

V Z O R

Smlouva o budoucí smlouvě kupní

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

obchodní společnost

Rezidence U Koupaliště s.r.o.

IČ 07321929, DIČ CZ07321929

se sídlem Vazačka 1521, Vrchbělá, 29421 Bělá pod Bezdězem,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 298360,

zastoupená, jednateli společnosti

kontaktní údaje:

číslo účtu: **500114442/0800, vedený u ČS a.s., variabilní symbol:**

jako budoucí prodávající na straně jedné

(dále jen „**budoucí prodávající**“)

a

r.č.:

bytem:

kontaktní údaje:

tel.:

e-mail:

jako budoucí kupující na straně druhé

(dále jen „**budoucí kupující**“)

v souladu s ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
tuto Smlouvu o budoucí smlouvě kupní (dále jen „**smlouva**“) takto:

ČLÁNEK I. - ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že:

a) je vlastníkem pozemků

- parc. č. 617 – ostatní plocha o výměře 2158 m²;
- parc. č. 618/1 – ostatní plocha o výměře 1879 m²;
- parc. č. 618/2 – ostatní plocha o výměře 1712 m²;
- parc. č. 619 – ostatní plocha o výměře 219 m²;

vše v katastrálním území a obci Bakov na Jizerou, zapsané na LV č. 1855 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Mladá Boleslav (dále jen jako „**Pozemky**“).

b) hodlá na Pozemcích uskutečnit projekt výstavby tří bytových domů s příslušenstvím pod označením „Novostavba souboru bytových domů s příslušenstvím na pozemcích p.č. 617, 618/1 a 618/2 v k.ú. Bakov nad Jizerou“ (dále také jen jako „**Projekt**“). Bytové domy jsou označeny Budova A (SO 01), Budova B (SO 02) a Budova C (SO 03) (dále také jen jako „Budova“ či „Budovy“).

Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

- c) v bytových domech budou budoucím prodávajícím vymezeny Jednotky, které jsou popsány v katalogu k Projektu;
- d) v souvislosti s realizací výstavby výše popsaných bytových domů budou z Pozemků odděleny pozemky tvořící nemovitou věc vzájemně spojenou a neoddělitelnou s příslušným bytovým domem (dále ve vztahu ke konkrétní budově jako „**související Pozemky**“) a dále pozemek přístupové komunikace, jež bude ve spoluvlastnictví vlastníků všech jednotek ve všech Budovách (dále jen jako „**Pozemek komunikace**“).
- e) předpokládaný termín dokončení hrubé stavby je konec července 2022, předpokládaný termín dokončení stavby Budovy, vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného opatření či rozhodnutí povolujícího užívání stavby Budovy a uzavření kupní smlouvy k převodu Jednotek je do 31. října 2023.
- 1.2 Zájemce prohlašuje, že se seznámil s Projektem a že mu byly předloženy všechny listiny a poskytnuty všechny informace potřebné pro rozhodnutí o uzavření této smlouvy. Zájemce se seznámil s nabídkou jednotek určených budoucím prodávajícím k budoucímu převodu a dne s ním uzavřel Rezervační smlouvu.
- 1.3 Předmětem rezervace dle Rezervační smlouvy ve prospěch budoucího kupujícího byla:

Jednotka označená v katalogovém listu Projektu, jež bude vymezena dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „Jednotka“), která bude po provedení výstavby zahrnovat

- **byt označený v katalogovém listu projektu o předpokládané podlahové ploše m² a dispozici ...+.... umístěný v ... nadzemním podlaží Budovy – bytového domu v části obce Bakov nad Jizerou, na souvisejícím Pozemku, která je součástí tohoto souvisejícího Pozemku, vč. sklepa číslo ... umístěného v podlaží Budovy (dále také jen jako „Byt“); a**
- **spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné – na souvisejícím Pozemku, jehož součástí bude Budova – bytový dům - o velikosti podílu stanoveného jako poměr velikosti podlahové plochy Bytu na součtu velikostí podlahových ploch všech bytů (zahrnutých v jednotkách) v Budově;**

vše v katastrálním území a obci Bakov na Jizerou

(dále také jen jako „**Předmět převodu**“).

Vlastníku Jednotky bude prohlášením vlastníka budovy k výlučnému užívání přenechán balkón přístupný z Bytu, který náleží ke společným částem nemovité věci (bytového domu jako součástí souvisejícího Pozemku).

Vlastníku Jednotky bude prohlášením vlastníka budovy k výlučnému užívání přenecháno parkovací stáníč. ____ / část souvisejícího Pozemku jako předzahrádka přiléhající k Bytu číslo _____, jak je/jsou vyznačeny v katalogu Projektu.

POZN: Sklep, balkon, parkovací stání a předzahrádka, jak jsou popsány v tomto vzorovém znění, budou ve smlouvě uvedeny pouze tehdy, pokud k nim dle Projektu má budoucímu kupujícímu vzniknout právo výlučného užívání.

Spolu s Jednotkou bude do vlastnictví Zájemce převeden **spoluvlastnický podíl na pozemku – přístupové komunikaci** vyznačeném v katalogu Projektu, který vznikne oddělením z Pozemků, a to o velikosti podílu stanoveného jako poměr velikosti podlahové plochy Bytu na součtu velikostí podlahových ploch všech bytů (zahrnutých v jednotkách) ve všech Budovách.

