

Návrh na uzavření smlouvy. Smlouva dle tohoto návrhu bude uzavřena až podpisem jejího písemného vyhotovení všemi smluvními stranami bez jakýchkoliv dodatků a odchylek. Vůli být vázán touto smlouvou projeví každá ze smluvních stran až podpisem smlouvy dle tohoto návrhu. Do uzavření smlouvy neodpovídá žádná ze smluvních stran za to, že ji uzavře ani za škodu způsobenou jiné smluvní straně z neuzavření této smlouvy ani za jiné náklady související s jednáním o této smlouvě (a to bez ohledu na stav jednání o této smlouvě).

## SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY

- 1) **Obchodní firma:** Ptáček stav s.r.o.  
se sídlem: Na Hřebenkách 1336/80a, Smíchov, 150 00 Praha 5  
IČ: 09710248  
DIČ: CZ09710248  
zápis: v OR u MS v Praze pod sp. zn. C 340754  
bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s.  
číslo účtu: 5101104047/5500  
variabilní symbol: DOPLNIT (pro platby dle této smlouvy)  
zastoupena: Ing. Miloš Ptáček, jednatel  
kontaktní údaje: e-mail: david.munzberg@bidli.cz, tel: +420 603 394 890

(dále jen „budoucí prodávající“)

-a-

- 2) **VARIANTA č. 1**  
**Jméno a příjmení:** DOPLNIT  
r.č.: DOPLNIT  
trvale bytem: DOPLNIT  
kontaktní údaje: e-mail: DOPLNIT, tel: +420 DOPLNIT

(dále jen „budoucí kupující“)

- VARIANTA č. 2**  
**Manželé**  
**Jméno a příjmení:** DOPLNIT  
r.č.: DOPLNIT  
trvale bytem: DOPLNIT

spolu s

- Jméno a příjmení:** DOPLNIT  
r.č.: DOPLNIT  
trvale bytem: DOPLNIT

společné kontakt. údaje:

e-mail: DOPLNIT, tel: +420 DOPLNIT

(dále jen společně „budoucí kupující“)

**VARIANTA č. 3**

**Obchodní firma:** DOPLNIT  
se sídlem: DOPLNIT  
IČ: DOPLNIT  
DIČ: DOPLNIT  
zápis: v OR u Krajského/Městského soudu v DOPLNIT, sp. zn. DOPLNIT  
zastoupena: DOPLNIT, DOPLNIT  
kontaktní údaje: e-mail: DOPLNIT, tel: +420 DOPLNIT

(dále jen „budoucí kupující“)

**VARIANTA č. 4**

**Budoucí spoluvlastníci:**  
**Jméno a příjmení:** DOPLNIT  
r.č.: DOPLNIT  
trvale bytem: DOPLNIT  
velikost spoluvlastnického podílu: DOPLNIT

**spolu s**

**Jméno a příjmení:** DOPLNIT  
r.č.: DOPLNIT  
trvale bytem: DOPLNIT  
velikost spoluvlastnického podílu: DOPLNIT

společné kontakt. údaje:  
e-mail: DOPLNIT, tel: +420 DOPLNIT

(dále jen společně „budoucí kupující“)

*výše uvedené smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 1785 a násl. ve spojení s ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) tuto*

**smlouvu o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky**

(dále jen „smlouva“)

**I.****Prohlášení smluvních stran**

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků, - parc. Č. 264/4, 355, 356, 2768/2 a 2768/3, vše jak je ke dni podpisu této smlouvy zapsáno na LV č. 671, pro k.ú. Hostivař, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu kraj, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**pozemky**“). Budoucí kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem zápisu pozemků v katastru nemovitostí a to zejm. dle jejich zápisu v katastru nemovitostí.
2. Budoucí prodávající prohlašuje, že je stavebníkem a budoucím vlastníkem jednotek, které budou na základě prohlášení vlastníka dle OZ vymezeny v rámci budov, která vznikne výstavbou na pozemcích uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a která se stane součástí dotčených pozemků. Budova bude sestávat z bytových a nebytových jednotek v 3. nadzemních podlažích a 1. podzemním podlažím (dále společně „**budova**“). Výstavbu budovy budoucí prodávající uskutečňuje/bude uskutečňovat v souladu s podmínkami rozhodnutí odboru stavebního Úřadu městské části Praha 15, o schválení stavebního záměru s názvem „Novostavba bytového domu Na Plískavě 27, Praha

15 – Hostivař“ ze dne 30. 06. 2020, č.j. UMČ P15 19655/2020/OST/SPu a podle projektové dokumentace pro provedení stavby zpracované společností OMICRON-K s.r.o., označené datem 03/2021, a podle bližší specifikace a podmínek dohodnutých v této smlouvě.

3. Budoucí kupující prohlašuje, že má zájem v budoucnu nabýt vlastnické právo k budoucí jednotce jak je dále popsána v čl. III. této smlouvy, a že důkladně zvážil výběr jednotky, souhlasí s jejím vymezením podle této smlouvy a toto vymezení pokládá za dostatečně určité, že se podrobně seznámil s v čl. II. odst. 2 této smlouvy uvedenou projektovou dokumentací a povoleními, které jsou jako nedílné **přílohy** této smlouvy, s ohledem na jejich rozsah vedeny vně této smlouvy, a budoucí prodávající je na žádost budoucího kupujícího, resp. jejich předmětné části, poskytne v elektronické podobě budoucímu kupujícímu opětovně kdykoliv i po podpisu této smlouvy. Budoucí kupující tak s ohledem na výše uvedené výslovně prohlašuje, že s ohledem na výše uvedené je mu zřejmý rozsah výstavby a technické parametry budovy a budoucího předmětu převodu, zejm. pokud jde o údaje relevantní pro tuto smlouvu.
4. Budoucí prodávající dále prohlašuje, že k pozemku, na kterém bude postavena budova a pozemků s ním funkčně souvisejících budou zřízeny služebnosti související se zajištěním výstavby, provozu a údržby budovy a to včetně, nikoli však výlučně zbudování, vedení a údržby inženýrských sítí, jakož i další omezení, jejichž zřízení vyplývá z právních předpisů nebo požadavků a smluv se správci a vlastníky inženýrských sítí, komunikací a technologických zařízení, popř. z jiné ekonomické či technické potřeby týkající se stavby budovy, okolní výstavby a okolních stavebních úprav; Smluvní strany souhlasně prohlašují, že toto vymezení v budoucnu zřizovaných služebností považují za dostatečně určité a nevznášejí vůči němu žádné námitky, kdy takové nebudou vznášet ani do budoucna. Budoucí kupující výslovně bere na vědomí veškeré skutečnosti uvedené v tomto odstavci, s těmito souhlasí a má zájem nabýt níže specifikovaný budoucí předmět převodu do svého vlastnictví i s těmito služebnostmi/omezeními. Budoucí kupující zároveň souhlasí a bere na vědomí, že rozsah výše uvedených služebností může být rozšířen dle aktuální situace při realizaci výstavby budovy a okolní související výstavby.
5. Budoucí prodávající se zavazuje v souladu s ustanovením § 1166 a násl. OZ, v platném znění, předložit příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na zápis „prohlášení vlastníka“ dle § 1166 a násl. OZ (dále jen „**prohlášení vlastníka**“) do katastru nemovitostí, kterým v rozestavěné nebo zkolaudované budově vymezí rozestavěné nebo zkolaudované bytové a nebytové jednotky. Dále se budoucí prodávající zavazuje, po dokončení výstavby budovy, po doručení kolaudačního souhlasu budoucímu prodávajícímu jako dokladu o povoleném účelu užívání budovy, a po vydání rozhodnutí o přidělení čísla popisného a orientačního, předložit příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na zápis dokončených jednotek a budovy do katastru nemovitostí. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo změnit prohlášení vlastníka před podpisem kupní smlouvy na převod budoucího předmětu převodu dle této smlouvy (změny dispozic jednotek na základě klientských změn, apod.).

