

## Smlouva o smlouvě budoucí kupní

(číslo obchodního případu .....)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli účastníci:

### Bydlení Vysoká Pec s.r.o.

IČO: 09782711

se sídlem: Vysoká Pec 139, 262 41 Bohutín

bankovní spojení: účet č. ...., vedený u .....a. s.

zastoupena Tomášem Ricem, jednatelem

kontakt (tel., e-mail): tel. ...., e-mail: .....

var. symbol: číslo obchodního případu

(dále jako „**Budoucí prodávající**“)

a

.....

r. č. ....

trvale bytem: .....

telefon: .....

e-mail: .....

bankovní spojení: účet č. ...., vedený u .....a. s.

(dále jako „**Budoucí kupující**“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující dále také společně jako „**Smluvní strany**“ a každý samostatně jako „**Smluvní strana**“)

tuto

### smlouvu o budoucí smlouvě kupní

dle ust. § 1785 a násl. a § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) (dále jen „**Smlouva**“)

### Článek I.

#### Prohlášení Budoucího prodávajícího

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že:

- je výlučným vlastníkem
  - a) pozemku parc.č. st. 168/1 (zastavěná plocha a nádvoří) na LV č. 1045, součástí pozemku je stavba stojící na tomto pozemku, č.p. 139, v části obce Vysoká Pec, způsob využití obč.vyb
  - b) pozemku parc.č. 98/37 (ostatní plocha) na LV č. 1045
  - c) pozemku parc.č. 98/74 (ostatní plocha) na LV č. 1045

vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, katastrální území Vysoká Pec u Bohutína, obec Bohutín (dále jen „**katastrální úřad**“)

(dále společně jen „**Pozemek**“), na kterých bude jako investor realizovat developerský projekt „Bydlení Vysoká Pec“ (dále jen „**Projekt**“); a

- před uzavřením kupní smlouvy o prodeji a koupi Nemovitostí (jak je tento pojem definován níže) s Budoucím kupujícím (dále jen „**Smlouva kupní**“) postaví na Pozemku bytový dům, jehož stavbu uskuteční podle a v souladu s podmínkami stavebního povolení vydaného příslušným

stavebním úřadem podle schválené projektové dokumentace a v souladu s rozhodnutími, podklady a smlouvami (dále jen „**Dům**“).

