BYTY PALAČÁK

BYT: **[●]**

ČÍSLO SMLOUVY: **[●]**

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

uzavřená podle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)

(dále jen „**Smlouva**“)

SMLUVNÍ STRANY

(1) společnost
InvePRO Byty Palačák s.r.o.
IČ: 11941588, DIČ: CZ11941588
se sídlem Krajinská 33/5, České Budějovice 1, 370 01 České Budějovice
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. C 31488
zastoupená paní Janou Šůmovou, na základě plné moci
kontaktní email: **palacak@invepro.cz**
bankovní spojení: č. účtu: **2203384971/2010**
na straně jedné jako budoucí prodávající
(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

(2) [*oslovení*]
[●]
nar. / IČ: [●]
bytem / sídlem [●]
[*zápis v OR*]
[*jednající*]
kontaktní email: [●]
na straně druhé jako budoucí kupující
(dále jen „**Budoucí kupující**“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující společně dále jen „**Smluvní strany**“ a každý z nich samostatně dále jen „**Smluvní strana**“)

DEFINICE A VÝKLAD NĚKTERÝCH POJMŮ POUŽITÝCH VE SMLOUVĚ

Smluvní strany se dohodly, že pro účely této Smlouvy budou mít níže uvedené pojmy s počátečním velkým písmenem následující význam:

„Banka Budoucího kupujícího“ je banka či jiná obdobná finanční instituce vybraná Budoucím kupujícím za účelem poskytnutí úvěru určeného k financování Kupní ceny nebo její části;

„Banka Budoucího prodávajícího“ je Fio banka, a.s., IČ: 61858374, se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 a/nebo na základě volby Budoucího prodávajícího jiná banka či jiná obdobná finanční instituce či osoba, která Budoucímu prodávajícímu poskytne Úvěr Budoucího prodávajícího, jenž bude zajištěn Zástavním právem Banky Budoucího prodávajícího (činí se

nesporným, že Budoucí prodávající je oprávněn měnit Banku Budoucího prodávajícího, resp. způsob financování a činit s tím související dispozice);

„Byt“ je prostorově oddělená část Domu, která bude na základě Prohlášení vlastníka vymezena v příslušném nadzemním podlaží (NP) Domu jako součást Jednotky (způsobu využití byt) a na základě Kolaudačního rozhodnutí bude určena k bydlení (půdorys příslušného Bytu je obsažen v Příloze č. 1 této Smlouvy – tzv. Kartě Bytu, přičemž z Přílohy č. 1 také vyplývá umístění Bytu v rámci příslušného NP Domu; kóty místností, umístění stavebních otvorů, zařizovacích předmětů, nábytku atd. naznačené v půdorysu Bytu nejsou závazné);

„Dům“ je stavbou bytového domu o 5 nadzemních a 1 podzemním podlaží s 23 Byty na Pozemku v k.ú. České Budějovice 3, pravomocně povolenou Stavebním povolením; Budoucí kupující bere na vědomí, že Stavebním povolením byl povolen Dům jako stavba s 19 Byty, avšak oproti schválené projektové dokumentaci Budoucí prodávající předpokládá změny všech podlaží, a to zejména tak, že v 1. PP a 1. NP budou odlišně rozmístěny Sklepy a Garážová stání, a v 2. až 5. NP bude na každém podlaží umístěn jeden Byt navíc oproti projektové dokumentaci (v půdorysu 1. PP a 1. NP a v příslušných Kartách bytu, kdy tyto dokumenty jsou přílohou této Smlouvy, je obsažen půdorys příslušného podlaží již reflektující uvedené předpokládané změny);

„Garáž“ je prostorově oddělená část Domu, která bude na základě Prohlášení vlastníka vymezena v 1. nadzemním podlaží Domu jako Nebytový prostor způsobu využití garáž a bude zahrnuta do Nebytové jednotky – Garáže a na základě Kolaudačního rozhodnutí bude určena především k parkování motorových vozidel;

„Garážové stání“ je konkrétní parkovací stání v Garáži určené pro jedno motorové vozidlo, přičemž právo toto stání užívat je odvozeno od vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu na Nebytové jednotce – Garáži (předpokládané budoucí umístění Garážových stání je naznačeno v půdorysu 1. NP Domu či jeho části, v němž se nachází Garážová stání, který je Přílohou č. 2 této Smlouvy);

„Jednotka“ zahrnuje Byt nebo Nebytový prostor a podíl na Společných částech, jehož výše bude určena v Prohlášení vlastníka dle poměru Podlahové plochy Bytu nebo Nebytového prostoru k součtu Podlahových ploch všech Bytů a Nebytových prostor v Domě nebo s přihlédnutím k ní;

„Katastrální úřad“ je místně příslušný katastrální úřad, kterým je Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice;

„Klientské změny“ jsou stavební úpravy Bytu, případně změny materiálů či vybavení, požadované Budoucím kupujícím, které se odchylují od standardního provedení a/nebo řešení Bytu (zejména dle Přílohy č. 1 této Smlouvy) či od standardního provedení Bytu dle Přílohy č. 5 této Smlouvy;

„Kolaudační rozhodnutí“ je rozhodnutí, souhlas či jiné opatření Stavebního úřadu, vydané po stavebním dokončení Domu (nebo jeho části) na základě Stavebního zákona, které je dokladem o povoleném účelu užívání Domu (nebo jeho části);

„Kolaudace“ zahrnuje celý proces uvedení stavby Domu nebo jeho části do užívání od podání příslušné žádosti Budoucím prodávajícím u Stavebního úřadu až po nabytí právní moci, příp. účinnosti Kolaudačního rozhodnutí, kterým bude Kolaudace ukončena;

„Kupní cena“ je celková kupní cena za Předmět budoucího převodu vč. příslušné daně z přidané hodnoty (DPH) v zákonné výši (bude-li Budoucí prodávající jejím plátcem); v příslušných ustanoveních této Smlouvy je a v Kupní smlouvě bude vyčíslena vždy dle aktuální sazby DPH ke dni uzavření této Smlouvy, resp. Kupní smlouvy; dle dohody Smluvních stran je Kupní cena (včetně DPH) pevná, s výjimkou případu, že by došlo v průběhu plnění závazku dle této Smlouvy k růstu sazby DPH oproti sazbě platné v době uzavření této Smlouvy, v takovém případě se navýší Kupní cena (vč. DPH), resp. její příslušná část hrazená v době po takové změně, úměrně dle růstu DPH s tím, že základ daně zůstane nezměněn;

„Kupní smlouva“ je smlouva, kterou se na základě této Smlouvy a za podmínek v ní uvedených

zavazují mezi sebou uzavřít Smluvní strany, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Předmětu budoucího převodu z Budoucího prodávajícího na Budoucího kupujícího za Kupní cenu (koncept Kupní smlouvy je Přílohou č. 4 této Smlouvy);

„Nebytová jednotka – Garáž“ zahrnuje Garáž a podíl na Společných částech, jehož výše bude určena v Prohlášení vlastníka dle poměru Podlahové plochy Garáže k součtu podlahových ploch všech Bytů a Nebytových prostor v Domě nebo s přihlédnutím k ní;

„Nebytový prostor“ je prostorově oddělená část Domu, která bude na základě Prohlášení vlastníka vymezena v příslušném nadzemním nebo podzemním podlaží Domu jako součást Jednotky a na základě Kolaudačního souhlasu bude určena k jinému účelu než k bydlení;