## II.

### Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít v termínech uvedených v odst. 2. a 3. tohoto článku smlouvu, kterou budoucí prodávající převede na budoucího kupujícího vlastnické právo k budoucímu předmětu převodu a jeho součástí, příslušenství a vybavení specifikovanému v čl. III. této smlouvy (dále jen „**předmět převodu**“ nebo „**budoucí předmět převodu**“).
2. Budoucí prodávající se zavazuje (i) do deseti (10) kalendářních dnů ode dne doručení kolaudačního souhlasu k budově budoucímu prodávajícímu, jako dokladu o povoleném účelu užívání budovy, podat žádost o přidělení čísla popisného, a (ii) do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne přidělení

čísla popisného zpracovat případnou změnu prohlášení vlastníka podle skutečného provedení stavby a podat návrh na zápis dokončených jednotek a budovy a změny prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí.

3. Nejpozději do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne podání návrhu na zápis dokončené budovy a jednotek se změnou prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí **se budoucí prodávající zavazuje zaslat budoucímu kupujícímu na kontaktní email uvedený v záhlaví této smlouvy návrh smlouvy o převodu vlastnictví jednotky**, na základě které budoucí prodávající převede na budoucího kupujícího vlastnické právo k předmětu převodu, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, jak je sjednáno v této smlouvě (dále jen „**smlouva o převodu**“). **Společně s návrhem smlouvy o převodu se budoucí prodávající zavazuje zaslat budoucímu kupujícímu stejnou formou i výzvu k jejímu uzavření a uhrazení doplatku kupní ceny dle čl. V. odst. 1. písm. b) této smlouvy. Budoucí kupující a budoucí prodávající se zavazují uzavřít smlouvu o převodu do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne zaplacení celé kupní ceny dle čl. V. odst. 1 této smlouvy.** Pro vyloučení všech pochybností se stanovuje, že budoucí prodávající není povinen uzavřít smlouvu o převodu, pokud nebudou ze strany budoucího kupujícího uhrazeny veškeré platby na kupní cenu dle čl. V. odst. 1 této smlouvy (100% kupní ceny).
4. Smluvními stranami dohodnuté znění smlouvy o převodu je obsaženo v **příloze č. 1** této smlouvy, přičemž budoucí kupující výslovně souhlasí s tím, že místa, která jsou v jejím textu označena [BUDE DOPLNĚNO] nebo DOPLNIT, budou před zasláním písemné výzvy k uzavření smlouvy o převodu dle tohoto bodu doplněna budoucím prodávajícím dle pravidel dohodnutých touto smlouvou, faktického stavu realizace budovy, podle evidence katastru nemovitostí, dle prohlášení vlastníka, dle aktuálního zatížení budovy/pozemků v souvislosti s realizací a provozem budovy a okolní výstavby/pozemků, vždy však v souladu s uvedeným v této smlouvě. Budoucí kupující prohlašuje, že vymezení podstatných náležitostí smlouvy o převodu (předmět převodu, jeho cena, doba převodu) považuje za dostatečně určité a srozumitelné.
5. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch budoucího kupujícího podá jako navrhovatel pouze budoucí prodávající. Budoucí kupující se v případě potřeby zavazuje zmocnit budoucího prodávajícího k podání návrhu na povolení vkladu vlastnických práv k předmětu budoucího převodu do katastru nemovitostí. Tento návrh se budoucí prodávající zavazuje podat u příslušného katastrálního úřadu nejpozději do deseti (10) pracovních dnů po podpisu smlouvy o převodu, vždy však za podmínky uhrazení celé kupní ceny dle této smlouvy, s tím, že kopii návrhu na vklad, opatřeného podacím razítkem katastrálního úřadu vydá budoucímu kupujícímu na základě jeho žádosti. Poplatek spojený s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch budoucího kupujícího do katastru nemovitostí nese budoucí kupující. Poplatek spojený s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí dle článku V. odst. 4 této smlouvy nese budoucí kupující.
6. Budoucí prodávající se zavazuje po dobu účinnosti této smlouvy neuzavřít s třetí osobou obdobnou (zejm. kupní, darovací, atd.) smlouvu na stejný předmět převodu, kterou by byla převedena či omezena jeho práva k předmětnému předmětu převodu v rozporu s touto smlouvou (s výjimkou zřízení práv ve smyslu ustanovení čl. I. odst. 4 a čl. VIII. této smlouvy).

### III.

#### Předmět budoucího převodu

1. Předmětem budoucího převodu, tj. předmět koupě dle smlouvy o převodu, jsou:

- a) **bytová jednotka č. DOPLNIT**, o dispozici **DOPLNIT**, s užitnou plochou cca **DOPLNIT** m<sup>2</sup>, umístěná v **DOPLNIT** nadzemním podlaží budovy, a dále právo k výlučnému užívání terasy/balkónu o podlahové ploše **DOPLNIT** m<sup>2</sup> (dále jen „**byt**“)
- S Bytem bude dále na základě prohlášení vlastníka spojené právo výlučného užívání (ve smyslu ust. § 1166 odst. 1 písm. b) bod 2. OZ) na společných částech nemovité věci, a to **předzahrádky č. DOPLNIT**, o výměře **DOPLNIT** m<sup>2</sup>.
- b) **příslušenství bytu – sklepní kóje č. DOPLNIT**, s užitnou plochou cca **DOPLNIT** m<sup>2</sup>, umístěný v 1. podzemním podlaží budovy (dále jen „**sklepní kóje**“)
- c) **garážové stání č. DOPLNIT** jako ideální spoluvlastnický podíl o vel. **1/9** na nebytové jednotce (hromadná garáž) umístěné v 1. podzemním podlaží budovy (dále jen „**garážové stání**“)
- d) Ideální spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci (společné části budovy, pozemky pod budovou, a pozemky s těmito funkčně související), které budou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v budově. Spoluvlastnický podíl je dán poměrem celkové podlahové plochy dané jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v budově. Pozemky bude před uzavřením smlouvy o převodu rozdělen geometrickým plánem a pro účely převodu bude vymezen pozemky pod budovou a k budově přiléhající.

