

SMLOUVA O REZERVACI (BACHEROVY VILADOMY)

Tuto smlouvu o rezervaci („**Smlouva**“) uzavírají:

- (1) **Maverick Gama s.r.o.**, IČO: 093 39 523, se sídlem Revoluční 655/1, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 334737 („**Prodávající**“), e-mail: prodej@maverick.cz;
- (2) **Ing. Amálie Šimonová** r. č. 9852155225, bytem Budeč 74, 59214 Budeč, Česká republika, a dále jen „**Zájemce**“

(společně dále též jako „**Strany**“ a jednotlivě jako „**Strana**“).

1. PROJEKT

- 1.1. Projekt. Prodávající je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 5897/1, 6047/1, 6048/1, 6051, 6052, 6080/18 zapsaných na listu vlastnictví č. 21945 v katastrálním území Kladno („**Pozemky**“), na nichž Prodávající realizuje developerský projekt rezidenčního typu s názvem „*Bacherovy viladomy*“ sestávající z cca 200 převážně bytových jednotek v celkem 8 samostatných objektech (označených dále v této Smlouvě jako „**Budova A – Budova H**“, jejichž kolaudace je plánována v rámci jedné etapy („**Projekt**“).

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Předmět Smlouvy. Prodávající se touto Smlouvou zavazuje rezervovat výhradně Zájemci příležitost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní („**SOSB**“) na předmět rezervace, který je následující:

- a) bytová jednotka č. **B206**, která bude zahrnovat („**Jednotka**“):
 - i. byt s předpokládanou podlahovou plochou **28,6 m²** („**Předpokládaná plocha**“) umístěný v **druhém** nadzemním podlaží Budovy **B**, která bude součástí jednoho z Pozemků, na němž bude postavena („**Byt**“);
 - ii. podíl na společných částech nemovité věci, mezi které budou patřit mj. související části Pozemků a veškeré stavební části podstatné pro zachování Budovy **B** (např. hlavní konstrukce, střešní konstrukce, zařízení sloužící k užívání jednotek, schodiště, předzahrádka a další části, které vzniknou v souvislosti s výstavbou Budovy **B** a Bytu a budou Prodávajícím vymezeny jako společné části nemovité věci) („**Společné části**“);
 - iii. výlučné právo užívat:
 - balkon o předpokládané ploše 4,5 m² přímo přístupnou z Bytu;
- b) ideální spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce (sklepy), s nimiž je spjato:
 - i. výlučné právo užívat sklep číslo **SK.B206** o předpokládané ploše **1,6 m²** („**Sklep**“) s tím, že Zájemce bere na vědomí, že číslo Sklepa a jeho poloha a umístění budou specifikovány v SOSB nebo v kupní smlouvě;
 - ii. podíl na Společných částech;
- c) ideální spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce (hromadné garáži) umístěné v druhém podzemním podlaží Budovy E, G, H, s nímiž je spjato:
 - i. výlučné právo užívat jedno garážové stání („**Garážové stání**“) s tím, že Zájemce bere na vědomí, že číslo Garážového stání a jeho poloha a umístění budou specifikovány v SOSB nebo v kupní smlouvě;
 - ii. podíl na Společných částech

(vše společně jako „**Předmět rezervace**“).

- 2.2. Schéma Předmětu rezervace. Umístění Budovy **B** je uvedeno v Příloze 1. Předpokládaný půdorysný plán Bytu, Garážového stání a Sklepa je uveden v Příloze 2.
- 2.3. Existující a budoucí zatížení. Prodávající tímto prohlašuje, že na Pozemku nevážnou ke dni podpisu Smlouvy žádná věcná břemena, ani žádná zástavní práva, není zřízeno předkupní ani nájemní právo, ani jiné právo ve prospěch třetí osoby, včetně práva budoucího, ani neexistují žádné jiné právní vady, vyjma práv zapsaných ke dni podpisu této Smlouvy na příslušném listu vlastnictví č. 21945 pro k. ú. Kladno. Zámecce bere na vědomí, že Prodávající k tíži Pozemku i v jeho prospěch v průběhu trvání této Smlouvy i po uzavření SOSB, bude uzavírat smlouvy o zřízení věcných břemen a dalších věcných práv s vlastníky sousedních pozemků, správci inženýrských sítí, komunikací, dodavateli médií a dalšími osobami, a to v rozsahu, který uzná za vhodný pro naplnění zamýšleného účelu. Účelem bude dokončení a budoucí užívání Projektů, resp. jednotlivých objektů.

3. CENA PŘEDMĚTU REZERVACE

- 3.1. Cena Předmětu rezervace. Kupní cena Předmětu rezervace činí celkem **3 485 944 Kč**, - včetně DPH („**Kupní cena**“), a sestává z kupní ceny Jednotky, která činí **2 716 450,- Kč** bez DPH, tj. **3 042 424 Kč,- Kč** včetně DPH, kupní ceny Sklepa tj. **107 520,- Kč** včetně DPH a Garážového stání tj. **336 000,- Kč** včetně DPH, vše včetně souvisejících podílů na Společných částech.
- 3.2. Oddělené vedení účtu. Prodávající pro účely přijímání plateb na úhradu kupních cen placených zájemci a kupujícími Projektů vyhradil zvláštní bankovní účet č. **346336556/0300** („**Projektový účet**“). Prodávající se zavazuje platby na úhradu kupních cen nemovitostí v Projektu shromažďovat pouze na Projektovém účtu, odděleně od ostatních prostředků Prodávajícího, a veškeré takto přijaté finanční prostředky používat výlučně na úhradu nákladů přímo souvisejících s realizací Projektů.
- 3.3. Splátky Kupní ceny. Kupní cena bude Zájemcem uhrazena v souladu a za podmínek uvedených v SOSB, přičemž splátky Kupní ceny stanovené v SOSB a podmínky jejich zaplacení budou následující:
- 3.3.1. za první část Kupní ceny bude považován v souladu s čl. 4.4 (*Oprávnění*) Rezervační poplatek, jak je definován níže;
- 3.3.2. druhou část odpovídající 40 % Kupní ceny zaplatí Zájemce do deseti (10) dnů od uzavření SOSB;
- 3.3.3. třetí část odpovídající 25 % Kupní ceny zaplatí Zájemce do deseti (10) dnů od notifikace dokončení hrubé stavby Projektů Prodávajícím za podmínek stanovených SOSB; a
- 3.3.4. zbývající část odpovídající 15 % Kupní ceny Kupní ceny zaplatí Zájemce do deseti (10) dnů od notifikace Prodávajícího o dokončení stavby Projektů, resp. jeho části, do níž spadá Předmět rezervace.
- 3.4. Úpravy Kupní ceny. Změna skutečné užité plochy Bytu (pravidla budou stanovena v SOSB) po dokončení Bytu oproti Předpokládané ploše uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne $\pm 5\%$, nebude mít vliv na výši Kupní ceny. Přesáhne-li však odchylka mezi skutečnou a Předpokládanou plochou meze dle předchozí věty, Kupní cena se poměrně zvýší nebo sníží o částku, která bude vypočtena z rozdílu mezi Předpokládanou plochou a skutečně dosaženou plochou (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka $\pm 5\%$), násobeného cenou za 1 m^2 ploch, která je pouze pro účely tohoto ustanovení stanovena na **94 981,- Kč** bez DPH

4. REZERVACE A REZERVAČNÍ POPLATEK

- 4.1. Rezervační poplatek. Zájemce se zavazuje za výhradní rezervaci příležitosti uzavřít SOSB v Rezervační době dle článku 6.1 (*Trvání Smlouvy*) uhradit do tří (3) pracovních dnů od uzavření této Smlouvy rezervační poplatek ve výši **20% Kupní ceny** tj. **697 189,- Kč** (slovy: šest set devadesát sedm tisíc jedno sto osmdesát devět tisíc korun českých) („**Rezervační poplatek**“) na Projektový účet, variabilní symbol: **2206**. Pro vyloučení všech pochybností Strany shodně

konstatují, že Rezervační poplatek je uhrazen okamžikem připsání částky rovnající se Rezervačnímu poplatku na Projektový účet se specifikací uvedenou v předchozí větě.

