

## SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY O KOUPI JEDNOTKY

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

- (1) **JRD Malešice s.r.o.**,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 200793,  
se sídlem Praha 10, Korunní 810/104, PSČ 101 00,  
IČ 24233251,  
bankovní účet: 5050014534/5500 (IBAN: CZ63 5500 0000 0050 5001 4534, SWIFT:  
RZBCCZPP) vedený u Raiffeisenbank a.s., zastoupena na základě plné moci, uvedené v Příloze  
4, Ing. Martinem Svobodou  
kontaktní email: smlouvy@jrd.cz  
zástupce prodejního oddělení: \_\_\_\_\_  
(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

- (2) **Alternativa pro 1 FO:**  
**[jméno a příjmení]**  
bytem: [trvalé bydliště]  
rodné číslo: [\_\_\_\_\_]  
adresa pro doručování: [\_\_\_\_\_]  
email: [\_\_\_\_\_]  
telefonní číslo: [\_\_\_\_\_]  
(dále jen „**Budoucí kupující**“; **Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně „Strany**“).

### **Alternativa pro manžele nabývající Předmět budoucí koupě do společného jmění manželů:**

manželé

«**Jméno\_a\_příjmení**»

trvale bytem:«**Trvale\_bytem**»

rodné číslo:«**Datum\_narození\_RČ**»

email:«**Kontaktní\_email**»

adresa pro doručování:«**Kontaktní\_adresa**»

a

**[Jméno a příjmení]**

trvale bytem:

rodné číslo:

email:

adresa pro doručování:

([\_\_\_\_\_] a [\_\_\_\_\_] společně „**Budoucí kupující**“; **Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně „Strany**“).

[\_\_\_\_\_] a [\_\_\_\_\_] jsou manželé a Předmět budoucí koupě (jak je definován v odstavci 1.1. této Smlouvy) v souladu s touto Smlouvou 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 [\_\_\_\_\_].

**Alternativa pro podílové spoluvlastnictví:**

**[jméno a příjmení]**

bytem: [trvalé bydliště]

rodné číslo: [\_\_\_\_\_]

adresa pro doručování: [\_\_\_\_\_]

email: [\_\_\_\_\_]

telefonní číslo: [\_\_\_\_\_]

a

**[jméno a příjmení]**

bytem: [trvalé bydliště]

rodné číslo: [\_\_\_\_\_]

adresa pro doručování: [\_\_\_\_\_]

email: [\_\_\_\_\_]

telefonní číslo: [\_\_\_\_\_]

([\_\_\_\_\_] a [\_\_\_\_\_] společně „Budoucí kupující“; Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně „Strany“).

**[Jméno a příjmení/ název právnické osoby]**

**Alternativa jen pro právnické osoby:** zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [\_\_\_\_]

soudem v [\_\_\_\_], oddíl [\_\_\_\_], vložka [\_\_\_\_\_]

trvale bytem/se sídlem:

rodné číslo/IČ:

email:

adresa pro doručování:

(„Budoucí kupující“ a společně s Budoucím prodávajícím „Strany“).

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 bude 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, Garážového stání 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 „Ecocity Malešice – 3. etapa“ realizované Budoucím prodávajícím na Pozemku a tento pojem zahrnuje bytový dům sestávající z bytových a nebytových jednotek a inženýrské sítě s ní spojené.

**„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, teras, zatravněných teras resp. předzahrádek apod.

**„Financující banka“** je banka zavedená na bankovním trhu České republiky, Budoucím kupujícím vybraná a Budoucím kupujícím 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 prostorově oddělená v 1. podzemním podlaží Budovy, která bude na základě Kolaudačního souhlasu určena jako garáž.

**„Jednotka“** bude vymezena Prohlášením vlastníka na Zastavěném pozemku a zahrnuje Byt a podíl na Společných částech.

**„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. Kolaudační souhlas není správním rozhodnutím.

**„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.

**„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.

**„Pozemek“** představuje parcely č. 890/26 a č. 890/28, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro k.ú. Malešice na listu vlastnictví číslo 3674, obec Praha. Přílehlá parcela č. 890/38 není součástí Předmětu budoucí koupě, resp. bude po jeho vzniku převedena budoucímu společenství vlastníků jednotek, které vznikne v Budově.

**„Prohlášení vlastníka“** rozdělí práva k nemovité věci na vlastnická práva k jednotkám.

**„Předmět budoucí koupě“** je tvořen Jednotkou zahrnující Byt a podíl na Společných částech spolu s výlučným užívacím právem k balkonu/terase/ 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.

„**Rezervační poplatek**“ je poplatek ve výši \_\_\_\_\_,- 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 \_\_\_\_\_.

„**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**“ budou tvořeny 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 Bytu a budou Budoucím prodávajícím vymezeny jako společné části nemovitě věci.

„**Standardní vybavení**“ je vybavení užití 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 27. 10. 2017 odborem stavebním Úřadu Městské části Praha 10 pod č.j. P10-099929/2017 a nabylo právní moci dne 15.5.2018.

„**Územní rozhodnutí**“ je rozhodnutí o umístění stavby vydané dne 7. 12. 2015 odborem stavebním Úřadu Městské části Praha 10 pod č.j. P10-105904/2015, které nabylo právní moci dne 17. 3. 2017.

„**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, který bude oddělený geometrickým plánem od Pozemků po provedení výstavby Budovy, tj. po vzniku obvodu Budovy.

„**Zástavní právo Budoucího kupujícího**“ je zástavní právo zřízené na Předmětu budoucí koupě pro zajištění případné povinnosti Budoucího prodávajícího vrátit Budoucímu kupujícímu uhrazenou část Budoucí kupní ceny vzniklé na základě Zástavní smlouvy BK.

„**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 a Garážovému stání, kterým budou zajištěny pohledávky Financující banky ze Smlouvy o úvěru.

