

## Smlouva o smlouvě budoucí kupní

uzavřená níže uvedeného dne dle § 1785 a násl. občanského zákoníku mezi:

**STEMASTAV s.r.o.**, IČO: 28947860  
se sídlem: Růžová 951, 110 00 Praha  
zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 155095  
zastoupená **Štefan Smiešny**, jednatelem  
(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

....., r.č. ....  
trvale bytem .....  
(dále jen „**Budoucí kupující**“)

(dále společně též „**Smluvní strany**“)

a

**DANĚ A FINANCE, spol. s r.o.**, IČO 256 47 903  
se sídlem Nárožní 2787/7a, Stodůlky, 158 00 Praha 5,  
zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka .....  
zastoupená Ihorem Bobelskyym, jednatelem  
(dále jen „**Zprostředkovatel**“)

### A.

1. **Budoucí prodávající** prohlašuje, že má, ve svém výlučném vlastnictví pozemek parc. č. **80/146** – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Vysoký Újezd u Berouna, zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. **557** vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, pro obec Vysoký Újezd a k.ú. Vysoký Újezd u Berouna (dále jen jako „**Nemovité věci**“).
2. **Budoucí prodávající** se zavazuje vystavit na Nemovitých věcech budovu – rodinný dům označený jako **RD5** (dále jen „**Dům**“), tak jak je popsán v projektové dokumentaci, jejíž kopie byla předána **Budoucímu kupujícímu** při podpisu této Smlouvy, což **Budoucí kupující** tímto stvrzuje. **Budoucí prodávající** prohlašuje, že ~~zajistí~~/**má vydané** platné stavební povolení k provedení stavby Domu. **Budoucí prodávající** se zavazuje dokončit výstavbu Domu v předběžné lhůtě do **15.12.2019** Termínem dokončení se rozumí datum podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, nebo žádosti o přidělení čísla popisného. Termín dokončení se prodlužuje o počet dní, kdy teplota v místě výstavby Domu klesne pod 0 °C, měřeno v 7.00 hod; záznam o denní teplotě je součástí stavebního deníku vedeného v rámci výstavby.
3. **Budoucí prodávající** je oprávněn vystavit Dům prostřednictvím třetí osoby, případně třetí osobu zmocnit k jednáním, kdy se má za to, že taková osoba vystupuje ve všech jednáních za **Budoucího prodávajícího**. Kde se v této Smlouvě hovoří o **Budoucím prodávajícím**, může taková jednání činit i tato třetí osoba. Veškerou odpovědnost za toto jednání nese **Budoucí prodávající**.
4. Smluvní strany se zavazují, že na výzvu **Budoucího prodávajícího** uzavřou do 30 dnů ode dne nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu k Domu, resp. ode dne vydání dokladu o přidělení čísla popisného příslušným obecním úřadem v případě, kdy není kolaudace domu ze zákona vyžadována, ne však dříve než ke dni úhrady celé Kupní ceny specifikované v odst. 6 tohoto článku Smlouvy,

5. Předmětem Kupní smlouvy bude převod práv a povinností k Nemovitým věcem včetně jejich všech součástí a příslušenství, tj. včetně Domu. V případě, že nedojde ve výše uvedeném termínu k uzavření Kupní smlouvy z důvodu na straně Budoucího kupujícího, nenese Budoucí prodávající odpovědnost za škodu na Nemovitých věcech, ani na Domu vzniklou od okamžiku, kdy Budoucím kupujícím uplynul termínu k uzavření Kupní smlouvy.

Smluvní strany se dohodly na konečné kupní ceně Nemovitých věcí ve výši **9.249.083,- Kč** včetně 15% DPH (slovy: .....korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“), která bude zaplacená Budoucím kupujícím následovně:

