,- Kč včetně 15% DPH a z uvedené Budoucí kupní ceny činí částka za parkovací stání «\$outdoorParkingPriceNoVAT»,- Kč bez DPH, resp. «\$outdoorParkingPriceVAT»,- Kč včetně 15% DPH.
- 3.2. Změny DPH. Dojde-li po dni uzavření této Smlouvy ke změně zákonné úpravy DPH, bude Budoucí kupní cena upravena tak, že bude zvýšena či snížena o částku navýšení či snížení DPH. Případný doplatek v důsledku zvýšení Budoucí kupní ceny dle tohoto odstavce 3.2. (*Změny DPH*) uhradí Budoucí kupující do deseti (10) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, nejpozději s poslední splátkou Budoucí kupní ceny. V případě snížení Budoucí kupní ceny v důsledku snížení sazby DPH dle tohoto odstavce 3.2. bude poslední splátka Budoucí kupní ceny snížena o rozdíl v zákonné úpravě DPH.
- 3.3. Změny Předmětu budoucí koupě bez dopadu na Budoucí kupní cenu. Níže uvedené změny nebudou mít vliv na výši Budoucí kupní ceny:
- (a) změna Předmětu budoucí koupě podle odstavce 2.2. (*Úprava Předmětu budoucí koupě*) této Smlouvy;



- (b) změna Celkové plochy Jednotky (měřeno ve výši 30 cm nad úroveň podlahy) po dokončení Budovy oproti předpokládané Celkové ploše Jednotky uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne  $\pm 3 \%$ ;
- (c) změna Užité plochy terasy, balkonu, zatravněné terasy či předzahrádky (měřeno ve výši 30 cm nad úroveň podlahy; v případě zatravněné terasy a předzahrádky se měření provádí až ke konstrukci, která ji vymezuje) po dokončení Budovy oproti jejich předpokládané Užité ploše uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne  $\pm 5 \%$ ;
- (d) změna skutečné celkové výměry nebo faktického či právního stavu Pozemku;
- (e) změna skutečné celkové výměry sklepa nebo jeho označení (čísla) a umístění;
- (f) změna označení (čísla) nebo umístění Garážového stání, Parkovacího stání;
- (g) úpravy v konečném řešení Jednotky, které neovlivní počet a účel místností, záměnou výrobků, materiálů nebo konstrukčních prvků za jiné, srovnatelné, pokud jde o kvalitu, funkci a cenu, které nebudou považovány za Klientské změny.

#### 3.4. Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu.

- (a) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou Celkovou plochou Jednotky meze uvedené v odstavci 3.3. (b), Budoucí kupní cena se přiměřeně zvýší nebo sníží o alikvotní částku, která bude vypočtena z rozdílu mezi předpokládanou a skutečně dosaženou Celkovou plochou Jednotky (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka  $\pm 3 \%$ ), násobeného cenou za  $1\text{m}^2$  Celkové plochy, která činí 60.000,- Kč včetně DPH;
- (b) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou Užitou plochou terasy, zatravněné terasy, balkonu či předzahrádky meze uvedené v odstavci 3.3. (c), Budoucí kupní cena se přiměřeně zvýší nebo sníží o alikvotní částku, která bude vypočtena z rozdílu mezi předpokládanou a skutečně dosaženou Užitou plochou terasy, zatravněné terasy, lodžie, balkonu či předzahrádky (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka  $\pm 5 \%$ ), násobeného cenou za  $1\text{m}^2$ : (i) která v případě výměry terasy, balkonu činí 30.000,- Kč včetně DPH a (ii) v případě výměry předzahrádky činí 6.000,- Kč včetně DPH;

o částku, o kterou se Budoucí kupní cena v souladu s tímto odstavcem 3.4. (*Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu*) zvýší nebo sníží, se zvýší nebo sníží Budoucí kupní cena a případný doplatek v důsledku zvýšení Budoucí kupní ceny uhradí Budoucí kupující do deseti (10) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, nejpozději s poslední splátkou Budoucí kupní ceny, případný přeplatek v důsledku snížení Budoucí kupní ceny vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu formou snížení poslední splátky Budoucí kupní ceny. Pokud případný přeplatek bude vyšší než poslední splátka Budoucí kupní ceny, vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu rozdíl mezi výší přeplatku a poslední splátkou Budoucí kupní ceny do deseti (10) dnů ode dne doručení výzvy k jeho vrácení obsahující číslo účtu; změny ve velikosti Celkové plochy Bytu nebo Užité plochy terasy, balkonu, či předzahrádky vzniklé v důsledku Klientských změn nebo v přímé souvislosti s nimi se do odchylky podle odstavců 3.3. (*Změny Předmětu budoucí koupě bez dopadu na Budoucí kupní cenu*) a 3.4. (*Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu*) nezapočítají.

#### 3.5. Dopad Klientských změn na Budoucí kupní cenu. Budoucí kupní cena je stanovena pro případ vybavení Jednotky Standardním vybavením. V případě dohody Stran o realizaci Klientských

změn se Budoucí kupní cena zvýší v souladu s postupem dle Přílohy 3 a bude vyjádřena v Protokolu klientské změny, který bude mít charakter dodatku k této Smlouvě.

