

**FINEP**

**U Šárky II**  
**Objekt B1**

Číslo smlouvy: [xxx]

Společnost: **FINEP RUZYNĚ bytová k.s.**  
 se sídlem: Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1  
 IČ: 09008632  
 zapsaná: Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 79456  
 bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s.**  
 číslo účtu: **8573532/0800, IBAN: CZ56 0800 0000 0000 0857 3532, BIC: GIBACZPX**  
 variabilní symbol: [xxx],  
 kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 06.04.2020 [xxx], zástupce společnosti  
 FINEP CZ a.s. se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, IČ: 26503387  
 na straně jedné (dále jen "budoucí prodávající")

a

jméno a příjmení: [xxx]  
 trvalým bydlištěm: [xxx]  
 korespondenční adresa: [xxx]  
 rodné číslo: [xxx]  
 e-mailová adresa: [xxx]  
 telefonní číslo: [xxx]  
 na straně druhé (dále jen "budoucí kupující")

uzavřeli podle ustanovení §1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. nového občanského zákoníku (dále jen "NOZ") níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## **smlouvu o budoucí smlouvě kupní**

### **čl. I.**

#### **Prohlášení budoucího prodávajícího**

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc.č. **2754/154**, v k.ú. **Ruzyně**, obec **Praha**, zapsaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu na příslušném LV pro k.ú. Ruzyně, obec Praha. Tuto skutečnost dokládá kopií výpisu z veřejného seznamu a příslušným LV, která tvoří přílohu č. 4 této smlouvy a kopií snímku katastrální mapy, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
2. Budoucí prodávající dále prohlašuje, že je budoucím vlastníkem obytného komplexu nazvaného „**U Šárky II**“ (dále jen „Projekt“) a v rámci tohoto Projektu je také budoucím vlastníkem domu s jednotkami o **2** podzemních a **5** nadzemních podlažích na pozemcích specifikovaných v odst. 1. tohoto článku (dále též jen „dům“). Budoucí prodávající se zavazuje, že za podmínek sjednaných v této smlouvě zrealizuje výstavbu Projektu tak, aby byl po jejím dokončení předmět budoucího převodu řádně zkolaudován a aby odpovídal specifikaci a parametrům sjednaným v této smlouvě.
3. K jednání s klienty a k úkonům spojených s propagací a prodejem, pověřil budoucí prodávající společnost FINEP CZ a.s. a její zástupce, kteří disponují všemi oprávněními předepsanými právními předpisy k této činnosti.

### **čl. II.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy o smlouvě budoucí je závazek smluvních stran uzavřít smlouvu kupní o převodu vlastnictví jednotky, kterou budoucí prodávající převede na budoucího kupujícího nemovitosti (nemovité věci) a jejich vybavení specifikované v čl. III. této smlouvy, v termínech uvedených v odst. 2. a 3. tohoto článku.
2. Budoucí prodávající se zavazuje, že ohledně předmětu budoucího převodu zajistí nejpozději do

- čtyř (4) měsíců ode dne, kdy mu bude doručen kolaudační souhlas povolující užívání jednotky popsané v článku III. odst. 1 této smlouvy právní podmínky pro uzavření smlouvy kupní (dále též jen smlouva kupní). Zajištěním citovaných právních podmínek se rozumí zajištění vydání kolaudačního souhlasu, přidělení čísla popisného domu, zpracování a podání návrhu na vyznačení prohlášení dle §1166 NOZ do veřejného seznamu ("prohlášení vlastníka"). Budoucí prodávající se zavazuje zaslat budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření smlouvy kupní ve lhůtě do 30 dnů ode dne, kdy budou splněny všechny následující podmínky: 1) podání návrhu na vyznačení prohlášení dle §1166 NOZ do veřejného seznamu, 2) řádná kolaudace domu, 3) doručení oznámení o přidělení čísla popisného domu budoucímu prodávajícímu.
3. Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu kupní do 30 dnů od data, ke kterému budoucí prodávající doručil budoucímu kupujícímu podle odst. 2. tohoto článku výzvu k uzavření smlouvy kupní. Nedohodnou-li se strany jinak, bude smlouva kupní uzavřena vždy v sídle budoucího prodávajícího v dohodnutém termínu, nejdéle však v poslední pracovní den lhůty pro její uzavření, a to v době od 9:00 do 17:00 hod. Budoucí prodávající však není povinen uzavřít smlouvu kupní dříve než dojde k úplné úhradě kupní ceny předmětu budoucího převodu stanovené dle pravidel uvedených v této smlouvě. Nedojde-li v rozporu s touto smlouvou ze strany budoucího kupujícího a z důvodů na jeho straně v uvedené lhůtě k podpisu, respektive uzavření smlouvy kupní dle ujednání tohoto odstavce a/nebo nebude-li smlouvu kupní možno uzavřít z důvodu neuhrazení celé kupní ceny, je budoucí kupující v prodlení s povinností k uzavření smlouvy kupní. Nebude-li možné uzavřít ve sjednané lhůtě smlouvu kupní z důvodů na straně budoucího prodávajícího, je budoucí prodávající v prodlení se splněním povinnosti k jejímu uzavření.
  4. Smluvní strany se dohodly, že údaje dosud chybějící v této smlouvě budou doplněny v souladu s prohlášením vlastníka a pravidly dohodnutými touto smlouvou a takto budou obsaženy ve smlouvě kupní s tím, že za podstatné náležitosti smlouvy týkající se předmětu smlouvy, ceny a doby prodeje považují účastníci podmínky sjednané touto smlouvou. Smluvní strany se dohodly, že při vymezení jednotek budou příslušné spoluvlastnické podíly stanoveny poměrem podlahových ploch jednotek v domě. Prohlášení vlastníka bude budoucím prodávajícím zpracováno v souladu s touto smlouvou a nařízením vlády číslo 366/2013 Sb. Budoucí kupující prohlašuje, že vymezení těchto podstatných náležitostí smlouvy kupní považuje za dostatečně určité.
  5. Budoucí kupující zmocní budoucího prodávajícího k podání návrhu na povolení vkladu vlastnických práv k předmětu budoucího převodu dle čl. III. této smlouvy do katastru nemovitostí. Tento návrh budoucí prodávající podá u příslušného katastrálního úřadu do 10 dnů od uzavření smlouvy kupní.