Schematický plán a umístění předmětu převodu v budově = Karta předmětu převodu („**byt**“) tvoří **přílohu č. 2**, která je nedílnou součástí této smlouvy. Přehled standardního vybavení předmětu převodu tvoří **přílohu č. 3**, která je nedílnou součástí této smlouvy. Schéma rozmístění garážových stání tvoří **přílohu č. 4** této smlouvy. Budoucí kupující výslovně prohlašuje, že se seznámil s jednotkami, jejich umístěními, jakož i jejich standardním vybavením, které v plném rozsahu akceptuje.

2. Smluvní strany sjednávají, že pokud se podlahová plocha převáděných jednotek, tak jak jsou uvedeny v čl. III. odst. 1. této smlouvy, nebude lišit od skutečného provedení stavby o více jak +/- 5 % (slovy: pět procent), pak taková odchylka nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu. Zvětšení či zmenšení výměr ploch při překročení odchylky je důvodem pro poměrnou úpravu (zvýšení/snížení) celkové kupní ceny, která uvedenou odchylku překročila. Na změnu výše kupní ceny však nemají vliv skutečnosti popsané v odstavci 4. tohoto článku. Budoucí prodávající zaručuje, že minimální rozloha garážového stání bude provedena v souladu s příslušnými závaznými technickými normami platnými ke dni nabytí právní moci příslušných stavebních povolení.
3. Vymezení společných částí nemovitosti ve spoluvlastnictví, které budou pro užívání společné všem nebo jen pro výlučné užívání některým vlastníkům jednotek, bude budoucím prodávajícím stanoveno v souladu s OZ (zejména § 1160, 1161, 1166) v prohlášení vlastníka a smlouvě o převodu. Toto spoluvlastnické právo přejde na budoucího kupujícího s převodem vlastnického práva k předmětu převodu specifikovanému v odst. 1. tohoto článku smlouvy.
4. Podlahovou plochou jednotky se pro účely této smlouvy rozumí podlahová plocha jednotky (vyjma plochy balkonu/lodžie/terasy), která rovněž zahrnuje i půdorysnou plochu všech budoucích příček a zdiva uvnitř prostoru vymezeného podlahovou plochou jednotky. Plochou balkonu/lodžie/terasy se rozumí jejich podlahová plocha. S ohledem na výše uvedené, dojde-li ke změně výměr podlahové plochy jednotky v důsledku budovaných příček či jiných stavebních úprav – klientských změn, tj. dojde ke změně užitné plochy jednotky nikoliv však plochy podlahové, nemá tato skutečnost vliv na výši sjednané kupní ceny. Budoucí prodávající bere na vědomí, že lodžie a terasy jsou ve smyslu §5 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. společnou částí nemovitosti; je-li však přístupná pouze z jednotky, je vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky.



5. Budoucí prodávající je srozuměn a souhlasí s tím, že specifikace jednotek, co do výčtu jejich součástí a výčtu společných částí budovy, bude při respektování platné právní úpravy upravena podle skutečného provedení stavby v rámci prohlášení vlastníka, jakož i výčet pozemků tvořící společnou část nemovité věci.

## IV.

**Budoucí kupní cena předmětu převodu**

1. Smluvní strany se dohodly na celkové budoucí kupní ceně za předmět převodu vymezený v čl. III. odst. 1. této smlouvy s veškerými součástmi a příslušenstvím, se všemi právy a povinnostmi, v celkové výši **DOPLNIT,- Kč vč. DPH**, slovy: **DOPLNIT** korun českých (dále jen „**kupní cena**“). V kupní ceně je zahrnuto DPH ve výši dle obecně závazných právních předpisů ke dni podpisu této smlouvy. Kupní cena uvedena v tomto bodě je členěna následujícím způsobem:

- a) **cena bytu** - dle čl. III. odst. 1. písm. a) této smlouvy + **cena sklepní kóje** - dle čl. III. odst. 1. písm. b) této smlouvy, společně s příslušejícím spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovité věci **DOPLNIT,- Kč vč. DPH**.
- b) **cena garážového stání** - dle čl. III. odst. 1. písm. c) této smlouvy, a příslušejícího spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci **DOPLNIT,- Kč vč. DPH**.

Cena výše uvedených jednotek je stanovena ve standardním provedení, tak jak je v přehledu standardního vybavení předmětu převodu tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy.

2. Kupní cena uvedená v předchozím odstavci je konečná a může být změněna pouze při:
  - a) realizovaném požadavku budoucího kupujícího na změnu standardního provedení a vybavení jednotek, sjednaného v souladu s ustanovením čl. IX. této smlouvy,
  - b) z důvodu překročení odchylky skutečné výměry předmětu převodu, uvedené v čl. III. odst. 2. této smlouvy. Snížení nebo zvýšení kupní ceny z důvodu překročení dohodnuté odchylky výměry bude promítnuto do doplatku kupní ceny dle čl. V. této smlouvy.
  - c) z důvodu uvedeného v odstavci 3. tohoto článku – změny zákonné sazby DPH.
3. Smluvní strany si jsou vědomy povinnosti budoucího prodávajícího k úpravě výše sjednané kupní ceny pro případ, že ke dni uskutečnění zdanitelného plnění budou účinné jiné obecně závazné právní předpisy upravující DPH, mající souvislost s plněním předmětu této smlouvy (změna sazby DPH). Budoucí prodávající se zavazuje v případě takové změny zvýšit nebo snížit kupní cenu jako důsledek změny daňových předpisů a promítnout ji do vyčíslení doplatku kupní ceny, o čemž bude budoucí kupujícího informovat po nabytí účinnosti těchto právních předpisů, a budoucí kupující podpisem této smlouvy vyjadřuje s takovým postupem svůj souhlas a zavazuje se, že zvýšenou kupní cenu v plné výši uhradí. Obdobně v případě snížení ceny z důvodu změny sazby DPH se budoucí prodávající zavazuje vrátit přeplatek na kupní ceně budoucímu kupujícímu. Vyrovnání kupní ceny ve smyslu ustanovení tohoto odstavce se smluvní strany zavazují uskutečnit do šedesáti (60) dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Změna sazby DPH v době od podpisu této smlouvy nemůže být důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany budoucího kupujícího.
4. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že v kupní ceně předmětu převodu je kalkulován i příslušný podíl na nákladech souvisejících s vybudováním přípojek, sítí, zpevněných ploch, oplocení, terénních a sadových úprav, které byly, jsou nebo budou vybudovány za účelem společného užívání vlastníky budovy, a které byly nebo budou převedeny do vlastnictví města/obce, provozovatele či správce příslušného zařízení (komunikací, sítí, přípojek atd.).

