

## SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

**Rezidence Bělohorská 277 s.r.o.**

IČO: 050 22 444  
DIČ: CZ05022444  
se sídlem: Na Slatince 3284/1, 106 00 Praha 10 - Záběhlice  
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 257166  
zastoupená: Ing. Ivanem Martinčou, jednatelem  
kontaktní údaje: tel. č.: 602 139 817, e-mail: ivan.martinca@marinvestment.cz  
bankovní spojení: Oberbank AG pobočka Česká republika, č. ú. 2001206587/8040,  
IBAN: CZ59 8040 0000 0020 0120 6587, SWIFT: OBKLCZ2X

(dále jen jako "**Budoucí prodávající**")

a

**Jméno:** .....  
datum narození: .....  
bytem: .....  
kontaktní údaje: tel. č.: ....., e-mail: .....  
bankovní spojení: .....

(dále jen jako „**Budoucí kupující**“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující dále také společně jako „**smluvní strany**“, případně každý z nich jako „**smluvní strana**“)

následující

### Smlouvu o budoucí kupní smlouvě na nemovitou věc

dle § 1785 a násl. ve spojení s § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., obč. zákoníku (dále jen „**NOZ**“)  
(dále jen „**Smlouva**“)

#### Článek I.

##### Úvodní ustanovení

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem jedenácti (11) rozestavěných jednotek vymezených v pozemku parc. č. st. 2931/1, o výměře 480 m<sup>2</sup>, druh pozemku zast. plocha a nádvoří, v katastrálním území Břevnov, obec Praha (dále také jako „**Zastavěný pozemek**“), jehož součástí je rozestavěný dům (dále jen „**Rozestavěný dům**“). Zastavěný pozemek včetně Rozestavěného domu jako jeho součástí a rozestavěné jednotky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1904 a č. 11608 pro katastrální území Břevnov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. **Kopie výpisů z příslušných listů vlastnictví tvoří přílohu č. 5 k této smlouvě.**

2. Vlastnické právo Budoucího prodávajícího k jednotkám vzniklo na základě provedení Prohlášení vlastníka (Prodávajícího) o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám dle OZ, v rámci kterého Budoucí prodávající rozdělil vlastnické právo k Zastavěnému pozemku včetně Rozestavěného domu jako jeho součástí, a dále k pozemkům parc. č. 2931/2 o výměře 119 m<sup>2</sup> - druh pozemku ostatní plocha, parc. č. 2932 o výměře 68 m<sup>2</sup> - druh pozemku zahrada a parc. č. 3688/57 o výměře 40 m<sup>2</sup> - druh pozemku ostatní plocha, vše v katastrálním území Břevnov, obec Praha, jako společné části nemovité věci (dále jen „**Pozemky**“) na vlastnické právo k rozestavěným jednotkám nacházejícím se v Rozestavěném domě (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“). Rozestavěný dům, Zastavěný pozemek a Pozemky jsou dále pro účely této smlouvy společně označovány také jako „**Nemovitost**“.
3. V rámci Prohlášení vlastníka, se kterým se Budoucí Kupující seznámil, Prodávající vymezil společné části Nemovitosti společně vlastníkům všech jednotek v Rozestavěném domě a dále společné části Nemovitosti ve výlučném užívání vlastníků jen některých jednotek v Rozestavěném domě.
4. Prohlášení vlastníka bylo vloženo do katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pod č. V-1106/2023-101.
5. Budoucí prodávající je tak vzhledem k výše uvedenému mimo jiné výlučným vlastníkem **rozestavěné jednotky č. ... (LV 11608)** vymezené v Zastavěném pozemku, jehož součástí je Rozestavěný dům (dále pro potřeby této smlouvy označeno jako jen „**Byt**“). Byt zahrnuje (i) byt, tak jak je podrobně popsán v čl. III. této smlouvy, jako prostorově oddělenou část Rozestavěného Domu, nacházející se v ... nadzemním podlaží Rozestavěného Domu (dále jen „**rozestavěný byt**“) a (ii) příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovitosti o velikosti **.../8880**. S vlastnictvím Bytu je spojeno právo výlučného užívání určených společných částí Nemovitosti, tak jak je podrobně popsáno v čl. III. této Smlouvy a v Prohlášení vlastníka.
6. V současné době ze strany Budoucího prodávajícího probíhá na pozemcích uvedených v čl. I. odst. 1. a 2. Smlouvy výstavba a dostavba Rozestavěného domu a tedy i Bytu, a to jako součást uceleného bytového polyfunkčního domu „**Rezidence Via Carolina**“ zahrnující Rozestavěný dům s 11 jednotkami, tj. 10 byty a 1 nebytovým prostorem (dále jen „**Projekt**“), a to na základě Rozhodnutí o umístění stavby vydaného dne 26.2.2020 Odborem výstavby MČ Praha 6, č. j. MCP6 446671/2019, sp. zn. SZ MCP6 312222/2018/OV/Krá, které nabylo právní moci dne 1.4.2020, na základě stavebního povolení vydaného dne 14.1.2022 Odborem výstavby MČ Praha 6, č. j. MCP6 483216/2021, sp. zn. SZ MCP6 268986/2021/OV/Em, které nabylo právní moci dne 3.2.2022, a na základě rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením vydaného dne 9.10.2023 Odborem výstavby MČ Praha 6, č. j. MCP6 252804/2023, sp. zn. SZ MCP6 058928/2023/OV/Emr, které nabylo právní moci dne 1.11.2023. Předpokládáný termín dokončení výstavby Projekt, a tedy i Rozestavěného domu a Bytu je nejpozději do 31.10.2024.
7. Budoucí prodávající se zavazuje, že za podmínek sjednaných ve Smlouvě zrealizuje a dokončí výstavbu Rozestavěného domu a Bytu tak, aby po jejím dokončení byl Byt uvedený a popsáný v čl. I. odst. 5. a v čl. III. této Smlouvy řádně zkolaudován a aby odpovídal specifikacím a parametrům sjednaným ve Smlouvě, a dále aby byl v evidenci katastru nemovitostí evidován jako dokončená jednotka.
8. Budoucí prodávající tímto prohlašuje a zavazuje se, že k Bytu, ani k Nemovitosti nezřídil, ani v budoucnu nezřídí žádná věcná práva, s výjimkou:

- a) zástavního práva za účelem financování výstavby Projektu ve prospěch Oberbank AG pobočka Česká republika, která zajišťuje financování výstavby pro Budoucího prodávajícího - zástavní právo bylo vloženo do katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pod č. V-7415/2022-101.
- b) případného zástavního práva zřízeného Budoucím prodávajícím ve prospěch hypoteční banky k zajištění pohledávek hypoteční banky za Budoucím kupujícím ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru na koupi Bytu,
- c) těch, která vyplývají z platných právních předpisů, ze smluv se správci a vlastníky sítí a komunikací a ze smluv na provádění oprav, zajišťování provozu, údržby či účelného užívání Rozestavěného domu (zejména údržby a oprav obvodového pláště Rozestavěného domu, rozvodu médií apod.) nebo celého Projektu.

Budoucí kupující bere na vědomí, že zástavní právo podle čl. I. odst. 8. písm. a) Smlouvy bude mít vždy přednostní pořadí před zástavním právem zřízeným k zajištění hypotečního úvěru Budoucího kupujícího podle čl. I. odst. 8. písm. b) Smlouvy.

9. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit, aby se financující banka vzdala svého zástavního práva k Bytu uvedeného v čl. I. odst. 8. písm. a) Smlouvy a vystavila příslušnou kvitanci nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne, kdy bude v plné výši uhrazena sjednaná kupní cena podle čl. IV. a V. Smlouvy včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení.

## **Článek II. Předmět Smlouvy**

1. Smluvní strany se zavazují uzavřít nejpozději do **30 dnů** od právní moci kolaudačního souhlasu na užívání Bytu specifikovaného v čl. III. Smlouvy kupní smlouvu na nemovitou věc, na základě níž se vlastníkem Bytu stane Budoucí kupující (dále jen „**Kupní smlouva**“). Kupní smlouva bude zahrnovat podmínky dohodnuté v této Smlouvě, zejména Kupní cenu, převod vlastnického práva k Bytu, záruku za jakost a standardní prohlášení prodávajícího v podobných transakcích, nedohodnou-li se Smluvní strany výslovně jinak.
2. Podmínkou uzavření Kupní smlouvy je úplné uhrazení sjednané kupní ceny ve výši a formou uvedenou v čl. IV. a V. Smlouvy včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení. V případě, že kupní cena nebude ve lhůtě určené v čl. II. odst. 1. Smlouvy plně uhrazena, prodlužuje se lhůta pro uzavření Kupní smlouvy až do doby jejího úplného zaplacení a v takovém případě Budoucí prodávající nenese odpovědnost za škodu způsobenou tímto na předmětu koupě.
3. Budoucí prodávající se zavazuje vyzvat Budoucího kupujícího k uzavření Kupní smlouvy nejpozději 15 dnů před uplynutím lhůty sjednané v čl. II. odst. 1. a odst. 2. Smlouvy. Přílohou výzvy Budoucího prodávajícího bude návrh Kupní smlouvy, který bude obsahovat podstatné náležitosti sjednané touto Smlouvou (zejména předmět koupě, kupní cena a její splatnost, předání předmětu koupě a záruka za jakost) a do kterého Budoucí prodávající doplní k dnešnímu dni neznámé údaje v souladu s Prohlášením vlastníka. Budoucí kupující prohlašuje, že sjednání podstatných náležitostí Kupní smlouvy v této Smlouvě považuje za dostatečně určité.

### Článek III. Předmět budoucí koupě

1. Předmětem budoucí koupě na základě Kupní smlouvy bude **bytová jednotka** označená nabídkovým číslem ... zahrnující:

a) **byt**, umístěný v ... nadzemním podlaží Rozestavěného domu, o dispozici ...+kk a podlahové ploše ..., m<sup>2</sup>, sestávající z:

.....	..., m <sup>2</sup>
.....	..., m <sup>2</sup>
.....	..., m <sup>2</sup>
.....	..., m <sup>2</sup>
.....	..., m <sup>2</sup>
.....	..., m <sup>2</sup>
.....	..., m <sup>2</sup>
plochy svislých konstrukcí	..., m <sup>2</sup>

s právem výlučného užívání následujících společných částí Nemovitých věcí o podlahové ploše ..., m<sup>2</sup>:

.....	..., m <sup>2</sup>
.....	..., m <sup>2</sup>
parkovacího stání v garáži	..., m <sup>2</sup>

b) příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovitosti o velikosti ..../8880, jehož výše je určena poměrem podlahové plochy bytu či nebytového prostoru k celkové podlahové ploše všech jednotek v Rozestavěném domě stanovené v souladu s § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

přičemž podrobnější specifikace Bytu je obsažena v: (i) situačním plánu umístění Rozestavěného domu a Bytu, který tvoří nedílnou součást Smlouvy jako příloha č. 1, (ii) schematickém plánu společných částí Nemovitosti, který tvoří nedílnou součást Smlouvy jako příloha č. 2, (iii) plánu bytu včetně jeho součástí, příslušenství a výměr jednotlivých místností, který tvoří nedílnou součást Smlouvy jako příloha č. 3, (iv) seznamu standardního provedení a vybavení bytu, který tvoří nedílnou součást Smlouvy jako příloha č. 4.

2. Budoucí kupující prohlašuje, že vymezení Bytu považuje pro účely Smlouvy za dostatečně určité a dále prohlašuje, že si je vědom toho, že v důsledku skutečného průběhu výstavby může dojít k dílčím úpravám.
3. Budoucí kupující bere na vědomí, že část společných částí Rozestavěného domu, nebo některý pozemek nebo část ostatních pozemků tvořící s Rozestavěným domem a Pozemkem funkční a ucelený celek může být určena k užívání pouze určené jednotce.
4. Budoucí kupující dále prohlašuje, že bere na vědomí, že standardní provedení a vybavení Bytu popsáné Smlouvou a standard popsáný ve stavební dokumentaci včetně uvedených výrobců mají informativní charakter a Budoucí prodávající je oprávněn se od těchto standardů v nezbytných

případech v nezbytném rozsahu za předpokladu zachování minimálně stejných příp. vyšších standardů použitých materiálů a za předpokladu zachování užitných vlastností Bytu v plném rozsahu odchýlit, aniž by tato odchylka vyvolávala změnu nebo měla vliv na platnost kteréhokoliv ustanovení Smlouvy. Kompletní aktuální stavební dokumentace, na základě které bude Byt zhotovován, je k nahlédnutí v sídle budoucího prodávajícího. Standard popsany Smlouvou má přednost před standardem zpracovaným ve stavební dokumentaci.

#### **Článek IV. Kupní cena**

1. Kupní cena Bytu vymezeného v čl. I. odst. 5. a v čl. III. odst. 1. Smlouvy je sjednána dohodou smluvních stran v souladu s platnými cenovými předpisy ve výši .....,- **Kč** (slovy: ..... korun českých) včetně DPH (dále jen „**Kupní cena**“).
2. V případě, že dojde ke změně právních předpisů a tím i ke změně sazby daně do dne zdanitelného plnění, je Budoucí prodávající povinen případný rozdíl daně vrátit Budoucímu kupujícímu nebo je Budoucí kupující povinen případný rozdíl daně zaplatit Budoucímu prodávajícímu, a to do 20 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé smluvní strany.

#### **Článek V. Splatnost kupní ceny, platební podmínky**

1. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit Budoucímu prodávajícímu zálohu na Kupní cenu Bytové jednotky a její doplatek převodem nebo vkladem na jeho účet vedený u Oberbank AG pobočka Česká republika, č. ú. 2001206587/8040, IBAN: CZ59 8040 0000 0020 0120 6587, SWIFT: OBKLCZ2X, s uvedením variabilního symbolu 2024., a to následujícím způsobem:
  - a) **záloha ve výši** .....,- **Kč** (úhrada ve výši **50 %** Kupní ceny) vč. DPH v příslušné výši je splatná do **10 dnů** od podpisu této Smlouvy, *přičemž (pozn. jen v případě uzavřené rezervační smlouvy) na částečnou úhradu této zálohy bude započten rezervační poplatek uhrazený Budoucím kupujícím na základě rezervační smlouvy ze dne .....2024*
  - b) **doplatek ve výši** .....,- **Kč** (úhrada ve výši **50 %** Kupní ceny) vč. DPH v příslušné výši je splatný do **10 dnů** od doručení výzvy Budoucího prodávajícího za podmínky, že kolaudační souhlas na Byt nabyt právní moci
2. Veškeré platby jsou považovány za uhrazené dnem připsání příslušné částky na bankovní účet Budoucího prodávajícího.
3. V případě, že dojde ke změně zákona o DPH, bude výše jednotlivých záloh splatných v období od účinnosti této změny upravena o stanovenou sazbu této daně.
4. Výzvu k úhradě jednotlivých záloh předloží Budoucí prodávající Budoucím kupujícím formou zálohových listů, předaných osobně nebo doporučenou poštou.
5. V případě, že Budoucí kupující bude hradit část Kupní ceny prostřednictvím hypotečního úvěru, který bude zajištěn zástavním právem hypoteční banky k Bytu, zavazuje se Budoucí kupující uzavřít smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru s vybranou bankou a tuto smlouvu předložit na vědomí Budoucímu prodávajícímu nejpozději do 30 dnů od podpisu Smlouvy.

