

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY O KOUPI JEDNOTKY

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

- (1) **Rezidence Michelangelova s.r.o.**,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 248006,
se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČ 04459717,
bankovní účet: 5011261057/5500 vedený u Raiffeisen Bank
IBAN: CZ92 5500 0000 0050 1126 1057
BIC (SWIFT) kód: RZBCCZPP
zastoupena Mgr. Pavlem Krumpárem na základě plné moci ze dne 6.8.2019, Příloha 4
kontaktní email: smlouvy@jrd.cz
zástupce prodejního oddělení: Lenka Okáliová
(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

- (2) **jméno, příjmení**
trvale bytem:
datum narození:
email:
telefonní číslo:
adresa pro doručování:
(dále jen „**Budoucí kupující**“; **Budoucí kupující** a **Budoucí prodávající** společně „**Strany**“ nebo samostatně jako „**Strana**“).

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, 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 bytového domu nazvaného „Rezidence Michelangelova“ realizované Budoucím prodávajícím na Pozemku a tento pojem zahrnuje bytový dům sestávající z bytových a nebytových jednotek a inženýrské sítě s ním 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, lodžii, teras, zatravněných teras apod.

„**Financující banka**“ je banka či jiná finanční instituce 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 nebo v 1. nadzemním 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.

„**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 Budoucím kupujícím prostřednictvím Klientského portálu jsou považována za doručená třetím dnem po odeslání notifikačního e-mailu, jehož obsahem je upozornění na oznámení doručované 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 úpravě 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, 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 Budoucím kupujícím Budoucím prodávajícím také prostřednictvím Klientského portálu.

„**Parkovací stání**“ je výlučné právo užívat venkovní parkovací stání odvozené od spoluvlastnického práva k Pozemku nebo k pozemku z něj vyděleného.

„**Pozemek**“ představuje parcely č. parc. č. 4046/57, 4046/168, 4046/173, 4046/174 a 4046/175 v k.ú. Strašnice zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví číslo 15628, pro k.ú. Strašnice, obec Praha.

„**Prohlášení vlastníka**“ rozděluje 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 terase, balkonu, lodžii, sklepu, Parkovacímu stání 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, lodžie, terasy a další části, které vzniknou výstavbou Budovy a Bytu a budou Budoucím prodávajícím vymezeny jako společné části nemovité věci.

„**Standardní vybavení**“ je vybavení užitě 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 15.8.2019 odborem stavebním Úřadu městské části Praha 10 pod č.j. P10-085053/2018 a nabylo právní moci dne 21.9.2019.

„**Územní rozhodnutí**“ je rozhodnutí o umístění stavby vydané dne 17. 1. 2017 odborem stavebním Úřadu městské části Praha 10 pod č.j. P10-006540/2018, které nabylo právní moci dne 2.3.2018.

„**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 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.

- 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 _____ m² situovaný v ____ . nadzemním podlaží Budovy, jak je zakreslen (graficky vyznačen) v plánu, který tvoří Přílohu 1.
 - ii. podíl na Společných částech;
 - iii. výlučné právo užívat:
 - **sklep č. _____**, umístěný v 1. podzemním/nadzemním podlaží Budovy (dále jen „**Sklep**“), 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 Pozemku budou zatíženy věcnými či jinými právy umožňující vedení inženýrských sítí pod Pozemkem 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, Parkovací stání, 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 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 správci 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, 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 dalšímu 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. Z toho cena spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži (Garážového stání) činí _____,- Kč bez DPH, resp. _____,- Kč včetně 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 Jednotky (měřeno ve výši 30 cm nad úroveň podlahy) po dokončení Budovy oproti předpokládané Celkové ploše Jednotky uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne $\pm 3 \%$;

- (c) změna Užité plochy terasy, balkonu či lodžie (měřeno ve výši 30 cm nad úrovní podlahy) 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 či Parkovacího 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 1m^2 Celkové plochy, která činí 67.000,- Kč včetně DPH;
- (b) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou Užitou plochou terasy, lodžie či balkonu 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, lodžie či balkonu (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka $\pm 5 \%$), násobeného cenou za 1m^2 , která činí 23.000,-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, 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. 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. Osvobození od daně z nabytí. Ve smyslu § 7 zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., dle stavu k dnešnímu dni, 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;
- (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 Budoucí kupujícím bankovním převodem na bankovní účet Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy, variabilní symbol, specifický 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.