Umístění Bytu je zobrazeno v příloze této smlouvy.

- 1.4 Budoucí kupující bere na vědomí, že:
- a) skutečná podlahová plocha Bytu se může od předpokládané podlahové plochy odchýlit maximálně o +/- 5 % s tím, že tato odchylka nebude mít vliv na Kupní cenu ani na jiná práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy, nedotčeny budou také závazky uzavřít Kupní smlouvu. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že se skutečná celková podlahová plocha Bytu po jeho dokončení bude

Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

od předpokládané podlahové plochy ve standardním provedení lišit o více než 5 %, bude provedeno finanční vypořádání tohoto rozdílu přesahujícího přípustnou toleranci 5 %;

- b) velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné bude v Kupní smlouvě uzavřené na základě této smlouvy určena vzájemným poměrem velikosti skutečné podlahové plochy Bytu k celkové skutečné podlahové ploše všech v jednotkách zahrnutých bytů v Budově, v souladu s Prohlášením vlastníka Budovy zpracovaného dle občanského zákoníku.

1.5 Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě, kdy se skutečná celková podlahová plocha Bytu po jeho dokončení bude od předpokládané podlahové plochy ve standardním provedení lišit v rozmezí 0 až +/- 5% (včetně), zůstanou povinnosti budoucího kupujícího týkající se uzavření Kupní smlouvy a zaplacení Kupní ceny nedotčeny, bude-li odchylka vyšší, budou postupovat podle písm. (a) až (c) uvedených níže :

- (a) V případě, že se skutečná celková podlahová plocha Bytu po jeho dokončení bude od předpokládané podlahové plochy ve standardním provedení lišit v rozmezí + 5% až 10 % (včetně), zavazuje se budoucí kupující uhradit budoucímu prodávajícímu Kupní cenu sjednanou v čl. IV. této smlouvy, zvýšenou o částku odpovídající této zvýšené výměře (tedy přesahující přípustnou toleranci +5%) a odpovídající rozdílu mezi předpokládanou celkovou podlahovou plochou Bytu zvýšenou o přípustnou toleranci +5% a skutečnou podlahovou plochou Bytu po jeho dokončení s tím, že Kupní cena za 1 m² zvýšené výměry je stanovena jako podíl celkové kupní ceny a předpokládané celkové podlahové plochy Bytu. Takto nově stanovenou Kupní cenu se zavazuje budoucí kupující uhradit budoucímu prodávajícímu způsobem stanoveným v této Smlouvě.
- (b) Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že se skutečná celková podlahová plocha Bytu po jeho dokončení bude od předpokládané podlahové plochy ve standardním provedení lišit v rozmezí – 5 % až – 10 % (včetně), zavazuje se budoucí prodávající poskytnout budoucímu kupujícímu z Kupní ceny sjednané v čl. IV. smlouvy slevu odpovídající rozdílu mezi Kupní cenou dle předpokládané celkové podlahové plochy Bytu a cenou za 1 m² snížené výměry (přičemž se zohledňuje pouze výměra přesahující přípustnou toleranci – 5 %) vynásobenou skutečnou podlahovou plochou Bytu po jeho dokončení s tím, že cena za 1 m² snížené výměry je stanovena jako podíl celkové kupní ceny a předpokládané celkové podlahové plochy Bytu. Takto nově stanovenou kupní cenu se zavazuje budoucí kupující uhradit budoucímu prodávajícímu způsobem stanoveným v této smlouvě.
- (c) V případě, že by se skutečná celková podlahová plocha Bytu po jeho dokončení lišila od předpokládané celkové podlahové plochy o více než +/- 10%, může budoucí kupující od této smlouvy odstoupit ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů od oznámení této skutečnosti budoucím prodávajícím. Nevyužije-li tohoto práva, bude Kupní cena navýšena nebo snížena postupem dle předchozích ustanovení této Smlouvy v rozsahu přesahujícím přípustnou toleranci +/- 5 %. Budoucí prodávající se zavazuje oznámit budoucímu kupujícímu informaci o skutečné podlahové ploše Bytu do 30 dnů od okamžiku, kdy se ji prokazatelně dozví, tedy bude jím provedeno zaměření Bytu a bude tato skutečnost zjištěna.

ČLÁNEK II. - PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít za podmínek v této Smlouvě uvedených kupní smlouvu, jejímž předmětem bude úplatný převod vlastnického práva k Předmětu převodu z budoucího prodávajícího na budoucího kupujícího (dále a výše též jen „Kupní smlouva“).
- 2.2 Smluvní strany se zavazují na základě písemné výzvy budoucího prodávajícího uzavřít Kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Předmětu převodu z budoucího prodávajícího na budoucího kupujícího.
- 2.3 Smluvní strany se výslovně dohodly, že výzvu k uzavření Kupní smlouvy je oprávněn učinit pouze budoucí prodávající. Budoucí prodávající se zavazuje učinit výzvu k uzavření Kupní smlouvy nejpozději ve lhůtě tří (3) měsíců ode dne doručení kolaudačního souhlasu nebo jiného opatření či rozhodnutí povolujícího užívání Jednotky ze strany příslušného stavebního úřadu k rukám budoucího prodávajícího.

Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

- 2.4 Smluvní strany se zavazují, že Kupní smlouvu uzavřou nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení výzvy k jejímu uzavření budoucímu kupujícímu, pokud budoucí kupující splní podmínky článku IV. odstavce 4.2 písm. a) až c) smlouvy. Pokud by se smluvní strany nedohodly na místě a termínu podpisu, uskuteční se tento v sídle budoucího prodávajícího v termínu jím stanoveném alespoň pět (5) pracovních dnů předem.
- 2.5 Vzorové znění Kupní smlouvy tvoří přílohu této Smlouvy a je její nedílnou součástí s tím, že toto znění může být doplněno nebo upraveno budoucím prodávajícím v závislosti na skutečném stavu Bytu, Jednotky a Budovy a v návaznosti na Prohlášení vlastníka Budovy. Smluvní strany se dohodly na tom, že ke dni podpisu této smlouvy není objektivně možné uvést veškeré konkrétní údaje Kupní smlouvy s tím, že absenci těchto údajů nepovažují za vadu, jež by činila tuto smlouvu neplatnou, resp. by představovala důvod ke zpochybnování její platnosti nebo k jejímu ukončení.

ČLÁNEK III. - PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

- 3.1 Budoucí kupující prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy seznámil s listinami tvořícími přílohy této Smlouvy, včetně zobrazení Bytu a jeho standardního vybavení, umístěním těch společných částí nemovitě věci vzájemně spojené a neoddělitelné, které budou určeny k výlučnému užívání budoucímu kupujícímu (*pokud takové existují*), a že s nimi bez výhrad souhlasí a považuje je za dostatečně jasné a určité. Budoucí kupující prohlašuje, že se seznámil rovněž se zněním Kupní smlouvy uvedeným v příloze této Smlouvy, včetně všech informací týkajících se budoucího užívání Bytu a společných částí nemovitě věci vzájemně spojené a neoddělitelné.
- 3.2 Budoucí kupující prohlašuje, že má o koupi Předmětu převodu vážný zájem, a zavazuje se jej v budoucnu nabýt do svého vlastnictví za Kupní cenu stanovenou v článku IV. této Smlouvy a za splnění dalších podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 3.3 Budoucí prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření Kupní smlouvy nebudou na Předmětu převodu váznout žádná věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva ani jiné právní povinnosti, a že Předmět převodu nebude předmětem práv třetích osob, vyjma
- a) zástavních práv a s nimi souvisejících práv a omezení vlastnického práva k zajištění úvěru čerpaného za účelem realizace Projektu (zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení a související omezení), jehož následný výmaz zajistí budoucí prodávající po úplném uhrazení Kupní ceny;
 - b) omezení vyplývajících z platných právních předpisů a/nebo ze smluv uzavřených se správcí datových a inženýrských sítí a ze smluv na provádění oprav, zajišťování provozu či údržby Jednotek a Budov jako celku a k zajištění dodávek médií do Jednotek a Budov;
 - c) případných zástavních práv uvedených v odst. 3.4. tohoto článku smlouvy a s nimi souvisejících omezení vlastnického práva;
 - d) omezení vyplývajících z užívání společných pozemků vlastníky jednotek nacházejících se v budovách: Budova A (SO 01), Budova B (SO 02) a Budova C (SO 03), resp. společenstvími vlastníků jednotek v těchto budovách;
 - e) omezení vyplývajících ze služebností zřízených ve prospěch pozemků parc. č. 620/1, 621/1 v k.ú. Bakov nad Jizerou jako panujících pozemků k tíži Pozemků jako služebných pozemků a to zejména služebností stezky a cesty a služebností inženýrských sítí.
- 3.4 Smluvní strany se dále dohodly a jsou srozuměny s tím, že prohlášení budoucího prodávajícího uvedené v odst. 3.3. tohoto článku této smlouvy se netýká zástavního práva smluvního k Předmětu převodu zřízeného ve prospěch banky za účelem zajištění pohledávky příslušné banky z hypotečního úvěru poskytnutého budoucímu kupujícímu za účelem úhrady Kupní ceny nebo její části dle čl. IV. této smlouvy, jakož ani žádných dalších práv a omezení vlastnického práva zřízených za účelem umožnění financování Kupní ceny nebo její části budoucím kupujícím.

ČLÁNEK IV. - KUPNÍ CENA

Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

- 4.1 Kupní cena (dále jen jako „Kupní cena“) byla stanovena dohodou smluvních stran a činí (slovy:) bez DPH. DPH bude účtována v souladu s platnými právními předpisy. Ke dni podpisu této smlouvy činí DPH 15%. **Tj. celkem Kč včetně DPH.**

V případě, že v důsledku změny právních předpisů bude budoucí prodávající povinen odvést a odvede DPH z kupní ceny ve vyšší částce, než mu byla uhrazena na DPH budoucím kupujícím, zavazuje se budoucí kupující zaplatit budoucímu prodávajícímu příslušný rozdíl v Kupní ceně odpovídající zvýšené DPH, a to nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy k tomu bude budoucím prodávajícím vyzván. V případě, že budoucí prodávající v důsledku změny právních předpisů bude povinen odvést a odvede DPH z Kupní ceny v nižší částce, než mu uhrazené na DPH budoucím kupujícím, zavazuje se budoucí prodávající zaplatit budoucímu kupujícímu příslušný rozdíl v Kupní ceně odpovídající snížené DPH, a to nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy k tomu bude kupujícím vyzván.