### Čl. III.

#### Předmět budoucího převodu

1. Předmětem budoucího převodu jsou:
  - 1.1. **Jednotka a související nemovitosti**
    - 1.1.1.
      - **jednotka, jejíž součástí je byt o velikosti [xxx]o podlahové ploše [xxx] m2 s právem výlučného užívání lodžie(i) o předběžné celkové ploše [xxx] m2 a teras(y) o předběžné celkové ploše [xxx] m2 a předzahrádky o předběžné celkové ploše [xxx] m2 - umístěná v [xxx]. nadzemním podlaží domu, dle obchodní dokumentace označená jako č. [xxx], (ve smlouvě kupní dle čl. II. odst. 1. bude tato jednotka označena standardním číslem zapisovaným do katastru nemovitostí, které se tvoří ve formátu: číslo popisné budovy uvedené v čl. I. této smlouvy/číslo jednotky),**
    - 1.1.2.
      - odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, který je součástí jednotky,
  2. Schematický plán a umístění předmětného bytu v domě tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Popis stavebního provedení domu, předmětu převodu a přehled jejich standardního vybavení tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Budoucí prodávající se může od dispozice, provedení a/nebo skladby společných částí domu dle odst. 1. bod. 1.1.2., odrážka první a druhá (jsou-li tyto zvláštní společné části předmětem budoucího převodu) odchýlit oproti vymezení v této smlouvě pouze v případě, že takové změny vyplynou z rozhodnutí příslušného orgánu státní správy a/nebo za předpokladu, že příslušný stavební úřad v rámci kolaudace domu uzná finální podobu takto dotčených společných částí domu za způsobilou užívání. Velikost odpovídajících spoluvlastnických podílů ke společným částem nemovité věci, bude stanovena v souladu s

příslušnými ustanoveními §1161 a násl. NOZ a takto uvedena ve smlouvě kupní. Podlahová plocha bytu uvedená v odst. 1 tohoto článku, je podlahovou plochou vypočtenou dle ust. § 3 nařízení vlády číslo 366/2013 Sb.

3. Účastníci této smlouvy sjednávají, že celková podlahová plocha převáděného bytu, jak je samostatně uvedena v čl. III. odst.1. odsek 1.1.1. této smlouvy, se k datu převodu nebude lišit od skutečného provedení stavby o více jak +/-3%. Taková odchylka nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu. Zvětšení či zmenšení výměry podlahové plochy bytu při překročení odchylky je důvodem pro úpravu (zvýšení/snížení) celkové kupní ceny, počítáno dle cen uvedených v čl. IV. odst. 2. této smlouvy z výměry, která uvedenou odchylku překročila. Toto pravidlo se použije i pro případ změny výměry plochy balkonu/lodžie/terasy, kterou bude budoucí kupující výlučně užívat s tím, že v tomto případě strany sjednávají, že ke zvýšení či snížení ceny dojde v případě, že se skutečná výměra balkonu/lodžie/terasy, bude lišit od výměry uvedené v čl. III. odst.1. odsek 1.1.1. této smlouvy, o více než +/- 10%. Je-li předmětem budoucího převodu i terasa – předzahrádka nebo pozemek dle čl. III. odst. 1. odsek 1.1.3. této smlouvy, poslední odrážka tohoto článku (mimo pozemku dle čl. III. odst.1. odsek 1.1.3. první odrážka) platí, že výměra této terasy-předzahrádky či pozemku, jak je uvedena v čl. III. odst. 1. odsek 1.1.3. poslední odrážka této smlouvy, se nebude lišit od skutečnosti o více jak +/-10% sjednané výměry. Taková odchylka nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu. Zvětšení či zmenšení výměry předmětné terasy-předzahrádky či předmětného pozemku při překročení uvedené odchylky je důvodem pro úpravu (zvýšení/snížení) celkové kupní ceny, počítáno dle cen uvedených v čl. IV. odst. 2. této smlouvy z výměry, která uvedenou odchylku překročila. Případná změna plochy (zvýšení či snížení), dispozic, provedení či skladby jakýchkoliv společných částí domu (s výjimkou balkonů, lodžii či teras) není důvodem pro úpravu kupní ceny předmětu budoucího převodu. Budoucí prodávající se zavazuje, že ke dni podpisu smlouvy kupní zajistí na své náklady přesné zaměření skutečných výměr převáděné jednotky, jakož i případného balkonu, lodžie či terasy/terasy-předzahrádky/pozemku dle čl. III. odst.1. této smlouvy s tím, že toto zaměření provede autorizovaná geodetická kancelář, oprávněná k této činnosti dle platné právní úpravy.
4. Vymezení společných částí, které budou společné všem vlastníkům jednotek a případné určení společných částí, které budou společné jen vlastníkům některých jednotek (např. balkon/lodžie/terasa) bude budoucím prodávajícím stanoveno v prohlášení vlastníka a uvedeno ve smlouvě kupní. Spoluvlastnická práva ke společným částem domu přechází na budoucího kupujícího spolu s převodem vlastnického práva k jednotce jako její součástí.

#### čl. IV.

##### Kupní cena předmětu budoucího převodu

1. Kupní cena převáděných nemovitostí a spoluvlastnických podílů uvedených v čl. III. a popsáných v přílohách č. 1 a č. 2 této smlouvy, byla stanovena dohodou smluvních stran v celkové výši [xxx],- Kč (slovy: [xxx] korun českých) včetně příslušné DPH platné v době uzavření této smlouvy.
2. Kupní cena uvedená v předchozím odstavci je konečná a může být změněna pouze:
  - a) z důvodu uvedeného v odst. 3. tohoto článku,
  - b) při realizovaném požadavku budoucího kupujícího na změnu provedení a vybavení bytu, sjednaného v souladu s ustanovením čl. X. Pokud se strany nedohodnou jinak platí, že se toto ujednání nepoužije v případech, kdy již není možné realizovat výběr standardů či nadstandardů,
  - c) nebo z důvodu překročení odchylky skutečné výměry předmětu budoucího převodu o toleranci uvedenou v čl. III. odst. 3. s tím, že se bude vycházet z ceny [xxx],-Kč za 1 m2 podlahové plochy bytu a z ceny [xxx],-Kč za 1 m2 plochy balkonu/lodžie/terasy (vše bez DPH) .  
Snížení nebo zvýšení kupní ceny bude promítnuto do doplatku kupní ceny.
3. Účastníci této smlouvy si jsou vědomi povinnosti úpravy výše sjednané kupní ceny pro případ, že k datu uzavření smlouvy kupní bude v účinnosti odlišná úprava týkající se sazby DPH vztahující se k předmětu budoucího převodu či jeho části. Budoucí prodávající se zavazuje v případě takové změny zvýšit nebo snížit kupní cenu jako důsledek změny právních daňových předpisů a promítnout ji do vyčíslení doplatku kupní ceny, o čemž bude budoucího kupujícího informovat a budoucí kupující s tím podpisem na této smlouvě vyjadřuje svůj souhlas. Pokud se budoucí kupující, který není v době uzavření této smlouvy plátcem DPH, stane kdykoliv během trvání této smlouvy plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost budoucímu prodávajícímu písemně sdělit do 5 kalendářních dnů ode dne, k němuž se stal plátcem DPH. Poruší-li tuto povinnost, je po něm budoucí prodávající oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč s tím, že právo na náhradu škody není dotčeno. Účastníci potvrzují, že sjednaná cena nezahrnuje cenu technologií

spojených s výrobou a distribucí tepelné energie, s výjimkou vnitřních rozvodů v domě popsaných v ust. § 6 nařízení vlády číslo 366/2013 Sb. Z tohoto důvodu však nebude celková výše kupní ceny uvedená ve smlouvě kupní navýšena. Bude-li v domě kotelna, výměňková stanice či obdobné zařízení, může být ohledně zařízení či strojů instalovaných v nich aplikován režim dle ust. § 508 NOZ.

