Žižkov 3.0

# SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ Č. 119-XX-XXX

ŽIŽKOV 3.0

Tato smlouva (dále jen „**Smlouva**") je uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami:

společností **Rezidence Nový Žižkov a.s.**
se sídlem: Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 27220397
zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 9804
bankovní spojení: č. ú. **23795862/0800** vedený u společnosti Česká spořitelna, a.s.
variabilní symbol pro tuto Smlouvu: **119…..**
e-mail: zizkov@pentarealestate.com
(dále jen „**Budoucí prodávající**")

a

VARIANTA 1 - FYZICKÁ OSOBA:

jméno a příjmení: [***]
trvale bytem: [***]
rodné číslo: [***]
doručovací adresa: [***]
e-mail: [***], telefon: [***]

VARIANTA 2 - FO PODNIKAJÍCÍ:

jméno a příjmení: [***]
fyzická osoba podnikající se sídlem: [***]
IČO: [***]
rodné číslo: [***]
doručovací adresa: [***]
e-mail: [***], telefon: [***]

VARIANTA 3 - MANŽELÉ:

**manželi**

jméno a příjmení: [***]
trvale bytem: [***]
rodné číslo: [***]
doručovací adresa: [***]
e-mail: [***], telefon: [***]

spolu s

jméno a příjmení: [***]
trvale bytem: [***]
rodné číslo: [***]

VARIANTA 4 - SPOLEČNOST:

**společností**

VZOR

obchodní firma: **[***]**
se sídlem: [***]
doručovací adresa: [***]
IČO: [***]
zapsanou v obchodním rejstříku u [Městského] soudu v [Praze], sp. zn. [***]
e-mail: [***], telefon: [***]

VARIANTA 5 - BUDOUCÍ SPOLUVLASTNÍCI:

**budoucími spoluvlastníky**

jméno a příjmení: **[***]**
trvale bytem: [***]
rodné číslo: [***]
doručovací adresa: [***]
e-mail: [***], telefon: [***]

velikost spoluvlastnického podílu: [***]/[***]

spolu s

jméno a příjmení: **[***]**
trvale bytem: [***]
rodné číslo: [***]

velikost spoluvlastnického podílu: [***]/[***]

(dále společně jen „**Budoucí kupující**")

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující dále společně jako „**Smluvní strany**" a jednotlivě jako „**Smluvní strana**")

## 1. VYMEZENÍ NĚKTERÝCH POJMŮ A INTERPRETACE

1.1 Termíny s velkým počátečním písmenem, pokud nejsou definovány jinde v této Smlouvě, mají následující význam:

| | |
|---|---|
| „**Budova**" | znamená stavbu (stavbu pro bydlení se službami, obchodními plochami a zdravotnickým zařízením v parteru) s označením uvedeným v článku 3.1 písm. a) Smlouvy, která vznikne novou výstavbou v rámci Projektu na základě Stavebního povolení na Pozemku a jako součást Pozemku bude společně s ním tvořit Nemovitost; pokud tato Smlouva používá spojení kolaudace Budovy či výrazy obdobného významu, rozumí se tím kolaudace či povolení užívání části Budovy, která zahrnuje jednotky s byty a ateliery včetně souvisejících společných částí a nikoliv jednotky zahrnující jiný nebytový prostor (zejména obchodní a komerční prostory); |
| „**Budova GH**" | znamená stavbu (stavbu pro bydlení se službami a obchodními plochami), s nadzemními částmi označenými jako GH, která vznikne v sousedství Budovy novou výstavbou v rámci Projektu na základě Stavebního povolení; |
| „**Byt**" | znamená prostorově oddělenou část Budovy, která je blíže specifikovaná v čl. 3.1 písm. a) této Smlouvy, sestávající ze souboru místností uvedených v příloze č. 2 této Smlouvy, která tvoří Jednotku a která je určena k bydlení, a to včetně Vedlejších prostor Bytu; část Budovy, v níž je Byt umístěn je graficky vyznačena v příloze č. 2 této Smlouvy; |

VZOR

| | |
|---|---|
| „**Financující banka”** | znamená společnost Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 45244782 a/nebo společnost (banku) financující výstavbu Projektu, kterou Budoucí prodávající v budoucnu písemně oznámí Budoucímu kupujícímu; |
| „**Hypoteční zprostředkovatel**“ | má význam uvedený v čl. 4.6 této Smlouvy; |
| „**Insolvenční zákon**“ | znamená zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon); |
| „**Jednotka**” | znamená jednotku blíže specifikovanou v čl. 3.1 písm. a) této Smlouvy, která zahrnuje Byt umístěný v Budově na Pozemku a podíl na Společných částech Nemovitosti; |
| „**Klientský portál**“ | znamená klientský portál umístěný na síti internet na adrese klientskyportal.pentarealestate.com a/nebo na jiné adrese, kterou Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu za tímto účelem sdělí; |
| „**Kupní cena**” | znamená kupní cenu včetně příslušné DPH za prodej Předmětu budoucí koupě se všemi součástmi, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na Společných částech Nemovitosti, na Pozemku a případně též na Okolních pozemcích, dohodnutou mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím v článku 4.1 této Smlouvy; |
| „**Kupní smlouva**” | znamená kupní smlouvu, kterou mezi sebou uzavřou Budoucí prodávající a Budoucí kupující na základě této Smlouvy po splnění podmínek uvedených v této Smlouvě, a to ve znění ve všech podstatných ohledech odpovídajícím znění v příloze č. 5 této Smlouvy v souladu s právními předpisy platnými a účinnými ke dni jejího uzavření, přičemž k dnešnímu dni dosud neznámé údaje budou doplněny v souladu s Prohlášením vlastníka tak, aby Kupní smlouva splňovala náležitosti stanovené Občanským zákoníkem, zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění a dalšími právními předpisy; |
| „**Manažer klientských změn**” | znamená společnost NACONI s.r.o., IČO: 24215121, se sídlem Poděbradská 1020/30, Vysočany, 190 00 Praha 9, která byla Budoucím prodávajícím pověřena vyřizováním požadavků budoucích kupujících ohledně standardního i nadstandardního vybavení jednotek v Budově a klientských změn budoucích kupujících, nebo taková další osoba, kterou Budoucí prodávající v budoucnu oznámí Budoucímu kupujícímu jako Manažera klientských změn. Kontakt na Manažera klientských změn je (bude) uveden v Klientském portálu; |
| „**Nemovitost**” | znamená Pozemek a Budovu, která bude vystavěna na Pozemku a stane se tak jeho součástí; |
| „**Občanský zákoník**” | znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění; |
| „**Odsouhlasená banka**“ | znamená výlučně následující společnosti:<br>• **Česká spořitelna, a.s.**, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, IČO: 45244782;<br>• **ČSOB Hypoteční banka, a.s.**, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 00, IČO: 13584324,<br>• **Komerční banka, a.s.**, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, IČO: 45317054;<br><br>a nikoliv však osoba spřízněná s kteroukoliv z výše uvedených společností; |

VZOR

| | |
|---|---|
| „**Okolní pozemky**" | znamená pozemek (pozemky), které vzniknou na základě geometrického plánu zejména z pozemků či části pozemků k dnešnímu dni evidovaných v katastru nemovitostí jako Stávající pozemky tak, jak je orientačně (přibližně) vyznačeno na situaci Projektu, jež tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, které budou plochou funkčně spojenou s Nemovitostí a které tedy budou tvořit Společné části Nemovitosti, budou-li tak Okolní pozemky vymezeny v Prohlášení vlastníka; v případě, že veškerá plocha funkčně spojená s Nemovitostí tak, jak je tato plocha orientačně (přibližně) vyznačena na situaci Projektu, která je přílohou č. 1 této Smlouvy, bude součástí Pozemku, Okolní pozemky ve smyslu dle tohoto ustanovení nevzniknou a Společné části Nemovitosti nebudou zahrnovat Okolní pozemky; |
| „**Parkovací stání**" | VARIANTA 1: znamená (je-li výlučné právo k Parkovacímu stání jako Předmět budoucí koupě předmětem převodu na základě této Smlouvy) parkovací stání specifikované v článku 3.1 písm. b) této Smlouvy; Smluvní strany se pro vyloučení pochyb dohodly, že pokud tato Smlouva neobsahuje čl. 3.1 písm. b), právo výlučného užívání Parkovacího stání netvoří Předmět budoucí koupě na základě této Smlouvy a jakékoliv případné reference na „Parkovací stání" či „právo výlučného užívání Parkovacího stání" vyskytující se v této Smlouvě nebudou brány v potaz;<br>VARIANTA 2 PRO PARKING V BUDOVĚ GH: znamená parkovací stání specifikované v článku 3.1 písm. b) této Smlouvy; |
| „**Podlahová plocha Bytu**" | znamená podlahovou plochu Bytu, která bude dle právních předpisů účinných ke dni vyhotovení Prohlášení vlastníka podlahovou plochou, která se uvádí v Prohlášení vlastníka pro účely rozdělení práv k Nemovitosti na jednotky, přičemž ke dni podpisu této Smlouvy se podlahovou plochou Bytu rozumí podlahová plocha dle § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v platném znění, tzn. zejména půdorysná plocha všech místností Bytu vymezená vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících Byt včetně jejich povrchových úprav, včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř Bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce; započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v Bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše Bytu; |
| „**Podmínky pro generování ZS**" | má význam uvedený v čl. 4.5 této Smlouvy; |
| „**Pozemek**" | znamená pozemek, který vznikne na základě geometrického plánu zejména z pozemků či částí pozemků k dnešnímu dni evidovaných v katastru nemovitostí jako Stávající pozemky tak, jak je orientačně (přibližně) vyznačeno na situaci Projektu, jež tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, a na kterém se bude nacházet Budova a který bude Společnou částí Nemovitosti; |
| „**Prohlášení vlastníka**" | znamená písemné prohlášení vlastníka Nemovitosti, učiněné v souladu s Občanským zákoníkem, jímž Budoucí prodávající jako vlastník Nemovitosti rozdělí vlastnické právo k Nemovitosti na vlastnické právo k jednotlivým jednotkám v Budově, resp. poslední dodatek či změna tohoto prohlášení učiněná ze strany Budoucího prodávajícího; za Prohlášení vlastníka se pro vyloučení pochyb nepovažuje prohlášení, na jehož základě dojde k zápisu rozestavěných jednotek do katastru nemovitostí (jiných než nebytových prostor, zejména obchodních či komerčních prostor); |
| „**Projekt**" | znamená projekt označovaný jako „Žižkov 3.0", který je projektem výstavby stavby pro bydlení se službami, obchodními plochami a zdravotnickým zařízením v parteru, s jednotkami zahrnujícími zejména byty, ateliéry a jiné nebytové prostory (např. komerční plochy), stavby zahrnující kanceláře a/nebo komerční plochy, polyfunkční domy, hotely, stavby poskytující ubytovací či obdobné služby, stavby plnící veřejné funkce (zejména mateřská školka, |

| | |
|---|---|
| | základní škola, sportovní hřiště) a/nebo stavby s jakýmkoliv jiným využitím, včetně vybudování inženýrských sítí, infrastruktury a dalších vyvolaných investic, které budou realizovány Budoucím prodávajícím a/nebo osobou spřízněnou s Budoucím prodávajícím, a to zejména na pozemcích k dnešnímu dni evidovaných jako Stávající pozemky, na základě Stavebního povolení či na základě jiného veřejno-právního povolení a/nebo na jiných pozemcích nacházejících se v katastrálním území Žižkov, v sousedství ulice Malešická a K Červenému dvoru; |
| „**Protokol**" | má význam uvedený v čl. 5.5 této Smlouvy; |
| „**Předmět budoucí koupě**" | má význam uvedený v čl. 3.1 této Smlouvy; |
| „**Předpokládaný termín**" | má význam uvedený v čl. 2.5 této Smlouvy; |
| „**Rezervační poplatek**" | má význam uvedený v čl. 4.2 písm. a) této Smlouvy; |
| „**Společná část – Garáž**" | znamená části Společné části Nemovitosti určené k parkování vozidel případně včetně příjezdové komunikace, ke kterým podle Prohlášení vlastníka náleží právo parkování vozidel v těchto prostorách Budovy; Společná část – Garáž se bude nacházet v 1. a 2. podzemním podlaží Budovy a bude stavebně propojena s Budovou GH na úrovni 1 a. 2. podzemního podlaží Budovy; |
| „**Společné části Nemovitosti**" | znamenají části Nemovitosti určené Prohlášením vlastníka pro společné užívání vlastníky jednotek v Budově, nebo některými z nich, tj. zejména stavební části Budovy podstatné pro zachování Budovy včetně jejích hlavních konstrukcí, a jejího tvaru i vzhledu, i pro zachování jednotek v Budově a zařízení sloužící užívání jednotek v Budově, dále Pozemek (popřípadě i Okolní pozemky, stanoví-li tak Prohlášení vlastníka), zahrnující případně též zpevněné plochy, předzahrádky, střešní zeleň a/nebo parkovací plochy, nebo na nichž jsou umístěny stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy Budovy; v případě, že bude v rámci realizace Projektu na Budově, Pozemku a/nebo Okolních pozemcích umístěno jakékoliv autorské dílo (zejména socha, malba, grafika atp.), přičemž rozhodnutí o případné realizaci takového autorského díla je na výlučném uvážení Budoucího prodávajícího, může být toto dílo v Prohlášení vlastníka vymezeno jako Společná část Nemovitosti; Prohlášení vlastníka, stanovy a/nebo související dokumenty mohou v takovém případě obsahovat specifické závazky týkající se příslušného autorského díla, např. týkající se povinnosti udržovat autorské dílo či nezasahovat do autorského díla; |
| „**Standardní provedení**" | znamená takové vybavení Bytu, které je popsáno v příloze č. 4 této Smlouvy, která je nedílnou součástí této Smlouvy; |
| „**Stávající pozemky**" | znamená pozemky k dnešnímu dni evidované pod parc. č. (a) 4450/19, 4450/21, 4450/83, 4450/101, 4458/2, 4458/3 a 4458/4, na kterých (či jejich částech) bude realizovaná Budova GH a (b) 4450/56, 4450/58, 4450/59, 4450/83, 4459/1, 4459/2, na kterých (či jejich částech) bude realizovaná Budova, vše v katastrálním území Žižkov, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha; |
| „**Stavební povolení**" | znamená rozhodnutí/povolení záměru pro stavbu „Rezidence Nádraží Žižkov Fáze 1 – blok C, D, G, H", č. j. R/2025/200768/3, ze dne 1.12.2025, které nabylo právní moci dne 3.1.2026, vydané Úřadem městské části Praha 3, Odbor výstavby, ve znění všech případných pozdějších pravomocných rozhodnutí, které shora uvedené rozhodnutí či povolení mění či doplňují; |

