

Dále uvedeného dne, měsíce a roku byla uzavřena tato
SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ Č.

(dále jen „**Smlouva**“) v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**OZ**“) mezi následujícími stranami:

BUDOUCÍ PRODÁVAJÍCÍ:

Starter Homes Gama s. r. o.

IČ: 27185435, DIČ: CZ27185435

se sídlem Opletalova 1417/25, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 102789

zastoupená panem Andrew Jamesem Silveyem, jednatelem

(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

BUDOUCÍ KUPUJÍCÍ:

jméno a příjmení:

trvale bytem:

kořespondenční adresa:

rodné číslo:

e-mailová adresa:

tel. číslo:

(dále jen „**Budoucí kupující**“)

Budoucí prodávající a Budoucí kupující budou pro účely této Smlouvy označováni dále jen jako „**Strany**“, každý z nich jednotlivě bez bližšího rozlišení pak jen jako „**Strana**“.

I.

Prohlášení Budoucího prodávajícího

1.1 Budoucí prodávající prohlašuje, že:

- a) je vlastníkem pozemku parc. č. 90/58 v k.ú. Odolena Voda, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ na LV č. 1322 pro k.ú. a obec Odolena Voda.
- b) je stavebníkem a budoucím vlastníkem obytného komplexu nazvaného „BYTY CUKROVAR“ (dále jen „**Projekt**“) a v rámci tohoto projektu je také stavebníkem a budoucím vlastníkem domu s jednotkami na pozemku specifikovaném výše, jehož výstavba se uskutečňuje v rámci výstavby souboru 4 bytových domů v souladu se stavebním povolením stavebního odboru Městského úřadu Odolena Voda č.j. STO-4511/2017 Lu. ze dne 5.10.2017, resp. rozhodnutím stavebního odboru Městského úřadu Odolena Voda o povolení změny stavby před jejím dokončením č.j. STO-2389/2019 Lu, ze dne 15.5.2019, (dále též jen „**Dům**“). Budoucí prodávající se zavazuje, že za podmínek sjednaných v této Smlouvě zrealizuje výstavbu Projektu tak, aby byl po jejím dokončení předmět budoucího převodu řádně zkolaudován, a aby odpovídal specifikaci a parametrům sjednaným v této Smlouvě.

1.2 Budoucí kupující prohlašuje, že se důkladně seznámil s Projektem výstavby Domu a souvisejícími materiály a okolnostmi, které považoval za nezbytné pro uzavření této Smlouvy, uzavírá tuto Smlouvu po řádném posouzení relevantních skutečností souvisejících s převzetím práv a povinností ve smyslu této Smlouvy a má zájem v čl. III této Smlouvy specifikované nemovitosti po jejich vzniku od Budoucího prodávajícího koupit. Budoucí kupující potvrzuje, že při jednáních směřujících k uzavření této Smlouvy mu byly Budoucím prodávajícím sděleny a vysvětleny všechny podstatné skutečnosti a práva a povinnosti Budoucího kupujícího, jak vyplývají z této Smlouvy a OZ.

- 1.3 Budoucí kupující prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy nebylo proti němu zahájeno insolvenční, vykonávací ani exekuční řízení, není ani jinak omezen v nakládání se svým majetkem a je plně oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a zavazuje se tento stav zachovat po celou dobu od uzavření této Smlouvy do provedení vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího dle budoucí kupní smlouvy do katastru nemovitostí, zejména zdržet se jakéhokoliv jednání, které by mělo takové důsledky a v případě potřeby aktivně konat k neprodlenému odvrácení resp. odstranění takových důsledků. Budoucí kupující dále prohlašuje, že má k dispozici nebo zajištěny (např. formou úvěrového financování) finanční prostředky k úhradě dohodnuté kupní ceny převáděných nemovitostí.

II.

Předmět Smlouvy

- 2.1 Předmětem této Smlouvy je závazek Stran uzavřít smlouvu kupní o převodu vlastnictví jednotky ve znění Přílohy č. 2 této Smlouvy doplněném v souladu se zněním této Smlouvy, kterou Budoucí prodávající převede na Budoucího kupujícího nemovitosti (nemovité věci) a jejich vybavení specifikované v čl. III. této Smlouvy.
- 2.2 Budoucí prodávající se zavazuje, že do 15 kalendářních dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního souhlasu, kterým bude povoleno Dům užívat, podá žádost o přidělení jeho čísla popisného a do 15 kalendářních dnů ode dne přidělení čísla popisného Domu podá ke Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ návrh na zápis domu jako součásti pozemku do katastru nemovitostí jako dokončeného domu pod přiděleným číslem popisným. Do 15 (patnácti) kalendářních dnů po zápisu Domu jako součásti pozemku do katastru nemovitostí podá Budoucí prodávající návrh na katastrální úřad na provedení vkladu bytových a nebytových jednotek do katastru nemovitostí na základě prohlášení vlastníka o rozdělení práva k Nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám dle § 1166 OZ (dále jen „**Prohlášení**“).
- 2.3 Budoucí prodávající se zavazuje zaslat Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy o převodu jednotky nejpozději do 30 (třiceti) kalendářních dnů ode dne kumulativního splnění těchto odkládacích podmínek:
- vydání kolaudačního souhlasu, který povoluje užívání Domu a Bytu, v rozsahu nutném pro zápis jednotky do katastru nemovitostí,
 - přidělení čísla popisného Domu,
 - zápis Domu jako součásti pozemku do katastru nemovitostí,
 - zaplacení celé Kupní ceny, jak je definována níže, za převod předmětu budoucího převodu, popsaného v čl. III této Smlouvy v souladu s touto Smlouvou, zejména s článkem V. této Smlouvy,
 - podání návrhu na vklad Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k Domu na vlastnické právo k jednotkám dle § 1166 OZ na katastr nemovitostí.
- 2.4 Strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu do 30 (třiceti) kalendářních dnů ode dne doručení výzvy dle čl. II odst. 3 této Smlouvy Budoucímu kupujícímu, a to v místě sídla Budoucího prodávajícího v Praze nebo na jiném místě v Praze určeném Budoucím prodávajícím, a to v čase určeném Budoucím prodávajícím v pracovní den mezi 09.00 hod a 18.00 hod.
- 2.5 Strany berou na vědomí, že v okamžiku uzavření této Smlouvy nejsou Stranám ještě známy veškeré údaje nezbytné pro řádné doplnění kupní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že chybějící náležitosti kupní smlouvy a její přílohy doplní v souladu se skutečným stavem Budoucí prodávající. Strany si výslovně sjednávají, že Budoucí prodávající bude dále oprávněn doplnit, popřípadě změnit kupní smlouvu výhradně takovým způsobem, který tato Smlouva předpokládá nebo který bude nezbytný pro splnění všech náležitostí pro kupní smlouvu, které budou vyžadovat právní předpisy České republiky ke dni uzavření kupní smlouvy.
- 2.6 Budoucí kupující bere na vědomí, že předmět budoucího převodu, jak je vymezen dále, bude předmětem zástavního práva ze strany Equa bank a.s., jako banky zajišťující financování výstavby Projektu. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit vzdání se takového zástavního práva zástavním věřitelem k předmětu budoucího převodu za podmínek sjednaných v článku 8.6 a 8.7 této Smlouvy.