- 4.2. Povaha Rezervačního poplatku. Rezervační poplatek je úhradou (odměnou) za to, že Prodávající po dobu trvání této Smlouvy neuzavře smlouvu o rezervaci příležitosti uzavřít SOSB týkající se Předmětu rezervace se třetí osobou a dále kryje náklady, které Prodávajícímu vznikly nebo vzniknou v souvislosti s rezervací příležitosti uzavřít SOSB se Zájemcem.
- 4.3. Zákaz zcizení. Rezervací dle Smlouvy se rozumí závazek Prodávajícího po dobu trvání Rezervační doby neuzavřít smlouvu o rezervaci příležitosti uzavřít SOSB, kupní smlouvu ani jinou smlouvu vedoucí ke zcizení Předmětu rezervace třetí osobě. Prodávající se také zavazuje, že případným dalším třetím osobám sdělí, že Předmět rezervace je již rezervován ve prospěch Zájemce.
- 4.4. Oprávnění. S výjimkou případu uvedeného v článku 6.5 (*Odstoupení ze strany Zájemce*) této Smlouvy nemá Zájemce právo na vrácení Rezervačního poplatku. Bude-li uzavřena mezi Zájemcem a Prodávajícím SOSB na Předmět rezervace, bude Rezervační poplatek automaticky započítán na úhradu Kupní ceny za Předmět rezervace za podmínek uvedených v SOSB.

5. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 5.1. Povaha Předmětu rezervace. Zájemce prohlašuje, že byl seznámen s tím, že pro Projekt prozatím nebylo vydáno územní rozhodnutí ani jiné rozhodnutí umožňující umístění a realizaci stavby Projektu, což bylo zohledněno při sjednání výše Kupní ceny. Prodávající předpokládá, že územní rozhodnutí pro Projekt bude vydáno do konce roku 2024, stavební povolení pro Projekt nabyde právní moci v druhé polovině roku 2025.
- 5.2. Prohlášení Zájemce. Zájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem zápisu v katastru nemovitostí a hodlá uzavřít SOSB.

6. TRVÁNÍ SMLOUVY, UZAVŘENÍ SOSB

- 6.1. Trvání Smlouvy. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do dne 31.3.2025 („**Rezervační doba**“).
- 6.2. Uzavření SOSB. Zájemce a Prodávající se zavazují uzavřít SOSB do šedesáti (60) pracovních dnů ode dne vydání pravomocného územního rozhodnutí Projektu, přičemž nabyde-li vydané územní rozhodnutí pro Projekt právní moci později, než šedesát (60) pracovních dnů před koncem Rezervační doby, Rezervační doba se prodlužuje do uplynutí šedesátého (60.) pracovního dne od právní moci územního rozhodnutí pro Projekt. K podpisu SOSB dojde v sídle Prodávajícího. Datum, čas a případně i odlišné místo podpisu SOSB oproti adrese uvedené v předchozí větě bude určeno dohodou Stran.
- 6.3. Ukončení Smlouvy. Smlouva zanikne automaticky k okamžiku (jedná se o rozvazovací podmínku Smlouvy), kdy Zájemce nezaplatí Rezervační poplatek ani do pěti (5) dnů po řádném termínu sjednaném v článku 4.1 (*Rezervační poplatek*) této Smlouvy.
- 6.4. Odstoupení ze strany Prodávajícího. Prodávající je oprávněn od Smlouvy odstoupit písemným oznámením Zájemci, pokud nedojde k uzavření SOSB dle článku 6.2 (*Uzavření SOSB*) z důvodu na straně Zájemce. V případě odstoupení Prodávajícím dle tohoto článku 6.4 (*Odstoupení ze strany Prodávajícího*) má Prodávající právo ponechat si ½ Rezervačního poplatku, ½ Rezervačního poplatku se zavazuje vrátit Zájemci na Účet zájemce do patnácti (15) pracovních dnů ode dne, kdy bylo Zájemci doručeno písemné oznámení o odstoupení.
- 6.5. Odstoupení ze strany Zájemce. Zájemce je oprávněn od Smlouvy odstoupit písemným oznámením Prodávajícímu, a to v některém z následujících případů:
 - 6.5.1. nedojde-li k uzavření SOSB dle článku 6.2 (*Uzavření SOSB*) z důvodu na straně Prodávajícího, přičemž za důvod na straně Prodávajícího se nepovažuje situace, kdy se nepodaří Prodávajícímu získat povolení pro Projekt v předpokládaných lhůtách dle čl. 5.1 (*Povaha Předmětu rezervace*);

6.5.2. nedojde-li k vydání pravomocného územního rozhodnutí pro Projekt nejpozději do 31. 3. 2025.

Prodávající je v takových případech povinen vrátit Rezervační poplatek Zájemci do patnácti (15) dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno písemné oznámení o odstoupení, a to na Účet Zájemce.

- 6.6. Vyloučení ustanovení zákona. Strany se dohodly, že (i) práva odstoupit uvedená v tomto článku 6 (*Trvání smlouvy, uzavření SOSB*) představují jediná a výlučná práva Stran ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní (včetně odstoupení, výpovědi či jinak), (ii) odstoupení z jiného důvodu, než z důvodu uvedeného v tomto článku 6 (*Trvání Smlouvy, uzavření SOSB*) je nepřípustné. Strany se v maximálním rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy vzdávají všech jiných práv ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní.
- 6.7. Vyloučení úročení. Strany se dohodly, že Zájemce nemá v žádném případě právo na zaplacení úroku z jakékoli části Kupní ceny ani Rezervačního poplatku Prodávajícím.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. Změny Smlouvy. Tato Smlouva může být měněna, doplňována či zrušena pouze písemnou formou.
- 7.2. Postoupení. Práva a povinnosti Zájemce ze Smlouvy nemohou být převedena či postoupena nebo započtena bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícím.
- 7.3. Stejnopisy. Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, které mají platnost originálu, přičemž Prodávající i Zájemce obdrží po jednom (1) vyhotovení stejnopisu.
- 7.4. Účinnost. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední ze Stran.
- 7.5. Přílohy. Následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy a Zájemce potvrzuje, že se s nimi seznámil:

PŘÍLOHA 1: UMÍSTĚNÍ BUDOVY

PŘÍLOHA 2: PŮDORYS BYTU, GARÁŽOVÉHO STÁNÍ A SKLEPA

PŘÍLOHA 3: NÁVRH SOSBK

- 7.6. Prohlášení. Strany prohlašují, že textu Smlouvy rozumí, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich skutečné svobodné vůle a prosta jakékoliv tísně, nátlaku či omylu.
- 7.7. Informace dle GDPR. Prodávající tímto informuje Zájemce jakožto subjekt údajů o tom, že osobní údaje uvedené v této smlouvě a v SOSB bude jakožto správce osobních údajů ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES („**GDPR**“) zpracovávat výhradně za účelem plnění těchto smluv, a to po dobu, která je k takovému zpracování nezbytně nutná. Zájemce současně výslovně prohlašuje, že se seznámil se zásadami ochrany osobních údajů nacházejících se na webových stránkách www.bacherovyviladomy.cz. Příjemci těchto osobních údajů budou subjekty spolupracující s Prodávajícím podílející se na plnění těchto smluv, a to: (i) **Maverick s.r.o.**, IČO: 056 50 381, se sídlem Revoluční 655/1, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 268340. Subjekt údajů je oprávněn požadovat zejména informaci o tom, jaké osobní údaje o subjektu údajů jsou zpracovávány, a též je oprávněn požadovat jejich opravu nebo výmaz a je oprávněn vznést námitku proti zpracování, to vše v souladu s příslušnými ustanoveními GDPR. V případě potřeby řešení záležitostí týkajících se ochrany osobních údajů se můžete na nás obrátit prostřednictvím e-mailu: prodej@maverick.cz.