„**Zástavní smlouva BK**“ je smlouva o zřízení zástavního práva uzavřená mezi Budoucím prodávajícím jakožto zástavním dlužníkem a Budoucím kupujícím jakožto zástavním věřitelem za účelem zřízení Zástavního práva Budoucího kupujícího.

- 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. \_\_\_\_\_ na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:

- i. Byt o předpokládané Celkové ploše \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> situovaný v \_\_. nadzemním podlaží Budovy v sekci označené jako „objekt \_\_“ jak je zakreslen (graficky vyznačen) v plánu, který tvoří Přílohu 1.
- ii. podíl na Společných částech;
- iii. výlučné právo užívat:
  - balkon o předpokládané ploše \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>; přímo přístupný z Bytu,
  - terasu o předpokládané ploše \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>; přímo přístupnou z Bytu,
  - zatravněnou terasu o předpokládané ploše \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>; přímo přístupnou z Bytu,
  - předzahrádku o předpokládané výměře \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>; přímo přístupnou z Bytu,
  - sklep č. \_\_\_\_\_, umístěný v 1. podzemním podlaží Budovy s tím, že Budoucí kupující bere na vědomí, že sklep není součástí Bytu a jeho Užitná plocha se nezapočítává do Celkové plochy a dále, že číslo sklepa se může změnit a jeho poloha je předběžná,

(b) ideální spoluvlastnický podíl na Hromadné garáži obsahující:

- i. výlučné právo užívat Garážové stání č. \_\_ (Budoucí kupující bere na vědomí, že číslo Garážového stání se může změnit a jeho poloha je předběžná);
- 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 Pozemků budou zatíženy věcnými či jinými právy umožňující vedení inženýrských sítí pod Pozemkem. 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. Balkony, lodžie, terasy, předzahrádky a sklepy budou součástí Společných částí s výlučným užívacím právem Budoucího kupujícího. 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 vybavení. Jednotka/Byt bude vybavena Standardním vybavením a k jejímu 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.

2.4. Klientské změny. Budoucí kupující je oprávněn za podmínek stanovených v Systému 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. 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.

- 2.5. Předběžné údaje. Strany jsou si vědomy toho, že veškeré výměry a plochy uvedené v této Smlouvě jsou předběžné. Předmět budoucí koupě bude určen rozdělením práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám provedením vkladu Prohlášení vlastníka a případného geometrického plánu, kterým budou zaměřeny příslušné Pozemky. Strany prohlašují, že vymezení Předmětu budoucí koupě v této Smlouvě považují pro účely této Smlouvy za dostatečně určité.
- 2.6. 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, která jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsána v katastru nemovitostí nebo byla před uzavřením této Smlouvy oznámena Budoucímu kupujícímu, (ii) věcných břemen, která vzniknou ze smluv se správcem nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací či s dodavateli plnění (medií) do Jednotky resp. Bytu či Budovy, nebo která vznikla či vzniknou za účelem účelného užívání Jednotky či 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).
- 2.7. Vzdání se předkupního práva. Budoucí kupující se v Kupní smlouvě vzdá svého zákonného předkupního práva k dalším ideálním spoluvlastnickým podílům na Hromadné garáži, se kterými je spjato právo užívat další Garážová stání, a to s účinky i pro své právní nástupce. Informace o tom, že se Budoucí kupující vzdal předkupního práva, bude zapsána do katastru nemovitostí.

### Článek 3 Budoucí kupní cena

- 3.1. Budoucí kupní cena činí \_\_\_\_\_,- Kč bez DPH, tj. celkem \_\_\_\_\_,- **Kč** včetně DPH. Kupní cena Bytu činí \_\_\_\_\_,- Kč bez DPH, resp. \_\_\_\_\_,- Kč včetně 15% DPH a kupní cena Garážového stání činí \_\_\_\_\_,- Kč bez DPH, resp. \_\_\_\_\_,- Kč včetně 15% DPH a náklady za osazení odběrného místa elektroměrem činí 12 500,- Kč.
- 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 Jednotky (měřeno ve výši 30 cm nad úrovní podlahy) po dokončení Budovy oproti předpokládané Celkové ploše Jednotky uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne  $\pm 3 \%$ ;
- (c) změna Užité plochy terasy, balkonu, zatravněné terasy či předzahrádky (měřeno ve výši 30 cm nad úrovní podlahy; v případě zatravněné terasy a předzahrádky se měření provádí až ke konstrukci, která ji vymezuje) po dokončení Budovy oproti jejich předpokládané Užité ploše uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne  $\pm 5 \%$ ;
- (d) změna skutečné celkové výměry nebo faktického či právního stavu 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 Jednotky 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  $1\text{m}^2$  Celkové plochy, která činí 60.000,- Kč včetně DPH;
- (b) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou Užitou plochou terasy, zatravněné terasy, balkonu 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 Užitou plochou terasy, zatravněné terasy, lodžie, balkonu či předzahrádky (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka  $\pm 5 \%$ ), násobeného cenou za  $1\text{m}^2$ : (i) která v případě výměry terasy, zatravněné terasy, balkonu činí 30.000,- Kč včetně DPH a (ii) v případě výměry předzahrádky činí 6.000,- 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 vyšší 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, zatravněné terasy, balkonu, lodžie či předzahrádky 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. Budoucí kupní cena je stanovena pro případ vybavení Jednotky Standardním vybavením. V případě dohody Stran o realizaci Klientských změn se Budoucí kupní cena zvýší v souladu s postupem dle Přílohy 3 a bude vyjádřena v Protokolu klientské změny, který bude mít charakter dodatku k této Smlouvě.
- 3.6. Osazení odběrného místa elektroměrem. Budoucí kupní cena zahrnuje náklady spojené s osazením odběrného místa elektroměrem. Odběrným místem se rozumí Byt.
- 3.7. Osvobození od daně z nabytí. Ve smyslu § 7 zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb. bude nabytí Předmětu budoucí koupě na základě Kupní smlouvy jakožto první úplatný převod osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí.