VZOR

„**Stavební zákon**“ znamená zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, či jiný příslušný právní předpis, který stávající stavební zákon v budoucnu nahradí;

„**Technické přejímací řízení**” znamená řízení, které po ukončení výstavby Bytu proběhne podle této Smlouvy mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím a jehož účelem bude kontrola a vyjádření se k technickému stavu Bytu a jeho vybavení;

„**Užitná plocha Bytu”** znamená součet výměry podlahových ploch místností Bytu vymezených vždy vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících místnost, popř. Vedlejších prostor Bytu, přičemž do plochy jednotlivých místností se nezapočítávají příčky ani obezdívky instalačních šachet a naopak se do nich započítávají instalační přizdívky (např. pod vanou a zařizovacími předměty), jejichž výška nepřesáhne 1,3 m od podlahy, jakož i plocha prahů a parapetů (včetně parapetů umístěných do 0,5 m od povrchu podlahy (včetně));

„**Vedlejší prostory**” znamená prostory specifikované v článku 3.1 písm. a) této Smlouvy, které mají sloužit k výlučnému užívání s Bytem bez ohledu na to, zda jsou tyto prostory samostatnou místností či nikoliv, přičemž tyto prostory budou buď součástí Bytu, a tedy i Jednotky, nebo, stanoví-li tak Prohlášení vlastníka, budou Společnou částí Nemovitosti a pro Budoucího kupujícího a každého dalšího vlastníka Jednotky bude k Vedlejším prostorám Bytu zřízeno výlučné právo užívání; Smluvní strany se pro vyloučení pochyb dohodly, že pokud tato Smlouva v čl. 3.1 písm. a) neobsahuje výčet Vedlejších prostor, jakékoliv Vedlejší prostory netvoří Předmět budoucí koupě na základě této Smlouvy a jakékoliv případné reference na Vedlejší prostory (či příslušný druh Vedlejších prostor) vyskytující se v této Smlouvě nebudou brány v potaz;

„**Zahrada**” znamená (je-li výlučné právo k Zahradě jako Předmět budoucí koupě předmětem převodu na základě této Smlouvy) část Pozemku, popř. Okolních pozemků tak, jak je orientačně (přibližně) vyznačena na situaci, jež tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy, a která je blíže specifikovaná v čl. 3.1 písm. c) této Smlouvy. Smluvní strany se pro vyloučení pochyb dohodly, že pokud tato Smlouva neobsahuje čl. 3.1 písm. c), právo výlučného užívání Zahrady netvoří Předmět budoucí koupě na základě této Smlouvy a jakékoliv případné reference na „Zahradu“ či „právo výlučného užívání Zahrady“ vyskytující se v této Smlouvě nebudou brány v potaz.

1.2 Přílohy (uvedené v čl. 10.18 Smlouvy) tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

## 2. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

2.1 Touto Smlouvou se Budoucí prodávající a Budoucí kupující zavazují, že mezi sebou uzavřou Kupní smlouvu, kterou Budoucí prodávající prodá Budoucímu kupujícímu a Budoucí kupující od Budoucího prodávajícího koupí Předmět budoucí koupě vymezený níže v článku 3 této Smlouvy za Kupní cenu uvedenou níže v článku 4 této Smlouvy, to vše v souladu a za podmínek sjednaných v této Smlouvě.

2.2 Budoucí prodávající je vlastníkem pozemků (a/nebo jejich příslušných částí) k dnešnímu dni evidovaných v katastru nemovitostí jako Stávající pozemky, ze kterých (nebo jejich relevantní části) na základě geometrického plánu vznikne Pozemek.

2.3 Budoucí prodávající prohlašuje, že k Nemovitosti a Okolním pozemkům nezřídil (případně v budoucnu nezřídí) žádná věcná práva, s výjimkou následujících:

a) zřízení zástavního práva za účelem zajištění financování Projektu a souvisejících zápisů (včetně závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, zákazu zcizení a/nebo zákazu zatížení), a to ve prospěch Financující banky;

b) zřízení případného zástavního práva za účelem poskytnutí hypotečního úvěru Budoucímu kupujícímu (resp. třetí osobě určené Budoucím kupujícím) a souvisejících zápisů (včetně závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a zákazu zcizení a/nebo zákazu zatížení), a to ve prospěch hypoteční banky Budoucího kupujícího (resp. třetí osoby určené Budoucím kupujícím);

c) zřízení věcných a jiných práv, a to zejména věcných břemen (služebností) ve prospěch vlastníků, popř. provozovatelů dopravní a technické infrastruktury pro Projekt nebo infrastruktury vedoucí přes Pozemek, popř. Okolní pozemky, a/nebo jiných práv a omezení zapsaných k dnešnímu dni na příslušném listu vlastnictví ve vztahu ke Stávajícím pozemkům;

d) zřízení věcných a jiných práv, jež je či bude nutné zřídit v souvislosti se zajištěním realizace Projektu a související infrastruktury (tj. zejména dodávky energií, dopravní komunikace, chodníky atd.), včetně zřízení věcného břemene (služebnosti) a zřízení věcných a jiných práv za účelem vybudování, umístění (včetně přístupu či příjezdu), provozu a údržby elektrického vedení, lokální distribuční soustavy, trafostanice a souvisejících technických zařízení, sítě elektronických komunikací, technologického zařízení kotelny, předávací stanice, horkovodního potrubí, tepelné přípojky, výměníkové stanice či jiného zdroje tepelné energie a chladu pro Budovu či Budovu GH, který případně může být ve vlastnictví třetí osoby (zejména na základě nájemního či užívacího práva k místnosti, ve které bude kotelna, předávací stanice, výměníková stanice či jiný zdroj tepelné energie a chladu umístěn, zřízení věcného břemene/služebnosti, zápisu výhrady vlastnictví zařízení/stroje atp.) a/nebo zřízení věcného břemene (služebnosti) za účelem umožnění vzájemného průchodu a průjezdu přes 1. a/nebo 2. podzemní podlaží Budovy a Budovy GH, věcného břemene (služebnosti) za účelem umístění a užívání infrastruktury, jakýchkoliv zařízení (včetně jejich údržby, oprav, obnovy, modernizace a přístupu k nim) a místností či prostor, které budou sloužit Budově a budou umístěny v Budově GH či na/v pozemcích funkčně souvisejících s Budovou GH (resp. budou sloužit Budově GH a budou umístěny v Budově či na/v pozemcích funkčně souvisejících s Budovou), a to zejména (nikoliv však výlučně) rozvodů pro elektrické vedení a související infrastrukturu (např. kabelové vedení, kolektory, trafostanice, rozpínací stanice), systém EPS (elektrické požární signalizace), jeho vedení a komponenty, kanalizace (zejména splašková, dešťová) a jejich svody a vpustě/výpustě, šachty, retenční a přečerpávací stanice, plynovod, vodovod, sprinklery, vedení sítí elektronických komunikací a další sítě, místnosti pro umístění odpadu a/nebo zřízení věcného břemene (služebnosti) ve prospěch vlastníků nemovitostí přímo či nepřímo sousedících s Nemovitostmi (resp. ve prospěch nemovitostí ve vlastnictví těchto osob), zejména nikoliv však výlučně služebnost průjezdu a průchodu (jízdy a cesty) Budovou či pozemky za účelem vjezdu, vstupu a přístupu na/do sousedních nemovitostí, služebnost provádění údržby, oprav a čištění sousedních nemovitostí, služebnost užívání nemovitostí za účelem umístění přesahů nadzemních či podzemních částí Budovy či Budovy GH na sousedních nemovitostech a/nebo jiných věcných či jiných práv.

Budoucí prodávající dále prohlašuje, že ohledně Předmětu budoucí koupě po dobu platnosti této Smlouvy neuzavře s žádnou další třetí osobou smlouvu, jejímž obsahem by byl budoucí prodej Předmětu budoucí koupě či jeho části.

Budoucí kupující tímto bere na vědomí a souhlasí s tím, že na vlastníky jednotek v Budově přejdou práva a povinnosti ze smluvního vztahu mezi Budoucím prodávajícím a společností vybranou Budoucím prodávajícím, která bude zajišťovat dlouhodobé dodávky tepelné energie či chladu a teplé užitkové vody do Projektu. Budoucí kupující dále bere na vědomí, že na něj, jakož i na ostatní vlastníky jednotek v Budově, budou převedena práva a povinnosti ze smluv uzavřených mezi Budoucím prodávajícím na straně jedné a vlastníky veřejných sítí, infrastruktury, poskytovateli energií, vlastníky sousedních nemovitostí či dalšími osobami na straně druhé, jejichž uzavření bylo nezbytné pro účely realizace Projektu; specifikace takových smluv bude obsažena v Prohlášení vlastníka, popř. v Kupní smlouvě.

Budoucí kupující dále bere na vědomí a souhlasí s tím, že Společná část – Garáž bude stavebně propojena s 1. a 2. podzemním podlažím Budovy GH, přičemž vjezd do 1. a 2. podzemního podlaží Budovy GH bude realizován přes 1. a 2. podzemní podlaží Budovy. Budoucí kupující jakožto vlastník Jednotky tak bude povinen umožnit průchod a průjezd přes 1. a 2. podzemní podlaží Budovy vlastníkům a uživatelům jednotek či jiných prostor nacházejících se v Budově GH.

2.4 Budoucí prodávající se zavazuje zajistit, aby se Financující banka vzdala svého (případného) zástavního práva k Předmětu budoucí koupě zřízeného podle článku 2.3 této Smlouvy nejpozději do 60 dnů po předložení uzavřené Kupní smlouvy a podepsaného návrhu na vklad vlastnického práva dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí s vyznačením doručení návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu, pokud bude zároveň již uhrazena celá Kupní cena (včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení) Budoucím kupujícím. Informace o podmínkách pro vzdání se zástavního práva Financující banky jsou uvedeny v příloze č. 6 této Smlouvy. Budoucí kupující prohlašuje, že byl o možnosti vzniku zástavního práva zřízeného ve prospěch Financující banky a o podmínkách vzdání se zástavního práva ze strany stávající Financující banky vyrozuměn a zavazuje se Předmět budoucí koupě s takto zřízeným zástavním právem koupit. Smluvní strany se pro vyloučení všech pochyb dohodly, že v souvislosti s převodem Předmětu budoucí koupě na Budoucího kupujícího nepřechází (případné) dluhy Budoucího prodávajícího vůči Financující bance zajištěné (případným) zástavním právem k Předmětu budoucí koupě zřízeným za účelem zajištění financování Projektu.

2.5 Předpokládaný termín podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu či kolaudačního rozhodnutí na Budovu podle Stavebního zákona je v termínu do 30.9.2028 (dále jen „**Předpokládaný termín**“). V případě, že Budoucí prodávající nepodá žádost či nezajistí podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu či kolaudačního rozhodnutí na Budovu v tomto termínu, Budoucí kupující je oprávněn požadovat od Budoucího prodávajícího smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení Budoucího prodávajícího, maximálně však 60.000,- Kč. Nárok na smluvní pokutu zaniká, pokud Budoucí kupující neuplatní nárok na smluvní pokutu písemně, a to nejpozději do 3 měsíců po uplynutí Předpokládaného termínu, nejdéle však do uzavření Kupní smlouvy.

2.6 Budoucí kupující prohlašuje, že v den podpisu této Smlouvy nemá manžela či manželku a pokud manžela či manželku má, tak: (a) manžel či manželka je smluvní stranou této Smlouvy na straně Budoucího kupujícího a tuto Smlouvu podepsal/a nebo (b) Budoucí kupující má s manželem či manželkou zúžené společné jmění manželů či jinak upravený manželský majetkový režim tak, že není vyžadován souhlas manžela či manželky s uzavřením této Smlouvy, což před podpisem této Smlouvy Budoucímu prodávajícímu způsobem akceptovatelným pro Budoucího prodávajícího doložil. Ustanovení tohoto čl. 2.6 se neuplatní v případě, že Budoucím kupujícím je právnická osoba.

## 3. PŘEDMĚT BUDOUCÍ KOUPĚ, UJEDNÁNÍ O UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

3.1 Předmětem budoucí koupě je (společně dále jen „**Předmět budoucí koupě**“):

a) **Jednotka č. C1.101**, která zahrnuje Byt č. **C1.101** (dále též „**Byt**“), který se bude nacházet na 1. nadzemním podlaží Budovy v části označené jako **CD** (dále též „**Budova**“) a dále spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovitosti (zahrnující případně též Okolní pozemky, budou-li nějaké) (Byt a podíl na Společných částech Nemovitosti, vzájemně spojené a neoddělitelné dále též „**Jednotka**“). Byt, který je součástí Jednotky, se sestává z místností, jejichž seznam a orientační výměra je uvedena v příloze č. 2 této Smlouvy.

Předpokládaná Užitná plocha Bytu dle této Smlouvy:
cca **50,0 m²**.

Předpokládaná Podlahová plocha Bytu dle této Smlouvy:
cca 55,0 m².