2. Budoucí prodávající dále prohlašuje, že na stavbu Domu bylo vydáno dne 08.06.2020 pod č.j.: MeUPB 48758/2020 stavební povolení, které nabylo právní moci dne 30.04.2021, a že toto povolení (ve znění jeho případných změn) je nadále v platnosti. Stavba byla zahájena v termínu 4/2021. Stavební povolení z roku 2020 se týká služebních bytů, V měsíci 5/2021 bylo vydáno stavební povolení na rezidenční bydlení, a to změnou územního plánu, který proběhl z roku 2020, **pod č.j.:** MeUPB 45560/2021.
3. Budoucí prodávající prohlašuje, že v době uzavření Smlouvy kupní nebudou na Nemovitostech váznout žádné služebnosti a/nebo zástavní práva s výjimkou (i) zástavního práva úvěrovací banky, ve prospěch které bude případně zřízeno v souvislosti se zajištěním hypotečního úvěru Budoucího kupujícího, (ii) zástavního práva banky, která poskytuje Budoucímu prodávajícímu finanční prostředky k realizaci Projektu a které bude bez zbytečného odkladu z Nemovitostí odstraněno po uzavření Smlouvy kupní a úplném zaplacení Kupní ceny (jak je tento pojem definován níže), a/nebo (iii) služebností případně zřízených k prospěšnějšímu užívání sousedních nemovitostí či k umožnění užívání nemovitostí, jichž se Budoucí kupující stane na základě budoucího vlastnictví podle této Smlouvy spoluvlastníkem, služebností případně zřízených ke společným částem Domu, služebností případně vyplývajících z právních předpisů a smluv uzavřených se správcí, provozovateli nebo vlastníky inženýrských sítí a komunikací či vlastníky, správcí nebo provozovateli technologických zařízení a celků souvisejících se stavbou Domu (např. služebnost inženýrské sítě, služebnost stezky a cesty vztahující se k veřejnému osvětlení a jeho údržbě, služebnost stezky a cesty vztahující se k vodovodním a kanalizačním řadům a jejich údržbě, služebnost stezky a cesty vztahující se k elektrickému vedení a jeho údržbě, služebnost stezky a cesty vztahující se k parkovacím stáním a jejich údržbě (užívání příslušné komunikace za tím účelem)).
4. Budoucí prodávající prohlašuje, že v souladu s ustanovením § 1166 občanského zákoníku učiní prohlášení vlastníka, kterým vlastnické právo k věci rozdělí na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**Prohlášení**“). Budoucí prodávající si vyhrazuje právo měnit Prohlášení před podpisem Smlouvy kupní (např. z důvodu změny dispozic jednotek v Domě na základě klientských změn).
5. Budoucí prodávající se zavazuje, že veškeré přípravné a stavební práce, které zajišťuje, budou provedeny tak, aby nejpozději do dne 31.03.2022 bude podána žádost o kolaudaci Domu. Smluvní strany se dohodly, že tato lhůta se může prodloužit o tolik dnů, kolik dnů během doby výstavby (tj. od započetí stavby do doby její kolaudace) působila vyšší moc. Smluvní strany se dohodly, že za dny, kdy působí vyšší moc, budou považovat zejména dny, kdy denní teplota vzduchu přesáhne plus 35 stupňů Celsia, případně bude nižší než minus 5 stupňů Celsia, dále živelné pohromy, havárie nezaviněné žádnou ze Smluvních stran, překážky na straně orgánů veřejné moci, tj. zejména jejich nečinnost, nevydání rozhodnutí v zákonné lhůtě nebo odvolání se účastníka řízení. Za vyšší moc se v tomto smyslu nepovažují zejména změny ekonomického, finančního a měnového rázu, nedostatek finančních prostředků k plnění závazků z této Smlouvy, běžné nemoci a úrazy. Předběžný termín možného zahájení předávání jednotek v Domě předpokládá Budoucí prodávající v termínu 04/2022 s tím, že jednotky budou předány nejpozději do tří (3) měsíců od zahájení jejich předávání.

## **Článek II.**

### **Předmět Smlouvy**

1. Předmětem této Smlouvy je závazek Smluvních stran uzavřít v budoucnu za podmínek uvedených v této Smlouvě Smlouvu kupní, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Nemovitostem včetně všech jejich součástí a příslušenství a jejíž vzor je obsažen v Příloze č. 3 této Smlouvy.
2. Budoucí prodávající do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu, kterým bude povoleno Dům užívat, podá žádost o přidělení čísla popisného a do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne přidělení čísla popisného podá návrh na zápis Domu nebo dokončených jednotek s případnou změnou Prohlášení do katastru nemovitostí. Do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne provedení zápisu Domu a dokončených jednotek na příslušný list vlastnictví katastru nemovitostí a provedení vkladu případné změny Prohlášení do katastru nemovitostí zašle Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření Smlouvy kupní, na základě které Budoucí prodávající převede Nemovitosti do vlastnictví Budoucího kupujícího.

3. Smluvní strany se zavazují uzavřít Smlouvu kupní do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne, kdy Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření Smlouvy kupní. Výzvu zašle Budoucí prodávající doporučeným dopisem, ve kterém uvede termín a místo uzavření Smlouvy kupní, případně e-mailem na adresu [ ]; v takovém případě je Budoucí kupující povinen bez zbytečného odkladu Budoucímu prodávajícímu potvrdit v odpovědi na tento e-mail jeho obdržení. Budoucí prodávající není povinen uzavřít Smlouvu kupní dříve, než Budoucí kupující zaplatí všechny platby na Kupní cenu, které budou podle této Smlouvy splatné před uzavřením Smlouvy kupní.
4. Smluvní strany se dohodly, že údaje dosud chybějící v této Smlouvě, resp. Smlouvě kupní, budou doplněny v souladu s Prohlášením v aktuálním znění, zápisy na příslušném listu vlastnictví katastru nemovitostí, občanským zákoníkem a ostatními závaznými právními předpisy, a takto budou obsaženy ve Smlouvě kupní s tím, že podstatné náležitosti smlouvy, týkající se předmětu Smlouvy kupní, předmětu převodu (Nemovitostí) a ceny a doby uzavření Smlouvy kupní, považují Smluvní strany za sjednané touto Smlouvou. Budoucí kupující prohlašuje, že vymezení těchto podstatných náležitostí Smlouvy kupní považuje za dostatečně určité.
5. Společně s podpisem Smlouvy kupní Smluvní strany podepíší i návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí. Tento návrh bude podán Budoucím prodávajícím příslušnému katastrálnímu úřadu s příslušnými doklady do deseti (10) kalendářních dnů ode dne uzavření Smlouvy kupní, pokud Smlouva kupní nestanoví jinak.