V Praze dne 14.10.2024

PRODÁVAJÍCÍ

Maverick Gama s.r.o.
Vladimír Zuzák, jednatel typu A

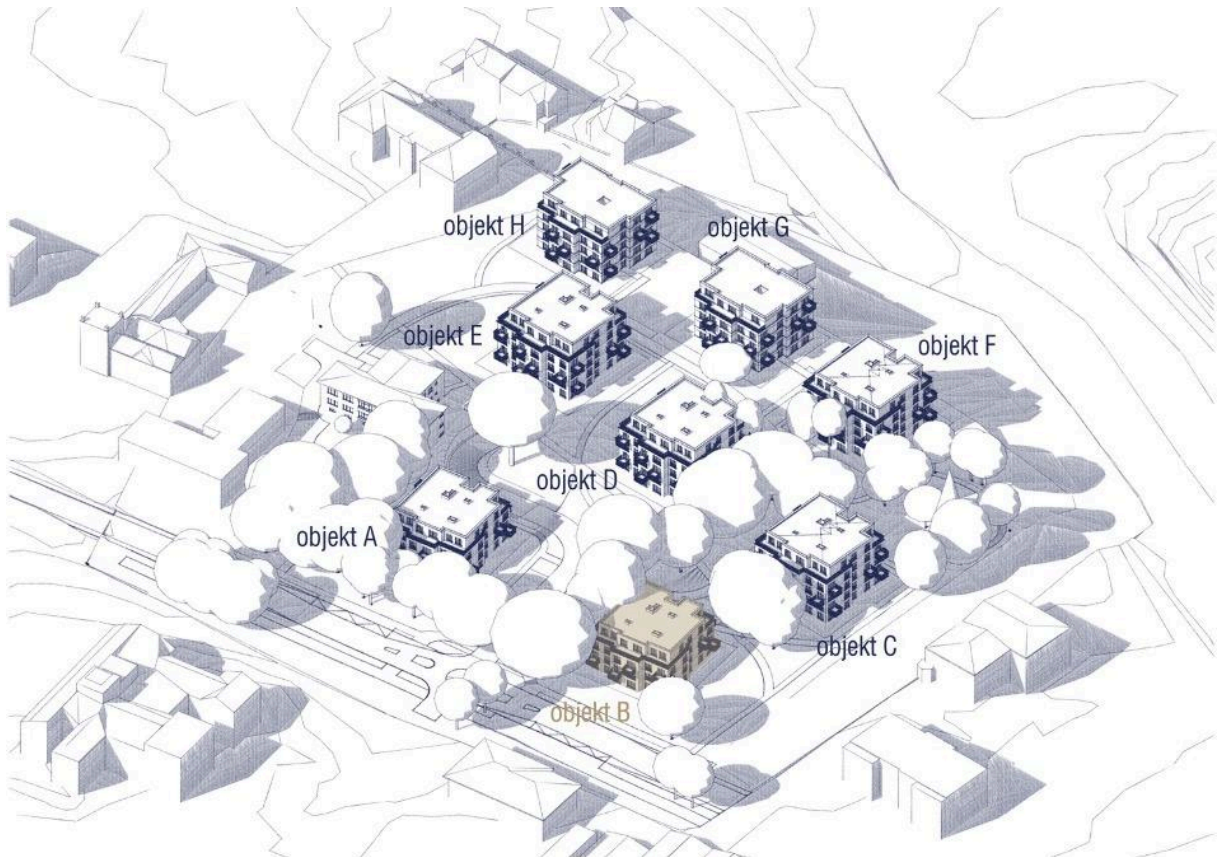
Maverick Gama s.r.o.
Barbara Isabel Pešlová, jednatel typu B
14.10.2024

V Praze dne 15.10.2024

ZÁJEMCE

Ing. Amálie Šimonová

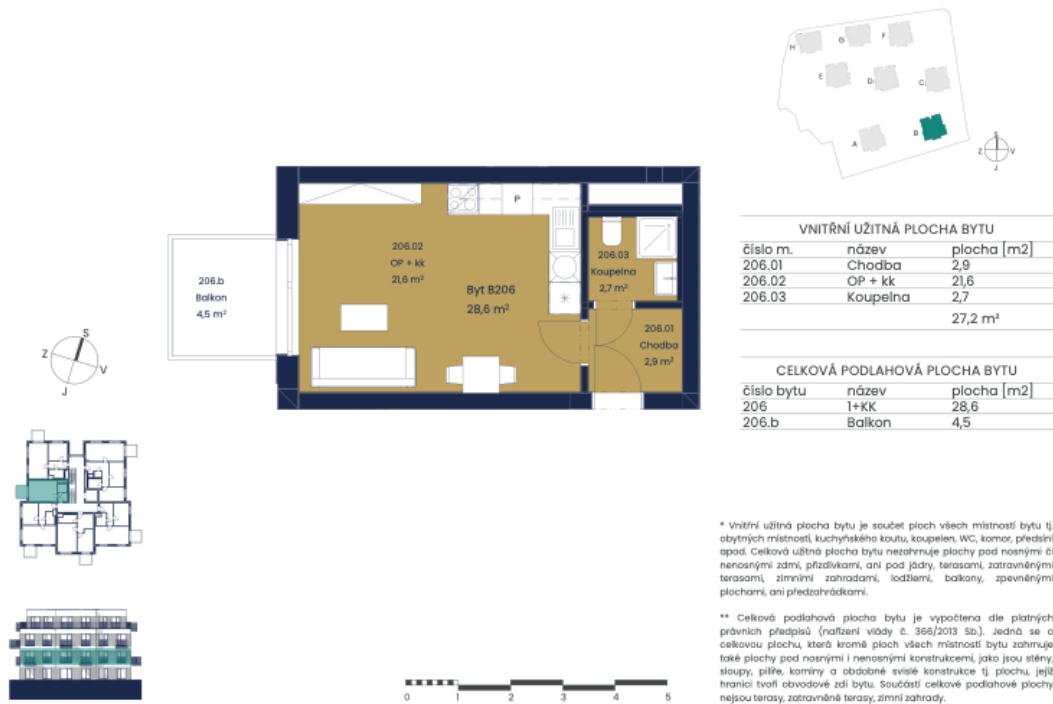
PŘÍLOHA 1: UMÍSTĚNÍ BUDOVY



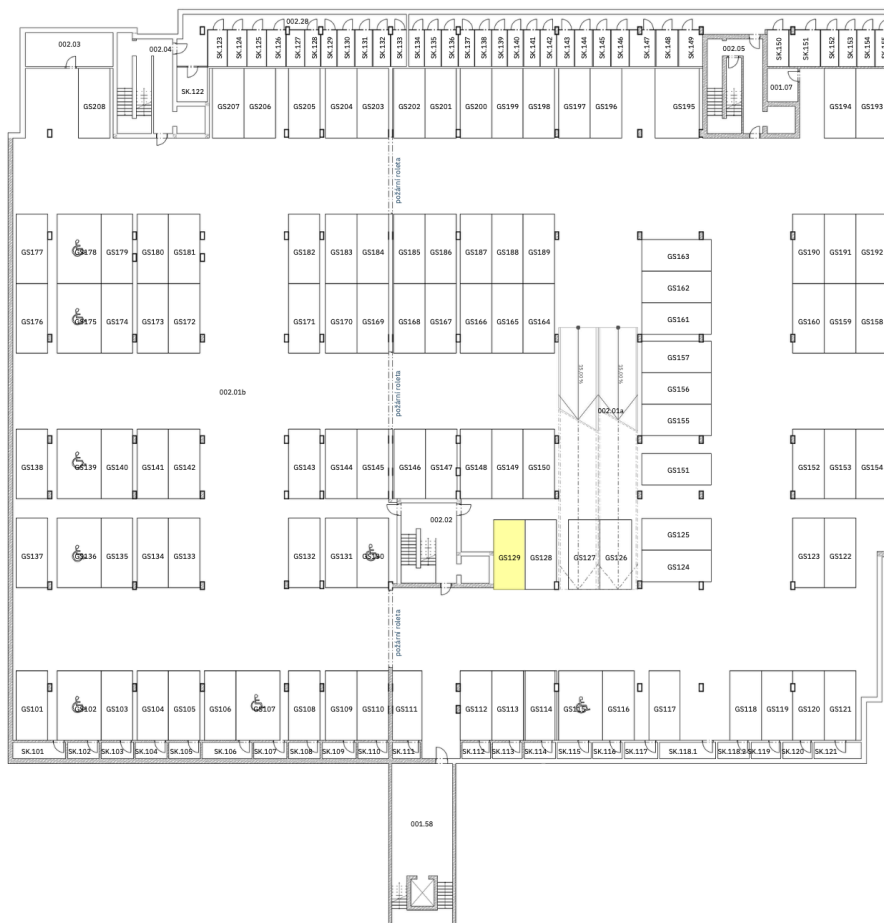
PŘÍLOHA 2: PŮDORYS BYTU, GARÁŽOVÉHO STÁNÍ A SKLEPA

Objekt B - 2.NP - Byt 206 - 1+KK

BACHEROVY VILADOMY, Kladno



UMÍSTĚNÍ GARÁŽOVÉHO STÁNÍ



UMÍSTĚNÍ SKLEPU



PŘÍLOHA 3: NÁVRH SOSBK

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY O KOUPI NEMOVITOSTI (BACHEROVY VILADOMY)

Tuto smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o koupi nemovitosti („**Smlouva**“) uzavírají:

- (1) **Maverick Gama s.r.o.**, IČO: 093 39 523, se sídlem Revoluční 655/1, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 334737 („**Budoucí prodávající**“), e-mail: prodej@maverick.cz;
- (2) **[manželé] [jméno a příjmení]**, r. č. [____], bytem [____], a **[jméno a příjmení]**, r. č. [____], bytem [____], (oba společně dále jen „**Budoucí kupující**“, pro účely této Smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla, i když smluvní stranou na straně budoucích kupujících je více subjektů) / **obchodní firma** [____], IČO: [____], se sídlem [____], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [____] soudem v [____] pod sp. zn. [____] („**Budoucí kupující**“), e-mail: [____];

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující společně dále též jako „**Strany**“)

Strany sjednávají v souladu s § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („**Občanský zákoník**“) následující:

PREAMBULE

- (A) Budoucí prodávající připravuje na Pozemcích výstavbu obytného komplexu domů „Bacherovy viladomy“ v souladu s Rozhodnutím.
- (B) Za podmínek této Smlouvy Budoucí kupující hodlá koupit a Budoucí prodávající hodlá prodat Předmět budoucí koupě.