## čl. V. Splatnost kupní ceny

1. Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující zaplatí budoucímu prodávajícímu kupní cenu uvedenou v čl. IV. odst. 1. této smlouvy, tj. částku ve výši [xxx],-Kč (slovy: [xxx] korun českých) podle tohoto vzájemně odsouhlaseného splátkového kalendáře:

### 1.1. Kupní cena

#### 1.1.1.

- **1. záloha** ve výši **200.000,-Kč** (slovy: **dvě stě tisíc** korun českých) včetně DPH bude budoucím kupujícím zaplacená do **10 dnů** od uzavření této smlouvy na účet budoucího prodávajícího. Pokud již budoucí kupující uhradil rezervační poplatek dle rezervační smlouvy ve stejné výši, započítává se na 1. zálohu,

#### 1.1.2.

- **2. zálohu** ve výši [xxx],-Kč (slovy: [xxx] korun českých) včetně DPH do **20 dnů** od uzavření této smlouvy,

#### 1.1.3.

- **doplatek** ve výši [xxx],-Kč (slovy: [xxx] korun českých) včetně DPH, popř. ve výši upravené z důvodů dohodnutých v této smlouvě, se budoucí kupující zavazuje uhradit nejpozději do **30 dnů** ode dne, kterého bude zaslána výzva k uzavření smlouvy kupní v souladu s čl. II. odst. 2. této smlouvy.

#### 1.1.4.

- Budoucí kupující je oprávněn za splnění podmínek sjednaných v této smlouvě hradit jakoukoliv část kupní ceny z úvěru poskytnutého příslušnou třetí osobou - bankou nebo stavební spořitelnou poskytující úvěry (dále jen „poskytovatel úvěru“). V takovém případě je povinen uhradit částku placenou prostřednictvím úvěru tak, že poskytovatel úvěru tuto částku uvolní a převede z účtu budoucího kupujícího u ní zřízeného na bankovní účet budoucího prodávajícího, uvedený v čl. V. odst. 3. této smlouvy, do **10 dnů** ode dne, kdy budou splněny podmínky pro čerpání úvěru, nejpozději však v termínech pro úhradu jednotlivých záloh či doplatku ceny popsaných výše pod odseky 1.1.1. až 1.1.3. tohoto článku. Skutečnost, že 2. záloha kupní ceny má být uhrazena z úvěru poskytnutého budoucímu kupujícímu poskytovatelem úvěru, je budoucí kupující povinen budoucímu prodávajícímu prokázat (předložením řádně uzavřené úvěrové smlouvy) nejpozději do **5 dnů** od uzavření této smlouvy. Hodlá-li budoucí kupující hradit prostřednictvím úvěru doplatek kupní ceny, musí prokázat (předložením řádně uzavřené úvěrové smlouvy) budoucímu prodávajícímu své právo na čerpání úvěru na doplatek v dostatečné lhůtě před uzavřením smlouvy kupní, nejpozději však do **30.09.2022**. Dále se strany dohodly, že pokud nebude budoucí kupující čerpat hypoteční úvěr zprostředkovaný spol. FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s., IČ: 28436776, je povinen uhradit před uzavřením zástavní smlouvy, kterou bude úvěr zajištěn uhradit společnosti FINEP CZ a.s., IČ: 26503387 koordinační poplatek ve výši 35.000,- Kč včetně DPH. Tento poplatek slouží ke krytí nákladů na služby, jež poskytuje budoucímu prodávajícímu spol. FINEP CZ a.s., tedy zejména služby spojené s kontrolou zástavních a úvěrových smluv z hlediska řízení před příslušným katastrálním úřadem, čerpáním úvěru na úhradu kupní ceny, komunikací s bankou, případnou úpravou smluvní dokumentace, bude-li to z výše uvedených hledisek vhodné, zajištěním a předáním veškerých potřebných podkladů pro financující banku, zajištěním případné prohlídky předmětu převodu za účelem zpracování znaleckého posudku bankovním odhadcem, náklady spojené s řízením o povolení vkladu zástavního práva financující banky (příslušný správní poplatek spojený s návrhem na vklad zástavního práva) a další související služby. V případě zamítnutí žádosti o poskytnutí peněžních prostředků ze strany banky (stavební spořitelny) se poplatek nevrací. Koordinační poplatek uhradí budoucí kupující výhradně bezhotovostní formou na bankovní účet číslo 174420259/0300 s uvedením v.s. specifikovaném v záhlaví této smlouvy, s tím, že tato úhrada je podmínkou poskytnutí jakékoliv součinnosti ze strany budoucího prodávajícího, včetně uzavření zástavní smlouvy zajišťující úvěr na koupi.
2. Budoucí kupující, který hodlá hradit jakoukoliv část kupní ceny předmětu budoucího převodu prostřednictvím úvěru je povinen:

- a) splnit veškeré podmínky stanovené poskytovatelem úvěru v úvěrové smlouvě pro čerpání úvěru,
  - b) uhradit jednotlivé zálohy či doplatek kupní ceny ve výši uvedené v čl. V. odst. 1. této smlouvy nejpozději do 15 dnů ode dne, kterého jednotlivá záloha či doplatek měly být na základě této smlouvy uhrazeny, pokud z jakýchkoliv důvodů nebudou uhrazeny z úvěru a budoucí kupující zároveň budoucímu prodávajícímu včas prokázal uzavření smlouvy o úvěru,
  - c) pokud nesplní závazek předložit včas smlouvu o úvěru, je budoucí kupující povinen uhradit jednotlivé zálohy i doplatek kupní ceny ve výši a lhůtách uvedených v čl. V. odst. 1. této smlouvy,
  - d) koupit nemovitosti uvedené v čl. III. této smlouvy se zástavním právem, zřízeným na základě zástavní smlouvy uzavřené před podpisem smlouvy kupní mezi budoucím prodávajícím jako zástavcem, poskytovatelem úvěru na kupní cenu jako zástavním věřitelem a případně též budoucím kupujícím jako dlužníkem, k zajištění pohledávky z úvěru poskytnutého budoucímu kupujícímu.
3. Pokud není dále v této smlouvě stanoveno jinak, zálohy a doplatek kupní ceny, příp. další platby související s úhradou nákladů požadovaného nadstandardu, budou budoucím kupujícím hrazeny bankovním převodem na účet vedený u bankovního ústavu **Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782**, č. účtu: **8573532/0800, IBAN: CZ56 0800 0000 0000 0857 3532, BIC: GIBACZPX**, variabilní symbol [xxx]. 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. Dnem rozhodným pro zaplacení záloh, doplatku a jiných plateb je den připsání příslušné částky na účet, na který má být příslušná platba poukázána. Dispozice budoucího prodávajícího s peněžními prostředky na tomto účtu bude omezena na základě Smlouvy o úvěru uzavřené s Českou spořitelnou, a. s.
4. Předloží-li budoucí kupující úvěrovou smlouvu v souladu s ustanovením čl. V. odst. 1. odsek 1.1.4 této smlouvy, zavazuje se budoucí prodávající vytvořit podmínky pro čerpání úvěru k financování kupní ceny budoucím kupujícím tím, že k tomu poskytne obvyklou součinnost a poskytovateli úvěru předá obvykle vyžadované dokumenty vztahující se k předmětným nemovitostem, jež má ve své dispozici, nebo učiní jiné úkony schválené účastníky této smlouvy. Budoucí prodávající se dále zavazuje, že v takovém případě uzavře po podání návrhu na povolení vkladu prohlášení s poskytovatelem úvěru ohledně předmětu budoucího převodu zástavní smlouvy k zajištění pohledávky z tohoto úvěru. Budoucí prodávající je však povinen uzavřít zmíněnou zástavní smlouvu pouze za předpokladu, že tato smlouva bude obsahovat standardní povinnosti zástavce obvyklé v České republice v době uzavření této smlouvy. V zástavní smlouvě musí být také uvedeno, že dnem změny vlastnického práva k zástavě zanikají veškeré povinnosti budoucího prodávajícího vůči zástavnímu věřiteli stanovené zástavní či jinou smlouvou uzavíranou s bankou v souvislosti s úvěrem budoucího kupujícího. Nebude-li v zástavní smlouvě sjednáno výslovně jinak, platí, že budoucí kupující je plně seznámen se všemi podmínkami zástavní smlouvy, souhlasí s nimi a budoucí prodávající zástavní smlouvu uzavírá na základě výslovné žádosti budoucího kupujícího. Ujednání předešlé věty platí i v případě, kdy budoucí kupující nebude formálně účastníkem zástavní smlouvy nebo pokud budoucí kupující nepředloží včas úvěrovou smlouvu ve smyslu ujednání odst. 1 odseku 1.1.4. tohoto článku.