Plán Bytu tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

K Bytu dále náleží tyto vedlejší prostory (dále též „**Vedlejší prostory**“):

Sklep č. **SK34**, který je místností o ploše cca 3,0 m² (umístěný na 1./2. podzemním podlaží Budovy).

Terasa a/nebo lodžie – příslušný typ tohoto Vedlejšího prostoru, jeho počet a orientační výměra je uvedena v příloze č. 2 této Smlouvy.

Pochozí střecha o předpokládané ploše cca 40,0 m², na kterou je vstup pouze z Jednotky (Bytu).

Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Vedlejší prostory budou v Prohlášení vlastníka vymezeny buďto jako Společné části Nemovitosti, ke které bude mít Budoucí kupující, jakož i každý další vlastník Jednotky, právo výlučného užívání, nebo jako součást Bytu umístěná mimo hlavní obytný prostor. Budoucí prodávající a Budoucí kupující se tímto dohodli, že právní vymezení Vedlejších prostor nebude mít žádný vliv na Kupní cenu.

Budoucí kupující dále bere na vědomí a souhlasí s tím, že Společná část – Garáž bude v Prohlášení vlastníka vymezena jako Společná část Nemovitosti, přičemž Budoucí kupující se tímto zavazuje umožnit všem dalším vlastníkům jednotek v Budově, jakož i osobám pověřeným uvedenými vlastníky, průchod přes Společnou část – Garáž za účelem přístupu ke sklepům a parkovacím stáním, jakož i umožnit užívání Společné části – Garáže pro jiné účely nezbytné pro řádný provoz Budovy a Budovy GH (např. odvoz odpadu, opravy a údržba, úklid, apod.).

Přesná výměra Podlahové plochy Bytu bude stanovena v Kupní smlouvě, přičemž konečná výměra Podlahové plochy Bytu nemá žádný vliv na Kupní cenu. Na Kupní cenu bude mít vliv konečná výměra Užitné plochy Bytu, a to v souladu s podmínkami sjednanými v čl. 3.3 a 3.4 této Smlouvy.

Spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovitosti (jež případně zahrnují též Okolní pozemky, budou-li nějaké) je neoddělitelnou součástí Jednotky a vždy přechází spolu s převodem vlastnictví příslušné Jednotky. Přesná velikost spoluvlastnického podílu Budoucího kupujícího na Společných částech Nemovitosti bude stanovena v Prohlášení vlastníka.

Budoucí kupující a Budoucí prodávající se dohodli, že na celkovou výši Kupní ceny nebude mít žádný vliv výměra (počet metrů čtverečných) Pozemku a Okolních pozemků, které budou tvořit Společné části Nemovitosti.

b) [Vymazat, pokud není převáděno Parkovací stání] VARIANTA 1: Ke spoluvlastnickému podílu na Společných částech Nemovitosti, jež je zahrnut v Jednotce podle čl. 3.1 písm. a) této Smlouvy bude náležet také **výlučné užívací právo k parkovacímu stání č. PS10** (dále jen „**Parkovací stání**“). Plán Společné části – Garáže s označením umístění Parkovacího stání příslušným číselným označením tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že k Parkovacímu stání umístěnému ve Společné části – Garáži bude mít Budoucí kupující, jakož i každý další vlastník Jednotky, právo výlučného užívání. VARIANTA 2 PRO PARKING V GH: Spoluvlastnický podíl na jednotce č. SKA o orientační výměře 3,4 $m^2$, která se nachází v 1. podzemním podlaží Budovy GH, přičemž s tímto podílem bude dle Kupní smlouvy spojeno **výlučné užívací právo k parkovacímu stání č. PS10** umístěnému v Budově GH (dále jen „**Parkovací stání**“). Plán příslušné části Budovy GH s označením umístění příslušné jednotky a Parkovacího stání příslušným číselným označením tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že bez ohledu na jakékoliv ustanovení této Smlouvy či Kupní smlouvy (a) bude právo Budoucího kupujícího užívat Parkovací stání založeno na základě vlastnictví podílu na jednotce nacházející se v Budově GH, ke které bude dle příslušného prohlášení vlastníka vyhotoveného v souvislosti s vymezením jednotek v Budově GH náležet mj. také výlučné užívací právo k Parkovacímu stání, (b) velikost převáděného podílu na jednotce nacházející se v Budově GH určí Budoucí prodávající, a to dle celkového počtu parkovacích stání, jejichž užívání bude spojeno s vlastnictvím takové jednotky, (c) Budoucí kupující bude z důvodu vlastnictví podílu na jednotce v Budově GH také členem společenství vlastníků založeného v rámci části Projetu zahrnující Budovu GH a (d) před podpisem Kupní smlouvy bude Kupní smlouva ze strany Budoucího prodávajícího upravena tak, aby reflektovala ujednání tohoto čl. 3.1 písm. b) této Smlouvy, přičemž prodávajícím podílu na jednotce nacházející se v Budově GH bude Budoucí prodávající.

c) [Vymazat, pokud není převáděna Zahrada] Ke spoluvlastnickému podílu na Společných částech Nemovitosti, jež je zahrnut v Jednotce podle čl. 3.1 písm. a) této Smlouvy, bude náležet také **výlučné užívací právo k Zahradě o přibližné výměře 80,0 $m^2$**, tak, jak je orientačně (přibližně) vyznačena na situaci, jež tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že část nebo celá Zahrada bude umístěna nad podzemní stavbou, Společnou částí – Garáží, a že Budoucí kupující je povinen dodržovat specifická pravidla užívání (která budou blíže specifikována v Prohlášení vlastníka a/nebo Kupní smlouvě) týkající se zejména

možnosti umisťovat těžké předměty a vzrostlé stromy na Zahradě. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že ve vztahu k Zahradě mohou být Budoucím prodávajícím zřízena věcná břemena (služebnosti) vztahující se k vedení sítí pro dodávky energií a médií a/nebo jiné infrastruktury. Smluvní strany se dohodly, že bez ohledu na jakékoliv ustanovení této Smlouvy může být místo výlučného práva Budoucího kupujícího užívat Zahradu (spojeného se spoluvlastnickým podílem na Společných částech) zřízeno věcné břemeno (služebnost) ve prospěch vlastníka Jednotky zahrnující právo užívat Zahradu, přičemž Budoucí prodávající a Budoucí kupující se tímto dohodli, že právní vymezení práva užívat Zahradu nebude mít žádný vliv na Kupní cenu.

Budoucí kupující dále bere na vědomí, že Zahrada jako pozemek nebude převedena do výlučného vlastnictví Budoucího kupujícího, ale bude v Prohlášení vlastníka vymezena jako Společná část Nemovitosti a zůstane tak součástí Pozemku či Okolních pozemků a Budoucí kupující získá k Zahradě právo výlučného užívání spojené s vlastnictvím Jednotky.

3.2 Předmět budoucí koupě bude realizován ve Standardním provedení v souladu s přílohou č. 4 této Smlouvy.

Budoucí kupující je povinen neprodleně po podpisu této Smlouvy kontaktovat Manažera klientských změn nebo postupovat jiným způsobem notifikovaným Budoucímu kupujícímu za účelem výběru konkrétního standardního vybavení v rámci standardů provedení přiložených k této Smlouvě jako její příloha č. 4. Budoucí kupující bere na vědomí, že veškeré potřebné informace pro takovýto výběr, včetně systému klientských změn a příslušných termínů, jsou umístěny v Klientském portálu. Manažer klientských změn a/nebo Budoucí prodávající bude následně Budoucího kupujícího podrobně informovat o způsobu pro výběr standardního vybavení Jednotky, jakož i o možnostech a termínech pro provedení dispozičních a interiérových úprav Jednotky nad rámec stanovený touto Smlouvou a o možnostech změny vybavení Jednotky nad rámec stanovený v této Smlouvě, přičemž způsob výběru standardního vybavení a/nebo nadstandardního vybavení či nadstandardních změn bude také oznámen Budoucímu kupujícímu a může být realizován také elektronickou formou v rámci Klientského portálu nebo prostřednictvím jiného k tomu Budoucím prodávajícím určeného programu a/nebo aplikace. V případě, že Budoucí kupující neprovede výběr standardního vybavení v termínech stanovených Manažerem klientských změn a/nebo Budoucím prodávajícím, je oprávněn provést výběr standardního vybavení Budoucí prodávající. Ohledně nadstandardního vybavení či nadstandardních úprav, které si Budoucí kupující bude přát, bude mezi Budoucím kupujícím a Budoucím prodávajícím uzavřen dodatek této Smlouvy, ve kterém budou sjednány mimo jiné ceny, náklady a poplatky za vybrané nadstandardní vybavení a nadstandardní změny, případně bude za takový dodatek považována také objednávka Budoucího kupujícího akceptovaná ze strany Budoucího prodávajícího, učiněná elektronickou formou v rámci Klientského portálu nebo prostřednictvím jiného k tomu Budoucím prodávajícím určeného programu a/nebo aplikace. Budoucí kupující tímto bere na vědomí, že požadavky na nadstandardní vybavení a nadstandardní úpravy dle tohoto ustanovení mohou být realizovány pouze v rozsahu technicky možném, neodporujícím technickým ani právním normám, neodporujícím stavu stavebních prací s přihlédnutím k termínům nezbytným pro dokončení příslušných změn, neohrožujícím datum zahájení kolaudačního řízení ohledně Budovy či datum dokončení Budovy a Projektu, tj. zejména, aby byl dodržen Předpokládaný termín, a neodporujícím celkové koncepci Projektu. Budoucí kupující dále bere na vědomí, že nejsou přípustné jakékoliv změny zasahující do obvodových stěn Jednotky, do šachet, do společných prostor a vnějšího vzhledu a fasády Budovy, do vstupních dveří do Jednotky (kromě vnitřního vzhledu), zásahy do protipožárních, akustických a hygienických opatření v Budově a jiná stavebně-realizační omezení ve stavbě Budovy a další úpravy, kterými by byly porušeny podmínky stanovené pro výstavbu Budovy ve Stavebním povolení či jinými závaznými právními předpisy a normami a že veškeré konstrukční změny Jednotky budou podléhat předchozímu souhlasu Budoucího prodávajícího.

3.3 Po dokončení výstavby Předmětu budoucí koupě zajistí Budoucí prodávající zaměření Podlahové plochy Bytu a Užitné plochy Bytu. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že se skutečná Užitná plocha Bytu po jeho dokončení Budoucím prodávajícím bude lišit od předpokládané Užitné plochy Bytu uvedené v článku 3.1 této Smlouvy o méně než 3 % této předpokládané Užitné plochy, zůstanou povinnosti Budoucího kupujícího týkající se zaplacení Kupní ceny (zejména její výše) stanovené níže v článku 4.1 a 4.2 této Smlouvy nedotčeny.

3.4 V případě, že skutečná Užitná plocha Bytu po jeho dokončení Budoucím prodávajícím bude menší než předpokládaná Užitná plocha Bytu uvedená výše v článku 3.1 této Smlouvy v rozmezí od 3 %

(včetně) do 5 % této předpokládané Užitné plochy Bytu (a za předpokladu, že k takovému snížení Užitné plochy Bytu nedošlo v důsledku klientských změn či jiných požadavků Budoucího kupujícího), bude Kupní cena poměrně snížena o částku 190.000,- Kč plus příslušné DPH (dále jen „**Sleva**“) za každý celý metr čtvereční, o který skutečná Užitná plocha Bytu nedosahuje předpokládanou Užitnou plochou Bytu uvedenou v článku 3.1 této Smlouvy.

Budoucí kupující si je vědom skutečnosti, že výměra Vedlejších prostor tak, jak je uvedena výše v článku 3.1 této Smlouvy, je pouze přibližná a skutečná konečná výměra Vedlejších prostor se může od této předpokládané výměry lišit. Budoucí prodávající zajistí zaměření skutečné konečné výměry Vedlejších prostor po dokončení výstavby Předmětu budoucí koupě. Bude-li celková skutečná konečná výměra Vedlejších prostor – sklepu a/nebo Vedlejších prostor – terasy a/nebo lodžie a/nebo pochozí střechy menší o méně než 10 % (včetně), zůstane výše Kupní ceny nezměněna. Pokud bude celková výměra Vedlejších prostor sklepu a/nebo Vedlejších prostor – terasy a/nebo lodžie a/nebo pochozí střechy menší o více než 10 %, bude výše Kupní ceny poměrně snížena o částku 40 % ze Slevy za každý celý metr čtvereční příslušného Vedlejšího prostoru – sklepu a o částku 40 % ze Slevy za každý celý metr čtvereční příslušného Vedlejšího prostoru – terasy a/nebo lodžie a/nebo pochozí střechy, o který skutečná celková výměra příslušných Vedlejších prostor nedosahuje předpokládanou celkovou výměru těchto Vedlejších prostor uvedenou v článku 3.1 této Smlouvy.

[Vymazat, pokud není převáděna Zahrada] Budoucí kupující si je vědom skutečnosti, že výměra Zahrady tak, jak je uvedena výše v článku 3.1 této Smlouvy, je pouze přibližná a skutečná konečná výměra Zahrady se může od této předpokládané výměry lišit. Budoucí prodávající zajistí zaměření skutečné konečné výměry Zahrady po dokončení výstavby Předmětu budoucí koupě. Bude-li skutečná konečná výměra Zahrady menší o méně než 10 % (včetně), zůstane výše Kupní ceny nezměněna. Pokud výměra Zahrady bude menší o více než 10 %, bude výše Kupní ceny poměrně snížena o částku 5 % ze Slevy za každý celý metr čtvereční Zahrady, o který skutečná výměra Zahrady nedosahuje předpokládanou výměru Zahrady uvedenou v článku 3.1 této Smlouvy.