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.

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 zřizovaných 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 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, 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 případě, že návrh na vklad bude podávat Budoucí prodávající, 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) 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 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 31.12.2021.
- 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 60-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 sepiší 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 dodavatelem plnění do Jednotky, Budovy či projektu, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání Jednotky, Budovy či dalších budov a etap 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 Budoucím kupujícím toto porušení nenapraví; nebo

(c) Budoucí prodávající nepodá žádost o vydání Kolaudačního souhlasu do 31.8.2022 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 Klientůvých 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, ujednává 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 nepřípustné. Strany se v maximálním rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy vzdávají všech jiných práv ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní.

8.5. Účinnost odstoupení. Za podmínek tohoto článku 8 (*Odstoupení od Smlouvy*) Smlouva zaniká odstoupením dnem, kdy bude písemné Oznámení o odstoupení doručeno druhé Straně. Pro vyloučení pochyb se 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 Klientůvých 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 prodávajícímu 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 Budoucím kupujícím 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 31.12.2021

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. Ochrana osobních údajů. Veškeré údaje, které Budoucí prodávající získá v souvislosti s uzavřením 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 Budoucí prodávající za účelem plnění této Smlouvy. Budoucí kupující tímto uděluje Budoucímu prodávajícímu souhlas se zpracováním svých

osobních údajů Budoucím prodávajícím ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění a ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES. 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. ADR. Subjektem zajišťujícím mimosoudní řešení spotřebitelských sporů z této Smlouvy je Česká obchodní inspekce (<https://www.coi.cz/>).
- 10.10. 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 nabyli. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že Budoucí prodávající je povinnou osobou ve smyslu uvedeného zákona a má tedy povinnost identifikovat každého klienta.
- 10.11. Úplná smlouva. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy, s výjimkou Rezervační smlouvy.
- 10.12. 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.

10.13. Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, přičemž Budoucí kupující i Budoucí prodávající obdrží 1 (jeden) exemplář stejnopisu, které mají platnost originálu.

10.14. Přílohy. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:

- Příloha 1: Půdorysný plán Jednotky, garážového stání a sklepa
- Příloha 2: Standardní vybavení
- Příloha 3: Systém zadání a realizace klientských změn
- Příloha 4: Plná moc pro Mgr. Pavla Krumpára

10.15. Účinnost. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Budoucí prodávající

Budoucí kupující

Podpis: _____

Podpis: _____

Rezidence Michelangelova s.r.o.