- 3.6. Osazení odběrného místa elektroměrem. Budoucí kupní cena zahrnuje náklady spojené s osazením odběrného místa elektroměrem. Odběrným místem se rozumí Byt.
- 3.7. Osvobození od daně z nabytí. Ve smyslu § 7 zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., dle stavu k dnešnímu dni, bude nabytí Předmětu budoucí koupě na základě Kupní smlouvy jakožto první úplatný převod osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí.

#### Článek 4 Úhrada Budoucí kupní ceny

- 4.1. Splátky. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit Budoucí kupní cenu ve splátkách (každá samostatně „**Splátka**“) a způsobem níže uvedeným, přičemž splátky kupní ceny jsou nejprve započítávány na kupní cenu Bytu a příslušného podílu na Pozemku a následně na kupní cenu Garážového stání a příslušného podílu na Pozemku:

##### **[varianta 1 - financování bez Financující banky]**

- (a) první Splátku ve výši «**\$paymentFpc1Amount**» + «**\$paymentFpc2Amount**», - Kč zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od uzavření této Smlouvy;
- (b) druhou Splátku ve výši «**\$paymentFpc3Amount**», - Kč zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o dokončení vnitřních omítek v Jednotce, včetně kopie zápisu ze Stavebního deníku osvědčující dokončení vnitřních omítek v Jednotce (dokončenými vnitřními omítkami Jednotky se pro účely tohoto ustanovení rozumí dokončené omítky na vnitřních konstrukcích a površích Jednotky);
- (c) třetí Splátku ve výši «**\$paymentFpc4Amount**», - Kč zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu do 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení kopie Kolaudačního souhlasu Budoucímu kupujícímu, jímž bude povoleno užívání Jednotky. Okamžikem, kdy Budoucí kupující uhradí tuto Splátku, nahrazují se práva a povinnosti vyplývající z Rezervační smlouvy ohledně platby Rezervačního poplatku právy a povinnostmi ohledně platby Budoucí kupní ceny dle této Smlouvy ve výši Rezervačního poplatku.

##### **[varianta 2 – při financování Financující bankou]**

- (a) první Splátku ve výši «**\$paymentFpc1Amount**», - Kč zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od uzavření této Smlouvy;
- (b) druhou Splátku ve výši «**\$paymentFpc2Amount**», - Kč zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o podání návrhu na vklad Zástavní smlouvy a kopie výpisu z Katastru nemovitostí nebo kopie jiného dokladu, ze kterého je patrné zahájení řízení týkající se vkladu Zástavní smlouvy (jak je definována v odst. 6.1. (Zajištění)).
- (c) třetí Splátku ve výši «**\$paymentFpc3Amount**», - Kč zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o dokončení vnitřních omítek v Jednotce, včetně kopie zápisu ze Stavebního deníku osvědčující dokončení vnitřních omítek v Jednotce (dokončenými vnitřními



omítkami Jednotky se pro účely tohoto ustanovení rozumí dokončené omítky na vnitřních konstrukcích a površích Jednotky);

- (d) čtvrtou Splátku ve výši «**\$paymentFpc4Amount**», - Kč zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu do 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení kopie Kolaudačního souhlasu Budoucímu kupujícímu, jímž bude povoleno užívání Jednotky. Okamžikem, kdy Budoucí kupující uhradí tuto Splátku, nahrazují se práva a povinnosti vyplývající z Rezervační smlouvy ohledně platby Rezervačního poplatku právy a povinnostmi ohledně platby Budoucí kupní ceny dle této Smlouvy ve výši Rezervačního poplatku.

V případě ukončení této Smlouvy nebo Kupní smlouvy se automaticky obnovují práva a povinnosti vyplývající z Rezervační smlouvy ohledně platby Rezervačního poplatku a Budoucí prodávající si i v takovém případě Rezervační poplatek ponechává na základě Rezervační smlouvy.

- 4.2. Předčasné splacení. Bez ohledu na jakákoliv jiná ustanovení této Smlouvy je Budoucí kupující oprávněn zaplatit jakoukoliv Splátku kdykoliv před její splatností dle této Smlouvy Předčasné splacení nebude mít vliv na Budoucí kupní cenu.
- 4.3. Úhrada Splátek. Veškeré Splátky budou poukazovány Budoucím kupujícím bankovním převodem na bankovní účet Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy, **variabilní symbol: «\$variableSymbol», specifický symbol: «\$deal\_specific\_symbol»,** a budou považovány za řádně a včas uhrazené pouze tehdy, pokud budou na tento účet připsány v celé výši, s výše uvedenou specifikací, nejpozději v poslední den příslušné lhůty podle této Smlouvy.
- 4.4. [Pouze při financování Financující bankou] Vracení Budoucí kupní ceny. Budoucí kupující souhlasí s tím, že bude-li mít Budoucí prodávající povinnost vracet Budoucí kupní cenu či její část Budoucímu kupujícímu, může Budoucí prodávající splnit svoji povinnost tak, že Budoucí kupní cenu (nebo její část), kterou má vrátit Budoucímu kupujícímu, převede na účet Financující banky, který Financující banka oznámí Budoucímu prodávajícímu do 15 (patnácti) kalendářních dnů od výzvy Budoucího prodávajícího. Převodem Budoucí kupní ceny nebo její části na účet Financující banky Budoucí prodávající splnil svou povinnost vůči Budoucímu kupujícímu vrátit mu příslušnou částku. Budoucí prodávající je dále oprávněn Financující bance uhradit další požadované nároky, na které má podle Smlouvy o úvěru právo, zejména úrokový výnos, a částku na tyto nároky Financující bance započítat na nárok Budoucího kupujícího na vrácení záloh na Budoucí kupní cenu zaplacených z jeho vlastních prostředků nebo úhradu této částky požadovat na Budoucím kupujícím.