3.5 V případě, že skutečná Užitná plocha Bytu po jeho dokončení Budoucím prodávajícím bude menší než předpokládaná Užitná plocha Bytu uvedená výše v článku 3.1 této Smlouvy o více než 5 % (včetně) a za předpokladu, že k takovému snížení Užitné plochy Bytu nedošlo v důsledku klientských změn či jiných požadavků Budoucího kupujícího, je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Budoucí kupující je oprávněn z tohoto důvodu od Smlouvy odstoupit nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy mu Budoucí prodávající odeslal písemné oznámení o skutečné výměře Užitné plochy Bytu. Jestliže tak Budoucí kupující neučiní nebo v případě, že Budoucímu prodávajícímu sdělí, že na uzavření Kupní smlouvy trvá, bude Kupní cena za příslušnou část (části) Předmětu budoucí koupě snížena způsobem uvedeným výše v čl. 3.4 Smlouvy.

3.6 Smluvní strany se zavazují uzavřít Kupní smlouvu do 20 dnů od doručení výzvy k uzavření Kupní smlouvy Budoucímu kupujícímu v souladu s čl. 10.1 této Smlouvy. Budoucí kupující je povinen uhradit celkovou Kupní cenu (včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení) před výše uvedeným termínem pro podpis Kupní smlouvy, a to bez ohledu na to, zda bude Kupní cena hrazena vlastními prostředky Budoucího kupujícího či z hypotečního úvěru.

3.7 Budoucí prodávající je oprávněn a zároveň povinen odeslat Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy budou splněny všechny níže uvedené podmínky, resp. poslední z nich:

a) ohledně Budovy bude vydán kolaudační souhlas či kolaudační rozhodnutí podle Stavebního zákona;
b) na základě návrhu na vklad Prohlášení vlastníka Budovy bude povolen zápis jednotek v Budově do katastru nemovitostí; a
c) v souladu s čl. 5 této Smlouvy proběhne Technické přejímací řízení za účelem zjištění technického stavu Bytu a bude sepsán Protokol, ve kterém bude uvedeno, že Byt nemá žádné podstatné vady bránící užívání.

Nejzazší termín pro zaslání výzvy k uzavření Kupní smlouvy je 31.3.2029.

3.8 Budoucí prodávající není povinen uzavřít Kupní smlouvu, jestliže před podpisem nebyla uhrazena Kupní cena v plné výši, a to i když již Budoucí prodávající učinil výzvu podle čl. 3.7 této Smlouvy.

3.9 Budoucí kupující je oprávněn odeslat Budoucímu prodávajícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy pouze ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy dojde k marnému uplynutí nejzazší lhůty k odeslání výzvy Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu podle článku 3.7 této Smlouvy.

3.10 Po podpisu Kupní smlouvy a návrhu na vklad vlastnického práva Budoucího kupujícího k Předmětu budoucí koupě do katastru nemovitostí oběma Smluvními stranami, Budoucí prodávající zajistí jménem obou Smluvních stran podání příslušného návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Budoucí prodávající zajistí, aby příslušný návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byl jménem obou Smluvních stran podán nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne podpisu Kupní smlouvy a příslušného návrhu na vklad vlastnického práva oběma Smluvními stranami.

3.11 Smluvní strany potvrzují, že v rámci realizace Projektu Budoucí prodávající vybuduje napojení Budovy na veřejnou komunikaci, chodníky, nové páteřní rozvody, vedení a/nebo přípojky vody, horkovodu/parovodu/plynu, elektrického vedení, kanalizace, vedení elektronických komunikací, případně bude realizovat přeložky či zvětšení kapacity příslušných sítí a infrastruktury, provede zemní, terénní a parkové úpravy a/nebo jinou infrastrukturu (společně dále jen „**Infrastruktura**“), přičemž tato Infrastruktura bude souviset s Projektem, bude nutná či účelná pro realizaci a fungování Projektu, případně pro vyšší standard bydlení a komfort v dané lokalitě. V této souvislosti Budoucí prodávající vyvine své nejlepší úsilí k tomu, aby ve vztahu k Infrastruktuře a/nebo její příslušné části, která tvoří samostatnou věc v právním smyslu způsobilou převodu, převedl vlastnické právo do vlastnictví Hlavního města Prahy, příslušné městské části, Technické správy komunikací, Pražské vodohospodářské společnosti či jiného příslušného veřejnoprávního subjektu a/nebo příslušným správcům Infrastruktury. Za tento převod se Budoucí kupující zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu úplatu ve výši 1.000,- Kč (s DPH). Smluvní strany se dohodly, že úplata dle předchozí věty bude splatná (jako samostatná platba) ve stejný den jako doplatek Kupní ceny dle čl. 4.2 písm. c) této Smlouvy.

## 4. UJEDNÁNÍ O KUPNÍ CENĚ

4.1 VARIANTA 1: Za Předmět budoucí koupě uvedený v článku 3.1 této Smlouvy zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu Kupní cenu ve výši **13.392.857,- Kč** (bez příslušné DPH), tedy ve výši **15.000.000,- Kč** (slovy: patnáct milionů korun českých) (včetně příslušné DPH) (dále jen „**Kupní cena**“).

VARIANTA 2 PRO PARKING V GH: Za Předmět budoucí koupě uvedený v článku 3.1 této Smlouvy zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu Kupní cenu ve výši **13.392.857,- Kč** (bez příslušné DPH), z toho:

a) cena Předmětu budoucí koupě uvedeného v čl. 3.1 a) [a 3.1 c)] této Smlouvy je celkem 12.892.857,- Kč (bez příslušné DPH), a
b) cena Předmětu budoucí koupě uvedeného v čl. 3.1 b) této Smlouvy je celkem 500.000,- Kč (bez příslušné DPH),

tedy celkem ve výši **15.045.000,- Kč** (slovy: patnáct milionů čtyřicet pět tisíc korun českých) (včetně příslušné DPH) (dále jen „**Kupní cena**“).

Kupní cena je celkovou cenou za celý Předmět budoucí koupě. Celková výše DPH obsažená v Kupní ceně, jakož i dalších platbách dle této Smlouvy či v souvislosti s ní, je kalkulována dle obecně závazných právních předpisů a obecně akceptované interpretace těchto právních předpisů platných ke dni uzavření této Smlouvy. V případě, že po podpisu této Smlouvy dojde ke změně sazby DPH (ať již v důsledku změny příslušných právních předpisů či obecně akceptované interpretace příslušných právních předpisů, včetně případné změny sazby DPH u staveb pro sociální bydlení či staveb pro bydlení), v důsledku které by došlo u Předmětu budoucí koupě, resp. v souvislosti s touto Smlouvou, ke změně sazby DPH, příp. bude změnou daňových předpisů zavedena jiná daň a stanovena nová daňová povinnost, kterou by byl Budoucí prodávající povinen nést v souvislosti s výstavbou Budovy a následným převodem Předmětu budoucí koupě či v souvislosti s jinými platbami dle této Smlouvy, bude Kupní cena a další platby dle této Smlouvy či v souvislosti s ní upraveny tak, aby cena bez DPH zůstala nezměněna, resp. v případě zavedení nové daně se Budoucí kupující zavazuje zaplatit

Budoucímu prodávajícímu i takto nově zavedenou daň. Není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, veškeré částky uvedené v této Smlouvě jsou bez zahrnutí DPH či jiných daní a Budoucí prodávající je oprávněn k veškerým platbám dle této Smlouvy připočíst příslušnou daň.

4.2 Smluvní strany se dohodly, že Kupní cena dle článku 4.1 této Smlouvy bude Budoucím kupujícím uhrazena následujícím způsobem:

VARIANTA 1:

a) 1. záloha na Kupní cenu ve výši **112.000,- Kč** (včetně příslušné DPH) byla Budoucím kupujícím Budoucímu prodávajícímu zaplacena jako kauce – rezervační poplatek (dále jen „**Rezervační poplatek**“), který uhradil Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu před uzavřením této Smlouvy na základě rezervační smlouvy uzavřené dne 2.1.2026 mezi Budoucím prodávajícím jako budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím jako zájemcem a/nebo na základě jiného důvodu (zejména z právního důvodu který nevznikl či odpadl); v této souvislosti se Smluvní strany dohodly, že podpisem této Smlouvy zanikají veškeré závazky Smluvních stran z rezervační smlouvy jejich splněním s tím, že platba ve výši uhrazeného Rezervačního poplatku ze strany Budoucího kupujícího je pro vyloučení všech pochybností považována za 1. zálohu na Kupní cenu;
b) 2. zálohu na Kupní cenu ve výši **2.888.000,- Kč** (včetně příslušné DPH) se Budoucí kupující zavazuje uhradit do 14 dnů ode dne podpisu této Smlouvy na bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy a pod tam uvedeným variabilním symbolem; a
c) doplatek Kupní ceny (po odečtení 1. a 2. zálohy) ve výši **12.000.000,- Kč** (včetně příslušné DPH) se Budoucí kupující zavazuje uhradit z vlastních zdrojů a/nebo formou hypotečního úvěru (zcela nebo zčásti) na bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy a pod tam uvedeným variabilním symbolem, a to nejpozději ve lhůtě 14 dní od doručení výzvy Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu k uzavření Kupní smlouvy dle článku 3.7 této Smlouvy.

VARIANTA 2 PRO PARKING V BUDOVĚ GH:

a) 1. záloha na Kupní cenu za Předmět budoucí koupě uvedený v čl. 3.1 a) [a 3.1 c)] ve výši **112.000,- Kč** (včetně příslušné DPH) byla Budoucím kupujícím Budoucímu prodávajícímu zaplacena jako kauce – rezervační poplatek (dále jen „**Rezervační poplatek**“), který uhradil Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu před uzavřením této Smlouvy na základě rezervační smlouvy uzavřené dne 2.1.2026 mezi Budoucím prodávajícím jako budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím jako zájemcem a/nebo na základě jiného důvodu (zejména z právního důvodu který nevznikl či odpadl); v této souvislosti se Smluvní strany dohodly, že podpisem této Smlouvy zanikají veškeré závazky Smluvních stran z rezervační smlouvy jejich splněním s tím, že platba ve výši uhrazeného Rezervačního poplatku ze strany Budoucího kupujícího je pro vyloučení všech pochybností považována za 1. zálohu na Kupní cenu;
b) 2. zálohu na Kupní cenu v celkové výši **2.897.000,- Kč** (včetně příslušné DPH) ve dvou samostatných platbách, a to:
   - za Předmět budoucí koupě uvedený v čl. 3.1 a) [a 3.1 c)] této Smlouvy ve výši **2.776.000,- Kč** (včetně příslušné DPH), a
   - za Předmět budoucí koupě uvedený v čl. 3.1 b) této Smlouvy ve výši **121.000,- Kč** (včetně příslušné DPH),

   přičemž každou z těchto plateb se Budoucí kupující zavazuje uhradit do 14 dnů ode dne podpisu této Smlouvy na bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy a pod tam uvedeným variabilním symbolem; a
c) doplatek Kupní ceny (po odečtení 1. a 2. zálohy) v celkové výši **12.036.000,- Kč** (včetně příslušné DPH) ve dvou samostatných platbách, a to:
   - za Předmět budoucí koupě uvedený v čl. 3.1 a) [a 3.1 c)] této Smlouvy ve výši **11.552.000,- Kč** (včetně příslušné DPH), a
   - za Předmět budoucí koupě uvedený v čl. 3.1 b) této Smlouvy ve výši **484.000,- Kč** (včetně příslušné DPH),

   přičemž každou z těchto plateb se Budoucí kupující zavazuje uhradit z vlastních zdrojů a/nebo formou hypotečního úvěru (zcela nebo zčásti) na bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy a pod tam uvedeným variabilním symbolem, a to nejpozději ve lhůtě 14 dní od doručení výzvy Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu k uzavření Kupní smlouvy dle článku 3.7 této Smlouvy.

Výše uvedená úhrada dle písm. c) tohoto článku Smlouvy bude provedena vždy před podpisem Kupní smlouvy ve smyslu čl. 3.6 této Smlouvy.

Smluvní strany se pro vyloučení všech pochyb dohodly, že 1. a 2. záloha na Kupní cenu není závdavkem ve smyslu Občanského zákoníku.

4.3 Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující je oprávněn uhradit doplatek Kupní ceny dle článku 4.2 písm. c) této Smlouvy zcela nebo zčásti formou hypotečního úvěru **od Odsouhlasené banky** pouze v případě, že splní svou povinnost předložit Budoucímu prodávajícímu platně uzavřenou úvěrovou smlouvu s Odsouhlasenou bankou (a) nejpozději 6 měsíců před Předpokládaným termínem (včetně) a (b) v případě uzavření této Smlouvy později než 6 měsíců před Předpokládaným termínem nejpozději do 60 dní ode dne uzavření této Smlouvy. V případě sjednání hypotečního úvěru od Odsouhlasené banky prostřednictvím Hypotečního zprostředkovatele se lhůty 6 měsíců před Předpokládaným termínem v předchozí větě prodlužují na lhůtu končící v den Předpokládaného termínu.

Budoucí kupující je oprávněn uhradit doplatek Kupní ceny dle článku 4.2 písm. c) této Smlouvy zcela nebo zčásti formou hypotečního úvěru **od jiné než Odsouhlasené banky** pouze v případě, že sjednání hypotečního úvěru bude realizováno prostřednictvím Hypotečního zprostředkovatele a Budoucí kupující a/nebo Hypoteční zprostředkovatel předloží Budoucímu prodávajícímu platně uzavřenou úvěrovou smlouvu s příslušnou hypoteční bankou (a) nejpozději do Předpokládaného termínu (včetně) a (b) v případě uzavření této Smlouvy v den Předpokládaného termínu či později, nejpozději do 60 dní ode dne uzavření této Smlouvy.

V případě, že Budoucí kupující nesplní povinnost předložit platně uzavřenou úvěrovou smlouvu za podmínek ve lhůtách dle tohoto čl. 4.3, je povinen uhradit doplatek Kupní ceny dle článku 4.2 písm. c) Smlouvy **výlučně z vlastních zdrojů** a ustanovení článků 4.4 až 4.8, 6.9 a 6.10 Smlouvy se neuplatní, ledaže Budoucí prodávající výslovně písemně odsouhlasí jinak.