- a) první zálohu na Kupní cenu ve výši **100.000,- Kč** zaplatil Budoucí kupující z vlastních zdrojů na účet prodávajícího č. ....../.... vedený u Česká spořitelna, a.s. před uzavřením této Smlouvy,
  - b) druhá záloha na Kupní cenu ve výši **924.908,3,-Kč**, (slovy: ....korun českých), tj. ve výši 10% Kupní ceny po odpočtu první zálohy na Kupní cenu, je splatná do 15 dnů od vydání pravomocného stavebního povolení na Dům a v případě již vydaného pravomocného stavebního povolení ke dni podpisu této Smlouvy, **do 10 dnů** od podpisu této Smlouvy, a to vše na č. ....../.... vedený u ....., a.s. (změny vybavení domu lze činit až po úhradě druhé zálohy)
  - c) doplatek Kupní ceny ve výši **.....,0 Kč**, (slovy: ..... korun českých) odpovídající 90% Kupní ceny, je splatný na základě vystaveného daňového dokladu do 15 dnů od nabytí právních účinků kolaudačního souhlas, příp. ke dni vydání dokladu o přidělení čísla popisného v případě, kdy se kolaudační souhlas ze zákona nevyžaduje, nejpozději však do 15 dnů od předání a převzetí Domu Budoucímu kupujícímu;
6. Budoucí prodávající je oprávněn zvýšit/snížit Kupní cenu v případě legislativní změny zákona o dani z přidané hodnoty, dle které se v daný okamžik účinné legislativy uplatní na prodej Domu a Nemovitých věcí jiná sazba daně z přidané hodnoty než 15%. O tuto změnu v sazbě daně bude zvýšena/snížena i příslušná platba podle odst. 6. této Smlouvy a v případě změny sazby platné pro celou Kupní cenu bude o změnu v sazbě daně dosud uhrazených záloh navýšena/snížena nejbližší splatná záloha či doplatek Kupní ceny.
7. Budoucí prodávající se zavazuje, že jako zástavce uzavře před podpisem Kupní smlouvy s bankou nebo stavební spořitelnou (dále jen „**Banka**“), jako zástavním věřitelem, smlouvu zástavní, jejímž předmětem bude zajištění pohledávky Banky vůči Budoucímu kupujícímu jako úvěrovému dlužníkovi na základě samostatné smlouvy o úvěru, ze které bude vyplývat závazek Banky poskytnout Budoucímu kupujícímu úvěr ve výši dostačující pro zaplacení Kupní ceny nebo její části (dále jen „**Smlouva o úvěru**“) v případě, že Budoucí kupující bude hradit Kupní cenu či její část prostřednictvím úvěru, zřízením zástavního práva k Nemovitým věcem, přičemž na základě této zástavní smlouvy bude vloženo zástavní právo k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí, a dále se zavazuje, že podepíše příslušný návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Budoucí kupující je povinen předložit Budoucímu prodávajícímu Smlouvu o úvěru a návrh zástavní smlouvy do 120 dnů od podpisu této Smlouvy. V opačném případě se zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši **20.000,- Kč**, která je splatná ke dni předložení těchto dokumentů.
8. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu součinnost k umožnění splnění podmínek stanovených Bankou pro uzavření Smlouvy o úvěru a čerpání hypotéčního úvěru. Veškeré náklady spojené s uzavřením Smlouvy o úvěru,

čerpání hypotečního úvěru a zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí nese Budoucí kupující.

9. V případě, že kterákoliv smluvní strana poruší povinnost uzavřít Kupní smlouvu podle podmínek této Smlouvy, je povinna zaplatit druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy: Pět set tisíc korun českých). Povinnost uzavřít Kupní smlouvu zahrnuje mimo jiné podpis v pěti vyhotoveních, z toho alespoň jednou s ověřeným podpisem, a prostý podpis návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Budoucího kupujícího k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí ve dvou vyhotoveních. Budoucí prodávající je oprávněn započíst na smluvní pokutu zaplacenou část zálohy na Kupní cenu podle odst. 3. tohoto článku. Právo na náhradu škody tím není dotčeno. Za porušení povinnosti uzavřít kupní smlouvu se nepovažuje, pokud smluvní strana odmítla podepsat kupní smlouvu z důvodu porušení jiných smluvních povinností druhou stranou.
10. tento článek se vypustí.
11. V případě, že nedojde k uzavření Kupní smlouvy, nedojde ani k opakovanému zápisu zástavní smlouvy podle odst. 8. tohoto článku Smlouvy, nebo od této smlouvy kterákoliv Smluvní strana odstoupí, Budoucí prodávající vrátí prostředky čerpané Budoucím kupujícím na základě Smlouvy o Úvěru přímo na účet Banky a vlastní prostředky Budoucím kupujícím vrátí Budoucím kupujícím, a to do 5 pracovních dní od obdržení žádosti o jejich vrácení od Budoucího kupujícího opatřené doložkou o legalizaci jeho podpisu. V případě, že nedojde k uzavření Kupní smlouvy z důvodu na straně Budoucím kupujících, má Budoucí prodávající nárok na započtení všech nároků z této či jiné smlouvy. V opačném případě je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucím kupujícím i prostředky za případné klientské změny.
12. V případě odstoupení od této Smlouvy Budoucím kupujícím z důvodů, který nezaviní Budoucí prodávající, vzniká Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši první zálohy na Kupní cenu, tj. ve výši uvedené v odst. 6. písm. a) tohoto článku Smlouvy a smluvní pokuty ve výši 100% hodnoty klientský změn podle čl. C. odst. 1. této Smlouvy.
13. V případě odstoupení od této smlouvy Budoucím kupujícím z důvodu, který zavinil Budoucí prodávající nebo v případě odstoupení od této smlouvy Budoucím prodávajícím, vzniká nárok na smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč a náhradu škody.