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Definice. Pro účely této Smlouvy budou mít následující pojmy význam definovaný níže:

„**Budova** [____]“ znamená bytový dům [__A-H__], který se stane součástí pozemku parc. č. [____] v k. ú. Kladno.

„**Budova** [____]“ znamená bytový dům [__A-H__], který se stane součástí pozemku parc. č. [____] v k. ú. Kladno.

„**Financující banka**“ je banka s licencí k poskytování úvěrů na území České republiky, která Budoucímu kupujícímu případně poskytne financování za účelem úhrady Budoucí kupní ceny nebo její části.]

„**Kolaudační rozhodnutí**“ je správní akt sloužící jako doklad o povoleném účelu užívání Budovy a Předmětu budoucí koupě vydaný příslušným správním orgánem.

„**Oznámení**“ je jakékoli oznámení či jiné podání nebo návrh podle této Smlouvy, které musí být učiněno písemně a doručeno druhé Straně osobně, e-mailem, doporučenou poštou nebo v České republice zavedenou kurýrní službou na adresu či elektronickou adresu příslušné Strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu určenou Stranou, která je adresátem Oznámení, a to Oznámením doručeným dříve v souladu s těmito pravidly.

„**Pozemky**“ znamená pozemky parc. č. [5897/1, 6047/1, 6048/1, 6051, 6052, 6080/18 zapsaných na listu vlastnictví č. 21945] v katastrálním území Kladno.

„**Projekt**“ znamená developerský projekt rezidenčního typu s názvem „Bacherovy viladomy“ sestávající z cca 202 převážně bytových jednotek v celkem 8 samostatných objektech.

„**Projektový účet**“ znamená projektový účet Budoucího prodávajícího č. 346336556/0300.

„**Rezervační poplatek**“ je poplatek ve výši [____],- Kč **včetně DPH**, který Budoucí kupující uhradil Budoucímu prodávajícímu na základě Rezervační smlouvy.

„**Rezervační smlouva**“ je smlouva o rezervaci uzavřená mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím dne [____], jejímž předmětem je zajištění příležitosti uzavřít v rezervační době smlouvu o smlouvě budoucí kupní.

„**Rozhodnutí**“ znamená rozhodnutí o umístění stavby Projektu vydané [____] dne [____] pod č. j. [____], kterým bylo povoleno umístění Budovy v rámci Projektu.

„**Smlouva o úvěru**“ je smlouva uzavřená mezi Budoucím kupujícím a Financující bankou, na jejímž základě Financující banka poskytne Budoucímu kupujícímu úvěr určený výhradně na financování Předmětu budoucí koupě.]

„**Užitná plocha**“ znamená předpokládanou plochu Bytu vymezenou půdorysnou plochu všech místností Bytu ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb., tedy včetně všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř Bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce, započítává se do ní plocha Bytu včetně zařizovacích předmětů a vybavení (např. vana, skříně ve zdech, sprchový kout, mísa WC, přízdívky), nezapočítává se výměra sklepů, balkonů, lodžii, teras, zatravněných teras, resp. předzahrádek apod.

„**Zástavní právo**“ znamená zástavní právo včetně souvisejících zápisů zatěžující Pozemky ve prospěch [____] poskytující Budoucímu prodávajícímu úvěr na realizaci Projektu, zapsané do katastru nemovitostí pod sp. zn. [____].]

„**Zástavní smlouva**“ je smlouva mezi Financující bankou jako zástavním věřitelem, Budoucím prodávajícím jako zástavcem a Budoucím kupujícím jako obligačním dlužníkem o zřízení zástavního práva k Předmětu budoucí koupě či jeho části, kterým budou zajištěny pohledávky Financující banky ze Smlouvy o úvěru.]

- 1.2. Vlastnictví Pozemků. Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem Pozemků. Budoucí kupující bere na vědomí, že v rámci výstavby Budovy může dojít k rozdělení, scelení či zatížení Pozemků v souvislosti se zřizováním věcných práv podle odstavce 2.6. (*Zatížení Předmětu budoucí koupě*) této Smlouvy a realizací jednotlivých objektů v Projektu.

2. PŘEDMĚT BUDOUCÍ KOUPE

- 2.1. Předmět budoucí koupě. Předmětem převodu podle kupní smlouvy, která bude uzavřena na základě této Smlouvy v podstatných ohledech podle Přílohy 5 této Smlouvy („**Kupní smlouva**“), je Předmět budoucí koupě:

- (a) jednotka č. [____], která bude zahrnovat („**Jednotka**“):
- i. byt s předpokládanou Užitnou plochou [____] m² („**Byt**“), umístěný v [____] nadzemním podlaží Budovy [____], která bude součástí jednoho z Pozemků;
 - ii. podíl na společných částech nemovité věci, mezi které budou patřit mj. některé Pozemky a veškeré stavební části podstatné pro zachování Budovy [____] (např. hlavní konstrukce, střešní konstrukce, zařízení sloužící k užívání jednotek, schodiště, lodžie, předzahrádka a další části, které vzniknou v souvislosti se stavbou Budovy [____] a Bytu a budou Prodávajícím vymezeny jako společné části nemovité věci) („**Společné části**“);
 - iii. výlučné právo užívat:
 - balkon/ terasu o předpokládané ploše [____] m² přímo přístupnou z Bytu;
 - předzahrádku o předpokládané ploše [____] m² přímo přístupnou z Bytu;
- (b) ideální spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce (sklepy) umístěné v [1./2.] podzemním podlaží Budovy [____], s nímž je spjato:
- i. výlučné právo užívat sklep číslo [____] o předpokládané ploše [____] m² („**Sklep**“);
 - ii. podíl na Společných částech;

(c) ideální spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce (hromadné garáži) umístěné v [1./2.] podzemním podlaží Budovy E, G a H, s nímž je spjato:

- i. výlučné právo užívat [jedno] garážové stání („Garážové stání“);
- ii. podíl na Společných částech

(spolu „Předmět budoucí koupě“).

- 2.2. Umístění a technický popis. Umístění Předmětu budoucí koupě je znázorněno ve schématu, které tvoří Přílohu 1. Technický popis Bytu a technický popis Společných částí tvoří Přílohu 2 této Smlouvy.
- 2.3. Standardní vybavení. Dům bude vybaven vybavením uvedeným v Příloze 3 („**Standardní vybavení**“) a k jeho dokončení budou použity standardní materiály. Výrobky nebo materiály tvořící Standardní vybavení mohou být Budoucím prodávajícím zaměněny za jiné výrobky nebo materiály kvalitativně a cenově srovnatelné pouze za podmínek definovaných v této Smlouvě.
- 2.4. Předběžné údaje. Strany jsou si vědomy toho, že veškeré plochy, náčrty a vizualizace Předmětu budoucí koupě uvedené v této Smlouvě nebo poskytnuté Budoucím kupujícím, jsou předběžné. Předmět budoucí koupě bude určen rozdělením práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám provedením vkladu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, na základě kterého bude rozděleno vlastnické právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám. Bez ohledu na výše uvedené Strany prohlašují, že vymezení Předmětu budoucí koupě v této Smlouvě považují pro účely této Smlouvy za dostatečně určité.
- 2.5. Klientské změny. Budoucí kupující je oprávněn požádat Budoucího prodávajícího za podmínek a v termínech upravených v Příloze 4 této Smlouvy stanovenou formou o klientské změny oproti Standardnímu vybavení nebo o stavební či dispoziční úpravy („**Klientské změny**“). Postup jednání o požadovaných Klientských změnách a postup jejich provádění se bude s ohledem na stav stavebních prací řídit Přílohou 4 této Smlouvy. Ohledně Klientských změn Strany podepíší protokol o Klientských změnách (případně protokoly, pokud bude Budoucí kupující žádat o Klientské změny po částech), který bude mimo jiné obsahovat cenu Klientských změn, tedy cenu, o jakou se zvýší Budoucí kupní cena, a položkový rozpočet. Klientské změny bude možné realizovat až po podpisu tohoto protokolu a po zaplacení jejich ceny ze strany Budoucího kupujícího na Projektový účet, bude-li se v jejich důsledku Budoucí kupní cena zvyšovat. Veškeré náklady spojené s přípravou a provedením dojednaných Klientských změn ponese Budoucí kupující. Budoucí prodávající je oprávněn změnit a doplnit návrh Kupní smlouvy v souladu s Klientskými změnami. Budoucí prodávající má právo požadavek na realizaci Klientských změn v odůvodněných případech odmítnout. Sjednání Klientských změn a podpis protokolu může být realizován i prostřednictvím e-mailu (např. zasláním skenu podepsaného protokolu).
- 2.6. Zatížení Předmětu budoucí koupě. Budoucí prodávající zajistí, že ke dni uzavření Kupní smlouvy nebudou na Předmětu budoucí koupě váznout žádná věcná práva omezující výkon vlastnických práv s výjimkou: (i) věcných břemen, která byla před uzavřením této Smlouvy oznámena Budocím kupujícím, tj. [], nebo jsou uvedena v této Smlouvě, a (ii) věcných práv, která vzniknou ze smluv se správcí nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací či s dodavateli plnění (médií) do Budovy (včetně Budoucího prodávajícího).
- 2.7. Infrastruktura. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí, že Budoucí prodávající je kdykoli oprávněn rozhodnout o tom, jaké části Pozemků budou zatíženy věcnými či jinými právy umožňujícími zejména napojení na komunikace, vedení, provozování a udržování inženýrských sítí pod či nad Pozemky, a chůzi a jízdu přes Pozemky, zajišťující přístup k těmto sítím a zařízením, a dále věcnými či jinými právy zajišťujícím užívání všech budov v Projektu včetně nezbytného užívání vlastníky sousedních pozemků. Strany se dohodly, že v důsledku skutečností uvedených v tomto odstavci 2.7 (*Infrastruktura*) Budocím kupujícím nevznikají v důsledku toho žádná práva, včetně (ne však výlučně) práva na ukončení této Smlouvy, práva