## čl. VI.

### Odstoupení od smlouvy

1. Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této smlouvy v těchto případech:
  - a) pokud budoucí prodávající nesplní závazek k dokončení výstavby domu ani do 90 dnů ode dne, v němž vznikne budoucímu kupujícímu právo na smluvní pokutu dle ust. čl. VII. odst. 1., této smlouvy, nebo
  - b) pokud smlouva kupní nebude uzavřena z důvodu stojícího na straně budoucího prodávajícího ani do 20 dnů od lhůty dohodnuté v čl. II. odst. 3.,
  - c) pokud budoucí prodávající nezíská pravomocné stavební povolení na výstavbu Předmětu budoucího převodu ani do 31.12.2021,
  - d) pokud byla tato smlouva uzavřena distančním způsobem, je od ní budoucí kupující oprávněn odstoupit do 10 dnů ode dne jejího uzavření. Budoucímu kupujícímu s ohledem na ust. § 1840 písm. d) a e) obč. zák. právo na takové odstoupení nevzniká ze zákona, i přes to se však strany dohodly, že je k němu na základě této smlouvy oprávněn. Pokud však budoucí kupující uhradí první zálohu kupní ceny, jeho právo na citované odstoupení nejpozději okamžikem úhrady zaniká,
  - e) pokud bude skutečná podlahová plocha jednotky oproti ploše uvedené v čl. III odst. 1 této

smlouvy vyšší či nižší o více než +/-7%.

2. Budoucí prodávající je oprávněn odstoupit od této smlouvy nebo od smlouvy kupní v těchto případech:
    - a) pokud budoucí kupující neuhradí 1. nebo 2. zálohu na kupní cenu ve výši a lhůtách uvedených v čl. V. odst. 1. odsek 1.1.1. a 1.1.2. a jeho prodlení bude trvat déle než 7 dnů,
    - b) pokud budoucí kupující bude v prodlení s úhradou doplatku na kupní cenu dle čl. V. odst.1. odsek 1.1.3. této smlouvy po dobu převyšující 10 dnů ode dne splatnosti, nebo,
    - c) pokud smlouva kupní nebude uzavřena z důvodu stojícího na straně budoucího kupujícího ani do 20 dnů od lhůty dohodnuté v čl. II. odst. 3. této smlouvy.
  3. Pokud dojde k odstoupení od této smlouvy z důvodů uvedených v odst. 1. tohoto článku je povinností budoucího prodávajícího provést finanční vypořádání z této smlouvy s budoucím kupujícím nejpozději do 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení od smlouvy tzn., že budoucí prodávající vrátí budoucímu kupujícímu již poskytnuté zálohy na kupní cenu, případně snížené nebo zvýšené o nároky smluvních stran vyplývající z ujednání této smlouvy. Bude-li však předmět budoucího převodu zatížen v době odstoupení zástavním právem dle čl. V. odst. 4., použije se přiměřeně ujednání následujícího odstavce (viz prvá odrážka).
  4. V případě odstoupení od smlouvy kupní kteroukoliv ze smluvních stran bude počínaje dnem doručení oznámení o odstoupení od počátku obnoven právní stav existující před jejím uzavřením, tj. vlastnické právo k předmětu převodu přejde zpět na prodávajícího a ten bude povinen provést s budoucím kupujícím vypořádání. V této souvislosti strany sjednávají, že budoucí prodávající vrátí budoucímu kupujícímu plnění poskytnuté dle zrušené smlouvy kupní, zvýšené či snížené o případné nároky stran s tím, že budoucí kupující bude v souladu s ust. § 1911 a násl. NOZ povinen před provedením platby prokázat splnění všech následujících podmínek:
    - nejpozději platbou budoucího prodávajícího dojde k zániku veškerých případných zástavních práv váznoucích na předmětu budoucího převodu s výjimkou případných zástavních práv zřízených budoucím prodávajícím k zajištění pohledávky z úvěru poskytnutého budoucímu prodávajícímu na výstavbu budovy,
    - ke dni poukázání platby budoucím prodávajícím nebude předmět převodu zatížen žádným věcným či reálným břemenem, nájmem ani jiným právem třetí osoby ani nedoplatky spojenými s jeho užíváním (toto ujednání se nevztahuje na věcná břemena zřízená budoucím prodávajícím dle čl. VIII. této smlouvy). Tato podmínka se má za splněnou také tehdy, pokud budoucí kupující prokáže, že platbou budoucího prodávajícího dojde k zániku případných věcných břemen či jakýchkoliv dluhů vzniklých v souvislosti s užíváním předmětu budoucího převodu,
    - vyklizení předmětu převodu, za jehož nedílnou součást krom fyzického vyklizení předmětu převodu se pro účely této smlouvy považuje také řádný podpis listin, které budou dle aktuální právní úpravy potřebné k vyznačení důsledků odstoupení od smlouvy do katastru nemovitostí (například souhlasné prohlášení dle katastrálních předpisů).
- Budoucí prodávající je budoucímu kupujícímu povinen poskytnout součinnost, kterou po něm lze spravedlivě požadovat a která je potřebná pro splnění výše uvedených podmínek.
5. Budoucí prodávající je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud po případném úmrtí budoucího kupujícího-fyzické osoby se dědici zůstavitele ve lhůtě čtyř měsíců od této události nedohodnou na právním nástupci, který převezme všechna práva a povinnosti budoucího kupujícího vyplývající z této smlouvy. Odstoupení od smlouvy bude doručeno způsobem uvedeným v této smlouvě kterémukoliv z dědiců zůstavitele, který je budoucímu prodávajícímu znám. V takovém případě je povinností budoucího prodávajícího všechny přijaté zálohy na kupní cenu převést na bankovní účet určený notářem projednávajícím předmětné dědictví.
  6. Platby na základě uskutečněného nadstandardního provedení a vybavení předmětu převodu, ve smyslu čl. X., budou vráceny budoucímu kupujícímu pouze v případě odstoupení od této smlouvy dle odst. 1. tohoto článku, nebo pokud budou uhrazeny novým budoucím kupujícím, který se souhlasem budoucího prodávajícího převzal všechna práva a povinnosti budoucího kupujícího z této smlouvy.
  7. Budoucí kupující a budoucí prodávající si sjednávají k předmětu budoucího převodu dle § 2128 a § 2132 NOZ výhradu vlastnictví pro budoucího prodávajícího do úplného zaplacení kupní ceny.