## B.

Za podmínek uvedených v části A. této Smlouvy se Smluvní strany zavazují uzavřít Kupní smlouvu tohoto znění:

---

### ***Kupní smlouva***

*uzavřená níže uvedeného dne podle ustanovení § 2079 a násl. občanského zákoníku mezi:*

**DANĚ A FINANCE, spol. s r.o.**, IČO 256 47 903  
se sídlem Nárožní 2787/7a, Stodůlky, 158 00 Praha 5,  
zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 57888  
zastoupená Ihorem Bobelským, jednatelem  
(dále jen „**Prodávající**“)

a

..... r.č. ....  
trvale bytem:.....  
....., r.č. ....  
trvale bytem.....  
(dále jen „**Kupující**“)

(dále společně též „**Smluvní strany**“)

## I.

### **Předmět Smlouvy**

Prodávající prohlašuje, že má, ve svém výlučném vlastnictví pozemek parc. č. .... – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Vysoký Újezd u Berouna, zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. 5... vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, pro obec Vysoký Újezd a k.ú. Vysoký Újezd u Berouna. Součástí pozemku je zejména stavba čp. .... – rodinný dům (dále jen jako „**Nemovité věci**“).

## II.

### **Projev vůle Smluvních stran**

Prodávající touto Smlouvou prodává Kupující Nemovité věci uvedené v čl. I. této Smlouvy se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a příslušenstvími tak, jak ona tyto Nemovité věci vlastní, a Kupující Nemovité věci přijímá do svého **výlučného** vlastnictví a zavazuje se zaplatit Prodávající sjednanou kupní cenu podle podmínek této Smlouvy.

## III.

### **Kupní cena a platební podmínky**

1. Smluvní strany se dohodly na konečné kupní ceně za Nemovité věci uvedené v čl. I. této Smlouvy ve výši:

=.....,- Kč=

(slovy: ..... korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“).

2. Kupující zaplatí sjednanou Kupní cenu dle čl. III. odst. 1. této Smlouvy následovně:

a) první část Kupní ceny ve výši .....,- Kč zaplatil Kupující z vlastních zdrojů na bankovní účet Prodávající č. účtu ..... vedený u ..... před podpisem této Smlouvy a Smluvní strany považují Kupní cenu co do její první části ke dni podpisu této Smlouvy za řádně uhrazenou,

b) druhou část Kupní ceny ve výši .....,- Kč zaplatí Kupující z prostředků hypotéčního úvěru poskytnutého jí ....., a.s. (dále jen „**Banka**“) na bankovní účet / úschovný účet č. účtu ..... vedený u .....

