

**JUDr. Hana Bayerová**  
advokátka se sídlem  
370 01 České Budějovice, Jeremiášova 18  
tel. 387319158, 387311371, mobil 773400417  
e-mail: bayerova@bayers.cz

## SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

**ProInvesta CB s.r.o., IČO 28083016**

DIČ CZ28083016

se sídlem České Budějovice, Dr. Milady Horákové 1477, PSČ 37005

zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou C 16218 vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích

zastoupená Ing. Jaroslavem Šůsem, na základě generální plné moci ze dne 24.4.2018

(dále jen *budoucí prodávající*)

a

Pan(i): .....

Rodné číslo: .....

Adresa bydliště: .....

Telefon: .....

Email .....

(dále jen *budoucí kupující*)

uzavírají níže uvedeného dne tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní:

### I.

**1.1.** *Budoucí prodávající* prohlašuje, že provádí výstavbu bytových domů v rámci projektu nazvaného „**Nová Vltava**“, České Budějovice, Krčínova a Otavská, a to na pozemcích v jeho vlastnictví parc. číslo 180/2, 180/12, 397/23, 547, 548, 549, 550, to vše v katastrálním území České Vrbné, obci České Budějovice.

**1.2.** Dále *budoucí prodávající* prohlašuje, že výstavbu provádí také na pozemcích ve vlastnictví Města České Budějovice, a to na pozemcích parc. č. 2117/1, 2196/60, 2196/81, 2196/82, 2214/1, vše v k.ú. České Budějovice 2, obci Budějovice, a na pozemcích parc. č. 166/18, 180/18, 180/40, 392/1 a 397/25, vše v k.ú. České Vrbné, obci České Budějovice. Tyto pozemky nejsou předmětem této smlouvy.

Shora uvedené nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

## II.

- 2.1.** *Budoucí prodávající* prohlašuje, že provádí na základě územního rozhodnutí č.j. SU 6486/2013 Bi ze dne 2.10. 2013, které nabylo právní moci dne 1.11. 2013, stavebního povolení vydaného dne 14.6. 2014 Magistrátem města České Budějovice, stavebním úřadem, sp. zn. SÚ 1128/2014 Bi. **a rozhodnutí o změně stavby č.j. SU/2516/2018** výstavbu bytového domu s bytovými a nebytovými jednotkami (dále jen „Bytový dům“). Výstavba bytového domu je prováděna dle projektové dokumentace vypracované projektovou kanceláří pod názvem akce „bytový komplex Nová Vltava“ (dále také stavba bytového domu nebo jen jako „**Projekt**“). *Budoucí prodávající* prohlašuje, že bude u katastrálního úřadu zapsán jako výlučný vlastník budovy, resp. příslušných jednotek.
- 2.2.** *Budoucí prodávající* prohlašuje, že **předpokládaný termín dokončení výstavby předmětu budoucího převodu a podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu** k příslušnému stavebnímu úřadu **je 30.6.2021**. Uvedený termín může být prodloužen o dobu trvání překážky na straně *budoucího prodávajícího*, jež nastala nezávisle na jeho vůli (např. nedodržení termínů správních orgánů, námítky účastníků správních řízení, vyšší moc, nepředvídatelné překážky vzniklé nezávisle na vůli *budoucího prodávajícího*, prodlení *budoucího kupujícího* se sdělením požadavků na provedení Bytu). *Předmět budoucího převodu* bude dokončen v rámci výstavby fáze II.
- 2.3.** *Budoucí prodávající* prohlašuje, že nejpozději po vydání kolaudačního souhlasu a přidělení čísla popisného bytovému domu jako vlastník rozdělí na základě prohlášení učiněného ve smyslu ustanovení § 1166 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku nebo na základě smlouvy o výstavbě podle § 1170 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jen jako „**Prohlášení vlastníka**“ nebo „**Smlouva o výstavbě**“) své vlastnické právo k výše uvedeným pozemkům a Bytovému domu na vlastnické právo k jednotkám. Jednotky vzniknou na základě pravomocného rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice o povolení vkladu dle Prohlášení vlastníka. Ke každé jednotce bude náležet spoluvlastnický podíl na pozemku, na němž bude postaven bytový dům, a případně také spoluvlastnický podíl na pozemcích, které nebudou zastavěny.
- Společně s vymezením jednotek v bytovém domě založí *budoucí prodávající* rovněž společenství vlastníků jednotek (dále také jen jako „**SVJ**“), jehož členem se *budoucí kupující* stane ze zákona v okamžiku, kdy se stane vlastníkem jednotky. Stanovy SVJ budou součástí prohlášení vlastníka. Ve stanovách SVJ budou vymezena zejména práva a povinnosti spojená s vlastnictvím jednotek v bytovém domě a správa bytového domu (orgány společenství, hospodaření, vymezení působnosti orgánů apod.).
- 2.4.** *Budoucí kupující* bere na vědomí, že *budoucí prodávající* je oprávněn před uzavřením kupní smlouvy výše uvedené pozemky scelovat, rozdělovat apod., popř. k nim zřizovat věcná břemena související s výstavbou, funkčností či účelným využíváním bytového domu, např. za účelem zajištění průchodu, průjezdu, zajištění provozu, údržby či oprav inženýrských sítí apod. *Budoucí kupující* prohlašuje, že výše uvedené bere na vědomí a souhlasí s tím, že tato věcná břemena mohou zatěžovat budoucí předmět převodu nebo jeho část. *Budoucí prodávající* je oprávněn provést změnu stavby bytového domu před jejím dokončením s tím, že tato změna se zásadním způsobem nedotkne provedení jednotky/jednotek, která je předmětem budoucího převodu dle této smlouvy, a zůstane zachován účel užívání bytového domu.

