

## SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

uzavřená podle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“)  
(„**Smlouva**“)

### Smluvní strany:

- (1) **U zámecké obory s.r.o.**, se sídlem V Štíhlách 1311/3, Krč, 142 00 Praha 4, IČO: 057 25 046, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 269622, zastoupená panem Janem Berným, jednatelem,

(„**Budoucí prodávající**“)

a

- (2) [VARIANTA A: je-li Budoucím kupujícím 1 fyzická osoba – nehodící vypustit]

Jméno a příjmení: [ ]

dat. nar. [ ]

bydliště a adresa trvalého pobytu: [ ]

[VARIANTA B: jsou-li budoucími kupujícími manželé – nehodící vypustit]

Manželi

Jméno a příjmení: [ ]

dat. nar. [ ]

bydliště a adresa trvalého pobytu: [ ]

Jméno a příjmení: [ ]

dat. nar. [ ]

bydliště a adresa trvalého pobytu: [ ]

[VARIANTA D: jsou-li budoucími kupujícími fyzické osoby – nehodící vypustit]

Budoucími spoluvlastníky

Jméno a příjmení: [ ]

dat. nar. [ ]

bydliště a adresa trvalého pobytu: [ ]

velikost spoluvlastnického podílu: [ ]/[ ]

spolu s

Jméno a příjmení: [ ]

dat. nar. [ ]

bydliště a adresa trvalého pobytu: [ ]

velikost spoluvlastnického podílu: [ ]/[ ]

(„**Budoucí kupující**“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující dále společně jen „**Strany**“, každá samostatně jako „**Strana**“).

### 1. VYMEZENÍ NĚKTERÝCH POJMŮ

Výrazy použité v této Smlouvě se budou vykládat následujícím způsobem:

- 1.1 „**Budova**“ znamená budovu, která vznikne novou výstavbou v rámci projektu Budoucího prodávajícího na pozemku parc.č. [ ], v katastrálním území Ládví, obec Kamenice, zapsaném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ;

- 1.2 „**Klientské změny**“ znamená změnu vybavení Budovy oproti Standardu a/nebo provedení dispozičních a interiérových úprav Budovy nad rámec Standardu;
- 1.3 „**Kupní cena**“ znamená kupní cenu za prodej Předmětu budoucího převodu dle čl. 5.1 této Smlouvy;
- 1.4 „**Kupní smlouva**“ znamená smlouvu o převodu vlastnictví Předmětu budoucího převodu, kterou mezi sebou uzavřou Budoucí prodávající a Budoucí kupující na základě této Smlouvy po splnění podmínek uvedených v této Smlouvě;
- 1.5 „**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;
- 1.6 „**Pozemek pod Budovou**“ znamená pozemek zastavěný Budovou, tedy pozemek parc.č. [ ] v katastrálním území Ládví, obec Kamenice, jehož součástí bude Budova;
- 1.7 „**Projekt**“ znamená projekt výstavby rodinných domů – dřevostaveb včetně související infrastruktury a inženýrských sítí v katastrálním území Ládví, obec Kamenice;
- 1.8 „**Předmět budoucího převodu**“ znamená nemovitost popsanou v čl. 3.1 této Smlouvy;
- 1.9 „**Předpřímka**“ znamená předpřímku, která po ukončení výstavby Budovy proběhne podle této Smlouvy mezi Budoucí prodávající a Budoucí kupující a jejímž účelem bude kontrola a vyjádření se k technickému stavu Budovy a jejího vybavení;
- 1.10 „**Standard**“ má význam uvedený v čl. 3.2 této Smlouvy;
- 1.11 „**Stavební povolení**“ znamená stavební povolení na výstavbu [ ] vydané [ ] dne [ ] pod č.j. [ ], které nabylo právní moci dne [ ].

## 2. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 2.1 Touto Smlouvou se Budoucí prodávající a Budoucí kupující zavazují, že mezi sebou uzavřou Kupní smlouvu týkající se prodeje Předmětu budoucího převodu vymezeného níže v článku 3 této Smlouvy za Kupní cenu uvedenou níže v článku 5 této Smlouvy, a to ve znění, které tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy, a současně za podmínek sjednaných v této Smlouvě.
- 2.2 Strany prohlašují, že Kupní smlouva ve znění přiloženém k této Smlouvě jako **Příloha č. 1** byla Stranami projednána a odsouhlasena a bez dohody Stran nesmí být před jejím uzavřením dále měněna či doplňována, s výjimkou:
  - (a) doplnění a/nebo aktualizace příloh Kupní smlouvy;
  - (b) doplnění do Kupní smlouvy veškerých údajů nebo položek chybějících nebo uvedených v přiložené Kupní smlouvě v hranatých závorkách;
  - (c) doplnění a/nebo úpravy Kupní smlouvy dle požadavků Budoucího kupujícího vztahujících se ke Klientským změnám.
- 2.3 Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Pozemku pod Budovou. Příslušný výpis z katastru nemovitostí dokládající výše uvedené tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy. Budoucí prodávající dále informuje Budoucího kupujícího a Budoucí kupující bere na vědomí, že bylo ve vztahu k Budově vydáno Stavební povolení.
- 2.4 Budoucí prodávající dále prohlašuje, že k Pozemku pod Budovou ani k jeho části ani k Budově nezřídil a po dobu trvání této Smlouvy a po dobu trvání Kupní smlouvy bez souhlasu Budoucího kupujícího nezřídí žádná věcná práva, s výjimkou:
  - (a) zástavních práv zřízených za účelem poskytnutí investičního úvěru Budoucímu prodávajícímu k realizaci Projektu;
  - (b) věcných břemen (služebností) či jiných práv váznoucích na Pozemku pod Budovou nebo na jakékoliv jeho části souvisejících s výstavbou a funkcí Budovy (inženýrské sítě, dodávky energií apod.).Strany jsou dále srozuměny s tím, že Budoucí prodávající je oprávněn uzavřít smlouvy o dodávkách s příslušnými dodavateli za účelem zajištění dodávek energií a pitné vody do Budovy.
- 2.5 Budoucí prodávající prohlašuje, že na Předmět budoucího převodu po dobu platnosti této Smlouvy neuzavře s žádnou další třetí osobou smlouvu, jejímž obsahem by byl budoucí prodej