### **Článek III. Předmět převodu**

1. Předmětem budoucí Smlouvy kupní bude převod vlastnického práva k:
  - jednotka zahrnující
    - byt** označený ve stavebně – technické dokumentaci jako byt č. \_\_\_\_\_  
podlaží: \_\_\_\_\_  
orientace oken: \_\_\_\_\_  
velikostní kategorie: \_\_\_\_\_  
předběžná užitná plocha bytu: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
předběžná plocha balkonu: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
předběžná plocha terasy: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
předběžná plocha zahrady náležící k bytu: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

(dále jen „**Byt**“) jehož příslušenstvím bude

sklep č. \_\_\_\_\_  
v domě č. \_\_\_\_\_  
podlaží: \_\_\_\_\_  
předběžná plocha: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Předběžná výměra podlahové plochy Bytu pro účely výpočtu spoluvlastnického podílu na společných částech Domu je \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, přičemž v této výměře nejsou ve smyslu ustanovení § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., v platném znění, zahrnuty plochy balkonu/balkonů nebo terasy, které jsou součástí společných částí Domu, avšak jsou určeny k užívání výhradně vlastníkem Bytu;

- podíl na společných částech nemovité věci, tj. pozemků vymezených Prohlášením, a společných částí Domu, a to ve výši poměru velikosti podlahové plochy Bytu k podlahovým plochám všech bytů v Domě, stanovený v Prohlášení;
- spoluvlastnický podíl na pozemku určeném k venkovnímu parkovacímu stání (dále jen „**Parkovací stání**“) Se spoluvlastnickým podílem na Parkovacím stání bude spojeno právo užívat venkovní parkovací stání č. ....

(společně jako „**Nemovitosti**“)

2. V případě, že výměra podlahové plochy Bytu, která bude uvedena v Prohlášení, bude odlišná o méně než nebo rovná 3 % od výměry podlahové plochy uvedené v této Smlouvě, ujednávají Smluvní strany, že tato odchylka nemůže být důvodem k odstoupení od této Smlouvy a nebude mít vliv na Kupní cenu. Pokud odchylka přesáhne +/- 3 %, bude Kupní cena upravena poměrně tomu,

o kolik odchylka přesahuje +/- 3 %. Pokud odchylka přesáhne +/- 5 %, bude Budoucí kupující mimo to oprávněn od této Smlouvy odstoupit nejpozději do třiceti (30) kalendářních dnů poté, kdy se o takové odchylce dozví.

3. Půdorys Bytu (podle projektové dokumentace pro stavební řízení) je obsažen v Příloze č. 2 této Smlouvy.
4. Součástí Bytu budou i veškeré jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ÚT, elektroinstalace, odpady apod. včetně uzavíracích ventilů), avšak kromě stoupacích vedení.
5. Specifikace společných částí Domu bude vycházet z nařízení vlády č. 366/2013 Sb., v platném znění, a bude upřesněna ve Smlouvě kupní. V Budově budou vymezeny i společné části, které budou ve výlučném užívání vlastníků některých jednotek.
6. Byt je ohraničen:
  - a) vnitřními povrchy obvodových stěn, podlahou, stropem (konstrukcí krovu); a
  - b) výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících Byt.
7. Pokud se tak Budoucí prodávající rozhodne, budou na koupi pozemku určeného v budoucnu pro zřízení Parkovacího stání uzavřeny samostatné kupní smlouvy; ohledně těchto kupních smluv platí totéž, co je sjednáno pro Smlouvu kupní, je-li to aplikovatelné.