- 2.5. *Budoucí kupující* prohlašuje, že se seznámil se stavem popsaným výše, včetně výše uvedených listin (zejména stavebním povolením, projektem a dokumenty) a že je s tímto stavem srozuměn. *Budoucí kupující* prohlašuje, že jej *budoucí prodávající* seznámil s tím, že veškeré informace týkající se shora uvedených listin lze nalézt také na jeho webových stránkách.

### III.

- 3.1. *Budoucí prodávající* se zavazuje do šedesáti dnů ode dne, kdy budou níže uvedená bytová jednotka a níže uvedená parcela zapsány v katastru nemovitostí, vyzvat *budoucího kupujícího* k uzavření kupní smlouvy, kterou bude bytová jednotka, k níž náleží spoluvlastnický podíl na domě a pozemku pod domem, spolu s příslušenstvím převedena do vlastnictví *budoucího kupujícího*, a *budoucí kupující* se zavazuje tuto smlouvu ve lhůtě šedesáti dnů od doručení výzvy uzavřít.

Nyní jsou nemovitosti specifikovány jako:

- jednotka (byt) č. .... o celkové podlahové ploše .... m<sup>2</sup> s balkonem o výměře .... m<sup>2</sup> a lodžii o výměře .... m<sup>2</sup> (balkon ani lodžie se nezapočítávají do podlahové plochy bytu) o dispozici ....., umístěná v .... NP bytového domu nyní označeného jako budova SO., k níž bude náležet spoluvlastnický podíl na parcela, jejíž součástí bude bytový dům (resp. spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci); bytová jednotka je graficky znázorněna v **Klientském listu**, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy o smlouvě budoucí kupní

- sklep č. .... o výměře ..... m<sup>2</sup>, jehož výměra bude promítnuta ve spoluvlastnickém podílu na společných částech domu a pozemků a taktéž v celkové ploše bytu, graficky znázorněný v **Klientském listu**, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy o smlouvě budoucí kupní

- parcela v k.ú. České Budějovice 2/České Vrbné (parkovací stání č. .... pro osobní automobil), jejíž parcelní číslo není dosud známo a která je graficky vyznačena v příloze č. 3

(dále také jen jako „**Předmět budoucího převodu**“.)