4.4 Budoucí kupující se zavazuje zajistit, aby podmínky úvěrové smlouvy uzavřené mezi Budoucím kupujícím a Odsouhlasenou bankou či jinou hypoteční bankou (výlučně v případě sjednání hypotečního úvěru prostřednictvím Hypotečního zprostředkovatele), včetně (nikoliv však výlučně) podmínek pro čerpání úvěru, byly v souladu s touto Smlouvou.

4.5 V případě platby doplatku Kupní ceny dle článku 4.2 písm. c) Smlouvy použitím prostředků z hypotečního úvěru Budoucí kupující zajistí uzavření zástavní smlouvy ohledně Předmětu budoucí koupě mezi Budoucím prodávajícím a příslušnou Odsouhlasenou bankou či jinou hypoteční bankou (výlučně v případě sjednání hypotečního úvěru prostřednictvím Hypotečního zprostředkovatele), která bude v souladu s touto Smlouvou a ve znění akceptovatelném pro Budoucího prodávajícího, přičemž Budoucí kupující je povinen zajistit, aby návrh zástavní smlouvy (včetně návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí) byl předložen Budoucímu prodávajícímu v dostatečném předstihu před jejím podpisem, nejpozději však do 30 dní ode dne, kdy Budoucí prodávající oznámí Budoucímu kupujícímu, že byly splněny následující podmínky pro generování zástavních smluv ze strany hypotečních bank: (a) byl pravomocně povolen vklad vlastnického práva podle Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, na jehož základě došlo k zápisu všech jednotek v Budově do katastru nemovitostí, (b) došlo k zápisu kolaudace Budovy (resp. jednotek v Budově) do katastru nemovitostí a (c) číslo popisné přidělené pro Budovu bylo zapsáno do katastru nemovitostí (dále jen „**Podmínky pro generování ZS**“). Budoucí prodávající bere na vědomí, že před uhrazením Kupní ceny musí být Katastrálnímu úřadu pro hl. m. Prahu podán návrh na vklad zástavního práva k Předmětu budoucí koupě ve prospěch hypoteční banky, která poskytne Budoucímu kupujícímu hypoteční úvěr. Budoucí prodávající není povinen uzavřít tuto zástavní smlouvu předtím, než budou splněny Podmínky pro generování ZS a než mu bude předložena podepsaná úvěrová smlouva mezi Budoucím kupujícím a příslušnou hypoteční bankou. Budoucí kupující, jakožto zástavní dlužník, bude vedlejším účastníkem této zástavní smlouvy. Poplatek spojený s podáním návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí ve prospěch příslušné hypoteční banky zaplatí (a) Hypoteční zprostředkovatel v případě sjednání hypotečního úvěru prostřednictvím Hypotečního zprostředkovatele a (b) v ostatních případech Budoucí kupující. Budoucí kupující se zavazuje, že Budoucímu prodávajícímu na výzvu uhradí také veškeré další prokazatelně vynaložené náklady v souvislosti s uzavřením zástavní smlouvy Budoucím prodávajícím.

4.6 Budoucí prodávající zajistil pro Budoucího kupujícího přípravu, projednání a zpracování hypotečních úvěrů ve vybraných hypotečních bankách prostřednictvím společnosti Fletstock s.r.o., IČO: 27448380 (dále též „**Hypoteční zprostředkovatel**"), jakožto preferovaného hypotečního zprostředkovatele. Hypoteční zprostředkovatel byl na základě zvláštních smluv pověřený přípravou a zpracováním dokumentace k hypotečním úvěrům pro Odsouhlasené banky či případně i jiné hypoteční banky působící v České republice. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající neodpovídá za služby případně poskytované ze strany Hypotečního zprostředkovatele.

4.7 V případě, že Budoucí kupující nesplní svou povinnost zajistit předložení návrhu zástavní smlouvy (včetně návrhu na vklad zástavního práva k Předmětu budoucí koupě ve prospěch příslušné hypoteční banky) ve lhůtě a za podmínek sjednaných v čl. 4.5 Smlouvy či zajistit podpis zástavní smlouvy a návrhu na vklad zástavního práva k Předmětu budoucí koupě ve prospěch příslušné hypoteční banky do katastru nemovitostí ze strany příslušné hypoteční banky za podmínek sjednaných v čl. 4.5 Smlouvy nejpozději do dne splatnosti doplatku Kupní ceny dle článku 4.2 písm. c) Smlouvy, je Budoucí kupující povinen Budoucímu prodávajícímu uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení Budoucího kupujícího s kteroukoliv z výše uvedených povinností. V případě, že ve lhůtě dle článku 4.3 písm. a) Smlouvy Budoucí kupující a/nebo Hypoteční zprostředkovatel Budoucímu prodávajícímu doloží, že došlo ke sjednání hypotečního úvěru pro účely úhrady doplatku Kupní ceny dle článku 4.2 písm. c) Smlouvy prostřednictvím Hypotečního zprostředkovatele a Budoucí kupující poskytne veškerou součinnost rozumně vyžádanou Hypotečním zprostředkovatelem a/nebo Budoucím prodávajícím za účelem splnění podmínek pro čerpání hypotečního úvěru (včetně podpisu zástavní smlouvy), není Budoucí prodávající oprávněn požadovat úhradu smluvní pokuty dle tohoto čl. 4.7 Smlouvy.

4.8 Zaplacení celé Kupní ceny (včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení) je výlučnou povinností Budoucího kupujícího bez ohledu na to, zda použije hypoteční úvěr či nikoli. V případě platby doplatku Kupní ceny dle článku 4.2 písm. c) Smlouvy použitím prostředků z hypotečního úvěru je Budoucí prodávající pouze povinen (jsou-li splněny podmínky stanovené v článku 4 Smlouvy) do 20 dnů ode dne, kdy k tomu bude Budoucím kupujícím nebo hypoteční bankou vyzván, podepsat zástavní smlouvu ohledně Předmětu budoucí koupě s hypoteční bankou Budoucího kupujícího, jejíž znění bylo s Budoucím prodávajícím předem dohodnuto. Všechny ostatní úkony, zejména uzavření úvěrové smlouvy s hypoteční bankou a splnění všech podmínek čerpání úvěru, jsou plně povinností Budoucího kupujícího.

4.9 Kupní cena za Předmět budoucí koupě může být změněna pouze v souladu s ustanovením článku 3.4 nebo 3.5 Smlouvy nebo v souladu s čl. 4.1 této Smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany v písemném dodatku k této Smlouvě jinak.

4.10 Smluvní strany se dohodly, že bez ohledu na jakékoliv ustanovení této Smlouvy je Budoucí prodávající oprávněn změnit číslo bankovního účtu a/nebo variabilní symbol uvedený v této Smlouvě pro jakoukoliv platbu Budoucího kupujícího Budoucímu prodávajícímu na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou písemným oznámením Budoucímu kupujícímu bez potřeby změny této Smlouvy.

4.11 Smluvní strany se dále dohodly, že bez ohledu na jakékoliv jiné ustanovení této Smlouvy se úhradou Kupní ceny či jakékoliv jiné platby Budoucímu prodávajícímu vždy rozumí připsání příslušné částky v plné výši na bankovní účet Budoucího prodávajícího.

4.12 Poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva Budoucího kupujícího k Předmětu budoucí koupě do katastru nemovitostí zaplatí Budoucí prodávající.

## 5. TECHNICKÉ PŘEJÍMACÍ ŘÍZENÍ

5.1 Nejpozději do 30 dnů po faktickém dokončení výstavby Bytu oznámí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu, že Byt je připraven k Technickému přejímacímu řízení za účelem zjištění jeho stavu a vyzve jej k účasti na tomto Technickém přejímacím řízení.

5.2 Po výzvě Budoucího prodávajícího bude mezi Smluvními stranami dohodnut termín Technického přejímacího řízení, např. zarezervováním termínu ze strany Budoucího kupujícího prostřednictvím

Klientského portálu. Nedohodne-li se Budoucí prodávající s Budoucím kupujícím na termínu nebo v případě, že se Budoucí kupující v dohodnutém termínu nedostaví, pak Budoucí prodávající oznámí Budoucímu kupujícímu termín (datum a hodinu) písemně. Oznámení o tomto termínu bude prokazatelně odesláno Budoucím prodávajícím Budoucímu kupujícímu nejméně 10 dnů přede dnem Technického přejímacího řízení.

5.3 V případě, že se Budoucí kupující nedostaví k Technickému přejímacímu řízení nebo se Technické přejímací řízení nemůže uskutečnit za přítomnosti Budoucího kupujícího z důvodů ležících nikoliv na straně Budoucího prodávajícího v termínu stanoveném v písemném oznámení uvedeném v poslední větě článku 5.2 Smlouvy, je Budoucí prodávající oprávněn provést Technické přejímací řízení sám bez účasti Budoucího kupujícího a sepsat Protokol z Technického přejímacího řízení (včetně uvedení případných vad a nedodělků Bytu, popř. uvést že Byt je bez vad a nedodělků, a že je splněna podmínka pro uzavření Kupní smlouvy dle čl. 3.7 písm. c) této Smlouvy) sám, přičemž takto sepsaný Protokol bude pro obě Smluvní strany závazný.

5.4 Budoucí kupující je oprávněn se nechat při Technickém přejímacím řízení zastoupit jakoukoliv třetí osobou. Budoucí prodávající je oprávněn požadovat, aby se taková osoba prokázala písemnou plnou mocí s úředně ověřeným podpisem Budoucího kupujícího.

5.5 O průběhu Technického přejímacího řízení bude pořízen protokol, který bude podepsán všemi přítomnými účastníky Technického přejímacího řízení (dále jen „**Protokol**“). Smluvní strany uvedou do Protokolu případné nedodělky a vady zřejmé při Technickém přejímacím řízení. Pokud Budoucí kupující odmítne bezdůvodně podepsat Protokol, aplikuje se přiměřeně ustanovení čl. 5.3 této Smlouvy a Protokol je oprávněn vyhotovit Budoucí prodávající sám.

5.6 Jestliže žádné nedodělky a vady nebudou v Technickém přejímacím řízení zřejmé nebo budou zřejmé pouze nedodělky a vady, které nebrání užívání Bytu, bude tato skutečnost uvedena do Protokolu, s tím, že nedodělky a vady nebránící v užívání Bytu budou odstraněny v termínu dohodnutém při Technickém přejímacím řízení, nejpozději však do 60 dnů od sepsání Protokolu, ledaže by jejich charakter vyžadoval delší lhůtu pro odstranění. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že Budoucí kupující je povinen uzavřít Kupní smlouvu a převzít Předmět budoucí koupě i v případě, že Byt bude vykazovat vady či nedodělky nebránící užívání Bytu. Kontrola odstranění nedodělků a vad nebránících užívání Bytu bude Budoucímu kupujícímu umožněna při faktickém předání a převzetí Předmětu budoucí koupě dle čl. 8 této Smlouvy.

5.7 V případě, že při Technickém přejímacím řízení budou zjištěny vady či nedodělky, které brání užívání Bytu, bude soupis nedodělků a vad uveden do Protokolu a Smluvní strany se dohodnou na lhůtě jejich odstranění. Nedohodnou-li se, je Budoucí prodávající povinen nedodělky a vady bránící užívání Bytu odstranit nejpozději do 60 dnů od sepsání Protokolu, ledaže by jejich charakter vyžadoval delší lhůtu pro odstranění. Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, bude se v novém termínu oznámeném Budoucím prodávajícím Budoucímu kupujícímu po odstranění nedodělků a vad bránícím řádnému užívání Bytu konat nové Technické přejímací řízení, jehož předmětem bude výlučně kontrola odstranění nedodělků a vad dle soupisu uvedeného v Protokolu. Ohledně nového Technického přejímacího řízení platí přiměřeně ustanovení článku 5.2 až 5.6 této Smlouvy.

5.8 V případě sporu mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím o vadách a nedodělcích a o tom, zda nedodělky a vady zjištěné při Technickém přejímacím řízení jsou tak závažné povahy, že brání užívání Bytu, určí se pro posouzení charakteru a závažnosti zjištěných nedodělků či vad osoba nezávislého experta v oboru stavebnictví, na němž se shodnou obě Smluvní strany. Tento nezávislý expert posoudí charakter a závažnost jednotlivých vad a nedodělků. Smluvní strany vyvinou maximální úsilí, aby výběr osoby nezávislého experta byl proveden do 14 dnů ode dne konání příslušného Technického přejímacího řízení. Nedohodnou-li se Smluvní strany na osobě nezávislého experta, nominuje Budoucí prodávající 3 soudní znalce, z nichž Budoucí kupující vybere jednoho a písemně oznámí svůj výběr Budoucímu prodávajícímu (neoznámí-li Budoucí kupující písemně (nejpozději do 5 dnů od oznámení nominace soudních znalců Budoucím prodávajícím) svůj výběr jednoho z nominovaných soudních znalců, pak Budoucí prodávající bude oprávněn s konečnou platností určit jednoho z nominovaných soudních znalců sám). Na základě odborného posouzení vybraného nezávislého experta bude soupis nedodělků a vad rozdělen na vady a nedodělky, které brání užívání Bytu a ostatní vady a nedodělky. Všechny vady a nedodělky (s rozlišením vad a nedodělků, které brání užívání Bytu, a které nikoli) budou poté uvedeny do nově vyhotoveného

Protokolu a Smluvní strany se za asistence nezávislého experta, pokud to bude nutné, dohodnou na lhůtě pro jejich odstranění. Běžná lhůta pro odstranění nedodělků a vad je 60 dní, ledaže by jejich charakter vyžadoval delší lhůtu pro odstranění. Písemné stanovisko nezávislého experta bude pro obě Smluvní strany závazné. Odměnu nezávislého experta je povinna zaplatit ta Smluvní strana, která dle stanoviska tohoto experta ve sporu o charakter vad a nedodělků převážně neuspěje (tj. úspěch ve věci nad 50 %).