## Článek 5 Uzavření Kupní smlouvy

- 5.1. Budoucí prodávající se zavazuje vyzvat Budoucího kupujícího ve lhůtě 30 (třiceti) kalendářních dnů od splnění poslední z níže uvedených podmínek k uzavření Kupní smlouvy k Předmětu budoucí koupě tak, že doručí Budoucímu kupujícímu písemný návrh Kupní smlouvy, jejíž podstatné náležitosti budou v souladu s touto Smlouvou a Prohlášením vlastníka:
- (a) Budoucí kupující uhradil Budoucí kupní cenu v plné výši Budoucímu prodávajícímu;
  - (b) byl vydán Kolaudační souhlas;
  - (c) Budově bylo přiděleno číslo popisné;

- (d) byly podány návrhy na vklad věcných práv do katastru nemovitostí a byla zřízena ostatní práva vztahující se k Pozemkům, k jejichž zřízení se Budoucí prodávající zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu realizace výstavby, zvláště (i) práv ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavatelem plnění do Jednotky či Budovy, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání Bytu či Budovy, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání Pozemků, přičemž tato věcná práva budou nezbytná k užívání a k provozu Budovy a nebudou omezovat užívání Bytu nebo nakládání s ním, tj. budou se týkat Pozemků nebo Společných částí.

Poruší-li Budoucí prodávající povinnost doručit Budoucímu kupujícímu výzvu za podmínek tohoto odst. 5.1. Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn vyzvat Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy s tím, že Budoucí kupující podepsané Kupní smlouvy budou v příslušném počtu součástí výzvy a dále budou Strany postupovat podle věty druhé odst. 5.2. (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) níže a ustanovení následujících.

- 5.2. Přijetí návrhu Kupní smlouvy. Budoucí kupující se zavazuje přijmout návrh Kupní smlouvy doručený Budoucí prodávajícímu a ve lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od jeho doručení odeslat Budoucímu prodávajícímu řádně podepsanou Kupní smlouvu bez jakýchkoli změn a doplňků s ověřenými podpisy. Kupní smlouvu řádně dle předchozí věty doručenu Budoucí prodávající podepíše ve lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od jejího doručení. Budoucí prodávající je oprávněn zaslat Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy i před splněním podmínky odst. 5.1 (d) Smlouvy.

## Článek 6 Další závazky Stran

- 6.1. [Pouze při financování Financující bankou] Zajištění. Do 20 (dvaceti) kalendářních dnů ode dne, uzavření této Smlouvy, doručí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu:
- (a) Smlouvu o úvěru uzavřenou mezi Budoucí kupující a Financující bankou;
  - (b) Zástavní smlouvu podepsanou Financující bankou jako zástavním věřitelem a (případně) Budoucí kupující jako dlužníkem/vedlejším účastníkem a dále návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.
- 6.2. [Pouze při financování Financující bankou] Zástavní smlouva. Do 10 (deseti) kalendářních dnů od obdržení Zástavní smlouvy Budoucí prodávající Zástavní smlouvu uzavře a doručí ji Budoucímu kupujícímu. Budoucí kupující/proávající hradí správní poplatek za vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, bude-li dle dohody Stran návrh na vklad podávat Budoucí prodávající. Budoucí prodávající bude mít povinnost Zástavní smlouvu uzavřít, pouze pokud Zástavní smlouva nebo Smlouva o úvěru bude obsahovat závazek:
- (i) Financující banky vůči Budoucímu prodávajícímu, (a) umožnit čerpání finančních prostředků na úhradu Budoucí kupní ceny v souladu se splátkovým kalendářem dle této Smlouvy ve smyslu odst. 4.1. a (b) že poskytne Budoucímu prodávajícímu součinnost při výmazu zástavního práva zapsaného na základě Zástavní smlouvy z katastru nemovitostí v případě, že kterákoliv ze Stran od této Smlouvy odstoupí a Budoucí prodávající a/nebo Budoucí kupující vrátí Financující bance prostředky dle odst. čl. 4.4. této Smlouvy;

- (ii) Financující banky a Budoucího kupujícího vůči Budoucímu prodávajícímu, že do dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí neuzavřou žádný dodatek ke Smlouvě o úvěru ani jinak nezmění její obsah v žádném ohledu bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího;
- (iii) Financující banky s vyslovením souhlasu se zřízením věcných břemen vzniklých ze zákona nebo věcných břemen zřízených či zřizovaných výhradně v souvislosti s napojením a provozem technické infrastruktury a odběrem plnění od poskytovatelů služeb potřebných k řádnému užívání Předmětu budoucí koupě. Tato věcná břemena nesmí podstatným způsobem omezovat vlastnické právo v běžném užívání Předmětu budoucí koupě ani jej finančně zatížit;
- (iv) *var. garáž:* Financující banky bez zbytečného odkladu vystavit souhlas se změnou způsobu využití rozestavěné jednotky Hromadné garáže z „rozestavěné jednotky“ na nový způsob využití „garáž“;
- (v) Financující banky bez zbytečného odkladu vystavit souhlas se změnou způsobu využití Jednotky z „rozestavěné jednotky“ na nový způsob využití „byt“;
- (vi) Budoucího kupujícího vůči Budoucímu prodávajícímu, že uhradí Budoucímu prodávajícímu veškeré případné náklady a jiné nároky, které mu vzniknou v souvislosti se zřízením Zástavního práva ve prospěch Financující banky, nebo v jeho důsledku.