- 3.2. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy toho, že k datu podpisu smlouvy není možné uvést objektivně veškeré konkrétní údaje s tím, že absenci těchto údajů nepovažují za vadu, která by činila smlouvu neplatnou, nebo by mohla být důvodem k odstoupení od smlouvy. Jedná se zejména označení čísla popisného bytového domu a další případné údaje, které budou v textu kupní smlouvy doplněny tak, aby byly v souladu se skutečným stavem v době uzavírání kupní smlouvy. V rámci prohlášení vlastníka a v souladu s platnými právními předpisy České republiky bude rovněž přesně vyčíslena velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci odpovídající *předmětu budoucího převodu*. Smluvní strany sjednávají, že označení a specifikaci *předmětu budoucího převodu* považují za dostatečně určité.
- 3.3. *Předmět budoucího převodu* bude ve stavu po vydání kolaudačního souhlasu v provedení v souladu s projektem, případnou stavebním úřadem schválenou změnou stavby před dokončením, a v souladu se **Standardem provedení**, který tvoří přílohu

č. 4 smlouvy, popřípadě s úpravami objednanými *budoucím kupujícím* a jím potvrzenými soupisem úprav oproti standardnímu provedení.

Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy skutečnosti, že výměry specifikující *předmět budoucího převodu* uvedené ve smlouvě se mohou od skutečné plochy odchýlit. Odchylka maximálně +/- 4 % nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu a nepovažuje se za vadu *předmětu budoucího převodu*. Účastníci této smlouvy ujednávají, že v případě odchylky větší či menší než 4 % bude dohodnutá kupní cena odpovídat případnému zvětšení či zmenšení podlahové plochy bytové jednotky, tedy že bude zvýšena či snížena ve stejném poměru.

- 3.4.** *Budoucí kupující* je oprávněn navrhnout *budoucímu prodávajícímu* tzv. klientské změny oproti standardu provedení, a to elektronicky na emailovou adresu [akonecna@luxury-home.info](mailto:akonecna@luxury-home.info) nebo na [nova.vltava@luxury-home.info](mailto:nova.vltava@luxury-home.info). V případě, že se strany písemně dohodnou na rozsahu změn a ceně za jejich provedení, vystaví *budoucí prodávající budoucímu kupujícímu* zálohou fakturu. Nedojde-li mezi smluvními stranami k dohodě o ceně objednaných klientských změn nejpozději do 7 dnů ode dne odeslání cenové kalkulace *budoucímu kupujícímu*, nebo pokud nedojde včas k úhradě sjednané zálohy, je *budoucí prodávající* oprávněn provést *předmět budoucího převodu* ve standardním provedení.
- 3.5.** *Budoucí prodávající* si vyhrazuje pro případ, že bude v průběhu dokončení *předmětu budoucího převodu* některý z výrobků vyřazen z výroby, právo písemně vyzvat *budoucího kupujícího* k dodatečnému výběru z nabídky *budoucího prodávajícího*. *Budoucí kupující* se zavazuje poskytnout *budoucímu prodávajícímu* veškerou součinnost s dokončením bytu. Tento výběr může *budoucí kupující* uplatnit pouze v termínu dle sdělení *budoucího prodávajícího*. V opačném případě je *budoucí prodávající* oprávněn použít standardní řešení, vybavení, materiál.
- 3.6.** Pokud se *budoucí kupující* rozhodne dokončit, resp. vybavit si jednotku svými zařizovacími předměty odlišnými od standardního provedení, je povinen a zavazuje se řídit se pravidly a nařízením stavby a dodržovat všechny termíny jednotlivých prací a dodávek. Poruší-li *budoucí kupující* tento svůj závazek, je povinen uhradit *budoucímu prodávajícímu* veškeré případné náklady každým takovým porušením vzniklé.
- 3.7.** *Budoucí kupující* bere na vědomí, že v **souvislosti s převodem vlastnického práva k předmětu budoucího převodu na něj přejdou práva a povinnosti ze smluv týkajících se provozu bytového domu a jeho společných částí** (např. ze smlouvy o odvozu odpadků, ze smlouvy o dodávce el. energie, vody, tepla, z provozu výtahu, nákladů na správu, zajištění úklidu a osvětlení společných prostor apod.), práva a povinnosti vyplývající z užívání společných prostor ostatními spoluvlastníky, práva a povinnosti vyplývající z právního režimu zařízení umístěných v budově bytového domu nebo na budově náležící k jednotlivým jednotkám a dále omezení z věcných břemen váznoucích na budově bytového domu či na pozemku, vyplývajících z právních předpisů, věcných břemen vzniklých na základě smluv uzavřených *budoucím prodávajícím* se správci sítí a komunikací v souvislosti se zajištěním řádného užívání *předmětu budoucího převodu* dle této smlouvy, zejména pro vedení distribuční soustavy elektrické energie, tepla, vody a vnitřního svislého a vodorovného rozvodu internetové komunikační sítě, včetně skříňového rozvaděče a stožáru s anténním přijímačem.