Mgr. Pavel Krumpár
Na základě plné moci

PŮDORYSNÝ PLÁN JEDNOTKY A VYMEZENÍ GARÁŽOVÉHO STÁNÍ A SKLEPA

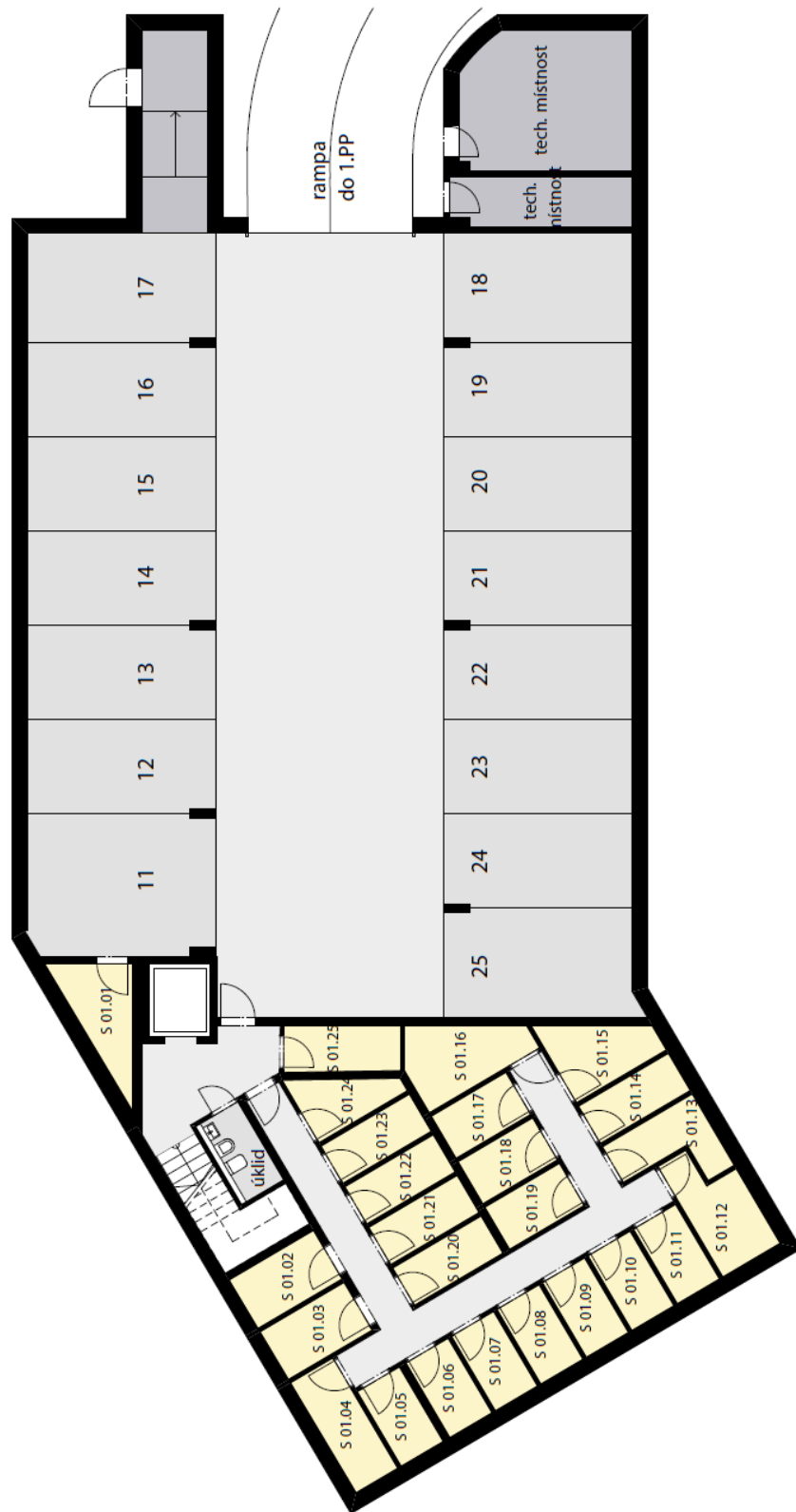
1.NP – NADZEMNÍ PODLAŽÍ

REZIDENCE
Michelangelova



1.PP – PODZEMNÍ PODLAŽÍ

REZIDENCE
Michelangelova



STANDARD PROVEDENÍ

1. BYTY

KOUPELNY, TOALETY – ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY, DLAŽBY A OBKLADY

ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY

- WC mísa závěsná keramická Ideal Standard TESI Aquablade
- WC sedátko Ideal Standard TESI softclose, ultra slim
- splachovací systém Alcaplast Alcamodul, ovládací tlačítko Alcaplast M370, barva bílá
- umývatko na samostatné toaletě keramické 35x30 cm Tempo, značky Ideal Standard
- umyvadlo keramické 60x46 cm Connect Air značky Ideal Standard
- umyvadlové stojánkové baterie pákové Bozz značky Kludi, chrom lesklý
- vana akrylátová 170x75 cm Hotline, značky Ideal Standard; pouze ve vybraných jednotkách
- vanová baterie páková Bozz značky Kludi, chrom lesklý + vanový set Logo 1S značky Kludi; pouze ve vybraných jednotkách
- vanička sprchová litý mramor značky KS-Line 100x80 cm nebo 120x80 cm (rozměry dle dispozice bytu); pouze ve vybraných jednotkách
- sprchová zástěna Sigma značky Gelco, čiré sklo, ALU/Cr nebo sprchová zástěna First značky Kolo, čiré sklo, ALU/Cr (dle dispozice bytu); pouze ve vybraných jednotkách
- sprchová baterie páková Bozz značky Kludi, chrom lesklý + sprchový set Logo 1S značky Kludi; pouze ve vybraných jednotkách