V případě, že v důsledku změny stávajících právních předpisů nebo na základě nových právních předpisů vznikne budoucímu prodávajícímu nová poplatková nebo daňová povinnost, zavazuje se budoucí kupující zaplatit budoucímu prodávajícímu příslušný rozdíl v kupní ceně odpovídající této nově zavedené daňové nebo poplatkové povinnosti, a to nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy k tomu bude budoucím prodávajícím vyzván.

- 4.2 Budoucí kupující se zavazuje uhradit Kupní cenu následujícím způsobem:

- a) na první část zálohy na kupní cenu vč. DPH ve výši 115.000,- Kč (slovy: jedno sto patnáct tisíc korun českých) se v okamžiku uzavření této Smlouvy započte rezervační záloha, kterou budoucí kupující uhradil na účet budoucího prodávajícího na základě Rezervační smlouvy;
- b) druhou část zálohy na Kupní cenu ve výši odpovídající 20 % Kupní ceny snížené o první část zálohy podle písm. a), vč. DPH, tj. částku ve **výši,- Kč (slovy: korun českých)** je povinen budoucí kupující uhradit nejpozději ve lhůtě do patnácti (15) dnů ode dne uzavření této Smlouvy;
- c) zbývající část Kupní ceny včetně DPH je povinen budoucí kupující uhradit nejpozději do deseti (10) dnů po podpisu Kupní smlouvy před podáním návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch budoucího kupujícího k příslušnému katastrálnímu úřadu. Smluvní strany se dohodly, že do okamžiku uhrazení celé Kupní ceny na účet budoucího prodávajícího bude vyhotovení Kupní smlouvy určené pro vkladové řízení spolu s podepsanými návrhy na vklad vlastnického práva v držení zprostředkující realitní kanceláře Success Brokers s.r.o., IČ 24216372, DIČ CZ24216372, se sídlem Španělská 770/2, 120 00 Praha - 2 Vinohrady, která po obdržení písemného potvrzení budoucího prodávajícího o provedení úhrady celé Kupní ceny zajistí podání návrhu na vklad vlastnického práva a podepsané Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy příslušnému katastrálnímu úřadu. Podmínkou pro podání návrhu na vklad vlastnického práva bude dle kupní smlouvy rovněž splnění podmínek uvedených v jejím odst. 6.2. Náklady spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch budoucího kupujícího, tj. zejména správní poplatky spojený se zahájením správního řízení před katastrálním úřadem, hradí budoucí kupující.

Smluvní strany prohlašují, že dle jejich dohody se hrubá stavba považuje za dokončenou v okamžiku, kdy jsou provedené základové konstrukce, nosné svíslé a vodorovné konstrukce a stavba je uzavřena střechou. Součástí hrubé stavby nejsou výplně dveří a oken.

- 4.3 Jakákoli platba budoucího kupujícího podle této Smlouvy se považuje za uhrazenou jejím připsáním na účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy nebo na jiný budoucím prodávajícím písemně sdělený účet. Budoucí kupující se zavazuje, že bude jako variabilní symbol veškerých plateb dle této Smlouvy uvádět variabilní symbol
- 4.4 Budoucí kupující prohlašuje, že má zajištěné dostatečné finanční krytí Kupní ceny a zavazuje se předložit budoucímu prodávajícímu doklad o zajištění finančních prostředků na úhradu Kupní ceny nebo podepsanou smlouvu o hypotečním úvěru poskytnutého budoucímu kupujícímu Bankou za účelem úhrady Kupní ceny a/nebo potvrzení Banky o poskytnutí hypotečního úvěru budoucímu kupujícímu za účelem úhrady Kupní ceny, a to do šedesáti (60) dnů od podpisu této Smlouvy, za předpokladu, že bude Kupní cena hrazena formou hypotečního či jiného úvěru. Nebude-li tento doklad předložen ani v dodatečně přiměřené lhůtě poskytnuté budoucím prodávajícím v trvání nejméně patnáct (15) dnů, je budoucí prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Pro případ, že budoucí prodávající tohoto práva využije, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10 % (slovy deset procent) Kupní ceny,

Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

kteřou je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu do sedmi dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok budoucího prodávajícího na náhradu vzniklé újmy. Odstoupením od Smlouvy není dotčen nárok budoucího prodávajícího na úhradu sjednané smluvní pokuty.