- 3.8.** *Budoucí kupující* bere na vědomí, že na *předmětu budoucího převodu* **vážně zástavní právo** (dále jen **zástavní právo**) k zajištění pohledávky z bankovního úvěru poskytnutého *budoucímu prodávajícímu* na dofinancování realizace projektu Komerční bankou a.s. a může být zřízen zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního dlužníka po dobu trvání zástavního práva (dále jen **zákaz zcizení nebo zatížení**). *Budoucí prodávající* se zavazuje, že v souladu s podmínkami sjednanými se zástavním věřitelem zabezpečí vyvázání *předmětu budoucího převodu* z tohoto zástavního práva a zákazu zcizení nebo zatížení na základě závazku zástavního věřitele, který se vzdá svého zástavního práva a zákazu zcizení nebo zatížení k *předmětu budoucího převodu*, a to nejpozději do padesáti dnů od splnění následující podmínky, a to že *budoucím kupujícím* byla poukázána celá kupní cena ve prospěch předem určeného bankovního účtu vedeného zástavním věřitelem.
- 3.9.** *Budoucí prodávající* prohlašuje, že *předmět budoucího převodu* bude prost práv třetích osob, s výjimkou omezení uvedených v předchozích odstavcích a případného zástavního práva zřízeného ve prospěch *budoucím kupujícím* zvoleného peněžního ústavu k zajištění pohledávky z úvěrové smlouvy k zaplacení kupní ceny *předmětu budoucího převodu* dle této smlouvy.

#### IV.

- 4.1.** Kupní cena *předmětu budoucího převodu* dle této smlouvy byla stanovena dohodou účastníků v celkové výši ....., - **Kč**, slovy ..... korun českých, včetně zákonem stanovené DPH.
- 4.2.** Kupní cena se skládá z:
1. ceny bytové jednotky (jejíž přesné označení není možné v době podpisu této smlouvy uvést), označené jako jednotka (byt) č. ...., a ceny spoluvlastnického podílu na domě a pozemku pod domem v celkové výši ....., - **Kč** včetně DPH (DPH ve výši 15 %),
  2. ceny příslušenství bytové jednotky – sklepu č. .... ve výši ....., - **Kč**, včetně DPH (DPH ve výši 15 %)
  3. ceny „parkovacího stání“ pro osobní automobil, jehož parcelní číslo a přesné označení není možné v době podpisu této smlouvy uvést a který je nyní označen jako parkovací stání č. PS., ve výši ..., - **Kč** včetně DPH (DPH ve výši 15 %).
- 4.3.** Kupní cena odpovídá ceně *předmětu budoucího převodu* ve stavu sjednaném smlouvou. Cena objednaných klientských změn oproti standardnímu provedení a vybavení bytu není zahrnuta do kupní ceny uvedené v této smlouvě a bude sjednána samostatně.
- 4.4.** Pokud se v době od uzavření této smlouvy do zaplacení kupní ceny v její plné sjednané výši dle této smlouvy změní zákonná výše DPH anebo jiné s touto smlouvou a jejím předmětem související daňové předpisy (např. daň související s úplatným převodem vlastnického práva k *předmětu budoucího převodu*), zavazuje se *budoucí kupující* zaplatit DPH či jinou daňovou povinnost v nové zákonné výši. *Budoucí prodávající* si

vyhrazuje právo v případě změny zákonné výše DPH anebo jiné s touto smlouvou a jejím předmětem související daňové povinnosti jednostranně zvýšit nebo snížit kupní cenu a promítnout ji do vyčíslení doplatku celkové kupní ceny. S tímto je *budoucí kupující* srozuměn a podpisem na této smlouvě s tímto vyjadřuje svůj souhlas.