„Občanský zákoník“ je zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„Podlahová plocha“ znamená pro účely této Smlouvy podlahovou plochu Bytu nebo Nebytového prostoru vypočtenou dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů, která bude uvedena v Prohlášení vlastníka;

„Pozemek“ představuje pozemek Budoucího prodávajícího parc. č. 3567 v k. ú. České Budějovice 3, obci České Budějovice, na němž bude realizován Projekt; Budoucí prodávající je oprávněn měnit hranice Pozemku, případně tento dělit a měnit jeho hranice, pokud se taková změna přímo nedotýká povinností Budoucího prodávajícího vůči Budoucímu kupujícímu ohledně převáděné Jednotky;

„Prohlášení vlastníka“ ve smyslu ust. § 1166 Občanského zákoníku bude vyhotoveno Budoucím prodávajícím za účelem rozdělení vlastnického práva k Pozemku včetně Domu, na vlastnické právo k Jednotkám, resp. Rozestavěným Jednotkám s tím, že Budoucí prodávající je oprávněn měnit Prohlášení vlastníka až do doby, než převede vlastnické právo k první Jednotce, případně spoluvlastnickému podílu na ní, stran parametrů, k nimž se výslovně nezavázal ve vztahu k Budoucímu kupujícímu v této Smlouvě;

„Projekt“ je výstavba Domu na Pozemku, kterou jako investor realizuje Budoucí prodávající dle Stavebního povolení, přičemž dílčí parametry Projektu (např. počet Bytů a/nebo úprava společných prostor, vč. takových změn, ke kterým bude potřeba příslušného aktu Stavebního úřadu) je Budoucí prodávající oprávněn jednostranně měnit, a to včetně změny Stavebního povolení, bude-li zapotřebí, pokud nezasáhnou do závazků Budoucího prodávajícího dle této Smlouvy ohledně Bytu zahrnutého do Jednotky, která tvoří součást Předmětu budoucího převodu, nebo pokud je takové oprávnění Budoucího prodávajícího vymíněno v této Smlouvě (činí se nesporným, že právo Budoucího prodávajícího měnit jednostranně parametry Garáže není nikterak omezeno);

„Předmět budoucího převodu“ je tvořen (i) Jednotkou zahrnující Byt a podíl na Společných částech zahrnutý do Jednotky spolu s případným výlučným užívacím právem k některým Společným částem, příp. vícero takovými Jednotkami, a dále (ii) případně ideálním spoluvlastnickým podílem na Nebytové jednotce – Garáži, s nímž bude spojeno právo užívat konkrétní Garážové stání (Předmět budoucího převodu je konkrétně definován v odst. 1.5 Smlouvy);

„Předpřejímka“ znamená pro účely této Smlouvy kontrolu technického stavu Předmětu budoucího převodu po jeho stavebním dokončení, která proběhne za přítomnosti Budoucího prodávajícího a Budoucího kupujícího před uzavřením Kupní smlouvy;

„Rezervační smlouva“ je smlouva uzavřená mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím dne #######, jejímž předmětem je rezervace Předmětu budoucího převodu pro Budoucího kupujícího;

„Rezervační poplatek“ je částka ve výši **200.000,- Kč** (slovy: dvě stě tisíc korun českých), která se započítává za podmínek uvedených v této Smlouvě na Kupní cenu a kterou Budoucí kupující uhradil Budoucímu prodávajícímu před uzavřením této Smlouvy na základě Rezervační smlouvy coby rezervační zálohu či rezervační poplatek či jinak nazvanou platbu obdobné povahy (výslovně se stanovuje, že Rezervačním poplatkem se rozumí platba dle Rezervační smlouvy i v případě, kdy tato Smlouva bude uzavírána po uplynutí rezervační doby ve smyslu Rezervační smlouvy či v případě, kdy

by Budoucímu kupujícímu před uzavřením této Smlouvy vzniklo právo na vrácení platby dle Rezervační smlouvy);

„Rozestavěná Jednotka“ je Jednotka způsobu využití: rozestavěná jednotka vymezená v Pozemku, jehož součástí bude Dům (coby budova s rozestavěnými jednotkami), na základě Prohlášení vlastníka ve fázi Projektu, kdy ještě nebude vydáno Kolaudační rozhodnutí a nebude dle něj zapsána změna způsobu využití Jednotek (na dokončené) do katastru nemovitostí, ale Dům bude již alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že bude navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a příslušné prostory již budou odděleny obvodovými konstrukcemi;

„Sklepy“ jsou prostorově oddělené části Společných částí Domu určené k využití jako sklad/sklep či jiný prostor k jinému obdobnému účelu; konkrétní „Sklep“ je konkrétní sklepní prostor v 1. podzemním podlaží (PP), přičemž právo konkrétní, v půdorysu 1. PP Domu číselně označený, Sklep výlučně užívat je odvozeno od vlastnictví konkrétní Jednotky, jak bude určeno v Prohlášení vlastníka (předpokládané budoucí umístění Sklepů je naznačeno v půdorysu 1. PP Domu, v němž se nachází Sklepy, který je Přílohou č. 3 této Smlouvy);

„Smlouva o úvěru“ je smlouva uzavřená mezi Budoucím kupujícím a Bankou Budoucího kupujícího, na jejímž základě Banka Budoucího kupujícího poskytne Budoucímu kupujícímu úvěr určený k financování Kupní ceny Předmětu budoucího převodu;

„Společné části“ budou tvořeny Pozemkem, veškerými stavebními částmi Domu podstatnými pro jeho zachování (budou v Prohlášení vlastníka v souladu s Občanským zákoníkem vymezeny jako společné části nemovité věci) s tím, že některé z nich budou určeny k výlučnému užívání jen některých vlastníků Jednotek, a to tak, jak bude určeno v Prohlášení vlastníka;

„Stavební povolení“ je rozhodnutí Stavebního úřadu, kterým byla povolena výstavba Projektu, vč. Domu na Pozemku a které bylo vydáno Stavebním úřadem dne 27. 5. 2024, č.j. SU/5404/2023-5, a nabylo právní moci dne 3. 7. 2024; Stavebním povolením se rozumí rovněž stavební povolení ve znění předpokládaných změn, zejména popsaných v definici pojmu „Dům“ výše;

„Stavební úřad“ je příslušný odbor Magistrátu města České Budějovice (stavební úřad), který v přenesené působnosti vykonává státní správu v oblasti vymezené Stavebním zákonem;

„Stavební zákon“ je zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, příp. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dle kontextu);

„Úvěr Budoucího prodávajícího“ znamená úvěr poskytnutý Budoucímu prodávajícímu Bankou Budoucího prodávajícího za účelem realizace Projektu, zejména pak výstavby Domu, který je či bude zajištěn Zástavním právem Banky Budoucího prodávajícího k Pozemku;

„Vázaný účet Budoucího prodávajícího“ je projektový účet Budoucího prodávajícího, který je vedený u Banky Budoucího prodávajícího, u něhož Budoucí prodávající čerpá úvěr na výstavbu Domu; v době uzavření této Smlouvy účet č. **2203384971/2010**; Budoucí prodávající je oprávněn zejména v případě, že zanikne Zástavní právo Banky Budoucího prodávajícího, jednostranně určit jiný účet, na který bude Budoucí kupující hradit jednotlivé části Kupní ceny, je však povinen toto Budoucímu kupujícímu oznámit písemně;