III.

Předmět budoucího převodu

- 3.1 Předmětem budoucího převodu jsou:

- a) **Jednotka – byt o velikosti o podlahové ploše m² – umístěná v nadzemním podlaží Domu**, dle obchodní dokumentace označená jako č. (v kupní smlouvě bude tato jednotka označena standardní číslem zapisovaným do katastru nemovitostí, které se tvoří ve formátu: číslo popisné Domu/číslo jednotky);
- b) odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech Domu příslušející k jednotce specifikované výše, který je součástí jednotky,
- c) odpovídající spoluvlastnický podíl k pozemku pod Domem a dále k pozemku či k pozemkům, které vzniknou z Pozemku, popřípadě k pozemku či k pozemkům, jenž vzniknou z těchto či ze sousedních pozemků v k.ú. Odolena Voda. Tento spoluvlastnický podíl je součástí jednotky.
- d) vlastníkově Jednotky budou v prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám dle § 1166 OZ vyhrazeny k výlučnému užívání následující společné části nemovitostí:
- balkon/lodžie o celkové podlahové ploše m²;
 - předzahrádka dle obchodní dokumentace označená jako č. o ploše m²;
 - sklepní kóje dle obchodní dokumentace označená jako č. ... o celkové podlahové ploše ... m²;
- e) **venkovní parkovací stání č. ...** (v kupní smlouvě bude parkovací stání vymezeno jako nově vznikající pozemek označený parcelním číslem zapisovaným do katastru nemovitostí),
- f) **garáž č ...** (v kupní smlouvě bude garáž vymezena jako spoluvlastnický podíl k nově vznikajícímu pozemku označenému parcelním číslem zapisovaným do katastru nemovitostí, na němž bude umístěna stavba garáží),
- (dále společně jen „**Předmět převodu**“)
- 3.2 Schematické umístění Předmětu převodu v Domě je zřejmé z půdorysného zobrazení předmětného podlaží Domu v Příloze č. 1 této Smlouvy. Velikost odpovídajících spoluvlastnických podílů ke společným částem Domu a k pozemku či pozemkům dle odst.1 tohoto článku, bude stanovena v souladu s příslušnými ustanoveními §1161 a násl. OZ a takto uvedena v kupní smlouvě.
- 3.3 Strany sjednávají, že celková podlahová plocha převáděné jednotky, jak je samostatně uvedena v čl. III. odst. 1. této Smlouvy, se k datu převodu nebude lišit od skutečného provedení stavby o více jak +/- 5 %. Taková odchylka nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu. Zvětšení či zmenšení výměry podlahové plochy jednotky při překročení odchylky je důvodem pro úpravu (zvýšení/snížení) celkové kupní ceny, počítáno dle cen uvedených v čl. IV. této smlouvy z výměry, která uvedenou odchylku překročila. Toto pravidlo se použije i pro případ změny výměry plochy balkonu/lodžie/terasy, kterou bude Budoucí kupující výlučně užívat s tím, že v tomto případě Strany sjednávají, že ke zvýšení či snížení ceny dojde v případě, že se skutečná výměra balkonu/lodžie/terasy, bude lišit od výměry uvedené v čl. III. odst.1. této Smlouvy, o více než +/- 10%. Je-li předmětem budoucího převodu i terasa – předzahrádka platí, že výměra této terasy/předzahrádky, se nebude lišit od skutečnosti o více jak +/-10% sjednané výměry. Taková odchylka nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu. Zvětšení či zmenšení výměry předmětné terasy/předzahrádky při překročení uvedené odchylky je důvodem pro úpravu (zvýšení/snížení) celkové kupní ceny, počítáno dle cen uvedených v čl. IV. této Smlouvy z výměry, která uvedenou odchylku překročila. Případná změna plochy (zvýšení či snížení), dispozic, provedení či skladby jakýchkoliv společných částí domu (s výjimkou balkónů, lodžii či teras) není důvodem pro úpravu kupní ceny předmětu budoucího převodu. Budoucí prodávající se zavazuje, že ke dni podpisu smlouvy kupní zajistí na své náklady přesné zaměření skutečných výměr převáděné jednotky, jakož i případného balkonu, lodžie či terasy/předzahrádky s tím, že toto zaměření provede autorizovaná geodetická kancelář, autorizovaná k této činnosti. Změny ve velikosti podlahové plochy jednotky vyvolané realizací klientských změn se do výše uvedených odchylek nezapočítávají.

IV.

Kupní cena Předmětu převodu

- 4.1 Kupní cena za převod vlastnického práva k Předmětu převodu byla stanovena dohodou Stran na celkovou částku ve výši **Kč** (slovy: *** korun českých) včetně **15%** DPH (dále jen „**Kupní cena**“).

Kupní cena za převod vlastnického práva k Předmětu převodu byla stanovena dohodou Stran na celkovou částku ve výši Kč (slovy: * korun českých) včetně DPH (dále jen „Kupní cena“), přičemž:**

- **Kupní cena za převod vlastnického práva k bytové jednotce specifikované v čl. 3.1.písm. a) této Smlouvy včetně odpovídajícího podílu na společných částech Domu a pozemcích činí Kč včetně 15% DPH, a**

- Kupní cena za převod vlastnického práva k nově vznikajícímu pozemku specifikovanému v čl. 3.1 písm. e) této Smlouvy činí Kč včetně 21% DPH.

Budoucí kupující má tedy zájem o koupi Předmětu převodu za tuto Kupní cenu.

- 4.2 Kupní cena zahrnuje standardní vybavení jednotky tvořící součást Předmětu převodu, jak je uvedeno v Příloze č. 3. této Smlouvy. Případné náklady na provedení nadstandardních úprav Předmětu převodu a jeho vybavení požadovaných Budoucím kupujícím budou Budoucím kupujícím hrazeny zvlášť nad rámec Kupní ceny.
- 4.3 Strany této Smlouvy si jsou vědomy povinnosti úpravy výše sjednané Kupní ceny pro případ, že k datu uzavření kupní smlouvy bude v účinnosti odlišná právní úprava týkající se sazby DPH vztahující se k Předmětu převodu či jeho části. Budoucí prodávající se zavazuje v případě takové změny zvýšit nebo snížit Kupní cenu jako důsledek změny právních daňových předpisů a promítnout ji do vyčíslení doplatku Kupní ceny, o čemž bude Budoucího kupujícího informovat a Budoucí kupující s tím podpisem na této Smlouvě vyjadřuje svůj souhlas. Pokud se Budoucí kupující, který není v době uzavření této Smlouvy plátcem DPH, stane kdykoliv během trvání této Smlouvy plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost Budoucímu prodávajícímu písemně sdělit do 5 kalendářních dnů ode dne, k němuž se stal plátcem DPH. Poruší-li tuto povinnost, je po něm Budoucí prodávající oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč s tím, že právo na náhradu škody není dotčeno.
- 4.4 Kupní cena je konečná a může být změněna pouze:
- a) v případě provedení Klientských změn v souladu s článkem X této Smlouvy, nebo
 - b) z důvodu uvedeného v článku III odst. 3 této Smlouvy (odchylka Podlahové plochy), nebo
 - c) z důvodu legislativních změn výše DPH nebo výkladu k aplikaci výše DPH, nebo
- 4.5 Případné snížení nebo zvýšení Kupní ceny z výše uvedených důvodů bude promítnuto do doplatku Kupní ceny a takto Budoucí prodávajícím doplněno v Kupní smlouvě.
- 4.6 Budoucí kupující je oprávněn postoupit tuto Smlouvu a/nebo práva, popř. pohledávky, vyplývající z této Smlouvy na třetí osoby a/nebo provést jednostranný zápočet svých pohledávek oproti pohledávkám Budoucího prodávajícího, vždy jen s předchozím písemným souhlasem Budoucího prodávajícího. Budoucí prodávající je oprávněn i bez souhlasu Budoucího kupujícího postoupit pohledávky a/nebo práva a/nebo nároky z této Smlouvy financující bance Budoucího prodávajícího či je zastavit financující bance Budoucího prodávajícího.