6. Budoucí prodávající se zavazuje přistoupit k uzavření zástavní smlouvy s bankou Budoucího kupujícího v případě, že tato bude v obvyklém znění prosta podmínek pro Budoucího prodávajícího nepřijatelných, a zároveň za předpokladu, že kromě předložení uzavřené zástavní smlouvy včetně příslušným katastrálním úřadem potvrzeného návrhu na vklad zástavního práva a žádosti o čerpání úvěru bance splnil Budoucí kupující všechny podmínky stanovené bankou pro poskytnutí úvěru, jakož i své povinnosti ze Smlouvy. Budoucí kupující, jakožto zástavní dlužník, bude vedlejším účastníkem této zástavní smlouvy. Povinnosti Budoucího prodávajícího jako zástavce z uzavřené zástavní smlouvy s bankou přechází na Budoucího kupujícího ke dni, kdy Budoucí kupující nabyde vlastnické právo k Bytu. Tímto dnem Budoucí kupující vstupuje do všech práv a povinností zástavce a je od tohoto okamžiku povinen plnit všechny povinnosti zástavce ze zástavní smlouvy vyplývající.
7. Budoucí kupující si je vědom toho, že zajištění řádné úhrady Kupní ceny je výlučně jeho povinností a že nese veškeré náklady spojené s poskytnutím hypotečního úvěru včetně nákladů na zřízení a vklad zástavního práva k Bytu ve prospěch banky do katastru nemovitostí. Rovněž si je vědom, že na vlastní náklady zajistí splnění požadavku banky na pojištění zástavy a vinkulaci pojistného plnění ve prospěch banky.

#### **Článek VI. Nadstandardní provedení**

1. Smluvní strany se mohou dohodnout na žádost Budoucího kupujícího na jiném než standardním provedení a vybavení bytu, které je uvedeno v příloze č. 4 Smlouvy.
2. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo stanovit v návaznosti na rozestavěnost Projektu termín, po jehož uplynutí nebude již uzavření dohody o nadstandardním provedení či vybavení bytu možné. Budoucí prodávající je zároveň oprávněn odmítnout požadavky Budoucího kupujícího na nadstandardní provedení a vybavení bytu i bez udání důvodu, a to zejména s přihlédnutím ke stavu stavebních prací v Bytě či Domě, technologické možnosti provedení změn, lhůtám potřebným k realizaci požadovaných změn, vlivu prováděných změn na dokončení Projektu atd. Na realizaci nadstandardního provedení a vybavení bytu nemá Budoucí kupující právní nárok a odmítnutí požadavku Budoucího kupujícího tak nezakládá Budoucímu kupujícímu žádný nárok vůči Budoucímu prodávajícímu.
3. Nadstandardní provedení či vybavení bytu bude provedeno na základě samostatného písemného dodatku ke Smlouvě, ve kterém smluvní strany sjednají, v čem bude nadstandardní provedení či vybavení spočívat, jaká bude jeho cena a v jakých splátkách a lhůtách jej Budoucí kupující zaplatí. Budoucí kupující bere na vědomí, že cenu za provedení změny na bytu nelze sjednat na částku nižší než 10.000,-Kč bez DPH a tato cena musí být uhrazena z vlastních zdrojů Budoucího kupujícího před samotnou realizací požadovaných změn. V případě prodlení Budoucího kupujícího s úhradou ceny za provedení změny po dobu delší 5 pracovních dnů, pozbývá dodatek o nadstandardním provedení účinnosti a byt může být dokončen ve standardním stavu. V případě dohody o úpravě nadstandardního provedení či vybavení bytu bude kupní cena v Kupní smlouvě navýšena o částku stanovenou jako rozdíl mezi cenou standardních materiálů, které bude Budoucí kupující požadovat zaměnit za nadstandardy, a mezi součtem ceny za provedení požadovaných změn a nadstandardních materiálů.
4. Budoucí kupující se zavazuje veškeré jím požadované změny oproti standardu sjednávat výhradně v sídle budoucího prodávajícího, kde je zajištěna možnost výběru vzorků, a to v termínech stanovených Budoucím prodávajícím, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