## V.

## Splatnost kupní ceny

1. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit budoucímu prodávajícímu kupní cenu uvedenou v čl. IV. odst. 1. této smlouvy, následujícím způsobem:
  - a) **1. zálohu** na kupní cenu ve výši **20% z kupní ceny poníženou o částku 100.000,- Kč, kterou** budoucí kupující uhradil budoucímu prodávajícímu jako rezervační poplatek dle rezervační smlouvy již před podpisem této smlouvy, **tj. částku ve výši DOPLNIT,- Kč vč. DPH** se budoucí kupující zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu **z vlastních zdrojů nejpozději do dvaceti (20) dnů po podpisu této smlouvy.**
  - b) **2. zálohu = doplatek kupní ceny** ve výši **80% z kupní ceny, tj. částku ve výši DOPLNIT,- Kč vč. DPH**, popř. ve výši upravené z důvodů dohodnutých v této smlouvě, se budoucí kupující zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu **nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení výzvy budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu dle čl. II. odst. 3 této smlouvy.**

Budoucí prodávající se zavazuje po úhradě celé kupní ceny dle výše uvedeného a uzavření smlouvy o převodu provést a doručit budoucímu kupujícímu daňový doklad k zúčtování budoucím kupujícím uhrazených záloh na kupní cenu.

2. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, zavazuje se budoucí kupující veškeré platby hradit bankovním převodem **na vázaný účet budoucího prodávajícího vedený u Raiffeisenbank, a.s., č. účtu: 5101104047/5500** variabilní symbol **DOPLNIT**. Budoucí prodávající je oprávněn na základě písemného oznámení doručeného budoucímu kupujícímu změnit účet uvedený výše a v záhlaví této smlouvy pro úhrady plateb na kupní cenu dle této smlouvy.
3. Smluvní strany sjednávají, že budoucí kupující má právo uhradit kteroukoliv ze sjednaných plateb nebo jejich část i předčasně a budoucí prodávající je povinen takovou úhradu přijmout. Kupní cena nebo kterákoliv její část se považuje za zaplacenou dnem jejího připsání na účet budoucího prodávajícího uvedený v předchozím odstavci tohoto článku.
4. Zaplacení kupní ceny dle odst. 1 tohoto článku je výlučnou povinností budoucího kupujícího bez ohledu na to, zda použije hypoteční, či jiný úvěr nebo nikoli. V případě platby kupní ceny za použití prostředků z hypotečního, či jiného úvěru poskytnutého budoucímu kupujícímu prostřednictvím bankovního ústavu (dále jen „**banka kupujícího**“), a to výlučně za účelem financování úhrady kupní ceny, se smluvní strany dohodly, že budoucí prodávající na výzvu budoucího kupujícího, nikoli však dříve než před provedením vkladu prohlášení vlastníka k budově do příslušného katastru nemovitostí, kterým bude předmět převodu zapsán jako rozestavěné jednotky, uzavře s bankou kupujícího na předmět převodu předem písemně odsouhlasené znění zástavní smlouvy a další dokumenty požadované bankou kupujícího, jakož i poskytne další nezbytnou součinnost výslovně vyžádanou bankou kupujícího, za účelem financování úhrady kupní ceny pro budoucího kupujícího. Budoucí kupující bere však na vědomí, že výše uvedená povinnost budoucího prodávajícího platí jen za předpokladu, kdy (i) budoucí prodávající bude budoucím kupujícím se zněním zástavní smlouvy v dostatečném předstihu předem seznámen, a (ii) bude se k jejímu textu moci vyjádřit a tato nebude obsahovat neobvyklá ustanovení a nebude v rozporu s podmínkami této smlouvy, a (iii) práva a povinnosti budoucího prodávajícího (jako zástavce) dle textu zástavní smlouvy přejdou bez dalšího na budoucího kupujícího nejpozději současně s jeho nabytím vlastnictví k předmětu zástavy (převodu), a (iv) budoucí kupující bude smluvní stranou zástavní smlouvy, a (v) banka kupujícího se zaváže, že hypotečním úvěrem financovaná část kupní ceny bude bankou kupujícího placena přímo na účet určený budoucím prodávajícím, a (vi) veškeré náklady související s poskytnutím úvěru a zřízením zástavního práva nese budoucí kupující, a (vii) banka kupujícího bude

renomovanou finanční institucí působící na trhu v České republice. Budoucí prodávající může dále požadovat jako podmínku uzavření zástavní smlouvy s bankou kupujícího pro případ, kdy by do posledního dne termínu splatnosti kupní ceny, nebo její části podle této smlouvy nebyla převedena částka v plné výši poskytnutého úvěru podle bodu (v) výše, aby budoucí kupující zajistil u banky kupujícího právně účinné (a se zástavní smlouvou nekolidující) výslovné prohlášení učiněné v zástavní smlouvě nebo ve zvláštní listině, že banka kupujícího se bez dalších podmínek vzdá bez zbytečného odkladu zástavního práva zřízeného v její prospěch, a to v případě platného odstoupení budoucího prodávajícího od této smlouvy.