V.

Splatnost Kupní ceny

- 5.1 Strany se dohodly, že Budoucí kupující zaplatí Budoucímu prodávajícímu kupní cenu uvedenou v čl. IV. odst. 1. této smlouvy, tj. částku ve výši [xxx],-Kč (slovy: [xxx] korun českých) podle tohoto vzájemně odsouhlaseného splátkového kalendáře:
- a. 1. záloha ve výši **100.000,- Kč**, včetně DPH, bude budoucím kupujícím zaplacená do 10 dnů od uzavření této Smlouvy na účet Budoucího prodávajícího. Pokud již Budoucí kupující uhradil rezervační poplatek dle rezervační smlouvy ve stejné výši, započítává se na 1. zálohu,
 - b. 2. záloha ve výši [xxx],- Kč, včetně DPH, do 30 dnů od podpisu této Smlouvy,
 - c. 3. záloha ve výši [xxx],- Kč, včetně DPH, tj. 50% z kupní ceny, do 30 dnů ode dne, kdy bude Budoucímu kupujícímu doručeno oznámení Budoucího prodávajícího o dokončení hrubé stavby vč. střešní konstrukce a střešní krytiny,
 - d. 4. záloha ve výši [xxx],-Kč, včetně DPH, tj. 20% z kupní ceny, do 30 dnů ode dne, kdy bude Budoucímu kupujícímu doručeno oznámení Budoucího prodávajícího o dokončení hrubých vnitřních rozvodů instalací, dokončení vnitřních omítek vyjma technologických prostupů,
 - e. 5. záloha ve výši [xxx],- Kč, včetně DPH, tj. 10% z kupní ceny, do 30 dnů ode dne, kdy bude Budoucímu kupujícímu doručeno oznámení Budoucího prodávajícího o dokončení rozvodů vnitřních instalací, obkladů, dlažeb, povrchů podlah, vnitřních dveří a venkovní fasády;
 - f. doplatek ve výši [xxx],- Kč, včetně DPH, tj. 10% z kupní ceny, popř. ve výši upravené z důvodů dohodnutých v této Smlouvě, se Budoucí kupující zavazuje uhradit nejpozději do 20 dnů ode dne, kterého bude zaslána výzva k uzavření smlouvy kupní v souladu s čl. II. odst. 2. této Smlouvy.
- 5.2 Budoucí kupující je oprávněn za splnění podmínek sjednaných v této Smlouvě hradit jakoukoliv část Kupní ceny z úvěru poskytnutého příslušnou třetí osobou - bankou nebo stavební spořitelnou poskytující úvěry (dále jen „**Poskytovatel úvěru**“). V takovém případě je povinen uhradit částku placenou prostřednictvím úvěru tak, že Poskytovatel úvěru tuto částku uvolní a převede z účtu Budoucího kupujícího u ní zřízeného

na bankovní účet Budoucího prodávajícího, uvedený v čl. V. odst. 4. této Smlouvy, do 10 dnů ode dne, kdy budou splněny podmínky pro čerpání úvěru, nejpozději však v termínech pro úhradu jednotlivých záloh či doplatku ceny popsanych v čl. 5.1 této Smlouvy. Splatnost částek hrazených prostřednictvím úvěru nenastane dříve než bude Předmět převodu jako alespoň rozestavěná jednotka zapsán do katastru nemovitostí. Skutečnost, že 2. záloha Kupní ceny má být uhrazena z úvěru poskytnutého Budoucímu kupujícímu Poskytovatelem úvěru, je Budoucí kupující povinen Budoucímu prodávajícímu prokázat (předložením řádně uzavřené úvěrové smlouvy) nejpozději do 5 dnů od uzavření této Smlouvy. Hodlá-li Budoucí kupující hradit prostřednictvím úvěru Kupní cenu, musí prokázat (předložením řádně uzavřené úvěrové smlouvy) Budoucímu prodávajícímu své právo na čerpání úvěru.