3. Prodávající jako zástavce uzavřel s Bankou jako zástavním věřitelem smlouvu zástavní, jejímž předmětem bylo zajištění pohledávky Banky vůči Kupující jako úvěrovému dlužníkovi na základě Smlouvy o úvěru vzhledem k tomu, že Kupující hradí část Kupní ceny prostřednictvím úvěru, zřízením zástavního práva k Nemovitým věcem, přičemž na

*základě této zástavní smlouvy bylo vloženo zástavní právo k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí.*

#### **IV.**

##### **Prohlášení Smluvních stran**

- 1. Prodávající prohlašuje, že Nemovité věci nemají žádné právní vady, zejména že na nich neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní ani jiná užívací práva žádných osob, ani práva věřitelů vyplývající z nařízeného výkonu rozhodnutí nebo exekuce a že jí není známo, že by byly předmětem jakéhokoli správního či soudního řízení, včetně řízení insolvenčního a exekučního, vyjma dále uvedených či zřízených na základě právních jednání Kupující nebo ve prospěch Kupující či s jejím souhlasem. Prodávající dále prohlašuje, že k Nemovitým věcem jsou zřízena věcná břemena, která vyplývají z právních předpisů a smluv s obcí a se správci sítí ( ČEZ, distribuce, a.s., Středočeská plynárenská, a.s. (RWE ENERGIE s.r.o.), VAK Beroun, a.s., O2 Czech Republic, a.s. resp. Česká telekomunikační infrastruktura a.s., jejich sesterské nebo dceřiné společnosti. Prodávající prohlašuje, Nemovité věci jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch Banky z titulu úhrady části Kupní ceny Kupujícím z hypotečního úvěru. Prodávající také prohlašuje, že neučinil žádné právní jednání nebo neopomněl povinnosti, které po něm lze spravedlivě požadovat a které by zapříčinily do budoucna, že Nemovité věci budou předmětem správního či soudního řízení.*
- 2. Prodávající prohlašuje, že nemá ve vztahu k České republice žádné závazky z důvodu daňové, poplatkové či jiné povinnosti, na základě které bylo k Nemovitým věcem uplatněno či zapsáno zástavní právo dle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád.*
- 3. Prodávající dále prohlašuje, že jí nejsou známy žádné věcné vady Nemovitých věcí, na které by měla Kupující upozornit, stejně jako že jí nejsou známy žádné jiné právní povinnosti na Nemovitých věcech vážnoucí.*
- 4. Prodávající prohlašuje, že neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně Nemovitých věcí zakládaly práva uvedená v odst. 1 tohoto článku, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně Nemovitých věcí podány žádné návrhy na zápis takových práv do katastru nemovitostí, vyjma uvedených v odst. 1 tohoto článku a těch, které plynou z právních jednání Kupující nebo ve prospěch Kupující či s jejím souhlasem.*
- 5. Prodávající dále prohlašuje, že jí není známo, že by na Nemovitých věcech vážly jakékoliv ekologické závady či zátěže, které by mohly znemožnit či podstatně omezit užívání Nemovitých věcí.*
- 6. Prodávající se zavazuje, že do dne vkladu vlastnického práva k Nemovitým věcem ve prospěch Kupující do katastru nemovitostí podle této Smlouvy nezřídí ve prospěch třetích osob žádná nová práva ve smyslu odst. 1 tohoto článku a ani jinak Nemovité věci nezatíží.*
- 7. V případě, že kterékoliv tvrzení Prodávajícího uvedené v odst. 1 až 4 tohoto článku se kdykoliv ukáže být nepravdivé nebo neúplné nebo v případě, že Prodávající poruší závazek podle odst. 6 tohoto článku, a takový závadný stav nenapraví ani v přiměřené k tomu jí poskytnuté lhůtě, je Kupující oprávněna od této Smlouvy odstoupit nebo případně dle své volby požadovat přiměřenou slevu z Kupní ceny. V případě odstoupení se tato Smlouva ruší od počátku a Smluvní strany jsou povinny si vrátit již navzájem poskytnutá plnění podle této Smlouvy. Prodávající vrátí prostředky na účet, ze kterého mu byly připsány, tj. přímo Bance a Kupujícím, a to do 5 pracovních dní od obdržení žádosti o jejich vrácení, podepsanou Kupující opatřenou doložkou o legalizaci jejího podpisu Současně vznikl Kupujícím nárok na náhradu škody.*

8. Kupující prohlašuje, že je jí dostatečně znám faktický i právní stav Nemovitých věcí, se kterým se důkladně seznámila při prohlídce Nemovitých věcí, jejíž provedení jí umožnila Prodávající před podpisem této Smlouvy, jakož i na základě aktuálního výpisu z katastru nemovitostí.