OBKLADY A DLAŽBY

- velkoformátové rektifikované obklady značky Marazzi Clays, 30x60 cm, 5 odstínů
- velkoformátová rektifikovaná dlažba značky Marazzi Clays, 60x60 cm, 5 odstínů

DVEŘE A PODLAHY

VSTUPNÍ BYTOVÉ DVEŘE

- bezpečnostní dveře tř. 3 s normovou protipožární odolností s bezpečnostním zámkem, kování koule-klika, výška 210 cm, barva vnitřní bílá

VNITŘNÍ BYTOVÉ DVEŘE

- dveře DEXTŮRA plné falcové, s povrchovou úpravou superlak čistě bílá, obložkové zárubně, rozetové kování, světlá výška 210 cm
- dveře do obývacího pokoje s prosklením; pouze ve vybraných jednotkách

NÁŠLAPNÉ VRSTVY PODLAH

- předsíň, komora, koupelna, WC – velkoformátové rektifikované obklady značky Marazzi - Clays, 60x60 cm, 5 odstínů
- obývací pokoj, ložnice, pokoje, chodba – plovoucí dýhované nebo dřevěné dvouvrstvé desky PAR-KY Pro 06, vč. obvodových lišt; 3 odstíny dřevodekoru

PRVKY A TECHNOLOGIE

OKNA

- okna masivní dřevěná, EURO profily s izolačním trojsklem, barva rámu tmavá (dle výběru architekta)
- vnitřní parapetní desky laminované, v barvě oken

STÍNĚNÍ

- příprava (kastlíky) pro osazení vnějších žaluzií na oknech jižní, východní a západní fasády vč. přípravy na dálkové ovládání
- příprava (kastlíky) pro osazení vnějších žaluzií na oknech severní fasády vč. přípravy na dálkové ovládání v místnostech s okny současně na východ/západ

VZDUCHOTECHNIKA

- řízené větrání s rekuperací tepla z odpadního vzduchu, rozvody větracího vzduchu v podhledech bytu
- semicentrální jednotka pro několik bytů na stoupacím potrubí; jednozónový systém
- hlídání koncentrace CO₂ ve vnitřním prostředí ložnice
- ovládání přes mobilní aplikaci

VYTÁPĚNÍ

- teplovodní systém s otopnými tělesy typu PLAN včetně termohlavic v obytných místnostech případně nízká podokenní otopná tělesa, v obývacím pokoji topné lavice, bílé barvy
- samostatné měření tepla pro každý byt, vlastní nastavení a ovládání, regulovatelné a programovatelné termostaty
- koupelnový žebřík bílá barva
- ovládání přes mobilní aplikaci

CHLAZENÍ

- u 4 bytů (č. RM5.2, RM5.4, RM6.1 a RM6.2) v horních patrech chlazení pomocí tepelného čerpadla, které chladí do podlahového vytápění

MÉDIA

- centrální příprava teplé užitkové vody
- zdroj tepelné energie: teplovod
- samostatné měření všech médií (vody, elektřiny a tepla) pro každý byt
- byty č. RM5.2, RM5.4, RM6.1 a RM6.2
 - lokální příprava teplé užitkové vody
 - zdroj tepelné energie: tepelné čerpadlo vzduch/voda
 - samostatné měření všech médií (vody, elektřiny a tepla) pro každý byt