5.9 K faktickému předání a převzetí Předmětu budoucí koupě dojde v souladu s čl. 8 této Smlouvy. Smluvní strany se pro vyloučení všech pochyb dohodly, že bez ohledu na jakékoliv ustanovení této Smlouvy nebudou předmětem Technického přejímacího řízení jakékoli části Nemovitosti, které nejsou Bytem, zejména Společné části Nemovitosti, Společná část – Garáž a Okolní pozemky, a to s výjimkou Vedlejších prostor a Parkovacího stání v souladu s čl. 5.10 této Smlouvy. Budoucí prodávající se v rámci Technického přejímacího řízení zavazuje umožnit Budoucímu kupujícímu na požádání prohlídku Vedlejšího prostoru a Parkovacího stání. Budoucí kupující však bere na vědomí, že případné vady a nedodělky Vedlejšího prostoru a Parkovacího stání mají být vytýkány postupem a za podmínek dohodnutých Smluvními stranami v čl. 9.1 této Smlouvy.

5.10 Smluvní strany se dohodly, že v rámci Technického přejímacího řízení bude Budoucí kupující oprávněn vytknout jakoukoli vadu Vedlejšího prostoru nebo Parkovacího stání, která brání jejich řádnému užívání Budoucím kupujícím. Takováto vada bude zaznamenána v Protokolu společně s lhůtou k jejímu odstranění dohodnutou mezi Smluvními stranami; ustanovení čl. 5.7 a 5.8 Smlouvy se v takovém případě použijí obdobně, přičemž vzhledem k vadě Vedlejšího prostoru nebo Parkovacího stání vytčené Budoucím kupujícím v rámci Technického přejímacího řízení, která brání řádnému užívání Vedlejšího prostoru nebo Parkovacího stání Budoucím kupujícím, bude postupováno obdobně jako vzhledem k vadám, které brání řádnému užívání Bytu. Do doby odstranění vad bránících řádnému užívání Vedlejšího prostoru nebo Parkovacího stání zjištěných v rámci Technického přejímacího řízení nemůže být splněna podmínka dle čl. 3.7 písm. c) této Smlouvy a Budoucí kupující nebude povinen uzavřít Kupní smlouvu a převzít Byt.

## 6. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY A SMLUVNÍ POKUTY

6.1 Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy písemně odstoupit pouze v případě, že:

a) žádost o vydání kolaudačního souhlasu či kolaudačního rozhodnutí na Budovu podle Stavebního zákona nebude podána nejpozději do 3 měsíců od uplynutí Předpokládaného termínu (včetně), nebo
b) bude pravomocně rozhodnuto o úpadku Budoucího prodávajícího dle příslušných ustanovení Insolvenčního zákona, nebo
c) Budoucí prodávající neuzavře s Budoucím kupujícím Kupní smlouvu ani do 60 dnů ode dne řádného doručení výzvy Budoucímu prodávajícímu k uzavření Kupní smlouvy Budoucím kupujícím, za předpokladu, že budou splněny všechny podmínky uvedené v čl. 3.7 této Smlouvy, a to výlučně z důvodu na straně Budoucího prodávajícího,
d) Budoucí prodávající nezašle Budoucímu kupujícímu nejpozději do 6 měsíců od uplynutí Předpokládaného termínu (včetně) výzvu k uzavření Kupní smlouvy (ve smyslu čl. 3.7 této Smlouvy), nebo
e) skutečná Užitná plocha Bytu po jeho dokončení Budoucím prodávajícím bude menší než předpokládaná Užitná plocha Bytu uvedená výše v článku 3.1 této Smlouvy o více než 5 % (za předpokladu, že k takovému snížení Užitné plochy Bytu nedošlo v důsledku klientských změn či jiných požadavků Budoucího kupujícího); Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy z tohoto důvodu odstoupit pouze ve lhůtě a v souladu s čl. 3.5 této Smlouvy.

6.2 V případě, že Budoucí kupující od této Smlouvy v souladu s předchozím odstavcem písemně odstoupí, má nárok na vrácení záloh na Kupní cenu zaplacených v souladu s článkem 4.2 písm. a) a b) této Smlouvy (tedy včetně Rezervačního poplatku a DPH), a to ve lhůtě do 45 dnů od doručení takového odstoupení Budoucímu prodávajícímu na číslo účtu sdělené v písemném oznámení o odstoupení.

6.3 V případě, že:

a) žádost o vydání kolaudačního souhlasu či kolaudačního rozhodnutí na Budovu podle Stavebního zákona nebude podána nejpozději do 3 měsíců od uplynutí Předpokládaného termínu (včetně),
b) Budoucí prodávající neuzavře s Budoucím kupujícím Kupní smlouvu ani do 60 dnů ode dne řádného doručení výzvy Budoucímu prodávajícímu k uzavření Kupní smlouvy Budoucím kupujícím, za předpokladu, že budou splněny všechny podmínky uvedené v čl. 3.7 této Smlouvy, a to výlučně z důvodu ležícího na straně Budoucího prodávajícího, nebo
c) Budoucí prodávající nezašle Budoucímu kupujícímu nejpozději do 6 měsíců od uplynutí Předpokládaného termínu (včetně) výzvu k uzavření Kupní smlouvy (ve smyslu čl. 3.7 této Smlouvy),

a Budoucí kupující od této Smlouvy z některého z těchto důvodů písemně odstoupí, je Budoucí prodávající povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 2 % p.a. (za rok) z částky již uhrazených záloh na Kupní cenu dle této Smlouvy, a to ode dne zaplacení příslušné zálohy do dne vrácení jednotlivých záloh na Kupní cenu Budoucímu kupujícímu, jakožto smluvní pokutu utvrzující porušení výše uvedených smluvních povinností Budoucího prodávajícího.

6.4 Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit pouze v případě, že:

a) Budoucí kupující neuhradí nebo nezajistí uhrazení Kupní ceny nebo jakékoli její části (včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení) řádně a včas dle čl. 4.2 této Smlouvy, nebo
b) Budoucí kupující neuhradí nebo nezajistí uhrazení jakékoliv ceny, nákladů a/nebo poplatků za nadstandardní vybavení a/nebo nadstandardní změny sjednané v dodatku této Smlouvy dle čl. 3.2 této Smlouvy, pokud celková výše dlužné částky přesáhne 60.000,- Kč (včetně DPH) a doba prodlení s úhradou bude delší než 30 dní, nebo
c) Budoucí kupující podá insolvenční návrh jako dlužník nebo bude rozhodnuto o úpadku Budoucího kupujícího dle příslušných ustanovení Insolvenčního zákona, nebo
d) Budoucí kupující neuzavře s Budoucím prodávajícím Kupní smlouvu ve lhůtě podle čl. 3.6 této Smlouvy, popř. v dané lhůtě není Budoucí prodávající povinen uzavřít s Budoucím kupujícím Kupní smlouvu ve smyslu čl. 3.8 této Smlouvy.

6.5 V případě, že Budoucí kupující poruší povinnost:

a) uhradit nebo zajistit uhrazení Kupní ceny nebo jakékoli její části (včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení) řádně a včas dle čl. 4.2 této Smlouvy, nebo
b) Budoucí kupující neuhradí nebo nezajistí uhrazení jakékoliv ceny, nákladů a/nebo poplatků za nadstandardní vybavení a/nebo nadstandardní změny sjednané v dodatku této Smlouvy dle čl. 3.2 této Smlouvy, pokud celková výše dlužné částky přesáhne 60.000,- Kč (včetně DPH) a doba prodlení s úhradou bude delší než 30 dní, nebo
c) zajistit, aby na majetek Budoucího kupujícího nebyl prohlášen úpadek dle příslušných ustanovení Insolvenčního zákona a k prohlášení úpadku dojde, nebo
d) uzavřít s Budoucím prodávajícím Kupní smlouvu ve lhůtě podle čl. 3.6 této Smlouvy, popř. v dané lhůtě není Budoucí prodávající povinen uzavřít s Budoucím kupujícím Kupní smlouvu ve smyslu čl. 3.8 této Smlouvy,

a Budoucí prodávající od této Smlouvy z některého z těchto důvodů písemně odstoupí, je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5 % z Kupní ceny uvedené v článku 4.1 této Smlouvy včetně DPH. Tím není dotčeno právo Budoucího prodávajícího požadovat náhradu vzniklé škody převyšující smluvní pokutu. Bez ohledu na výše uvedené a aniž by Budoucí prodávající musel odstupovat od této Smlouvy, pokud Budoucí kupující neuhradí nebo nezajistí uhrazení Kupní ceny nebo jakékoli její části (včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení) řádně a včas v souladu s čl. 4.2 této Smlouvy nebo v případě, že Budoucí kupující nepodepíše Kupní smlouvu včas, Budoucí kupující uhradí Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení Budoucího kupujícího s uhrazením Kupní ceny nebo jakékoli její části (včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení) nebo s podpisem Kupní smlouvy, maximálně však 60.000,- Kč. Kromě toho je Budoucí kupující rovněž povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu náklady spojené s provozem Předmětu budoucí koupě nebo další náklady či škodu vzniklou z prodlení Budoucího kupujícího, a to počínaje dnem prodlení Budoucího kupujícího.

6.6 Smluvní strany sjednávají, že smluvní vztahy založené touto Smlouvou mohou být ukončeny pouze podle podmínek této Smlouvy nebo na základě písemné dohody Smluvních stran. Jakékoliv

odstoupení či jiné ukončení této Smlouvy musí být písemné a doručené druhé Smluvní straně. Není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, žádná ze Smluvních stran není oprávněna od této Smlouvy odstoupit nebo ji jinak ukončit. Smluvní strany proto sjednávají, že příslušná ustanovení Občanského zákoníku umožňující odstoupení, výpověď či jiné ukončení této Smlouvy nelze uplatnit a že tato ustanovení Občanského zákoníku společně s dalšími dispozitivními ustanoveními, která tato Smlouva vylučuje nebo modifikuje, se na tuto Smlouvu nevztahují a Smluvní strany jejich aplikovatelnost vylučují (včetně § 1788 Občanského zákoníku).

6.7 V případě, že Smluvní strana poruší povinnost stanovenou touto Smlouvou a druhá Smluvní strana je z tohoto důvodu oprávněna požadovat po první Smluvní straně smluvní pokutu, je první Smluvní strana povinna zaplatit smluvní pokutu na základě této Smlouvy i v případě, že porušení smluvní povinnosti vyplývající z této Smlouvy nezavinila, nevyplývá-li z následujících ustanovení této Smlouvy něco jiného.

6.8 Ustanovení týkající se smluvních pokut (k jejichž úhradě vzniklo právo příslušné Smluvní straně před ukončením této Smlouvy), vrácení záloh na Kupní cenu a splatnosti těchto nároků, jakož i jiná ustanovení, která řeší práva a povinnosti Smluvních stran pro případ ukončení Smlouvy, jakož i ta, která mají vzhledem ke své povaze zavazovat Smluvní strany i po ukončení této Smlouvy zůstávají platná a účinná i po ukončení této Smlouvy. Ukončení této Smlouvy nemá vliv na nároky Smluvních stran vzniklé z porušení této Smlouvy, k nimž došlo před účinností jednání směřujícího k ukončení této Smlouvy, zejména na smluvní pokuty za porušení povinností dle této Smlouvy.

6.9 V případě, že dojde k ukončení této Smlouvy poté, co byla část Kupní ceny uhrazena z hypotečního úvěru, Budoucí prodávající vrátí hypoteční bance všechny prostředky čerpané z hypotečního úvěru, které Budoucí prodávající obdržel. Budoucí prodávající je dále oprávněn hypoteční bance uhradit další bankou požadované nároky, na které má dle úvěrové či zástavní smlouvy právo, zejména úrokový výnos, a částku na tyto nároky bance vyplacenou započíst na nárok Budoucího kupujícího na vrácení záloh na Kupní cenu zaplacených z jeho vlastních prostředků nebo úhradu této částky požadovat na Budoucím kupujícím a Budoucí kupující s tímto postupem výslovně souhlasí. Budoucí kupující se v této souvislosti zavazuje, že Budoucímu prodávajícímu nahradí škodu a odškodní jej za veškerá jednání, ztráty, nároky, výdaje, náklady, žaloby, řízení a škody (včetně odpovědnosti za škodu na majetku), které Budoucí prodávající utrpí či které mu vzniknou v souvislosti s úhradou jakýchkoliv nároků hypoteční banky (včetně nákladů za právní poradce).

6.10 Budoucí kupující se zavazuje zajistit, aby se hypoteční banka po vrácení prostředků čerpaných z hypotečního úvěru dle článku 6.9 Smlouvy bez zbytečného odkladu vzdala zástavního práva k Předmětu budoucí koupě a aby co nejdříve došlo k výmazu zástavního práva zřízeného ve prospěch příslušné hypoteční banky. Ustanovení čl. 6.9. a 6.10 Smlouvy se uplatní přiměřeně také v případě, že po uzavření zástavní smlouvy ohledně Předmětu budoucí koupě mezi Budoucím prodávajícím a hypoteční bankou Budoucího kupujícího nedojde k realizaci převodu Předmětu budoucí koupě z Budoucího prodávajícího na Budoucího kupujícího nebo dojde k ukončení či nastane zánik této Smlouvy či Kupní smlouvy (např. v důsledku odstoupení).

6.11 Tato Smlouva pozbývá platnosti a od počátku se ruší (rozvazovací podmínka) v případě úmrtí Budoucího kupujícího (fyzické osoby); v případě, že na straně Budoucího kupujícího vystupuje vícero osob, uplatní se tato rozvazovací podmínka při úmrtí první fyzické osoby vystupující na straně Budoucího kupujícího. Zemře-li pouze některý z Budoucích kupujících, zavazuje se Budoucí prodávající jednat s přeživším Budoucím kupujícím na jeho výzvu (učiněnou nejpozději do 60 dnů ode dne úmrtí daného Budoucího kupujícího) o uzavření nové smlouvy o smlouvě budoucí kupní za podmínek a ve znění, které se v podstatných náležitostech neodchyluje od této Smlouvy, a to za předpokladu, že přeživší Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu prokáže svou schopnost uhradit celou kupní cenu dle nově uzavřené smlouvy samostatně.