„Zápis“ je písemný protokol o průběhu Předpřejímky, který bude vyhotoven Budoucím prodávajícím na jeho formuláři/vzoru a bude podepsán oběma Smluvními stranami a v němž Budoucí kupující vytkne Budoucímu prodávajícímu případné vady a nedodělky Bytu;

„Zástavní smlouva“ je smlouva mezi Bankou Budoucího kupujícího jako zástavním věřitelem, Budoucím prodávajícím jako zástavcem (zástavním dlužníkem) a Budoucím kupujícím jako obligačním dlužníkem o zřízení Zástavního práva Banky Budoucího kupujícího k Předmětu budoucího převodu (vč. stavu, kdy bude Rozestavěnou Jednotkou), kterým budou zajištěny pohledávky Banky Budoucího kupujícího ze Smlouvy o úvěru;

„Zástavní právo Banky Budoucího kupujícího“ znamená zástavní právo (a případné související zápisy vč. např. zákazu zcizení a zatížení a záznamů) zřízené k tíži Rozestavěné Jednotky nebo případně k celému Předmětu budoucího převodu za účelem zajištění pohledávek Banky Budoucího kupujícího za Budoucím kupujícím z titulu Smlouvy o úvěru;

„Zástavní právo Banky Budoucího prodávajícího“ znamená zástavní právo (a případné související zápisy vč. např. zákazu zcizení a zatížení a záznamů) zřízené k tíži Pozemku nebo k Jednotkám vymezeným dle Prohlášení vlastníka v Domě ve prospěch Banky Budoucího prodávajícího za účelem zajištění pohledávek Banky Budoucího prodávajícího za Budoucím prodávajícím z titulu Úvěru Budoucího prodávajícího.

---

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ A PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1.1 Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Pozemku a stavebníkem Projektu dle Stavebního povolení.

1.2 Budoucí prodávající dále prohlašuje, že zamýšlí na Pozemku zahájit výstavbu Domu. Budoucí prodávající je oprávněn provádět změny Projektu, které se netýkají jeho výslovných závazků vůči Budoucímu kupujícímu ohledně vlastností Bytu zahrnutého do převáděné Jednotky dle Kupní smlouvy, a to včetně dispozic s Pozemkem a změn Projektu (vč. Domu) vyžadujících rozhodnutí či jiné opatření Stavebního úřadu a včetně zatěžování Pozemku (konkrétně budoucích Společných částí) služebnostmi.

1.3 Budoucí prodávající se zavazuje, že dokončí výstavbu Domu (v rozsahu předvídaném touto Smlouvou) a podá u Stavebního úřadu žádost o vydání Kolaudačního rozhodnutí nejpozději do 31. 1. 2028. Tato lhůta se prodlužuje v případě Budoucím prodávajícím nezaviněné nečinnosti, případně nezákonného či nesprávného postupu Stavebního úřadu či jiného správního orgánu, jehož součinnost je pro vydání Kolaudačního rozhodnutí, stejně jako pro vydání rozhodnutí o případné změně Projektu, přistoupí-li k ní Budoucí prodávající, zapotřebí. Budoucí kupující bere na vědomí, že Stavebním povolením je Budoucímu prodávajícímu uložena povinnost provedení zkušebního provozu, kdy Budoucí prodávající předpokládá jeho trvání v délce dvou (2) měsíců; v případě, že doba trvání zkušebního provozu dle Stavebního povolení přesáhne dva (2) měsíce od jeho zahájení, prodlužuje se lhůta dle tohoto odstavce 1.3, věty první, o dobu trvání zkušebního provozu dle Stavebního povolení, která přesáhne dva (2) měsíce od jeho zahájení, nejdéle však o dobu šesti (6) měsíců. Budoucí prodávající není v prodlení se splněním povinností dle této Smlouvy v případě, že vyvine veškerou potřebnou aktivitu, jež je po něm možné spravedlivě požadovat, aby dosáhl stavu předvídaného touto Smlouvou jako výchozího pro zápis do katastru nemovitostí (zejména tedy v případě, pokud nebude vydáno Kolaudační rozhodnutí v předpokládané lhůtě z důvodů nikoli na straně Budoucího prodávajícího, případně kdy nebude v předpokládané lhůtě Domu přiděleno číslo popisné). Lhůta pro dokončení výstavby Domu a podání žádosti o vydání Kolaudačního rozhodnutí se prodlužuje také o dobu, kdy Budoucí prodávající nemohl splnit tuto svou povinnost z důvodu na straně Budoucího kupujícího nebo z důvodů vyšší moci. V případě, že dojde k prodloužení lhůty uvedené ve větě první tohoto odstavce, prodlužuje se o dobu prodloužení této lhůty rovněž lhůta uvedená v odst. 3.1 této Smlouvy.

1.4 Ještě před Kolaudací, a to poté, kdy bude Dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již bude navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, budou v Domě na základě Prohlášení vlastníka Budoucím prodávajícím vymezeny v Pozemku Rozestavěné Jednotky a tento stav bude zapsán do katastru nemovitostí. Po vydání a nabytí právní moci Kolaudačního rozhodnutí dojde v katastru nemovitostí na základě ohlášení Budoucího prodávajícího vůči Katastrálnímu úřadu ke změně zápisu Rozestavěných Jednotek na dokončené Jednotky (způsobu využití byt, případně jiné).

1.5 Budoucí prodávající má v úmyslu prodat Budoucímu kupujícímu a Budoucí kupující má zájem od něj za sjednanou Kupní cenu koupit **tento konkrétní Předmět budoucího převodu**:

a) **Jednotku, která bude zahrnovat**

- **Byt označený dle Přílohy č. 1 jako Byt č. ##**, umístěný v ##. NP Domu, o dispozici ##+kk, s předpokládanou Podlahovou plochou ## m^2,

- **podíl na Společných částech**, jehož výše bude určena způsobem popsaným níže v odst. 1.6 Smlouvy, přičemž ve výlučném užívání vlastníka této Jednotky budou tyto Společné části:
  - Sklep č. ## o předpokládané výměře ## m^2, jehož poloha je zachycena v Příloze č. 3 této Smlouvy,
  - balkon o předpokládané výměře ## m^2, na nějž je z Bytu přístup,

b) spoluvlastnický podíl na Nebytové jednotce – Garáži v předpokládané výši id. 1/14 vzhledem k celku, jež zahrnuje Garáž a podíl na Společných částech, jehož výše bude určena způsobem popsaným níže v odst. 1.6 Smlouvy, s nímž bude spojeno právo užívat **Garážové stání č. ##**;

(pojmy uvedené výše v tomto odstavci jako zejména Jednotka, Byt atd. jsou dále ve Smlouvě užívány vždy již s odkazem na konkrétní součásti Předmětu budoucího převodu uvedené v tomto odstavci).

1.6 Výše podílu na Společných částech bude určena v Prohlášení vlastníka, a to dle Podlahové plochy jednotlivých Bytů a Nebytových prostor nebo s přihlédnutím k ní. Budoucí kupující má vážný zájem nabýt do svého vlastnictví za těchto podmínek vlastnické právo k Předmětu budoucího převodu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím od Budoucího prodávajícího na základě Kupní smlouvy, která bude uzavřena na základě této Smlouvy ve formě a s obsahem, jak je uvedeno v Příloze č. 4 této Smlouvy.