- 4.5. Změna kupní ceny je přípustná rovněž v případě, že odchylka skutečné výměry bude překročena o více jak 4 % oproti výměře uvedené v příloze č. 1 smlouvy. Za toho předpokladu bude kupní cena navýšena nebo snížena o rozdíl skutečné výměry přesahující odchylku 4 % s tím, že výše doplatku nebo přeplatku kupní ceny bude vycházet z ceny 40.000,- Kč za 1 m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy bytu včetně DPH a z ceny 25.000,- Kč za 1 m<sup>2</sup> plochy balkonu (pokud se započítávají do podlahové plochy jednotky) včetně DPH.
- 4.6. Budoucí kupující je vedle kupní ceny povinen zaplatit **správní poplatek za zahájení správního řízení** o povolení vkladu vlastnického práva podle kupní smlouvy do katastru nemovitostí, popřípadě za řízení o povolení vkladu zástavního práva k zajištění povinnosti *budoucího kupujícího* zaplatit kupní cenu. Tuto částku uhradí *budoucí kupující budoucímu prodávajícímu* v hotovosti při podpisu kupní smlouvy.
- 4.7. *Budoucí prodávající* prohlašuje, že k datu podpisu smlouvy je dle zákonné právní úpravy nabytí vlastnického práva k bytové jednotce osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí. Nabytí vlastnického práva k nebytové jednotce, popř. k podílu na takové jednotce, a nabytí vlastnického práva k pozemku, který netvoří funkční celek s pozemkem, jehož součástí je bytový dům, popř. k podílu na takovém pozemku, je však předmětem daně z nabytí nemovitých věcí, kdy poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je *budoucí kupující*, což *budoucí kupující* bere na vědomí.
- 4.8. *Budoucí kupující* je povinen ode dne předání a převzetí *předmětu budoucího převodu*, nebo ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva podle kupní smlouvy, a to dle toho, který z uvedených okamžiků nastane dříve, platit náklady spojené s *předmětem budoucího převodu* a jeho správou, zejména příspěvky na správu a zálohy na plnění spojená s užíváním *předmětu budoucího převodu* hrazené SVJ dle rozpisu plateb předaného *budoucímu kupujícímu budoucím prodávajícím*. O užívání společné věci bude uzavřena smlouva, ve které budou dohodnuty úhrady všech plateb (např. platby za osvětlení, úklid sněhu, spadaného listí, sekání trávy atd.).
- 4.9. *Budoucí kupující* je povinen plnit veškeré své peněžité závazky vůči *budoucímu prodávajícímu*, tj. platbu zálohy a doplatku kupní ceny, příp. další platby související s úhradou nákladů požadovaných úprav (klientských změn), bezhotovostním převodem na projektový účet zřízený *budoucím prodávajícím* u Komerční banky, a.s., č.ú. **115-6746430207/0100**, variabilní symbol .....

V.

5.1. **Kupní cenu se *budoucí kupující* zavazuje uhradit takto:**

- částku 30 000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých) uhradil *budoucí kupující* jako rezervační poplatek na základě rezervační smlouvy na bankovní účet *budoucího prodávajícího* č. **115-6746430207/0100**, vedený u Komerční banky, a.s.