## Článek VII. Časový postup výstavby, odpovědnost za vady

1. Budoucí prodávající se zavazuje, že výstavbu Domu dokončí a o kolaudační souhlas požádá nejpozději do 31.10.2024.
2. Doba sjednaná v čl. VII. odst. 1. Smlouvy se prodlužuje o dobu trvání překážky na straně Budoucího prodávajícího, která nastala nezávisle na vůli Budoucího prodávajícího z důvodu vyšší moci, v době uzavření Smlouvy nebyla předvídatelná, a kterou nelze odvrátit nebo překonat ani při vynaložení veškerého úsilí. Za překážku na straně Budoucího prodávajícího podle předcházející věty se považuje mimo jiné objev archeologických nálezů, zkamenělin, historických mincí, cenných předmětů a starožitností apod., na jehož základě bude podle platných právních předpisů nezbytné provést archeologický průzkum, nedodržení zákonem stanovených lhůt ze strany orgánů státní správy nebo podání řádných nebo mimořádných opravných prostředků v rámci stavebního řízení třetí osobou. Naopak za překážku na straně Budoucího prodávajícího nelze považovat neplnění smluvních závazků dodavatelů Projektů nebo nedostatky ve financování Projektů ze strany Budoucího prodávajícího.
3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se nebude skutečná podlahová plocha bytu odchylovat od podlahových ploch specifikovaných ve Smlouvě o více než +/- 5 % a dílčí změny v konečném plánu bytu neovlivní počet místností a účel jejich užívání, nebude mít tato změna vliv na Kupní cenu Bytu. Jestliže odchylka překročí shora uvedené meze, bude Kupní cena Bytu snížena nebo zvýšena poměrně dle zjištěné odchylky. Rozdíl mezi původní a nově vypočtenou Kupní cenou bude vyúčtován v doplatku Kupní ceny. Změny ve velikostech podlahových ploch bytu vyvolané realizací nadstandardů nebo v přímé souvislosti s nimi se nezapočítávají do výše uvedené odchylky.
4. Budoucí prodávající je povinen výstavbu realizovat v souladu s projektovou dokumentací, kterou je oprávněn upravovat při zachování závazných standardů, v souladu se závaznými technickými normami, platnými a účinnými v době vydání stavebního povolení, a dohodnutými vlastnostmi standardu vybavení.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že vyobrazení Projektů v propagačních materiálech a komerční dokumentaci Budoucího prodávajícího je pouze informativní a nemusí být beze zbytku dodrženo (přesné barevné odstíny, umístění vybavení, které není předmětem převodu, umístění zeleně, členění oken apod.).
6. Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu na převáděnou jednotku záruku, která začne běžet ode dne protokolárního předání Bytu Budoucímu kupujícímu anebo ode dne uzavření Kupní smlouvy, podle toho, která skutečnost nastala dříve. Základní záruka činí 36 měsíců a vztahuje se na stavební a montážní práce hrubé stavby, stavební a montážní dokončovací práce. Budoucí kupující se zavazuje uplatňovat případné reklamace u budoucího prodávajícího, a to v souladu s reklamačním řádem, který obdrží při předání Bytu. U dodávek výrobků a zařízení pro vybavení jednotky bude záruční doba shodná s údajem uvedeným na záručním listu výrobce a Budoucí kupující se zavazuje uplatňovat práva ze záruky přímo u těchto jednotlivých výrobců. Záruční listy společně s návodem a závaznými pravidly pro užívání jednotky obdrží Budoucí kupující při předání a převzetí Bytu. Práva ze záruky nebude možné uplatnit, pokud bude vada těchto výrobků a zařízení způsobena neodborným zásahem nebo nečinností Budoucího kupujícího či třetí osoby, zejména pokud vznikne v rozporu s pokyny stanovenými v návodu a závaznými pravidly uživatele jednotek, případně bude způsobena tím, že servisní práce v domě nebude provádět odborná servisní organizace. Pro uplatnění nároků

kupujícího ze skrytých vad platí ustanovení § 2129 NOZ.

7. Budoucí kupující bere na vědomí, že Budoucí prodávající uzavře smlouvu o správě Domu a pozemku s osobou k tomu způsobilou. Budoucí kupující obdrží při převzetí Bytu písemné informace o správci a správě Domu a bere na vědomí, že je povinen přispívat na náklady spojené se správou a provozem Domu a pozemku a řídit se pravidly pro správu Domu a užívání společných částí obsaženými v Prohlášení vlastníka a smlouvě o správě Domu a případně dalšími pravidly, se kterými byl seznámen a která měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do Domu či bytu.

### **Článek VIII. Předpřejímka, převzetí bytu**

1. Budoucí prodávající se zavazuje nejpozději do 15 dnů po dokončení výstavby Projektu vyzvat Budoucího kupujícího k prohlídce Bytu za účelem zjištění a sepsání případných vad a nedodělků (tzv. „předpřejímka“). Budoucí kupující má právo prohlídku provést nejpozději do 10 (deseti) dnů od výzvy Budoucího prodávajícího, a to v předem dohodnutém termínu. O prohlídce sepiší smluvní strany protokol, ve kterém uvedenou veškeré vady a nedodělky, které Budoucí kupující při prohlídce oprávněně reklamoval.
2. Drobné vady a nedodělky zjištěné při předpřejímce budou odstraněny bez zbytečného odkladu. V případě vad a nedodělků, které nelze odstranit bez zbytečného odkladu, a jiných vad a nedodělků, které brání užívání Bytu, se smluvní strany dohodnou na přiměřené lhůtě k jejich odstranění.
3. Budoucí prodávající se zavazuje předat Byt Budoucímu kupujícímu nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne splnění těchto podmínek: (i) uzavření Kupní smlouvy a současně (ii) úplná úhrada Kupní ceny včetně případných úroků z prodlení, smluvních pokut a nákladů za nadstandardní provedení a vybavení bytu. Budoucí prodávající se zavazuje Budoucího kupujícího o přesném termínu předání Bytu vyrozumět nejméně 7 dní předem. Pokud se Budoucí kupující ani po třetí výzvě nedostaví k převzetí Bytu, má se za to, že Byt byl Budoucímu kupujícímu předán v den uzavření Kupní smlouvy, a to bez jakýkoli vad či nedodělků.
4. Budoucí kupující je povinen protokolárně převzít Byt v termínu stanoveném Budoucím prodávajícím podle čl. VIII. odst. 3. Smlouvy, jestliže při předávání Bytu nebudou zjištěny žádné vady bránící řádnému a bezpečnému užívání Bytu. Případné drobné vady nebránící užívání Bytu zjištěné při převzetí budou uvedeny v předávacím protokolu zároveň se lhůtou pro jejich odstranění Budoucím prodávajícím.
5. Do doby protokolárního převzetí Bytu není Budoucí kupující oprávněn provádět v Bytě jakékoliv úpravy, a to ani sám ani prostřednictvím třetí osoby.
6. Dnem převzetí Bytu přechází na Budoucího kupujícího nebezpečí škody na Bytě a povinnost úhrady nákladů spojených s užíváním Bytu. Budoucí kupující v této souvislosti bere na vědomí, že převodem vlastnického práva k Bytu na něj přechází práva a povinnosti ze smluv týkajících se provozu Domu a jeho společných částí (odvoz odpadu, dodávka el. energie, vody atd.).
7. V případě sporu mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím o vadách a nedodělcích a o tom, zda nedodělky a vady jsou tak závažné povahy, že brání užívání Bytu, posoudí charakter a závažnost zjištěných vad či nedodělků nezávislý znalec v oboru stavebnictví. Nedohodnou-li se strany na osobě znalce, navrhne každá ze stran dva znalce ze seznamu soudních znalců a vybraný znalec bude určen losem. Písemné stanovisko znalce bude pro obě smluvní strany závazné. Odměnu nezávislého znalce