- 5.3 Budoucí kupující, který hodlá hradit jakoukoliv část kupní ceny Předmětu převodu prostřednictvím úvěru je povinen:
- splnit veškeré podmínky stanovené Poskytovatelem úvěru v úvěrové smlouvě pro čerpání úvěru,
 - uhradit jednotlivé zálohy či doplatek Kupní ceny ve výši uvedené v čl. V. odst. 1. této Smlouvy nejpozději do 15 dnů ode dne, kterého jednotlivá záloha či doplatek měly být na základě této Smlouvy uhrazeny, pokud z jakýchkoliv důvodů nebudou uhrazeny z úvěru a Budoucí kupující zároveň Budoucímu prodávajícímu včas prokázal uzavření smlouvy o úvěru,
 - pokud nesplní závazek předložit včas smlouvu o úvěru, je Budoucí kupující povinen uhradit jednotlivé zálohy i doplatek Kupní ceny ve výši a lhůtách uvedených v čl. V. odst. 1. této Smlouvy,
 - koupit Předmět převodu se zástavním právem, zřízeným na základě zástavní smlouvy uzavřené před podpisem smlouvy kupní mezi Budoucím prodávajícím jako zástavcem, Poskytovatelem úvěru na kupní cenu jako zástavním věřitelem a případně též Budoucím kupujícím jako dlužníkem, k zajištění pohledávky z úvěru poskytnutého Budoucímu kupujícímu.
- 5.4 Pokud není dále v této Smlouvě stanoveno jinak, zálohy a doplatek Kupní ceny budou Budoucím kupujícím hrazeny bankovním převodem na účet vedený u bankovního ústavu Equa bank a.s., č. účtu: **1030290234/6100**, IBAN: CZ9161000000001030290234, BIC: EQBKCZPP, variabilní symbol [xxx]. Další platby související s úhradou nákladů požadovaného nadstandardu a poplatku za připojení elektroměru budou Budoucím kupujícím hrazeny bankovním převodem na účet vedený u bankovního ústavu Equa bank a.s., č. účtu: 1030290103/6100, IBAN: CZ3961000000001030290103, BIC: EQBKCZPP, Strany sjednávají, že Budoucí kupující má právo uhradit kteroukoliv ze sjednaných plateb nebo jejich část i předčasně a Budoucí prodávající je povinen takovou úhradu přijmout. Dnem rozhodným pro zaplacení záloh, doplatku a jiných plateb je den připsání příslušné částky na účet, na který má být příslušná platba poukázána. Dispozice Budoucího prodávajícího s peněžními prostředky na tomto účtu je omezena na základě Smlouvy o úvěru uzavřené s Equa bank a.s.
- 5.5 Předloží-li Budoucí kupující úvěrovou smlouvu v souladu s ustanovením čl. V. odst. 2 této Smlouvy, zavazuje se Budoucí prodávající vytvořit podmínky pro čerpání úvěru k financování Kupní ceny Budoucím kupujícím tím, že k tomu poskytne obvyklou součinnost a Poskytovateli úvěru předá obvykle vyžadované dokumenty vztahující se k Předmětu převodu, jež má ve své dispozici nebo učiní jiné úkony schválené Stranami této Smlouvy. Budoucí prodávající se dále zavazuje, že v takovém případě uzavře po podání návrhu na povolení vkladu Prohlášení s Poskytovatelem úvěru ohledně Předmětu převodu zástavní smlouvu k zajištění pohledávky z tohoto úvěru. Budoucí prodávající je však povinen uzavřít zmíněnou zástavní smlouvu pouze za předpokladu, že tato smlouva bude obsahovat standardní povinnosti zástavce obvyklé v České republice v době uzavření této Smlouvy. V zástavní smlouvě musí být také uvedeno, že dnem změny vlastnického práva k zástavě zanikají veškeré povinnosti Budoucího prodávajícího vůči zástavnímu věřiteli stanovené zástavní či jinou smlouvou uzavíranou s bankou v souvislosti s úvěrem Budoucího kupujícího. Nebude-li v zástavní smlouvě sjednáno výslovně jinak, platí, že Budoucí kupující je plně seznámen se všemi podmínkami zástavní smlouvy, souhlasí s nimi a Budoucí prodávající zástavní smlouvu uzavírá na základě výslovné žádosti Budoucího kupujícího. Ujednání předešlé věty platí i v případě, kdy Budoucí kupující nebude formálně účastníkem zástavní smlouvy nebo pokud Budoucí kupující nepředloží včas úvěrovou smlouvu ve smyslu čl. V. odst. 2 této Smlouvy.

VI.

Odstoupení od Smlouvy

- 6.1 Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v těchto případech:

- a) Nezáská-li Budoucí prodávající kolaudační souhlas umožňujícího užívání Domu v rozsahu nutném pro zápis jednotky do katastru nemovitostí ani do 30.6.2022 (v tomto případě právo odstoupit zanikne vydáním kolaudačního souhlasu) nebo
 - b) Skutečná podlahová plocha jednotky se bude lišit od podlahové plochy převáděné jednotky o více než +/- 10% (plus minus deset procent) (v tomto případě právo odstoupit zanikne uplynutím 30 (třiceti) kalendářních dnů poté, co se Budoucí kupující dozví o takové odchylce, nebo do 30 (třiceti) kalendářních dnů poté, co bude Budoucímu kupujícímu taková odchylka písemně oznámena Budoucím prodávajícím, a to podle toho, co nastane dříve). Budoucí kupující není oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě překročení výše uvedené odchylky z důvodu provedení klientských změn požadovaných Budoucím kupujícím.
 - c) Pokud kupní smlouva nebude uzavřena z důvodu na straně Budoucího prodávajícího ve lhůtě sjednané v čl. 2.4 této Smlouvy ani přes písemnou výzvu Budoucího kupujícího k nápravě obsahující dodatečnou lhůtu v délce nejméně deseti kalendářních dnů.
- 6.2 Budoucí prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v těchto případech:
- a) Nezáská-li Budoucí prodávající kolaudační souhlas umožňující užívání Domu v rozsahu nutném pro zápis jednotky do katastru nemovitostí ani do 30.6.2022, popř. bude-li zřejmé, že tento souhlas nelze z objektivních důvodů v uvedené lhůtě získat.
 - b) Bude-li Budoucí kupující v prodlení více jak 15 (patnáct) kalendářních dnů s úhradou kterékoli zálohy či doplatku Kupní ceny (v tomto případě právo odstoupit zanikne úhradou příslušné částky, včetně příslušenství a případné pokuty), nebo
 - c) Bude-li Budoucí kupující v prodlení více jak 30 (třicet) kalendářních dnů s úhradou ceny (či její části) za Klientské změny (v tomto případě právo odstoupit zanikne úhradou příslušné částky, včetně příslušenství a případné smluvní pokuty), nebo
 - d) Nebude-li Kupní smlouva uzavřena z důvodu na straně Budoucího kupujícího ve lhůtě sjednané v čl. 2.4 této Smlouvy, nebo
 - e) Budoucí kupující podá dlužnický návrh na zahájení insolvenčního řízení nebo dojde k zahájení insolvenčního řízení ohledně Budoucího kupujícího na základě návrhu třetí osoby a Budoucí kupující podle názoru Budoucího prodávajícího dostatečně neprokáže Budoucímu prodávajícímu, že insolvenční návrh takové třetí osoby není důvodný.
 - f) Bude nařízena exekuce na majetek Budoucího kupujícího.
 - g) Pokud po případném úmrtí Budoucího kupujícího – fyzické osoby se jeho dědicové do čtyř měsíců od této události nedohodnou na právním nástupci, který převezme všechna práva a povinnosti Budoucího kupujícího vyplývající z této Smlouvy. Odstoupení od Smlouvy bude doručeno způsobem uvedeným v této Smlouvě kterémukoliv z dědiců zůstavitele, který je Budoucímu prodávajícímu znám. V takovém případě je povinností Budoucího prodávajícího všechny přijaté zálohy na kupní cenu převést na bankovní účet určený notářem projednávajícím předmětné dědictví.
- 6.3 Strany sjednaly, že jiné než touto Smlouvou stanovené důvody pro odstoupení od této Smlouvy, nelze uplatnit.
- 6.4 Dojde-li k odstoupení Budoucího kupujícího od této Smlouvy z důvodů uvedených v odst. 1 tohoto článku Smlouvy a Smluvní strany se písemně nedohodnou jinak, bude Budoucí prodávající povinen provést finanční vypořádání s Budoucím kupujícím nejpozději do 45 (čtyřiceti pěti) kalendářních dnů ode dne doručení písemného odstoupení od Smlouvy Budoucího kupujícího Budoucímu prodávajícímu. V rámci finančního vyrovnání Budoucí prodávající vrátí Budoucímu kupujícímu již zaplacené zálohy na Kupní cenu a ceny za provedení Klientských změn (byly-li sjednány a Budoucím kupujícím uhrazeny). V případě, že bude Kupní cena částečně hrazena z hypotečního úvěru, Budoucí prodávající provede finanční vypořádání v součinnosti s úvěrovým věřitelem na základě i podmínek smlouvy o úvěru a zástavní smlouvy zajišťující úvěr (zpravidla platbou přímo úvěrovému věřiteli).
- 6.5 Dojde-li k odstoupení Budoucího prodávajícího od této Smlouvy z důvodů uvedených v čl. VI odst. 2 Smlouvy a Strany se písemně nedohodnou jinak, bude Budoucí prodávající povinen provést finanční vypořádání s Budoucím kupujícím nejpozději do 45 (čtyřiceti pěti) kalendářních dnů ode dne doručení písemného odstoupení od Smlouvy Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu. V rámci finančního vyrovnání vzniká Budoucímu kupujícímu vůči Budoucímu prodávajícímu pohledávka na vrácení již zaplacených záloh, nestanoví-li tato Smlouva jinak. V případě odstoupení Budoucího prodávajícího od této Smlouvy, vyjma z důvodu dle čl. 6.2 písm. a), g) Smlouvy, Budoucí kupující uhradí Budoucímu prodávajícímu náklady ve výši v místě a čase obvyklé spojené s uvedením Předmětu převodu (zejména