#### **čl. VII. Sankce**

1. Pro případ prodlení budoucího prodávajícího se splněním závazku k dokončení výstavby domu dle čl. XI. odst. 1. po dobu delší než 90 dnů, či k uzavření smlouvy kupní dle čl. II. odst. 3., je

- budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 200,- Kč (slovy: dvě stě korun českých) za každý den prodlení až do výše 5 % z kupní ceny dohodnuté touto smlouvou. Tato smluvní pokuta může být uhrazena formou zápočtu oproti doplatku kupní ceny hrazeného budoucím kupujícím.
2. Odstoupí-li budoucí kupující od této smlouvy z důvodů uvedených v čl. VI. odst. 1., zavazuje se mu budoucí prodávající vrátit všechny jím poskytnuté zálohy a uhradit mu úroky ze složených záloh ve výši 2,5 % p.a., a to v termínu dle čl. VI. odst. 3. této smlouvy. Budoucí prodávající v tomto případě není povinen zaplatit smluvní pokutu dle odst. 1. tohoto článku.
  3. Nastane-li prodlení budoucího kupujícího popsané v čl. VI. odst. 2. písm. a), je budoucí prodávající oprávněn požadovat po budoucím kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 % z kupní ceny dohodnuté touto smlouvou s tím, že právo budoucího prodávajícího na odstoupení od této smlouvy není dotčeno. Účastníci této smlouvy se dohodli, že právo na zaplacení smluvní pokuty může být provedeno formou započtení na případně již zaplacenou 1. zálohu kupní ceny.
  4. Nastane-li prodlení budoucího kupujícího popsané v čl. VI. odst. 2. písm. b), nebo písm. c), je budoucí prodávající oprávněn požadovat po budoucím kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 % z kupní ceny dohodnuté touto smlouvou s tím, že právo budoucího prodávajícího na odstoupení od této smlouvy není dotčeno. Budoucí prodávající neuplatní nárok na smluvní pokutu dle tohoto ustanovení, došlo-li k prodlení v důsledku úmrtí budoucího kupujícího-fyzické osoby. Účastníci této smlouvy se dohodli, že právo na zaplacení smluvní pokuty může být provedeno formou započtení na již zaplacené zálohy kupní ceny.

#### čl. VIII.

##### Přechod práv a závazků

1. Budoucí kupující bere na vědomí, že spolu s převodem vlastnického práva k předmětu převodu na něj přejdou práva a povinnosti ze smluv týkajících se provozu domu a jeho společných částí (např. ze smlouvy o odvozu odpadků, ze smlouvy o dodávce el. energie, vody, plynu, apod.), práva a povinnosti vyplývající z užívání společných prostor ostatními spoluvlastníky, práva a povinnosti vyplývající z právního režimu zařízení umístěných v budově nebo na budově náležící k jednotlivým jednotkám nebo společným částem budovy. Dále na budoucího kupujícího přejdou i omezení z věcných břemen váznoucích na budově či na pozemku uvedeném v čl. I. této smlouvy, vyplývajících z právních předpisů, věcných břemen zřízených na základě rozhodnutí příslušného orgánu veřejné správy (např. na základě stavebního povolení), které bylo či bude vydáno ohledně výstavby domu dle čl. I. odst. 2. této smlouvy či z věcných břemen vzniklých na základě smluv uzavřených budoucím prodávajícím se správci sítí a komunikací v souvislosti se zajištěním řádného užívání předmětu budoucího převodu dle této smlouvy, případně z věcných břemen, jejichž zřízení si vyžádají stavební úpravy či nutnost zajištění práva průchodu a průjezdu vlastníků jednotek nacházejících se v budově či třetích osob.
2. K vytvoření podmínek pro bezproblémové předání a převzetí předmětu budoucího převodu se smluvní strany dohodly uskutečnit prohlídku předmětu budoucího převodu, na které si je budoucí kupující oprávněn prohlédnout fázi výstavby a sepsat své případné připomínky a námítky. Neuvedení jakýchkoliv připomínek či námitek v rámci prohlídky uskutečněné na základě tohoto ustanovení však nezbujuje budoucího kupujícího práva na vytknutí jakýchkoliv vad či nedodělků při konečné přejímce jednotky dle ust. odst. 4 tohoto článku. K této schůzce vyzve budoucí prodávající budoucího kupujícího nejpozději 15 dnů před jejím konáním a budoucí kupující se zavazuje této schůzce účastnit.
3. Budoucí prodávající se zavazuje fyzicky předat k užívání a budoucí kupující převzít, předmět budoucího převodu dle čl. III. této smlouvy a ve stranami odsouhlaseném provedení, do 15ti kalendářních dnů od uhrazení celé kupní ceny, po předchozím podpisu smlouvy o převodu, nejdříve však ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k převáděným nemovitostem ve prospěch budoucího kupujícího do katastru nemovitostí. Budoucí kupující je však povinen převzít předmět budoucího převodu jen za předpokladu, že bude prost případných vad a nedodělků bránících jeho užívání.
4. Konečné předání a převzetí proběhne na základě sepsání písemného protokolu podepsaného smluvními stranami, ve kterém budou uvedeny případné vady a nedodělky nebránící užívání. Dnem převzetí předmětu budoucího převodu, nejpozději však okamžikem převodu vlastnického práva, přechází na budoucího kupujícího i odpovědnost za škodu na něm vzniklou a povinnost úhrady nákladů spojených s jeho užíváním. Budoucímu prodávajícímu vzniká povinnost zajistit ve sjednaných lhůtách odstranění zjištěných vad a nedodělků.
5. Nebude-li mezi stranami domluveno jinak, platí, že, nepřevezme-li si budoucí kupující do 15ti kalendářních dnů od uzavření smlouvy kupní předmět budoucího převodu, ač tento je prostý vad či nedodělků, které by bránily jeho užívání, je budoucí kupující povinen uhradit prokazatelné náklady, které budoucímu prodávajícímu vzniknou při udržování předmětu převodu v řádném

stavu za dobu trvajícího prodlení budoucího kupujícího. Dále se sjednává, že marným uplynutím lhůty k převzetí předmětu budoucího převodu se má za to, že předmět budoucího převodu je prost vad a nedodělků. V tomto případě počíná záruční lhůta na předmět převodu běžet dnem, k němuž nabude budoucí kupující k předmětu převodu vlastnické právo. Nepřevezme-li si budoucí kupující v rozporu s touto smlouvou předmět převodu ani do 15ti dnů ode dne podání návrhu na povolení vkladu vlastnictví k předmětu převodu ve prospěch budoucího kupujícího, považuje se předmět převodu za převzatý dnem následujícím po uplynutí této lhůty a budoucí prodávající oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s tím, že právo na náhradu případné škody tím není dotčeno.