1.7 Smluvní strany činí nesporným, že případná odchylka skutečné Podlahové plochy Bytu (příp. úhrnu Podlahové plochy Bytu a Společných částí určených k výlučnému užívání vlastníkem Jednotky, jsou-li takové části určeny) či Nebytového prostoru v rozsahu +/- 3 % oproti hodnotě uvedené v této Smlouvě ničeho nemění na jejich právech a povinnostech vyplývajících z této Smlouvy Smluvním stranám; v případě, že bude tato odchylka vyšší než +/- 3 % oproti hodnotě uvedené v této Smlouvě, bude Kupní cena automaticky poměrně snížena/zvýšena a tato změna bude zohledněna v Kupní smlouvě, bude-li tato uzavřena. Snížení Podlahové plochy Bytu v důsledku Klientských změn nemá dopad ani na Kupní cenu ani na povinnost Budoucího kupujícího uzavřít Kupní smlouvu.

1.8 Budoucí kupující prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy seznámil se stavem Pozemku a jeho zápisem do katastru nemovitostí a tento je mu znám.

1.9 Budoucí kupující bere na vědomí, že v souvislosti s výstavbou Projektu, zejména Domu, a s následným napojením na potřebnou infrastrukturu mohou být před uzavřením Kupní smlouvy k tíži Pozemku či některé z jeho součástí zřízena věcná břemena – zejména služebnosti inženýrských sítí a to zejména ve prospěch vlastníků okolních pozemků a ve prospěch vlastníků nebo provozovatelů inženýrských sítí, jejichž předmětem bude především zřizování a provozování příslušné inženýrské sítě a dále případně další věcná břemena. S uzavíráním takových smluv je Budoucí kupující srozuměn. V případě, že věcná břemena dle tohoto odstavce nebudou zřízena ke dni podpisu Kupní smlouvy, zavazuje se Budoucí kupující vyslovit na výzvu Budoucího prodávajícího souhlas s uzavřením příslušné smlouvy, pokud byla předtím uzavřena Budoucím prodávajícím příslušná smlouva o smlouvě budoucí k ní směřující.

1.10 Budoucí prodávající upozorňuje Budoucího kupujícího, že Pozemek je nebo bude zatížen Zástavním právem Banky Budoucího prodávajícího (tedy ve prospěch Banky Budoucího prodávajícího) zajišťujícím Úvěr Budoucího prodávajícího. Po vymezení Rozestavěných Jednotek v Domě dojde k přechodu Zástavního práva Banky Budoucího prodávajícího na Rozestavěné Jednotky a následně totéž platí pro dokončené Jednotky. Budoucí kupující bere na vědomí, že Banka Budoucího prodávajícího se vzdá Zástavního práva Banky Budoucího prodávajícího k Předmětu budoucího převodu též až po splnění podmínky úhrady celé Kupní ceny za Předmět budoucího převodu na Vázaný účet Budoucího prodávajícího. Pro případ, že by Budoucí kupující financoval část Kupní ceny z úvěru u Banky Budoucího kupujícího na základě Smlouvy o úvěru, zavazuje se Budoucí prodávající zajistit souhlas Banky Budoucího prodávajícího se zřízením Zástavního práva Banky Budoucího kupujícího k Předmětu budoucího převodu zajišťujícího takový úvěr ve druhém pořadí za Zástavním právem Banky Budoucího prodávajícího. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit všechny dokumenty potřebné pro výmaz Zástavního práva Banky Budoucího prodávajícího k Předmětu budoucího převodu z katastru nemovitostí.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Předmětem této Smlouvy je závazek Smluvních stran uzavřít Kupní smlouvu způsobem a za podmínek

sjednaných dále v této Smlouvě.

2.2 Smluvní strany se tímto dohodly a prohlašují, že Kupní smlouva v Příloze č. 4 této Smlouvy má znění, které si Smluvní strany do této fáze vzájemných jednání odsouhlasily, když nepředpokládají změny a/nebo doplnění jejího textu (s dále uvedenými výjimkami). V případě návrhu některé ze Smluvních stran na změnu a/nebo doplnění textu Kupní smlouvy, bude tento návrh mezi Smluvními stranami projednán; nebude-li však dosaženo zvláštní nové dohody, použije se znění Kupní smlouvy v Příloze č. 4 této Smlouvy.

2.3 Smluvní strany již nyní předpokládají, že dojde k následujícím změnám či úpravám Kupní smlouvy:

a) doplnění nebo úprava kterýchkoliv částí textu, které jsou v textu Kupní smlouvy označeny hranatými závorkami a/nebo zařazeny do podbarveného pole,

b) doplnění změny a aktualizace vyplývající ze změny zápisu v katastru nemovitostí, z veřejných rejstříků a/nebo z rozhodnutí, souhlasů či jiných opatření orgánů veřejné moci týkajících se Předmětu budoucího převodu,

c) úprava identifikačních údajů týkajících se Smluvních stran dle skutečnosti, včetně bankovního spojení, a případně též včetně uvedení příslušného majetkového režimu (zejména v případě společného jmění manželů nebo partnerů nebo majetkového společenství manželů podle cizího práva),

d) úprava ustanovení, dle kterých vzniknou práva a povinnosti pro Budoucího prodávajícího či Budoucího kupujícího v případě, že by Budoucí kupující hradil Kupní cenu či její část z úvěru poskytnutého Bankou Budoucího kupujícího,

e) úprava odpovídající skutečné výši úhrad Budoucího kupujícího na Kupní cenu, zejména v případě, že by Budoucí prodávající vyzýval k uzavření Kupní smlouvy za situace, kdy by Budoucí kupující řádně neplnil na všechny sjednané části Kupní ceny dle této Smlouvy,

f) další úpravy vyplývající z ustanovení této Smlouvy a z případné změny obecně závazných právních předpisů.

Tato doplnění a úpravy je oprávněna učinit ta Smluvní strana, která bude činit výzvu k uzavření Kupní smlouvy dle článku 3 této Smlouvy.

3. UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

3.1 Budoucí prodávající a Budoucí kupující se zavazují uzavřít Kupní smlouvu na výzvu druhé Smluvní strany za podmínek uvedených v tomto článku 3 této Smlouvy, **nejpozději však do 31. 3. 2028.** Tato lhůta se prodlužuje o jeden (1) měsíc v případě, že Budoucí prodávající požádal o Kolaudaci, resp. vydání Kolaudačního rozhodnutí do 31. 1. 2028 avšak tato nebyla nejpozději patnáct (15) dnů před uplynutím lhůty uvedené v první větě tohoto odstavce dokončena.

3.2 Budoucí kupující je oprávněn vyzvat Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy nejdříve poté, co budou zároveň splněny všechny následující podmínky:

a) Budoucím kupujícím budou plně uhrazeny všechny části Kupní ceny dle odst. 4.3 této Smlouvy,

b) Stavebním úřadem bude vydáno Kolaudační rozhodnutí a toto nabude právní moci (příp. účinnosti),

c) Smluvními stranami bude provedena Předpřejímka a podepsán Zápis,

d) dojde k zápisu Předmětu budoucího převodu do katastru nemovitostí a dotčené Jednotky budou zapsány jako dokončené se způsobem využití: byt, případně jiným.

3.3 Budoucí prodávající je oprávněn vyzvat Budoucího kupujícího k uzavření Kupní smlouvy kdykoliv po splnění podmínky dle odst. 3.2 písm. b) této Smlouvy a současně poté, co učiní u Katastrálního úřadu ohlášení směřující k zápisu dotčených Jednotek jako dokončených do katastru nemovitostí.

