

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY O KOUPI JEDNOTKY

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

MICHLE 501 s.r.o.,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 268834, se
sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČ 04600037,
bankovní účet: 8572222/0800 vedený u České spořitelny a.s., IBAN: CZ21 0800 0000 0000 0857 2222
BIC (SWIFT) kód: GIBACZPX

zastoupena Mgr. Pavlem Krumpárem na základě plné moci, Příloha 4

kontaktní email: smlouvy@jrd.cz

zástupce prodejního oddělení: _____

(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

manželé

«#foreach(\$c)«\$c.fullName»

trvale bytem: «\$c.permanentAddress»

datum narození: «\$c.birthDate»

email: «\$c.email»

telefonní číslo: «\$c.phone»

adresa pro doručování: «\$c.address»

«#end»

(dále společně „**Budoucí kupující**“; pro účely této Smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla, i když smluvní stranou na straně Budoucích kupujících je více subjektů; Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně „**Strany**“ nebo samostatně jako „**Strana**“).

Alternativa jen pro právnické osoby:

«#foreach(\$c)«\$c.fullName»

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném _____ soudem v _____, oddíl _____, vložka _____

se sídlem: «\$c.permanentAddress»

IČ: «\$c.in»

email: «\$c.email»

telefonní číslo: «\$c.phone»

adresa pro doručování: «\$c.address»

«#end»

(dále jen „**Budoucí kupující**“; Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně „**Strany**“ nebo samostatně jako „**Strana**“).

Alternativa (manželé nabývající Předmět budoucí koupě do SJM):

«\$customer1Name» a «\$customer2Name» jsou manželé a Předmět budoucí koupě (jak je definován v odstavci 1.1. této Smlouvy) v souladu s touto Smlouvou a Kupní smlouvou (jak je definována v odstavci této Smlouvy) nabydou do společného jmění manželů.

Alternativa (ženatý/vdaná Budoucí kupující, který ale Předmět budoucí koupě nabývá do výlučného vlastnictví):

Budoucí kupující prohlašuje, že ač je ženatý/vdaná, nabude Předmět budoucí koupě (jak je definován v odstavci 1.1. této Smlouvy) do svého výlučného vlastnictví. Smlouvou o zúžení rozsahu společného jmění manželů uzavřenou mezi Budoucím kupujícím a [_____] ve formě notářského zápisu N [_____] NZ [_____] sepsaného [_____], notářem v [_____], dne [_____], bylo společné jmění manželů Budoucího kupujícího a [_____] zúženo tak, že [_____].

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

PREAMBULE

- (A) Výstavba Budovy je realizována v souladu s Územním rozhodnutím a Stavebním povolením, jak jsou definovány dále v této Smlouvě.
- (B) Prohlášením vlastníka byla v Zastavěném pozemku vymezena mimo jiné i Jednotka.
- (C) Za podmínek této Smlouvy Budoucí kupující hodlá koupit a Budoucí prodávající hodlá prodat Předmět budoucí koupě.

Článek 1

Definice a výklad

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

„**Budoucí kupní cena**“ je celková kupní cena za Předmět budoucí koupě tvořená součtem budoucí kupní ceny Bytu, případně kupní ceny spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži a příslušné daně z přidané hodnoty (DPH). Budoucí prodávající má právo upravit Budoucí kupní cenu v souladu s touto Smlouvou a dle pravidel v této Smlouvě obsažených, zejména ve článku 3 (Budoucí kupní cena).

„**Budova**“ vznikne výstavbou obytného komplexu nazvaného Obytný soubor Nová Michle, resp. dle marketingové a obchodní prezentace projekt „Bohdalecké kvarteto“ realizované Budoucím prodávajícím na Zastavěném pozemku a tento pojem zahrnuje bytový dům sestávající z bytových a nebytových jednotek a inženýrské sítě s ním spojené. Budova je tvořena pěti sekcemi (sekce A - E) spojenými společnou podzemní částí o dvou podlažích.

„**Byt**“ je prostorově oddělená část Budovy, která bude na základě Kolaudačního souhlasu určena k bydlení.

„**Celková plocha**“ znamená pro účely této Smlouvy 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. Do Celkové plochy se započítává plocha Bytu včetně zařizovacích předmětů a vybavení (např. vana, skříně ve zdech, sprchový kout, mísa WC, přízdívky). Do Celkové plochy se nezapočítává výměra sklepů, balkonů, lodžii, teras, zatravněných teras, resp. předzahrádek apod.

„**Developer**“ je společnost JRD Development s.r.o., IČO: 03964990, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, která pro Budoucího prodávajícího zajišťuje developerskou činnost včetně realitní a marketingové činnosti.

„**Financující banka**“ je banka či jiná finanční instituce zavedená na bankovním trhu České republiky, Budoucím kupujícím vybraná a Budoucímu kupujícímu poskytující hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření nebo obdobný finanční produkt za účelem úhrady Budoucí kupní ceny nebo její části.

„**Garážové stání**“ je výlučné právo užívat parkovací stání odvozené od vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na Hromadné garáži.

„**Hromadná garáž**“ je jednotka, k dnešnímu dni vymezená Prohlášením vlastníka jako rozestavěná jednotka č. 1, prostorově oddělená v 1. a 2. podzemním podlaží Budovy, která bude na základě Kolaudačního souhlasu určena jako garáž. Spoluvlastníci Hromadné garáže jsou povinni umožnit a strpět přístup výlučných uživatelů sklepů k těmto sklepům.

Informace“ znamená jakékoliv informace včetně obchodních, finančních, technických, právních či jiných týkajících se některé ze Stran, této Smlouvy či smluv s ní souvisejících, Budovy nebo záležitostí s nimi souvisejících, se kterými se kterákoliv Strana seznámila v souvislosti s touto Smlouvou či smlouvami s ní souvisejícími.

„**Jednotka**“ byla vymezena Prohlášením vlastníka na Zastavěném pozemku jako rozestavěná jednotka a po vydání Kolaudačního souhlasu bude zahrnovat Byt a podíl na Společných částech.

„**Klientský portál**“ je klientské rozhraní skupiny JRD, dostupné na adrese **moje.jrd.cz**; Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Budoucí prodávající je oprávněn doručovat mu veškerá Oznámení a jiné dokumenty podle této Smlouvy také prostřednictvím Klientského portálu; Budoucí kupující se v této souvislosti zavazuje, pro přebírání Oznámení od Budoucího prodávajícího, Klientský portál využívat. Oznámení doručovaná Budoucímu kupujícímu prostřednictvím Klientského portálu jsou považována za doručena třetím dnem po odeslání notifikačního e-mailu, jehož obsahem je upozornění na Oznámení doručované prostřednictvím Klientského portálu Budoucím prodávajícím na e-mailovou adresu Budoucího kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

„**Klientské změny**“ jsou změny, o jejichž provedení písemně požádá Budoucí kupující Budoucího prodávajícího, které zahrnují změny oproti Standardnímu vybavení nebo stavební či dispoziční úpravy Bytu.

„**Kolaudační souhlas**“ je dokladem o povoleném účelu užívání Budovy vydaným příslušným stavebním úřadem.

„**Kupní smlouva**“ je smlouva, kterou se touto smlouvou zavazují mezi sebou uzavřít Budoucí prodávající a Budoucí kupující, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě za Budoucí kupní cenu a za podmínek stanovených touto smlouvou. Rámcové znění Kupní smlouvy je zveřejněno na adrese www.jrd.cz.

„**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, 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, v případě doručování Budoucímu kupujícímu Budoucím prodávajícím také prostřednictvím Klientského portálu.

„**Prohlášení vlastníka**“ rozdělilo práva k nemovité věci na vlastnická práva k jednotkám. Vklad Prohlášení vlastníka byl proveden pod č.j. V-13190/2022-101. Text Prohlášení vlastníka je k dispozici na internetové adrese Budoucího prodávajícího: www.jrd.cz

„**Protokol klientských změn**“ popisuje dohodnuté Klientské změny, včetně jejich ceny. Protokol klientských změn má charakter dodatku k této Smlouvě, je-li podepsán Budoucím kupujícím a osobou pověřenou Budoucím prodávajícím ke koordinaci klientských změn.

„**Předmět budoucí koupě**“ je tvořen Jednotkou zahrnující Byt a podíl na Společných částech spolu s výlučným užívacím právem k terase, lodžii, balkonu, zatravněné terase, předzahrádce, sklepu a ideálním spoluvlastnickým podílem na Hromadné garáži obsahujícím výlučné právo užívat Garážové stání a podíl na Společných částech odvozený od vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži.

„**Předpřejímka**“ znamená kontrolu technického stavu Předmětu budoucí koupě, po jeho stavebním dokončení, probíhající za přítomnosti Budoucího prodávajícího a Budoucího kupujícího.

„**Přilehlý pozemek**“ znamená pozemek parc.č. 2516, ostatní plocha v k.ú. Michle, obec Praha, který bezprostředně přiléhá k Zastavěnému pozemku.

„**Rezervační poplatek**“ je poplatek ve výši «\$paymentRESERVATION_FEEAmount» Kč, který Budoucí kupující uhradil Budoucímu prodávajícímu na základě Rezervační smlouvy.

„**Rezervační smlouva**“ je smlouva o rezervaci uzavřená mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím dne «\$documentRESERVATION_CONTRACTSignatureDa».

„**Smlouva**“ znamená tuto Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o koupi Jednotky.

„**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.

„**Společné části**“ jsou tvořeny Zastavěným pozemkem, Přilehlým pozemkem a veškerými stavebními částmi podstatnými pro zachování Budovy (např. hlavní konstrukce, střešní konstrukce, zařízení sloužící k užívání jednotek, výtah, schodiště, balkony, terasy a další části, které vzniknou výstavbou Budovy a jednotek a byly Budoucím prodávajícím Prohlášením vlastníka vymezeny jako společné části nemovité věci.

„**Standardní provedení a vybavení**“ jsou materiály a vybavení užitá k dokončení a vybavení Jednotky a je popsáno v Příloze 2 této Smlouvy.

„**Stavební povolení**“ znamená rozhodnutí, kterým byla povolena výstavba Budovy, které bylo vydáno dne 8.12.2020 odborem stavebním Úřadu městské části Praha 4, pod č.j. P4/610328/20/OST/RAPR a nabylo právní moci dne 03.02.2021.

„**Územní rozhodnutí**“ je rozhodnutí o umístění stavby vydané dne 28.11.2018 odborem stavebním Úřadu městské části Praha 4 pod č.j. P4/130744/18/OST/JIZA, které nabylo právní moci dne 1.1.2019.

„**Užitná plocha**“ je pro účely této Smlouvy užitná plocha daného prostoru vymezená vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících prostor včetně jejich povrchových úprav.

„**Zastavěný pozemek**“ znamená pozemek parc.č. 2471, zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Michle, obec Praha, jehož součástí je Budova.

„**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 Jednotce, případně spoluvlastnickému podílu na Hromadné garáži, kterým budou zajištěny pohledávky Financující banky ze Smlouvy o úvěru.

- 1.2. Definice obsažené v této Smlouvě, v úvodních ustanoveních a přílohách této Smlouvy jsou pro Strany závazné a tvoří její nedílnou součást.
- 1.3. Odkazy této Smlouvy na úvodní ustanovení, články či přílohy představují odkazy na úvodní ustanovení, články či přílohy této Smlouvy, nevyžaduje-li kontext jinak.
- 1.4. Nadpisy jsou vloženy pouze pro přehlednost a nebude jim přikládán význam při výkladu této Smlouvy.