6. Budoucí prodávající se zavazuje, že nemovitosti převáděné smlouvou kupní, blíže specifikované v čl. III. této smlouvy, převede na budoucího kupujícího bez dluhů a věcných práv či jiných závazků vůči třetím osobám, vyjma omezení uvedených v prvním odstavci tohoto článku, případného zástavního práva dle čl. V. odst. 2. písm. d) této smlouvy a zástavního práva (včetně zatížení zřízovaných v souvislosti nebo společně s tímto zástavním právem) zřízeného ve prospěch financující banky k zajištění pohledávky z bankovního úvěru poskytnutého budoucímu prodávajícímu na dofinancování výstavby budovy nebo projektu.

Budoucí prodávající se zavazuje zabezpečit zánik zástavního práva (včetně zatížení zřízovaných v souvislosti nebo společně s tímto zástavním právem) zajišťující úvěr budoucího prodávajícího na výstavbu projektu, na základě závazku financující banky, která se ho vzdá do 90ti dnů po splnění následujících podmínek:

- Budoucí prodávající předloží bance kopii uzavřené smlouvy kupní,
  - Budoucím kupujícím byla připsána celá kupní cena ve prospěch předem určeného bankovního účtu vedeného u financující banky,
  - Budoucí prodávající předloží bance kopii návrhu na vklad vlastnického práva podle kupní smlouvy k předmětné nemovitosti do katastru nemovitostí s vyznačením jeho přijetí příslušným katastrálním úřadem,
  - Budoucí prodávající předloží bance kopii pravomocného kolaudačního rozhodnutí příslušného úřadu s povolením k užívání předmětného domu.
7. Budoucí prodávající se zavazuje po uzavření smlouvy o převodu a úhradě celé kupní ceny budoucím kupujícím předložit financující bance nejdéle do 3 měsíců po splnění obou podmínek všechny výše požadované a uvedené dokumenty spolu s žádostí o vyvázání převáděné nemovitosti ze zástavního práva. Budoucí prodávající podá návrh na výmaz předmětného zástavního práva příslušnému katastrálnímu úřadu neprodleně po obdržení příslušného dokladu financující banky o vzdání se zástavního práva. Veškeré náklady související se zánikem a výmazem tohoto zástavního práva hradí budoucí prodávající. V případě písemné žádosti budoucího kupujícího předloží výše uvedené dokumenty spolu s žádostí o vyvázání převáděné nemovitosti ze zástavního práva budoucí prodávající bance do 10 ti pracovních dnů ode dne splnění všech podmínek uvedených v předchozím odstavci tohoto článku.

## čl. IX.

### Standardní provedení a vybavení

1. Jednotka specifikovaná v čl. III. odst. 1 bod 1.1.1. bude provedena za podmínek sjednaných v této smlouvě ve standardním provedení, jehož výčet je uveden v příloze č. 2 této smlouvy. Budoucí kupující je povinen v termínu uvedeném v „harmonogramu klientských změn“, který je přílohou č. 7 této smlouvy, případně který předá či zašle budoucí prodávající budoucímu kupujícímu, a který se tímto předáním stane přílohou č. 7 této smlouvy, provést výběr standardního vybavení na formuláři „Standardní a nadstandardní vybavení“, a to výběrem z nabídky budoucího prodávajícího.
2. Tyto vyplněné formuláře se podpisem budoucího kupujícího a pověřeného pracovníka budoucího prodávajícího stanou součástí přílohy č. 2 této smlouvy. V případě, že budoucí kupující neprovede výběr standardního vybavení ve stanovených termínech, je oprávněn provést výběr budoucí prodávající.
3. Budoucí prodávající si vyhrazuje pro případ, že bude v průběhu výstavby některý z výrobků vyřazen z výroby, právo písemně vyzvat budoucího kupujícího k dodatečnému výběru jiného standardního vybavení z aktuální nabídky budoucího prodávajícího. Tento dodatečný výběr může budoucí kupující uplatnit pouze v termínu do 30ti kalendářních dnů od zaslání výzvy od budoucího prodávajícího, nebude-li v této výzvě určen termín jiný. V případě, že tento dodatečný výběr nebude proveden v tomto termínu, je oprávněn provést tento dodatečný výběr budoucí prodávající. Tento postup nemá vliv na sjednanou kupní cenu dle čl. IV. této smlouvy. Ustanovení tohoto článku a čl. X. této smlouvy se netýká společných částí domu ani pozemků popsanych v čl. III. odst. 1 této smlouvy.



**čl. X.****Nadstandardní provedení a vybavení**

1. Budoucí kupující je oprávněn písemně požádat, za dále uvedených podmínek, budoucího prodávajícího o změnu vybavení nebo provedení dispozičních a interiérových úprav jednotky nad rámec stanovený touto smlouvou, a to výběrem z nabídky budoucího prodávajícího s tím, že ceny těchto nadstandardních výrobků nebo úprav jsou obsaženy v „Ceníku klientských změn“, který je součástí přílohy č. 7 této smlouvy (dále jen „Ceník“).
2. Požadavky na nadstandardní úpravy a jejich výběr dle článku X. odst.1 může budoucí kupující uplatnit pouze v termínu uvedeném v „Harmonogramu klientských změn“, který je přílohou č. 7 této smlouvy, případně který předá či zašle budoucí prodávající budoucímu kupujícímu, a který se tímto předáním stane přílohou č. 7 této smlouvy (dále jen „Harmonogram“).
3. Budoucí kupující bere na vědomí, že požadavky dle tohoto článku této smlouvy mohou být realizovány pouze v rozsahu technicky možném, neodporujícím technickým ani právním normám, neohrožujícím datum dokončení stavby domu a neodporujícím celkové koncepci investora při realizaci této stavby.
4. Cena nadstandardních úprav a vybavení a z něj plynoucích víceprací požadovaných budoucím kupujícím po podpisu této smlouvy bude řešena písemně, a to na formuláři „Standardního a nadstandardního vybavení“, který musí být podepsán každou smluvní stranou této smlouvy. Cenu nadstandardních úprav uvedenou v tomto formuláři je budoucí kupující povinen uhradit do 5ti dnů od podpisu formuláře poslední smluvní stranou. Dnem úhrady ceny nadstandardních úprav se stává citovaný formulář součástí přílohy č. 2 této smlouvy s tím, že předmět budoucího převodu bude dokončen v souladu s ním. Neuhradí-li budoucí kupující cenu nadstandardních úprav do 5ti dnů ode dne, ve kterém poslední smluvní strana podepíše shora citovaný formulář, pozbývají všechny dohody v něm obsažené platnosti i účinnosti a předmět budoucího převodu může být dokončen bez ohledu na něj.
5. Budoucí prodávající si vyhrazuje pro případ, že bude v průběhu výstavby některý z výrobků vyřazen z výroby, právo písemně vyzvat budoucího kupujícího k dodatečnému výběru z nabídky budoucího prodávajícího obsažené v „Ceníku“. Tento výběr může budoucí kupující uplatnit pouze v termínu do 30ti kalendářních dnů od zaslání výzvy od budoucího prodávajícího, nebude-li v této výzvě určen termín jiný. V případě, že tento dodatečný výběr nebude proveden v tomto termínu, bude budoucím prodávajícím vybrán ekvivalentní výrobek. Smluvní strany se dohodly, že tento dodatečný výběr bude řešen samostatným Dodatkem k této smlouvě podepsaným oběma smluvními stranami nejdéle do 5ti kalendářních dnů od uskutečnění dodatečného výběru. Přílohou uzavřeného Dodatku bude nový formulář „Standardní a nadstandardní vybavení“. Cena tohoto dodatečného výběru bude splatná do 5ti kalendářních dnů od podpisu Dodatku k této smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že pokud platba za dodatečný výběr nebude uhrazena ani do 2 kalendářních dnů od lhůty splatnosti, bude předmět převodu dokončen v takovém provedení, které bude přiměřeně odpovídat standardnímu provedení. Nezaplacením dodatečného výběru zanikne platnost i účinnost Dodatku uzavřeného k této smlouvě dle tohoto odstavce. Pro případ, že dodatečný výběr bude v nižší ceně než výběr původní, je budoucí prodávající povinen do 10ti kalendářních dnů vrátit budoucímu kupujícímu vzniklý přeplatek.
6. Do doby uzavření smlouvy kupní a převzetí jednotky není budoucí kupující oprávněn provádět na stavbě jakékoli úpravy, a to jak sám, tak ani prostřednictvím třetích osob.