zaplatí smluvní strany v poměru své úspěšnosti s tím, že procentuální podíl každé smluvní strany na úhradě odměny znalce se stanoví jako poměr bodů, ve kterých dal znalec za pravdu druhé smluvní straně k celkovému počtu sporných bodů, které byly předány k posouzení znalci.

### **Článek IX. Odstoupení od Smlouvy**

1. Budoucí kupující je oprávněn od Smlouvy odstoupit, jestliže Budoucí prodávající nedokončí výstavbu Domu a nepodá žádost o kolaudační souhlas nejpozději do 31.10.2024.
2. Budoucí kupující je oprávněn od Smlouvy odstoupit, bude-li se skutečná výměra podlahové plochy převáděné jednotky vymezené v článku III. odst. 1. písm. a) Smlouvy odchylovat o více než +/- 8 % od podlahové plochy specifikované ve Smlouvě nebo ovlivní-li dílčí změny v konečném plánu Bytu počet místností nebo účel jejich užívání. Změny ve velikosti podlahových ploch převáděné jednotky nebo změna počtu a účelu užívání místností vyvolané realizací nadstandardu nebo v přímé souvislosti s nimi se do výše uvedené odchylky nezapočítávají.
3. Budoucí prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit, bude-li Budoucí kupující více než 10 dnů v prodlení s úhradou kterékoliv platby na Kupní cenu a dlužnou částku neuhradí ani na základě písemné výzvy Budoucího prodávajícího v dodatečně poskytnuté lhůtě, která nebude kratší než 10 dnů ode dne doručení výzvy.
4. Budoucí prodávající je oprávněn odstoupit od Smlouvy v případě, kdy Budoucí kupující na základě výzvy dle čl. II. odst. 3. Smlouvy ani na základě další písemné výzvy Budoucího prodávajícího v dodatečně poskytnuté lhůtě, která nebude kratší než 10 dnů ode dne doručení výzvy, neuzavře Kupní smlouvu.
5. Budoucí prodávající je dále oprávněn odstoupit od Smlouvy v případě, že do třech (3) měsíců po úmrtí Budoucího kupujícího se dědici Budoucího kupujícího nedohodnou na právním nástupci, který převezme veškerá práva a povinnosti Budoucího kupujícího vyplývající ze Smlouvy. Odstoupení od smlouvy je účinné okamžikem doručení kterémukoli z dědiců Budoucího kupující, který je Budoucímu prodávajícímu znám.
6. Smlouva zaniká dnem doručení písemného oznámení o odstoupení od Smlouvy druhé smluvní strany. Odstoupením od Smlouvy není dotčen nárok na zaplacení smluvní pokuty dle Smlouvy.
7. Při odstoupení od Smlouvy podle čl. IX. odst. 1. a/nebo IX. odst. 2. Smlouvy má Budoucí kupující právo na vrácení již uhrazených záloh na Kupní cenu spolu se smluvní pokutou ve výši 0,25 % z uhrazených záloh za každý den prodlení, a to za dobu od připsání platby Budoucího kupujícího na účet Budoucího prodávajícího do dne odstoupení, maximálně však ve výši 10 % Kupní ceny. Úhradou smluvní pokuty zaniká nárok Budoucího kupujícího na náhradu škody. Budoucí prodávající se zavazuje tyto prostředky poukázat Budoucímu kupujícímu do 30 dnů ode dne zániku Smlouvy za předpokladu, že na Bytě nebude váznout zástavní právo zřízené Budoucím prodávajícím k zajištění pohledávky banky za Budoucím kupujícím, ani nebude před katastrálním úřadem vedeno řízení o povolení a provedení vkladu takového zástavního práva; jinak do 30 dnů ode dne výmazu výše uvedeného zástavního práva z katastru nemovitostí či zastavení řízení o jeho vkladu.
8. Při odstoupení od Smlouvy podle čl. IX. odst. 3. a/nebo čl. IX. odst. 4. a/nebo čl. IX. odst. 5. Smlouvy se zavazuje Budoucí prodávající vrátit Budoucímu kupujícímu nebo přímo bance, která Budoucímu kupujícímu poskytla hypoteční úvěr, dosud uhrazené zálohy na Kupní cenu snížené o případné smluvní pokuty podle čl. X. Smlouvy, a to do 30 dnů ode dne zániku Smlouvy za předpokladu, že na

Bytě nebude váznout zástavní právo zřízené Budoucím prodávajícím k zajištění pohledávky banky za Budoucím kupujícím, ani nebude před katastrálním úřadem vedeno řízení o povolení a provedení vkladu takového zástavního práva, jinak do 30 dnů ode dne výmazu výše uvedeného zástavního práva z katastru nemovitostí či zastavení řízení o jeho vkladu.