#### 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 kupní ceny jsou nejprve započítávány na kupní cenu Bytu a příslušného podílu na Pozemku a následně na kupní cenu Garážového stání a příslušného podílu na Pozemku:
  - (a) první Splátku ve výši \_\_\_\_\_,- Kč zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od uzavření této Smlouvy;
  - (b) druhou Splátku ve výši \_\_\_\_\_,- Kč zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od **doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o dokončení hrubé stavby Budovy;**

##### **[varianta 2 - financování Financující bankou]**

doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o dokončení hrubé stavby Budovy a kopie výpisu z Katastru nemovitostí nebo kopie jiného dokladu, ze kterého je patrné zahájení řízení týkající se vkladu Zástavní smlouvy (jak je definována v odst. 6.1. (Zajištění));

##### **Alternativa, Zástavní právo Budoucího kupujícího:**

od doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o dokončení hrubé stavby Budovy a kopie výpisu z katastru nemovitostí, ze kterého je patrné vyznačení plomby týkající se vkladu Prohlášení vlastníka a vyznačení plomby týkající se probíhajícího řízení o povolení vkladu Zástavního práva Budoucího kupujícího;

- (c) třetí Splátku ve výši \_\_\_\_\_,- **Kč** zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o dokončení vnitřních omítek v Jednotce, včetně kopie zápisu ze Stavebního deníku osvědčující dokončení vnitřních omítek v Jednotce (dokončenými vnitřními



omítkami Jednotky se pro účely tohoto ustanovení rozumí dokončené omítky na vnitřních konstrukcích a površích Jednotky);

- (d) čtvrtou Splátku ve výši \_\_\_\_\_,- Kč zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu do 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení kopie Kolaudačního souhlasu Budoucímu kupujícímu, jímž bude povoleno užívání Jednotky. **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 se automaticky obnovují práva a povinnosti vyplývající z Rezervační smlouvy ohledně platby Rezervačního poplatku a Budoucí prodávající si i v takovém případě Rezervační poplatek ponechává na základě Rezervační smlouvy.

- 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, variabilní symbol \_\_\_\_\_, specifický symbol \_\_\_\_\_, a budou považovány za řádné 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. [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 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.

#### **Alternativa, Zástavní právo Budoucího kupujícího:**

- 4.5. Pro zajištění případné povinnosti Budoucího prodávajícího vrátit Budoucímu kupujícímu uhrazenou část Budoucí kupní ceny, zřídí Strany k Budoucímu předmětu převodu Zástavní právo Budoucího kupujícího. Budoucí prodávající se zavazuje vyzvat Budoucího kupujícího k uzavření Zástavní smlouvy BK spolu s výzvou k úhradě druhé splátky Budoucí kupní ceny tak, že doručí Budoucímu kupujícímu písemný návrh Zástavní smlouvy BK ve znění, které v podstatných ohledech odpovídá znění v Příloze 5 této Smlouvy s tím, že Budoucí prodávající je oprávněn ji doplnit, příp. pozměnit výlučně v souladu s ustanoveními této Smlouvy a Prohlášením vlastníka Budovy.
- 4.6. Budoucí kupující se zavazuje přijmout návrh Zástavní smlouvy BK doručený Budoucím prodávajícím a ve lhůtě 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení doručit Budoucímu prodávajícímu řádně podepsanou Zástavní smlouvu BK bez jakýchkoli změn a doplňků s

ověřenými podpisy. Pokud doposud nepodepsal, Budoucí prodávající podepíše, v případě, že je smlouva bez změn a doplňků provedených Budoucím kupujícím, Zástavní smlouvu BK do 15 (patnácti) kalendářních dnů poté, co mu byla Budoucím kupujícím doručena řádně podepsaná Zástavní smlouva BK a zajistí její podání příslušnému katastrálnímu úřadu. Správní poplatek za podání návrhu na vklad uhradí Budoucí kupující, a to v hotovosti k rukám Budoucího prodávajícího před podáním návrhu na vklad Zástavní smlouvy do katastru nemovitostí.

- 4.7. V případě prodlení Budoucího kupujícího s přijetím návrhu Zástavní smlouvy BK a jejím doručení Budoucímu prodávajícímu nastává splatnost druhé Splátky Budoucí kupní ceny do deseti dnů ode dne marného uplynutí lhůty k přijetí návrhu Zástavní smlouvy BK.

## 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 či Budovy, nebo zřízovaných za účelem účelného užívání Bytu či Budovy, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání Pozemků, přičemž tato věcná práva budou nezbytná k užívání a k provozu Budovy a nebudou omezovat užívání Bytu nebo nakládání s ním, tj. budou se týkat Pozemků nebo Společných částí.

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 Budoucí kupující 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. Budoucí prodávající je oprávněn zaslat Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy i před splněním podmínky odst. 5.1 (d) Smlouvy.

- 5.2. Přijetí návrhu Kupní smlouvy. Budoucí kupující se zavazuje přijmout návrh Kupní smlouvy doručený Budoucímu prodávajícímu 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 doručitou Budoucí prodávající podepíše ve lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od jejího doručení.

## Článek 6 Další závazky Stran

- 6.1. [Pouze při financování Financující bankou] Zajištění. Do 20 (dvaceti) kalendářních dnů ode dne, kdy Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu výpis z katastru nemovitostí z něhož bude vyplývat, že je v katastru zapsaná rozestavěná Jednotka, 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 (případně) 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 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:
- (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) 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 od vydání Kolaudačního souhlasu Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu jeho kopii. Budoucí prodávající učiní vše proto, aby podal žádost o vydání Kolaudačního souhlasu nejpozději do 31.12.2020.