#### **Článek IV.** **Kupní cena**

1. Kupní cena převáděných Nemovitostí byla stanovena dohodou Smluvních stran v celkové výši \_\_\_\_\_ Kč (slovy: \_\_\_\_\_ korun českých) včetně příslušné DPH platné pro příslušnou část kupní ceny v době uzavření této Smlouvy, z toho cena za Parkovací stání činí .....,- Kč (dále společně jako „**Kupní cena**“).
2. Kupní cena je konečná a může být změněna pouze z důvodu:
  - odchylky skutečné výměry Bytu nad přípustnou odchylku uvedenou v čl. III. odst. 2 této Smlouvy;
  - změny pravidel uplatňování daně z přidané hodnoty nebo její sazby; nebo
  - klientských změn dohodnutých Smluvními stranami.
3. Pro případ změny sazeb daně z přidané hodnoty k příslušnému dni zdanitelného plnění se Smluvní strany dohodly, že budou akceptovat změnu Kupní ceny, v jejíž příslušné části je daň z přidané hodnoty zahrnuta nebo v níž není daň z přidané hodnoty zahrnuta, o výši rozdílu, který bude vyjadřovat zvýšení nebo snížení sazeb této daně nebo o výši rozdílu, který vznikne případným zrušením osvobození od daně z přidané hodnoty.
4. Pokud dále v této Smlouvě není uvedeno jinak, zálohy na Kupní cenu se Budoucí kupující zavazuje hradit Budoucímu prodávajícímu převodem či vkladem na bankovní účet číslo \_\_\_\_\_, vedený u \_\_\_\_\_, pod variabilním symbolem \_\_\_\_\_, a to na základě faktur se splatností čtrnáct (14) kalendářních dnů. Faktury bude Budoucí prodávající odesílat Budoucímu kupujícímu zpravidla do sedmi (7) kalendářních dnů od splnění příslušné etapy dle platebního kalendáře záloh podle odst. 5 tohoto článku, formou doporučených poštovních zásilek na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, nebo na e-mailovou adresu [ ]; v takovém případě je Budoucí kupující povinen potvrdit bez zbytečného odkladu Budoucímu prodávajícímu v odpovědi na tento e-mail jeho obdržení.
5. Platební kalendář záloh na Kupní cenu je následující:
  - a) rezervační poplatek ve výši \_\_\_\_\_ Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) včetně příslušné DPH byl uhrazen před podpisem této Smlouvy;
  - b) první záloha ve výši 20 % z Kupní ceny včetně příslušné DPH, bude hrazena po uzavření této Smlouvy;
  - c) doplatek Kupní ceny včetně příslušné DPH bude hrazen po kolaudaci stavby Domu.

6. Smluvní strany sjednávají, že Budoucí kupující má právo uhradit kteroukoliv ze sjednaných záloh nebo jejich části i předčasně a Budoucí prodávající je povinen takovou úhradu zálohy přijmout. Kupní cena nebo kterákoliv její část se považuje za zaplacenou jejím připsáním na bankovní účet Budoucího prodávajícího uvedený v odst. 4 tohoto článku.
7. Veškeré platby podle této Smlouvy budou v mezibankovním platebním styku identifikovány variabilním symbolem, který je uveden v této Smlouvě nebo který bude totožný s číslem vystavené faktury.
8. Kupní cena neobsahuje žádné poplatky nebo náklady spojené s uzavřením této Smlouvy, Smlouvy kupní a případné zástavní smlouvy (zejména poplatky za ověření podpisů a za pořízení ověřených kopií dokumentů pro účely podání návrhů na vklad všech smluv uvedených v tomto odstavci a za pořízení ověřených kopií dokumentů pro úvěrující banky), stejně jako poplatky za podání návrhů na vklad zástavního práva ve prospěch úvěrující banky Budoucího kupujícího a návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Budoucího kupujícího podle Smlouvy kupní. Výše uvedené poplatky nebo náklady se zavazuje zaplatit vždy Budoucí kupující.
9. Smluvní strany se dohodly, že všechny návrhy na vklad práv podle této Smlouvy nebo v její souvislosti budou podány na katastr nemovitostí mimo jiné za podmínky, že Budoucí kupující uhradil již vynaložené náklady i zálohy na budoucí náklady ve smyslu předcházejícího odstavce.