3.4 Smluvní strany se zavazují uzavřít Kupní smlouvu do patnácti (15) dnů poté, kdy bude druhé Smluvní straně doručena řádná výzva (učiněná za podmínek uvedených v odst. 3.2, resp. 3.3 této Smlouvy) k uzavření Kupní smlouvy druhou Smluvní stranou; uplynula-li by tato lhůta dříve než lhůta dle odst. 3.1 této Smlouvy, pak ve lhůtě dle odst. 3.1 této Smlouvy, jinak ve lhůtě dle tohoto odstavce.

3.5 Pro případ prodlení kterékoliv Smluvní strany se splněním povinnosti uzavřít Kupní smlouvu ve lhůtě dle odst. 3.4 Smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za každý i započatý den prodlení se splněním této povinnosti ve prospěch druhé Smluvní strany. Smluvní pokuta je splatná na výzvu oprávněné Smluvní strany. Smluvní strany činí nesporným, že právo na smluvní pokutu dle tohoto odstavce představuje samostatné oprávnění vedle smluvních pokut dle odst. 5.1 a 5.2 této Smlouvy.

4. KUPNÍ CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

4.1 Smluvní strany činí nesporným, že za splnění podmínek uvedených v této Smlouvě uzavřou Kupní smlouvu, na základě které Budoucí prodávající prodá a Budoucí kupující koupí Předmět budoucího převodu za dohodnutou celkovou Kupní cenu ve výši **##,- Kč** (slovy: ##) vč. DPH, tedy v době uzavření této Smlouvy ##,- Kč bez DPH (DPH v sazbě 12 % činí ##,- Kč), z níž:

(a) na Jednotku zahrnující Byt č. ## připadá částka ##,- Kč vč. DPH,

(b) na spoluvlastnický podíl na Nebytové jednotce – Garáži připadá částka ##,- Kč vč. DPH.

Pokud je dále uvedena Kupní cena nebo její část, Smluvní strany činí nesporným, že tato je vyčíslena vč. DPH v aktuální sazbě ke dni uzavření této Smlouvy 12 %.

4.2 Smluvní strany se dohodly a činí dále nesporným, že Budoucí kupující na základě Rezervační smlouvy uhradil Budoucímu prodávajícímu před uzavřením této Smlouvy Rezervační poplatek, který se uzavřením této Smlouvy započítává na první část Kupní ceny ve smyslu odst. 4.3 písm. a) této Smlouvy.

4.3 Budoucí kupující se zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu část Kupní ceny dle tohoto odstavce zálohově („část Kupní ceny“ dle tohoto odstavce představuje v právním smyslu zálohu na Kupní cenu dle Kupní smlouvy), a to bezhotovostním převodem na Vázaný účet Budoucího prodávajícího **č. 2203384971/2010**, vedený u Fio banka, a.s., a to pod **variabilním symbolem** ###### takto:

a) první část Kupní ceny ve výši **20 % z Kupní ceny**, která činí **##,- Kč vč. DPH** uhradí Budoucí kupující **nejpozději do deseti (10) dnů ode dne uzavření této Smlouvy** (co do částky odpovídající Rezervačního poplatku, který se započítává na tuto úhradu uzavřením této Smlouvy je povinnost Budoucího kupujícího splněna uzavřením této Smlouvy, ve zbylém rozsahu, tj. co do částky **##,- Kč** provede Budoucí kupující úhradu v uvedené lhůtě);

b) druhou část Kupní ceny ve výši **35 % z Kupní ceny**, která činí **##,- Kč vč. DPH** uhradí Budoucí kupující **nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne provedení vkladu Rozestavěné Jednotky do katastru nemovitostí** a vyrozumění Budoucího kupujícího Budoucím prodávajícím o této skutečnosti (postačí emailem);

c) třetí část Kupní ceny ve výši **30 % z Kupní ceny**, která činí **##,- Kč vč. DPH** uhradí Budoucí kupující **nejpozději do deseti (10) dnů od vydání Kolaudačního rozhodnutí** a vyrozumění Budoucího kupujícího Budoucím prodávajícím o této skutečnosti (postačí emailem).

Smluvní strany činí nesporným, že v případě uzavření Kupní smlouvy se uhrazená část Kupní ceny dle tohoto odstavce, mající zálohovou povahu, započte v plném rozsahu na úhradu Kupní ceny.

4.4 Nebude-li část Kupní ceny dle předchozího odstavce této Smlouvy zaplacena Budoucím kupujícím v plné výši ani do deseti (10) pracovních dnů od uplynutí příslušné lhůty stanovené v předchozím odstavci této Smlouvy, vzniká Budoucímu prodávajícímu právo na jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5% Kupní ceny (vč. DPH) a zároveň vedle toho právo od této Smlouvy odstoupit, jehož využitím se tato Smlouva od počátku ruší. Zároveň Budoucímu prodávajícímu vzniká vůči Budoucímu kupujícímu právo na zaplacení denní smluvní pokuty ve výši 0,05 % z Kupní ceny (vč. DPH) za každý i započatý den prodlení (od počátku prodlení se zaplacením). Budoucí prodávající je oprávněn svůj nárok na uhrazení smluvních pokut dle tohoto odstavce či jeho část započíst vůči případnému nároku Budoucího kupujícího na vrácení již uhrazené části Kupní ceny. Smluvní pokuty dle tohoto odstavce jsou splatné na výzvu oprávněné Smluvní strany.

4.5 V případě uzavření Kupní smlouvy bude čtvrtá část Kupní ceny ve výši **15 % z Kupní ceny**, která činí **##,- Kč vč. DPH** uhrazena Budoucím kupujícím bezhotovostním převodem na Vázaný účet Budoucího prodávajícího **nejpozději do deseti (10) dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy**.

4.6 Uhrazením jakékoliv části Kupní ceny se rozumí vždy připsání příslušné částky na příslušný účet Budoucího prodávajícího.

4.7 V případě, že Budoucí kupující bude Kupní cenu financovat zčásti z vlastních zdrojů a zčásti z úvěru poskytnutého mu Bankou Budoucího kupujícího, je povinen sdělit Budoucímu prodávajícímu přesné rozdělení jednotlivých částí Kupní ceny hrazených z vlastních a z cizích zdrojů. Budoucí prodávající bere v takovém případě na vědomí, že Kupní cena bude zčásti hrazena Budoucím kupujícím z úvěru poskytnutého mu Bankou Budoucího kupujícího na základě Smlouvy o úvěru a zavazuje se, že uzavře s Bankou Budoucího kupujícího na výzvu Budoucího kupujícího nebo Banky Budoucího kupujícího kdykoliv po zaplacení první části Kupní ceny dle odst. 4.3 písm. a) této Smlouvy a po vkladu Rozestavěných Jednotek do katastru nemovitostí standardní bankovní Zástavní smlouvu zřizující Zástavní právo Banky Budoucího kupujícího k Předmětu budoucího převodu nebo jeho části ve fázi rozestavěnosti ve prospěch Banky Budoucího kupujícího. Budoucí kupující si je vědom důsledků uzavření Zástavní smlouvy a vkladu Zástavního práva Banky Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí a s tímto postupem souhlasí a je si s odkazem na odst. 1.10 této Smlouvy vědom toho, že Zástavní smlouva bude zřizovat Zástavní právo Banky Budoucího kupujícího až ve druhém pořadí za Zástavním právem Banky Budoucího prodávajícího. Budoucí kupující odpovídá za součinnost Banky Budoucího kupujícího, přičemž prodlení či zdržení na straně Banky Budoucího kupujícího neospravedlňuje prodlení Budoucího kupujícího dle této Smlouvy.