## 7. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Vlastníci jednotlivých jednotek v Budově budou tvořit společenství vlastníků jako speciální typ právnické osoby, která se zakládá za účelem zajištění správy Nemovitosti a Okolních pozemků (vzniknou-li). Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím Jednotky. Budoucí prodávající po vyhotovení Prohlášení vlastníka jakožto jediný vlastník všech jednotek založí

společenství vlastníků a rozhodne o přijetí stanov společenství vlastníků. Stanovy budou mj. obsahovat určení orgánů společenství, počet členů volených orgánů a jejich funkční období tak, aby mohlo společenství řádně plnit své funkce. Budoucí prodávající následně zajistí zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek, přičemž zápisem do tohoto rejstříku vznikne společenství v právním slova smyslu.

## 8. UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A PROTOKOLÁRNÍ PŘEDÁNÍ

8.1 Budoucí kupující bude oprávněn užívat Předmět budoucí koupě poté, co v souladu s touto Smlouvou byla uzavřena Kupní smlouva, byl podán návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupě dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí a Budoucí kupující uhradil Budoucímu prodávajícímu 100 % Kupní ceny (včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení) dle této Smlouvy.

8.2 Budoucí prodávající se zavazuje předat Budoucímu kupujícímu a Budoucí kupující se zavazuje převzít Předmět budoucí koupě (včetně příslušných klíčů a/nebo čipů a/nebo karet od Jednotky a Budovy) nejpozději do 14 dnů ode dne splnění podmínky uvedené v předchozím odstavci. Termín předání bude určen dohodou Smluvních stran (např. zarezervováním termínu ze strany Budoucího kupujícího prostřednictvím Klientského portálu) a v případě absence dohody bude termín a místo předání určeno písemným oznámením Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu. O předání Předmětu budoucí koupě a o stavu měřičů médií ke dni předání bude sepsán mezi Smluvními stranami protokol o faktickém předání; neposkytne-li Budoucí kupující při sepsání takového protokolu součinnost, pak je příslušný předávací protokol oprávněn sepsat Budoucí prodávající sám. Budoucí kupující bude povinen přispívat na náklady a platit předepsané zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním Jednotky, a to v souladu s předpisem zálohových plateb, které Budoucí kupující obdrží od správce Budovy.

8.3 Nebezpečí škody na Předmětu budoucí koupě a povinnost hradit náklady spojené s jeho užíváním přejde na Budoucího kupujícího dnem předání Jednotky dle předchozího odstavce nebo marným uplynutím dne, který byl Budoucím prodávajícím stanoven jako termín předání Předmětu budoucí koupě Budoucímu kupujícímu dle věty druhé článku 8.2 této Smlouvy. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Budoucí prodávající nenese jakoukoliv odpovědnost, pokud Budoucí kupující nepojistí Předmět budoucí koupě a/nebo nezřídí své pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám s Budoucím prodávajícím doporučenou účinností ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Budoucí prodávající se zavazuje nejpozději do 14 dnů od předání Předmětu budoucí koupě podat žádost o převod odběrného místa (elektroměru) pro Jednotku z Budoucího prodávajícího na Budoucího kupujícího, to však pouze za předpokladu, že Budoucí kupující nejpozději v den předání Jednotky podepíše příslušnou žádost a/nebo jiné požadované dokumenty. Smluvní strany se dohodly, že pokud ze strany Budoucího kupujícího nedojde k podpisu těchto dokumentů nejpozději v den předání Jednotky, Budoucí prodávající je oprávněn odběrné místo pro Jednotku jednostranně odhlásit. Při užívání Jednotky se Budoucí kupující zavazuje umožnit Budoucímu prodávajícímu, popř. správci, v časech sjednaných s Budoucím kupujícím předem, vstup do Jednotky za účelem provedení nezbytných oprav a údržbářských prací na společných částech Budovy.

8.4 V případě prodlení Budoucího kupujícího s převzetím Předmětu budoucí koupě se Budoucí kupující zavazuje, že Budoucímu prodávajícímu uhradí smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení. Tímto není dotčeno právo požadovat náhradu vzniklé škody převyšující smluvní pokutu. Smluvní strany se dále dohodly, že povinnost Budoucího kupujícího hradit náklady dle čl. 8.3 výše vznikne ode dne uplynutí lhůty 14 dní po splnění podmínek uvedených v čl. 8.1 Smlouvy, nejpozději však okamžikem převzetí Předmětu budoucí koupě Budoucím kupujícím.

## 9. ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY, PROVOZU A OPRAV JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ NEMOVITOSTI

9.1 Budoucí prodávající bude Budoucímu kupujícímu odpovídat za vady Předmětu budoucí koupě, které má Předmět budoucí koupě ke dni přechodu nebezpečí škody dle čl. 8.3 této Smlouvy. V případě vady Předmětu budoucí koupě, za kterou bude Budoucí prodávající odpovídat z titulu odpovědnosti za vadné plnění, budou Budoucímu kupujícímu náležet práva zejména dle § 2106 a násl. Občanského

zákoníku, která mohou být uplatněna za podmínek uvedených zejména v ustanovení § 2129 odst. 2 a 3 Občanského zákoníku.

Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu ve vztahu k Jednotce záruku, že bude Jednotka po celou záruční dobu způsobilá k použití pro obvyklý účel nebo že si zachová obvyklé vlastnosti. Uvedená záruka bude poskytnuta se záruční dobou v délce trvání až 36 měsíců za podmínek uvedených v tomto článku 9 Smlouvy, ledaže by v záručních listech předávaných Budoucímu kupujícímu Budoucím prodávajícím společně s Předmětem budoucí koupě byla pro konkrétní části Jednotky uvedena delší záruční doba (v takovém případě se na tyto konkrétní části Jednotky bude vztahovat záruční doba uvedená v těchto záručních listech) nebo je dále v této Smlouvě stanoveno výslovně jinak. Pro běžný spotřební materiál, který je součástí Jednotky, jako jsou žárovky, zářivkové trubice, pojistky, apod. se záruka poskytuje pouze v délce 6 měsíců. Záruční doba počíná běžet ode dne předání Jednotky (resp. ode dne marného uplynutí dne, který byl Budoucím prodávajícím stanoven jako termín předání Předmětu budoucí koupě Budoucímu kupujícímu dle věty druhé článku 8.2 této Smlouvy) v souladu s touto Smlouvou a končí (s výjimkou záruční doby na běžný spotřební materiál), podle toho, co nastane dříve, (i) uplynutím 36 měsíců ode dne předání Jednotky v souladu s touto Smlouvou nebo (ii) uplynutím 42 měsíců ode dne vydání kolaudačního souhlasu či kolaudačního rozhodnutí na Budovu podle Stavebního zákona. Bez ohledu na jakékoliv ustanovení této Smlouvy začíná záruční doba na Společné části Nemovitosti běžet ode dne předání první jednotky v Budově osobě odlišné od Budoucího prodávajícího.

Práva ze záruky nebo práva z vadného plnění nebude možné uplatnit, pokud bude vada způsobena neodborným zásahem nebo nečinností Budoucího kupujícího či třetí osoby. Budoucí prodávající neodpovídá za vady Jednotky, ani za vady na Společných částech Nemovitosti, které vznikly v důsledku úprav a zásahů Budoucího kupujícího či třetích osob. Budoucí kupující není oprávněn uplatňovat práva z vad, budou-li vady způsobeny úpravami a zásahy, které Budoucí kupující provede bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího a bez povolení příslušných správních orgánů (jsou-li v souladu s právními předpisy vyžadovány). Záruka se dále nevztahuje na vady Jednotky, které byly způsobeny jednáním Budoucího kupujícího, které je v rozporu s podmínkami uvedenými v příslušném návodu na užívání Jednotky, který Budoucí prodávající předá Budoucímu kupujícímu před uzavřením Kupní smlouvy, a na vady Jednotky způsobené jinou vnější událostí.

Nebudou-li práva z vadného plnění nebo poskytnuté záruky uplatněna u Budoucího prodávajícího bez zbytečného odkladu poté, co je Budoucí kupující mohl při dostatečné péči zjistit, má Budoucí prodávající právo namítnout, že byla uplatněna opožděně a Budoucí kupující se jich tak nemůže domáhat.

Záruka Budoucího prodávajícího dle tohoto odstavce se nevztahuje na vady Společných částí Nemovitosti, které vznikly v důsledku běžného opotřebení, zejména skutečnosti, že Společné části Nemovitosti již byly užívány dalšími vlastníky jednotek v Budově, kteří se vlastníky jednotek, a tedy se spoluvlastníky Společných částí Nemovitosti stali před Budoucím kupujícím. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv vady Společných částí Nemovitosti bude oprávněno uplatnit pouze společenství vlastníků jednotek a nikoliv Budoucí kupující.

Nebude-li zjištěná vada Předmětu budoucí koupě Budoucímu prodávajícímu vytčena řádně a včas, bude Budoucí prodávající oprávněn odmítnout jakékoli nároky, které Budoucí kupující v souvislosti s touto vadou uplatní v souladu s ustanovením § 2111, § 2112, § 2129 odst. 2 a souvisejícími ustanoveními Občanského zákoníku. Vady Jednotky kryté zárukou musí být Budoucímu prodávajícímu řádně vytčeny vždy nejpozději do konce záruční doby.

Bližší podrobnosti týkající se uplatňování práv z vadného plnění a z poskytované záruky jsou uvedeny v reklamačním manuálu, který bude Budoucímu kupujícímu zpřístupněn před uzavřením Kupní smlouvy.

9.2 Budoucí kupující bude povinen přispívat na náklady spojené se správou, provozem, opravami a údržbou Společných částí Nemovitosti a Pozemku podle velikosti svého spoluvlastnického podílu, nebude-li Prohlášením vlastníka či stanovami společenství vlastníků jednotek stanoveno něco jiného.

9.3 Pravidla pro přispívání spoluvlastníků Nemovitosti na výdaje spojené se správou, provozem, opravami a údržbou Společných částí Nemovitosti a Pozemku budou obsažena v Prohlášení vlastníka, eventuálně ve smlouvě o správě Budovy, kterou uzavře se správcem Budoucí prodávající.

## 10. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

10.1 Veškeré výzvy, sdělení, souhlasy a další oznámení požadovaná touto Smlouvou nebo se jí týkající budou vyhotovena písemně v českém jazyce a doručena osobně nebo doporučeně poštou nebo renomovanou kurýrní službou s předem zaplacenými poplatky na doručovací adresu příjemce nebo budou vyhotovena v elektronické podobě a doručována na e-mailovou adresu příjemce. Právní jednání, které je obsahem takové zásilky či elektronické komunikace je zejména účinné (nestanoví-li příslušné právní předpisy jinak):

a) doručením,
b) v případě doručování doporučenou poštou nebo renomovanou kurýrní službou s předem zaplacenými poplatky třetím pracovním dnem po odeslání a v případě uložení zásilky doručované doporučenou poštou na pobočce Česká pošta, s.p. třetím pracovním dnem od uložení, a
c) v případě doručování na e-mailovou adresu (podle toho co nastane dříve) třetím pracovním dnem po odeslání nebo odpovědí na příslušný e-mail.

Bez ohledu na výše uvedené se Smluvní strany dohodly, že prostřednictvím e-mailu či jinými prostředky elektronické komunikace není možné doručit oznámení o odstoupení či jiném ukončení a/nebo změně této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že není-li pro některá jednání sjednáno výslovně jinak, pak pro účely této Smlouvy je písemná forma jakéhokoliv oznámení zachována také v případě jednání učiněného v elektronické podobě. Smluvní strany potvrzují, že pro jakákoliv jiná oznámení byla elektronická forma komunikace sjednána za účelem rychlejšího a efektivnějšího doručování oznámení dle této Smlouvy a pro šetrnější přístup k životnímu prostředí.

**Adresy pro doručování:**

**Budoucí prodávající:**

Rezidence Nový Žižkov a.s.
Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1
tel: +420 800 555 995
e-mail: zizkov@pentarealestate.com

**Budoucí kupující:**

Smluvní strany se dohodly, že Budoucímu kupujícímu budou oznámení zasílána na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, přičemž pokud jako Budoucí kupující na základě této Smlouvy vystupuje vícero osob (manželé, budoucí spoluvlastníci apod.), budou oznámení zasílána na doručovací adresu uvedenou u první osoby uvedené jako Budoucí kupující. Obdobně bude postupováno v případě kontaktu s Budoucím kupujícím formou telefonu a zasílání oznámení prostřednictvím e-mailu.

Smluvní strany jsou povinny oznamovat si vzájemně případné změny doručovacích adres, e-mailu a dalších údajů. Do doby, než bude Smluvní straně doručeno oznámení o změně doručovací adresy, e-mailu a dalších údajů druhé Smluvní strany, budou oznámení zaslána na doručovací adresu či e-mail příslušné Smluvní strany uvedený či určený v tomto článku Smlouvy (resp. doručovací adresu či e-mail, který byl v souladu s tímto odstavcem následně oznámen Smluvní stranou dříve).

10.2 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran. Pro případ, že je tato Smlouva uzavírána bez současné přítomnosti obou Smluvních stran, Smluvní strany se ve smyslu § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku dohodly, že Smlouva není uzavřena, pokud některá ze Smluvních stran podepíše Smlouvu s jakoukoliv změnou, odchylkou nebo dodatkem, byť nepodstatného obsahu, ledaže druhá Smluvní strana takovou změnu, odchylku nebo dodatek následně písemně výslovně schválí.

10.3 V případě, že na straně Budoucího kupujícího vystupuje více osob, jsou všichni Budoucí kupující z této Smlouvy povinni společně a nerozdílně.

10.4 Tato Smlouva byla sepsána ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž Budoucí prodávající obdrží jedno (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení obdrží Budoucí kupující.