SLABOPROUD

- zásuvka STA a datová zásuvka v každé obytné místnosti, digitální domovní telefon umístěný u vstupních dveří do bytu
- zajištěn příjem pozemního digitálního signálu
- datový rozvod z centrálního rozvaděče do každého bytu, rozvod telefonní linky z centrálního rozvaděče

SILNOPROUD

- vypínače a zásuvky v rozsahu dle projektové dokumentace
- svítidla v bytech nejsou součástí standardní dodávky, pouze připravenost pro osazení svítidel
- osvětlení teras včetně dodaných svítidel s úspornými LED zdroji v rozsahu dle projektové dokumentace

INTELIGENTNÍ OVLÁDÁNÍ

- základní balíček obsahuje ovládání vzduchotechniky a topení samostatnými aplikacemi

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

LODŽIE

- nášlapná vrstva ze skládané betonové dlažby na terče
- zabudované květináče osázeny zelení dle projektu

TERASY

- nášlapná vrstva z exotického dřeva
- mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici
- zabudované květináče osázeny zelení dle projektu

STAVEBNÍ KONSTRUKCE

- železobetonový konstrukční systém kombinovaný ze zdíciými prvky z vápenopískových bloků, železobetonové monolitické stropy,
- mezibytové stěny vyzdívané z vápenopískových bloků místy železobetonové
- obvodový plášť z vápenopískových bloků s tepelnou izolací
- anhydridová samonivelační plovoucí podlaha na tepelné a kročejové izolaci, jako podklad pro nášlapnou vrstvu
- příčky ze zděných sádrových bloků, případně zděné vápenopískové
- hladké sádrové omítky, na sádrových blocích stěrky
- dvojnásobná malba v bílém tónu
- podhledy sádrokartonové konstrukce – koupelny, wc, předsíně, chodby, komory v nutném rozsahu určeném projektem (světlá výška min. 2400 mm)

2. SPOLEČNÉ PROSTORY

SPOLEČNÉ PROSTORY

- železobetonová konstrukce schodiště, akusticky oddělená od ostatních konstrukcí domu
- nášlapná vrstva keramická protiskluzová dlažba
- vnitřní svítidla s úspornými LED zdroji
- bezstrojovný výtah s tichým chodem
- zvonkové tablo nerezové, poštovní schránky, čistící zóny
- společné vnější plochy zatravněné plochy + sadové úpravy (keře, stromy), zpevněné plochy a cesty ze zámkových či kamenných dlažeb, oplocení
- prostor na komunální odpad v prostoru garáží a tříděný odpad před budovou
- relaxační zahrada s hřištěm a ateliérem
- myčka kol

SKLEPY

- podlaha s epoxidovou stěrkou
- příčky zděné nebo monolitické
- dveře jednokřídlé, plné, falcové

GARÁŽE/VENKOVNÍ PARKOVACÍ STÁNÍ

- podlaha s epoxidovou stěrkou
- vjezd do společných garáží bude uzavřen sekčními garážovými vraty s dálkovým ovládáním, stání budou vyznačena a číslována
- venkovní parkovací stání zámková dlažba

ZABEZPEČENÍ

- bezpečnostní dveře do sklepů ze společných prostor (tř. 2)
- vstupní dveře do objektu s tříbodovým zámkem a bezpečnostní fólií na sklech
- bezpečnostní sklo v okenních výplních společných prostor
- příprava na domácí videotelefon
- kamery (IP se záznamem na SD kartu) umístěné u vstupu do objektu, vstupů do hromadných sklepů a 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.

SYSTÉM ZADÁNÍ A REALIZACE KLIENTSKÝCH ZMĚN

Tento systém klientských změn (dále jen „Systém KZ“) zpracoval Budoucí prodávající dle SOSB, společnost Rezidence Michelangelova, 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 „**Rezidence Michelangelova**“, 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 klientského 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 klientských změn

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

KZ S	výběr standardních materiálů
KZ M	výběr nadstandardních materiálů
KZ PD	změna projektové dokumentace – instalace, dispozice

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: **10 000,- 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: **22 500,- 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: 800,-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 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
RM	31.10.2020	31.10.2020	30.4.2020

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
RM	30.11.2020	30.11.2020	31.5.2020

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.