## VI.

### Odstoupení od smlouvy

1. Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této smlouvy, jestliže:
  - a) nebude do sto dvaceti (120) kalendářních dnů po uplynutí lhůty uvedené v čl. X. této smlouvy vydán kolaudační souhlas, jako doklad o povoleném účelu užívání předmětu převodu,
  - b) smlouva o převodu nebude uzavřena z důvodu výlučně na straně budoucího prodávajícího ani do čtyřiceti pěti (45) kalendářních dnů po uplynutí lhůty dohodnuté v čl. II. odst. 3. této smlouvy,
  - c) insolvenční soud vydá dle příslušných ustanovení insolvenčního zákona pravomocné rozhodnutí o úpadku budoucího prodávajícího nebo rozhodnutí o zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku budoucího prodávajícího,
  - d) z dalších důvodů výslovně uvedených v této smlouvě.
2. Budoucí prodávající je oprávněn odstoupit od této smlouvy, jestliže:
  - a) budoucí kupující je v prodlení se svým závazkem uhradit kteroukoliv část kupní ceny (zálohy, doplatek) ve výši a lhůtě sjednané v čl. V. odst. 1. této smlouvy a prodlení je delší jak deset (10) kalendářních dní,
  - b) budoucí kupující nesplní svůj závazek uzavřít s budoucím prodávajícím smlouvu o převodu ani do čtyřiceti pěti (45) kalendářních dnů po uplynutí lhůty sjednané v čl. II. odst. 3. této smlouvy.
  - c) insolvenční soud vydá dle příslušných ustanovení insolvenčního zákona pravomocné rozhodnutí o úpadku budoucího kupujícího nebo rozhodnutí o zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku budoucího kupujícího.
  - d) z dalších důvodů výslovně uvedených v této smlouvě.
3. Odstoupení od smlouvy je účinné doručením písemného odstoupení druhé smluvní straně.
4. V případě odstoupení od této smlouvy z důvodů uvedených v odst. 1. až 2. tohoto článku se budoucí prodávající zavazuje vrátit budoucímu kupujícímu peněžitě plnění uskutečněné podle této smlouvy, a to nejpozději do šedesáti (60) kalendářních dnů ode dne doručení odstoupení od smlouvy, tzn., že budoucí prodávající vrátí budoucímu kupujícímu již zaplacené zálohy na kupní cenu, případně snížené nebo zvýšené (případně započtení) o nároky smluvních stran vyplývající z ujednání této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v případě odstoupení od této smlouvy z důvodů na straně budoucího kupujícího není budoucí prodávající povinen vrátit budoucímu kupujícímu jím zaplacené částky na klientské změny dle čl. IX. této smlouvy, kdy jsou smluvní strany srozuměny, že budoucí prodávající bude muset vynaložit další zvýšení náklady na odstranění těchto individuálních úprav, či takové úpravy činí předmět převodu hůře do budoucna prodejným a budoucí kupující se tak nároku na vrácení ceny klientských změn tímto výslovně vzdává.



**VII.****Sankce**

1. V případě prodlení budoucího prodávajícího se splněním závazku k zajištění vydání kolaudačního souhlasu sjednaného podle čl. X. této smlouvy, nejde-li o prodlení z důvodů vyšší moci uvedených v této smlouvě, se budoucí prodávající zavazuje zaplatit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu v následující výši:
  - a) při prodlení v délce trvání 1 až 45 dnů smluvní pokutu ve výši 250,- Kč za každý den prodlení
  - b) při prodlení v délce trvání od 46 až do 90 dne smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení
  - c) při prodlení v délce trvání nad 91 dnů smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlenímaximálně však souhrnu do výše 2 % (slovy: dvou procent) celkové kupní ceny včetně DPH. Ustanovení tohoto odstavce neplatí, resp. nárok budoucího kupujícího na smluvní pokutu zaniká v případě, kdy budoucí kupující využije svého práva na odstoupení od smlouvy podle ustanovení čl. VI. odst. 1 písm. a) této smlouvy.
2. V případě prodlení se zaplacením jakékoli části kupní ceny, nejde-li o prodlení z důvodů vyšší moci uvedených v této smlouvě, se budoucí kupující zavazuje zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,3 % (slovy: tři desetiny procenta) z dlužné částky (platby na kupní cenu) za každý i započatý den prodlení a to až do zaplacení
3. Poruší-li budoucí kupující některý ze závazků dle této smlouvy s takovou mírou závažnosti, že budoucí prodávající využije svého práva k odstoupení od této smlouvy dle v čl. VI. odst. 2 této smlouvy, zavazuje se budoucí kupující zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20% (slovy: dvacet procent) z celkové kupní ceny vč. DPH tak jak je sjednána v této smlouvě, případně v následně uzavřených dodatcích. Smluvní strany se dohodly, že nárok budoucího prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty může být započten na nárok budoucího kupujícího na vrácení uhrazených peněžitých plnění (plateb na kupní cenu).
4. Smluvní pokuty podle tohoto článku jsou splatné do patnácti (15) dnů od doručení výzvy k jejich zaplacení. Vedle nároku na zaplacení smluvní pokuty má Budoucí prodávající vždy právo na náhradu škody, a to i ve výši přesahující výši smluvní pokuty.

**VIII.****Převod práv a závazků k předmětu převodu**

1. Budoucí kupující bere na vědomí, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k předmětu převodu na něj přejdou práva a povinnosti vyplývající ze smluv týkajících se provozu nemovité věci (budovy a pozemků) ve spoluvlastnictví a jejich společných částí, které budou přesně specifikovány v prohlášení vlastníka, zejm.:
  - a. Smlouva o správě budovy,
  - b. Práva a povinnosti vyplývající z užívání společných prostor ostatními spoluvlastníky a dále omezení z věcných břemen již zřízených nebo zřizovaných později na pozemcích dle čl. I. odst. 1 této smlouvy, na kterém (na kterých) bude zapsán výše specifikovaný předmět převodu, a dále vyplývajících z právních předpisů či ze smluv uzavřených budoucím prodávajícím se správcem sítí a infrastruktury (komunikací) v souvislosti se zajištěním řádného užívání předmětu

převodu dle této smlouvy, případně z věcných břemen, jejichž zřízení si vyžádají stavební úpravy na pozemcích specifikovaných v čl. I. odst. 1. této smlouvy nebo pozemcích přilehlých.

2. Budoucí kupující budou povinni přispívat na náklady spojené se správou, opravami a údržbou společných částí nemovité věci podle velikosti svého spoluvlastnického podílu. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků nemovité věci ve spoluvlastnictví na výdaje spojené se správou, opravami a údržbou společných částí nemovité věci ve spoluvlastnictví budou obsažena v prohlášení vlastníka, eventuálně ve smlouvě o správě uzavřené mezi budoucím prodávajícím a správcem.
3. Budoucí prodávající se zavazuje, že předmět převodu převede na budoucího kupujícího bez dluhů a věcných práv či jiných závazků vůči třetím osobám, vyjma případného zástavního práva smluvního k zajištění úvěru budoucího kupujícího (a souvisejících a se zástavním právem spojených omezení) a vyjma omezení uvedených v předchozích odstavcích tohoto článku a zástavního práva zřízeného k zajištění pohledávky z úvěru poskytnutého budoucímu prodávajícímu na financování výstavby budovy ve prospěch financujícího subjektu a s tím souvisejících poznámek vyžadovaných financujícím subjektem (např. závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí, atd.). Budoucí prodávající se zavazuje zabezpečit souhlas financujícího subjektu s vyvázáním předmětu budoucího převodu této smlouvy z posledně zmíněného zástavního práva a podat na příslušný katastrální úřad návrh na jeho výmaz a to nejpozději do třiceti (30) pracovních dnů po splnění následujících podmínek financujícího subjektu:
  - a. došlo k rozdělení stavby na jednotlivé nebytové jednotky na základě prohlášení vlastníka a zástavní právo financujícího subjektu přešlo také na všechny jednotky,
  - b. byla podepsána smlouva o převodu vlastnictví podle této smlouvy,
  - c. předložení návrhu na vklad smlouvy o převodu vlastnictví ve prospěch budoucího kupujícího s razítkem podatelny katastrálního úřadu,
  - d. celá kupní cena byla připsána na účet budoucího prodávajícího a budoucí prodávající nemá za budoucím kupujícím žádné další finanční pohledávky.