6.3. Kolaudační souhlas. Do 10 (deseti) kalendářních dnů od vydání Kolaudačního souhlasu Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu jeho kopii. Budoucí prodávající učiní vše proto, aby podal žádost o vydání Kolaudačního souhlasu nejpozději do 31.7.2021.

6.4. Kontrola provedení klientských změn. V případě, že Budoucí kupující zadá realizaci Klientských změn, jejichž náročnost si vyžaduje kontrolu provedení, je Budoucí prodávající po provedení takové Klientské změny a po dokončení pokládky dlažeb a obkladů v Bytě oprávněn vyzvat Budoucího kupujícího k účasti na Kontrole provedení Klientských změn a dohodnout se s ním na jejím termínu. Nedohodne-li se v takovém případě Budoucí prodávající s Budoucím kupujícím na termínu nebo v případě, že se Budoucí kupující v dohodnutém termínu nedostaví, pak stanoví Budoucí prodávající termín sám a Oznámení o konání Kontroly provedení klientských změn (datum a hodinu) doručí Budoucímu kupujícímu písemně. Tento termín bude Budoucímu kupujícímu oznámen minimálně pět dnů před konáním Kontroly provedení klientských změn. V případě, že se Budoucí kupující ve stanoveném termínu nedostaví nebo se Kontrola provedení klientských změn neuskuteční z důvodu spočívajícího na straně Budoucího kupujícího, platí, že Kontrola provedení klientských změn proběhla, a že Budoucí kupující nemá k provedení těchto klientských změn výhrad. V případě, že Budoucí prodávající nevyzve Budoucího kupujícího ke kontrole Klientských změn, dojde k jejich kontrole v rámci Předpřejímky dle následujícího odstavce.

6.5. Předpřejímka. Budoucí prodávající vyzve Budoucího kupujícího k Předpřejímce nejpozději do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne vydání Kolaudačního souhlasu. Účelem Předpřejímky je identifikace případných vad a nedodělků Předmětu budoucí koupě a nikoliv předání Předmětu budoucí koupě Budoucímu kupujícímu.

6.5.1. V případě, že se Budoucí kupující v dohodnutém termínu nedostaví, pak stanoví Budoucí prodávající termín sám a Oznámení o konání Předpřejímky (datum a hodinu)

doručí budoucímu kupujícímu písemně. Tento termín bude Budoucímu kupujícímu oznámen minimálně deset dnů před konáním Předpřejímky. V případě, že se Budoucí kupující ve stanoveném termínu nedostaví nebo se Předpřejímka neuskuteční z důvodů spočívajících na jeho straně, platí, že proběhla.

- 6.5.2. O průběhu Předpřejímky bude pořízen protokol, který bude podepsán všemi přítomnými účastníky. Budoucí kupující je oprávněn do protokolu uvést nedostatky a vady Bytu.
- 6.5.3. Jestliže budou zjištěny pouze vady, které nebrání řádnému užívání Bytu, bude tato skutečnost uvedena do protokolu s tím, že tyto nedostatky budou odstraněny v dohodnutém termínu, nejpozději do 60-ti dnů od podpisu protokolu o Předpřejímce, bude-li to technicky a technologicky možné a platí, že Předpřejímka proběhla.
- 6.5.4. Budou-li při Předpřejímce zjištěny vady bránící řádnému užívání Bytu, bude jejich soupis uveden do protokolu a účastníci se dohodnou na lhůtě k jejich odstranění. Nedohodnou-li se, je Budoucí prodávající povinen vady bránící řádnému užívání Bytu odstranit, bude-li to technicky a technologicky možné, nejpozději do 60-ti dnů od podpisu protokolu. Pokud se účastníci nedohodnou jinak, bude se v novém termínu oznámeném Budoucím prodávajícím Budoucímu kupujícímu po odstranění vad bránícím řádnému užívání Bytu konat nová Předpřejímka, jejímž předmětem bude kontrola podle soupisu vad uvedených v protokolu. Pokud budou v době konání nové Předpřejímky splněny podmínky uvedené v odstavci 6.6., bude tato opakovaná Předpřejímka zároveň předáním a převzetím Předmětu budoucí koupě dle následujících ustanovení Smlouvy.
- 6.5.5. V případě sporu mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím o vadách a o tom, zda nedostatky zjištěné při Předpřejímce jsou takové povahy, že brání řádnému užívání Bytu, bude dohodou účastníků určen pro jejich posouzení nezávislý odborník v oboru stavebnictví. Nedohodnou-li se účastníci na výběru nezávislého odborníka, bude tento určen losem ze seznamu soudních znalců. Na základě odborného posouzení vybraného odborníka bude soupis nedostatků a vad rozdělen na vady, které brání řádnému užívání Bytu a na nedostatky, které nebrání řádnému užívání Bytu. Všechny vady budou poté uvedeny do nově vyhotoveného protokolu a účastníci se za asistence nezávislého odborníka, pokud to bude nutné, dohodnou na lhůtě pro jejich odstranění. Lhůta pro odstranění nedostatků a vad je 60 dní, bude-li to technicky a technologicky možné. Písemné stanovisko nezávislého odborníka bude pro účastníky závazné. Odměnu nezávislého odborníka je povinen uhradit ten, který ve sporu o charakter vad a nedodělků neuspěje.
- 6.6. Předání a převzetí. Budoucí prodávající odešle budoucímu kupujícímu výzvu k převzetí Předmětu budoucí koupě nejpozději do 30-ti dnů ode dne, kdy:
- (a) proběhla Předpřejímka a zároveň
  - (b) byla Budoucímu prodávajícímu uhrazena celá kupní cena a zároveň
  - (c) byla podepsána Kupní smlouva;
- 6.6.1. Budoucí prodávající se zavazuje předat Předmět budoucí koupě Budoucímu kupujícímu a Budoucí kupující se tento zavazuje převzít nejpozději do 30-ti dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího k jeho převzetí;