neuzavřít Kupní smlouvu nebo práva na slevu z Budoucí kupní ceny, ani jakákoli jiná práva a nevznikají ani žádné povinnosti Budoucího prodávajícího vůči Budoucímu kupujícímu.

3. BUDOUCÍ KUPNÍ CENA

- 3.1. Budoucí kupní cena. Budoucí kupní cena za Předmět budoucí koupě činí [] Kč bez DPH, tj. celkem [],- Kč včetně DPH („**Budoucí kupní cena**“), a sestává z kupní ceny Jednotky, která činí [],- Kč bez DPH, tj. [],- Kč včetně DPH, kupní ceny **Sklepa** tj. [],- Kč včetně DPH, kupní ceny Garážového stání tj. [],- Kč včetně DPH vše včetně souvisejících podílů na Společných částech.
- 3.2. Změny Předmětu budoucí koupě bez dopadu na Budoucí kupní cenu. Níže uvedené změny nebudou mít vliv na výši Budoucí kupní ceny:
- (a) změna Předmětu budoucí koupě podle odstavce 2.7 (*Infrastruktura*) této Smlouvy;
 - (b) změna Užité plochy (měřeno ve výši 30 cm nad úroveň podlahy) po dokončení Bytu oproti předpokládané Užité ploše uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne $\pm 5\%$;
 - (c) úpravy v konečném řešení Předmětu budoucí koupě, které neovlivní počet a účel místností, změna výrobků, materiálů nebo konstrukčních prvků za jiné, srovnatelné, pokud jde o kvalitu, funkci a cenu, které nebudou považovány za Klientské změny;
 - (d) změna plochy terasy, balkonu, lodžie či předzahrádky;
 - (e) změna skutečné celkové výměry nebo faktického či právního stavu Pozemků.
- 3.3. Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu. Přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou Užitou plochou meze uvedené v odstavci 3.2. (b), Budoucí kupní cena se poměrně zvýší nebo sníží o částku, která bude vypočtena z rozdílu mezi předpokládanou a skutečně dosaženou celkovou vnitřní Užitou plochou (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka $\pm 5\%$), násobeného cenou za 1 m² Užité plochy, která je pouze pro účely tohoto ustanovení stanovena na [] Kč.
- 3.4. Úhrada rozdílu Budoucí kupní ceny. Budoucí kupní cena bude upravena (zvýšena nebo snížena) o částku vypočtenou v souladu s odstavcem 3.3. (*Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu*) a případný doplatek v důsledku zvýšení Budoucí kupní ceny uhradí Budoucí kupující do pěti (5) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, nejpozději s poslední splátkou Budoucí kupní ceny, případný přeplatek v důsledku snížení Budoucí kupní ceny vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu formou snížení poslední splátky Budoucí kupní ceny. Změny ve velikosti Užité plochy vzniklé v důsledku Klientských změn nebo v přímé souvislosti s nimi se do odchylky podle odstavců 3.2 (*Změny Předmětu budoucí koupě bez dopadu na Budoucí kupní cenu*) a 3.3 (*Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu*) nezapočítají.
- 3.5. Dopad Klientských změn na Budoucí kupní cenu. Budoucí kupní cena je stanovena pro případ vybavení Předmětu budoucí koupě Standardním vybavením. V případě dohody Stran o realizaci Klientských změn se Budoucí kupní cena zvýší o hodnotu provedených Klientských změn.

4. ÚHRADA BUDOUCÍ KUPNÍ CENY

- 4.1. Splátky. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit Budoucí kupní cenu ve splátkách (každá samostatně dále jako „**Splátka**“), a to způsobem níže uvedeným:
- (a) první Splátku ve výši **40 %** Budoucí kupní ceny bez DPH, tj. [] Kč s připočtením DPH v zákonné výši zaplatí Budoucí kupující do deseti (10) dnů od uzavření této Smlouvy;
 - (b) druhou Splátku ve výši **25 %** Budoucí kupní ceny bez DPH, tj. [] Kč s připočtením DPH v zákonné výši zaplatí Budoucí kupující do
 - i. deseti (10) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, která bude učiněna po dokončení hrubé stavby Budovy [], pokud nebude Budoucí kupující na úhradu Budoucí kupní ceny čerpat úvěr;

- ii. deseti (10) dnů od zápisu zástavního práva dle Zástavní smlouvy do katastru nemovitostí, nejpozději však do šedesáti (60) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, která bude učiněna po dokončení hrubé stavby Budovy [____], pokud bude Budoucí kupující na úhradu Budoucí kupní ceny čerpat úvěr;
- (c) třetí Splátku ve výši 15 % Budoucí kupní ceny bez DPH, sníženou o částku zaplaceného Rezervačního poplatku bez DPH, tj. částku [____] Kč s připočtením DPH v zákonné výši zaplatí Budoucí kupující do patnácti (15) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, která bude učiněna po vydání dokončení Projektu, kterým se rozumí stav, kdy (i) Budova bude kompletně stavebně dokončena. Okamžikem, kdy Budoucí kupující uhradí tuto Splátku, nahrazují se práva a povinnosti vyplývající z Rezervační smlouvy ohledně platby Rezervačního poplatku právy a povinnostmi ohledně platby Budoucí kupní ceny dle této Smlouvy ve výši Rezervačního poplatku. V případě ukončení této Smlouvy nebo Kupní smlouvy jinak, než jejím splněním je však Budoucí prodávající oprávněn si Rezervační poplatek ponechat v souladu s Rezervační smlouvou.
- 4.2. Předčasné splacení. Bez ohledu na jakákoliv jiná ustanovení této Smlouvy je Budoucí kupující oprávněn zaplatit jakoukoliv Splátku kdykoliv před její splatností dle této Smlouvy. Předčasné splacení nebude mít vliv na Budoucí kupní cenu.
- 4.3. Úhrada Splátek. Splátky budou poukázány Budoucím kupujícím bankovním převodem na Projektový účet, variabilní symbol [____]. Splátky budou považovány za řádně a včas uhrazené pouze tehdy, pokud budou na tento účet připsány v celé výši, s výše uvedenou specifikací, nejpozději v poslední den příslušné lhůty podle této Smlouvy.
- 4.4. Vracení Budoucí kupní ceny. Budoucí kupující souhlasí s tím, že bude-li mít Budoucí prodávající povinnost vracet Budoucí kupní cenu či její část Budoucímu kupujícímu, může Budoucí prodávající splnit svoji povinnost tak, že Budoucí kupní cenu (nebo její část), kterou má vrátit Budoucímu kupujícímu, převede na účet Financující banky, který Financující banka oznámí Budoucímu prodávajícímu na jeho výzvu. Převodem Budoucí kupní ceny nebo její části na účet Financující banky Budoucí prodávající splní svou povinnost vůči Budoucímu kupujícímu vrátit mu příslušnou částku Budoucí kupní ceny. Budoucí prodávající je dále oprávněn Financující bance uhradit další požadované nároky, na které má podle Smlouvy o úvěru či Zástavní smlouvy Financující banka právo, zejména úrokový výnos, a to i ze Splátek na Budoucí kupní cenu zaplacených z jeho vlastních prostředků. Uhradí-li tyto oprávněné nároky Budoucí prodávající z vlastních zdrojů, má právo na jejich náhradu od Budoucího kupujícího.
- 4.5. Oddělené vedení účtu. Budoucí prodávající pro účely přijímání plateb na úhradu kupních cen placených zájemci a kupujícími Projektu vyhradil Projektový účet. Budoucí prodávající se zavazuje platby na úhradu kupních cen nemovitostí v Projektu shromažďovat pouze na Projektovém účtu, odděleně od ostatních prostředků Budoucího prodávajícího, a veškeré takto přijaté finanční prostředky používat výlučně na úhradu nákladů přímo souvisejících s realizací Projektu.
- ## 5. UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY
- 5.1. Výzva k uzavření Kupní smlouvy. Budoucí prodávající se zavazuje vyzvat Budoucího kupujícího nejpozději ve lhůtě třiceti (30) dnů poté, co budou splněny všechny níže uvedené podmínky k uzavření Kupní smlouvy k Předmětu budoucí koupě (příčemž Budoucí prodávající je oprávněn zaslat Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy i kdykoliv dříve před splněním níže uvedených podmínek, pokud právní předpisy uzavření Kupní smlouvy před splněním těchto podmínek umožní) tak, že doručí Budoucímu kupujícímu písemný návrh Kupní smlouvy ve znění, které v podstatných ohledech odpovídá znění v Příloze 5 této Smlouvy (ve 3 vyhotoveních v případě vlastního financování, ve 4 vyhotoveních v případě financování s pomocí hypotečního úvěru) s tím, že Budoucí prodávající je oprávněn ji doplnit, příp. pozměnit výlučně v souladu s ustanoveními této Smlouvy:

- i. Budoucí kupující uhradil Budoucí kupní cenu v plné výši Budoucímu prodávajícímu, a to včetně hodnoty provedených Klientských změn;
- ii. Budově [] bylo přiděleno číslo popisné, a (ii) Budova [] byla zapsána jako dokončená do katastru nemovitostí, a (iii) Předmět budoucí koupě byl zapsán do katastru nemovitostí, a (iv) bylo vydáno Kolaudační rozhodnutí („**Dokončení Projektu**“);
- iii. byly podány návrhy na vklad věcných práv do katastru nemovitostí a byla zřízena ostatní práva a povinnosti vztahující se k Pozemkům, k jejichž zřízení získal Budoucí prodávající oprávnění v průběhu realizace výstavby, zvláště těch uvedených v odstavci 2.6 (*Zatížení Předmětu budoucí koupě*) a 2.7 (*Infrastruktura*).

Poruší-li Budoucí prodávající povinnost doručit Budoucímu kupujícímu výzvu za podmínek tohoto odstavce 5.1 (*Výzva k uzavření Kupní smlouvy*) Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn ve lhůtě šedesáti (60) dnů po splnění všech výše uvedených podmínek vyzvat Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy s tím, že Budoucím kupujícím podepsané Kupní smlouvy budou v příslušném počtu součástí výzvy a dále budou Strany postupovat podle věty druhé odstavce 5.2 (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) níže a ustanovení následujících.

- 5.2. Přijetí návrhu Kupní smlouvy. Budoucí kupující se zavazuje přijmout návrh Kupní smlouvy doručený Budoucím prodávajícím a ve lhůtě patnácti (15) dnů od jeho doručení odeslat Budoucímu prodávajícímu řádně podepsanou Kupní smlouvu bez jakýchkoli změn a doplňků s ověřenými podpisy (ve 3 vyhotoveních v případě vlastního financování, ve 4 vyhotoveních v případě financování s pomocí hypotečního úvěru). Kupní smlouvu řádně dle předchozí věty doručenou Budoucí prodávající podepíše ve lhůtě patnácti (15) dnů od jejího doručení, jedno vyhotovení uzavřené Kupní smlouvy předá Budoucímu kupujícímu a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Stran podá spolu s návrhem na vklad vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě u příslušného katastrálního úřadu. Správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva dle Kupní smlouvy hradí Budoucí kupující. Pokud do pěti (5) let od uzavření této Smlouvy žádná Strana v souladu s touto Smlouvou řádně nevyzve druhou Stranu k uzavření Kupní smlouvy, tak uplynutím tohoto termínu tato Smlouva zaniká. Zánikem této Smlouvy zanikají veškerá práva a povinnosti Stran z ní s výjimkou práva na náhradu škody, smluvní pokutu a jakékoliv finanční plnění, na které vznikl kterékoli Straně nárok před ukončením této Smlouvy.

- 5.3. Zajištění. Do pěti (5) dnů ode dne, kdy Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu Oznámení o dokončení hrubé stavby Projektu s výzvou k úhradě druhé Splátky ve výši 25 % Budoucí kupní ceny, doručí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu:

(a) Smlouvu o úvěru uzavřenou mezi Budoucím kupujícím a Financující bankou a Zástavní smlouvu podepsanou Financující bankou jako zástavním věřitelem a (případně) Budoucím kupujícím jako dlužníkem/vedlejším účastníkem a dále návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí;

anebo

(b) Oznámení, že nebude za účelem úhrady Budoucí kupní ceny čerpat od Financující banky úvěr.

Pokud Budoucí kupující doručí Budoucímu prodávajícímu Oznámení podle písm. (b) tohoto odstavce 5.3. (*Zajištění*), veškerá ustanovení této Smlouvy ohledně Financující banky, Smlouvy o úvěru a Zástavní smlouvy (zejména včetně ustanovení o smluvních pokutách) se nadále nebudou aplikovat. Oznámení podle písm. (b) tohoto odstavce 5.3. (*Zajištění*) je Budoucí kupující oprávněn Budoucímu prodávajícímu zaslat i kdykoliv dříve než ve lhůtě uvedené v tomto odstavci 5.3. (*Zajištění*).

- 5.4. Zástavní smlouva. Do patnácti (15) dnů od obdržení Zástavní smlouvy Budoucí prodávající Zástavní smlouvu uzavře, jedno vyhotovení si ponechá, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy doručí příslušnému katastrálnímu úřadu, a zbývající vyhotovení doručí Budoucímu

kupujícímu. Budoucí kupující hradí správní poplatek za vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, a to v hotovosti k rukám Budoucího prodávajícího před podáním návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Budoucí prodávající bude mít povinnost Zástavní smlouvu uzavřít, pouze pokud Zástavní smlouva nebo Smlouva o úvěru bude obsahovat závazek:

- (a) Financující banky vůči Budoucímu prodávajícímu, (a) umožnit čerpání finančních prostředků na úhradu Budoucí kupní ceny v souladu se splátkovým kalendářem dle této Smlouvy ve smyslu odstavce 4.1 (*Splátky*) a (b) že poskytne Budoucímu prodávajícímu součinnost při výmazu zástavního práva zapsaného na základě Zástavní smlouvy z katastru nemovitostí v případě, že kterákoliv ze Stran od této Smlouvy odstoupí a Budoucí prodávající a/nebo Budoucí kupující vrátí Financující bance prostředky dle odstavce 4.4 (*Vracení Budoucí kupní ceny*) této Smlouvy;
- (b) Financující banky a Budoucího kupujícího vůči Budoucímu prodávajícímu, že do dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího k Předmětu budoucí koupě do katastru nemovitostí neuzavřou žádný dodatek ke Smlouvě o úvěru ani jinak nezmění její obsah v žádném ohledu bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího;
- (c) Financující banky s vyslovením souhlasu se zřízením věcných břemen vzniklých ze zákona nebo věcných břemen zřízených či zřizovaných výhradně v souvislosti s napojením a provozem technické infrastruktury a odběrem plnění od poskytovatelů služeb potřebných k řádnému užívání Předmětu budoucí koupě, zejména těch uvedených v odstavci 2.6. (*Zatížení Předmětu budoucí koupě*), a věcného břemene dle odstavce 6.4. (*Kodex areálu a související práva a povinnosti*) této Smlouvy.

Budoucí kupující se vůči Budoucímu prodávajícímu zavazuje, že uhradí Budoucímu prodávajícímu veškeré případné náklady a jiné nároky, které mu nad rámec běžné administrativní činnosti vzniknou v souvislosti se zřízením zástavního práva ve prospěch Financující banky, nebo v jeho důsledku, případně v souvislosti s jeho zánikem či výmazem.