- 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 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 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-ti 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-ti 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 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-ti dnů ode dne, kdy:

- (a) proběhla Předpřejímka a zároveň
- (b) byla Budoucímu prodávajícímu uhrazena celá 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-ti 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-ti 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 nahodilých 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 deset (10) pracovních dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, příslušné smlouvy a učiní

související úkony nezbytné k tomu, aby k Předmětu budoucího převodu, Jednotce či Pozemku, byla zřízena veškerá věcná práva a ostatní práva vztahující se k Projektu a Pozemkům Projektu, k jejichž zřízení se Budoucí prodávající zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu realizace Projektu, zvláště (i) práv ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavateli plnění do Jednotky, Budovy či Projektu, nebo zřízovaných za účelem účelného užívání Jednotky, Budovy či Projektu, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání Pozemků Projektu, (iii) práv odpovídajících věcným břemenům zřízených za účelem realizace Projektu 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, odhadce Financující banky).

## 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 uváděných 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.

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 Budoucímu kupujícímu toto porušení nenapraví; nebo

- (c) Budoucí prodávající nepodá žádost o vydání Kolaudačního souhlasu do 31.8.2021; nebo
- (d) odchylka mezi (i) Celkovou plochou po dokončení Budovy oproti předpokládané Celkové ploše 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 třiceti (30) 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, ujedná se, že tato dodatečná přiměřená lhůta ke splnění takovéto povinnosti Budoucím prodávajícím nesmí být kratší než 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 nepřipustné. 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 stanoví, 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, k nimž 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 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-ti 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.

## 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.

### 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 31.12.2020;  
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.

- 10.4. 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.
- 10.5. 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 nejvíce zachoval koncept založený touto Smlouvou a respektoval záměry a cíle Stran vtělené do této Smlouvy.
- 10.6. 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.
- 10.7. 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.
- 10.8. 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.
- 10.9. Úplná smlouva. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy, s výjimkou Rezervační smlouvy.
- 10.10. Změny a dodatky. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami, to neplatí v případě uzavřeného Protokolu klientské změny, který má charakter dodatku k této Smlouvě, je-li podepsán Budoucím kupujícím a osobou pověřenou Budoucím prodávajícím ke koordinaci klientských změn.
- 10.11. Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena ve **2 (dvou)** stejnopisech, přičemž Budoucí kupující i Budoucí prodávající obdrží 1 (jeden) exemplář stejnopisu, které mají platnost originálu.
- 10.12. 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 pro Ing. Martina Svobodu

Příloha 5: Vzor Zástavní smlouvy BK

10.13. 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: \_\_\_\_\_

**JRD Malešice s.r.o.**

Jméno: **Ing. Martin Svoboda**

Příloha 1

**Půdorysný plán Jednotky a vymezení Garážového stání a sklepa**



## STANDARDNÍ VYBAVENÍ

Dveře a podlahy	
<b>vstupní bytové dveře:</b>	bezpečnostní tř. 3 s protipožární odolností, s bezpečnostním zámkem, kování koule-klíka, výška 2,1m, kukátko, ze strany bytu bílá barva
<b>vnitřní bytové dveře:</b>	dveře Dextūra, výšky 2100mm, bílý lak, rozetové kování TIPA-HR, výrobce ACT Servis
<b>nášlapné vrstvy podlah:</b>	<p>předsíň, chodba, technická místnost – rektifikovaná keramická dlažba značky MARAZZI Stonework, 30 x 60 cm, odstíny White, Beige, Taupe, Grey, Anthracite nebo MARAZZI S Daisen, 30 x 60 cm, odstíny Beige, Brown, Grey</p> <p>obývací pokoje - dřevěná lepená podlaha STEIRER Parket Novoloc 3 vrstvá, design trojparketa lehce kartáčovaný povrch s matným lakem vzor Dub country, v barvě přírodní, bělený nebo Jasan přírodní vč. obvodových lišt</p> <p>ložnice, pokoje – laminátová plovoucí podlaha EGGER Eclíc, výběr z 8 dekorů vč. obvodových lišt</p> <p>balkony a terasy – dlažba mrazuvzdorná lepená Peronada Duomo Outdoor Vermont, případně decking z exotického dřeva</p>
Koupelny – zařizovací předměty, dlažby a obklady	
<b>zařizovací předměty:</b>	<p>WC závěsné KOLO Traffic, podomítkový splachovací modul pro WC, ovládací tlačítko TECEnow barvy chrom matné</p> <p>umyvadlo keramické KOLO Traffic, 60x48 cm</p> <p>umývatko na toaletě keramické KOLO Nova Pro, 36x28 cm (dle dispozice bytu)</p> <p>umyvadlová baterie páková KLUDI Tercio New</p> <p>vana akrylátová 170x75 cm KOLO Modo (dle dispozice bytu)</p> <p>vanová baterie páková KLUDI Tercio New, vanový sprchový komplet KLUDI Logo 1S (dle dispozice bytu)</p> <p>sprchová vanička, litý mramor bílé barvy Gelco Karre, Gelco Galet nebo Gelco Sara (dle dispozice bytu)</p> <p>sprchová zástěna/dveře, sklo čiré, profily stříbrné vysoký lesk KERMI Cada XS (dle dispozice bytu)</p> <p>sprchová baterie páková KLUDI Tercio New, sprchový set KLUDI Logo 1S (dle dispozice bytu)</p> <p>u výstupu na zahrádky/terasy 5.NP a 6.NP – osazeny mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici</p>

<b>obklady:</b>	rektifikované keramické obklady značky MARAZZI Stonework, 30 x 60 cm, odstíny White, Beige, Taupe, Grey, Anthracite nebo MARAZZI S Daisen, 30 x 60 cm, odstíny Beige, Brown, Grey pro obklady možný prořezávaný dekor
<b>dlažby:</b>	rektifikované keramické dlažby značky MARAZZI Stonework, 30 x 60 cm, odstíny White, Beige, Taupe, Grey, Anthracite nebo MARAZZI S Daisen, 30 x 60 cm, odstíny Beige, Brown, Grey