4.8 Smluvní strany činí nesporným, že sjednaná Kupní cena odpovídá standardnímu vybavení Bytu tak, jak je specifikováno v Příloze č. 5 této Smlouvy, či případně vybavení obdobných kvalitativních vlastností (Budoucí prodávající je oprávněn změnit jednotlivé vybavení za jiné při zachování obdobné kvality). Součástí Jednotky není dodávka kuchyně (kuchyňské linky), pouze elektroinstalace, vodoinstalace a odpadů dle projektové dokumentace Projektu (příp. s odchylkami nevyžadujícími změnu Stavebního povolení).

5. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

5.1 V případě, že nedojde ani do deseti (10) dnů od uplynutí lhůty dle odst. 3.1 nebo odst. 3.4 této Smlouvy k uzavření Kupní smlouvy z důvodu na straně Budoucího prodávajícího, přestože předtím byly splněny podmínky uvedené v odst. 3.2 písm. a) až d) Smlouvy a Budoucí kupující učinil řádnou výzvu k uzavření Kupní smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit; v případě odstoupení Budoucího kupujícího z tohoto důvodu je Budoucí prodávající povinen Budoucímu kupujícímu uhradit vedle vrácení příslušné části Kupní ceny smluvní pokutu ve výši 5 % Kupní ceny (vč. DPH), přičemž smluvní pokuta je splatná na výzvu Budoucího kupujícího.

5.2 V případě, že nedojde ani do deseti (10) dnů od uplynutí lhůty dle odst. 3.1 nebo odst. 3.4 této Smlouvy k uzavření Kupní smlouvy z důvodu na straně Budoucího kupujícího, přestože předtím byly splněny podmínky uvedené v odst. 3.2 písm. b) Smlouvy a Budoucí prodávající učinil řádnou výzvu k uzavření Kupní smlouvy, je Budoucí prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit; v případě odstoupení Budoucího prodávajícího z tohoto důvodu je Budoucí kupující povinen Budoucímu prodávajícímu uhradit smluvní pokutu ve výši 5 % Kupní ceny (vč. DPH), přičemž smluvní pokuta je splatná na výzvu Budoucího prodávajícího. Budoucí prodávající je v takovém případě oprávněn svůj nárok na uhrazení smluvní pokuty podle předchozí věty či jeho část započíst vůči případnému nároku Budoucího kupujícího na vrácení uhrazené části Kupní ceny.

5.3 Poté, co bude Předmět budoucího převodu stavebně dokončen a Budoucím kupujícím bude uhrazena první část Kupní ceny dle odst. 4.3 písm. a) této Smlouvy, bude mezi Smluvními stranami provedena **Předpřejímka**, a to za účelem vytčení případných vad a nedodělků tak, aby byla Kupní smlouva uzavírána až poté, co se Budoucí kupující seznámí se stavem Předmětu budoucího převodu a zároveň, aby měl Budoucí prodávající do předání Předmětu budoucího převodu dle Kupní smlouvy možnost případné vady a nedodělky včas odstranit, a to ve lhůtě pro jeho předání dle Kupní smlouvy. K provedení Předpřejímky je Budoucí prodávající oprávněn vyzvat Budoucího kupujícího kdykoliv po stavebním dokončení stavby Domu a Budoucí kupující je povinen se Předpřejímky zúčastnit, nedohodou-li se Smluvní strany, pak do patnácti (15) dnů ode dne, kdy k tomu byl Budoucí kupující vyzván. O Předpřejímce bude sepsán a Smluvními stranami podepsán Zápis, v němž Budoucí kupující vytkne Budoucímu prodávajícímu veškeré případné vady a nedodělky Předmětu budoucího převodu. Tím

nebude dotčeno právo Budoucího kupujícího vytknout vady na Předmětu budoucího převodu, které vznikly až po uskutečněné Předpřejímce; avšak po provedení Předpřejímky již nebude možné vytknout vady Předmětu budoucího převodu zjistitelné ohledáním při Předpřejímce. Odmítne-li se Budoucí kupující bez vážného důvodu Předpřejímky zúčastnit, anebo se bez omluvy k Předpřejímce nedostaví, či případně se dostaví, ale odmítne podepsat Zápis, má se za to, že Předpřejímka řádně proběhla a že nebyly shledány žádné vady.

5.4 V rámci Předpřejímky zpřístupní Budoucí prodávající Budoucímu Kupujícímu Byt v rozsahu, v jakém to bude umožňovat průběh dokončovacích stavebních prací na Domě. Budoucí kupující je povinen při Předpřejímce dodržovat veškeré pokyny Budoucího prodávajícího (zejména pokyny týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví, použití ochranných pomůcek apod.). Jestliže budou při Předpřejímce zjištěny pouze drobné vady, které samostatně ani ve spojení nebrání řádnému užívání, bude tato skutečnost uvedena do Zápisu s tím, že tyto nedostatky budou odstraněny v termínu dle odst. 5.3 Smlouvy, bude-li to technicky a technologicky možné, přičemž platí, že Předpřejímka řádně proběhla. Budou-li však při Předpřejímce zjištěny vady bránící řádnému užívání Bytu, bude jejich soupis uveden do Zápisu a Smluvní strany se zároveň dohodnou na lhůtě k jejich odstranění. Pokud se následně Smluvní strany nedohodnou jinak, bude se v novém termínu oznámeném Budoucímu kupujícímu Budoucím prodávajícím po odstranění vad bránícím řádnému užívání Bytu konat nová Předpřejímka, jejímž předmětem bude kontrola vad uvedených v Zápisu, přičemž o ní bude vyhotoven nový Zápis.

5.5 Budoucí prodávající je oprávněn závazek založený touto Smlouvou kdykoliv až do uzavření Kupní smlouvy zrušit zaplacením jednorázového odstupného Budoucímu kupujícímu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých; dále jen „**Odstupné**“). Odchylně od ust. § 1992 Občanského zákoníku Smluvní strany sjednávají, že Budoucí prodávající je oprávněn tak učinit i v případě, že již od Budoucího kupujícího na základě této Smlouvy převzal jakékoliv plnění, či Budoucímu kupujícímu cokoliv plnil. Odstupné uhradí Budoucí prodávající na účet Budoucího kupujícího uvedený v záhlaví této Smlouvy či případně na jiný účet, který mu Budoucí kupující za tím účelem sdělí v případě, že by tento účet již neexistoval, nebo případně v hotovosti k rukám Budoucího kupujícího. Budoucí prodávající je zároveň povinen doručit Budoucímu kupujícímu písemné oznámení o zrušení závazku založeného touto Smlouvou zaplacením Odstupného. Ke zrušení závazku pak dojde okamžikem splnění obou těchto skutečností (tj. zaplacením Odstupného a doručením oznámení Budoucímu kupujícímu), resp. splněním té skutečnosti, která nastane později. Zrušení závazku založeného touto Smlouvou dle tohoto odstavce má stejné důsledky jako v případě odstoupení od Smlouvy.

5.6 Náklady na vyhotovení této Smlouvy a Kupní smlouvy nese Budoucí prodávající. Poplatek za vkladové řízení v souvislosti s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí na základě Kupní smlouvy uhradí v případě jejího uzavření Budoucí kupující.