- 6.6.2. O předání Budoucího předmětu koupě sepíše Strany předávací protokol, ve kterém potvrdí odstranění vad uvedených v protokolu o Předpřejímce, příp. bude uveden závazek Budoucího prodávajícího odstranit vady do 30-ti dnů ode dne podpisu předávacího protokolu, bude-li to technicky a technologicky možné.
- 6.6.3. Přechod odpovědnosti. Předáním a převzetím přejde na Budoucího kupujícího odpovědnost za ztrátu, poškození a zničení Předmětu budoucí koupě, včetně nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení. Budoucí kupující bude mít dále od okamžiku Předání a převzetí povinnost hradit náklady spojené s užíváním, správou a údržbou Předmětu budoucí koupě. Stejně důsledky nastanou dnem Předání a převzetí stanoveném v bodě 6.6.5. i pokud se Budoucí kupující k Předání a převzetí nedostaví.
- 6.6.4. Budoucí kupující je povinen Předmět budoucí koupě převzít i v případě, že se na Předmětu budoucí koupě budou vyskytovat vady a nedodělky nebránící jeho užívání. Budoucí prodávající dále předá Budoucímu kupujícímu příručku k řádnému užívání Bytu a celé nemovitosti včetně reklamačního řádu. Budoucí kupující se tímto aktem zavazuje o Byt starat řádně s péčí dobrého hospodáře v souladu s příručkou, která bude Budoucímu kupujícímu protokolárně předána při předání a převzetí Bytu dle odst. 6.6. (*Předání a převzetí*) této smlouvy.
- 6.6.5. V případě, že se Budoucí kupující nedostaví k Předání a převzetí, přestože byl řádně písemně vyzván, nebo odmítne Předmět budoucí koupě převzít, aniž by měl řádný důvod pro odmítnutí jeho převzetí, má se za to, že Předmět budoucí koupě byl předán v den, který je uveden v písemné výzvě k jeho převzetí.
- 6.7. Práva k Jednotce a Pozemkům. Budoucí kupující se zavazuje, že současně s uzavřením Kupní smlouvy a dále kdykoli poté, uzavře v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než deset (10) pracovních dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, příslušné smlouvy a učiní související úkony nezbytné k tomu, aby k Předmětu budoucího převodu, Jednotce či Pozemku, byla zřízena veškerá věcná práva a ostatní práva vztahující se k Projektu a Pozemkům Projektu, k jejichž zřízení se Budoucí prodávající zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu realizace Projektu, zvláště (i) práv ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavateli plnění do Jednotky, Budovy či Projektu, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání Jednotky, Budovy či Projektu, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání Pozemků Projektu, (iii) práv odpovídajících věcným břemenům zřízených za účelem realizace Projektu anebo Budoucí prodávající písemně zmocní k zastupování při uzavření výše uvedených smluv a k učinění výše uvedených úkonů. V případě jakéhokoli porušení tohoto závazku se Budoucí kupující zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení některého ze závazků uvedených výše v tomto odstavci.
- 6.8. Zákaz návštěv stavby. Budoucí kupující bere na vědomí, že z důvodů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a odpovědnosti Budoucího prodávajícího za osoby pohybující se po stavbě nelze provádět prohlídky Budoucího předmětu převodu ani jeho částí vyjma případů v této smlouvě výslovně stanovených (Kontrola provedení klientských změn, Předpřejímka, odhadce Financující banky).

## Článek 7 Záruka

- 7.1. Záruka na stavební části. Budoucí prodávající poskytuje Budoucímu kupujícímu záruku za jakost stavebních částí Bytu v délce 36 (třicet šest) měsíců.
- 7.2. Záruka na dodávky a zařízení s kratší záruční dobou. Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu na dodávky a zařízení Předmětu budoucí koupě kratší záruční dobu v délce záruk uvážených výrobcem v předem stanovené zákonné lhůtě.
- 7.3. Začátek záruční doby. Záruční doba dle tohoto článku 7 (Záruka) běží ode dne přechodu odpovědnosti dle odstavce 6.6. (Předání a převzetí) této Smlouvy.
- 7.4. Uplatnění reklamací. Kupující bude uplatňovat vady z Jednotky písemně u Prodávajícího v souladu s reklamačním řádem, který bude tvořit přílohu Kupní smlouvy.