### Prvky a technologie bytu

<b>okna:</b>	masivní dřevěná, EURO profily, izolační trojskla, barva rámu okrová; byty v přízemí s folií P2A a kováním WK2
<b>stínění:</b>	příprava (kastlíky) pro osazení žaluzií na oknech jižní, východní a západní fasády s dálkovým ovládáním
<b>parapety:</b>	vnitřní parapetní desky laminované, v barvě oken
<b>příprava pro instalace:</b>	v prostoru kuchyňské linky budou zaslepené vývody teplé a studené vody, kanalizace, pro možnost dopojení rozvodů k napojení dřezu a myčky
<b>větrání:</b>	centrální větrání s rekuperací tepla z odpadního vzduchu, rozvody větracího vzduchu v podhledech bytu (systém od výrobce ATREA)
<b>zdroj energie:</b>	centrální zdroj tepla a ohřevu teplé užitkové vody umístěný v suterénu domu
<b>vytápění:</b>	teplovodní systém s otopnými tělesy v jednotlivých místnostech, samostatné měření tepla, vlastní nastavení a ovládání tepla pomocí referenčního termostatu, ovlivnění vlastní spotřeby, termostatické hlavice v pokojích
<b>vypínače, zásuvky:</b>	bílé designové
<b>slaboproudé vybavení:</b>	rozvod STA – 1 x zásuvka v každém pokoji (hvězdicový systém), 1x datová zásuvka v obývacím pokoji a v komoře (možnost osazení wifi routeru), 1 x domovní telefon umístěný u vstupních dveří do bytu
<b>svítidla:</b>	svítidla v bytech nejsou součástí standardní dodávky, pouze připravenost pro osazení svítidel dle projektové dokumentace  osvětlení předzahrádek, teras a lodžii je součástí standardu, svítidla s úspornými zdroji, dle návrhu architekta
<b>měření:</b>	samostatné měření všech médií (vody a tepla) pro každý byt, ovlivnění vlastní spotřeby
<b>TV systém:</b>	zajištěn příjem pozemního digitálního signálu + možnost služeb UPC
<b>data/ telefon:</b>	datový rozvod z centrálního rozvaděče do slaboproudého rozvaděče každého bytu

### Stavební konstrukce

<b>konstrukční systém:</b>	masivní zděný stěnový systém z ekologických vápenopískových bloků, se železobetonovými monolitickými stropy a železobetonovými stěnami v místech určených statikou domu
<b>obvodový plášť</b>	mimořádné zateplení obvodových stěn – tepelná izolace tl. 180 až 200 mm
<b>mezibytové stěny:</b>	vyzdívané z vápenopískových bloků, případně sendvičové s akustickou a tepelnou izolací z minerálních vláken
<b>podlahy bytů:</b>	samonivelační litá podlaha na tepelné a kročejové izolaci, jako podklad pro nášlapnou vrstvu
<b>příčky v bytech:</b>	zděné vápenopískové bloky, případně instalační přízdívky v rozsahu dle projektové dokumentace
<b>malby:</b>	dvojnásobná malba v bílém tónu
<b>omítky:</b>	hladké sádrové nebo vápenné omítky
<b>podhledy:</b>	sádkartonové konstrukce – koupelny, wc, chodby, v rozsahu dle projektové dokumentace
<b>venkovní prvky:</b>	balkonové zábradlí z perforovaného plechu, na terasách atika + ocelové tyčové zábradlí, na některých terasách dřevěné pergoly (dle architektury projektu)

### Společné prostory

<b>schodiště:</b>	železobetonová konstrukce akusticky oddělená od ostatních konstrukcí domu
<b>nášlapná vrstva:</b>	dlažba s protiskluzovými vlastnostmi
<b>vstupní domovní dveře:</b>	hliníkové, prosklené
<b>domovní vybavení:</b>	zvonkové tablo nerezové, poštovní schránky, čistící zóny
<b>vnitřní osvětlení:</b>	svítidla s úspornými zdroji
<b>garážová stání:</b>	vjezd do parkingu bude uzavřen sekčními garážovými, stání budou vyznačena a číslována
<b>společné vnější plochy:</b>	zatravněné plochy + sadové úpravy (keře, stromy), zpevněné plochy a cesty ze zámkových dlažeb, oplocení z poplastovaného pletiva v kombinaci se zelení;
<b>odpad:</b>	prostor na komunální odpady umístěn na samostatném venkovním prostoru u objektu
<b>výtah:</b>	bezstrojovnový výtah s tišším chodem

Budoucí prodávající si vyhrazuje právo na změnu výrobků, materiálů, konstrukcí při zachování či zvýšení cenové úrovně standardu.



## SYSTÉM ZADÁNÍ A REALIZACE KLIENTSKÝCH ZMĚN

Tento systém klientských změn (dále jen „Systém KZ“) zpracoval Budoucí prodávající dle SOSB, společnost JRD Malešice s.r.o. (dále jen „Developer“) a manažer klientských změn společnost Design&Co s.r.o. (dále jen „manažer KZ“).

Systém KZ jasně stanovuje způsob, podmínky a termíny, za kterých je možné požadovat úpravy a změny dispozic, instalací a materiálů ve vybrané bytové jednotce a způsob úhrady nákladů, které s přípravou a provedením klientských změn souvisí.

Odchytky od tohoto Systému KZ jsou možné pouze po předchozí dohodě s Developerem a musí být sjednány písemně v rezervační smlouvě nebo ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní (dále jen „SOSB“) nebo po dohodě s manažerem KZ musí být sjednány písemně v Rekapitulaci klientských změn (dále jen „Rekapitulace KZ“), která slouží jako příloha dodatku k SOSB, a to při respektování termínů a zásad výstavby.