jednotky a prostor vyhrazených vlastníkovi jednotky k výlučnému užívání) do stavu před realizovanými Klientskými změnami, a to ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Budoucího prodávajícího, která nebude kratší než 15 (patnáct) kalendářních dnů od učinění výzvy. Smluvní strany se dohodly, že v takovém případě Budoucímu kupujícímu nevzniká nárok na vrácení plateb provedených na Klientské změny.

- 6.6 Budoucí prodávající je povinen vrátit Budoucímu kupujícímu plnění poskytnuté dle zrušení smlouvy pouze za podmínky, že Budoucí kupující před provedením platby prokáže splnění všech následujících podmínek:
- a) nejpozději platbou Budoucího prodávajícího dojde k zániku veškerých případných zástavních práv váznoucích na Předmětu převodu s výjimkou případných zástavních práv zřízených Budoucím prodávajícím k zajištění pohledávky z úvěru poskytnutého Budoucímu prodávajícímu na výstavbu budovy,
 - b) ke dni poukázání platby Budoucím prodávajícím nebude Předmět převodu zatížen žádným věcným či reálným břemenem, nájmem ani jiným právem třetí osoby ani nedoplatky spojenými s jeho užíváním (toto ujednání se nevztahuje na práva zřízená Budoucím prodávajícím). Tato podmínka se má za splněnou také tehdy, pokud Budoucí kupující prokáže, že platbou Budoucího prodávajícího dojde k zániku případných věcných břemen či jakýchkoliv dluhů vzniklých v souvislosti s užíváním Předmětu převodu,
 - c) vyklizení Předmětu převodu, za jehož nedílnou součást krom fyzického vyklizení Předmětu převodu se pro účely této Smlouvy považuje také řádný podpis listin, které budou dle aktuální právní úpravy potřebné k vyznačení důsledků odstoupení od smlouvy do katastru nemovitostí (například souhlasné prohlášení dle katastrálních předpisů).

Budoucí prodávající je Budoucímu kupujícímu povinen poskytnout součinnost, kterou po něm lze spravedlivě požadovat a která je potřebná pro splnění výše uvedených podmínek.

- 6.6 Strany se dohodly, že dojde-li k odstoupení od této Smlouvy z jakéhokoli důvodu, bude Budoucí prodávající oprávněn, při provedení finančního vypořádání, své pohledávky vůči Budoucímu kupujícímu jednostranně započíst proti pohledávkám Budoucího kupujícího vůči Budoucímu prodávajícímu, a to bez ohledu na splatnost uvedených pohledávek. V rámci provedení finančního vypořádání Budoucí prodávající rovněž odešle Budoucímu kupujícímu opravné daňové doklady týkající se přijatých plateb.
- 6.7 Strany se dohodly, že za platné odstoupení od této Smlouvy Budoucím kupujícím se bude považovat pouze takové odstoupení, na němž bude podpis Budoucího kupujícího úředně ověřen, a to z toho důvodu, aby nedošlo k vrácení záloh neoprávněné osobě.
- 6.8 Tato Smlouva zanikne dnem, kdy bude doručeno druhé Straně platné odstoupení od Smlouvy.
- 6.9 Odstoupením od této Smlouvy není dotčen nárok Stran na zaplacení smluvních pokut sjednaných v této Smlouvě.

VII.

Smluvní pokuty

- 7.1 Pro případ prodlení Budoucího kupujícího se zaplacením (i) Kupní ceny resp. kterékoliv zálohy na Kupní cenu, (ii) úhrady za souvisejících s Klientskými změnami nebo (iii) jiného peněžitého plnění dle této Smlouvy, vzniká Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 7.2 V případě, že dojde k jakémukoliv porušení povinností ze strany Budoucího kupujícího, které opravňuje Budoucího prodávajícího ukončit tuto Smlouvu odstoupením podle čl. VI odst. 2 této Smlouvy, vzniká Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 10 % (deset procent) Kupní ceny.
- 7.3 Budoucí kupující se zavazuje smluvní pokutu podle této Smlouvy zaplatit na základě výzvy Budoucího prodávajícího.
- 7.4 Strany si zaručují a prohlašují, že veškerá ustanovení Smlouvy definující částky smluvních pokut, způsoby určení částek smluvních pokut a případy užití smluvních pokut byla dohodnuta po zralé úvaze a vždy po zohlednění zájmu chráněného přísl. ustanovením o smluvní pokutě. Proto je Strany považují ve všech případech ve Smlouvě aplikovaných za přiměřené. Uhrazením dohodnuté smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody. Ustanovení § 2050 a § 2051 OZ Strany pro tuto Smlouvu vylučují.

VIII.