#### **Článek V.**

#### **Odstoupení od Smlouvy, smluvní sankce**

1. Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy písemně odstoupit, pokud:
  - a) Budoucí prodávající nevyzve Budoucího kupujícího k uzavření Smlouvy kupní do patnácti (15) kalendářních dnů poté, kdy Budoucí kupující písemně upozornil Budoucího prodávajícího na uplynutí lhůty k učinění výzvy podle čl. II. odst. 2 této Smlouvy. V případě takového odstoupení je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu již uhrazené zálohy na Kupní cenu do čtrnácti (14) kalendářních dnů ode dne odstoupení od této Smlouvy a sdělení aktuálního bankovního spojení na Budoucího kupujícího; nebo
  - b) Smlouva kupní nebude uzavřena ani do dvaceti (20) kalendářních dnů od uplynutí lhůty pro uzavření Smlouvy kupní uvedené v čl. II. odst. 3 této Smlouvy výlučně z důvodu na straně Budoucího prodávajícího. V případě takového odstoupení je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu již uhrazené zálohy na Kupní cenu, a to do 14 kalendářních dnů ode dne odstoupení od této Smlouvy a sdělení aktuálního bankovního spojení na Budoucího kupujícího.
2. Pokud:
  - a) bude Budoucí kupující v prodlení s placením jakékoliv zálohy nebo doplatku na Kupní cenu po dobu delší než čtrnácti (14) kalendářních dnů; nebo
  - b) Smlouva kupní nebude uzavřena ani do dvaceti (20) kalendářních dnů ode dne marného uplynutí lhůty uvedené v čl. II. odst. 3 této Smlouvy z důvodu na straně Budoucího kupujícího, ačkoliv byl k uzavření Smlouvy kupní vyzván podle této Smlouvy,vzniká Budoucímu prodávajícímu vůči Budoucímu kupujícímu právo na zaplacení smluvní pokuty (i) ve výši 10 % z Kupní ceny, a dále (ii) pokud budou provedeny na Nemovitostech podle této Smlouvy jakékoliv klientské změny, ve výši rovnající se částce takových klientských změn. Smluvní pokuta se stává splatnou okamžitě.
3. Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy písemně odstoupit, pokud:
  - a) Budoucí kupující bude v prodlení s placením jakékoliv zálohy nebo doplatku na Kupní cenu podle této Smlouvy po dobu delší než čtrnáct (14) kalendářních dnů; nebo
  - b) Smlouva kupní nebude uzavřena ani do dvaceti (20) kalendářních dnů ode dne marného uplynutí lhůty uvedené v čl. II. odst. 3 této Smlouvy z důvodu na straně Budoucího kupujícího, ačkoliv byl k uzavření Smlouvy kupní vyzván podle této Smlouvy.V případě odstoupení se Budoucí prodávající zavazuje Budoucímu kupujícímu do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy Budoucí kupující doručí Budoucímu prodávajícímu informaci o svém

bankovním účtu, na který má být plněno, vrátit částku již zaplacených záloh na Kupní cenu sníženou o smluvní pokutu vzniklou podle této Smlouvy.

4. Budoucímu prodávajícímu nevznikne nárok na smluvní pokutu podle předchozího odstavce, došlo-li k prodlení v důsledku úmrtí kteréhokoliv účastníka této Smlouvy na straně Budoucího kupujícího nebo nastalo-li prodlení Budoucího kupujícího s placením až po zahájení insolvenčního řízení s Budoucím prodávajícím.
5. Bude-li Budoucí kupující v prodlení s placením jakékoliv platby podle této Smlouvy, zavazuje se Budoucí kupující zaplatit Budoucímu prodávajícímu z dlužné částky úrok z prodlení ve výši podle platných právních předpisů a Budoucí prodávající je oprávněn pozastavit provádění prací na Nemovitostech do doby úplného zaplacení všech dlužných částek. O dobu prodlení s úhradou plateb se prodlužuje termín sjednaný v článku I. odst. 5 této Smlouvy.
6. Smluvní strany sjednávají, že nárok na vrácení plnění uskutečněných na základě provedených klientských změn vznikne Budoucímu kupujícímu pouze v případě odstoupení od této Smlouvy podle odst. 1 tohoto článku.