- částku .....,- Kč (slovy: ..... korun českých) do deseti kalendářních dnů od podpisu této smlouvy o smlouvě budoucí kupní jako zálohu na kupní cenu na bankovní účet *budoucího prodávajícího* č. **115-6746430207/0100**, vedený u Komerční banky, a.s.
  - částku .....,- Kč (slovy: ..... korun českých) jako doplatek kupní ceny včetně DPH, popř. ve výši upravené z důvodů dohodnutých v této smlouvě (např. klientské změny), takto:
    1. platbu z vlastních zdrojů poukáže *budoucí kupující* nejpozději do patnácti kalendářních dnů ode dne uzavření kupní smlouvy bankovním převodem na bankovní účet *budoucího prodávajícího* č. č. **115-6746430207/0100**, vedený u Komerční banky, a.s., variabilní symbol .....
    2. část odpovídající případné platbě prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnutého *budoucímu kupujícímu* v budoucnu jím zvolenou hypoteční bankou bude uhrazena v souladu s podmínkami čerpání buď před podpisem kupní smlouvy, tzn. nejpozději do patnácti kalendářních dnů od podání návrhu na vklad zástavního práva na základě zástavní smlouvy (jak je definováno níže) k *předmětu budoucího převodu* do katastru nemovitostí, nebo po podpisu kupní smlouvy, tzn. nejpozději do patnácti kalendářních dnů od podání návrhu na povolení vkladu vlastnických práv k *předmětu budoucího převodu* do katastru nemovitostí bankovním převodem na bankovní účet *budoucího prodávajícího* č. **115-6746430207/0100**, vedený u Komerční banky, a.s. variabilní symbol .....
- 5.2.** *Budoucí prodávající* potvrzuje, že finanční prostředky dle odst. 5.1. tohoto článku mohou být *budoucím kupujícím* hrazeny bezhotovostním převodem na bankovní účet *budoucího prodávajícího* číslo č. **115-6746430207/0100**, s identifikací v podobě variabilního symbolu: ..... Smluvní strany se dohodly na tom, že *budoucí prodávající* je oprávněn jednostranným projevem vůle v písemné formě určit jiný bankovní účet, kam *budoucí kupující* bude platit kupní cenu.
- 5.3.** Úhradou se rozumí připsání plateb ve sjednané výši na účet *budoucího prodávajícího* uvedený v této smlouvě.
- 5.4.** *Budoucí kupující* se zavazuje nad sjednanou kupní cenu (mimo sjednané zálohy) zaplatit **cenu objednaných klientských změn**, a to se splatností sedm dnů od dne vystavení zálohové faktury na objednané klientské změny. Do doby zaplacení ceny objednaných klientských změn není *budoucí prodávající* povinen provádět sjednané změny a úpravy. Pokud *budoucí kupující* nezplatí cenu objednaných klientských změn řádně a včas, je *budoucí prodávající* oprávněn provedení klientských změn odmítnout a použít standardní řešení nebo od této smlouvy odstoupit.
- 5.5.** Smluvní strany se rovněž dohodly na tom, že náklady spojené s připojením jednotky k elektrizační soustavě ponese *budoucí kupující*. V případě standardního třífázového jističe 1x25 A se v současné době hradí poplatek dle příslušného právního předpisu 500,- Kč za 1 požadovanou ampéru, tj. 25x500,- Kč = 12.500,- Kč.

- 5.6. *Budoucí prodávající* se zavazuje uzavřít s peněžním ústavem zástavní smlouvu, jejímž předmětem bude zřízení zástavního práva k tíži *předmětu budoucího převodu* k zajištění pohledávky na vrácení peněžních prostředků, které peněžní ústav poskytl na koupi *předmětu budoucího převodu* dle této smlouvy, a to za předpokladu, že tato zástavní smlouva bude bez dalších podmínek v obvyklém znění a *budoucí kupující* splnil všechny podmínky stanovené peněžním ústavem pro poskytnutí úvěrových prostředků. *Budoucí kupující* je povinen zajistit uzavření takové zástavní smlouvy s bankou, která bude v souladu s podmínkami v této smlouvě, a která bude uzavřena mezi *budoucím prodávajícím* a bankou *budoucího kupujícího* nejpozději před podpisem kupní smlouvy. Veškeré náklady spojené s poskytnutím úvěru, včetně poplatku za správní řízení o vklad zástavního práva k *předmětu budoucího převodu* ve prospěch peněžního ústavu do katastru nemovitostí a pojištění *předmětu budoucího převodu*, nese *budoucí kupující*.

## VI.

- 6.1. Smluvní strany se dohodly na tom, že ani jedna z nich nenese odpovědnost za splnění svých závazků z této smlouvy, jestliže jim ve splnění jejich závazku zabrání zásah vyšší moci, ke kterému dojde po podpisu této smlouvy.

Zásahem vyšší moci se pro účely této smlouvy rozumí událost, kterou nemůže *budoucí prodávající* ani *budoucí kupující* ovlivnit a která znemožní činnost některé ze smluvních stran dle této smlouvy.