- 4.5 Budoucí prodávající poskytne budoucímu kupujícímu, poté, kdy toto umožní stavebnětechnický stav Budovy, nezbytnou součinnost při vyřizování hypotečního úvěru s bankou na úhradu Kupní ceny dle této Smlouvy, zejména umožní zřízení zástavního práva smluvního k Jednotce ve prospěch Banky, za účelem zajištění pohledávky Banky z uvedeného hypotečního úvěru, kterým bude financována Kupní cena dle této smlouvy. Náklady na zajištění podkladů potřebných pro získání předmětného hypotečního úvěru, poplatky za vklady a posudky hradí v plném rozsahu budoucí kupující.
- 4.6 Smluvní strany se výslovně dohodly, že ke změně výše Kupní ceny může dojít pouze v těchto případech:
- a) v případě změny sazby DPH v důsledku změny právních předpisů. Kupní cena pak bude upravena podle právních předpisů platných a účinných v době uzavření Kupní smlouvy, přičemž v tomto případě bude postupováno dle čl. 4.1. Smlouvy;
 - b) v případě, že se skutečná velikost podlahové plochy Bytu bude lišit o více než +/- 5% od hodnot předpokládaných touto Smlouvou (přípustná odchylka), bude postupováno dle čl. 1.5. této Smlouvy;
 - c) v případě zavedení nové daňové nebo poplatkové povinnosti pro budoucího prodávajícího na základě nových právních předpisů, které nabydou účinnosti po uzavření této Smlouvy, nebo změny stávajících právních předpisů, která nabyde účinnosti po uzavření této Smlouvy, kdy v tomto případě bude postupováno dle čl. 4.1. této Smlouvy;
 - d) pokud se ceny hlavních surovin a stavebního materiálu (za které se pro účely této Smlouvy považují (stavební řezivo, beton, tepelné izolace, sádkartonové konstrukce, omítkoviny a střešní krytina) od uzavření této smlouvy do okamžiku dokončení stavby (průměrné zvýšení ceny těchto hlavních surovin a stavebního materiálu u dodavatelů budoucího prodávajícího) zvýší o více než 10 %, bude celková kupní cena Předmětu převodu zvýšena o tolik procentních bodů, o kolik průměrné zvýšení ceny hlavních surovin a hlavního materiálu přesáhne 10 %, když tímto smluvní strany sjednávají cenovou doložku dodatečné úpravy Kupní ceny ve smyslu § 2154 občanského zákoníku.
 - e) podstatné změny okolností k tíži budoucího prodávajícího dle ust. § 1765 odst. 1, § 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 4.7 V případě prodloužení s úhradou Kupní ceny, zálohy na Kupní cenu nebo jakékoliv části Kupní ceny, je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,1 % dlužné částky za každý den prodloužení, splatnou do sedmi dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě. V případě prodloužení delšího než patnáct (15) dnů je budoucí prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Odstoupením od Smlouvy není dotčen nárok budoucího prodávajícího na úhradu smluvní pokuty, když mu navíc vzniká nárok na uhrazení zvláštní pro ten případ dohodnuté smluvní pokuty dle odst. 6.3 této Smlouvy. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok budoucího prodávajícího na náhradu vzniklé újmy.

ČLÁNEK V. - PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1 Budoucí prodávající se zavazuje zajistit výstavbu Budovy, včetně dokončení Bytu a zajistit vydání kolaudačního souhlasu. Dále se zavazuje zajistit zpracování Prohlášení vlastníka Budovy, včetně jeho vkladu do katastru nemovitostí. Předpokládané termíny jsou uvedeny v odst. 1.1 této Smlouvy.
- 5.2 Případné změny oproti standardnímu vybavení a uspořádání Bytu (Klientské změny), bude-li budoucí kupující takové požadovat a bude-li jejich realizace odsouhlasena budoucím prodávajícím, přičemž se nejedná o jeho povinnost s Klientskými změnami souhlasit, budou sjednány písemnou dohodou o provedení těchto Klientských změn. Veškeré náklady spojené s těmito Klientskými změnami nese budoucí kupující nad rámec Kupní ceny. Jestliže bude dohodnuto nadstandardní vybavení Bytu či změna jeho uspořádání, zavazuje se budoucí kupující pro případ odstoupení od této Smlouvy budoucím prodávajícím uhradit budoucímu prodávajícímu veškeré náklady spojené s odstraněním tohoto vybavení či změny uspořádání (zejména obklady, apod.), pokud osoba, která bytovou jednotku, již se odstoupení

Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

od smlouvy týká, koupí, popř. ohledně ní uzavře smlouvu o budoucí smlouvě kupní, nebude ochotna koupit tuto jednotku ve vybavení sjednaném dohodou o klientských změnách.