## Článek 8 Odstoupení od Smlouvy

- 8.1. Odstoupení ze strany Budoucího prodávajícího. Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:
  - (a) Budoucí kupující poruší svoji povinnost doručit Budoucímu prodávajícímu:
    - (i) Kupní smlouvu řádně podepsanou v souladu s odstavcem 5.2. (Přijetí návrhu Kupní smlouvy) s ověřenými podpisy; nebo
    - (ii) v souladu s odstavcem 6.1. (Zajištění) návrh Zástavní smlouvy řádně podepsaný Budoucím kupujícím a Financující bankou s ověřenými podpisy obsahující ustanovení podle odstavce 6.2. (Zástavní smlouva);  
a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím prodávajícím toto porušení nenapraví;
  - (b) Budoucí kupující bude v prodlení s úhradou jakékoliv platby podle této Smlouvy a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím prodávajícím toto prodlení nenapraví.
- 8.2. Odstoupení ze strany Budoucího kupujícího. Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, pokud:
  - (a) Budoucí prodávající poruší svoji povinnost doručit Budoucímu kupujícímu uzavřenou Zástavní smlouvu v souladu s odstavcem 6.2. (Zástavní smlouva); nebo
  - (b) Budoucí prodávající poruší svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu v souladu s článkem 5 (Uzavření Kupní smlouvy);  
a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím kupujícím toto porušení nenapraví; nebo
  - (c) Budoucí prodávající nepodá žádost o vydání Kolaudačního souhlasu do 31.3.2022; nebo



- (d) odchylka mezi (i) Celkovou plochou po dokončení Budovy oproti předpokládané Celkové ploše uvedené v této Smlouvě, přesáhne  $\pm 5 \%$ . Změny ve velikosti výměr vzniklé realizací Klientůvých změn, jiných požadavků Budoucího kupujícího či v přímé souvislosti s nimi, se do výše uvedené odchylky nezapočítávají.

Pokud Budoucí kupující nevyužije své právo od této Smlouvy odstoupit do třiceti (30) dnů od vzniku práva na odstoupení, jeho právo odstoupit pro daný případ zaniká.

- 8.3. Dodatečná přiměřená lhůta pro splnění povinnosti. Má-li Budoucí prodávající splnit jakoukoli povinnost z této Smlouvy a ze Smlouvy tato lhůta nevyplývá a Budoucí kupující je oprávněn stanovit pro splnění takovéto povinnosti dodatečnou přiměřenou lhůtu, ujednává se, že tato dodatečná přiměřená lhůta ke splnění takovéto povinnosti Budoucím prodávajícím nesmí být kratší než 60 dnů.
- 8.4. Vyloučení ustanovení zákona. Strany se dohodly, že (i) práva odstoupit uvedená v tomto článku 8 (*Odstoupení od Smlouvy*) představují jediná a vylučná práva Stran ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní (včetně odstoupení, výpovědi či jinak), (ii) odstoupení z jiného důvodu, než z důvodu uvedeného v tomto článku 8 (*Odstoupení od Smlouvy*) je nepřípustné. Strany se v maximálním rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy vzdávají všech jiných práv ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní.
- 8.5. Účinnost odstoupení. Za podmínek tohoto článku 8 (*Odstoupení od Smlouvy*) Smlouva zaniká odstoupením dnem, kdy bude písemné Oznámení o odstoupení doručeno druhé Straně. Pro vyloučení pochyb se stanoví, že od této Smlouvy lze odstoupit pouze jako od celku, nikoli od jejích dílčích částí.
- 8.6. Vracení uhrazených Splátek. V případě odstoupení kteroukoliv ze Stran vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu dosud zaplacenou část Budoucí kupní ceny na základě této Smlouvy sníženou o (i) smluvní pokuty, k nimž vznikl Budoucímu prodávajícímu nárok, a (ii) v případě odstoupení od Smlouvy podle odstavce 8.1. (*Odstoupení ze strany Budoucího prodávajícího*) také o veškeré náklady případně vzniklé v souvislosti s realizací požadovaných Klientůvých změn a následným uvedením Předmětu budoucí koupě zpět do původního stavu odpovídajícímu Standardnímu vybavení. Budoucí prodávající splní povinnost podle předchozí věty převodem příslušné částky (pokud mu byla jakákoli částka již vyplacena) v souladu s odst. 4.4. (*Vracení Budoucí kupní ceny*) nebo, v případě, že Budoucí kupující nečerpal na úhradu Budoucí kupní ceny úvěr, na účet Budoucího kupujícího oznámený pro ten účel Budoucímu prodávajícímu. Budoucí prodávající však není povinen vracet Budoucí kupní cenu ani jakoukoli její část přímo na účet Budoucího kupujícího, dokud: (i) nedojde k výmazu zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy a nebo Financující banka nevystaví prohlášení o budoucím vzdání se takového zástavního práva ve lhůtě 10-ti dnů ode dne vrácení uhrazených záloh na Budoucí kupní cenu nebo jejich části na její účet a (ii) výmazu jakýchkoli dalších práv k Předmětu budoucí koupě zřízených Budoucím kupujícím nebo z důvodů na jeho straně.

