

**FINEP****RD Britská čtvrt' III**

Číslo smlouvy: [xxx]

Společnost: **Office Center Stodůlky SIGMA a.s.**  
 se sídlem: Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1  
 IČ: 27915310  
 zapsaná: Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12012  
 bankovní spojení: **Komerční banka a.s., Na Příkopě 33, 114 07 Praha 1**  
 číslo účtu: **115-5446670247/0100, IBAN: CZ70 0100 0001 1554 4667 0247, BIC kód: KOMBCZPP**  
 variabilní symbol: [xxx],  
 kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 03.10.2017 [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 (nebo spoluvlastníkem v potřebném rozsahu) „Předmětu budoucího převodu“, který je specifikován ve znění Smlouvy kupní, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „Smlouva kupní“).
2. K jednání s klienty a k úkonům spojeným s propagací, jednáním s klienty – budoucími kupujícími a s 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 vzájemně „Smlouvu kupní“.
2. Smluvní strany se zavazují uzavřít „Smlouvu kupní“ do **35 dnů** od uzavření této smlouvy. Budoucí prodávající je však oprávněn odepřít uzavření „Smlouvy kupní“ až do doby úplné úhrady kupní ceny „Předmětu budoucího převodu“ s tím, že ujednání odst. 6. čl. IV. této smlouvy není dotčeno.
3. Smluvní strany se dohodly, že „Smlouva kupní“ bude uzavřena ve znění uvedeném v příloze č. 1 této smlouvy.

### čl. III.

#### Kupní cena předmětu budoucího převodu

1. Kupní cena „Předmětu budoucího převodu“ byla stanovena dohodou smluvních stran v celkové výši

- [xxx],- Kč (slovy: [xxx] korun českých) včetně příslušné DPH platné v době uzavření této smlouvy.
2. Účastníci této smlouvy si jsou vědomi povinnosti úpravy výše sjednané kupní ceny pro případ, že k datu uzavření smlouvy kupní bude v účinnosti odlišná právní 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 budoucí 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.

#### čl. IV. Splatnost kupní ceny

1. Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující zaplatí budoucímu prodávajícímu kupní cenu uvedenou v čl. III. odst. 1. této smlouvy, tj. částku ve výši [xxx],-Kč (slovy: [xxx] korun českých) podle tohoto vzájemně odsouhlaseného splátkového kalendáře:
1. záloha ve výši **200 000,-Kč** (slovy: **dvě stě tisíc** korun českých) bude budoucím kupujícím zaplacená do **10 dnů** od uzavření této smlouvy na účet budoucího prodávajícího,
  2. zálohu ve výši [xxx],-Kč (slovy: [xxx] korun českých), v níž je zahrnuta poměrná část příslušné DPH, je budoucí kupující povinen zaplatit z vlastních zdrojů či z výnosu z úvěru poskytnutého příslušnou hypoteční bankou či stavební spořitelnou (dále jen „hypoteční banka“) tak, že „hypoteční banka“ tuto částku uvolní a převede z účtu budoucího kupujícího u ní zřízeného na bankovní účet budoucího prodávajícího, uvedený v čl. IV. odst. 3. této smlouvy, a to nejpozději do **30 dnů** od uzavření této smlouvy. Poruší-li budoucí kupující tuto povinnost, není až do jejího splnění budoucí prodávající povinen uzavřít smlouvu kupní,
  - doplatek, v němž je zahrnuta poměrná část příslušné DPH, se budoucí kupující zavazuje uhradit takto: částku ve výši [xxx],-Kč (slovy: [xxx] korun českých) je budoucí kupující povinen uhradit z vlastních zdrojů či z výnosu z úvěru poskytnutého příslušnou „hypoteční bankou“ tak, že „hypoteční banka“ tuto částku uvolní a převede z účtu budoucího kupujícího u ní zřízeného, na bankovní účet budoucího prodávajícího, uvedený v čl. IV. odst. 3. této smlouvy, a to nejpozději do **30 dnů** od uzavření této smlouvy.
2. Pokud bude budoucí kupující hradit kupní cenu či kteroukoliv její část z úvěru od „hypoteční banky“, zavazuje se budoucí kupující:
- splnit veškeré podmínky stanovené „hypoteční bankou“ v úvěrové smlouvě pro čerpání částky doplatku kupní ceny,
  - koupit „Předmět budoucího převodu“ se zástavním právem, zřízeným na základě zástavní smlouvy uzavřené před podpisem smlouvy kupní mezi budoucím prodávajícím jako zástavcem, „hypoteční bankou“ 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, budou budoucím kupujícím hrazeny bankovním převodem na účet vedený u bankovního ústavu **Komerční banka a.s.**, č. účtu: **115-5446670247/0100, IBAN: CZ70 0100 0001 1554 4667 0247, BIC kód: KOMBCZPP**, variabilní symbol [xxx].
4. 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. 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.