Článek 2 Předmět budoucí koupě

- 2.1. Předmětem převodu podle Kupní smlouvy, která bude uzavřena na základě této Smlouvy, je Předmět budoucí koupě, tedy:
 - (a) Jednotka č. «\$flatId» na Zastavěném pozemku, k dnešnímu dni vymezená Prohlášením vlastníka jako rozestavěná jednotka č. «\$unit_owner_declaration_internal_id», která bude zahrnovat:

- i. Byt o předpokládané Celkové ploše «\$unit_owner_declaration_area» m² situovaný v «\$flatFloorNo». nadzemním podlaží Budovy (konkrétně v sekci «\$buildingName»), jak je zakreslen (graficky vyznačen) v katalogovém listu Jednotky, který tvoří Přílohu 1.
- ii. podíl na Společných částech;
- iii. výlučné právo užívat:«#if(\$isGarden)»
 - předzahrádku o předpokládané výměře «\$unit_owner_declaration_area_garden» m²; přímo přístupnou z Bytu,«#end»«#if(\$isLoggia)»
 - lodžii o předpokládané Užitné ploše «\$unit_owner_declaration_area_loggia» m²; přímo přístupnou z Bytu,«#end»«#if(\$isBalcony)»
 - balkón o předpokládané Užitné ploše «\$unit_owner_declaration_area_balcony» m²; přímo přístupný z Bytu,«#end»«#if(\$isTerrace)»
 - terasu o předpokládané Užitné ploše «\$unit_owner_declaration_area_terrace» m²; přímo přístupnou z Bytu,«#end»«#if(\$isCellar)»
 - «#foreach (\$c)»sklep č. «\$c.internalId», umístěný v «\$c.floorNo». podlaží Budovy«#if(\$foreach.hasNext)» a «#end»«#end» (dále jen „Sklep“), s tím že Budoucí kupující bere na vědomí, že Sklep není součástí Bytu a jeho Užitná plocha se nezapočítává do podlahové plochy Bytu a dále, že číslo Sklepa se může změnit a jeho poloha je předběžná,«#end»

(b) ideální spoluvlastnický podíl na Hromadné garáži obsahující:

- i. «#if(\$isGarage)»výlučné právo užívat garážové stání č.«#foreach (\$g in \$garages)» «\$g.internalId»«#if(\$foreach.hasNext)» a «#end»«#end» (dále jen „Garážové stání“), s tím, že Budoucí kupující bere na vědomí, že číslo garážového stání se může změnit a jeho poloha je předběžná;«#end»
- ii. podíl na Společných částech (odvozený od vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži).

2.2. Úprava Předmětu budoucí koupě. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí, že Budoucí prodávající je kdykoli oprávněn rozhodnout o tom, jaké části Zastavěného či Přilehlého pozemku budou zatíženy věcnými či jinými právy umožňujícími vedení inženýrských sítí pod Pozemky či převedeny do vlastnictví třetích osob. Budoucí prodávající prohlašuje, že taková věcná či jiná práva podstatným způsobem neomezí Budoucího kupujícího v běžném užívání Předmětu budoucí koupě a jejich existence nebude pro Budoucího kupujícího představovat žádné další náklady. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že Hromadná garáž může být zatížena věcným břemenem odpovídajícím právu vlastníků jednotek v Budově do této jednotky vstupovat a přes jednotku procházet. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že části Pozemku budou určeny k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek. Balkony, terasy, lodžie, předzahrádky a sklepy budou součástí Společných částí s výlučným užívacím právem jednotlivých vlastníků jednotek. Strany se dohodly, že v důsledku žádného shora uvedeného rozhodnutí Budoucího prodávajícího dle tohoto odstavce 2.2. (Úprava Předmětu budoucí koupě) se vyjma rozsahu Předmětu budoucí koupě tato Smlouva nemění a Budoucímu kupujícímu 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.

2.3. Standardní provedení a vybavení. Jednotka/Byt bude vybavena Standardním vybavením a k jejímu dokončení budou použity standardní materiály. Smluvní strany si sjednávají, že při výstavbě Předmětu budoucí koupě mohou být provedeny dílčí odchylky od Standardního provedení a vybavení spočívající v záměně materiálů nebo technologií kvalitativně a cenově

srovnatelných. Případná změna těchto materiálů nebo technologií a jejich ceny nebude mít vliv na Budoucí kupní cenu uvedenou níže v odstavci 3.1 této Smlouvy. Tyto změny nebudou důvodem k neuzavření Kupní smlouvy nebo k uplatnění vad z ní. V případě změny vybavení, tzv. finálních zařizovacích předmětů jako jsou sanita, dlažba/obklady, podlahy a dveře, musí být Budoucí kupující o této skutečnosti informován.

- 2.4. Klientské změny. Budoucí kupující je oprávněn za podmínek stanovených v Pravidlech zadání a realizace klientských změn, který tvoří Přílohu 3 této Smlouvy, Budoucího prodávajícího stanovenou formou požádat o Klientské změny. Postup jednání o požadovaných Klientských změnách a postup jejich provádění se bude s ohledem na stav stavebních prací přiměřeně řídit Přílohou 3 této Smlouvy. Protokol klientských změn mající charakter smluvního dodatku k této Smlouvě bude obsahovat cenu Klientských změn, tedy cenu, o jakou se zvýší Budoucí kupní cena. Klientské změny bude možné realizovat až po zaplacení jejich ceny ze strany Budoucího kupujícího na účet Budoucího prodávajícího. Budoucí kupující dále bere na vědomí, že v případě Klientských změn realizovaných na základě přání Budoucího kupujícího, uhradí Budoucí kupující taktéž administrativní poplatek za jednotlivé kategorie Klientských změn, a to v souladu s Přílohou 3 této Smlouvy. Administrativní poplatek není součástí Budoucí kupní ceny. 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.
- 2.1. Předběžné údaje. Strany jsou si vědomy toho, že veškeré výměry a plochy uvedené v této Smlouvě jsou předběžné. Strany prohlašují, že vymezení Předmětu budoucí koupě v této Smlouvě považují pro účely této Smlouvy za dostatečně určité. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že grafické vyznačení Bytu a dalších částí Budovy, které tvoří přílohy této Smlouvy, jakož i veškeré marketingové materiály projektu jsou pouze orientační, přičemž vlastní stavebně technické řešení je/bude obsažené v příslušné prováděcí stavební dokumentaci. Budoucí kupující bude oprávněn do prováděcí stavební dokumentace nahlédnout, a to v rámci procesu Klientských změn, případně na základě písemné žádosti.
- 2.2. Zatížení Předmětu budoucí koupě. Budoucí prodávající zajistí, že ke dni uzavření Zástavní smlouvy (jak je definována v odstavci 6.1. (*Zajištění*) této Smlouvy) nebudou na Předmětu budoucí koupě váznout žádná věcná břemena ani jiná věcná práva omezující výkon vlastnických práv s výjimkou: (i) věcných břemen a dalších omezení, která jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsána v katastru nemovitostí nebo byla před uzavřením této Smlouvy oznámena Budoucímu kupujícímu nebo jsou uvedena v této Smlouvě nebo v Prohlášení vlastníka (ii) věcných břemen, která vzniknou ze smluv se správcem nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací či s dodavatelem plnění (medií) do Jednotky resp. Bytu či Budovy, nebo která vznikla či vzniknou za účelem účelného užívání Jednotky, Budovy. Budoucí prodávající zajistí, že ke dni uzavření Kupní smlouvy nebudou na Předmětu budoucí koupě váznout žádná věcná břemena ani jiná práva omezující výkon vlastnických práv vyjma jmenovaných v tomto odstavci a s výjimkou případného zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy (jak je definována v odstavci 6.1. (*Zajištění*) této Smlouvy).

Článek 3

Budoucí kupní cena

- 3.1. Budoucí kupní cena činí «\$dealPriceNoVAT» Kč bez DPH, tj. «\$dealPriceVAT» Kč včetně DPH, z toho kupní cena spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži činí «#foreach(\$u in

Šgarage)»«Šu.priceNoVAT» Kč «#end»bez DPH, resp. «#foreach(Šu in Šgarage)»«Šu.priceVAT» Kč «#end»včetně «#foreach(Šu in Šgarage)»«Šu.priceVatRate» «#break»«#end» DPH.

3.2. Změny DPH. Dojde-li po dni uzavření této Smlouvy ke změně zákonné úpravy DPH, bude Budoucí kupní cena upravena tak, že bude zvýšena či snížena o částku navýšení či snížení DPH. Případný doplatek v důsledku zvýšení Budoucí kupní ceny dle tohoto odstavce 3.2. (*Změny DPH*) uhradí Budoucí kupující do deseti (10) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, nejpozději s poslední splátkou Budoucí kupní ceny. V případě snížení Budoucí kupní ceny v důsledku snížení sazby DPH dle tohoto odstavce 3.2. bude poslední splátka Budoucí kupní ceny snížena o rozdíl v zákonné úpravě DPH.

3.3. 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 2.2. (*Úprava Předmětu budoucí koupě*) této Smlouvy;
- (b) změna Celkové plochy Bytu po dokončení Budovy oproti předpokládané Celkové ploše Bytu uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne $\pm 3 \%$;
- (c) změna Užitné plochy terasy, balkonu, lodžie či předzahrádky (měřeno ve výši 30 cm nad úroveň podlahy; v případě předzahrádky se měření provádí až ke konstrukci, která ji vymezuje) po dokončení Budovy oproti jejich předpokládané Užitné ploše uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne $\pm 5 \%$;
- (d) změna skutečné celkové výměry nebo faktického či právního stavu Zastavěného pozemku a Přílehlého pozemku;
- (e) změna skutečné celkové výměry sklepa nebo jeho označení (čísla) a umístění;
- (f) změna označení (čísla) nebo umístění Garážového stání;
- (g) úpravy v konečném řešení Jednotky, které neovlivní počet a účel místností, záměnou výrobků, materiálů nebo konstrukčních prvků za jiné, srovnatelné, pokud jde o kvalitu, funkci a cenu, které nebudou považovány za Klientské změny.

3.4. Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu.

- (a) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou Celkovou plochou Bytu meze uvedené v odstavci 3.3. (b), Budoucí kupní cena se přiměřeně zvýší nebo sníží o alikvotní částku, která bude vypočtena z rozdílu mezi předpokládanou a skutečně dosaženou Celkovou plochou Jednotky (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka $\pm 3 \%$), násobeného cenou za 1 m^2 Celkové plochy, která činí 75 000 Kč včetně DPH;
- (b) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou Užitnou plochou terasy, balkonu, lodžie či předzahrádky meze uvedené v odstavci 3.3. (c), Budoucí kupní cena se přiměřeně zvýší nebo sníží o alikvotní částku, která bude vypočtena z rozdílu mezi předpokládanou a skutečně dosaženou Užitnou plochou terasy, lodžie či balkonu (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka $\pm 5 \%$), násobeného cenou za 1 m^2 , která v případě terasy, balkonu či lodžie činí 25 000 Kč včetně DPH;

o částku, o kterou se Budoucí kupní cena v souladu s tímto odstavcem 3.4. (*Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu*) zvýší nebo sníží, se zvýší nebo

sníží Budoucí kupní cena a případný doplatek v důsledku zvýšení Budoucí kupní ceny uhradí Budoucí kupující do deseti (10) 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. Pokud případný přeplatek bude vyšší než poslední splátka Budoucí kupní ceny, vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu rozdíl mezi výší přeplatku a poslední splátkou Budoucí kupní ceny do deseti (10) dnů ode dne doručení výzvy k jeho vrácení obsahující číslo účtu; změny ve velikosti Celkové plochy Bytu nebo Užité plochy terasy, balkonu či lodžie vzniklé v důsledku Klientských změn nebo v přímé souvislosti s nimi se do odchylky podle odstavců 3.3. (*Změny Předmětu budoucí koupě bez dopadu na Budoucí kupní cenu*) a 3.4. (*Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu*) nezapočítají.

- 3.5. Dopad Klientských změn na Budoucí kupní cenu. V případě dohody Stran o realizaci Klientských změn se Budoucí kupní cena zvýší v souladu s uzavřeným Protokolem klientských změn.