5.7 Klientské změny mohou být realizovány pouze po předchozí dohodě Smluvních stran na základě zvláštní dohody uzavřené Smluvními stranami (dále jen „**Dohoda o Klientských změnách**“), příp. se souhlasem Budoucího prodávajícího na základě dohody mezi zhotovitelem stavby a Budoucím kupujícím. Uzavření Dohody o Klientských změnách však není nárokové a její akceptace ze strany Budoucího prodávajícího záleží vždy především na fázi výstavby Domu a na vůli (rozhodnutí) Budoucího prodávajícího.

5.8 Budoucí kupující zpravidla sdělí Budoucímu prodávajícímu návrh obsahu Dohody o Klientských změnách, v rámci kterého sdělí Budoucímu prodávajícímu též specifikaci navrhovaných změn. Bude-li Dohoda o Klientských změnách uzavřena, bude cena za provedení Klientských změn splatná do patnácti (15) dnů od uzavření Dohody o Klientských změnách, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Nárok na provedení Klientských změn však vzniká Budoucímu kupujícímu až poté, kdy bude sjednaná cena v plné výši uhrazena. Pokud nebude dohodnutá cena uhrazena Budoucím kupujícím včas, dojde ke zrušení Dohody o Klientských změnách, nebude-li Smluvními stranami dohodnuto jinak.

5.9 V příslušné fázi rozestavěnosti Bytu může Budoucí prodávající vyzvat Budoucího kupujícího k výběru dostupných materiálů a vybavení, které budou užity pro dokončení Bytu; nevyjádří-li se Budoucí kupující ve lhůtě do patnácti (15) dnů ode dne doručení výzvy Budoucího prodávajícího, platí, že je Budoucí prodávající oprávněn provést volbu materiálu a/nebo vybavení Bytu dle své vlastní volby sám.

5.10 Budoucí kupující bere na vědomí, že v Kupní ceně nejsou zahrnuté poplatky za smluvní připojení Bytu k distribuční síti jednotlivých médií a energií a že tyto poplatky (včetně poplatku za jednotlivé měřiče či jiná zařízení) nese v plném rozsahu Budoucí kupující. Budoucí prodávající může na žádost Budoucího

kupujícího zajistit připojení Bytu k jednotlivým distribučním sítím dodavatelů médií a energií na náklady Budoucího kupujícího, přičemž tyto náklady v takovém případě Budoucí kupující nahradí Budoucímu prodávajícímu na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Budoucím prodávajícím a doručeném Budoucímu kupujícímu.

5.11 Smluvní strany berou na vědomí, že v této Smlouvě není striktně rozlišováno mezi terasou, balkónem či lodžií a je-li ve Smlouvě (případně bude-li v Prohlášení vlastníka a/nebo v Kupní smlouvě) užit některý z těchto pojmů, může se ve stavebně-technickém smyslu jednat o jiný prvek (např. o terasu či lodžii).

5.12 Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající je oprávněn z důležitých důvodů změnit právní formu vedoucí k využití nebo nabytí Garáže / Garážového stání a/nebo Sklepa Budoucím kupujícím na základě Kupní smlouvy, popřípadě určit k výlučnému užívání jiné Garážové stání a/nebo Sklep, než které jsou výslovně uvedeny v této Smlouvě, případně změnit jejich číselné označení.

5.13 Smluvní strany činí nesporným, že pokud Smlouvu na straně Budoucí kupující uzavírá více účastníků, jsou všichni tito účastníci z této Smlouvy zavázáni společně a nerozdílně.

5.14 Budoucí kupující bere na vědomí, že Budoucí prodávající nebo společenství vlastníků jednotek založené za účelem zajišťování správy Domu (dále jen „**SVJ**“) uzavře do doby podpisu Kupní smlouvy s dodavatelskými subjekty, vlastníky či provozovateli inženýrských síti, infrastruktury a poskytovateli služeb, jakož i subjektem pověřeným správou Domu smlouvy nezbytné pro zajištění provozu Domu. Budoucí kupující dále bere na vědomí, že práva a závazky příslušnými smlouvami založené přejdou / budou převedena na jednotlivé vlastníky Jednotek, resp. podle povahy věci na SVJ.

6. OZNÁMENÍ

6.1 Veškerá komunikace mezi Smluvními stranami, pokyny či jiné písemnosti dle této Smlouvy mohou být Smluvní straně, které jsou určeny, doručeny též elektronicky prostřednictvím datové schránky v souladu s příslušnými právními předpisy nebo prostřednictvím e-mailových adres uvedených v záhlaví této Smlouvy, příp. na straně Budoucího prodávajícího z adres s koncovkou „@invepro.cz“ (s výjimkou úkonů směřujících k jednostrannému ukončení této Smlouvy, které musí být učiněny písemně v listinné podobě nebo prostřednictvím datové schránky), osobně, kurýrem s potvrzením o doručení, doporučeně poštou s potvrzením o doručení na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo případně na jinou adresu, kterou tato Smluvní strana oznámí druhé Smluvní straně patnáct (15) dní předem způsobem uvedeným v tomto odstavci. Jakékoli oznámení, sdělení, pokyn či jiná písemnost se považují za doručené (i) v případě osobního doručení okamžikem doručení, (ii) v případě zaslání doporučeně poštou okamžikem doručení nebo uplynutím tří (3) pracovních dnů od předání zásilky na poště k odeslání v obálce s nadepsanou příslušnou adresou, (iii) v případě zaslání elektronickou poštou potvrzením o doručení nebo uplynutím tří (3) pracovních dnů od odeslání zprávy elektronickou poštou za podmínky obdržení oznámení o doručení elektronické zprávy v uvedené lhůtě (za potvrzení či oznámení o doručení elektronické zprávy se považuje vždy též odpověď druhé Smluvní strany na danou zprávu), (iv) v případě doručování datovou schránkou v souladu s příslušnými právními předpisy.

6.2 Veškerá oznámení dle této Smlouvy musí být doručena druhé Smluvní straně způsobem podle předchozího odstavce. Smluvní strany mají povinnost si bez zbytečného odkladu vzájemně oznamovat veškeré změny údajů uvedených v záhlaví této Smlouvy.

7. ZÁRUKA ZA JAKOST

7.1 Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu dle Kupní smlouvy záruku za jakost stavební části Budoucího předmětu převodu. Záruční doba záruky za jakost bude činit třicet šest (36) měsíců na stavební konstrukce Domu a dvacet čtyři (24) měsíců na vnitřní provedení Bytu ode dne předání Předmětu budoucího převodu Budoucímu kupujícímu dle Kupní smlouvy.

7.2 Záruční doba záruky za jakost výrobků, zařizovacích předmětů a technologického zařízení v Bytě bude shodná se záruční dobou výrobce, případně dodavatele uvedenou v příslušném záručním listě či jiném obdobném dokladu, bude však činit vždy maximálně dvacet (20) měsíců ode dne předání Předmětu

budoucího převodu Budoucímu kupujícímu dle Kupní smlouvy za podmínky dodržení příslušných povinných revizí či prohlídek.

7.3 Práva z odpovědnosti za vady se budou uplatňovat písemně přímo u Budoucího prodávajícího.

8. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

8.1 Smluvní strany budou jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a účelem této Smlouvy a učiní veškerá právní jednání nezbytná pro plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy.

8.2 Smluvní strany se dohodly, že pokud nebudou splněny podmínky pro uzavření Kupní smlouvy uvedené v odst. 3.2 této Smlouvy ve lhůtě dle odst. 3.1 této Smlouvy (kdy k případnému prodloužení této lhůty postupem dle odst. 1.3 této Smlouvy se nepřihlíží), vzniká právo Budoucího kupujícího i Budoucího prodávajícího od této Smlouvy odstoupit; toto právo nevzniká v případě, že byla Budoucím prodávajícím učiněna řádná výzva k uzavření Kupní smlouvy.