- 6.2. Zásahem vyšší moci se rozumí například:

- a) přírodní katastrofa, neobvykle nepříznivé povětrnostní podmínky
- b) válka, válečný stav, invaze, mobilizace nebo embargo
- c) povstání, revoluce, vzpoura, vojenský režim nebo občanská válka
- d) znečištění radioaktivitou z jaderného paliva nebo jakékoliv jiné nebezpečné součásti výbušného jaderného zařízení nebo součástí takového zařízení
- e) objev archeologických nálezů, zkamenělin, historických mincí, cenných předmětů a starožitností apod., na jehož základě bude podle platných právních předpisů nezbytné provést archeologický průzkum
- f) teroristický útok
- g) překážky, které nastaly nezávisle na vůli *budoucího prodávajícího* (např. nedodržení termínů veřejnoprávních orgánů a organizací a/nebo podání řádných nebo mimořádných opravných prostředků v rámci stavebních řízení třetí osobou a/nebo z důvodů jiného jednání třetí osoby, např. v důsledku prodloužení vzniklého z důvodu zahájení insolvenčního řízení na dodavatele stavby budovy nebo inženýrských sítí a v návaznosti na to změny dodavatele stavby (dále jen „**Vyšší moc**“))

- 6.3. Pokud se *budoucí prodávající* ocitne v prodlení s plněním jakýchkoliv lhůt v této smlouvě stanovených z důvodů nezávislých na jeho vůli a možnostech, z důvodu nedodržení termínů správními orgány a dotčenými veřejnoprávními organizacemi ve správním řízení, nebo z důvodu na straně *budoucího kupujícího*, pak nemůže být za takové prodlení sankcionován a lhůty v této smlouvě sjednané se bez dalšího prodlužují o dobu trvání takových překážek při plnění této smlouvy



- 6.4. *Budoucí kupující* je povinen v případě zásahu vyšší moci, který by mohl ovlivnit splnění jeho závazků dle této smlouvy, o takové skutečnosti bez zbytečného odkladu informovat *budoucího prodávajícího* a vynaložit veškeré úsilí ke splnění svých závazků dle této smlouvy, pokud je to možné.
- 6.5. *Budoucí prodávající* je povinen v případě zásahu vyšší moci, který by mohl ovlivnit splnění jeho závazků dle této smlouvy, o takovéto skutečnosti informovat *Budoucího kupujícího* a vynaložit veškeré úsilí ke splnění svých závazků dle této smlouvy, pokud je to možné.
- 6.6. *Budoucí prodávající* i *budoucí kupující* jsou oprávněni od této smlouvy odstoupit s účinky odstoupení ex nunc v případě, že důsledky zásahu vyšší moci budou bránit plnění této smlouvy po dobu delší než 180 dnů.

## VII.

- 7.1. *Budoucí prodávající* se zavazuje poskytnout *budoucímu kupujícímu* smluvní záruku za jakost předmětu budoucího převodu v následujícím rozsahu:
- a) na stavební části (materiál a stavební práce) jednotky v délce šedesáti měsíců počínaje předání a převzetí jednotky
  - b) na výrobky a zařizovací předměty jednotky (např. dveře, vypínače, svítidla, baterie, keramické obklady, podlahy, ventilátory, zařizovací předměty ZTI, atp., **nikoliv však na výrobky a zařizovací předměty pořízené budoucím kupujícím**) 24 měsíců ode dne předání a převzetí jednotky.
- 7.2. *Budoucí prodávající* výslovně upozorňuje *budoucího kupujícího* na to, že jednotka bude v době předání ve stavu, kdy dochází k vysychání zdiva, omítek apod. Tento proces trvá až 12 měsíců. *Budoucí kupující* bere na vědomí, že je třeba v jednotce pravidelně větrat a topit. *Budoucí kupující* rovněž bere na vědomí, že pokud jednotky vybaví před řádným vyschnutím nábytkem, popř. vestavnými skříněmi, může to vést ke zvýšené vlhkosti zdiva, opadání omítek, vzniku plísní, poškození nábytku apod. Pro tento případ se *budoucí kupující* výslovně vzdává vůči *budoucímu prodávajícímu* jakýchkoliv nároků z titulu odpovědnosti za vady prodané věci nebo odpovědnosti záruční.
- 7.3. *Budoucí kupující* se zavazuje, že bude při dokončení jednotky spolupracovat tak, že vždy vyvine potřebnou součinnost za účelem plynulé dostavby jednotky a zavazuje se vyjádřit ke každému návrhu *Budoucího prodávajícího* ve lhůtě dle jejího sdělení.
- 7.4. *Budoucí kupující* bere na vědomí, že do předání předmětu budoucího převodu je zakázán vstup na předmětné nemovitosti a zejména na stavenišť. Prohlídka je možná v odůvodněných případech pouze po předchozí dohodě s *budoucím prodávajícím* a za přítomnosti osoby pověřené *budoucím prodávajícím*.