- 5.3 Budoucí prodávající se zavazuje před uzavřením Kupní smlouvy umožnit budoucímu kupujícímu fyzickou prohlídku dokončeného Bytu za účelem zjištění případných vad a nedodělků, ověření kvality a úplnosti jeho vybavení. Budoucí kupující se zavazuje dostavit se na základě výzvy budoucího prodávajícího, zaslané na adresu budoucího kupujícího uvedenou v záhlaví Smlouvy nebo emailem na adresu alespoň sedm dnů předem, k fyzické prohlídce a uzavřít „Protokol o vadách a nedodělcích Bytu nebo o neexistenci vad a nedodělků Bytu“. Na základě tohoto protokolu se budoucí prodávající zavazuje případně skutečně zjištěné vady a nedodělky bez zbytečného odkladu odstranit. V případě, že se budoucí kupující nedostaví k fyzické prohlídce Bytu bez předchozí omluvy ze závažného důvodu, dohodly se smluvní strany na tom, že se má za to, že Byt nemá vady ani nedodělky.
- 5.4 Budoucí kupující se zavazuje poskytovat budoucímu prodávajícímu veškerou potřebnou součinnost po učinění výzvy, ve lhůtách stanovených touto Smlouvou, jinak bez zbytečného odkladu tak, aby budoucí prodávající mohl plnit závazky z této Smlouvy.
- 5.5 Smluvní strany se dohodly, že veškeré závazné projevy vůle je třeba činit písemnou formou a doručit je druhé smluvní straně, není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak. Doručením se pro účely této Smlouvy rozumí převzetí poštovní zásilky smluvní stranou, zaslanou druhou smluvní stranou na adresu smluvní strany, již se doručuje, uvedenou v záhlaví této Smlouvy, není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak. Zásilka se považuje za doručenu také uplynutím desátého (10.) dne po uložení nevyzvednuté zásilky u držitele poštovní licence. Doručování je možné též prostřednictvím datových schránek dle příslušných právních předpisů upravujících tento způsob doručování.
- 5.6 Smluvní strany se zavazují informovat se navzájem o všech rozhodných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění povinností dle této Smlouvy. Budoucí kupující je zejména povinen informovat budoucího prodávajícího o změně adresy pro doručování písemností. Neoznámí-li budoucí kupující změnu adresy pro doručování, je platným doručení na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na poslední adresu písemně sdělenou budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu.
- 5.7 Budoucí kupující bere na vědomí, že poplatek za zřízení přípojky elektrické energie do Bytu nebo za jinou obdobnou platbu, není součástí Kupní ceny za Předmět převodu a budoucí kupující tuto platbu hradí sám.
- 5.8 Budoucí kupující bere na vědomí, že součástí Kupní smlouvy budou Pravidla užívání bytu, která se budoucí kupující zavazuje dodržovat.

ČLÁNEK VI. - ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY A DALŠÍ USTANOVENÍ

- 6.1 Budoucí kupující může s okamžitou účinností na základě písemného oznámení odstoupit od této Smlouvy, pokud
- (a) nebude kolaudační souhlas pro Budovu nebo jiné opatření či rozhodnutí povolujícího užívání Jednotky ze strany příslušného stavebního úřadu vydán do 31. prosince 2023 a budoucí prodávající nezjedná nápravu ani v dodatečně lhůtě poskytnuté písemně budoucím kupujícím v trvání minimálně jednoho (1) měsíce; nebo
- (b) budoucí prodávající poruší povinnost uvedenou v ustanovení článku II. odst. 2.3. této Smlouvy a takové porušení nebude napraveno ani do jednoho (1) měsíce poté, co budoucí prodávající od budoucího kupujícího obdrží písemné oznámení o takovém porušení. Budoucí kupující však toto právo na odstoupení od této Smlouvy nemá v případě, kdy budoucímu prodávajícímu nevznikla povinnost učinit výzvu k uzavření Kupní smlouvy z důvodu nesplnění podmínky podle čl. IV. odst. 4.2. a/nebo 4.4. této Smlouvy ze strany budoucího kupujícího;

Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

(c) budoucí prodávající je v prodlení s podpisem Kupní smlouvy dle odst. 2.4 této smlouvy a nepodepíše-li ji ani v dodatečné lhůtě budoucím kupujícím poskytnuté, která nebude kratší než patnáct (15) dnů.