**čl. XI.****Termín výstavby**

1. Budoucí prodávající se zavazuje dokončit výstavbu domu nejpozději do **31.12.2022** tak, že v této lhůtě bude vydán kolaudační souhlas povolující jeho užívání, kterým bude stavebním úřadem zjištěno, že dům a všechny jeho prvky nevykazují závady bránící bezpečnému užívání. Pro případ, že výstavba domu nebude moci pokračovat z důvodů způsobených vyšší mocí, oznámí budoucí prodávající tuto skutečnost neprodleně budoucímu kupujícímu. Jakmile uvedené důvody pomínou, oznámí neprodleně budoucí prodávající tuto skutečnost budoucímu kupujícímu.
2. Za vyšší moc se pokládají okolnosti, které vzniknou nezávisle na vůli smluvních stran po uzavření této smlouvy v důsledku nepředvídatelných a neodvratitelných událostí mimořádné povahy. O dobu trvání vlivu vyšší moci se automaticky prodlužuje doba plnění závazků vyplývajících z této smlouvy. V případě, že stav vyšší moci bude trvat déle než 30 dnů, projednají smluvní strany další postup.

**čl. XII.****Záruční doba**

Záruční doba domu a jednotek pro kupujícího se sjednává na 36 měsíců. U dodávek výrobků a zařízení pro vybavení jednotek či společných částí domu je záruční doba stanovena jejich výrobcí v záručních listech s tím, že přehled výrobků s kratší zárukou bude tvořit přílohu smlouvy kupní. Všechny záruční doby počínají běžet dnem protokolárního předání a převzetí předmětu převodu jednotky/jednotek, u domu (společných částí) jeho uvedením do provozu. Za den uvedení domu do provozu se považuje den převzetí první jednotky kupujícím odlišným od osoby prodávajícího. Záruka poskytnutá na předmět budoucího převodu může být podmíněna prováděním běžné údržby budoucím kupujícím a/nebo prováděním odborné údržby jednotlivých částí předmětu budoucího převodu či prováděním odborných servisních výkonů. Bude-li s těmito činnostmi spojena nutnost vynaložení nákladů, musí se jednat o náklady nepřevyšující v daném místě a čase obvyklou výši. Veškeré vady včetně vad skrytých musí být uplatněny v záruční době, jinak práva plynoucí z případných vad zanikají. Smluvní strany sjednávají, že při užívání předmětu budoucího převodu či při uplatnění případných reklamací bude postupováno v souladu s pravidly uvedenými v informaci - návodu k použití předmětu převodu a v souladu s platnou právní úpravou.

### čl. XIII.

#### Ostatní ujednání

1. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran a právní nástupce právních nástupců. Zabezpečit řádně takový přechod je právní povinností té které smluvní strany. Přechod práva nastává rovněž děděním s výhradou ustanovení čl. VI. odst. 5. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit, aby byla realizace Projektu byla vždy finančně a ekonomicky nezávislá na jeho dalších případných aktivitách. Pokud by byla tato nezávislost Projektu ohrožena (například úmyslem zahájit přípravu a výstavbu dalšího domu), zavazuje se budoucí prodávající zajistit v souladu s ust. § 1895 a násl. NOZ postoupení této smlouvy z budoucího prodávajícího na novou právnickou osobu, která bude oprávněná čerpat úvěr na realizaci Projektu a Projekt dokončí. Budoucí kupující tímto dává s výše popsáním postoupením smlouvy ze strany budoucího prodávajícího v souladu s ust. § 1897 odst. 1 NOZ svůj výslovný souhlas a zavazuje se takové postoupení nezmařit. Ukáže-li se, že je z jakéhokoliv důvodu třeba k takovému postoupení smlouvy souhlas budoucího kupujícího či uzavření písemného dodatku, kterým bude změna v osobě budoucího prodávajícího realizována (např. půjde-li o požadavek banky financující Projekt), je takový řádně podepsaný souhlas budoucí kupující povinen doručit v písemné formě budoucímu prodávajícímu do 14 dnů od výzvy, popřípadě je povinen zmíněný dodatek s budoucím prodávajícím do 14 dnů od výzvy řádně uzavřít. Případné prodlení se splněním této povinnosti se považuje za zmaření postoupení smlouvy budoucím kupujícím. Poruší-li budoucí kupující povinnost nezmařit shora citované postoupení smlouvy, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Poruší-li budoucí kupující povinnost nezmařit shora citované postoupení smlouvy, je budoucí prodávající oprávněn po budoucím kupujícím požadovat také smluvní pokutu ve výši 10% z celkové kupní ceny předmětu budoucího převodu. V případě postoupení této smlouvy dle tohoto odstavce se nepoužije ust. § 1899 NOZ.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že všechny závazné projevy vůle je třeba činit písemnou formou a prokazatelně je doručit druhé smluvní straně. V případě, že smluvní strana, které je listina adresována, její přijetí odmítne nebo jiným způsobem přijetí zabráni (např. nesdělí změnu adresy), považuje se za prokazatelné doručení třetí pracovní den od odeslání listiny.
3. Je povinností smluvních stran neprodleně oznámit změnu adresy pro doručování druhé smluvní straně, jinak platí doručování dle adresy v záhlaví této smlouvy, která je adresou ve smyslu ustanovení § 80 odst. 1 NOZ.
4. Pokud je v této smlouvě počátek běhu sjednané lhůty nebo doby vázán na okamžik doručení písemnosti bude se postupovat dle úpravy doručování v článku XIII. odst. 2. této smlouvy.
5. Pokud konec běhu sjednaných lhůt připadne na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den.
6. Budoucí kupující bere na vědomí, že v okolí předmětu budoucího převodu může probíhat další výstavba realizovaná budoucím prodávajícím či třetí osobou, a to v souladu s aktuálním stavem a budoucím vývojem územního plánu v dané lokalitě. Budoucí kupující se zavazuje nečinit jakékoliv kroky, které by omezovaly či bránily další výstavbě, kterou bude budoucí prodávající v souladu s aktuálním stavem a budoucím vývojem územního plánu v dané lokalitě kdykoliv provádět v okolí předmětu budoucího převodu dle této smlouvy, popřípadě o kterou bude v souladu s aktuálním stavem a budoucím vývojem územního plánu v dané lokalitě v okolí předmětu budoucího převodu usilovat. Zejména se budoucí kupující zavazuje nečinit v rámci územního či stavebního řízení probíhající v souvislosti s citovanou výstavbou budoucího prodávajícího či jakékoliv společnosti ze skupiny FINEP žádná jednání směřující k úplnému či částečnému zmaření záměru stavebníka v daném řízení. Obě strany potvrzují, že si jsou vědomy skutečnosti, že budoucí prodávající by