## Článek 9 Smluvní pokuty

### 9.1. Porušení Budoucího kupujícího.

- (a) Poruší-li Budoucí kupující povinnost doručit Budoucímu prodávajícímu:
- (i) v souladu s odstavcem 6.1. (*Zajištění*) návrh Zástavní smlouvy řádně podepsaný Budoucím kupujícím a Financující bankou s ověřenými podpisy obsahující ustanovení podle odstavce 6.2. (*Zástavní smlouva*);

- (ii) Kupní smlouvu řádně podepsanou v souladu s odstavcem 5.2. (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) s ověřenými podpisy;

a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím prodávajícím toto porušení nenapraví, je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den trvání porušení, nejvýše však za 15 (patnáct) kalendářních dnů prodlení, a pokud porušení nenapraví ani po uplynutí 30 (třiceti) dnů od doručení výše uvedeného upozornění Budoucího prodávajícího, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 5% z Budoucí kupní ceny.

- (b) V případě prodlení Budoucího kupujícího s úhradou jakékoliv částky podle této Smlouvy déle než 5 (pět) kalendářních dnů je Budoucí kupující povinen platit Budoucímu prodávajícímu počínaje 6. (šestým) kalendářním dnem smluvní pokutu ve výši 0,05% (pět setin procenta) z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- (c) V případě prodlení Budoucího kupujícího s úhradou jakékoliv částky podle této Smlouvy déle jak 35 (třicet pět) kalendářních dnů od její splatnosti, je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu počínaje 36. (třicátým šestým) dnem po splatnosti příslušné částky smluvní pokutu ve výši 5 % z Budoucí kupní ceny. Vznikem nároku na smluvní pokutu dle tohoto ujednání, se staví nárok Budoucího prodávajícího na smluvní pokutu dle předcházejícího odstavce a Budoucímu prodávajícímu vedle smluvní pokuty dle tohoto odstavce náleží i smluvní pokuta za 6. až 35. den prodlení ve výši dle předcházejícího odstavce.
- (d) V případě porušení povinnosti nepohybovat se vyjma touto smlouvou povolených situací po stavbě ve smyslu odstavce 6.8. (Zákaz návštěv stavby) vznikne Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.

## 9.2. Porušení Budoucího prodávajícího.

- (a) Poruší-li Budoucí prodávající povinnost:

- (i) doručit Budoucímu kupujícímu uzavřenou Zástavní smlouvu v souladu s odstavcem 6.2. (*Zástavní smlouva*) nebo

- (ii) uzavřít Kupní smlouvu v souladu s článkem 5 (*Uzavření Kupní smlouvy*);

a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucímu kupujícímu toto porušení nenapraví, je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den trvání porušení, nejvýše však za 15 (patnáct) kalendářních dnů prodlení, a pokud porušení nenapraví ani po uplynutí 30 (třiceti) dnů od doručení výše uvedeného upozornění Budoucího kupujícího, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 5% z Budoucí kupní ceny; nebo

- (iii) podat žádost o vydání Kolaudačního souhlasu do 31.7.2021;

a ani v dodatečné lhůtě do 60 (šedesáti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Budoucího kupujícího Budoucímu prodávajícímu toto porušení nenapraví, je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu, ve výši 500,- Kč za každý den prodlení následující po uplynutí výše uvedené šedesátidenní lhůty od doručení výzvy Budoucího kupujícího, nejvýše však za dobu 6 (šesti) měsíců.

- 9.3. Samostatný nárok na náhradu škody. Povinnost zaplatit smluvní pokutu vzniká bez ohledu na to, zda Strana porušující tuto Smlouvu porušení povinnosti zavinila, zda vznikla v důsledku takového porušení druhé Straně škoda i bez ohledu na to, zda druhá Strana od Smlouvy později odstoupí v souladu s článkem 8 (*Odstoupení od Smlouvy*). Porušení jakékoli povinnosti dle této Smlouvy nezakládá nárok na náhradu škody vedle nároku na smluvní pokuty výslovně sjednané.