Článek 4 Úhrada Budoucí kupní ceny

- 4.1. Splátky. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit Budoucí kupní cenu ve splátkách (každá samostatně „**Splátka**“) a způsobem níže uvedeným, přičemž splátky Budoucí kupní ceny jsou nejprve započítávány na kupní cenu Bytu a příslušného podílu na Společných částech a následně na kupní cenu spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži a příslušného podílu na Společných částech:

[varianta 1 - financování bez Financující banky]

- (a) první Splátku ve výši «\$paymentFpc1Amount» + «\$paymentFpc2Amount», - Kč zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu do 10 (deseti) kalendářních dnů od uzavření této Smlouvy;
- (b) druhou Splátku ve výši «\$paymentFpc3Amount» ,- Kč zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu do 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o dokončení vnitřních omítek v Bytě, včetně kopie zápisu ze Stavebního deníku osvědčující dokončení vnitřních omítek v Bytě (dokončenými vnitřními omítkami Bytě se pro účely tohoto ustanovení rozumí dokončené omítky na vnitřních konstrukcích a površích Bytu);
- (c) třetí Splátku ve výši «\$paymentFpc4Amount» ,- Kč zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu do 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení kopie Kolaudačního souhlasu Budoucímu kupujícímu, jímž bude povoleno užívání Budovy.

[varianta 2 – při financování Financující bankou]

- (a) první Splátku ve výši «\$paymentFpc1Amount» Kč zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od uzavření této Smlouvy;
- (b) druhou Splátku ve výši «\$paymentFpc2Amount», - Kč zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu do 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o podání návrhu na vklad Zástavní smlouvy Financující banky (jak je definována v odst. 6.1. (Zajištění));

- (c) třetí Splátku ve výši «**\$paymentFpc3Amount**» ,- Kč zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu do 20 (dvaceti) kalendářních dnů od doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o dokončení vnitřních omítek v Bytě, včetně kopie zápisu ze Stavebního deníku osvědčující dokončení vnitřních omítek v Bytě (dokončenými vnitřními omítkami Bytě se pro účely tohoto ustanovení rozumí dokončené omítky na vnitřních konstrukcích a povrchů Bytu);
 - (d) čtvrtou Splátku ve výši «**\$paymentFpc4Amount**» ,- Kč zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu do 20 (dvaceti) kalendářních dnů od doručení kopie Kolaudačního souhlasu Budoucímu kupujícímu, jímž bude povoleno užívání Budovy.
- 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. Veškeré Splátky budou poukazovány Budoucím kupujícím bankovním převodem na bankovní účet Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy, pod variabilním symbolem «**\$variableSymbol**» a specifickým symbolem «**\$deal_specific_symbol**», a 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. Rezervační poplatek se započítává na úhradu Budoucí kupní ceny společně s úhradou poslední Splátky podle odst. 4.1. této Smlouvy.
- 4.4. [Pouze při financování Financující bankou] 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 (a ohledně druhé Splátky poskytnuté Financující bankou musí) 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 do 15 (patnácti) kalendářních dnů od výzvy Budoucího prodávajícího. Převodem Budoucí kupní ceny nebo její části na účet Financující banky Budoucí prodávající splnil svou povinnost vůči Budoucímu kupujícímu vrátit mu příslušnou částku. Budoucí prodávající je dále oprávněn Financující bance uhradit další požadované nároky, na které má podle Smlouvy o úvěru právo, zejména úrokový výnos, a částku na tyto nároky Financující bance započítat na nárok Budoucího kupujícího na vrácení záloh na Budoucí kupní cenu zaplacených z jeho vlastních prostředků nebo úhradu této částky požadovat na Budoucím kupujícím.

Článek 5 Uzavření Kupní smlouvy

- 5.1. Budoucí prodávající se zavazuje vyzvat Budoucího kupujícího ve lhůtě 30 (třiceti) kalendářních dnů od splnění poslední z níže uvedených podmínek k uzavření Kupní smlouvy k Předmětu budoucí koupě tak, že doručí Budoucímu kupujícímu písemný návrh Kupní smlouvy, jejíž podstatné náležitosti budou v souladu s touto Smlouvou a Prohlášením vlastníka:
- (a) Budoucí kupující uhradil Budoucí kupní cenu v plné výši Budoucímu prodávajícímu;
 - (b) byl vydán Kolaudační souhlas;
 - (c) Budově bylo přiděleno číslo popisné;
 - (d) byly podány návrhy na vklad věcných práv do katastru nemovitostí a byla zřízena ostatní práva vztahující se k Pozemkům, k jejichž zřízení se Budoucí prodávající

zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu realizace výstavby, zvláště (i) práv ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavatelem plnění do Jednotky, Budovy či dalších jednotek v Budově, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání Bytu či Budovy a dalších jednotek v Budově, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání Pozemků, budov a související infrastruktury Budovy a dalších nemovitostí, přičemž tato věcná práva budou nezbytná k užívání a k provozu Budovy a nebudou podstatně omezovat užívání Předmětu budoucí koupě nebo nakládání s ním.

Poruší-li Budoucí prodávající povinnost doručit Budoucímu kupujícímu výzvu za podmínek tohoto odst. 5.1. Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn 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 odst. 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 15 (patnácti) kalendářních dnů od jeho doručení odeslat Budoucímu prodávajícímu řádně podepsanou Kupní smlouvu bez jakýchkoli změn a doplňků s ověřenými podpisy. Kupní smlouvu řádně dle předchozí věty doručenou Budoucí prodávající podepíše ve lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od jejího doručení. Budoucí prodávající je oprávněn zaslat Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy i před splněním podmínky odst. 5.1 (d) Smlouvy.

Článek 6 Další závazky Stran

- 6.1. [Pouze při financování Financující bankou] Zajištění. Do 20 (dvaceti) kalendářních dnů ode dne uzavření této Smlouvy doručí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu:
- (a) Smlouvu o úvěru uzavřenou mezi Budoucím kupujícím a Financující bankou;
 - (b) Zástavní smlouvu podepsanou Financující bankou jako zástavním věřitelem a Budoucím kupujícím jako dlužníkem/vedlejším účastníkem a dále návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.
- 6.2. [Pouze při financování Financující bankou] Zástavní smlouva. Do 10 (deseti) kalendářních dnů od obdržení Zástavní smlouvy Budoucí prodávající Zástavní smlouvu uzavře a doručí ji Budoucímu kupujícímu. Budoucí kupující/proávající 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, bude-li dle dohody Stran návrh na vklad podávat Budoucí prodávající. Budoucí prodávající bude mít povinnost Zástavní smlouvu uzavřít, pouze pokud Zástavní smlouva nebo Smlouva o úvěru bude obsahovat závazek:
- (i) 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 odst. 4.1. 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 odst. čl. 4.4. této Smlouvy;

- (ii) Financující banky a Budoucího kupujícího vůči Budoucímu prodávajícímu, že do dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí neuzavřou žádný dodatek ke Smlouvě o úvěru ani jinak nezmění její obsah v žádném ohledu bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího;
- (iii) 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. Tato věcná břemena nesmí podstatným způsobem omezovat vlastnické právo v běžném užívání Předmětu budoucí koupě ani jej finančně zatížit;
- (iv) pouze var. Garážové stání: Financující banky bez zbytečného odkladu vystavit souhlas se změnou způsobu využití rozestavěné jednotky Hromadné garáže z „rozestavěné jednotky“ na nový způsob využití „garáž“.
- (v) Financující banky bez zbytečného odkladu vystavit souhlas se změnou způsobu využití Jednotky z „rozestavěné jednotky“ na nový způsob využití „byt“.
- (vi) Budoucího kupujícího vůči Budoucímu prodávajícímu, že uhradí Budoucímu prodávajícímu veškeré případné náklady a jiné nároky, které mu vzniknou v souvislosti se zřízením Zástavního práva ve prospěch Financující banky, nebo v jeho důsledku.

6.3. Kolaudační souhlas. Do 10 (deseti) kalendářních dnů ode dne obdržení Kolaudačního souhlasu Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu jeho kopii. Budoucí prodávající učiní vše proto, aby podal žádost o vydání Kolaudačního souhlasu nejpozději do 30.09.2023.

6.4. Kontrola provedení klientských změn. V případě, že Budoucí kupující zadá realizaci Klientských změn, jejichž náročnost si vyžaduje kontrolu provedení, je Budoucí prodávající po provedení takové Klientské změny a po dokončení pokládky dlažeb a obkladů v Bytě oprávněn vyzvat Budoucího kupujícího k účasti na Kontrole provedení Klientských změn a dohodnout se s ním na jejím termínu. Nedohodne-li se v takovém případě Budoucí prodávající s Budoucím kupujícím na termínu nebo v případě, že se Budoucí kupující v dohodnutém termínu nedostaví, pak stanoví Budoucí prodávající termín sám a Oznámení o konání Kontroly provedení klientských změn (datum a hodinu) doručí Budoucímu kupujícímu písemně. Tento termín bude Budoucímu kupujícímu oznámen minimálně 5 (pět) dnů před konáním Kontroly provedení klientských změn. V případě, že se Budoucí kupující ve stanoveném termínu nedostaví nebo se Kontrola provedení klientských změn neuskuteční z důvodu spočívajícího na straně Budoucího kupujícího, platí, že Kontrola provedení klientských změn proběhla, a že Budoucí kupující nemá k provedení těchto klientských změn výhrad. V případě, že Budoucí prodávající nevyzve Budoucího kupujícího ke kontrole Klientských změn, dojde k jejich kontrole v rámci Předpřejímky dle následujícího odstavce.

6.5. Předpřejímka. Budoucí prodávající vyzve Budoucího kupujícího k Předpřejímce nejpozději do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne vydání Kolaudačního souhlasu. Účelem Předpřejímky je identifikace případných vad a nedodělků Předmětu budoucí koupě a nikoliv předání Předmětu budoucí koupě Budoucímu kupujícímu.

6.5.1. V případě, že se Budoucí kupující v dohodnutém termínu nedostaví, 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 10 (deset) 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.

- 6.5.2. O průběhu Předpřejímky bude pořízen protokol, který bude podepsán všemi přítomnými účastníky. Budoucí kupující je oprávněn do protokolu uvést nedostatky a vady Bytu.
 - 6.5.3. Jestliže budou zjištěny pouze vady, které nebrání řádnému užívání Bytu, bude tato skutečnost uvedena do protokolu s tím, že tyto nedostatky budou odstraněny v dohodnutém termínu, nejpozději do 60 (šedesáti) dnů od podpisu protokolu o Předpřejímce, bude-li to technicky a technologicky možné a platí, že Předpřejímka proběhla.
 - 6.5.4. Budou-li při Předpřejímce zjištěny vady bránící řádnému užívání Bytu, 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 Bytu odstranit, bude-li to technicky a technologicky možné, nejpozději do 60 (šedesáti) dnů od podpisu protokolu. Pokud se účastníci nedohodnou jinak, bude se v novém termínu oznámeném Budoucím prodávajícím Budoucímu kupujícímu po odstranění vad bránícím řádnému užívání Bytu konat nová Předpřejímka, jejímž předmětem bude kontrola podle soupisu vad uvedených v protokolu. Pokud budou v době konání nové Předpřejímky splněny podmínky uvedené v odstavci 6.6., bude tato opakovaná Předpřejímka zároveň předáním a převzetím Předmětu budoucí koupě dle následujících ustanovení Smlouvy.
 - 6.5.5. 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 Bytu, 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. Na základě odborného posouzení vybraného odborníka bude soupis nedostatků a vad rozdělen na vady, které brání řádnému užívání Bytu a na nedostatky, které nebrání řádnému užívání Bytu. 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 (šedesát) 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 neuspěje.
- 6.6. Předání a převzetí. Budoucí prodávající odešle budoucímu kupujícímu výzvu k převzetí Předmětu budoucí koupě nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy;
- (a) proběhla Předpřejímka a zároveň;
 - (b) byla Budoucímu prodávajícímu uhrazena celá Budoucí kupní cena a zároveň;
 - (c) byla podepsána Kupní smlouva.