## V.

### **Návrh na vklad do katastru nemovitostí**

1. Smluvní strany podepsaly současně s touto Smlouvou i návrh na vklad vlastnického práva Kupující k Nemovitým věcem podle této Smlouvy do katastru nemovitostí . Prodávající návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitým věcem na základě této Smlouvy ve lhůtě 5 pracovních dnů poté, co převezme návrh na vklad vlastnického práva a tuto Smlouvu s ověřenými podpisy od Smluvních stran.
2. Smluvní strany se zavazují, pro případ, že by nedošlo k zápisu vlastnického práva ve prospěch Kupující k Nemovitým věcem podle této Smlouvy do katastru nemovitostí z formálních důvodů nebo z důvodu nesplnění některé zákonné podmínky pro vklad práva do katastru nemovitostí, že nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne doručení eventuální výzvy nebo rozhodnutí katastrálního úřadu doplní nebo doloží požadované listiny nebo skutečnosti, popřípadě že v téže lhůtě uzavřou dodatek k této Smlouvě nebo novou smlouvu o převodu Nemovitých věcí tak, aby vytykávané vady byly odstraněny a vlastnické právo ve prospěch Kupující k Nemovitým věcem bylo do katastru nemovitostí zapsáno. Neposkytne-li některá ze Smluvních stran svým zaviněným jednáním výše uvedenou součinnost, je Smluvní strana, která neposkytla součinnost, povinna uhradit druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši .....,- Kč. Vznik nároku na smluvní pokutu zakládá právo po uplynutí dodatečně poskytnuté přiměřené lhůty druhé Smluvní strany na odstoupení od Smlouvy a na náhradu škody.
3. Pro případ, že nedojde ke vkladu vlastnického práva Kupující k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí nejpozději do 6 (šesti) měsíců ode dne podání prvního návrhu na vklad podle této Smlouvy, je kterákoliv Smluvní strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit. V případě, že k tomu dojde zaviněným jednáním jedné ze Smluvních stran, vzniká druhé Smluvní straně nárok na smluvní pokutu tak, jak je uvedeno v odst. 2. tohoto článku a na náhradu škody..
4. Pro případ, že sice dojde ke vkladu, ale Nemovité věci budou zatíženy jakoukoliv právní vadou uvedenou v čl. IV. odst. 1. této Smlouvy k tíži Kupující jako nového vlastníka mimo právních vad výslovně uvedených v čl. IV. odst. 1. a 4. této Smlouvy, a tento závadný stav prodávající neodstraní ani v přiměřené k tomu jim poskytnuté lhůtě, je Kupující oprávněna od této Smlouvy odstoupit. V případě odstoupení se tato Smlouva ruší od počátku a Smluvní strany jsou povinny si vrátit již navzájem poskytnutá plnění podle této Smlouvy. Prodávající vrátí prostředky na účet, ze kterého mu byly připsány, tj. přímo Bance a Kupujícímu, a to do 5 pracovních dní od obdržení žádosti o jejich vrácení, podepsanou Kupujícími opatřenou doložkou o legalizaci jeho podpisu. Současně vzniká kupující nárok na náhradu škody.
5. Správní poplatek za návrh na vklad vlastnického práva Kupující k Nemovitým věcem podle této Smlouvy do katastru nemovitostí platí prodávající.

## VI.

### **Předání Nemovitých věcí**

Smluvní strany potvrzují, že Prodávající předal Nemovité věci Kupující k užívání před podpisem této Smlouvy. O předání a převzetí Nemovitých věcí Smluvní strany sepíší ke dni

*předání a převzetí předávací protokol, nebo se dohodnou na tom, že užívací právo přechází na Kupující automaticky k výše uvedenému termínu, a to s ohledem na povahu Nemovitých věcí.*