6. DALŠÍ ZÁVAZKY STRAN

- 6.1. Předpřejímka. Do třiceti (30) dnů od nabytí účinnosti Kolaudačního rozhodnutí vyzve Budoucí prodávající Budoucího kupujícího ke kontrole stavu Předmětu budoucí koupě („**Předpřejímka**“). Účelem Předpřejímky je identifikace případných vad a nedodělků Předmětu budoucí koupě, a nikoliv předání Předmětu budoucí koupě Budoucímu kupujícímu.
 - 6.1.1. V případě, že se Strany nedohodnou na termínu Předpřejímky ani do třiceti (30) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího dle odstavce 6.1. (*Předpřejímka*) Budoucímu kupujícímu, pak stanoví Budoucí prodávající termín sám a Oznámení o konání Předpřejímky (datum a hodinu) doručí Budoucímu kupujícímu písemně. Tento termín bude Budoucímu kupujícímu oznámen minimálně deset (10) dnů před konáním Předpřejímky. V případě, že se Budoucí kupující ve stanoveném termínu nedostaví nebo se Předpřejímka neuskuteční z důvodů spočívajících na jeho straně, platí, že proběhla.
 - 6.1.2. O průběhu Předpřejímky bude pořízen protokol, který bude podepsán všemi přítomnými účastníky. Budoucí kupující je oprávněn do protokolu uvést nedostatky a vady Předmětu budoucí koupě.
 - 6.1.3. Jestliže budou zjištěny pouze vady, které nebrání řádnému užívání Předmětu budoucí koupě, bude tato skutečnost uvedena do protokolu s tím, že tyto nedostatky budou odstraněny v dohodnutém termínu, nejpozději do 60-ti dnů od podpisu protokolu o Předpřejímce, bude-li to technicky a technologicky možné a platí, že Předpřejímka proběhla.

- 6.1.4. Budou-li při Předpřejímce zjištěny vady bránící řádnému užívání Předmětu budoucí koupě, bude jejich soupis uveden do protokolu a účastníci se dohodnou na lhůtě k jejich odstranění. Nedohodnou-li se, je Budoucí prodávající povinen vady bránící řádnému užívání Předmětu budoucí koupě odstranit, bude-li to technicky a technologicky možné, nejpozději do 90-ti dnů od podpisu protokolu. Pokud se účastníci nedohodnou jinak, bude se v novém termínu oznámeném Budoucím prodávajícím Budoucím kupujícím po odstranění vad bránících řádnému užívání Předmětu budoucí koupě konat nová Předpřejímka, jejímž předmětem bude kontrola podle soupisu vad uvedených v protokolu.
- 6.1.5. V případě sporu mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím o vadách a o tom, zda nedostatky zjištěné při Předpřejímce jsou takové povahy, že brání řádnému užívání Předmětu budoucí koupě, bude dohodou účastníků určen pro jejich posouzení nezávislý odborník v oboru stavebnictví. Nedohodnou-li se účastníci na výběru nezávislého odborníka, bude tento určen losem ze seznamu soudních znalců z oboru stavebnictví. Na základě odborného posouzení vybraného odborníka bude soupis nedostatků a vad rozdělen na vady, které brání řádnému užívání Předmětu budoucí koupě a na nedostatky, které nebrání řádnému užívání Předmětu budoucí koupě. Všechny vady budou poté uvedeny do nově vyhotoveného protokolu a účastníci se za asistence nezávislého odborníka, pokud to bude nutné, dohodnou na lhůtě pro jejich odstranění. Lhůta pro odstranění nedostatků a vad je 60 dní, bude-li to technicky a technologicky možné. Písemné stanovisko nezávislého odborníka bude pro účastníky závazné. Odměnu nezávislého odborníka je povinen uhradit ten, který ve sporu o charakter vad a nedodělků zcela nebo převážně neuspěje.
- 6.2. Předání a převzetí. Budoucí prodávající odešle Budocím kupujícím výzvu k převzetí Předmětu budoucí koupě („**Předání a převzetí**“) nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy:
- (a) proběhla Předpřejímka;
 - (b) Předmět budoucí koupě nemá vady bránící řádnému užívání; a
 - (c) byl proveden vklad vlastnického práva Budocím kupujícím k Předmětu budoucí koupě do katastru nemovitostí;
- pokud v rámci Předpřejímky vyjde najevo, že Předmět budoucí koupě má vady bránící řádnému užívání, prodlužuje se tato lhůta o dobu potřebnou k jejich odstranění, nejméně však o 60 dnů. Budoucí prodávající je oprávněn vyzvat Budocím kupujícím k Předání a převzetí i před splněním podmínky uvedené pod písm. (c) výše.
- 6.2.1. Budoucí prodávající se zavazuje předat Předmět budoucí koupě Budocím kupujícím a Budoucí kupující se tento zavazuje převzít nejpozději do 30 dnů od doručení výzvy Budocím prodávajícím k jeho převzetí.
- 6.2.2. O předání Budocím předmětu koupě sepíše Strany předávací protokol, ve kterém potvrdí odstranění vad uvedených v protokolu o Předpřejímce, příp. bude uveden závazek Budocím prodávajícím odstranit vady do 30 dnů ode dne podpisu předávacího protokolu, bude-li to technicky a technologicky možné.
- 6.2.3. Předáním a převzetím přejde na Budocím kupujícím odpovědnost za ztrátu, poškození a zničení Předmětu budoucí koupě, včetně nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení. Budoucí kupující bude mít dále od okamžiku Předání a převzetí povinnost hradit náklady spojené s užíváním, správou a údržbou Předmětu budoucí koupě. Stejně důsledky nastanou dnem předání a převzetí stanoveném v bodě 6.2.5, i pokud se Budoucí kupující k předání a převzetí nedostaví.
- 6.2.4. Budoucí kupující je povinen Předmět budoucí koupě převzít i v případě, že se na Předmětu budoucí koupě budou vyskytovat vady a nedodělky nebránící jeho užívání.

6.2.5. V případě, že se Budoucí kupující nedostaví k Předání a převzetí, přestože byl řádně písemně vyzván, nebo odmítne Předmět budoucí koupě převzít, aniž by měl řádný důvod pro odmítnutí jeho převzetí, platí, že Předmět budoucí koupě byl předán v den, který je uveden v písemné výzvě k jeho převzetí.

6.3. Zákaz návštěv stavby. Budoucí kupující bere na vědomí, že z důvodů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a odpovědnosti Budoucího prodávajícího za osoby pohybující se po stavbě nelze provádět prohlídky Budoucího předmětu koupě ani jeho částí vyjma případů v této Smlouvě výslovně stanovených (kontrola provedení Klientských změn, Předpřejímka), pokud se Strany předem nedohodnou jinak.

7. ODPOVĚDNOST ZA VADY

7.1. Odpovědnost za vady. Budoucí prodávající odpovídá Budoucímu kupujícímu za vady Předmětu budoucí koupě v rozsahu stanoveném Občanským zákoníkem.

7.2. Uplatnění reklamací. Budoucí kupující bude uplatňovat vady Předmětu budoucí koupě u Budoucího prodávajícího vždy písemně a v souladu s reklamačním řádem, který bude přílohou Kupní smlouvy.

8. Odstoupení od smlouvy

8.1. Odstoupení ze strany Budoucího prodávajícího. Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:

8.1.1. Budoucí kupující poruší svoji povinnost doručit Budoucímu prodávajícímu:

(a) v souladu s odstavcem 5.3 (*Zajištění*) návrh Zástavní smlouvy řádně podepsaný Budoucím kupujícím a Financující bankou s ověřenými podpisy obsahující ustanovení podle odstavce 5.4 (*Zástavní smlouva*);

(b) Kupní smlouvu řádně podepsanou v souladu s odstavcem 5.2 (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) s ověřenými podpisy;

a ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů od doručení písemného upozornění Budoucím prodávajícím toto porušení nenapraví;

8.1.2. Budoucí kupující bude v prodlení s úhradou jakékoliv platby podle této Smlouvy a ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů od doručení písemného upozornění Budoucím prodávajícím toto prodlení nenapraví.

8.2. Odstoupení ze strany Budoucího kupujícího. Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, pokud:

8.2.1. Budoucí prodávající poruší svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu v souladu s odstavcem 5.2 (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*);

a ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů od doručení písemného upozornění Budoucím kupujícím toto porušení nenapraví;

8.2.2. odchylka mezi Užitnou plochou oproti předpokládané Užité ploše uvedené v této Smlouvě přesáhne $\pm 12\%$. Změny ve velikosti výměr vzniklé realizací Klientských změn, jiných požadavků Budoucího kupujícího či v přímé souvislosti s nimi, se do výše uvedené odchylky nezapočítávají;

8.2.3. k Dokončení Projektu nedojde ani do 30. 6. 2028.