8.3 Odstoupením od Smlouvy dle odst. 8.2 Smlouvy nebo z jiného důvodu se tato Smlouva od počátku ruší a Smluvní strany jsou povinny vrátit si bez zbytečného odkladu veškerá vzájemně poskytnutá plnění, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout veškerou součinnost potřebnou k navození stavu, kdy zejména Předmět budoucího převodu nebude nikterak zatížen v souvislosti s předchozím úvěrovým financováním na straně Budoucího kupujícího.

8.4 V případě, že nastane situace uvedená v odst. 8.3 Smlouvy a současně bude k Předmětu budoucího převodu či některé jeho části již zřízeno Zástavní právo Banky Budoucího kupujícího, případně i jiné zajištění související s financováním koupě Předmětu budoucího převodu Budoucím kupujícím, je Budoucí prodávající povinen vrátit část Kupní ceny uhrazenou Budoucím kupujícím z úvěrových prostředků od Banky Budoucího kupujícího na základě Smlouvy o úvěru až poté, co mu bude doručeno prohlášení Banky Budoucího kupujícího, z něhož bude vyplývat, že úvěr na základě Smlouvy o úvěru je možné předčasně splatit, výše zůstatku úvěru a že po vrácení příslušné části Kupní ceny na příslušný účet Banky Budoucího kupujícího dojde k zániku Zástavního práva Banky Budoucího kupujícího, a to na účet uvedený Bankou Budoucího kupujícího v takovém prohlášení (dále jen „**Předkvitance**“). Budoucí kupující je v takovém případě povinen poskytnout veškerou součinnost potřebnou pro výmaz Zástavního práva Banky Budoucího kupujícího z katastru nemovitostí a v právním smyslu odpovídá za součinnost Banky Budoucího kupujícího. Nebude-li Zástavní právo Banky Budoucího kupujícího vymazáno z katastru nemovitostí ani do tří (3) měsíců poté, co Budoucí prodávající vrátí příslušnou část Kupní ceny na účet uvedený v Předkvitanci, vznikne Budoucímu prodávajícímu vůči Budoucímu kupujícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 5 % Kupní ceny (vč. DPH), přičemž smluvní pokuta je splatná na výzvu Budoucího prodávajícího. Vrácení příslušné části Kupní ceny Bance Budoucího kupujícího Budoucím prodávajícím v souladu s Předkvitancí bude považováno za vrácení příslušné části Kupní ceny Budoucímu kupujícímu.

8.5 Zrušením této Smlouvy či z jiného důvodu nejsou dotčena ta ustanovení Smlouvy, z nichž je patrné, že mají vzhledem k jejich povaze zavazovat Smluvní strany i po zrušení Smlouvy (zejména nároky na smluvní pokuty), ledaže dojde ke zrušení Smlouvy dohodou a Smluvní strany se dohodnou jinak. Zaplacením jakékoliv smluvní pokuty dle této Smlouvy povinnou Smluvní stranou pak není dotčen případný nárok oprávněné Smluvní strany na náhradu škody vůči povinné Smluvní straně v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu.

8.6 Budoucí kupující v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, prohlašuje, že se nijak nezměnily jeho identifikační údaje ani žádné další údaje a informace, které dříve v rámci identifikace a kontroly sdělil Budoucímu prodávajícímu (zejména změny v osobě skutečného majitele Budoucího kupujícího, pokud je právnickou osobou, změny v postavení Budoucího kupujícího či jeho skutečného majitele coby politicky exponované osoby, změny skutečného pobytu či sídla Budoucího kupujícího či jeho skutečného majitele apod.), stejně tak že se nijak nezměnily skutečnosti týkající se původu prostředků a způsobu financování Kupní ceny. Budoucí kupující pak čestně prohlašuje, že peněžní prostředky uhrazené na Kupní cenu nepocházejí z nepoctivých a/nebo nezákonných zdrojů, např. z trestné činnosti, financování terorismu, že tyto peněžní prostředky nabyl v souladu s právními předpisy, že koupí Předmětu budoucího převodu nesleduje zakrytí jejich nezákonného původu a ani financování

terorismu.

8.7 Smluvní strany se dohodly, že pokud v důsledku opatření zavedených Vládou ČR, případně jinými orgány veřejné moci, případně v důsledku situace na trhu s materiály či v důsledku izolace či karantény či obdobného omezení pracovníků či dodavatelů Budoucího prodávajícího nebo orgánů veřejné moci nebude Budoucí prodávající s to dodržet smluvní termíny dokončení stavby Domu a/nebo Kolaudace, případně jejich dodržení bude z uvedených důvodů podstatně ztíženo, prodlužují se všechny příslušné smluvní lhůty o dobu, kdy Budoucí prodávající nebyl z výše uvedených důvodů schopen zajišťovat výstavbu a/nebo Kolaudaci Domu a/nebo jiné činnosti směřující k uzavření Kupní smlouvy, případně byla jeho možnost tyto činit podstatně ztížena. V jiných obdobných (regulatorních, pandemických či válečných) situacích se toto ustanovení použije obdobně (zejména, pokud nastanou okolnosti řazené pod tzv. vyšší moc, např. pokud Budoucí prodávající nemohl pokračovat ve výstavbě Domu z důvodu nepříznivých klimatických podmínek či jiných objektivních překážek, jejichž vznik nemohl ovlivnit a které nebylo možné odvrátit či překonat bez vynaložení nepřiměřeného úsilí, které nelze po Budoucím prodávajícím spravedlivě požadovat, vč. situace, kdy by z jakéhokoli důvodu pozbylo platnosti nebo účinnosti Stavební povolení).

8.8 Smluvní strany činí nesporným, že Předmět budoucího převodu dle této Smlouvy považují za dostatečně určitě vymezený s ohledem na účel této Smlouvy, stav zápisu v katastru nemovitostí a přílohy této Smlouvy.

8.9 Právní poměr založený touto Smlouvou se řídí hmotným právem České republiky a pro spory vzniklé z tohoto právního poměru je příslušný soud České republiky.

8.10 Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve dvou (2) originálních vyhotoveních v českém jazyce, z nichž jedno obdrží Budoucí prodávající a jedno Budoucí kupující.

8.11 Tuto Smlouvu lze doplňovat, měnit, či upravovat výhradně ve formě písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami. Přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.

8.12 Tato Smlouva se stává platnou a účinnou okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

8.13 Smluvní strany berou na vědomí, že dispozice a výměry uvedené v přílohách této Smlouvy jsou pouze orientační, přičemž rozhodující jsou vždy údaje uvedené v textu Smlouvy.

8.14 Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své vlastnoruční podpisy.

----------*následuje seznam příloh a podpisy Smluvních stran*----------

Přílohy Smlouvy:

Příloha č. 1	Karta Bytu
Příloha č. 2	Půdorys 1. NP Domu - Garážová stání
Příloha č. 3	Půdorys 1. PP Domu - Sklepy
Příloha č. 4	Kupní smlouva (koncept, bez příloh)
Příloha č. 5	Standardní provedení Bytu
Příloha č. 6	Plná moc pro Janu Šůmovou

Budoucí prodávající:

V _____ dne _____

_____

InvePRO Byty Palačák s.r.o.
zastoupená paní Janou Šůmovou, na základě plné moci

Budoucí kupující:

V _____ dne _____

_____
########