- 6.6.1. Budoucí prodávající se zavazuje předat Předmět budoucí koupě Budoucímu kupujícímu a Budoucí kupující se tento zavazuje převzít nejpozději do 30 (třiceti) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího k jeho převzetí.
- 6.6.2. O předání Budoucího předmětu koupě sepíše Strany předávací protokol, ve kterém potvrdí odstranění vad uvedených v protokolu o Předpřejímce, příp. bude uveden závazek Budoucího prodávajícího odstranit vady do 30 (třiceti) dnů ode dne podpisu předávacího protokolu, bude-li to technicky a technologicky možné.
- 6.6.3. Přechod odpovědnosti. Předáním a převzetím přejde na Budoucího kupujícího 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 6.6.5. i pokud se Budoucí kupující k Předání a převzetí nedostaví.
- 6.6.4. 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. Budoucí prodávající dále předá Budoucímu kupujícímu příručku k řádnému užívání Bytu a celé nemovitosti včetně reklamačního řádu. Budoucí kupující se tímto aktem zavazuje o Byt starat řádně s péčí dobrého hospodáře v souladu s příručkou, která bude Budoucímu kupujícímu protokolárně předána při předání a převzetí Bytu dle odst. 6.6. (*Předání a převzetí*) této smlouvy.
- 6.6.5. 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, má se za to, že Předmět budoucí koupě byl předán v den, který je uveden v písemné výzvě k jeho převzetí.
- 6.7. Práva k Jednotce a Pozemkům. Budoucí kupující se zavazuje, že současně s uzavřením Kupní smlouvy a dále kdykoli poté, uzavře v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 10 (deset) pracovních dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, příslušné smlouvy a učiní související úkony nezbytné k tomu, aby k Předmětu budoucího převodu, Jednotce, Zastavěnému či Přilehlému pozemku, byla zřízena veškerá věcná práva a ostatní práva vztahující se k Budově a Pozemkům, k jejichž zřízení se Budoucí prodávající zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu realizace výstavby Budovy, zvláště (i) práv ze smluv se správcem nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavatelem plnění do Jednotky, Budovy či dalších jednotek v Budově, nebo zřízovaných za účelem účelného užívání jednotek v Budově, Budovy či dalších budov a zařízení, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání Pozemků, (iii) práv odpovídajících věcným břemenům zřízených za účelem realizace výstavby Budovy anebo Budoucí prodávající písemně zmocní k zastupování při uzavření výše uvedených smluv a k učinění výše uvedených úkonů. V případě jakéhokoli porušení tohoto závazku se Budoucí kupující zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení některého ze závazků uvedených výše v tomto odstavci.
- 6.8. 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 převodu ani jeho částí vyjma případů v této smlouvě výslovně stanovených (Kontrola provedení klientských změn, Předpřejímka).

- 6.9. [Pouze při financování Financující bankou] Odhad Financující banky. Za účelem provedení odhadu ceny Budoucího předmětu převodu poskytne Budoucí prodávající odhadci Financující banky možnost prohlídky Budoucího předmětu převodu po předchozí domluvě s Budoucím kupujícím.

Článek 7 Záruka

- 7.1. Záruka na stavební části. Budoucí prodávající poskytuje Budoucímu kupujícímu záruku za jakost stavebních částí Bytu v délce 36 (třicet šest) měsíců.
- 7.2. Záruka na dodávky a zařízení s kratší záruční dobou. Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu na dodávky a zařízení Předmětu budoucí koupě kratší záruční dobu v délce záruk uvážených výrobcem v předem stanovené zákonné lhůtě.
- 7.3. Začátek záruční doby. Záruční doba dle tohoto článku 7 (Záruka) běží ode dne přechodu odpovědnosti dle odstavce 6.6. (Předání a převzetí) této Smlouvy.
- 7.4. Uplatnění reklamací. Kupující bude uplatňovat vady z Jednotky písemně u Prodávajícího v souladu s reklamačním řádem, který bude tvořit přílohu Kupní smlouvy.

Článek 8 Odstoupení od Smlouvy

- 8.1. Odstoupení ze strany Budoucího prodávajícího. Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:
- (a) Budoucí kupující poruší svoji povinnost doručit Budoucímu prodávajícímu:
 - (i) Kupní smlouvu řádně podepsanou v souladu s odstavcem 5.2. (Přijetí návrhu Kupní smlouvy) s ověřenými podpisy; nebo
 - (ii) v souladu s odstavcem 6.1. (Zajištění) návrh Zástavní smlouvy řádně podepsaný Budoucím kupujícím a Financující bankou s ověřenými podpisy obsahující ustanovení podle odstavce 6.2. (Zástavní smlouva);
 - a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím prodávajícím toto porušení nenapraví;
 - (b) Budoucí kupující bude v prodlení s úhradou jakékoliv platby podle této Smlouvy a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím prodávajícím toto prodlení nenapraví;
 - (c) do 31.05.2026 nedojde k nabytí účinnosti Kolaudačního souhlasu.
- 8.2. Odstoupení ze strany Budoucího kupujícího. Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, pokud:
- (a) Budoucí prodávající poruší svoji povinnost doručit Budoucímu kupujícímu uzavřenou Zástavní smlouvu v souladu s odstavcem 6.2. (Zástavní smlouva); nebo

(b) Budoucí prodávající poruší svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu v souladu s článkem 5 (*Uzavření Kupní smlouvy*);

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

(c) do 31.05.2024 nedojde k nabytí účinnosti Kolaudačního souhlasu; nebo

(d) odchylka mezi (i) Celkovou plochou Bytu po dokončení Budovy oproti předpokládané Celkové ploše Bytu uvedené v této Smlouvě, přesáhne $\pm 5 \%$. Změny ve velikosti výměr vzniklé realizací Klientských změn, jiných požadavků Budoucího kupujícího či v přímé souvislosti s nimi, se do výše uvedené odchylky nezapočítávají.

Pokud Budoucí kupující nevyužije své právo od této Smlouvy odstoupit do 30 (třiceti) dnů od vzniku práva na odstoupení, jeho právo odstoupit pro daný případ zaniká.

- 8.3. Dodatečná přiměřená lhůta pro splnění povinnosti. Má-li Budoucí prodávající splnit jakoukoli povinnost z této Smlouvy a ze Smlouvy tato lhůta nevyplývá 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 60 dnů.
- 8.4. 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 stanoví, že od této Smlouvy lze odstoupit pouze jako od celku, nikoli od jejích dílčích částí.
- 8.5. 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, k nimž vznikl Budoucímu prodávajícímu nárok, a (ii) v případě odstoupení od Smlouvy podle odstavce 8.1. (*Odstoupení ze strany Budoucího prodávajícího*) písm. (a) a (b) 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 odst. 4.4. (*Vracení Budoucí kupní ceny*) nebo, v případě, že 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: (i) nedojde k výmazu zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy a nebo Financující banka nevystaví prohlášení o budoucím vzdání se takového zástavního práva ve lhůtě 10 (deseti) dnů ode dne vrácení uhrazených záloh na Budoucí kupní cenu nebo jejich části na její účet a (ii) výmazu jakýchkoli dalších práv k Předmětu budoucí koupě zřízených Budoucím kupujícím nebo z důvodů na jeho straně.
- 8.6. Překážky v plnění závazku. Budoucí prodávající nenese odpovědnost za splnění svých závazků z této Smlouvy, jestliže mu v jejich splnění zabrání událost mimo kontrolu Budoucího prodávajícího, která znemožní nebo podstatným způsobem ztíží plnění závazků Budoucím prodávajícím. Takovou událostí je zejména a) přírodní katastrofa, b) vyhlášení nouzového stavu či jiné mimořádné opatření, c) válka, válečný stav, invaze, mobilizace nebo embargo, d) povstání, revoluce, vzpoura, vojenský režim nebo občanská válka, e) objev archeologických nálezů, zkamenělin, mincí, cenných předmětů a starožitností apod., f) teroristický útok, g) mimořádné okolnosti ekonomického charakteru v oblasti stavebnictví a trhu práce, nečinnost

orgánů veřejné správy. Budoucí prodávající je povinen o existenci překážky v plnění závazku podle tohoto ustanovení Budoucího kupujícího informovat. O dobu trvání vlivu překážky v plnění závazku se automaticky prodlužuje doba plnění závazků vyplývajících pro Budoucího prodávajícího z této Smlouvy. V případě, že stav překážky v plnění závazku bude trvat déle než 180 dnů, projednají Strany další postup a uzavřou ohledně tohoto dalšího postupu dodatek k této Smlouvě. V případě, že se Strany na uzavření dodatku k této Smlouvě nedohodnou, je kterákoli ze Stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

Článek 9 Smluvní pokuty

9.1. Porušení Budoucího kupujícího.

- (a) Poruší-li Budoucí kupující povinnost doručit Budoucímu prodávajícímu:
- (i) v souladu s odstavcem 6.1. (*Zajištění*) návrh Zástavní smlouvy řádně podepsaný Budoucím kupujícím a Financující bankou s ověřenými podpisy obsahující ustanovení podle odstavce 6.2. (*Zástavní smlouva*);
 - (ii) Kupní smlouvu řádně podepsanou v souladu s odstavcem 5.2. (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) s ověřenými podpisy;
- a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím prodávajícím toto porušení nenapraví, je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den trvání porušení, nejvýše však za 15 (patnáct) kalendářních dnů prodlení, a pokud porušení nenapraví ani po uplynutí 30 (třiceti) dnů od doručení výše uvedeného upozornění Budoucího prodávajícího, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 5 % z Budoucí kupní ceny.
- (b) V případě prodlení Budoucího kupujícího s úhradou jakékoliv částky podle této Smlouvy déle než 5 (pět) kalendářních dnů je Budoucí kupující povinen platit Budoucímu prodávajícímu počínaje 6. (šestým) kalendářním dnem smluvní pokutu ve výši 0,05 % (pět setin procenta) z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- (c) V případě prodlení Budoucího kupujícího s úhradou jakékoliv částky podle této Smlouvy déle jak 35 (třicet pět) kalendářních dnů od její splatnosti, je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu počínaje 36. (třicátým šestým) dnem po splatnosti příslušné částky smluvní pokutu ve výši 5 % z Budoucí kupní ceny. Vznikem nároku na smluvní pokutu dle tohoto ujednání, se staví nárok Budoucího prodávajícího na smluvní pokutu dle předcházejícího odstavce a Budoucímu prodávajícímu vedle smluvní pokuty dle tohoto odstavce náleží i smluvní pokuta za 6. až 35. den prodlení ve výši dle předcházejícího odstavce.
- (d) V případě porušení povinnosti nepohybovat se vyjma touto smlouvou povolených situací po stavbě ve smyslu odstavce 6.8. (Zákaz návštěv stavby) vznikne Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každé jednotlivé porušení.

9.2. Porušení Budoucího prodávajícího.

- (a) Poruší-li Budoucí prodávající povinnost:

(i) doručit Budoucímu kupujícímu uzavřenou Zástavní smlouvu v souladu s odstavcem 6.2. (*Zástavní smlouva*) nebo

(ii) uzavřít Kupní smlouvu v souladu s článkem 5 (*Uzavření Kupní smlouvy*);

a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucímu kupujícímu toto porušení nenapraví, je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den trvání porušení, nejvýše však za 15 (patnáct) kalendářních dnů prodlení, a pokud porušení nenapraví ani po uplynutí 30 (třiceti) dnů od doručení výše uvedeného upozornění Budoucího kupujícího, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 5 % z Budoucí kupní ceny; nebo

(iii) podat žádost o vydání Kolaudačního souhlasu do 30.09.2023;

a ani v dodatečné lhůtě do 60 (šedesáti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Budoucího kupujícího Budoucímu prodávajícímu toto porušení nenapraví, je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu, ve výši 500 Kč za každý den prodlení následující po uplynutí výše uvedené šedesátidenní lhůty od doručení výzvy Budoucího kupujícího, nejvýše však za dobu 6 (šesti) měsíců.