## **VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

- 1. Tato Smlouva a právní poměry z ní vzešlé a s ní související se řídí právními předpisy České republiky, zejména pak ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.*
- 2. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední Smluvní stranou.*
- 3. Tuto Smlouvu lze měnit, doplňovat nebo rušit pouze písemně, nikoliv ovšem prostřednictvím elektronických zpráv bez zaručeného elektronického podpisu ve smyslu zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 910/2014 ze dne 23. července 2014 o elektronické identifikaci a službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce na vnitřním trhu a o zrušení směrnice 1999/93/ES.*
- 4. Smluvní strany vylučují úpravu Smlouvy odkazem na obchodní podmínky. Smluvní strany dále vylučují, aby byla smlouva uzavřena postupem podle ustanovení § 1740 a § 1757 Občanského zákoníku, tzn. uzavření Smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky této Smlouvy. Smluvní strany dále vylučují přechod dluhu zajištěného jistotou i povinnost zproštění dlužníka plnit věřiteli zajištěný dluh podle ustanovení § 1888 a § 1889 Občanského zákoníku.*
- 5. Vlastnické právo k Nemovitým věcem nabyde Kupující na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí, a to s právními účinky zpětně ke dni podání návrhu na vklad tomuto katastrálnímu úřadu.*
- 6. Tato Smlouva se vyhotovuje v pěti stejnopisech, přičemž jedno vyhotovení je určeno pro každou ze Smluvních stran, jedno vyhotovení je určeno pro Banku a jedno, s ověřenými podpisy, bude předáno spolu se dvěma stejnopisy návrhu na vklad prodávajícímu.*
- 7. Smluvní strany prohlašují, že jsou svéprávné k uzavření této Smlouvy a svéprávnost jim nebyla zúžena ani jinak změněna rozhodnutím soudu.*
- 8. Smluvní strany si jsou povinny poskytnout potřebnou součinnost, kterou je po ní spravedlivé požadovat, aby došlo k naplnění této smlouvy.*
- 9. Smluvní strany prohlašují, že si návrh této Smlouvy pozorně a pečlivě přečetly, že vyjadřuje jejich vážně míněnou a svobodně projevenou vůli a jako takovou tuto Smlouvu podepisují.*

*V Praze dne \_\_\_\_\_  
Prodávající:*

*Kupující:*

---

## **C.**

- 1. Budoucí prodávající zajistí výstavbu Domu v souladu s projektovou dokumentací v úrovni vybavení Standard, jehož podrobný výčet je uveden v příloze č. 1 této Smlouvy. Budoucí kupující je oprávněn do 15 dnů od uzavření této Smlouvy písemně Budoucímu prodávajícímu oznámit, že žádá výstavbu Domu ve vyšším standardu, a to buď ve verzi Nadstandard, nebo Exklusive, jak plyne z přílohy č. 1 této Smlouvy. O rozdíl mezi úrovní*

Standard a zvolenou úrovní Budoucím kupujícím se navyšuje Kupní cena a tento rozdíl, jehož výše je uvedena v příloze č. 1 této Smlouvy bez DPH, bude navyšen o příslušnou sazbu daně z přidané hodnoty a je splatný do 15 dnů od podpisu této Smlouvy. V případě, že dojde ze strany Budoucího kupujícího po uplynutí této lhůty k jakémukoliv požadavku na změnu jednotlivých položek uvedených v příloze č. 1, je Budoucí prodávající oprávněn takové žádosti vyhovět s tím, že navýšení Kupní ceny o tuto položku je splatné do 15 dnů od písemného odsouhlasení takové změny Budoucím prodávajícím; v případě nevyhovění takové žádosti může Budoucí kupující navrhnout, že tato položka nebude Budoucím prodávajícím realizována, přičemž v případě souhlasu Budoucím prodávajícím dojde ke snížení Kupní ceny o částku, kterou určí Budoucí prodávající, kdy Kupní cena bude snížena v rámci doplatku Kupní ceny podle čl. A odst. 5. písm. c) této Smlouvy. V případě nesouhlasu Budoucího prodávajícího s požadavkem Budoucího kupujícího není Budoucí kupující oprávněn svou změnu dále požadovat.