Pokud Budoucí kupující nevyužije své právo od této Smlouvy odstoupit nejpozději do třiceti (30) dnů od vzniku práva na odstoupení, jeho právo odstoupit pro daný případ zaniká. Právo odstoupit podle písm. (b) vzniká při Předpřejímce.

8.3. Dodatečná přiměřená lhůta pro splnění povinnosti. Má-li Budoucí prodávající splnit jakoukoli povinnost z této Smlouvy a ze Smlouvy nevyplývá lhůta pro splnění této povinnosti a Budoucí kupující je oprávněn stanovit pro splnění takovéto povinnosti dodatečnou přiměřenou lhůtu,

ujednává se, že tato dodatečná přiměřená lhůta ke splnění takovéto povinnosti Budoucím prodávajícím nesmí být kratší než šedesát (60) dnů.

- 8.4. Vyloučení ustanovení zákona. Strany se dohodly, že (i) práva odstoupit uvedená v tomto článku 8 (*Odstoupení od Smlouvy*) představují jediná a výlučná práva Stran ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní (včetně odstoupení, výpovědi či jinak), (ii) odstoupení z jiného důvodu, než z důvodu uvedeného v tomto článku 8 (*Odstoupení od Smlouvy*) je nepřípustné. Strany se v maximálním rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy vzdávají všech jiných práv ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní.
- 8.5. Účinnost odstoupení. Za podmínek tohoto článku 8 (*Odstoupení od Smlouvy*) Smlouva zaniká odstoupením dnem, kdy bude písemné Oznámení o odstoupení doručeno druhé Straně. Pro vyloučení pochyb se sjednává, že od této Smlouvy lze odstoupit pouze jako od celku, nikoli od jejích dílčích částí.
- 8.6. Vracení uhrazených Splátek. V případě odstoupení kteroukoliv ze Stran vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu dosud zaplacenou část Budoucí kupní ceny na základě této Smlouvy sníženou o (i) smluvní pokuty, na něž vznikl Budoucímu prodávajícímu nárok, a (ii) v případě odstoupení od Smlouvy podle odstavce 8.1 (*Odstoupení ze strany Budoucího prodávajícího*) také o veškeré náklady případně vzniklé v souvislosti s realizací požadovaných Klientských změn a následným uvedením Předmětu budoucí koupě zpět do původního stavu odpovídajícímu Standardnímu vybavení. Budoucí prodávající splní povinnost podle předchozí věty převodem příslušné částky (pokud mu byla jakákoli částka již vyplacena) v souladu s odstavcem 4.4 (*Vracení Budoucí kupní ceny*), nebo pokud Budoucí kupující nečerpal na úhradu Budoucí kupní ceny úvěr, na účet Budoucího kupujícího oznámený pro ten účel Budoucímu prodávajícímu. Budoucí prodávající však není povinen vracet Budoucí kupní cenu ani jakoukoli její část přímo na účet Budoucího kupujícího, dokud nedojde k: (i) výmazu zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy a/nebo Financující banka nevystaví prohlášení, ve kterém se zaváže vzdát se takového zástavního práva ve lhůtě 10-ti dnů ode dne splacení pohledávek Financující banky ze Smlouvy o úvěru nebo jejich části na její účet (je-li Budoucí kupní cena hrazena úvěrem) a (ii) výmazu jakýchkoli dalších práv k Předmětu budoucí koupě zřízených Budoucím kupujícím nebo z důvodů na jeho straně. Za účelem zajištění zániku zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy a jeho výmazu z katastru nemovitostí je Budoucí prodávající oprávněn poukázat potřebnou část uhrazených Splátek odpovídající pohledávce Financující banky za Budoucím kupujícím ze Smlouvy o úvěru přímo na účet Financující banky.

9. SMLUVNÍ POKUTY

9.1. Porušení Budoucího kupujícího.

9.1.1. Poruší-li Budoucí kupující povinnost doručit Budoucímu prodávajícímu:

a. v souladu s odstavcem 5.3 (*Zajištění*) návrh Zástavní smlouvy řádně podepsaný Budoucím kupujícím a Financující bankou s ověřenými podpisy obsahující ustanovení podle odstavce 5.4 (*Zástavní smlouva*);

b. Kupní smlouvu řádně podepsanou v souladu s odstavcem 5.2 (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) s ověřenými podpisy;

a ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů od doručení písemného upozornění Budoucím prodávajícím toto porušení nenapraví, je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den trvání porušení.

9.1.2. V případě prodlení Budoucího kupujícího s úhradou jakékoliv Splátky podle této Smlouvy o více než deset (10) dnů je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu jednorázově smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč, a dále platit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,05 % (pět setin procenta) z dlužné

Částky za každý započatý den prodlení. V případě prodlení Budoucího kupujícího s úhradou jakékoliv jiné částky podle této Smlouvy je Budoucí kupující povinen platit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,05 % (pět setin procenta) z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

9.1.3. Ustanoveními o smluvní pokutě zůstává nedotčeno právo Budoucího prodávajícího požadovat náhradu škody způsobenou porušením povinnosti Budoucím kupujícím, na kterou se smluvní pokuta vztahuje, a to v části převyšující smluvní pokutu.

9.2. Porušení Budoucího prodávajícího. Poruší-li Budoucí prodávající povinnost uzavřít Kupní smlouvu v souladu s odstavcem 5.2 (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) a ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů od doručení písemného upozornění Budoucím kupujícím toto porušení nenapraví, je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den trvání porušení.

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1. Rozhodné právo. Práva a povinnosti Stran z této Smlouvy se řídí Občanským zákoníkem.
- 10.2. Uplatnění nároku na uzavření Kupní smlouvy u soudu. Pokud Budoucí prodávající nesplní svoji povinnost předložit návrh Kupní smlouvy podle odstavce 5.1 (*Výzva k uzavření Kupní smlouvy*) této Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn se do jednoho (1) roku od doručení oprávněné výzvy Budoucího kupujícího podle odstavce 5.1 (*Výzva k uzavření Kupní smlouvy*) této Smlouvy Budoucímu prodávajícímu domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Stejně právo má Budoucí prodávající, pokud Budoucí kupující nesplní svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu podle odstavce 5.2 (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) této Smlouvy.
- 10.3. Další ujištění. Strany se zavazují podepsat všechny dokumenty a učinit veškeré další úkony nutné nebo vhodné k dosažení účelu této Smlouvy. Je-li na straně Budoucího kupujícího více osob, jsou z této Smlouvy zavázány společně a nerozdílně.
- 10.4. Případná neúčinnost nebo neplatnost. Kdykoli je to možné, každé ustanovení Smlouvy bude vykládáno takovým způsobem, aby bylo účinné a platné podle příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky. Bude-li některé ustanovení Smlouvy nevymahatelné či neplatné, toto ustanovení bude neúčinné pouze v rozsahu této nevykonatelnosti či neplatnosti, a ostatní ustanovení Smlouvy budou nadále plně platná, účinná a vymahatelná. V případě takovéto nevykonatelnosti nebo neplatnosti budou Strany jednat v dobré víře, aby se dohodly na změnách nebo doplňcích Smlouvy, jež jsou nezbytné k dosažení záměru Smlouvy ve světle takovéto nevykonatelnosti či neplatnosti.
- 10.5. Úplná smlouva. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy, s výjimkou Rezervační smlouvy.
- 10.6. Změny a dodatky. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami; to neplatí v případě uzavřeného protokolu Klientských změn, který má charakter dodatku k této Smlouvě, je-li podepsán Budoucím kupujícím a osobou pověřenou Budoucím prodávajícím ke koordinaci Klientských změn.
- 10.7. Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, přičemž Budoucí kupující i Budoucí prodávající obdrží jeden (1) exemplář stejnopisu, které mají platnost originálu.
- 10.8. Přílohy. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:

PŘÍLOHA 1:	SCHÉMA UMÍSTĚNÍ PŘEDMĚTU BUDOUCÍ KOUPE
PŘÍLOHA 2:	TECHNICKÝ POPIS BYTU/ATELIÉRU A TECHNICKÝ POPIS SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ
PŘÍLOHA 3:	STANDARDNÍ VYBAVENÍ

PŘÍLOHA 4: SYSTEM ZADÁNÍ A REALIZACE KLIENTSKÝCH ZMĚN

PŘÍLOHA 5: VZOR KUPNÍ SMLOUVY

[PŘÍLOHA 6: VĚCNÉ BŘEMENO]

V Praze dne _____

V Praze dne _____

BUDOUCÍ PRODÁVAJÍCÍ

BUDOUCÍ KUPUJÍCÍ

Maverick Gama s.r.o.
Vladimír Zuzák, jednatel typu A

[]

Maverick Gama s.r.o.
Barbara Isabel Pešlová, jednatelka typu B

[]