Přechod práv a povinností

- 8.1 Budoucí kupující bere na vědomí, že spolu s převodem vlastnického práva k Předmětu převodu na něj přejdou práva a povinnosti ze smluv týkajících se provozu Domu a jeho společných částí (např. ze smlouvy o odvozu odpadků, ze smlouvy o dodávce el. energie, vody, plynu, apod.), práva a povinnosti vyplývající z užívání společných prostor ostatními spoluvlastníky, práva a povinnosti vyplývající z právního režimu zařízení umístěných v budově nebo na budově náležící k jednotlivým jednotkám nebo společným částem budovy. Dále na Budoucího kupujícího přejdou i omezení z věcných břemen váznoucích na Domu či na pozemku uvedeném v čl. I. této Smlouvy, vyplývajících z právních předpisů, věcných břemen zřízených na základě rozhodnutí příslušného orgánu veřejné správy (např. na základě stavebního povolení), které bylo či bude vydáno ohledně výstavby Domu či z věcných břemen vzniklých na základě smluv uzavřených Budoucím prodávajícím se správci sítí a komunikací v souvislosti se zajištěním řádného užívání Předmětu převodu dle této Smlouvy, případně z věcných břemen, jejichž zřízení si vyžádají stavební úpravy či nutnost zajištění práva průchodu a průjezdu vlastníků jednotek nacházejících se v Domě či třetích osob.
- 8.2 K vytvoření podmínek pro bezproblémové předání a převzetí Předmětu převodu se Strany dohodly uskutečnit prohlídku Předmětu převodu, na které si je Budoucí kupující oprávněn a povinen prohlédnout fázi výstavby a sepsat své případné připomínky a námítky. Neuvedení jakýchkoliv připomínek či námitek v rámci prohlídky uskutečněné na základě tohoto ustanovení však nezbavuje Budoucího kupujícího práva na vytknutí jakýchkoliv vad či nedodělků při konečné převímce jednotky dle čl. VIII odst. 4 této Smlouvy. K této schůzce vyzve Budoucí prodávající Budoucího kupujícího nejpozději 15 dnů před jejím konáním a Budoucí kupující se zavazuje této schůzky účastnit.
- 8.3 Budoucí prodávající se zavazuje fyzicky předat k užívání a Budoucí kupující převzít, Předmět převodu ve stranami odsouhlaseném provedení, do 15ti kalendářních dnů od uhrazení celé Kupní ceny, po předchozím podpisu kupní smlouvy, nejdříve však ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu dle kupní smlouvy ve prospěch Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí. Budoucí kupující je však povinen převzít Předmět převodu jen za předpokladu, že bude prost případných vad a nedodělků bránících jeho užívání.
- 8.4 Konečné předání a převzetí proběhne na základě sepsání písemného protokolu podepsaného Stranami, ve kterém budou uvedeny případné vady a nedodělky nebránící užívání. Dnem převzetí Předmětu převodu, nejpozději však okamžikem převodu vlastnického práva, přechází na Budoucího kupujícího i odpovědnost za škodu na něm vzniklou a povinnost úhrady nákladů spojených s jeho užíváním. Budoucímu prodávajícímu vzniká povinnost zajistit ve sjednaných lhůtách odstranění zjištěných vad a nedodělků.
- 8.5 Nebude-li mezi Stranami domluveno jinak, platí, že, nepřevzme-li si Budoucí kupující do 15ti kalendářních dnů od uzavření smlouvy kupní Předmět převodu, ač tento je prostý vad či nedodělků, které by bránily jeho užívání, je Budoucí kupující povinen uhradit prokazatelné náklady, které Budoucímu prodávajícímu vzniknou při udržování Předmětu převodu v řádném stavu za dobu trvajícího prodlení Budoucího kupujícího. Dále se sjednává, že marným uplynutím lhůty k převzetí Předmětu převodu se má za to, že Předmět převodu je prost vad a nedodělků. V tomto případě počíná záruční lhůta na Předmět převodu běžet dnem, k němuž nabude Budoucí kupující k předmětu převodu vlastnické právo. Nepřevzme-li si Budoucí kupující v rozporu s touto Smlouvou předmět převodu ani do 15ti dnů ode dne podání návrhu na povolení vkladu vlastnictví k předmětu převodu ve prospěch Budoucího kupujícího, považuje se Předmět převodu za převzatý dnem následujícím po uplynutí této lhůty a Budoucí prodávající je oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s tím, že právo na náhradu případné škody tím není dotčeno.
- 8.6 Budoucí prodávající se zavazuje, že Předmět převodu převede na Budoucího kupujícího bez dluhů a věcných práv či jiných závazků vůči třetím osobám, vyjma omezení uvedených v prvním odstavci tohoto článku, případného zástavního práva dle čl. V. odst. 2. této Smlouvy a zástavního práva zřízeného ve prospěch financující banky k zajištění pohledávky z bankovního úvěru poskytnutého Budoucímu prodávajícímu na dofinancování výstavby Domu nebo Projektu. Budoucí prodávající se zavazuje zabezpečit zánik zástavního práva zajišťující úvěr Budoucího prodávajícího na výstavbu projektu, přičemž dle prohlášení ze dne 18.6.2020 se financující banka Equa bank a.s. vzdá tohoto zástavního práva na základě žádosti Budoucího prodávajícího o mimořádnou splátku úvěru z prodeje Předmětu převodu, a to do 10 pracovních dnů po splnění následujících podmínek:
- Budoucí prodávající předloží bance návrh smlouvy kupní uzavřené mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím v odpovídajícím znění,
 - Budoucím kupujícím byla připsána celá Kupní cena ve prospěch předem projektového účtu vedeného u financující banky a bude použita na splátku úvěru.
- 8.7 Budoucí prodávající se zavazuje po uzavření smlouvy o převodu a úhradě celé Kupní ceny Budoucím kupujícím předložit financující bance nejdéle do 30 dnů po splnění obou podmínek všechny výše

požadované a uvedené dokumenty spolu s žádostí o vyvázání Předmětu převodu ze zástavního práva a žádostí o mimořádnou splátku úvěru z prodeje Předmětu převodu. Budoucí prodávající podá návrh na výmaz předmětného zástavního práva příslušnému katastrálnímu úřadu neprodleně po obdržení příslušného dokladu financující banky o vzdání se zástavního práva. Veškeré náklady související se zánikem a výmazem tohoto zástavního práva hradí Budoucí prodávající. V případě písemné žádosti Budoucího kupujícího předloží výše uvedené dokumenty spolu s žádostí o vyvázání Předmětu převodu ze zástavního práva Budoucí prodávající bance do 10ti pracovních dnů ode dne splnění všech podmínek uvedených v předchozím odstavci tohoto článku.

IX.

Standardní provedení a vybavení

- 9.1 Jednotka specifikovaná v čl. III. odst. 1 této Smlouvy bude provedena za podmínek sjednaných v této Smlouvě ve standardním provedení, jehož výčet je uveden v Příloze č. 3 této Smlouvy. Budoucí kupující je povinen v termínu do 45 dnů ode dne uzavření této Smlouvy, provést výběr standardního vybavení na formuláři „Standardní a nadstandardní vybavení“, a to výběrem z nabídky Budoucího prodávajícího. Tyto vyplněné formuláře se podpisem Budoucího kupujícího a pověřeného pracovníka Budoucího prodávajícího stanou součástí této Smlouvy. V případě, že Budoucí kupující neprovede výběr standardního vybavení ve stanovených termínech, je oprávněn provést výběr Budoucí prodávající.
- 9.2 Budoucí prodávající si vyhrazuje pro případ, že bude v průběhu výstavby některý z výrobků vyřazen z výroby nebo z jiných provozních důvodů, právo písemně vyzvat Budoucího kupujícího k dodatečnému výběru jiného standardního vybavení z aktuální nabídky Budoucího prodávajícího. Tento dodatečný výběr může Budoucí kupující uplatnit pouze v termínu do 30ti kalendářních dnů od zaslání výzvy od Budoucího prodávajícího, nebude-li v této výzvě určen termín jiný. V případě, že tento dodatečný výběr nebude proveden v tomto termínu, je oprávněn provést tento dodatečný výběr Budoucí prodávající. Tento postup nemá vliv na sjednanou Kupní cenu dle čl. IV. této Smlouvy. Ustanovení tohoto článku a čl. X. této Smlouvy se netýká společných částí domu ani pozemků popsanych v čl. III. odst. 1 této Smlouvy.