Podlahové krytiny

SPO-Plzeň
Vzorkovna SOUKUP EXPERIENCE
Šaldova 425/12, Praha 8
Miroslav Bartošek: 720 935 615
miroslav.bartosek@spo-plzen.cz
www.keramikasoukup.cz

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

Dveře

VETOS

Vzorkovna ProBydlení

Bucharova 1281/2, Praha 13-Stodůlky (od 1.3.2020)

Otvírací doba: Po - Pá 9 - 19 hod

Kontaktní osoby: Zuzana Kuchařová, Monika Chadová, tel.: +420 800 500 292

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

Obklady, dlažba, sanita, baterie

Keramika Soukup

Vzorkovna SOUKUP EXPERIENCE

Šaldova 425/12, Praha 8

Bc. Jaromíra Vosátková: 724 811 844

mirka.vosatkova@keramikasoukup.cz

www.keramikasoukup.cz

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

Chytré ovládání domácnosti

SOMFY

Showroom Somfy

Bavorská 2780/2, 155 00 Praha 5

Somfy Showroom, tel.: 267 910 007

Mgr. Tomáš Tóth, tel.: 733 538 425

www.somfy.cz

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.

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 ideálně 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 Rezidence Michelangelova 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, portál KZ www.my.designco.cz

Termín schůzky musí být vždy sjednán předem.

Kontakt:	Pavel Novotný	602 249 165	pavel.novotny@designco.cz
	Robin Vodák	601 129 230	robin.vodak@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. 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

Rezidence Michelangelova s.r.o., se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, Praha 10, PSČ 101 00, identifikační číslo 04459717, zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městským soudem v Praze, sp.zn. C 248006, zastoupena jednatelem Ing. Miroslavem Šebestou

zmocňuje tímto

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

ke všem právním jednáním jménem zmocnítele souvisejícím s prodejem jednotek (dále jen „**jednotky**“), které vzniknou výstavbou bytového domu „Rezidence Michelangelova“ který bude umístěn na pozemcích parc.č. 4046/57, parc.č. 4046/168, parc.č. 4046/175 a parc.č. 4046/57 v k.ú. Strašnice, obec Praha.

Zmocněnec je zejména oprávněn:

- sjednávat a uzavírat rezervační smlouvy ohledně jednotek
- sjednávat a uzavírat Smlouvy o uzavření budoucích smluv o koupi jednotek
- 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;
- uzavírat smlouvy, kde kterých bude zřízeno zástavní právo a případně také právo zákazu zcizení a zatížení a/nebo též další omezení k jednotkám a dále k podpisu a podání návrhu na vklad zástavního práva a případných dalších omezení do katastru nemovitostí a zastupovat zmocnítele v řízení před příslušným katastrálním úřadem;
- k podpisu kupních smluv na prodej jednotek a k podpisu návrhů na vklad vlastnického práva k jednotkám ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí;;
- k podpisu smluv o zřízení věcných břemen a dalším zatížením k pozemkům a jednotkám;
- k podpisu a podání návrhu na vklad prohlášení vlastníka vymezující jednotky;
- k zastupování ve všech řízeních týkajících se výše uvedených jednotek a pozemků, 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 zmocnítele 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.

06 -08- 2019

V Praze dne _____



.....
Rezidence Michelangelova s.r.o.,
Ing. Miroslav Šebesta, jednatel

Plnou moc přijímám

Pavel Krumpár



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 015069/185/2019/C.

Já, níže podepsaná JUDr. Klára Obrová, advokátka se sídlem Finská 577/5, Praha 10, PSČ: 101 00, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 18246, prohlašuji, že tuto listinu přeđe mnou vlastnoručně ve třech vyhotoveních podepsal

Miroslav Šebesta, nar. 24. 01. 1974, bytem Za Pohořelcem 696/6, 169 00 Praha 6, jehož totožnost jsem zjistila z občanského průkazu č. 204267552.

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

V Praze, dne 06. 08. 2019



JUDr. Klára Obrová
advokátka
C. ev. ČAK 15216