Budoucí kupující prohlašuje, že byl o vzniku zástavního práva, jež bylo zřízeno ve prospěch financujícího subjektu a to **Raiffeisenbank, a.s., IČ 49240901**, vyrozuměn a zavazuje se předmět budoucí koupě s takto zřízeným zástavním právem koupit. V tomto bodě uvedené zástavní právo a související omezení byly zapsány do příslušného katastru nemovitostí pod V-30385/2021.

4. Budoucí prodávající se zavazuje předat a budoucí kupující převzít předmět převodu k užívání do třiceti (30) kalendářních dnů od uhrazení celé kupní ceny a podpisu smlouvy o převodu, a případném dorovnání ostatních peněžitých pohledávek budoucího prodávajícího za budoucím kupujícím.
5. O předání a převzetí bude sepsán protokol, který podepíší obě smluvní strany. V tomto protokolu bude jako jeho nedílná součást uveden seznam případných vad a nedodělků, které nebrání užívání předmětu převodu. Dnem převzetí předmětu budoucího převodu přejde, či dnem zápisu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch budoucího kupujícího, podle toho co nastane dříve, na budoucího kupujícího i nebezpečí škody a povinnost úhrady nákladů spojených s jeho užíváním. Budoucímu prodávajícímu vzniká povinnost zajistit ve předávacím protokolu sjednaných lhůtách odstranění zjištěných vad a nedodělků. Zaprotokolované vady a nedodělky se budoucí prodávající zavazuje odstranit do třiceti (30) dnů ode dne podpisu protokolu, pokud přímo v protokolu nebude smluvními stranami stanoveno jinak.
6. Smluvní strany se dohodly, že pokud budoucí kupující ani do patnácti (15) kalendářních dnů po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 4 tohoto článku nepřevzme bez závažného důvodu předmět

převodu, ačkoliv bude prostý vad a nedodělků bránících jeho užívání, je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu náklady účelně vynaložené na jeho udržování v řádném stavu za dobu prodlení budoucího kupujícího, včetně náhrady případné škody, která tím budoucímu prodávajícímu vznikne. Marrým uplynutím lhůty k převzetí předmětu budoucího převodu přechází na budoucího kupujícího povinnost úhrady nákladů spojených s jeho užíváním, včetně nebezpečí škody. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě marrého uplynutím lhůty k převzetí předmětu budoucího převodu budoucí kupující akceptuje, že se na předmět budoucího převodu pohlíží jako na prostý vad a nedodělků.

7. Budoucí kupující bere na vědomí, že před uzavřením smlouvy o připojení předmětu převodu k distribuční soustavě je povinen provozovateli distribuční soustavy uhradit dohodnutou částku za rezervovaný příkon (jistič) pro danou jednotku (dle platné legislativy a ceníku poskytovatele). Výslovně se tedy sjednává, že připojovací poplatek je nákladem budoucího kupujícího.

## IX.

### Klientské změny

1. Budoucí kupující je oprávněn požadovat změny dispozice a vybavení jednotky (dále jen „**klientské změny**“) za podmínek stanovených touto smlouvou. Budoucí prodávající posoudí požadavky budoucího kupujícího na provedení klientských změn a předloží mu kalkulaci ceny požadované klientské změny, případně popis dalších skutečností vyvolaných požadovanou klientskou změnou. Dohoda o provedení klientských změn bude uzavřena podepsáním protokolu o provedení klientských změn, kterým bude změněna a doplněna tato smlouva, přičemž na základě protokolu o klientských změnách bude provedeno ocenění:
  - a. dispozičních změn budoucího předmětu převodu, či změny v jednotlivých řemeslech, a to ve skutečných cenách stavebních prací a materiálů platných pro budoucího prodávajícího ke dni zpracování ocenění;
  - b. změny vybavenosti, tedy záměny oproti nabízenému standardu jak je uveden v **příloze č. 3** k této smlouvě za jiné výrobky (tzv. nadstandard), formou připočtení ceny za požadovaný nadstandard oceněný v maloobchodních cenách doporučených příslušnými výrobci platných ke dni zpracování ocenění a odečtení ceny standardního vybavení.
2. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo odmítnout takové požadavky budoucího kupujícího na provedení klientských změn, jejichž realizace:
  - a. je technicky neproveditelná, resp. proveditelná jen s vynaložením nepřiměřeně vysokých nákladů;
  - b. by ohrozila nebo mohla ohrozit dodržení termínu výstavby budovy, nebo termíny realizace projektu;
  - c. je neslučitelná s již provedenými stavebními či jinými pracemi na realizaci budovy;
  - d. vyžaduje změnu stavby před dokončením nebo změnu podmínek stavebního povolení ve smyslu platných obecně závazných právních předpisů o stavebním řízení.
3. Požadavky na klientské změny může budoucí kupující uplatnit výlučně prostřednictvím budoucího prodávajícího, a to nejpozději do termínů uvedených v harmonogramu prací, který je **přílohou č. 5** této smlouvy.

Cena klientských změn bude budoucím kupujícím uhrazena na základě zálohové faktury splatné do pěti (5) kalendářních dnů od podpisu protokolu o provedení klientských změn předloženým

zhotovitelem – budoucím prodávajícím, budoucímu kupujícímu k podpisu. Podpisem tohoto protokolu budoucí kupující stvrzuje souhlas s rozsahem a druhem prováděných klientských změn, jakož i s cenou odsouhlasených změn. Budoucí prodávající a budoucí kupující souhlasí s tím, že tento protokol/protokoly o provedení klientských změn bude/budou uzavřeny v písemné formě a očíslované a tyto se stávají závaznými po jeho/jejich podpisu oběma smluvními stranami, popř. jejich pověřenými zástupci, přílohou této smlouvy a na jejich základě dojde ke změně předmětu prodeje, jakož i výše kupní ceny se všemi věcně právními účinky, jakož to nedílná součást této smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly, že pokud cena klientských změn nebude uhrazena ani do deseti (10) kalendářních dnů od lhůty splatnosti, bude jednotka dokončena ve standardním provedení a vybavení dle **přílohy č. 3** této smlouvy.
5. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo, na základě postupu stavebních prací, na jednostrannou úpravu termínů klientských změn uvedených v **příloze č. 5** této smlouvy. O případné změně termínů se budoucí prodávající zavazuje budoucího kupujícího informovat na email uvedený v záhlaví této smlouvy.