10.5 Pokud kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se ukáže jako neplatné, neúčinné či nevymahatelné, taková neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost nebude mít vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy, neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která nelze od ostatního obsahu Smlouvy oddělit. Smluvní strany vyvinou své nejlepší úsilí k tomu, aby takové neplatné, neúčinné či nevymahatelné ustanovení bylo nahrazeno platným, účinným a vymahatelným ustanovením se stejným nebo obdobným účelem a smyslem, jako nahrazované ustanovení.

10.6 Tato Smlouva (včetně preambule, úvodních ustanovení a příloh k této Smlouvě) a dokumenty, na které odkazuje, obsahují úplnou dohodu ve vztahu k transakcím touto Smlouvou zamýšleným, a nahrazuje jakékoli předchozí ujednání, dohody, sdělení, záruky nebo prohlášení učiněná Smluvními stranami nebo mezi Smluvními stranami, ať písemná nebo ústní, v rozsahu, v němž se jakýmkoli způsobem vztahují k předmětu této Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy ani nezakládá žádný závazek kterékoli ze Smluvních stran. Na plnění či jejich části, které si Smluvní strany poskytly podle této Smlouvy či v souvislosti s jejím předmětem již přede dnem jejího podpisu, se vztahují ujednání obsažená v této Smlouvě a veškerá práva a povinnosti Smluvních stran v souvislosti s těmito plněními se posuzují dle Smlouvy.

10.7 Jakékoliv dokumenty nebo skutečnosti, se kterými byl Budoucí kupující před podpisem této Smlouvy seznámen (např. marketingová dokumentace, brožury, vizualizace, webové stránky apod.), které nejsou součástí této Smlouvy nebo jejích příloh, nejsou závazné a Budoucímu kupujícímu tedy z těchto mimosmluvních dokumentů a skutečností nemohou vzniknout žádná práva ani nároky. Výše uvedené se nevztahuje na oficiální dokumenty Budoucího prodávajícího nebo Financující banky, ve kterých bude výslovně uvedeno, že jsou závazné. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že jakákoliv specifikace či standard vybavení, zařízení či technické řešení (včetně umístění a způsobu realizace přizdívek v koupelnách a/nebo jiných místnostech) popsané v této Smlouvě (včetně příloh této Smlouvy, katalogu standardního vybavení či propagačních materiálech) nebo ve stavební dokumentaci včetně uvedených výrobců mají informativní charakter a Budoucí prodávající je oprávněn se od těchto specifikací, standardů, zařízení či technických řešení v nezbytných případech za předpokladu zachování minimálně stejných, příp. vyšších standardů použitých materiálů a za předpokladu zachování užitných vlastností v plném rozsahu odchýlit, aniž by tato odchylka vyvolávala změnu nebo měla vliv na platnost kteréhokoliv ustanovení této Smlouvy.

10.8 Tuto Smlouvu je možné změnit pouze písemnou formou a po souhlasu obou Smluvních stran, ve formě oboustranně podepsaných dodatků k této Smlouvě. Jiná forma změny Smlouvy se výslovně vylučuje. Každá Smluvní strana může namítnout neplatnost dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním. Neuplatní-li Budoucí prodávající jakýkoli nárok nebo nevykoná právo podle této Smlouvy, nebo je vykoná se zpožděním či pouze částečně, nebude to znamenat vzdání se těchto nároků nebo práv. Vzdání se práva z titulu porušení této Smlouvy nebo práva na nápravu anebo jakéhokoliv jiného práva podle této Smlouvy musí být vyhotoveno písemně. Ustanovení § 562 odst. 1 a § 582 odst. 2 Občanského zákoníku se pro účely tohoto článku Smlouvy nepoužijí.

10.9 Ustanovení Kupní smlouvy se mohou od této Smlouvy odchýlit zejména z důvodů případných faktických či technických změn, nesmí se však změnit podstatné náležitosti Kupní smlouvy, zejména Kupní cena (není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak). Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající je oprávněn převést svá práva a povinnosti z této Smlouvy, a to včetně práva a povinnosti uzavřít Kupní smlouvu, na třetí osobu, která bude namísto Budoucího prodávajícího realizovat Projekt za předpokladu, že dle nejlepšího vědomí Budoucího prodávajícího nedojde v důsledku takového převodu ke zhoršení postavení Budoucího kupujícího z této Smlouvy a/nebo z Kupní smlouvy. Budoucí kupující tímto s takovým převodem výslovně souhlasí a poté, co mu bude převod práv a povinností na třetí osobu Budoucím prodávajícím písemně oznámen, zavazuje se s uvedenou třetí osobou jednat jako s Budoucím prodávajícím a je povinen ve vztahu k této třetí osobě, která vstoupí

do práv a povinností Budoucího prodávajícího z této Smlouvy, dodržovat veškerá ustanovení této Smlouvy ve stejném rozsahu, jako kdyby k převodu práv a povinností nedošlo, tj. je zejména povinen uzavřít s takovou třetí osobou za podmínek stanovených v této Smlouvě Kupní smlouvu a uhradit této třetí osobě Kupní cenu. Bude-li to nezbytné, zavazují se Smluvní strany uzavřít dodatek k této Smlouvě za účelem aktualizace těch ustanovení této Smlouvy, která budou změnou v osobě Budoucího prodávajícího dotčena. Smluvní strany se dále dohodly, že Budoucí kupující je oprávněn požádat Budoucího prodávajícího o převod práv a povinností z této Smlouvy, a to včetně práva a povinnosti uzavřít Kupní smlouvu na třetí osobu, která bude příbuznou osobou Budoucího kupujícího v řadě přímé a/nebo na společnost s ručením omezeným, jejímž jednatelem a jediným společníkem bude Budoucí kupující a/nebo příbuzný Budoucího kupujícího v řadě přímé a Budoucí prodávající takové postoupení umožní, pokud (a) postupníkem (novým budoucím kupujícím) bude výše uvedená osoba, (b) Budoucí kupující, příslušný postupník a Budoucí prodávající uzavřou smlouvu o postoupení této Smlouvy ve znění navrženém Budoucím prodávajícím, (c) postupník před uzavřením smlouvy o postoupení této Smlouvy řádně splní požadavky Budoucího prodávajícího týkající se plnění povinností v oblasti AML (zejména se postupník podrobí identifikaci a vyplní příslušný formulář předložený Budoucím prodávajícím a následná kontrola postupníka Budoucím prodávajícím dle uvážení Budoucího prodávajícího umožní uzavření smlouvy o postoupení této Smlouvy) a v oblasti ochrany osobních údajů (zejména postupník podepíše souhrn informací o zpracování osobních údajů předložený Budoucím prodávajícím) a (d) Budoucí kupující či jakákoliv třetí osoba nebude jakýmkoliv způsobem veřejně nabízet koupi Předmětu budoucí koupě (resp. postoupení práv a povinností z této Smlouvy či uzavření Kupní smlouvy), a to zejména formou inzerování na internetových stránkách, v mobilních aplikacích či v tištěné podobě.

10.10 Budoucí kupující tímto bere na vědomí, že Budoucí prodávající, popř. osoba s Budoucím prodávajícím propojená či tvořící jakoukoli z forem podnikatelských seskupení nebo osoba, na které má osoba s Budoucím prodávajícím propojená či tvořící jakoukoli z forem podnikatelských seskupení, přímo či nepřímo, jakýkoliv podíl (kterákoliv z těchto osob dále jen „**Oprávněná osoba**“), v sousedství Budovy a/nebo Projektu na pozemcích, které jsou v současnosti ve vlastnictví Oprávněné osoby a/nebo třetí osoby, připravuje, provádí výstavbu a/nebo bude pokračovat s výstavbou rezidenčních a/nebo nerezidenčních projektů, které jsou a/nebo budou realizovány v oblasti 1000 m vzdušnou čarou od nejbližší hranice Stávajících pozemků (dále jen „**Dotčené území**“). Budoucí kupující se zavazuje nebránit (budoucím) územním, stavebním a jiným souvisejícím řízením vedeným v souvislosti s (budoucí) výstavbou realizovanou Oprávněnou osobou na/v Dotčeném území, jestliže tato výstavba bude plánována způsobem neodporujícím současnému rozvoji okolí Projektu. Budoucí kupující tímto bere na vědomí, že stejný závazek bude obsažen také v Kupní smlouvě a Budoucí kupující se zavazuje Kupní smlouvu s výše uvedenými ustanoveními uzavřít. Budoucí kupující odškodní (a také v Kupní smlouvě se zaváže odškodnit) Oprávněnou osobu za jakékoli náklady, pohledávky, nároky, soudní žaloby, újmy, ztráty nebo výdaje, které vznikly nebo vzniknou Oprávněné osobě jako důsledek jakéhokoli jednání nebo opomenutí Budoucího kupujícího při výkonu jeho povinností vyplývajících z čl. 10.10 této Smlouvy nebo v důsledku nesplnění nebo vadného či pozdního splnění kterékoli povinnosti Budoucího kupujícího vyplývající z čl. 10.10 této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s tímto článkem 10.10 Smlouvy nebylo jejich úmyslem sjednat slib odškodnění ve smyslu § 2890 a násl. Občanského zákoníku a z tohoto důvodu vylučují aplikaci ustanovení § 2890 až 2893 Občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že povinnost Budoucího kupujícího týkající se odškodnění podle tohoto čl. 10.10 Smlouvy nelze vypovědět a v nejširším rozsahu povoleném právními předpisy povinnost k odškodnění trvá i po ukončení účinnosti této Smlouvy.

10.11 Budoucí kupující tímto bere na vědomí a souhlasí, že všechny pohledávky a finanční nároky Budoucího prodávajícího vyplývající z této Smlouvy mohou být postoupeny Financující bance.

10.12 Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající je oprávněn započíst jakoukoliv svou pohledávku za Budoucím kupujícím (splatnou nebo dosud nesplatnou) proti jakékoliv pohledávce Budoucího kupujícího za Budoucím prodávajícím (splatné nebo dosud nesplatné) bez předchozího písemného souhlasu Budoucího kupujícího.

10.13 Smluvní strany se dohodly, že pojem „zajistit“ (nebo pojmy podobného významu, včetně zajistit splnění nebo povinnost zajistit, že třetí osoba splní konkrétní povinnost) znamená závazek k tomu, že třetí osoba splní, co bylo ujednáno.

10.14 Budoucí kupující, fyzická osoba, potvrzuje, že byl v souladu s Nařízením Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a navazující legislativou, v platném znění, při uzavírání této Smlouvy ze strany Budoucího prodávajícího informován o skutečnostech týkajících se zpracování osobních údajů poskytnutých Budoucímu prodávajícímu před a/nebo při uzavírání této Smlouvy (jako je jméno, datum narození, rodné číslo, kontaktní údaje a nezbytné informace týkající se osobního stavu a úpravy majetkových poměrů, především o případném SJM, apod.), zejména že byl informován o: (i) osobě správce (Budoucí prodávající) a o osobách dalších společných správců, kteří shromažďují a dále zpracovávají jeho osobní údaje, (ii) účelech zpracování jeho osobních údajů (jako jsou správa klientských vztahů, plnění smluvních a mimosmluvních povinností Budoucího prodávajícího a příprava navazující smluvní dokumentace, spolupráce s partnery, poradci a orgány veřejné moci) a právním základu tohoto zpracování (plnění Smlouvy a provádění opatření přijatých před uzavřením Smlouvy, plnění právních povinností správce a oprávněné zájmy správce), (iii) kategoriích příjemců jeho osobních údajů (smluvní partneři a dodavatelé Budoucího prodávajícího, zpracovatelé osobních údajů, poskytovatelé financování a další osoby náležející do skupiny osob vlastníků Budoucího prodávajícího), a dále že byl poučen o svých právech v souvislosti s zpracováním osobních údajů a potvrzuje, že podaným informacím porozuměl. Bližší údaje o zpracování osobních údajů jsou dostupné v písemné formě na webových stránkách www.pentarealestate.com/cs/gdpr/.

10.15 Smluvní strany se zavazují podepsat další potřebné dokumenty, popř. učinit jiná faktická či právní jednání, které jsou nezbytná či žádoucí za účelem naplnění účelu této Smlouvy.

10.16 Smluvní strany výslovně potvrzují, že hlavní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a že Budoucí kupující měl příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany výslovně potvrzují, že veškerá ujednání této Smlouvy jsou pro ně srozumitelná. Smluvní strany přebírají nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku. Budoucí kupující potvrzuje, že si je vědom povahy a hodnoty plnění, která Budoucí prodávající a Budoucí kupující mají poskytnout podle této Smlouvy, souhlasí s podmínkami a cenami těchto plnění, prohlašuje, že nejde o plnění, která by vůči sobě byla v hrubém nepoměru a vzdává se práva požadovat zrušení této Smlouvy podle ustanovení § 1793 Občanského zákoníku.

10.17 Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, že jejímu obsahu porozuměly, že nebyla uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojují své podpisy.

10.18 Přílohy, které tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha č. 1: Situace Projektu
Příloha č. 2: Plán Bytu (včetně umístění Bytu v Budově) a Situace Zahrady (je-li výlučné právo užívání Zahrady jako Předmět budoucí koupě předmětem převodu na základě této Smlouvy)
Příloha č. 3: Plán Společné části – Garáže a/nebo jiných částí Budovy, ve kterých je umístěno Parkovací stání a/nebo Vedlejší prostor – sklep, včetně jejich číselného označení
Příloha č. 4: Standardní provedení
Příloha č. 5: Vzor Kupní smlouvy
Příloha č. 6: Informace o podmínkách pro vzdání se zástavního práva stávající Financující banky

V Praze dne ……

……
**Rezidence Nový Žižkov a.s.**
Michal Bakaj
na základě plné moci

……
**Rezidence Nový Žižkov a.s.**
Petra Ryšánková
na základě plné moci

V Praze dne ……

……
Budoucí kupující
jméno: **…**

VZOR