- 6.2 Pokud budoucí kupující důvodně odstoupí od této Smlouvy podle předchozího odstavce, budoucí prodávající vrátí budoucímu kupujícímu veškeré platby na Kupní cenu uhrazené budoucím kupujícím, a to do třiceti (30) dnů od doručení písemného oznámení budoucího kupujícího o odstoupení od této Smlouvy.
- 6.3 Budoucí prodávající může odstoupit s okamžitou účinností od této Smlouvy, pokud budoucí kupující neuzavře Kupní smlouvu v termínu uvedeném v ustanovení článku II. odst. 2.4. této Smlouvy a neučiní-li tak ani v dodatečné lhůtě budoucím prodávajícím poskytnuté, která nebude kratší než patnáct (15) dnů. Písemné upozornění na porušení závazku se však nevyžaduje, jestliže budoucí kupující sdělí, že nemá zájem uzavřít Kupní smlouvu, a/nebo že ji neuzavře, a/nebo že nemá dostatek prostředků na hrazení Kupní ceny či jakékoli její části. V případě, že v důsledku porušení závazku budoucího kupujícího (dle tohoto čl. VI., čl. II. nebo odst. 4.2, 4.4. nebo odst. 4.7. Smlouvy) budoucí prodávající odstoupí od této Smlouvy, vzniká budoucímu prodávajícímu zároveň vůči budoucímu kupujícímu nárok na úhradu jednorázové smluvní pokuty ve výši deset procent (10 %) z Kupní ceny. Splatnost těchto nároků pak nastává odstoupením budoucího prodávajícího od této Smlouvy. Nárok budoucího prodávajícího na náhradu vzniklé újmy tím není dotčen. Nevyužije-li budoucí prodávající možnost odstoupit od této Smlouvy z důvodu, že budoucí kupující nesplnil svou povinnost uzavřít Kupní smlouvu v termínu ujednaném v čl. 2.4. této Smlouvy, je budoucí prodávající oprávněn dle ust. § 1787 odst. 1 občanského zákoníku požadovat, aby obsah Kupní smlouvy určil příslušný soud.
- 6.4 Strany provedou do třiceti (30) dnů od odstoupení od této Smlouvy vypořádání vzájemných finančních závazků vzniklých z této Smlouvy s tím, že v rámci takového vypořádání bude započtena částka odpovídající výši případné smluvní pokuty, splatné v důsledku takového odstoupení od Smlouvy a dále jakékoli další splatné pohledávky budoucího prodávajícího za budoucím kupujícím z titulu již uskutečněného plnění budoucího prodávajícího podle této Smlouvy nebo souvisejících škod vzniklých budoucímu prodávajícímu tak, že budoucí prodávající je oprávněn smluvní pokutu a vyčíslenou případnou náhradu škody a další své pohledávky započítat oproti nároku budoucího kupujícího na vrácení Kupní ceny (resp. uhrazených záloh na Kupní cenu), tzn. že z budoucím kupujícím dosud zaplacených částí Kupní ceny (záloh na Kupní cenu) vrátí budoucí prodávající přeplatek vzniklý z uhrazených plateb Kupní ceny (záloh na Kupní cenu), snížený o smluvní pokutu a o jakékoli další pohledávky za budoucím kupujícím. Budoucí kupující tímto potvrzuje a souhlasí s tím, že v případě odstoupení budoucího prodávajícího od této Smlouvy v důsledku porušení povinností budoucího kupujícího budou proti již uhrazené částce Kupní ceny (tj. i její zálohy) jednostranně započteny veškeré nesplněné finanční závazky budoucího kupujícího.
- 6.5 Budoucí prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy dále v těchto případech:
- a) pokud po případném úmrtí budoucího kupujícího a/nebo jednoho z budoucích kupujících - fyzické osoby se dědici zůstavitele ve lhůtě do jednoho (1) měsíce 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 kterémukoli z dědiců zůstavitele, kteří budou budoucímu prodávajícímu známi; a/nebo
 - b) budoucí kupující se stane insolventním, předluženým, oznámí pozastavení svých plateb, nebude schopen plnit své splatné závazky, uzná svou neschopnost plnit své splatné závazky nebo podá na sebe nebo proti němu bude podán návrh na zahájení insolvenčního řízení; a/nebo
 - c) bude dle exekučního řádu, občanského soudního řádu, nebo dle daňového řádu, či jiného příslušného právního předpisu zahájeno vůči budoucímu kupujícímu řízení, v jehož rámci bude vymáhána pravomocně přiznaná a vykonatelná pohledávka jakékoli třetí osoby či budoucího prodávajícího převyšující 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), včetně příslušenství.

ČLÁNEK VII. – DALŠÍ UJEDNÁNÍ O PROVÁDĚNÍ STAVBY

- 7.1 Lhůta pro provedení výstavby Jednotky, její kolaudaci a uzavření kupní smlouvy se prodlužují v případě, že :

Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

- nastane nedostatek dostupnosti personálu nebo zboží způsobený epidemií nebo vládními kroky souvisejícími s mimořádnými událostmi a omezujícími stavební nebo související činnosti; nebo
 - nastanou nepříznivé klimatických podmínek může být stavba pozastavena, přičemž o tuto dobu se prodlužují termíny dle první věty tohoto čl. 5.1. O nepříznivé klimatické podmínky jde zejména tehdy, když venkovní teplota po dobu tří po sobě jdoucích dnů klesá pod + 5⁰ C nebo pokud z jiného důvodu nemohou být dodrženy technologické podmínky stanovené výrobcem stavebních materiálů a dodržení stanovených norem ČSN a EU pro dané materiály;
 - nastane vyšší moc. Pro účely této smlouvy se za vyšší moc považuje každá nepředvídaná nebo neodvratitelná událost, která vznikla nezávisle na vůli smluvních stran, a která znemožňuje po určitou dobu zcela nebo částečně splnění závazků některé ze smluvních stran. Jako vyšší moc lze uznat události, ke kterým dojde po podpisu této Smlouvy, a které nemohla dotčená smluvní strana při podpisu této Smlouvy předpokládat ani jim bez vynaložení nepřiměřených prostředků zabránit.
- 7.2 O tom, že nastaly skutečnosti prodlužující termín pro výstavby Budovy či Jednotky, její kolaudaci a uzavření kupní smlouvy informuje budoucí prodávající budoucího kupujícího bez zbytečného odkladu poté, co toto zjistil.
- 7.3 Smluvní strany výslovně sjednávají, že po dobu trvání smluvního vztahu nebude budoucí kupující žádným způsobem uvádět informace o budoucím prodávajícím, a to slovem, písemem, tiskem apod., které by budoucího prodávajícího mohly poškodit, a to zejména na jeho jméno či dobré pověsti. Pokud toto ustanovení budoucí kupující poruší, je to považováno za podstatné porušení smlouvy a budoucí prodávající je oprávněn jednostranným právním úkonem od této smlouvy okamžitě odstoupit. Budoucímu prodávajícímu v takovém případě současně vzniká vůči budoucímu kupujícímu nárok na úhradu jednorázové smluvní pokuty ve výši deset procent (10 %) z Kupní ceny. Odstoupením není dotčeno právo budoucího prodávajícího domáhat se veškeré náhrady škody, která mu tímto jednáním budoucího kupujícího vznikla, ani dohodnuté smluvní pokuty, která nijak neomezuje nárok budoucího prodávajícího na náhradu škody.