5. Budoucí prodávající se zavazuje vytvořit podmínky pro podání žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru budoucímu kupujícímu, jeho schválení a čerpání tím, že k tomu poskytne potřebnou součinnost a „hypoteční bance“ předá obvyklé 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 případě uzavření úvěrové smlouvy budoucím kupujícím s hypoteční bankou uzavře s „hypoteční bankou“ zástavní smlouvu 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 bance, 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.
6. Neuhradí-li budoucí kupující řádně a včas 1. zálohu na kupní cenu dle čl. IV. odst. 1. písm. a), je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Budoucí kupující je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit do 20 dnů od jejího uzavření, a to aniž by došlo k porušení povinností prodávajícího. V takovém případě je však budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu odstupné ve výši 1. zálohy na kupní cenu dle čl. IV. odst. 1. písm. a). Smluvní strany sjednávají, že odstupné může být uhrazeno zápočtem na uhrazenou 1. zálohu. Tímto postupem se také smlouva ruší a smluvní strany jí již nejsou vázány. Nenastane-li některá z předchozích variant zrušení smlouvy, je sjednáno následující: neuhradí-li budoucí kupující nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy celou kupní cenu sjednanou v čl. III. nebo bude-li budoucí kupující v prodlení s povinností uzavřít v dohodnuté lhůtě smlouvu kupní, je po něm budoucí prodávající oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10% z kupní ceny uvedené v čl. III. odst. 1. této smlouvy. Neuhradí-li budoucí kupující nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy celou kupní cenu sjednanou v čl. III. nebo bude-li budoucí kupující v prodlení s povinností uzavřít v dohodnuté lhůtě smlouvu kupní, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

#### čl. V.

#### 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.
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. Budoucí kupující souhlasí s tím, aby mu byla v případě naléhavé potřeby náhradně zasílána korespondence elektronickou formou na adresu: [xxx]. Na tuto elektronickou adresu je budoucí prodávající oprávněn zasílat též nezávazná potvrzení o přijetí plateb dle této smlouvy s tím, že nepřeje-li si budoucí kupující zasílání těchto potvrzení, je oprávněn kdykoliv elektronicky požádat budoucího prodávajícího o jejich nezasílání. Tuto žádost odešle budoucí kupující na mail svého obchodníka, který zajistí do 30 dnů od obdržení žádosti zrušení zasílání citovaných potvrzení.
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 V. 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. 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 zasílaných 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 budoucího převodu nabýván a případně velikost podílu, a to v souladu s platnou právní úpravou (společné jmění manželů, spoluvlastnictví atd....).

#### čl. VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve [xxx] stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jejím podpisu po jednom vyhotovení.
2. Tato smlouva 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.
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 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. 2 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. Smluvní strany se dále dohodly, že se z důvodu projektového financování výstavby tohoto projektu vylučuje právo budoucího kupujícího postoupit tuto smlouvu či jakékoliv pohledávky z ní na třetí osobu.
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) Znění smlouvy kupní.
- 2) Ceník služeb.

V Praze dne [xxx]

V Praze dne [xxx]

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

.....  
Společnost **Office Center Stodůlky SIGMA a.s.**,  
kterou zastupuje na základě plné moci  
[xxx]

.....  
[xxx]