## **Článek 10** **Závěrečná ustanovení**

- 10.1. Právo. Práva a povinnosti Stran z této Smlouvy se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 10.2. Uplatnění nároku na uzavření Kupní smlouvy u soudu. Pokud Budoucí prodávající nesplní svoji povinnost předložit návrh Kupní smlouvy podle odstavce 5.1. této Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn se do 1 (jednoho) roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Stejně právo má Budoucí prodávající, pokud Budoucí kupující nesplní svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu podle odstavce 5.2. (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) této Smlouvy.
- 10.3. Doručování. Veškerá oznámení, výzvy, návrhy nebo sdělení podle této Smlouvy se doručují primárně e-mailem, v případě nepotvrzení převzetí e-mailu adresátem ve lhůtě 7 kalendářních dnů, pak doporučenou poštou nebo v České republice zavedenou kurýrní službou, a to na adresy příslušné Strany uvedené v záhlaví Smlouvy. Doručením se v případě doručování doporučenou poštou rozumí převzetí Oznámení nebo jiné písemnosti druhou Stranou nebo třetí den jeho uložení na poště. Doručením pro účely této Smlouvy se rovněž rozumí vyzvednutí nebo předání oznámení nebo sdělení v sídle Prodávajícího na adrese uvedené v záhlaví této Smlouvy. Oznámení doručovaná Budoucímu kupujícímu Budoucím prodávajícím mohou být doručována také prostřednictvím Klientského portálu, v takovém případě jsou považována za doručena třetím dnem po odeslání notifikačního e-mailu, jehož obsahem je upozornění na oznámení doručované Budoucím prodávajícím na e-mailovou adresu Budoucího kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
- 10.4. Ochrana osobních údajů. Veškeré údaje, které Budoucí prodávající získá v souvislosti s uzavřením Smlouvy, budou zpracovány v databázi Budoucího prodávajícího a bude s nimi nakládáno v souladu s právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů. Údaje Budoucího kupujícího budou využívány Budoucím prodávajícím za účelem plnění této Smlouvy. Budoucí kupující tímto uděluje Budoucímu prodávajícímu souhlas se zpracováním svých osobních údajů Budoucím prodávajícím ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění a ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o voleném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES. Budoucí kupující souhlasí s tím, aby mu Budoucí prodávající v budoucnu zasílal na jeho elektronický kontakt pro elektronickou poštu všechny formy sdělení určené k přímé či nepřímé podpoře svého zboží či služeb (obchodní sdělení) a Budoucí kupující si je vědom toho, že má kdykoli možnost jednoduchým způsobem zdarma nebo na účet Budoucího prodávajícího tento souhlas odmítnout.
- 10.5. AML. Budoucí kupující v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou, že Rezervační poplatek i Základní cenu bude hradit z prostředků, které nepochází z nezákonných zdrojů a že tyto peněžní prostředky legálně nabyt. Zájemce bere dále na vědomí, že Prodávající je povinnou osobou ve smyslu uvedeného zákona a má tedy povinnost identifikovat každého klienta.

- 10.6. Změna zákona. Pokud v době mezi uzavřením této Smlouvy a Kupní smlouvy dojde ke změně právních předpisů upravujících vlastnické a spoluvlastnické vztahy k Budově či Pozemkům nebo jiných právních předpisů majících dopad na Kupní smlouvu, bude Budoucí prodávající oprávněn změnit text Kupní smlouvy tak, aby byl v souladu s platnou právní úpravou, avšak co nejvíce zachoval koncept založený touto Smlouvou a respektoval záměry a cíle Stran vtělené do této Smlouvy.
- 10.7. Další ujištění. Strany se zavazují podepsat všechny dokumenty a učinit veškeré další úkony nutné nebo vhodné k dosažení účelu této Smlouvy. Budoucí kupující jsou z této Smlouvy zavázáni společně a nerozdílně.
- 10.8. Vzdání se práv. Pokud se kterákoliv Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva. To neplatí pro případ uvedený v ust. odst. 8.2.
- 10.9. Případná neúčinnost nebo neplatnost. Kdykoli je to možné, každé ustanovení Smlouvy bude vykládáno takovým způsobem, aby bylo účinné a platné podle příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky. Bude-li některé ustanovení Smlouvy nevymahatelné či neplatné, toto ustanovení bude neúčinné pouze v rozsahu této nevykonatelnosti či neplatnosti, a ostatní ustanovení Smlouvy budou nadále plně platná, účinná a vymahatelná. V případě takovéto nevykonatelnosti nebo neplatnosti budou Strany jednat v dobré víře, aby se dohodly na změnách nebo doplňcích Smlouvy, jež jsou nezbytné k dosažení záměru Smlouvy ve světle takovéto nevykonatelnosti či neplatnosti.
- 10.10. ADR. Subjektem zajišťujícím mimosoudní řešení spotřebitelských sporů z této Smlouvy je Česká obchodní inspekce (<https://www.coi.cz/>).
- 10.11. AML. Budoucí kupující v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou, že Budoucí kupní cenu bude hradit z prostředků, které nepochází z nezákonných zdrojů a že tyto peněžní prostředky legálně nabyt. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že Budoucí prodávající je povinnou osobou ve smyslu uvedeného zákona a má tedy povinnost identifikovat každého klienta.
- 10.12. Úplná smlouva. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy, s výjimkou Rezervační smlouvy.
- 10.13. Změny a dodatky. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami, to neplatí v případě uzavřeného Protokolu klientské změny, který má charakter dodatku k této Smlouvě, je-li podepsán Budoucím kupujícím a osobou pověřenou Budoucím prodávajícím ke koordinaci klientských změn.
- 10.14. Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, přičemž Budoucí kupující i Budoucí prodávající obdrží 1 (jeden) exemplář stejnopisu, které mají platnost originálu.
- 10.15. Přílohy. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:
- Příloha 1: Půdorysný plán Jednotky a vymezení Garážového stání, Parkovacího stání a sklepa
  - Příloha 2: Standardní vybavení
  - Příloha 3: Systém zadání a realizace klientských změn

Příloha 4: Plná moc

10.16. Účinnost. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření.

*/PODPISY STRAN SE NACHÁZEJÍ NA DRUHÉ STRANĚ SMLOUVY/*

V Praze dne \_\_\_\_\_

V Praze dne \_\_\_\_\_

**Budoucí prodávající**

**Budoucí kupující**

Podpis: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_

**Rezidence Stochovská s.r.o.**  
Jméno: **Mgr. Pavel Krumpár**

**«\$customer1Name»**