9.3. Samostatný nárok na náhradu škody. Povinnost zaplatit smluvní pokutu vzniká bez ohledu na to, zda Strana porušující tuto Smlouvu porušení povinnosti zavinila, zda vznikla v důsledku takového porušení druhé Straně škoda i bez ohledu na to, zda druhá Strana od Smlouvy později odstoupí v souladu s článkem 8 (*Odstoupení od Smlouvy*). Porušení jakékoli povinnosti dle této Smlouvy nezakládá nárok na náhradu škody vedle nároku na smluvní pokuty výslovně sjednané.

Článek 10 **Závěrečná ustanovení**

10.1. Právo. Práva a povinnosti Stran z této Smlouvy se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

10.2. Uplatnění nároku na uzavření Kupní smlouvy u soudu. Pokud Budoucí prodávající nesplní svoji povinnost předložit návrh Kupní smlouvy podle odstavce 5.1. této Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn se do 1 (jednoho) roku 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. Doručování. Veškerá oznámení, výzvy, návrhy nebo sdělení podle této Smlouvy se doručují primárně e-mailem, v případě nepotvrzení převzetí e-mailu adresátem ve lhůtě 7 kalendářních dnů, pak doporučenou poštou nebo v České republice zavedenou kurýrní službou, a to na adresy příslušné Strany uvedené v záhlaví Smlouvy. Doručením se v případě doručování doporučenou poštou rozumí převzetí Oznámení nebo jiné písemnosti druhou Stranou nebo třetí den jeho uložení na poště. Doručením pro účely této Smlouvy se rovněž rozumí vyzvednutí nebo předání oznámení nebo sdělení v sídle Prodávajícího na adrese uvedené v záhlaví této Smlouvy. Oznámení doručovaná Budoucímu kupujícímu Budoucí prodávající mohou být doručována také prostřednictvím Klientského portálu, v takovém případě jsou považována za doručena třetím dnem po odeslání notifikačního e-mailu, jehož obsahem je upozornění na oznámení doručované Budoucí prodávající na e-mailovou adresu Budoucího kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

- 10.4. Důvěrná povaha Informací. Všechny Informace, se kterými se kterákoliv Strana seznámila nebo se je dozvěděla v souvislosti s touto Smlouvou a jejím předmětem, budou považovány za důvěrné a Strany o nich zachovávají mlčenlivost, přičemž (i) budou použity pouze pro účely uvedené v této Smlouvě a (ii) nebudou reprodukovány ani sdělovány třetím stranám. Tento odstavec (*Důvěrná povaha Informací*) se nevztahuje na (i) Informaci, která je nebo se stala veřejně známou jinak než v důsledku porušení povinnosti druhou Stranou, (ii) Informaci, která byla známa druhé Straně před jejím zpřístupněním předávající Stranou a druhá Strana nebyla ohledně takové Informace vázána povinností mlčenlivosti, (iii) sdělení či předání takové Informace zaměstnancům, zástupcům, poradcům a společníkům nebo akcionářům Strany, kteří jsou vázáni povinností mlčenlivosti ohledně zpřístupněné Informace a (iv) případy, kdy sdělení takové Informace Straně ukládá právní předpis. Tento odstavec (*Důvěrná povaha Informací*) platí i po jakémkoliv ukončení této Smlouvy, a to po dobu 5 (pěti) let od takového ukončení.
- 10.5. Ochrana osobních údajů. Veškeré údaje, které Budoucí prodávající získá v souvislosti s uzavřením této Smlouvy, budou zpracovány v databázi Budoucího prodávajícího a bude s nimi nakládáno v souladu s právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů. Údaje Budoucího kupujícího budou využívány Budoucím prodávajícím za účelem plnění této Smlouvy. Budoucí kupující tímto uděluje Budoucímu prodávajícímu bezpodmínečný souhlas se zpracováním svých osobních údajů Budoucím prodávajícím. Budoucí kupující souhlasí s tím, aby mu Budoucí prodávající v budoucnu zasílal na jeho elektronický kontakt pro elektronickou poštu všechny formy sdělení určené k přímé či nepřímé podpoře svého zboží či služeb (obchodní sdělení) a Budoucí kupující si je vědom toho, že má kdykoli možnost jednoduchým způsobem zdarma nebo na účet Budoucího prodávajícího tento souhlas odmítnout.
- 10.6. Změna zákona. Pokud v době mezi uzavřením této Smlouvy a Kupní smlouvy dojde ke změně právních předpisů upravujících vlastnické a spoluvlastnické vztahy k Budově či Pozemkům nebo jiných právních předpisů majících dopad na Kupní smlouvu, bude Budoucí prodávající oprávněn změnit text Kupní smlouvy tak, aby byl v souladu s platnou právní úpravou, avšak co nejdříve zachoval koncept založený touto Smlouvou a respektoval záměry a cíle Stran vtělené do této Smlouvy.
- 10.7. Další ujištění. Strany se zavazují podepsat všechny dokumenty a učinit veškeré další úkony nutné nebo vhodné k dosažení účelu této Smlouvy. Budoucí kupující jsou z této Smlouvy zavázáni společně a nerozdílně.
- 10.8. Vzdání se práv. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva. To neplatí pro případ uvedený v ust. odst. 8.2.
- 10.9. Převzetí nebezpečí změny okolností. Strany se dohodly, že ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 občanského zákoníku na sebe přebírají nebezpečí možné změny okolností.
- 10.10. 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.

- 10.11. ADR. Subjektem zajišťujícím mimosoudní řešení spotřebitelských sporů z této Smlouvy je Česká obchodní inspekce (<https://www.coi.cz/mimosoudni-reseni-spotrebitelskych-sporu-adr/>).
- 10.12. AML. Budoucí kupující v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou, že Budoucí kupní cenu bude hradit z prostředků, které nepochází z nezákonných zdrojů a že tyto peněžní prostředky legálně nabyt. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že Budoucí prodávající je povinnou osobou ve smyslu uvedeného zákona a má tedy povinnost identifikovat každého klienta.
- 10.13. Úplná smlouva. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy, s výjimkou Rezervační smlouvy.
- 10.14. 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.
- 10.15. Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, přičemž Budoucí kupující i Budoucí prodávající obdrží 1 (jeden) exemplář stejnopisu, které mají platnost originálu.
- 10.16. Přílohy. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:
- Příloha 1: Půdorysný plán Jednotky a vymezení Garážového stání a sklepa
 - Příloha 2: Standardní vybavení
 - Příloha 3: Systém zadání a realizace klientských změn
 - Příloha 4: Plná moc
- 10.17. Účinnost. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření.

/PODPISY STRAN SE NACHÁZEJÍ NA DRUHÉ STRANĚ SMLOUVY/

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Budoucí prodávající

Budoucí kupující

Podpis: _____

Podpis: _____

MICHLE 501 s.r.o.

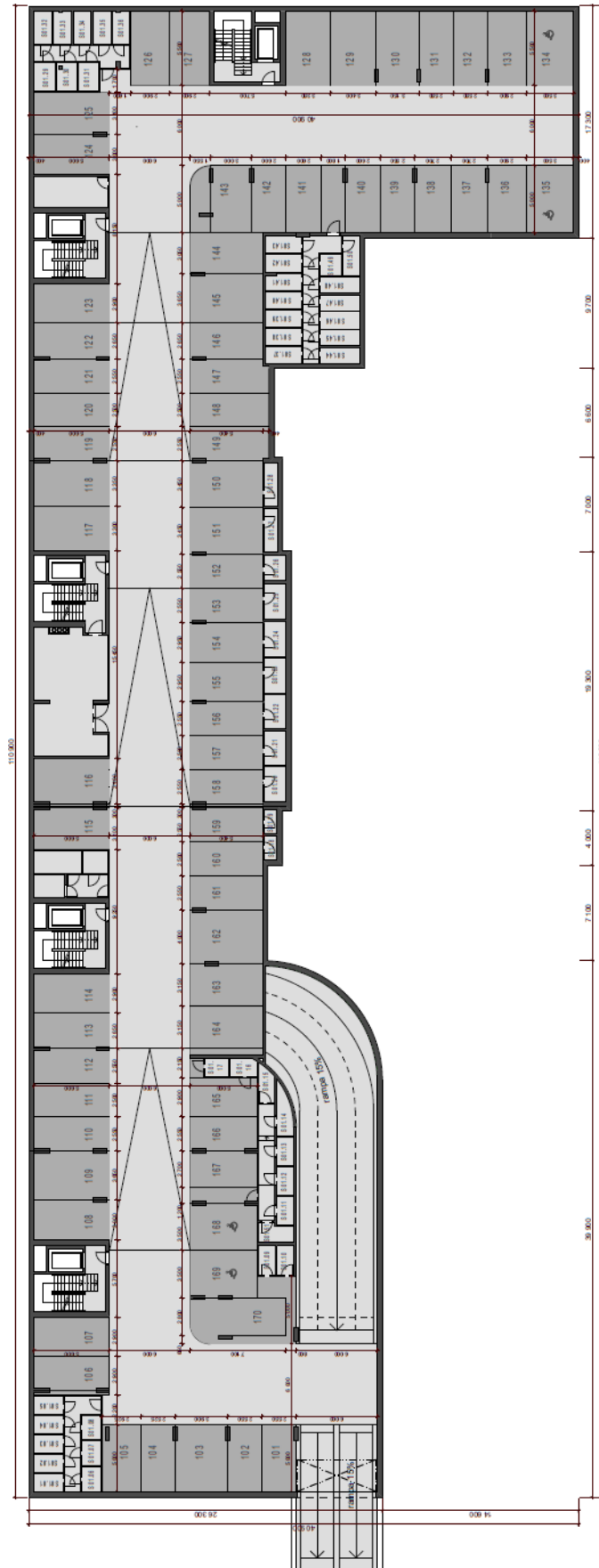
«\$customer1Name»

Jméno: Mgr. Pavel Krumpár

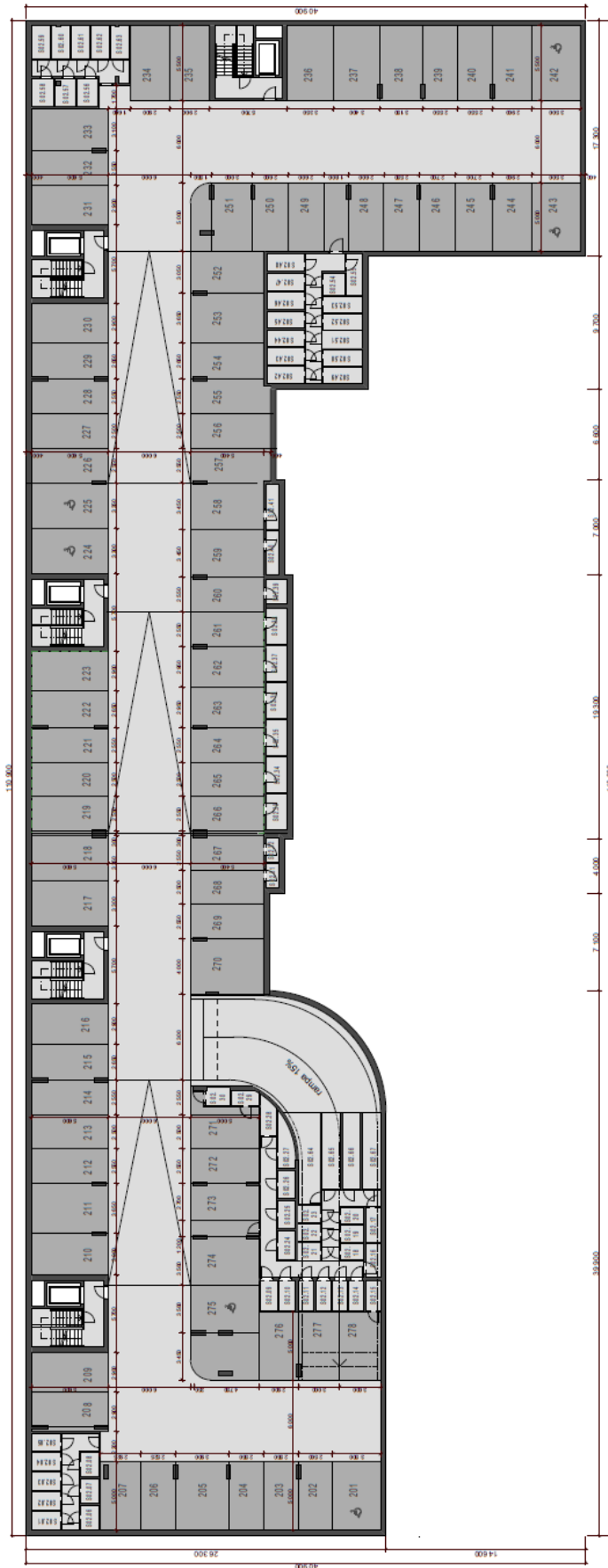
Příloha 1

PŮDORYSNÝ PLÁN JEDNOTKY A VYMEZENÍ GARÁŽOVÉHO STÁNÍ A SKLEPA

PŮDORYS 1.PP



PŮDORYS 2.PP



STANDARNÍ VYBAVENÍ

1. BYTY

KOUPELNY, TOALETY – ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY, DLAŽBY A OBKLADY

ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY

- WC mísa závěsná keramická Vitra Shift
- WC sedátko Vitra Shift Duroplast softclose
- splachovací systém ALCAPLAST, ovládací tlačítko plast, barva chrom
- umývatko na toaletě keramické 45x24 cm Glacera Bigio
- umyvadlo keramické 60x42 cm Laufen Pro Nordic
- umyvadlové stojánkové baterie pákové Grohe Edge
- vana smaltová 170x75 cm Kaldewei Saniform
- vanová baterie páková Grohe Edge, chrom lesklý + vanový set Grohe Tempesta New
- vanička sprchová litý mramor Anima Limnew 90x90 cm, 100x80 cm nebo 120x80 cm (rozměry dle dispozice bytu); pouze ve vybraných jednotkách
- sprchový kout Siko Tex pivotové dveře 90 cm, Siko Tex posuvné dveře 100 cm, Siko Tex posuvné dveře 120 cm, Siko Tex dvoukřídlé dveře 77 cm nebo Siko Tex dvoukřídlé dveře 90 cm (rozměry dle dispozice bytu), čiré sklo, profil chrom; pouze ve vybraných jednotkách
- sprchová baterie páková Grohe Edge, chrom lesklý + sprchový set Grohe Tempesta New

OBKLADY A DLAŽBY

- rektifikované obklady/dlažba RAKO Betoniko 30x60 cm, 5 odstínů

DVEŘE A PODLAHY

VSTUPNÍ BYTOVÉ DVEŘE

- bezpečnostní tř. 3 s normovou protipožární odolností s bezpečnostním zámekem, kování koule-klika, výška 210 cm, barva vnější dle návrhu architekta

VNITŘNÍ BYTOVÉ DVEŘE

- dveře KOMFORT, plné, falcové, s povrchovou úpravou CPL, obložkové zárubně, rozetové kování, světlá výška 210 cm;
- dveře do obývacího pokoje s prosklením (dle dispozice bytu)

NÁŠLAPNÉ VRSTVY PODLAH

- předsíň, komora, chodba – viz. OBKLADY A DLAŽBY
- obývací pokoj, ložnice, pokoje – plovoucí laminátová podlaha Spirit 8/32, vč. obvodových lišt, 5 odstínů

PRVKY A TECHNOLOGIE

OKNA

- okna plastová s izolačním trojsklem, barva vnějšího rámu dle návrhu architekta, barva vnitřního rámu bílá
- vnitřní parapetní desky laminované, v barvě oken
- byty v přízemí s bezpečnostní folií a kováním

STÍNĚNÍ

- vnější žaluzie na všech oknech jižní, západní a východní fasády vč. dálkového ovládní
- vnější žaluzie i v místnostech s okny na severní fasádě vč. dálkového ovládní, má-li daná místnost zároveň okna na východ/západ

VZDUCHOTECHNIKA

- řízené větrání s rekuperací tepla z odpadního vzduchu s centrálním dohřevem vzduchu na teplotu 20°C v každé jednotce, rozvody větracího vzduchu v podhledech bytu
- semicentrální jednotka pro více bytů na stoupacím potrubí; jednozónový systém
- hlídání koncentrace CO²
- ovládní přes webovou aplikaci

VYTÁPĚNÍ

- teplovodní systém s otopnými tělesy typu PLAN včetně termohlavic v obytných místnostech případně nízká podokenní otopná tělesa, barva bílá
- samostatné měření tepla pro každý byt, vlastní nastavení a ovládní, regulovatelný a programovatelný termostat
- termostat připojitelný do systému řízení Somfy (ovládní přes mobilní aplikaci)

CHLAZENÍ

- příprava na osazení chladících jednotek pro byty v 9.NP

MÉDIA

- centrální příprava teplé užitkové vody
- centrální plynový kondenzační kotel
- samostatné měření všech médií (vody, elektřiny a tepla) pro každý byt

SLABOPROUD

- zásuvka STA v každém obytném pokoji, digitální domovní telefon umístěný u vstupních dveří do bytu,
- 1x datová zásuvka v obývacím pokoji, u bytů 3+kk a větších slaboproudý rozvaděč v komoře nebo chodbě (dle dispozice bytu)
- domovní telefon umístěný u vstupních dveří do bytu

SILNOPROUD

- vypínače a zásuvky v rozsahu dle projektové dokumentace; v prostoru kuchyňské linky jsou jednotlivé elektro okruhy zakončeny v jednom místě volným kabelovým vývodem
- svítidla v bytech nejsou součástí standardní dodávky, pouze připravenost pro osazení svítidel
- osvětlení předzahrádek a teras včetně dodaných svítidel s úspornými LED zdroji

INTELIGENTNÍ OVLÁDNÍ

- základní balíček obsahuje ovládní vzduchotechniky přes web rozhraní a příprava topení pro zapojení do systému SOMFY

INSTALACE

- příprava pro napojení automatické pračky a sušičky dle projektové dokumentace (komora, případně koupelna)
- v prostoru kuchyňské linky zaslepené vývody teplé a studené vody, kanalizace, pro možnost napojení rozvodu pro dřez a myčku

VENKOVNÍ SOUKROMÉ PROSTORY

BALKÓNY / LODŽIE

- nášlapná vrstva z betonové nebo keramické dlažby

TERASY

- nášlapná vrstva z betonové nebo keramické dlažby
- mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici u střešních teras
- elektrická zásuvka

PŘEDZAHŘÁDKY

- ozeleněné plochy dle arch. návrhu
- zahrady odděleny nízkými plotovými dílci
- mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici
- elektrická zásuvka

STAVEBNÍ KONSTRUKCE

- železobetonový konstrukční systém kombinovaný ze zdíciými prvky z vápenopískových bloků, železobetonové monolitické stropy
- mezibytové stěny vyzdívané z vápenopískových bloků místy železobetonové
- zateplený obvodový plášť z vápenopískových bloků nebo železobetonových stěn
- anhydritová samonivelační plovoucí podlaha na tepelné a kročejové izolaci, jako podklad pro nášlapnou vrstvu
- příčky ze zděných vápenopískových bloků
- hladké sádrové omítky
- dvojnásobná malba v bílém tónu
- podhledy sádrokartonové konstrukce – koupelny, wc, chodby, komory v nutném rozsahu určeném projektem (světlá výška 240 cm)

2. SPOLEČNÉ PROSTORY

SPOLEČNÉ PROSTORY

- železobetonová konstrukce schodiště, akusticky oddělená od ostatních konstrukcí domu
- keramická protiskluzová dlažba
- vnitřní svítidla s úspornými LED zdroji
- bezstrojovný výtah s tichým chodem
- zvonkové tablo nerezové, poštovní schránky, čistící zóny
- zatravněné společné vnější plochy + sadové úpravy (keře, stromy), zpevněné plochy a cesty ze zámkových či kamenných dlažeb, oplocení ze svařovaného pletiva
- prostor na komunální odpad a tříděný odpad
- relaxační zóny
- prostor pro mytí a opravy kol

SKLEPY

- podlaha s epoxidovou stěrkou
- příčky zděné nebo monolitické ukončené cca 20-30 cm pod stropem; v prostoru sklepa mohou být vedeny rozvody médií
- dveře jednokřídlé, plné, falcové

GARÁŽE/VENKOVNÍ PARKOVACÍ STÁNÍ

- podlahy epoxidová stěrka
- vjezd do společných garáží bude uzavřen sekčními garážovými vraty s dálkovým ovládním, stání budou vyznačena a číslována; v prostoru vyhrazeného garážového stání mohou být vedeny rozvody médií
- průjezdná výška dle normy
- venkovní parkovací stání betonová dlažba

ZABEZPEČENÍ

- bezpečnostní dveře do sklepů ze společných prostor (tř. 2)
- bezpečnostní vstupní dveře do objektu s bezpečnostním zasklením
- bezpečnostní sklo v okenních výplních při terénu (1.NP)
- příprava na domácí videotelefon
- kamery (autonomní se záznamem na SD kartu) umístěné u vstupů do objektů, v garáži u výjezdu

UPOZORNĚNÍ: Prodávající si vyhrazuje právo nahradit výše uvedené materiály a zařizovací předměty (typy, série, apod.) jinými, které budou mít obdobné nebo lepší technické parametry.

Jedná se například o případy, kdy uvedené materiály nebo zařizovací předměty budou v době realizace stavby vyřazeny z výroby nebo nebudou k dispozici z jiného důvodu.

Pravidla zadání a realizace klientských změn

Tato Pravidla provádění klientských změn (dále jen „Pravidla KZ“) zpracoval Budoucí prodávající dle SOSB, společnost MICHLE 501 s.r.o. a manažer klientských změn, společnost ProBydlení s.r.o. (dále jen „Manažer KZ“). Pravidla KZ určují způsob, podmínky a termíny, za kterých je možné provádět úpravy a změny dispozic, instalací a materiálů (dále jen „klientské změny nebo KZ“) v bytových a nebytových jednotkách projektu **Bohdalecké kvarteto** a způsob úhrady nákladů, které s jejich přípravou a provedením souvisí.

1. Způsob uplatnění klientských změn

1. Proces klientských změn bude započat k datu, které Budoucí prodávající oznámí Budoucímu kupujícímu po podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní (dále jen „SOSB“).
2. Detailní požadavky KZ Budoucí kupující projednává osobně, popř. v zastoupení, popř. dle dohody emailem, s Manažerem KZ a případně jeho prostřednictvím se zástupcem smluvních dodavatelů definovaných v článku IV. (dále „Smluvní dodavatelé“) těchto Pravidel KZ.
3. Požadované změny KZ se mohou týkat pouze vnitřních prostor předmětné bytové a nebytové jednotky, přičemž nesmí zasahovat do obvodových a nosných konstrukcí Budovy tak, aby nedošlo ke změně statiky. Tato Pravidla KZ současně stanovují nepovolené klientské změny (článek V. těchto pravidel).
4. Veškeré požadavky na provedení KZ musí být uplatněny a uzavřeny nejpozději v termínech harmonogramu výstavby dle článku III. těchto Pravidel KZ a dle popsaného postupu dle článku VI. těchto Pravidel KZ.
5. Schůzky s Manažerem KZ probíhají v prostorách klientského centra Manažera KZ, viz článek VI. těchto Pravidel KZ. V rámci služeb Manažera KZ je možná i spolupráce s interiérovým architektem Manažera KZ. Konzultace interiérového architekta s Budoucím kupujícím a případné architektonické návrhy jsou placené služby nad rámec těchto Pravidel KZ.
6. V rámci KZ lze vybírat pouze vybavení (obklady, dlažby, sanita, podlahové krytiny, dveře, aj.) výlučně od určených Smluvních dodavatelů definovaných v článku IV. těchto Pravidel KZ či specifikovaných Manažerem KZ při osobní schůzce.