### Možnost uplatňování klientských změn

Po uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní, na základě které Budoucí kupující (dále jen „klient“) prokáže budoucí vlastnictví jednotky v bytovém domě projektu „**Ecocity Malešice III. etapa**“, je Budoucí kupující oprávněn požadovat po manažerovi KZ provedení změny ve standardním provedení příslušné bytové jednotky. Tyto změny jsou v tomto Systému KZ i v navazujících dokumentech označeny jako „Klientské změny“ (dále také jen „KZ“).

Developer, za předpokladu splnění podmínek uvedených v tomto Systému KZ, zajistí provedení úpravy bytové jednotky a standardu jejího provedení či vybavení a bude plně zodpovědný za jejich řádné provedení a ukončení, a to v případě, že se bude jednat o změny, které je generální zhotovitel stavby (dále jen „GZ“) schopen provést.

Nejsou přípustné především změny obvodových stěn jednotky, změny úrovně podlah a stropů, úpravy společných svislých instalací a rozvodů, zásahy do společných prostor a vnějšího vzhledu bytového domu, zásahy do protipožárních, akustických a hygienických opatření v bytovém domě a jiná stavebně-realizační definovaná omezení ve stavbě bytového domu a další úpravy, kterými by byly porušeny podmínky stanovené pro výstavbu bytového domu ve stavebním povolení či jinými závaznými právními předpisy a normami. Dále není možná většina zásahů do staticky podstatných nosných konstrukcí domu. Posouzení, zda tomu tak skutečně je, je výhradním právem Developera.

Zároveň nebude možno provést KZ, které by mohly ohrozit včasné dokončení stavby a kolaudaci bytového domu a následně tak předání bytových jednotek klientům, resp. sklepů a garážových stání. Developer si tímto vyhrazuje právo požadavek klienta na realizaci klientských změn v odůvodněných případech odmítnout.

Developer tímto Systémem zadání a realizace klientských změn stanovuje mimo jiné závazné termíny pro uzavření jednotlivých kategorií KZ. V případě kdy nebude klientem každá jednotlivá klientská změna uzavřena ve stanoveném termínu (viz čl. III Systému zadání a realizace KZ) může být tato klientská změna developerem odmítnuta.

Developer si vyhrazuje právo v odůvodněných případech odmítnout klientskou změnu.

Veškeré požadavky na provedení KZ mohou být uplatněny pouze ve spolupráci s manažerem KZ. Klient může využít konzultace interiérového architekta, který mu poskytne první konzultaci v rozsahu 1 hodiny zdarma a to po předchozí domluvě klienta a manažera KZ v prostorách clientského centra manažera KZ.

KZ nesmí znehodnocovat, omezovat či jinak znevýhodňovat ostatní byty a přilehlé prostory a v bytových jednotkách nelze vypouštět vybavení (obklady, dlažby, podlahové krytiny, dveře, zařizovací předměty) a toto vybavení dodávat klientem v průběhu výstavby, nebo po kolaudaci stavby.

## **II. Rozdělení clientských změn**

Pro správnou volbu postupu při zadání a zpracování požadavku na provedení clientských změn jsou KZ rozděleny do třech kategorií:

<b>KZ S</b>	<b>výběr standardních materiálů</b>
<b>KZ M</b>	<b>výběr nadstandardních materiálů</b>
<b>KZ PD</b>	<b>změna projektové dokumentace – instalace, dispozice</b>

### **KZ S (výběr standardních materiálů)**

Výběr z materiálů zařazených do standardního vybavení jednotky. Jedná se především o kombinaci různých barev standardních materiálů bez dopadu do množství (výměry, počtů) 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, popř. okenních interiérových parapetů a koncových prvků elektroinstalace.

Poplatek za zpracování KZ S:     **0,- Kč bez DPH**

### **KZ M (výběr nadstandardních materiálů)**

Změny standardního vybavení jednotky bez zásahu do dispozičního řešení jednotky a vnitřních instalací v jednotce, tzn. záměna standardního vybavení za nadstandardní, nebo výběr standardního vybavení v nestandardním (větším, či menším) rozsahu, nevyžadující konzultaci s projektantem nebo s GZ.

Jedná se o změny obkladů, dlažeb, zařizovacích předmětů, vodovodních armatur (bez změny instalací a rozvodů), podlahových krytin, vč. změny tloušťky podlahových krytin bez dopadu na změnu tloušťky podkladové vrstvy (ošetřeno přechodovou lištou, vyrovnávací stěrkou nebo vyšší podložkou), vnitřních dveří (bez změny velikosti dveřního otvoru), otáčení interiérových dveří (bez změny elektroinstalací), a kompletace elektro (typy zásuvek, vypínačů).

Poplatek za zpracování KZ M:                     **8 500,- Kč bez DPH**

K této změně jsou připočítávány vedlejší náklady GZ a náklady na koordinaci KZ v průběhu realizace – koordinační přírážka 8% z doplatku klienta na dodávku nadstandardních a standardních materiálů v nadstandardním rozsahu.

**KZ PD (změna projektové dokumentace – instalace, dispozice)**

Změny umístění a počtu zařizovacích předmětů, topných těles, vývodů vody, odpadů, vzduchotechniky, vývodů a koncových prvků elektroinstalace. Změny tloušťky podlahových krytin s dopadem na změnu tloušťky podkladové vrstvy, otáčení interiérových dveří (se změnou elektroinstalací), rozsah instalačních přízdívek v koupelnách, na WC a v kuchyňských koutech. Dispoziční změny, posuny, prodloužení, zkrácení příček, realizace nových příček, rušení příček – propojení místností, přesuny koupelen, WC a kuchyňských koutů. Změny velikostí a počtu otvorů, osazení pouzder pro posuvné dveře.

Poplatek za zpracování změn KZ PD1: **20 000,- Kč bez DPH**

- zahrnuje 10 hodin projekčních prací bez dopadu do statických konstrukcí
- hodinová sazba projekčních prací nad rámec 10hod. bez opadu do statických konstrukcí: 400,- Kč bez DPH, resp. 484,-Kč včetně DPH
- hodinová sazba projekčních prací s dopadem do statických konstrukcí: cca 1.100,- Kč bez DPH (*cena a rozsah projekčních prací bude stanoven generálním projektantem (GP) stavby*)

K této změně jsou připočítávány vedlejší náklady GZ a náklady na koordinaci KZ v průběhu realizace – koordinační přírážka 8% z doplatku klienta na dodávku nadstandardních a standardních materiálů v nadstandardním rozsahu.