#### **Článek VI.**

##### **Postup v případě placení Kupní ceny z úvěru Budoucího kupujícího**

1. V případě, že Budoucí kupující bude zcela nebo zčásti hradit Kupní cenu z prostředků poskytnutých mu úvěrující bankou, předloží Budoucímu prodávajícímu uzavřenou smlouvu o poskytnutí takového úvěru.
2. Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít s úvěrující bankou Budoucího kupujícího zástavní smlouvu k Nemovitostem nebo k jejich části určené úvěrující bankou, jež bude současně předmětem financování poskytnutého Budoucímu kupujícímu, pokud taková zástavní smlouva k Nemovitostem bude obsahovat taková ujednání, která jsou obvyklá v zástavních smlouvách uzavíraných bankami k zajištění úvěrů poskytovaných na financování nákupů nemovitostí. Budoucí kupující bere na vědomí, že v takovém případě bude v době uzavření Smlouvy kupní na Nemovitostech váznout i zástavní právo ve prospěch úvěrující banky Budoucího kupujícího zřízené v souvislosti s úvěrem, který úvěrující banka poskytne Budoucímu kupujícímu za účelem úhrady části Kupní ceny. Budoucí kupující se zřízením zástavního práva souhlasí a bude Nemovitosti nabývat zatížené tímto zástavním právem a případně dalšími omezeními vyplývajícími ze zástavní smlouvy k Nemovitostem. Budoucí kupující si je vědom toho, že vkladem vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí bude zástavní právo působit vůči němu jako nabyvateli Nemovitostí a s tímto bezvýhradně souhlasí. Zástavní smlouvu k Nemovitostem však Budoucí prodávající není povinen uzavřít dříve, než mu bude prokázáno uzavření příslušné úvěrové smlouvy.

#### **Článek VII.**

##### **Další práva a povinnosti Smluvních stran**

1. Smluvní strany sjednávají, že ve Smlouvě kupní bude ujednáno, že Budoucí prodávající předá a Budoucí kupující převezme předmět převodu (Nemovitosti) do patnácti (15) kalendářních dnů poté, co bude splněna poslední z níže uvedených podmínek: (i) zaplacení 100 % Kupní ceny, v níž bude rovněž zahrnuto 100 % ceny případných klientských změn, a 100 % ostatních plateb podle této Smlouvy a podle Smlouvy kupní, a (ii) nabytí právní moci rozhodnutí o vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího k Nemovitostem podle Smlouvy kupní do katastru nemovitostí. K vytvoření podmínek pro bezproblémové předání a převzetí Nemovitostí se Smluvní strany dohodly, že uskuteční předchozí prohlídku Nemovitostí, při které budou sepsány případné vady a nedodělky, které Budoucí kupující bude chtít uplatnit do protokolu o předání a převzetí Nemovitostí, pokud do této doby nezajistí Budoucí prodávající jejich odstranění. K této prohlídce vyzve Budoucí prodávající Budoucího kupujícího nejpozději sedm (7) kalendářních dnů před jejím plánovaným konáním.
2. Budoucí kupující se zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu do čtrnácti (14) kalendářních dnů ode dne uzavření této Smlouvy na bankovní účet č. ...., a.s., pod v.s. \_\_\_\_\_ jednorázový podíl za rezervovaný příkon elektřiny 16 A na odběrném místě ve výši 8.000,00 Kč V uvedené částce není zahrnuta daň z přidané hodnoty. Výše jednotkové ceny podílu 500,00 Kč bez DPH za 1 A je stanovena podle vyhlášky č. 16/2016 Sb., v platném znění.