2. Typy klientských změn

1. Podle typu a náročnosti jsou KZ rozděleny do kategorií:

KZ 1	výběr ze standardních materiálů (taktéž KZS)
KZ 2	výběr nadstandardních materiálů (taktéž KZM)
KZ 3	změna instalací, dispozic (taktéž KZPD)
KZ 3 mini	změna instalací kuchyňského koutu (taktéž KZPD mini)

KZ 1 výběr ze standardních materiálů (KZS)

Pro dlažby, obklady, sanitu, podlahové krytiny a dveře jsou stanoveny materiálové standardy a jejich vzorky jsou k dispozici v prostorách vzorkovny Manažera KZ. KZ 1 spočívá ve výběru z těchto materiálů. Jedná se především o kombinaci různých barev standardních materiálů bez dopadu do množství (výměry, počty) a způsobu montáže, provedení nebo do dispozičního řešení jednotky a vnitřních instalací v jednotce. Jedná se o výběr standardních obkladů, dlažeb, podlahových krytin, vnitřních dveří (bez změny velikosti dveřního otvoru a směru otevírání dveřních křídel), vnitřního krytí vstupních dveří a koncových prvků (zásuvek a vypínačů) elektroinstalace.

Poplatek za zpracování dokumentace KZ 1: 0 Kč + DPH

KZ 2 výběr nadstandardních materiálů (KZM)

KZ 2 zahrnuje změny standardního vybavení bez zásahu do dispozičního řešení a vnitřních instalací, tzn. záměna standardního vybavení za nadstandardní, nebo výběr standardního vybavení v nestandardním (větším, či menším) rozsahu, nevyžadující konzultaci s projektantem. Jedná se o změny obkladů, dlažeb, zařizovacích předmětů, vodovodních armatur (bez změny instalací a rozvodů), podlahových krytin (bez změny podkladové vrstvy a případná změna tloušťky podlahové krytiny je ošetřena vyrovnávací stěrkou nebo vyšší podložkou), vnitřních dveří (bez změny velikosti dveřního otvoru a směru otevírání dveřních křídel) a kompletace elektro (typy zásuvek, vypínačů a svítidel bez změny rozvodů instalací). Jednání o těchto změnách probíhá ve vzorkovnách Smluvních dodavatelů.

Poplatek za zpracování dokumentace KZ 2: 0 Kč + DPH

KZ 3 změna instalací, dispozice (KZPD)

KZ3 zahrnuje změny umístění a počtu zařizovacích předmětů, vývodů vody a kanalizace, změny s dopadem do vzduchotechniky, topení, změny kabeláží, vývodů a koncových prvků elektroinstalací silnoproudu a slaboproudu. Dále změny tloušťky podlahových krytin s dopadem na změnu tloušťky podkladové vrstvy, změny otáčení interiérových dveří, změny rozsahu instalačních přízdívek v koupelnách, na WC a v kuchyňských koutech a změny SDK podhledů. Dále tato změna zahrnuje dispoziční změny, posuny, prodloužení a zkrácení příček, realizace nových příček, zrušení příček při propojení místností, posuny, změny velikostí a přidání dveřních a jiných stavebních otvorů, osazení pouzder pro posuvné dveře.

Poplatek za zpracování dokumentace KZ 3: 25 000 Kč + DPH

(poplatek zahrnuje 5 hodin projektových prací)

Hodinová sazba projektových prací nad rámec poplatku: 900 Kč + DPH

Záloha za provedení KZ 3: 100% ceny +DPH

KZ 3 mini změna instalací kuchyňského koutu (taktéž KZPD mini)

KZ3 mini zahrnuje pouze změny rozsahu instalačních přízdívek (voda, odpad), včetně elektroinstalace, a to výhradně v kuchyňském koutě.

Poplatek za zpracování dokumentace KZ 3 mini: 7 500 Kč + DPH

(poplatek zahrnuje 5 hodin projektových prací)

Hodinová sazba projektových prací nad rámec poplatku: 900 Kč + DPH

Záloha za provedení KZ 3 mini: 100% ceny +DPH

Všeobecně ke kategoriím KZ:

- a) Poplatky a cena projekčních prací za jednotlivé kategorie KZ zahrnují veškerou osobní, telefonickou i elektronickou komunikaci Budoucího kupujícího s pracovníky Manažera KZ, komunikaci Manažera KZ s Budoucím prodávajícím, projektanty, zástupci vzorkoven Smluvních dodavatelů standardního a nadstandardního vybavení a generálního zhotovitele (dále „GZ“). Zahrnují také náklady za účast Manažera KZ na kontrolních dnech stavby a technických prohlídkách stavby. Dále zahrnují zpracování výřezů projektové dokumentace dané bytové a nebytové jednotky a zakreslení všech změn do jednotlivých výkresů profesí. Taktéž zahrnují provedení výkazů výměr, výpočtů a odpočtů prací, materiálů a montáží a jejich rekapitulaci a dále kompletaci a tisk kompletní dokumentace KZ a její předání v požadovaných počtech výtisků Budoucímu prodávajícímu, zástupcům GZ a technickému doзору stavby.
- b) V případě nutného dodržení termínů stavby a tím uzavření vyšší kategorie KZ v dřívějším termínu, uzavře Manažer KZ s Budoucím kupujícím na jednotlivé kategorie samostatné Rekapitulace KZ a dodatek SOSB, a to za jeden poplatek KZ. V případě, že Budoucí kupující požaduje uzavření druhé a další klientské změny v téže kategorii KZ, hradí Budoucí kupující další poplatek za každou nově požadovanou KZ.

3. Termíny klientských změn

1. Pro plynulou a bezproblémovou realizaci klientských změn je nutné dodržovat harmonogram výstavby Budovy. Na základě harmonogramu výstavby jsou určeny nejzazší termíny i) pro upřesnění požadavků Budoucího kupujícího pro jednotlivé kategorie KZ u Smluvních dodavatelů včetně Manažera KZ ii) pro uzavření klientských změn, a to potvrzením Rekapitulace KZ a uzavřením Protokolu KZ (podpis dodatku SOSB).

Termín pro upřesnění požadavků Budoucího kupujícího pro všechny KZ u Smluvních dodavatelů včetně Manažera KZ – provedení **Objednávky KZ**:

podlaží	KZ 1	KZ 2	KZ 3	KZ 3 mini
1. – 3. NP	29.04.2022	15.03.2022	15.09.2021	14.01.2022
4. – 6. NP	30.05.2022	15.04.2022	01.11.2021	14.02.2022
7. – 9. NP	30.06.2022	15.05.2022	01.12.2021	14.03.2022

Termíny, do kterých je Budoucí kupující povinen uzavřít klientské změny, a to potvrzením **REKAPITULACE KZ** a uzavřením **PROTOKOLU KZ**:

podlaží	KZ 1	KZ 2	KZ 3	KZ 3 mini
1. – 3. NP	15.06.2022	15.05.2022	15.11.2021	14.02.2022
4. – 6. NP	15.07.2022	15.06.2022	01.01.2022	14.03.2022
7. – 9. NP	15.08.2022	15.07.2022	01.02.2022	14.04.2022

Při nedodržení výše uvedených termínů není možné KZ realizovat, viz odst. 4 článku V. těchto Pravidel KZ a Manažer KZ má právo na odmítnutí požadavku KZ a dokumentaci KZ dále nezpracovávat.

4. Smluvní dodavatelé

V případě požadavku Budoucího kupujícího na výběr variantního standardu bude výběr probíhat ve vzorkovně Manažera KZ nebo ve vzorkovnách níže uvedených dodavatelů. V případě požadavků Budoucího kupujícího na výběr nadstandardního vybavení bude výběr probíhat ve vzorkovnách níže uvedených dodavatelů.

1. OBKLADY, DLAŽBA, SANITA

SIKO

www.siko.cz

Prodejna Praha – Zličín (**Showroom – vzorová koupelna**)

Helsinská 1, 155 00 Praha 5

Otevírací doba clientského centra: Po – Pá 9 – 18 hod

Prodejna Praha – Černý most

Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9

Otevírací doba clientského centra: Po – Pá 9 – 18 hod

Kontaktní číslo (call centrum): +420 739 605 204

Nejdříve je nutné navštívit clientské centrum a následně sjednat schůzku u dodavatele.

Schůzku je nezbytné vždy domluvit předem telefonicky.

2. DVEŘE

GERBRICH s.r.o.

Interiérové dveře

www.gerbrich.cz

Showroom GERBRICH

Sokolovská 219, 190 00 Praha 9 - Vysočany

Otevírací doba: Po - Pá 9 - 12 hod, 13 – 18 hod

Kontaktní osoba: Bc. Markéta Pluhařová, tel.: +420 734 323 210

Marta Novotná, tel.: +420 731 168 746

Nejdříve je nutné navštívit clientské centrum a následně sjednat schůzku u dodavatele.

Schůzku je nezbytné vždy domluvit předem telefonicky.

3. PODLAHY

Floor Experts kontakt pro klienta po návštěvě manažera KZ:

Floor Experts s.r.o. - ProBydlení s.r.o.

Coral Office Park – budova A

Bucharova 1281/2, 158 00 Praha 5

Kontaktní osoba: Michal Vaněk, tel.: +420 778 725 893, e-mail: vanek@floor-experts.cz

Nejdříve je nutné navštívit Manažera KZ a následně sjednat schůzku u dodavatele.

Schůzku je nezbytné vždy domluvit předem telefonicky.

4. INTELIGENTNÍ SYSTÉM DOMÁCNOSTI

SOMFY

www.somfy.cz

Showroom Somfy

Bavorská 2780/2, 155 00 Praha 5

Otevírací doba: Po - Čt 9 - 12 hod, 12.30 – 17 hod

Pá 9 - 12 hod, 12.30 – 15 hod

Kontakt: Somfy Showroom, tel.: +420 267 910 007

Kontaktní osoba: Mgr. Tomáš Tóth, tel.: +420 733 538 425

Nejdříve je nutné navštívit klientské centrum a následně sjednat schůzku u dodavatele.

Návštěva Somfy Showroomu je možná kdykoli v otevíracích hodinách.

Individuální schůzku je doporučujeme domluvit předem telefonicky.

S těmito Smluvními dodavateli jsou dohodnuty jednotlivé materiály standardního vybavení či zvýhodněného nadstandardního vybavení. Vzorky, technické listy, nebo katalogy standardního vybavení či zvýhodněného nadstandardního vybavení je možnost vidět v prostorech vzorkovny Manažera KZ a ve vzorkovnách Smluvních dodavatelů.

5. Nepovolené klientské změny

1. Předmětem KZ nemohou být změny, které jsou v rozporu s platnými normami, předpisy a legislativou.
2. Předmětem KZ nemohou být změny, které jsou v rozporu s technickým a technologickým řešením daného projektu.
3. Předmětem KZ nemohou být změny mimo vnitřní prostory předmětné bytové či nebytové jednotky. Není povoleno zasahovat do obvodových a nosných konstrukcí Budovy, do instalačních šachet, do konstrukcí a vybavení společných prostor, do rozměrů a umístění oken a balkonových dveří. Není povolen jakýkoli zásah do konstrukce střechy a fasády.
4. Předmětem KZ nemohou být změny, které by mohly ohrozit včasné dokončení výstavby a termín kolaudace Budovy a tak předání jednotlivých bytových a nebytových jednotek ostatním Budoucím kupujícím.
5. Není povoleno individuální dodání jakéhokoli materiálu Budoucím kupujícím s požadavkem jeho instalace. Budoucí kupující si vybírá pouze z materiálů dodávaných Smluvními dodavateli stanovenými v článku VI. těchto Pravidel KZ.