#### **Článek X. Smluvní pokuty**

1. V případě, že Budoucí prodávající bude v prodlení s dokončením Domu oproti termínu sjednanému v čl. VII. odst. 1. Smlouvy delším než 15 dnů, vzniká Budoucímu kupujícímu právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,- Kč denně za 16. a každý další započatý den prodlení.
2. V případě, že Budoucí kupující bude v prodlení s úhradou zálohy nebo doplatku na Kupní cenu, vzniká Budoucímu prodávajícímu právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,- Kč denně za každý započatý den prodlení. V případě současného prodlení se zaplacením více plateb je smluvní pokuta v uvedené výši sjednána pro každou jednotlivou platbu zvlášť. Pro případ porušení povinnosti zaplatit platbu na Kupní cenu, které zakládá právo Budoucího prodávajícího od Smlouvy odstoupit podle čl. IX. odst. 3. sjednávají smluvní strany povinnost Budoucího kupujícího zaplatit Budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10 % celkové Kupní ceny Bytu, smluvní pokuta uvedená ve větě první tohoto ustanovení se v takovém případě neuplatní.
3. V případě, že Budoucí kupující ve lhůtě stanovené v čl. II. odst. 3. Smlouvy nepřistoupí na výzvu Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy, vzniká Budoucímu prodávajícímu právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 % sjednané Kupní ceny Bytu.
4. V případě odstoupení od Smlouvy je Budoucí prodávající oprávněn jednostranně započítat vyúčtované smluvní pokuty proti povinnosti vrátit Budoucímu kupujícímu uhrazené zálohy na Kupní cenu. Budoucí prodávající je dále oprávněn ve všech případech, kdy dojde k odstoupení od Smlouvy nebo neuzavření Kupní smlouvy, jednostranně započíst proti pohledávce Budoucího kupujícího na vrácení uhrazených záloh na Kupní cenu svou pohledávku ve výši nákladů vynaložených na výmaz zástavního práva váznoucího na Bytě k zajištění pohledávek banky za Budoucím kupujícím.

#### **Článek XI. Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné překážky, právní či faktické povahy, které by bránily uzavření nebo splnění Smlouvy, a že si vzájemně sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ke dni uzavření Smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření Smlouvy.
2. Budoucí kupující prohlašuje, že měl před uzavřením Smlouvy možnost důkladně se seznámit s Projektem, se situací inženýrských sítí a komunikací, s jejich budoucím vlastnictvím a správou a se stavební částí projektové dokumentace ke stavebnímu povolení pro realizaci Projektu.
3. Budoucí kupující bere na vědomí, že v Domě díky počtu jednotek vznikne Společenství vlastníků jednotek a bude tak povinen hradit měsíčně příslušnému společenství vlastníků jednotek (do doby zřízení účtu společenství vlastníků jednotek na účet prvního správce nemovitosti) zálohu na náklady spojené s údržbou společných částí Nemovité věci, za služby spojené s užíváním jednotek a za správu společných částí Nemovité věci, a to ve výši a způsobem stanoveným příslušným společenstvím

vlastníků jednotek, s tím, že dle platných právních předpisů je pro stanovení výše záloh za služby mimo jiné relevantní (i) poměr plochy převáděných jednotek vůči celkové ploše všech jednotek nacházejících se v Domě (ii) počet jednotek v Domě (iii) počet osob užívajících danou jednotku. Budoucí kupující také souhlasí s tím, že Budoucí prodávající pověří správou společných částí nemovité věci prvního správce.