X.

Nadstandardní provedení a vybavení

- 10.1 Budoucí kupující je oprávněn písemně požádat, za dále uvedených podmínek, Budoucího prodávajícího o změnu vybavení jednotky nad rámec stanovený touto Smlouvou, a to výběrem z nabídky Budoucího prodávajícího s tím, že ceny těchto nadstandardních výrobků nebo úprav budou přičteny ke standardnímu provedení dle přílohy č.3 této Smlouvy. Specifikace standardního a možnosti nadstandardního provedení koupelen, vč. specifikace příplatku oproti standardnímu provedení, jsou uvedeny ve třech PDF souborech (Standard, Comfort a Exclusive), které jsou k dispozici ke stažení na www.bytycukrovar.cz. Požadavky na nadstandardní úpravy a jejich výběr dle článku X. odst. 1 Smlouvy může Budoucí kupující uplatnit pouze v termínu do 45 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Možnost realizace veškerých klientských změn podléhá odsouhlasení Budoucím prodávajícím.
- 10.2 Budoucí kupující bere na vědomí, že požadavky dle tohoto článku Smlouvy mohou být realizovány pouze v rozsahu technicky možném, neodporujícím technickým ani právním normám, neohrožujícím datum dokončení stavby Domu a neodporujícím celkové koncepci investora při realizaci této stavby.
- 10.3 Cena nadstandardních úprav a vybavení a z něj plynoucích víceprací požadovaných Budoucím kupujícím po podpisu této Smlouvy bude řešena písemně, a to na formuláři „Standardního a nadstandardního vybavení“, který musí být podepsán každou Stranou této Smlouvy. Cenu nadstandardních úprav uvedenou v tomto formuláři je Budoucí kupující povinen uhradit do 5ti dnů od podpisu formuláře poslední Stranou. Dnem úhrady ceny nadstandardních úprav se stává citovaný formulář součástí Přílohy č. 1 této Smlouvy s tím, že Předmět převodu bude dokončen v souladu s ním. Neuhradí-li Budoucí kupující cenu nadstandardních úprav do 5ti dnů ode dne, ve kterém poslední Strana podepíše shora citovaný formulář, pozbývají všechny dohody v něm obsažené platnosti i účinnosti a Předmět převodu může být dokončen bez ohledu na něj.
- 10.4 Budoucí prodávající si vyhrazuje pro případ, že bude v průběhu výstavby některý z výrobků vyřazen z výroby nebo z jiných provozních důvodů, právo písemně vyzvat Budoucího kupujícího k dodatečnému výběru standardního nebo nadstandardního vybavení jednotky. Tento výběr může Budoucí kupující uplatnit pouze v termínu do 30ti kalendářních dnů od zaslání výzvy od Budoucího prodávajícího, nebude-li v této výzvě

určen termín jiný. V případě, že tento dodatečný výběr nebude proveden v tomto termínu, bude Budoucím prodávajícím vybrán ekvivalentní výrobek. Strany se dohodly, že tento dodatečný výběr bude řešen samostatným Dodatkem k této Smlouvě podepsaným oběma Stranami nejdéle do 5ti kalendářních dnů od uskutečnění dodatečného výběru. Přílohou uzavřeného Dodatku bude nový formulář „Standardní a nadstandardní vybavení“. Cena tohoto dodatečného výběru bude splatná do 5ti kalendářních dnů od podpisu Dodatku k této Smlouvě. Strany se dohodly, že pokud platba za dodatečný výběr nebude uhrazena ani do 2 kalendářních dnů od lhůty splatnosti, bude Předmět převodu dokončen v takovém provedení, které bude přiměřeně odpovídat standardnímu provedení. Nezaplacením dodatečného výběru zanikne platnost i účinnost Dodatku uzavřeného k této Smlouvě dle tohoto odstavce. Pro případ, že dodatečný výběr bude v nižší ceně než výběr původní, je Budoucí prodávající povinen do 10ti kalendářních dnů vrátit budoucímu kupujícímu vzniklý přeplatek.

- 10.5 Do doby uzavření smlouvy kupní a převzetí předmětu převodu není budoucí kupující oprávněn provádět na Předmětu převodu jakékoli úpravy, a to jak sám, tak ani prostřednictvím třetích osob.

XI.

Termín výstavby

- 11.1 Termín pro vydání kolaudačního souhlasu, kterým bude povoleno užívání Domu v rozsahu nutném pro zápis převáděné jednotky do katastru nemovitostí, je 30.6.2022

XII.

Vyšší moc

- 12.1 Vyšší mocí se rozumí událost vylučující odpovědnost, která vznikla nezávisle na vůli Stran po uzavření této Smlouvy v důsledku nepředvídatelných a neodvratitelných událostí mimořádné povahy, kterou nelze překonat ani při vynaložení veškerého úsilí a kterou nemohly Strany rozumně předpokládat v okamžiku podpisu této Smlouvy.
- 12.2 Události představující vyšší moc jsou zejména válka, ozbrojený konflikt, embargo, občanské nepokoje, sabotáže, teroristické činy nebo hrozba sabotáže či teroristického činu, epidemie, výbuchy, chemická nebo radioaktivní kontaminace nebo ionizující záření, zásahy bleskem, zemětřesení, vánice, povodně, požáry, vichřice, bouře a další extrémní povětrnostní podmínky nebo působení přírodních živlů, stávky, srážky nebo působení vozidel, letadel nebo předmětů padajících z letadel nebo jiných vzdušných zařízení nebo výskyt tlakových vln způsobených letadly či jinými vzdušnými zařízeními pohyblivými se nadzvukovou rychlostí, nemožnost dodávek energií (elektřina, teplo, plyn, voda) způsobená výrobcem nebo dodavatelem energií bez zavinění Stran, jakož i všechny další události podobného typu. Za událost vyšší moci se nepovažuje neplnění smluvních závazků dodavatelů stavby nebo platební neschopnost Budoucího kupujícího.
- 12.3 Nastane-li v průběhu stavby událost představující vyšší moc, která brání v pokračování výstavby Domu nebo v plnění povinností podle této Smlouvy, staví se běh veškerých lhůt sjednaných touto Smlouvou, které zavazují Budoucího prodávajícího. Zpozdí-li se dokončení Domu z důvodu vyšší moci po dobu přesahující 12 (dvanáct) měsíců, je každá Strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

XIII.