tuto smlouvu neuzavřel, pokud by věděl, že budoucí kupující v budoucnu poruší kteroukoliv povinnost či ujištění dle tohoto odstavce. S ohledem na to se sjednává, že pokud budoucí kupující poruší jakoukoliv povinnost sjednanou v tomto odstavci, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit, a to z důvodů na straně budoucího kupujícího, který ponese v takovém případě všechny náklady a škody s tím spojené. Stejně ujednání bude obsaženo i ve smlouvě kupní.

7. Podlahovou plochou jednotky se pro účely této smlouvy rozumí podlahová plocha jednotky stanovená dle ust. § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Budoucí kupující byl seznámen s průkazem energetické náročnosti budovy, respektive předmětu budoucího převodu s tím, že předmět budoucího převodu je stavěn tak, že bude zařazen v kategorii B. Je-li na straně budoucího kupujícího více účastníků, lze pro jejich společné označení užívat pro zjednodušení i jednotné číslo. Není-li v této smlouvě sjednáno jinak nebo nevyklučuje-li to povaha závazku, platí, že jsou všichni budoucí kupující zavázáni k plnění povinností z této smlouvy, jakož i povinností s ní související, společně a nerozdílně. To platí i ohledně nároků z případného odstoupení od této smlouvy. Smluvní strany dále sjednávají, že veškeré marketingové, reklamní či jiné podklady budoucího prodávajícího jsou orientační a pro vzájemná práva smluvních stran je podstatná pouze tato smlouva. Dále platí, že jednotliví budoucí kupující si uzavřením této smlouvy udělují plnou moc k přebírání jakýchkoliv písemností zasláných dle této smlouvy či v souvislosti s ní. Je-li na straně budoucího kupujícího více účastníků, musí si při uzavření smlouvy kupní zvolit formu vlastnictví, do kterého je předmět převodu nabýván a případně velikost podílu, a to v souladu s platnou právní úpravou (společné jmění manželů, spoluvlastnictví atd....).
8. Uzavřely-li smluvní strany před uzavřením této smlouvy ohledně předmětu budoucího převodu (či jeho části) Smlouvu o rezervaci nemovitosti (dále též jen „RS“), považuje se uzavření této smlouvy za splnění povinností stran z RS souvisejících s předmětem budoucího převodu popsaného v čl. III. této smlouvy. Případná ujednání této smlouvy odlišná od RS jsou výsledkem dohody smluvních stran. Z hlediska práv a povinností stran, jakož i z hlediska vymezení předmětu budoucího převodu, jsou podstatná pouze ujednání této smlouvy (včetně jejích příloh) a obecně závazných právních předpisů. Jakékoliv další podklady, které nejsou součástí této smlouvy, nejsou z hlediska práv a povinností stran právně významné.

#### čl. XIV.

##### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva včetně jejích příloh, které jsou její nedílnou součástí, je vyhotovena ve 2 vyhotoveních platnosti originálu, z nichž každá strana obdrží po jejím podpisu po jednom vyhotovení.
2. Tato smlouva byla uzavřena v sídle budoucího prodávajícího a nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky. Smluvní strany v souladu s ust. § 1765 odst. 2 rozhodly, že na sebe v celém rozsahu přebírají nebezpečí změny okolností.
3. Změny nebo dodatky této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných všemi jejími účastníky. Smluvní strany dále sjednávají, že tuto smlouvu nelze měnit elektronickou formou ani jakýmkoliv jiným způsobem než uzavřením dodatku s podpisy všech účastníků této smlouvy na téže listině. Jakákoliv komunikace vedená v souvislosti s touto smlouvou ústně či elektronicky není návrhem či nabídkou na změnu této smlouvy nebo uzavření jakékoliv jiné smlouvy stran. V této souvislosti se tedy strany dohodly, že jejich veškeré vzájemné smluvní vztahy musí být uzavřeny písemně s podpisy všech účastníků této smlouvy na téže listině. Postoupení této smlouvy za podmínek sjednaných v ust. čl. XIII. odst. 1. této smlouvy není z tohoto hlediska považováno za změnu této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající poskytne prostřednictvím společnosti FINEP CZ a.s. se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, IČ: 26503387, budoucímu kupujícímu běžné služby související s koupí nemovitostí dle čl. III. této smlouvy bezplatně. Nadstandardní služby, pokud se na nich smluvní strany se společností FINEP CZ a.s. vzájemně dohodnou, budou poskytovány za poplatek, jehož výše je stanovena v ceníku služeb, který tvoří přílohu č. 5 této smlouvy. Uvedené poplatky budou vybírány společností FINEP CZ a.s. a budou jejím příjmem za služby poskytnuté budoucímu kupujícímu. Budoucí prodávající však garantuje budoucímu kupujícímu, že společnost FINEP CZ a.s. nebude za služby popsané v předmětném ceníku účtovat oproti tomuto ceníku poplatky vyšší.
5. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy smluvních stran z ní vyplývající příslušnými ustanoveními NOZ a právních předpisů souvisejících.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a nikoliv v omylu. Na důkaz toho a svého souhlasu s obsahem smlouvy připojují vlastnoruční podpisy.

**Seznam příloh**

- 1) Schematický plán a umístění předmětu převodu.
- 2) Popis stavebního provedení domu a bytu
- 3) Kopie snímku katastrální mapy.
- 4) Kopie přísl. LV.
- 5) Ceník služeb.
- 6) Kopie plné moci zmocněnce budoucího prodávajícího.
- 7) Ceník a harmonogram clientských změn.

V Praze dne .....

V Praze dne .....

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

.....  
Společnost **FINEP RUZYNĚ bytová k.s.**,  
kterou zastupuje na základě plné moci  
[xxx]

.....  
[xxx]