2. Budoucí kupující je oprávněn sám kontrolovat průběh realizace Domu, nebo si zvolit třetí osobu, která bude takovou kontrolu provádět (dále jen „**Stavební dozor**“). Stavební dozor je oprávněn každý den před započítáním prací se dostavit na staveniště, nahlédnout do stavebního deníku, zkontrolovat dosud provedené práce, konzultovat další práce; Budoucí prodávající však není jakýmikoliv návrhy Stavebního dozoru vázán. V případě požadované změny Stavebním dozorem je Budoucí prodávající oprávněn této změně vyhovět, přičemž se postupuje přiměřeně podle odst. 1 této Smlouvy, a to i včetně platby administrativního poplatku. Budoucí prodávající je povinen odpovídat a řešit dotazy Stavebního dozoru v rozsahu max. 15 minut denně. Pouze v tomto daném čase, který je počítán od počátku prací Budoucím prodávajícím na Domě, obvykle od 7.00 hod., je Stavební dozor oprávněn vstupovat do prostoru staveniště Domu, pokud Budoucí prodávající nerozhodne jinak.
3. V případě nutného vstupu Budoucího kupujícího na staveniště pro zajištění prací na Domě, které nezajišťuje Budoucí prodávající, je oprávněn Budoucí kupující vstoupit na staveniště v doprovodu Budoucího prodávajícího a dalších osob, a to v čase, který bude předem dohodnut s Budoucím prodávajícím. V případě, že takový vstup bude trvat déle než 1 hodinu, je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu administrativní poplatek ve výši 1.000,- Kč, který je splatný v den uskutečnění takového vstupu.
4. Smluvní strany stanoví, že předaná projektová dokumentace Domu představuje ideální stav, kdy skutečný součet podlahových ploch se může lišit až o +/- 2% oproti projektové dokumentaci, měřeno ve výšce 15 cm nad úrovní podlah Domu, a taková odchylka nemá jakýkoliv vliv na sjednanou Kupní cenu. Dílčí změny ve velikosti skutečné podlahové plochy Domu nesmí mít vliv na počet ani účel jednotlivých místností Domu.
5. Budoucí prodávající prohlašuje, že veškeré konstrukce Domu jsou prováděny dle platných norem ČSN, a to účinných ke dni podpisu této Smlouvy.
6. Budoucí kupující bere na vědomí, že vyobrazení Domu a Nemovitých věcí ve všech propagačních materiálech má pouze informativní charakter a může se od skutečného provedení Domu a Nemovitých věcí lišit.
7. Budoucí kupující je povinen protokolárně převzít Dům a Nemovité věci do 10 dnů po doručení písemné výzvy učiněné Budoucím prodávajícím. Budoucí kupující je povinen převzít Dům i v případě existence vad, které nebrání užívání Domu. V případě sporu, zda vada brání užívání Domu, se má za to, že užívání Domu nebrání žádná vada, pokud k Domu nabyl právních účinků kolaudační souhlas, nebo byl vydán doklad o přidělení čísla popisného Domu. Budoucí prodávající je povinen určit v předávacím protokolu

lhůtu, do kdy odstraní vytýkané vady, případně proč vady neuznává. V případě, že nedojde ve výše uvedené lhůtě k převzetí Domu a Nemovitých věcí Budoucím kupujícím, má se za to, že Dům a Nemovitě věci jsou protokolárně předány a převzaty bez vad k poslednímu dni této lhůty. Lhůta pro převzetí Nemovitých věcí se Budoucí Kupující prodlužuje o dny, kdy Nemovitě věci nemohla prokazatelně převzít.

8. Budoucí prodávající prohlašuje, že k Nemovitým věcem jsou zřízena věcná břemena, která vyplývají z právních předpisů a smluv s obcí a se správci sítí ( ČEZ, distribuce, a.s., Středočeská plynárenská, a.s. (RWE ENERGIE s.r.o.), VAK Beroun, a.s., O2 Czech Republic, a.s. resp. Česká telekomunikační infrastruktura a.s., jejich sesterské nebo dceřiné společnosti.
9. Budoucí kupující je povinen do 5 dnů od převzetí Domu nahlásit změnu odběratele příslušnému dodavateli elektrické energie. Formulář bude přílohou předávacího protokolu.
10. Budoucí kupující je seznámen s tím, že v okolí Nemovitých věcí probíhá výstavba a zavazuje se strpět tuto výstavbu.
11. V případě prodlení Budoucího kupujícího s plněním peněžních dluhů dle této Smlouvy, vzniká Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý byt i započatý den prodlení, nejvýše však do 5% Kupní ceny.
12. Budoucí prodávající poskytuje Budoucímu kupujícímu na Dům zákonnou záruku, tj. v délce 5 let na stavební konstrukce a v délce 2 let na dodané zařízení a vybavení Domu, pokud výrobce zařízení a vybavení nestanoví záruku delší.
13. Budoucí kupující se zavazuje umožnit umístit na vhodném místě oplocení Nemovitých věcí reklamní panel zhotovitele Domu, který na své náklady vyhotoví Budoucí prodávající, a to po dobu 24 měsíců od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu, nebo od vydání dokladu o přidělení čísla popisného.
14. Budoucí prodávající není povinen uzavřít Kupní smlouvu uvedenou v čl. B této Smlouvy před úhradou veškerých peněžních závazků Budoucímu kupujícímu, které je povinen hradit před podpisem Kupní smlouvy, a to ať již z titulu Kupní smlouvy, plateb nad rámec vybavení Standard, administrativních poplatků, či smluvních pokut, úroků z prodlení a náhrad újm.