3. Smluvní strany sjednávají, že ve Smlouvě kupní bude ujednáno, že Budoucí kupující, případně společenství vlastníků jednotek pro Dům, si zajistí pro Nemovitosti svým jménem a na svoje náklady s určeným správcem Domu nebo provozovateli jednotlivých inženýrských sítí a poskytovateli služeb uzavření všech smluv souvisejících s provozem Nemovitostí, zejména k odběru vody, odvádění splaškových vod apod. Toto ujednání nevyklučuje uzavření příslušných smluv jménem Budoucího kupujícího prostřednictvím společenství vlastníků jednotek nebo správce Domu.
4. Smluvní strany sjednávají, že ve Smlouvě kupní bude ujednáno, že (i) předání a převzetí Nemovitostí bude potvrzeno písemným protokolem podepsaným oběma Smluvními stranami, ve kterém budou uvedeny případné vady a nedodělky nebránící užívání, (ii) bude-li Budoucí prodávající výlučně svým zaviněním v prodlení s předáním Nemovitostí, je Budoucí prodávající povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,01 % z Kupní ceny za každý den prodlení, (iii) dnem převzetí Nemovitostí přejde na Budoucího kupujícího povinnost úhrady nákladů spojených s jejich užíváním, a (iv) Budoucí prodávající bude mít povinnost zajistit odstranění zjištěných vad a nedodělků uvedených v předávacím protokolu zpravidla do čtyřiceti (40) kalendářních dnů ode dne podpisu předávacího protokolu, pokud přímo v protokolu nebude Smluvními stranami stanoveno jinak, a/nebo pokud to podmínky technologie opravy umožňují.
5. Smluvní strany sjednávají, že ve Smlouvě kupní bude ujednáno, že pokud Budoucí kupující do 15 kalendářních dnů od uzavření Smlouvy kupní a zaplacení 100 % Kupní ceny, ve které bude zahrnuto 100 % ceny případných klientských změn a 100 % případných ostatních plateb podle této Smlouvy a podle Smlouvy kupní, nepřevzme Nemovitosti, ač budou provedeny v souladu s touto Smlouvou a Smlouvou kupní a budou prosté vad, které by bránily jejich užívání, bude Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu náklady, které Budoucímu prodávajícímu vzniknou při udržování nepřevzatých Nemovitostí v řádném stavu za celou dobu prodlení Budoucího kupujícího.
6. Budoucí kupující bere na vědomí, že i po předání Nemovitostí mohou v Domě a na přilehlých pozemcích probíhat stavební práce, jejichž předmětem bude odstranění případných vad na Domě nebo na Pozemku.
7. Budoucí kupující bere na vědomí, že výstavba v dané lokalitě, jejíž součástí je i stavba Domu, může být rozdělena do několika etap a že i poté, co nabude vlastnické právo k Nemovitostem, bude moci v bezprostřední blízkosti Domu probíhat další stavební činnost.
8. Každá Smluvní strana je povinna neprodleně oznámit změnu adresy pro doručování druhé Smluvní straně, jinak platí doručování podle doručovací adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy.

#### **Článek VIII.**

##### **Zajištění správy, provozu a oprav společných částí Domu a Pozemku**

1. Správu, provoz, opravy společných částí Domu a Pozemku bude zajišťovat společenství vlastníků jednotek pro Dům, které případně výkonem jednotlivých činností správy pověří správce.
2. Pravidla pro platby členů společenství vlastníků jednotek pro Dům na výdaje spojené se správou, opravami a údržbou společných částí Domu a Pozemku budou součástí Prohlášení, stejně jako pravidla pro správu společných částí Domu a Pozemku.
3. Podrobnosti o správě, provozu a opravách společných částí Domu a Pozemku upravuje Prohlášení.

#### **Článek IX.**

##### **Záruka za jakost**

1. Smluvní strany sjednávají, že ve Smlouvě kupní bude ujednáno, že Budoucí prodávající poskytne záruku za jakost stavební části zkolaudovaného Domu, resp. Nemovitostí, v délce trvání 24 měsíců. Záruční lhůta týkající se Nemovitostí počne běžet dnem předání a převzetí Nemovitostí Budoucím kupujícím; u Domu (společných částí) dnem uvedení do provozu. Za den uvedení Domu do provozu se považuje den převzetí první bytové jednotky v Domě jejím příslušným nabyvatelem.