6. Postup klientských změn

1. Každou schůzku pro projednávání požadovaných KZ je nutné dohodnout předem se zástupcem Manažera KZ. Pro termín první schůzky bude Budoucí kupující kontaktován Manažerem KZ telefonicky po oficiálním termínu zahájení klientských změn.

Provozovna a vzorkovna (dále „klientské centrum“) Manažera KZ: **ProBydlení s.r.o.**, Bucharova 1281/2, Praha 5 (Coral Office Park – budova A).

Kontaktní osoba Manažera KZ: Ing. Hana Hloušková, tel. 601 156 012, hana.hlouskova@probydleni.cz

2. Budoucí kupující vznesou své požadavky na klientské změny s dostatečným předstihem Manažerovi KZ a následně je potvrdí podpisem Objednávky KZ, nejpozději v termínech stanovených harmonogramem, viz článek III. těchto Pravidel KZ.
3. Podpisem Objednávky KZ se Budoucí kupující zaváže uhradit zálohu na jednorázový, nevratný poplatek za zpracování KZ (dále „poplatek“) a případné projektové práce. Platba bude Budoucím kupujícím provedena na účet Manažera KZ do 7 dnů od podpisu Objednávky KZ.
4. Dokumentace klientské změny bude zpracována až po úhradě poplatku dle Objednávky KZ na účet Manažera KZ. Úhradou se rozumí připsání celé výše poplatku na účet Manažera KZ.
5. Po úhradě poplatku bude do 2-3 týdnů, podle typu a složitosti KZ, Budoucímu kupujícímu předložena změnová dokumentace (stavební půdorys a výkres instalací) – kategorie KZ 3 a KZ 3 mini. Budoucí kupující má na odsouhlasení změnové dokumentace 7 dní od data předložení Manažerem KZ. Po odsouhlasení změnové dokumentace Budoucí kupujícím bude projektantem dopracována kompletní změnová projektová dokumentace, která bude předložena dodavateli stavby k ocenění. Ocenění klientské změny zpracované ve změnové projektové dokumentaci bude provedeno dle ceníku klientských změn) a dle položkového ceníku víceprací klientských změn generálního zhotovitele stavby. K cenám realizace KZ je účtována koordinační a režijní přírážka dodavatele stavby ve výši 8,5 %. Ocenění KZ dle změnové projektové dokumentace bude Budoucímu kupujícímu předloženo do 3 týdnů po odsouhlasení změnové dokumentace Budoucí kupujícím jakožto **Rekapitulace KZ**. Budoucí kupující má na odsouhlasení ocenění KZ 3 a KZ 3 mini a podpis Rekapitulace KZ 7 dní od data předložení Manažerem KZ.
6. Po prvních jednáních s manažerem KZ a podpisu Objednávky KZ je nutné provést i výběr vybavení příslušné bytové či nebytové jednotky u Smluvních dodavatelů, tedy klientské změny kategorie KZ 1 a KZ 2. V případě požadavků Budoucího kupujícího na standardní, variantní standardní a nadstandardní vybavení koupelny, je nutné sjednat si schůzku u Smluvního dodavatele koupelen zároveň se zadáním požadavků s Manažerem KZ. Je potřeba brát v potaz, že zpracování kompletní dokumentace koupelen (vizualizace, spárořezy obkladů a dlažeb a ocenění) trvá dle složitosti 4-5 týdnů. Následně je nutné sjednat si schůzky ohledně výběru standardního / nadstandardního vybavení vnitřních dveří a také podlah. U těchto Smluvních dodavatelů je dokumentace (soupis a případné ocenění) zpravidla zpracována do 2 týdnů. Specifikaci s cenovou kalkulací dodávky a montáže potvrdí Budoucí kupující u Smluvních dodavatelů podpisem **Krycího listu KZ**. Podpis Krycích listů u všech Smluvních dodavatelů je nutné provést Budoucí kupujícím do 6 týdnů od uzavření Objednávky KZ. Podepsaný Krycí list s kompletní dokumentací následně Smluvní dodavatelé zasílají elektronicky Manažerovi KZ. V případě požadavku standardního vybavení koupelny, podlah a dveří je možné toto projednat přímo i s Manažerem KZ, který zajistí taktéž podpis Krycích listů. Ocenění všech klientských změn dle jednotlivých Krycích listů KZ bude Budoucímu kupujícímu předloženo jakožto **Rekapitulace KZ**.
7. Ocenění materiálů a montáží standardního a nadstandardního vybavení provede zástupce Smluvního dodavatele dle svých ceníků, které jsou shodné s ostatními ceníky dodavatele a s odpočty standardních materiálů dle dohodnutých odpočtových cen. Do ocenění není možné počítat s případnými slevovými akcemi Smluvních dodavatelů. K cenám nadstandardního vybavení je účtována koordinační a režijní přírážka generálního zhotovitele stavby ve výši 8,5 %.
8. Nejpozději v termínech stanovených harmonogramem, viz článek III. těchto Pravidel KZ musí být uzavřena Rekapitulace KZ a současně Protokol KZ neboli dodatek k SOSB na realizaci klientské změny. Platba za klientské změny bude Budoucí kupujícím provedena na účet Budoucího

prodávajícího specifikovaný v záhlaví SOSB, a to do 7 kalendářních dnů od popisu dodatku k SOSB na realizaci KZ. Den připsání částky za klientské změny na účet Budoucího prodávajícího bude dnem zahájení realizace požadované klientské změny.

9. Pokud Budoucí kupující neodsouhlasí Rekapitulaci KZ, nepodepíše Protokol KZ do stanovených termínů nebo neuhradí platbu za klientské změny do dne splatnosti, poplatek za zpracování KZ a projektové práce dle Objednávky KZ propadne na úhradu nákladů spojených s přípravou Rekapitulace KZ a dokumentace pro provedení KZ a KZ nebude realizována. Tento postup je považován za odstoupení od klientské změny a bytová či nebytová jednotka bude provedena ve standardu dle určení Budoucího prodávajícího.
10. V případě, že Budoucí kupující požádá o KZ později a rozsah požadavků je v rozporu s termínem zpracování dokumentace KZ a s harmonogramem výstavby, má Manažer KZ a Budoucí prodávající právo provedení takové KZ odmítnout. Pokud bude žádost o KZ přijata i v případě opožděné žádosti Budoucího kupujícího, tzn., že Manažer KZ zpracuje dokumentaci KZ a Budoucí prodávající a generální zhotovitel stavby umožní provedení KZ, bude poplatek za zpracování KZ navýšen o 50 %. Do cen za provedení KZ budou dále zahrnuty případné vícenáklady spojené se zdržením prací v dané bytové či nebytové jednotce a s případným vybouráním nebo demontáží již zhotovených prvků, konstrukcí, apod.
11. Každou nově požadovanou KZ, kterou bude nutno řešit další Rekapitulací KZ, je nutno považovat za další samostatnou KZ, na kterou se bude opět vztahovat postup dle těchto Pravidel KZ, a to včetně nároků na poplatek za její zpracování, apod.
12. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo i bez předchozího upozornění upravit, rozšířit anebo aktualizovat tato Pravidla KZ. Aktuální znění těchto Pravidel KZ bude k dispozici k nahlédnutí v pracovišti Manažera KZ a u Budoucího prodávajícího.
13. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo změny standardního vybavení (u Smluvních dodavatelů specifikovaných v článku 4. těchto Pravidel KZ) v případě zrušení výroby daného materiálu. V takovém případě bude Budoucím prodávajícím vybrán jiný materiál v podobné kvalitě a podobného designu. O takovéto změně bude Budoucí kupující Budoucím prodávajícím informován.

PLNÁ MOC**PLNÁ MOC**

MICHLE 501 s.r.o., IČ: 04600037, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 268834, zastoupená Ing. Janem Řežábem, jednatelem, Petrem Roupcem, jednatelem a Miroslavem Šebestou, jednatelem (dále jen „zmocnitel“)

zmocňuje tímto

Pavla Krumpára, narozeného 4.12.1975, bytem Řižská 1491/4, 102 00 Praha 10 (dále jen „zmocněnec“)

ke všem právním jednáním jménem zmocnitele souvisejícím s prodejem jednotek (dále jen „jednotky“), které budou vystavěny na pozemcích parc. č. 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2514/2, 2515, 2516, 2517 a 2518, v k.ú Michle, obec Praha, a to v rámci výstavby bytového domu s pěti sekcemi pod názvem „Bohdalecké kvarteto“.

Zmocněnec je zejména oprávněn:

- sjednávat a uzavírat rezervační smlouvy ohledně jednotek
- sjednávat a uzavírat Smlouvy o uzavření budoucích smluv o koupi jednotky
- projednat s financující bankou kupujícího podmínky a postup zřízení zástavního práva a případných dalších omezení k jednotkám;
- projednat a uzavřít s financující bankou kupujícího podmínky, jakož i konkrétní znění příslušné zástavní smlouvy, na základě které bude zřízeno zástavní právo, právo zákazu zcizení a zatížení, případně též další omezení k jednotkám;
- podepsat a podat návrh na vklad zástavního práva a případných dalších omezení do katastru nemovitostí a zastupovat zmocnitele v řízení před příslušným katastrálním úřadem;
- k podpisu kupní smlouvy na prodej jednotky;
- k podpisu návrhu na vklad vlastnického práva k jednotkám ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí;
- k zastupování ve všech řízeních týkajících se výše uvedených jednotek a nemovitostí, zejména v řízeních o vkladu práv do Katastru nemovitostí;
- sjednávat a uzavírat smlouvy o úschově kupní ceny jednotky nebo její části s bankami, notáři a advokáty;
- jakož i dalším jednáním potřebným ve věci prodeje jednotek.

Za výše uvedeným účelem je zmocněnec oprávněn zastupovat zmocnitele a činit jeho jménem všechny právní jednání související se shora uvedeným účelem plné moci. Zmocněnec je oprávněn bez omezení přejímat doručenou poštu, podepisovat, podávat návrhy a žádosti a nabídky, spolu s oprávněním je odvolávat, vymáhat nároky a uznávat je, přijímat plnění, uznávat je a potvrzovat, činit prohlášení, uzavírat smlouvy a dohody jakéhokoliv druhu, podávat opravné prostředky včetně odvolání nebo námitek, přijímat hotovost a jiné finanční nástroje a platit poplatky.

Zmocněnec může zmocnit v rozsahu této plné moci i další osoby. Další zmocněnci mohou v rozsahu této plné moci jednat samostatně. Tato plná moc je udělena na dobu neurčitou.

V Praze dne 04 -02- 2021

Zmocnitelé:



MICHLE 501 s.r.o.
Miroslav Šebesta, jednatel




MICHLE 501 s.r.o.,
Ing. Jan Řežáb, jednatel



MICHLE 501 s.r.o.
Petr Roupec, jednatel

Plnou moc přijímá:



Pavel Krumpár

Ověřovací doložka pro legalizaci Pof.c: 11002-0107-0053
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 02
Vlastnoručně podepsal: Petr Roupec

Datum a místo narození: 08.07.1978, Sokolov, CZ

Adresa pobytu: Praha 6, Na Dlouhém Lánu 24/7, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
209921743

Praha 02 dne 03.02.2021
Šimková Lucie

.....
Podpis, úřední razítka -2655-





PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 016454 / 226-227 / 2021 / C.

Já, níže podepsaný Mgr. Michal Vozák, advokát se sídlem Korunní 810/104, 101 00 Praha 10, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 18853, prohlašuji, že tuto listinu přeđe mnou vlastnoručně v jednom vyhotovení podepsali

1. Ing. Jan Řežáb, nar. 8. 4. 1974, bytem Na Násvi 525/6d, 111 01 Praha 10, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 211489123,
2. Ing. Miroslav Šebesta, nar. 24. 1. 1974, bytem Za Pohořelcem 696/6, 169 00 Praha 6, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 204267552.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze dne 4. 2. 2021