**Všeobecně ke kategoriím KZ**

Poplatky za jednotlivé kategorie KZ se vystavují za přípravu a technickou podporu při sjednání podmínek provedení KZ a za samotné zpracování dokumentace KZ. Poplatek zahrnuje osobní, telefonickou i elektronickou komunikaci klienta s pracovníky manažera KZ, komunikaci manažera KZ s investorem, projektanty, zástupci vzorkoven, dodavatelů standardních a nadstandardních materiálů a GZ a účast manažera KZ na kontrolních dnech stavby. Dále zpracování výřezů projektové dokumentace jednotlivých jednotek a provedení výpočtů a odpočtů prací mimo dodávky vzorkoven, tisk, kompletaci a předání kompletní klientské složky – Rekapitulace KZ Developerovi a zástupcům GZ.

**V případě, že klient požaduje uzavření druhé a další KZ v jedné kategorii KZ, hradí klient další poplatek. Poplatek za kategorii KZ M a KZ KK klient nehradí v případě souběžného zpracování vyšší kategorie KZ (tedy KZ PD).**

K realizaci klientské změny dojde až po úhradě zálohy ve výši 100% za provedení KZ.

### III. Termíny klientských změn

Termín pro upřesnění požadavků klientů pro všechny KZ u všech dodavatelů včetně manažera KZ:

objekt	KZ S	KZ M	KZ PD
A, B	28.2.2019	31.1.2019	30.10.2018

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

objekt	KZ S	KZ M	KZ PD
A, B	31.3.2019	28.2.2019	30.11.2018

### IV. Výběr materiálů u smluvních dodavatelů

V případě, že klient požaduje úpravu standardního vybavení, nebo si v rámci standardního vybavení nevybere, má možnost při výběru podlahových krytin, obkladů, dlažeb, zařizovacích předmětů, vodovodních baterií, interiérových a vstupních dveří požadovat úpravu standardního vybavení nebo vybrat nadstandardní provedení výhradně u níže uvedeného smluvního dodavatele prostřednictvím tzv. specifikace. Klient si domluví u smluvního dodavatele schůzku, kde provede úpravu výběru standardního vybavení nebo výběr nadstandardního provedení. Smluvní dodavatel vytvoří specifikaci materiálů s oceněním jednotlivých položek. Po odsouhlasení specifikace klientem, smluvní dodavatel specifikaci odevzdá manažerovi KZ, který prověří a potvrdí realizovatelnost KZ dle vybrané specifikace. Specifikace bude součástí Rekapitulace KZ, samotné vytvoření specifikace není objednávkou klientské změny. Vždy je nutné specifikaci zahrnout do Rekapitulace KZ a dodržet postup při projednávání a realizaci klientských změn.

#### Obklady, dlažby, sanita

##### KERAMIKA SOUKUP

[www.keramikasoukup.cz](http://www.keramikasoukup.cz)

Vzorkovna SOUKUP EXPERIENCE

Šaldova 425/12, Praha 8 - Karlín

Otevírací doba: Po - Pá 9 - 18 hod a So 9 - 15 hod

Kontaktní osoba: Jaromíra Vosátková 724 811 844

Nejdříve je nutné navštívit klientské centrum a následně sjednat schůzku u dodavatele. Schůzku je nezbytné vždy domluvit předem telefonicky.

## Vnitřní dveře

### VETOS

[www.vetos.cz](http://www.vetos.cz)

#### Showroom Praha

Vzorkovna ProBydlení

Havlíčková 3, Praha 1 (naproti Masarykova nádraží)

Otvírací doba: Po - Pá 9 - 19 hod a So 9 - 15 hod

Kontaktní osoby: Zuzana Kuchařová, Kateřina Poborská 222 700 879

#### Showroom Benešov

Pomněnice 25, Benešov

Otvírací doba: Po-Pá 8 – 12 hod, 13 – 17 hod a So 8 – 13 hod

Kontaktní osoba: Renáta Škočová 724 603 643

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

Schůzku je nezbytné vždy domluvit předem telefonicky.

## Podlahové krytiny

### PARKET ATELIER

[www.parketatelier.cz](http://www.parketatelier.cz)

Vzorkovna Jesenice

Budějovická 1035, Jesenice u Prahy

Otevřeno: Po-St 9 – 18 hod; Čt 9 – 20 hod; Pá 9 – 16 hod; So 9 – 12 hod

Kontaktní osoba: Zdeněk Kazda 723 297 255

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

Schůzku je nezbytné vždy domluvit předem telefonicky.

## V. Postup při projednávání a realizaci klientských změn

Pro hladké přijímání požadavků klientů a jejich včasné zpracování až po provedení požadovaných proveditelných KZ v rozsahu a kvalitě dle přání klientů je pro jejich projednání a aplikaci stanoven tento postup:

1. **Klient navštíví manažera KZ do 15 pracovních dnů od podpisu SOSB.**
2. **Odsouhlasení rozsahu KZ** potvrzením Rekapitulace KZ je nutné provést do termínů uvedených v článku III. Nestačí tedy jen svůj požadavek na KZ sdělit, popřípadě odsouhlasit pouze specifikace materiálů od smluvních dodavatelů.
3. Detailní požadavky na KZ klient projednává osobně, popř. v zastoupení, s manažerem KZ a se smluvními dodavateli uvedenými v čl. IV.
4. Při pozdní žádosti o zpracování KZ (cca 2 měsíce před termínem v čl. III), má manažer KZ a Developer právo provedení takové KZ odmítnout, případně pokud takovou změnu stále lze realizovat, domluví se klient s manažerem KZ na individuálních podmínkách takové KZ. Mezi tyto individuální podmínky bude patřit navýšený poplatek za KZ, jiné ceny materiálů a prací a/nebo jiný časový harmonogram dokončení a předání bytové jednotky klientovi. Toto není konečný výčet veškerých individuálních podmínek takové KZ. Realizace takové KZ po termínu je vždy věcí dohody klienta s manažerem KZ.
5. Předmětem KZ nemohou být změny, které jsou v rozporu s platnými normami a předpisy nebo které mají nepřiměřený dopad do konstrukce či vzhledu bytového domu nebo do podmínek jeho realizace nebo do termínu dokončení bytového domu. Rovněž není povoleno individuální dodání jakéhokoliv materiálu klientem s požadavkem jeho instalace. **Klient vybírá nadstandardní materiály pouze u smluvních dodavatelů uvedených v čl. IV.**
6. Po odsouhlasení odměny za projekční práce GP (specifikováno v čl. II, KZ PD) bude uzavřen dodatek k SOSB na realizaci projekčních prací GP. Dodatek k SOSB uzavře klient s Developerem, resp. s manažerem KZ na základě jemu udělené plné moci Developerem. Platba bude klientem provedena na účet Developera specifikovaný v záhlaví SOSB, a to do 7 kalendářních dnů od popisu dodatku k SOSB na projekční práce GP. Den připsání částky za projekční práce GP na účet Developera bude dnem „zahájení projekčních prací GP“. Pokud nedojde k úhradě sjednané ceny do dne splatnosti, nebudou projekční práce GP realizovány.
7. Po odsouhlasení Rekapitulace KZ klientem bude uzavřen Protokol klientských změn, který bude dodatkem k SOSB na realizaci KZ. Platba bude klientem provedena na účet Developera 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 Developera bude dnem „zahájení realizace“ požadovaných klientských změn. Pokud nedojde k úhradě sjednané ceny KZ do dne splatnosti, nebude KZ realizována. Tento postup je považován za odstoupení od klientské změny.
8. Každou nově požadovanou KZ, kterou bude nutno řešit další Rekapitulací KZ, je nutno považovat za další samostatnou KZ, na kterou se bude opět vztahovat tento Systém, a to včetně nároků na poplatek za její zpracování apod.
9. Developer si vyhrazuje i bez předchozího upozornění upravit, rozšířit anebo aktualizovat tento Systém KZ. Aktuální znění tohoto Systému bude po celou dobu výstavby projektu Ecocity Malešice III. etapa k dispozici k nahlédnutí v pracovišti manažera KZ.

## VI. Manažer klientských změn

**Klientské centrum Design&Co s.r.o.**, Loretánské náměstí 109/3, 118 00 Praha 1 - Hradčany,  
[www.designco.cz](http://www.designco.cz), portál KZ [www.my.designco.cz](http://www.my.designco.cz)

Schůzku je nutné vždy domluvit telefonicky nebo emailem.

Kontakt: Pavel Novotný

+420 602 249 165

[pavel.novotny@designco.cz](mailto:pavel.novotny@designco.cz)

### **Osobní internetové stránky**

Pro účely realizace jednotlivých Klientských změn jsou zřízeny internetové stránky na webových stránkách manažera KZ Design&Co. s.r.o., [www.my.designco.cz](http://www.my.designco.cz). Tato služba umožňuje klientovi snadno komunikovat s pracovníky klientského centra, sledovat postup své klientské změny, vyjadřovat své připomínky ke službám nebo sledovat postup výstavby. Pokud klient zadá prostřednictvím těchto stránek novou zprávu, bude zároveň tato zpráva automaticky rozeslána příslušným pracovníkům klientského centra.

**PLNÁ MOC PRO Ing. Martina Svobodu****PLNÁ MOC**

**JRD Malešice s.r.o.**, IČ: 24233251, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 200793, zastoupena jednatelem Miroslavem Šebestou (dále jen „Zmocnitel“)

**zmocňuje**

**Ing. Martina Svobodu**, narozeného 8. 12. 1962, bytem Na Násvi 525/6D, Praha 10 (dále jen „Zmocněnec“)

k podpisu Rezervačních smluv, Smluv o uzavření budoucích smluv o koupi jednotky a souvisejících Zástavních smluv, Smluv o úschově kupní ceny či případně Smluv o dílo a dále též k podpisu Kupních smluv jménem Zmocnitele, týkajících se bytových/nebytových jednotek s příslušenstvím v bytovém projektu „**Ecocity Malešice – 3. etapa**“, realizovaného na pozemku parc. č. 890/26 v k.ú. Malešice, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro k.ú. Malešice na listu vlastnictví číslo 3674.

Zmocnitel uděluje Zmocněnci plnou moc zejména k jednání a podpisu výše uvedených smluv, případných dodatků těchto smluv a přijetí plnění z těchto smluv.

Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou. Zmocněnec je oprávněn ustanovit si za sebe zástupce.

V Praze dne 7/2/18

Zmocnitel:



**JRD Malešice s.r.o.**  
Miroslav Šebesta, jednatel

Zmocněnec plnou moc přijímá:

  
Ing. Martin Svoboda



**PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ  
ADVOKÁTEM**

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu **010628/280/2018/C**.

Já, níže podepsaný Mgr. Martin Mládek, advokát se sídlem Ostrovní 5, Praha 1, 110 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 09960, prohlašuji, že tuto listinu přeđe mnou vlastnoručně v jednom vyhotovení podepsal:

1. Miroslav Šebesta, nar. 24.1.1974, bytem ZA POHOŘELCEM č.p. 696/6, Praha 6, Střešovice, 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 7. února 2018



vlastnoruční podpis advokáta

**Mgr. Martin Mládek**  
advokát  
Evidenční číslo 09960

**VZOR ZÁSTAVNÍ SMLOUVY BK**