#### X.

##### Dokončení stavby, Kolaudační souhlas

1. Budoucí prodávající se zavazuje ke stavebnímu dokončení předmětu převodu do **30.11.2022**. Budoucí prodávající se zavazuje k získání kolaudačního souhlasu s užíváním předmětu převodu, a to nejpozději do 7 (sedmi) kalendářních měsíců po stavebním dokončení předmětu převodu.
2. Termín stavebního dokončení předmětu převodu lze překročit pouze v případě působení vyšší moci, popř. budoucí prodávající je oprávněn termín v případě nepříznivých okolností stavby jednostranně prodloužit maximálně o čtyři (4) měsíce, a to formou oznámení odeslaného na kontaktní emailovou adresu budoucího kupujícího, aniž by z toho budoucímu kupujícímu vznikala jakákoliv práva dle této smlouvy.

#### XI.

##### Záruční lhůta a kvalita výstavby

1. Budoucí prodávající se zavazuje provést výstavbu budovy a předmětu převodu v souladu s projektem stavby pro stavební povolení uvedeným v čl. I. odst. 2. této smlouvy a dle standardů popsanych v **příloze č. 3** této smlouvy.
2. Smluvní strany sjednávají, že při výstavbě budovy a předmětu převodu dle této smlouvy mohou být provedeny dílčí odchylky od standardu spočívající v záměně původních materiálů nebo technologií za jiné materiály nebo technologie cenově srovnatelné shodných nebo vyšších vlastností. Pokud se strany nedohodnou jinak, případná vyšší cena těchto materiálů nebo technologií nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu. Tyto změny nebudou důvodem k neuzavření Kupní smlouvy.
3. Budoucí prodávající poskytne záruku za jakost stavební části budovy a stavební části předmětu převodu v délce **dvacet čtyři (24) měsíců**, přičemž:
  - záruční doba na jednotku počíná běžet dnem protokolárního předání jednotky;
  - záruční doba na společné části budovy počíná běžet dnem předání první jednotky v budově.

U dodávek výrobků a zařízení pro vybavení jednotek a společných částí nemovité věci ve spoluvlastnictví platí záruční doba poskytnutá dodavatelem takových výrobků a zařízení. V případě marného uplynutí lhůty k převzetí předmětu převodu počínají záruční doby, které mají běžet od

protokolárního předání a převzetí, běžet dnem, který se podle této smlouvy a smlouvy o převodu za den převzetí považuje.

4. Smluvní strany sjednávají, že při uplatnění případných reklamací bude postupováno v souladu s pravidly uvedenými v příručce uživatele jednotky, která bude přílohou smlouvy o převodu, a bude v režimu standardních podmínek na trhu pro obdobné projekty.

## XII.

### Ostatní ujednání

1. Bude-li v důsledku nepředvídatelných událostí, které nastaly nezávisle na vůli kterékoli ze smluvních stran (vyšší moc), a které mají bezprostřední vliv na plnění této smlouvy, znemožněno kterékoli smluvní straně včasné plnění závazků z této smlouvy, smluvní strany se dohodly na prodloužení termínu plnění úměrném trvání okolností bránících dodržení sjednaného závazku. Smluvní strany se dále dohodly, že budoucí prodávající může z níže uvedených důvodů vyšší moci rovněž odstoupit od této smlouvy. V případě odstoupení od této smlouvy z důvodů vyšší moci se přiměřeně uplatní ust. čl. VI. odst. 4. této smlouvy. Za vyšší moc se pro účely této smlouvy pokládají okolnosti, které vzniknou nezávisle na vůli smluvních stran po jejím uzavření v důsledku nepředvídatelných a neodvratitelných událostí mimořádné povahy.

Za vyšší moc se v tomto smyslu považují zejména:

- a. živelné pohromy (např. blesk, ničivý vítr, požár, povodeň apod.), nepříznivé přírodní vlivy, v jejichž důsledku je nezbytné omezit či pozastavit výstavbu,
- b. havárie nezaviněné žádnou ze smluvních stran,
- c. válka, válečný stav,
- d. občanské nepokoje, stávky,
- e. epidemie,
- f. archeologický průzkum, který negativně ovlivní plynulost stavby,
- g. překážky na straně orgánů veřejné správy (t.j. zejména jejich nečinnost, nevydání rozhodnutí, nevydání rozhodnutí ve lhůtě), odvolání účastníka řízení, žaloba proti správnímu rozhodnutí, vydání předběžného opatření apod.
- h. opravy, úpravy, rekonstrukce pozemních komunikací, chodníků, sítí či jiných objektů či stavebních uzávěr a/nebo jiných skutečností, které nastaly ke dni uzavření této smlouvy v okolí pozemků, na kterých bude postavena budova či na pozemcích funkčně souvisejících s budovou, kterým dojde ke ztížení přístupu k pozemkům či ke ztížení možnosti výstavby budovy.

Za vyšší moc se v tomto smyslu nepovažují zejména:

- a. změny ekonomického, finančního a měnového rázu,
  - b. běžné obchodní riziko, poplašné zprávy,
  - c. nedostatek finančních prostředků k plnění závazků z této smlouvy,
  - d. běžné nemoci a úrazy, plánované hospitalizace.
2. V případě, že stav vyšší moci bude trvat déle než šedesát (60) dnů a budoucí prodávající nevyužije svého práva od této smlouvy odstoupit, projednají smluvní strany další postup. Doba trvání zpoždění výstavby z důvodu vyšší moci se nezapočítává do lhůty podle čl. X. této smlouvy.