Záruční doba

- 13.1 Záruční doba Předmětu převodu pro Budoucího kupujícího bude činit 24 měsíců. U dodávek výrobků a zařízení pro vybavení jednotek či společných částí Domu je záruční doba stanovena jejich výrobcí v záručních listech s tím, že přehled výrobků s kratší zárukou bude tvořit přílohu smlouvy kupní. Všechny záruční doby počínají běžet dnem protokolárního předání a převzetí Předmětu převodu ohledně jednotky/jednotek, u Domu (společných částí) jeho uvedením do provozu. Za den uvedení Domu do provozu se považuje den převzetí první jednotky kupujícím odlišným od osoby Budoucího prodávajícího. Záruka poskytnutá na Předmět převodu může být podmíněna prováděním běžné údržby Budoucími kupujícími a/nebo prováděním odborné údržby jednotlivých částí předmětu převodu či prováděním odborných servisních výkonů. Bude-li s těmito činnostmi spojena nutnost vynaložení nákladů, musí se jednat o náklady nepřevyšující v daném místě a čase obvyklou výši. Veškeré vady včetně vad skrytých musí být uplatněny bez zbytečného odkladu v záruční době, jinak práva plynoucí z případných vad zanikají. Strany sjednávají,

že při užívání Předmětu převodu či při uplatnění případných reklamací bude postupováno v souladu s pravidly uvedenými v informaci - návodu k použití předmětu převodu a v souladu s platnou právní úpravou.

XIV. Ostatní ujednání

- 14.1 Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Stran a právní nástupce právních nástupců.
- 14.2 Strany souhlasí s tím, že všechny závazné projevy vůle je třeba činit písemnou formou a prokazatelně doručit druhé Straně. V případě, že Strana, které je listina adresována, její převzetí odmítne nebo jiným způsobem přijetí zabrání (například nesdělením změny adresy) považuje se za prokazatelné doručení též třetí den, který uplyne od data jejího uložení na poště.
- 14.3 Je povinností Stran neprodleně oznámit změnu adresy pro doručování druhé Straně, jinak platí doručování dle adresy v záhlaví této Smlouvy.
- 14.4 Pokud je v této Smlouvě počátek běhu sjednané lhůty vázán na okamžik doručení písemnosti, pak se za den doručení považuje i třetí den po uložení doporučené zásilky s oznámením nebo výzvou u příslušného provozovatele poštovních služeb.
- 14.5 Pokud konec běhu lhůt připadne na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den.
- 14.6 Budoucí kupující bere na vědomí, že v okolí Předmětu převodu může probíhat další výstavba realizovaná Budoucím prodávajícím či třetí osobou, a to v souladu s aktuálním stavem a Projektem. Budoucí kupující se zavazuje nečinit jakékoliv kroky, které by omezovaly či bránily další výstavbě, kterou bude Budoucí prodávající v dané lokalitě provádět v rámci Projektu v okolí Předmětu převodu dle této Smlouvy.
- 14.7 Podlahovou plochou jednotky se pro účely této Smlouvy rozumí podlahová plocha jednotky stanovená dle ust. § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Budoucí kupující byl seznámen s průkazem energetické náročnosti budovy, respektive Předmětu převodu s tím, že Předmět převodu je stavěn tak, že bude zařazen v kategorii B nebo C (když sekce A Projektu bude zařazena v kategorii C, sekce B Projektu bude zařazena v kategorii C, sekce C Projektu bude zařazena v kategorii B, sekce D Projektu bude zařazena v kategorii B). Průkaz energetické náročnosti budovy je přílohou č. 4 této Smlouvy.
- 14.8 Budoucí kupující bere na vědomí, že součástí Předmětu převodu není elektroměr měřící elektrickou energii spotřebovanou v Předmětu převodu, ani jeho osazení. Elektroměr, včetně jeho osazení pořídí Budoucí prodávající na náklady Budoucího kupujícího (předpokládané náklady na bytovou jednotku činí ke dni uzavření 12.500,- Kč, náklady na garáž činí 8.000,- Kč, náklady na nebytový prostor 10.000,- Kč).
- 14.9 Je-li na straně Budoucího kupujícího více účastníků, lze pro jejich společné označení užívat pro zjednodušení i jednotné číslo. Není-li v této Smlouvě sjednáno jinak nebo nevyklučuje-li to povaha závazku, platí, že jsou všichni Budoucí kupující zavázáni k plnění povinností z této Smlouvy, jakož i povinností s ní souvisejících, společně a nerozdílně. To platí i ohledně nároků z případného odstoupení od této Smlouvy. Smluvní strany dále sjednávají, že veškeré marketingové, reklamní či jiné podklady Budoucího prodávajícího jsou orientační a pro vzájemná práva Stran je podstatná pouze tato Smlouva. Dále platí, že jednotliví Budoucí kupující si uzavřením této Smlouvy udělují plnou moc k přebírání jakýchkoliv písemností zasílaných dle této Smlouvy či v souvislosti s ní. Je-li na straně Budoucího kupujícího více účastníků, musí si při uzavření smlouvy kupní zvolit formu vlastnictví, do kterého je Předmět převodu nabýván a případně velikost podílu, a to v souladu s platnou právní úpravou (společné jmění manželů, spoluvlastnictví atd....).
- 14.10 Uzavřely-li smluvní strany před uzavřením této Smlouvy ohledně Předmětu převodu (či jeho části) Smlouvu o rezervaci nemovitosti (dále též jen „RS“), považuje se uzavření této Smlouvy za splnění povinností stran z RS souvisejících s Předmětem převodu popsaného v čl. III. této smlouvy. Případná ujednání této Smlouvy odlišná od RS jsou výsledkem dohody Stran. Z hlediska práv a povinností Stran, jakož i z hlediska vymezení Předmětu převodu, jsou podstatná pouze ujednání této Smlouvy (včetně jejích příloh) a obecně závazných právních předpisů. Jakékoliv další podklady, které nejsou součástí této smlouvy, nejsou z hlediska práv a povinností stran právně významné.

XV. Závěrečná ustanovení

- 15.1 Tato Smlouva včetně jejích příloh, které jsou její nedílnou součástí, je vyhotovena ve dvou vyhotoveních platnosti originálu, z nichž každá Strana obdrží po jejím podpisu po jednom vyhotovení.

- 15.2 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky.
- 15.3 Změny nebo dodatky této Smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných všemi jejími účastníky. Strany dále sjednávají, že tuto Smlouvu nelze měnit elektronickou formou ani jakýmkoliv jiným způsobem než uzavřením dodatku s podpisy všech účastníků této Smlouvy na téže listině. Jakákoliv komunikace vedená v souvislosti s touto Smlouvou ústně či elektronicky není návrhem či nabídkou na změnu této Smlouvy nebo uzavření jakékoliv jiné smlouvy stran. V této souvislosti se tedy Strany dohodly, že jejich veškeré vzájemné smluvní vztahy musí být uzavřeny písemně s podpisy všech účastníků této Smlouvy na téže listině.
- 15.4 Přílohu této Smlouvy tvoří:
- Příloha č. 1 - Katalogový list
 - Příloha č. 2 – Návrh kupní smlouvy
 - Příloha č. 3 – Soupis standardního vybavení jednotky
 -
 - Příloha č. 4 – Průkaz energetické náročnosti budovy
- 15.5 Budoucí prodávající a Budoucí kupující prohlašují, že si tuto smlouvu o budoucí kupní smlouvě před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne

Andrew James Silvey, jednatel
za Starter Homes Gama s.r.o.