#### **D.**

15. Tato Smlouva a právní poměry z ní vzešlé a s ní související se řídí právními předpisy České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
16. Budoucí prodávající je oprávněn využít osobní údaje Budoucího kupujícího k uzavření této Smlouvy, Kupní smlouvy a dokumentů na ně navazujících a s nimi souvisejících, k uzavření smluv s třetími osobami související s uzavřením této Smlouvy a smluv souvisejících s výstavbou Domu, a to v nezbytném rozsahu. Budoucí prodávající je oprávněn předat osobní údaje jím zmocněným osobám, osobám provádějící výstavbu Domu, osobám zpracovávající účetnictví a osobám poskytující právní služby. Budoucí kupující, pokud je fyzickou osobou, souhlasí s takovým nakládáním s jeho osobními údaji, kdy Budoucí kupující a ostatní osoby budou s těmito osobními údaji nakládat pouze v nezbytném rozsahu a po nezbytnou dobu, nejdéle však po dobu 10 let.
17. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední Smluvní stranou.
18. Tuto Smlouvu lze měnit, doplňovat nebo rušit pouze písemně, nikoliv ovšem prostřednictvím elektronických zpráv bez zaručeného elektronického podpisu ve smyslu

zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 910/2014 ze dne 23. července 2014 o elektronické identifikaci a službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce na vnitřním trhu a o zrušení směrnice 1999/93/ES.

19. Smluvní strany vylučují úpravu Smlouvy odkazem na obchodní podmínky. Smluvní strany dále vylučují, aby byla smlouva uzavřena postupem podle ustanovení § 1740 a § 1757 Občanského zákoníku, tzn. uzavření Smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky této Smlouvy. Smluvní strany dále vylučují přechod dluhu zajištěného jistotou i povinnost zproštění dlužníka plnit věřiteli zajištěný dluh podle ustanovení § 1888 a § 1889 Občanského zákoníku.
20. Smluvní strany stanovují, že promlčení lhůta všech peněžních závazků uvedených v této Smlouvě činí 6 let.
21. Budoucí kupující je oprávněn, se souhlasem Budoucího prodávajícího, převést tuto Smlouvu na třetí osobu, kdy za každou takovou změnu bude účtován administrativní poplatek ve výši 5.000,- Kč, splatný ke dni vznesení takového požadavku Budoucímu prodávajícímu.
22. Smluvní strany stanovují, že za doručenou písemnost mají po uplynutí lhůty 3 dnů takovou písemnost, která byla prokazatelně odeslána na adresu Budoucího kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy, nebo v případě Budoucího prodávajícího na adresu uvedenou v příloze k této Smlouvě u osoby zmocněné Budoucím prodávajícím, jinak na adresu Budoucího prodávajícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
23. Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze stran smlouvy obdrží po jednom z nich a zbývající vyhotovení je určeno pro Banku.
24. Smluvní strany prohlašují, že jsou svéprávné k uzavření této Smlouvy a svéprávnost jim nebyla zúžena ani jinak změněna rozhodnutím soudu.
25. Smluvní strany si jsou povinny poskytnout potřebnou součinnost, kterou je po ní spravedlivé požadovat, aby došlo k naplnění této smlouvy.
26. Smluvní strany prohlašují, že si návrh této Smlouvy pozorně a pečlivě přečetly, že vyjadřuje jejich vážně míněnou a svobodně projevenou vůli a jako takovou tuto Smlouvu podepisují.

V Praze dne: ....2019

Přílohy:

Příloha č. 1 – Vymezení standardů domu a jejich ocenění

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

---

---