3. Nastanou-li u některé ze smluvních stran skutečnosti bránící řádnému plnění závazků z této smlouvy, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně a vyvolat jednání o dalším postupu.
4. Po dobu prodlení jedné smluvní strany s plněním závazků z této smlouvy není druhá smluvní strana v prodlení s plněním svých závazků, jestliže jejich realizace je podmíněna splněním závazku smluvní strany, která je v prodlení.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že všechny závazné projevy vůle je třeba činit písemnou formou a prokazatelně je doručit druhé smluvní straně. Při doručování (zasílání písemností), zpráv a jakýchkoliv jiných materiálů druhé smluvní straně se doručuje na poslední známou adresu (u budoucího kupujícího druhé straně označenou) druhé smluvní strany a/nebo na emailové kontaktní adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Pro vyloučení případných problémů s doručováním si smluvní strany sjednávají, že se jakákoliv písemnost související s touto smlouvou považuje rovněž za doručenu v poslední den úložní lhůty, i když se adresát o uložení písemnosti nedozvěděl, jestliže je písemnost zaslána dle této smlouvy. Rovněž se písemnost považuje za doručenu, pokud ji adresát odmítne přijmout. Dnem doručení je pak den odmítnutí písemnosti. Při osobním doručování účinky doručování nastávají převzetím či odmítnutím písemnosti.
6. Pokud konec běhu sjednaných lhůt připadne na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den.
7. Správa, provoz a opravy společných částí nemovité věci ve spoluvlastnictví bude zajišťována správcem určeným budoucím prodávajícím v prohlášení vlastníka. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků budovy na výdaje spojené s opravami a údržbou společných částí nemovité věci ve spoluvlastnictví, popřípadě budovy jako celku, budou součástí prohlášení vlastníka, stejně tak jako pravidla pro správu společných částí nemovité věci ve spoluvlastnictví, popř. nemovité věci ve spoluvlastnictví jako celku.
8. Budoucí kupující si je vědom a výslovně souhlasí s tím, že budoucí prodávající neodpovídá za prodlení s plněním svých povinností způsobené prodlením třetích osob (např. subdodavatelů) a orgánů státní správy/samosprávy (např. stavební úřad), kdy o takové prodlení třetích osob a orgánů státní správy/samosprávy se posouvají rovněž termín budoucího prodávajícího k získání kolaudačního souhlasu.
9. Budoucí kupující výslovně prohlašuje, že za výše uvedených podmínek tuto smlouvu uzavírá, a je srozuměn s tím, že zejména konkrétní výměry, číselné označení jednotky, budovy, pozemků, účtů budoucího prodávajícího, specifikace práv a závazků ze smluv týkajících se správy a provozu budovy a zatížení budovy, pozemků, předmětu převodu nebo její části, jakož i specifikace společných částí nemovitých věcí podléhá logicky vývoji v průběhu realizace výstavby a bude upřesněna po provedení stavby budovy a nepovažuje případné změny, doplnění či upřesnění předmětu převodu, jak jsou výše uvedeny, a pokud takové změny nezakládají hrubý nepoměr v právech budoucího kupujícího, za překážku uzavření smlouvy o převodu, budou-li tyto odpovídat platné právní úpravě a skutečnému stavu v době uzavření smlouvy o převodu, a současně se nebudou odchylovat podstatným způsobem od sjednaného v této smlouvě.

### XIII.

#### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) výtiscích s platností originálu, ze kterých obdrží dva (2) budoucí prodávající a dva (2) budoucí kupující. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vztupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.

2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, přičemž rozhodující je datum podpisu pozdějšího. Tato smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi smluvními stranami týkající se předmětu této smlouvy.
3. V případě, že se v této smlouvě hovoří o doručování na kontaktní adresu budoucího kupujícího nebo budoucího prodávajícího, považuje se za doručení vždy nejpozději třetí (3) pracovní den o odeslání na kontaktní emailovou adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy.
4. Právní vztahy mezi smluvními stranami založené touto smlouvou a zvláště v ní neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními souvisejícími obecně závaznými právními předpisy. Spory z této smlouvy jsou příslušně řešit soudy v České republice podle příslušnosti budoucího prodávajícího. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace § 1809 NOZ.
5. I v případě, že je budoucí kupující ženatý/vdaný či uzavřel registrované partnerství dle zvláštního právního předpisu, je oprávněn nabýt předmět smlouvy bez souhlasu manžela/partnera, resp. není nutný souhlas manžela/partnera s uzavřením této smlouvy, což budoucí kupující svým podpisem potvrzuje. V případě, že budoucími kupujícími jsou budoucí spoluvlastníci, nabydou na základě smlouvy o převodu předmět převodu (uzavřené dle této smlouvy) do podílového spoluvlastnictví v poměrech spoluvlastnických podílů uvedených v záhlaví této smlouvy, přičemž platí, že k plnění povinností dle této smlouvy jsou zavázání společně a solidárně.
6. V případě, že by se některé ustanovení této smlouvy stalo neplatným či neúčinným, platnost a účinnost ostatních ustanovení smlouvy tím není dotčena. Smluvní strany se zavazují ve formě dodatku k této smlouvě takové neplatné ustanovení nahradit novým ustanovením povahou a hospodářským účinkem odpovídajícím neplatnému a neúčinnému ustanovení, a to s přihlédnutím k vůli obou smluvních stran obsažené v této smlouvě.
7. Budoucí prodávající je oprávněn postoupit práva a povinnosti z této smlouvy na jakoukoliv třetí osobu. Budoucí kupující tímto výslovně souhlasí s postoupením práv a povinností z této smlouvy třetí osobou a na výzvu učiní kroky nezbytné k zajištění potřebné součinnosti k zajištění převodu práv a povinností. Budoucí kupující není oprávněn převést svá práva a závazky z této smlouvy na třetí stranu, pokud se strany nedohodnou písemným dodatkem jinak.
8. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že budoucí prodávající bude v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a v souladu s nařízením (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů, a o zrušení směrnice 95/46/ES, uchovávat a zpracovávat shora uvedené identifikační údaje o jeho osobě, této smlouvě, smlouvě o převodu, a na toto navazujících dalších smlouvách a dokumentech, včetně archivování smluv a dokumentů podle zvláštních předpisů.
9. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho a svého souhlasu s obsahem smlouvy připojují vlastnoruční podpisy.
10. Dle § 1765 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, na sebe obě smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy. Tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.
11. Vzhledem k způsobu financování výstavby budovy, budoucí kupující prohlašuje, že souhlasí s použitím záloh na kupní cenu za předmět budoucího převodu dle této smlouvy na úhradu nákladů výstavby budovy.

11. K této smlouvě jsou jako její přílohy pevně připojeny:

- č. 1 – závazné znění smlouvy převodu
- č. 2 - Schematický plán a umístění předmětu převodu = Karta předmětu převodu ("byt")
- č. 3 - Přehled standardního vybavení předmětu převodu
- č. 4 - Rozmístění garážových stání
- č. 5 - Harmonogram výstavby a klientských změn

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

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

**BUDOUCÍ PRODÁVAJÍCÍ:**

**BUDOUCÍ KUPUJÍCÍ:**

\_\_\_\_\_  
**Ptáček stav s.r.o.**

Ing. Miloš Ptáček, jednatel

\_\_\_\_\_  
**DOPLNIT**