4. Ke všem úkonům souvisejícím s touto smlouvou je Budoucí kupující oprávněn se nechat zastoupit třetí osobou pouze na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem Budoucího kupujícího.
5. Budoucí kupující je oprávněn postoupit práva ze Smlouvy třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Budoucího prodávajícího, a to za současného převodu povinností ze Smlouvy na tuto třetí osobu. Každá změna ve smluvních stranách bude provedena prostřednictvím písemného dodatku ke Smlouvě.
6. Budoucí kupující nabude vlastnické právo k Bytu převáděnému Kupní smlouvou vkladem vlastnického práva do Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha se sídlem v Praze, a to zpětně ke dni podání návrhu na vklad.
7. Budoucí prodávající zajistí přípravu Kupní smlouvy a návrhu na vklad vlastnického práva k Bytu do katastru nemovitostí, jakož i následné podání návrhu na vklad u příslušného katastrálního úřadu, a to do 20 pracovních dnů od uzavření Kupní smlouvy. Budoucí kupující se zavazuje při podpisu Kupní smlouvy zaplatit Budoucímu prodávajícímu paušální poplatek ve výši 2 000,- Kč ke krytí administrativních nákladů s těmito úkony spojených a na úhradu správního poplatku za vklad do katastru nemovitostí. Při změně výše tohoto správního poplatku je Budoucí prodávající oprávněn požadovat tento paušální poplatek zvýšený v míře odpovídající zvýšení uvedeného správního poplatku.
8. Smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních, kdy každá ze smluvních stran obdrží po dvou (2) vyhotoveních.
9. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.
10. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 NOZ. Strany prohlašují, že je jim známa skutečná kupní cena předmětu koupě, prohlašují že s výší kupní ceny souhlasí a vylučují aplikaci ustanovení § 1793 NOZ.
11. Strany vylučují aplikaci ustanovení § 2108 NOZ na tuto Smlouvu a na veškerá práva a veškeré povinnosti smluvních stran vzniklé na základě této Smlouvy.
12. Jakékoli změny Smlouvy lze činit pouze na základě písemných, číslovaných dodatků s podpisy obou smluvních stran.
13. Pokud se jakékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto Smlouvou jako celkem.
14. Pokud po uzavření této Smlouvy nastane okolnost či překážka vzniklá z důvodů nikoliv na straně Budoucího prodávajícího nebo překážka vzniklá z důvodu epidemie koronavirem SARS-CoV-2 nebo v souvislosti s touto epidemií, která zapříčiní, že stavební řízení a/nebo vydání kolaudačního souhlasu a/nebo jiné správní řízení spojené s realizací Projektu a/nebo realizační práce Projektu nebudou moci plynule pokračovat, dojde k průtahům či budou přerušeny nebo zastaveny, prodlužují se automaticky lhůty uvedené v této smlouvě vždy (a to i opakovaně) o dobu, po kterou taková okolnost či překážka trvala a zároveň po dobu trvání takové okolnosti či překážky neskončí uvedené

lhůty a nenastane tak prodlení s plněním předmětných závazků.

15. Veškeré výzvy nebo oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu budou činěny doporučeným dopisem nebo e-mailem, není-li uvedeno jinak. Nebude-li Budoucí kupující v přiměřené lhůtě reagováno na e-mailovou výzvu, bude výzva nebo oznámení zaslána doporučeným dopisem.
16. Budoucí prodávající tímto ve smyslu § 20n zákona č. 634/1992 Sb., zákona o ochraně spotřebitele, informuje Budoucího Kupujícího o možnosti obrátit se za účelem smírného urovnání sporu z této smlouvy na Českou obchodní inspekci, Ústřední inspektorát – oddělení ADR, se sídlem Štěpánská 15, 120 00 Praha 2, která je subjektem zajišťující mimosoudní řešení spotřebitelských sporů. Návrh na zahájení řízení je možné podat poštou, osobně na kontaktních místech ADR nebo prostřednictvím formuláře na <https://adr.coi.cz/cs>. Pravidla pro postup při řešení mimosoudních sporů jsou uvedena na <http://www.coi.cz/userdata/files/dokumenty-ke-stazeni/pravidla-pro-postup-adr.pdf>.
17. Nakládání s osobními údaji. V rámci právního vztahu založeného touto Smlouvou bude Budoucí prodávající zpracovávat osobní údaje Budoucího kupujícího. Rozsah zpracovávaných osobních údajů, účel evidence a zpracování, doba, po kterou bude s osobními údaji nakládáno, i kontaktní údaje správce, jakož i práva Budoucího kupujícího (např. na opravu, výmaz, omezení zpracování, přístup k osobním údajům apod.) a další nezbytné informace, jsou uvedeny v Příloze 7 k této Smlouvě - Informace o zpracování osobních údajů. Budoucí kupující podpisem této Smlouvy prohlašuje, že byl s těmito Informacemi o zpracování osobních údajů nejpozději při uzavření této Smlouvy řádně seznámen a poučen o svých právech i o evidenci a zpracování osobních údajů Budoucí prodávající v souladu s platnými právními předpisy, zejména Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.4.2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (tzv. „GDPR“). Budoucí kupující rovněž bere na vědomí, že toto zpracování osobních údajů je nezbytné pro plnění této Smlouvy a pro splnění právních povinností, která se na Budoucího prodávajícího vztahují. V případě, že by Budoucí kupující neposkytnul své osobní údaje za účelem jejich výše uvedeného zpracování, nebylo by možné tuto Smlouvu uzavřít. Budoucí prodávající prohlašuje, že bude identifikační údaje Budoucího kupujícího (zejména osobní údaje obsažené v této Smlouvě, případně kontaktní údaje, a dále informace vztahující se k předmětu Smlouvy, např. identifikace předmětu Smlouvy, způsob úhrady finančních závazků apod.) zpracovávat a evidovat v nezbytném rozsahu pouze v souladu s právními předpisy, zejména výše uvedeným Nařízením a dle pravidel stanovených v uvedené příloze - Informace o zpracování osobních údajů.
18. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:
  - Příloha č. 1: Situační plán umístění Rozestavěného domu a Bytu
  - Příloha č. 2: Schematický plán společných částí Nemovité věci
  - Příloha č. 3: Plán Bytu
  - Příloha č. 4: Seznam standardního provedení a vybavení Bytu
  - Příloha č. 5: Kopie listů vlastnictví č. 1904 a č. 11608 pro katastrální území Břevnov
  - Příloha č. 6: Seznam klientských změn
  - Příloha č. 7: Informace o zpracování osobních údajů
19. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, a nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne .....2024

V Praze dne .....2024

Budoucí kupující:

Budoucí prodávající:

.....  
.....

.....  
**Rezidence Bělohorská 277 s.r.o.**  
Ing. Ivan Martinča, jednatel