ČLÁNEK VIII. - ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1 Právní vztahy z této smlouvy vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména pak Občanským zákoníkem.
- 8.2 Případné změny této Smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran na téže listině.
- 8.3 Dojde-li mezi stranami této Smlouvy ke sporu, může smluvní strana v postavení spotřebitele (budoucí kupující) požadovat jeho mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle ustanovení § 14 zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, podává spotřebitel České obchodní inspekci. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení sporů jsou uvedeny na stránkách České obchodní inspekce: www.coi.cz.
- 8.4 Budoucí kupující podpisem této Smlouvy potvrzuje, že byl budoucím prodávajícím upozorněn na možnost navrhnout úpravu smluvních ujednání a jejich doplnění, tedy měl skutečnou příležitost obsah podmínek stanovených touto Smlouvou ovlivnit, a že měl dostatečnou možnost se s touto Smlouvou seznámit před jejím podpisem. Budoucí kupující dále poskytuje budoucímu prodávajícímu své osobní údaje a souhlasí s tím, aby budoucí prodávající tyto údaje zavedl do své databáze, zpracovával je a nakládal s nimi jednak v rozsahu nezbytném pro realizaci této Smlouvy a dále pro marketingové a reklamní účely a zasílání obchodních sdělení, to vše dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, zákona č. 480/2004 Sb., o některých službách informační společnosti a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (GDPR). Budoucí prodávající se zavazuje tyto údaje chránit před zneužitím. Souhlas se shromažďováním, zpracováváním a uchováváním osobních údajů, udělený budoucím kupujícím v tomto odstavci, je budoucí kupující oprávněn kdykoli písemně odvolat emailem adresovaným na emailovou adresu

Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

- 8.5 Smluvní strany prohlašují, že přistoupily k uzavření Smlouvy po pečlivém uvážení, při vědomí všech svých zákonných i smluvních povinností, přičemž vzájemná plnění dle této Smlouvy považují za adekvátní situaci, ve které je tato Smlouva uzavírána. Smluvní strany prohlašují, že žádné ustanovení této Smlouvy nebylo prosazeno silnější stranou přes odpor slabší strany, a že žádné ujednání této Smlouvy tak nemůže být pro druhou smluvní stranu překvapivé ve smyslu ust. § 1753 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 8.6 Smluvní strany se dohodly na tom, že výslovně vylučují aplikaci ust. § 1788 odst. 1 občanského zákoníku.
- 8.7 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu poslední ze smluvních stran. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě zániku právního vztahu založeného touto Smlouvou zůstávají v platnosti a účinnosti i nadále ustanovení, z jejichž povahy vyplývá, že mají zánikem právního vztahu založeného touto Smlouvou zůstat nedotčena.
- 8.8 Pokud kterékoli ustanovení této Smlouvy, nebo jejich část, bude neplatné či neúčinné či nevynutitelné; stane se neplatným či neúčinným či nevynutitelným; a/nebo bude shledáno neplatným či neúčinným či nevynutitelným soudem nebo jiným příslušným orgánem, tato neplatnost či neúčinnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost, účinnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy nebo její části.
- 8.9 Budoucí kupující se zavazuje nenabízet po trvání smluvního vztahu založeného touto Smlouvou Byt ke koupi, respektive k převzetí závazků z této Smlouvy nebo postoupení této Smlouvy na jakoukoli třetí osobu (právníckou/fyzickou). Smluvní strany se výslovně dohodly, že postoupení práv a povinností budoucího kupujícího z této Smlouvy, resp. této Smlouvy budoucím kupujícím, je možné pouze s předchozím písemným souhlasem budoucího prodávajícího.
- 8.10 Tato Smlouva je sepsána ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží dva stejnopisy.
- 8.11 Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jakož i pravé a svobodné vůle smluvních stran. Smlouva nebyla uzavřena pod hrozbou tělesného nebo duševního násilí, v důsledku lsti a plnění dle této smlouvy není nemožné ani se nepříčí dobrým mravům. Smluvní strany jsou svéprávné a nejsou si vědomy žádných překážek, jež by jim znemožňovaly zavázat se k plnění povinností a výkonu práv dle této Smlouvy. Jednání o uzavření Smlouvy a její podpisy proběhly v prostorách obvyklých pro podnikání budoucího prodávajícího. Na důkaz veškerých výše uvedených skutečností připojují Smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V....., dne.....

V....., dne.....

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

Přílohy:

- Příloha č. 1 *Předpokládané znění Kupní smlouvy*
Příloha č. 2 *Grafické znázornění Bytu – katalogový list*
Příloha č. 3 *Obecný popis vybavení Bytu – standardy vybavení*