2. Smluvní strany touto Smlouvou sjednávají, že vady bude uplatňovat Budoucí kupující v záruční lhůtě u Budoucího prodávajícího písemně na adresu sídla Budoucího prodávajícího.
3. Smluvní strany sjednávají, že ve Smlouvě kupní bude ujednáno, že Budoucí kupující umožní Budoucímu prodávajícímu, resp. jednotlivým subdodavatelům po předání předmětu převodu (Nemovitostí) podle této Smlouvy za účelem provedení event. oprav a odstranění příp. nedodělků přístup do Nemovitostí.
4. U předmětů krátkodobé spotřeby platí záruční lhůty stanovené platnými právními předpisy.

#### **Článek X. Rozhodné právo**

Vztahy neupravené touto Smlouvou se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem.

#### **Článek XI. Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Veškeré přílohy k této Smlouvě tvoří její nedílnou součást.
3. Případné změny nebo doplňky této Smlouvy je možno činit pouze v písemné formě; Smluvní strany vylučují možnost sjednání jejích změn nebo doplňků jinou formou.
4. Budoucí kupující je oprávněn postoupit svá práva povinnosti na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem Budoucího prodávajícího.
5. 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 zmaří (např. nesdělí změnu adresy), považuje se pro účely této Smlouvy za prokazatelné doručení též desátý (10.) den po dni jejího odeslání.
6. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy toho, že k datu uzavření této Smlouvy není možné uvést objektivně veškeré konkrétní údaje týkající se předmětu převodu (Nemovitostí) s tím, že absenci těchto údajů nepovažují za vadu, která by činila tuto Smlouvu neplatnou, nebo by mohla být důvodem k odstoupení od této Smlouvy. Jedná se zejména o velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech Domu a Pozemku, a další případné údaje, které budou v textu Smlouvy kupní doplněny tak, aby byly v souladu se skutečným stavem v době uzavírání Smlouvy kupní, např. údaje o úvěru poskytnutém Budoucímu prodávajícímu a o souvisejícím zástavním právem vázoucím na předmětu převodu (Nemovitostech).
7. V případě, že katastrální úřad přeruší, a to z jakéhokoliv důvodu, řízení o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí podle Smlouvy kupní, zavazují se Smluvní strany k odstranění vad bránících povolení vkladu.
8. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí podle Smlouvy kupní, zavazují se Smluvní strany k odstranění vad bránících povolení vkladu, a to i ve formě uzavření nové Smlouvy kupní, která již nebude obsahovat vady bránící podle katastrálního úřadu povolení vkladu. Pokud nedojde ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Budoucího kupujícího z důvodů ležících na straně Budoucího prodávajícího, zavazuje se Budoucí prodávající peněžní prostředky poukázané bankou Budoucího kupujícího z úvěru Budoucího kupujícího vrátit zpět bance Budoucího kupujícího nejpozději do čtrnácti (14) kalendářních dnů od vzniku rozhodné skutečnosti za předpokladu předání Nemovitostí zpět Budoucímu prodávajícímu, pokud Nemovitosti byly již Budoucímu kupujícímu předány, a zrušení zástavního práva banky Budoucího kupujícího, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak. Za stejných podmínek Budoucí prodávající rovněž vrátí Budoucímu kupujícímu částky záloh na Kupní cenu dosud uhrazených Budoucím kupujícím.
9. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Smluvními stranami, týkající se jejího předmětu. V případě, že Budoucí kupující uzavřel rezervační smlouvu



týkající se Bytu a zaplatil na jejím základě rezervační zálohu, bude rezervační záloha zúčtována na zaplacení prvních záloh na Kupní cenu podle této Smlouvy.

10. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž Budoucí prodávající obdrží jedno vyhotovení a Budoucí kupující obdrží jedno vyhotovení.

11. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu sepsaly svobodně, vážně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho ji podepisují.

Přílohy:

1. Umístění Bytu (schéma podlaží Domu)
2. Půdorys Bytu
3. Vzorový text Smlouvy kupní
4. Standardní provedení a vybavení jednotek
5. Pravidla klientských změn
6. Kopie plné moci zástupce Budoucího prodávajícího

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

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

\_\_\_\_\_  
**Budoucí prodávající** - Bydlení Vysoká Pec s.r.o.  
zast. Tomáš Ric, jednatel

\_\_\_\_\_  
**Budoucí kupující**, r. č.

\_\_\_\_\_  
**Budoucí kupující**, r. č.