## VIII.

- 8.1. V případě, že bytový dům, v němž se nachází shora popsaná bytová jednotka s příslušenstvím, nebude zkolaudován nejpozději do šesti měsíců od termínu uvedeného v čl. II. odst. 2.2., má *budoucí kupující* právo od této smlouvy o smlouvě budoucí kupní odstoupit a současně je oprávněn požadovat na *budoucím prodávajícím* zaplacení smluvní pokuty ve výši 2 % z kupní ceny.
- 8.2. Pokud *budoucí kupující* nezaplatí zálohu na kupní cenu ve výši a termínu sjednaném v odst. 5.1. této smlouvy, je *budoucí kupující* povinen zaplatit *budoucímu prodávajícímu* smluvní pokutu ve výši 0,25 % z kupní ceny za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná k výzvě *budoucího prodávajícího*. Pohledávka *budoucího prodávajícího* na zaplacení smluvní pokuty může být započtena oproti pohledávce *budoucího kupujícího* na vrácení rezervačního poplatku zaplaceného *budoucím kupujícím*.
- 8.3. Pokud *budoucí kupující* bude v prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny, a to o dobu převyšující třicet kalendářních dnů ode dne splatnosti, je *budoucí kupující* povinen zaplatit *budoucímu prodávajícímu* smluvní pokutu ve výši 10 % z kupní ceny sjednané touto smlouvou. Pohledávka *budoucího prodávajícího* na zaplacení smluvní pokuty může být započtena oproti pohledávce *budoucího kupujícího* na vrácení již zaplacené zálohy kupní ceny a ceny klientských změn.
- 8.4. Pokud *budoucí kupující* bude déle než třicet kalendářních dnů v prodlení se splněním závazku uzavřít kupní smlouvu na *předmět budoucího převodu* a zaviní-li toto prodlení, je *budoucí kupující* povinen zaplatit *budoucímu prodávajícímu* smluvní pokutu ve výši 10 % z kupní ceny sjednané touto smlouvou navýšenou o cenu objednaných a provedených klientských změn. Pohledávka *budoucího prodávajícího* na zaplacení smluvní pokuty může být započtena oproti pohledávce *budoucího kupujícího* na vrácení již zaplacené zálohy kupní ceny a ceny klientských změn.
- 8.5. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok smluvní strany na náhradu škody.

## IX.

- 9.1. Tato smlouva o smlouvě budoucí kupní je platná a účinná dnem jejího uzavření a její změny či doplnění musí být vždy písemné.
- 9.2. Tato smlouva je vyhotovena **ve čtyřech vyhotoveních**, dvě vyhotovení pro *budoucího prodávajícího* a dvě pro *budoucího kupujícího*.
- 9.3. Za doručení se pro účely této smlouvy považuje také desátý den ode dne, kdy bylo smluvním stranám oznámeno uložení zásilky.
- 9.4. Účastníci byli před poskytnutím jejich osobních údajů zejm. řádně informováni, že zpracování osobních údajů je v souladu s právními předpisy, především 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.

**9.5.** Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Obě smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této smlouvy svým vlastnoručním podpisem.

V Českých Budějovicích dne ..... 2020

.....  
*budoucí prodávající*

.....  
*budoucí kupující*

Přílohy:

Příloha č. 1 - Klientský list – byt

Příloha č. 2 – Grafické znázornění sklepa

Příloha č. 3 – Grafické znázornění parkovacího stání

Příloha č. 4 – Standardy

Příloha č. 5 – Plná moc