Předmětu budoucího převodu či jeho části.

### 3. PŘEDMĚT BUDOUCÍHO PŘEVODU

- 3.1 Předmětem budoucího převodu je pozemek parc.č. [•] v katastrálním území Ládví, obec Kamenice, jehož součástí bude/na němž se bude nacházet Budova o [•] podlažích.

Předpokládaná Podlahová plocha Budovy: [•] m<sup>2</sup>  
(„**předpokládaná Podlahová plocha Budovy**“)

Specifikace provedení, dispoziční řešení, uspořádání a standardní vybavení Budovy je uvedeno ve specifikaci Budovy, které tvoří **Přílohu č. 3** této Smlouvy.

- 3.2 Budoucí kupující bere na vědomí, že Kupní cena uvedená v čl. 5.1 této Smlouvy je stanovena s ohledem na standardní provedení a vybavení Budovy („**Standard**“), jež je **Přílohu č. 3** této Smlouvy. Budoucí prodávající si vyhrazuje v řádně odůvodněných případech (zejména, nikoliv však výlučně, pokud bude některý z materiálů či výrobků vyřazen z výroby nebo tento nelze vyrobit nebo dodat) právo změnit tyto materiály, či výrobky za materiály, či výrobky obdobné povahy a písemně o tom informovat Budoucího kupujícího. Tento postup nemá vliv na výši sjednané Kupní cenu dle čl. 5.1 této Smlouvy.
- 3.3 Budoucí kupující je za podmínek uvedených níže oprávněn písemně požádat Budoucího prodávajícího o Klientské změny, a to nejpozději do [•].
- 3.4 V případě odsouhlasení Klientských změn Strany uzavřou dodatek k této Smlouvě („**Dodatek o Klientských změnách**“). Dodatek o Klientských změnách musí být uzavřen ve lhůtě do pěti (5) pracovních dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího k uzavření Dodatku o Klientských změnách Budoucímu kupujícímu. O cenu za Klientské změny se zvyšuje Kupní cena Předmětu budoucího převodu („**Cena za Klientské změny**“). Budoucí kupující je povinen uhradit Cenu za Klientské změny dle Dodatku o Klientských změnách ve lhůtě deset (10) pracovních dnů od uzavření Dodatku o Klientských změnách, a to na bankovní účet uvedený v Dodatku o Klientských změnách, přičemž Cena za Klientské změny se považuje za [•] zálohu na Kupní cenu. V případě, že Budoucí kupující neuhradí Cenu za Klientské změny ve lhůtě dle předchozí věty, bude Budova dokončena ve Standardu, tedy ve standardním provedení a vybavení Budovy.
- 3.5 Pokud Budoucí prodávající v průběhu výstavby Budovy zjistí objektivní podstatné skutečnosti, které nevěděl nebo vědět nemohl a tyto skutečnosti podstatně ovlivní stavbu Budovy, je povinen bez prodlení informovat Budoucího kupujícího a případně s ním uzavřít dohodu či dodatek k této Smlouvě, bude-li to nutné. Nedohodnou-li se Strany o změně či doplnění této Smlouvy ve lhůtě tří (3) měsíců od rozhodné události, může Budoucí prodávající od této Smlouvy odstoupit.
- 3.6 Budoucí kupující prohlašuje, že se důkladně seznámil s typem, dispozicemi a plánovaným provedením Budovy.
- 3.7 Strany se dohodly, že předpokládaná Podlahová plocha Budovy se může od skutečného provedení stavby lišit o +/- 3 % podlahové plochy s tím, že do této tolerance je Kupní cena neměnná.

### 4. UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

- 4.1 Strany se zavazují uzavřít Kupní smlouvu do pěti (5) pracovních dnů poté, kdy Budoucí kupující uhradí doplatek Kupní ceny v souladu s výzvou dle čl. 4.2 níže. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Strany uvádějí, že pokud Budoucí kupující neuhradí doplatek Kupní ceny ve lhůtě dle čl. 4.2 níže, není Budoucí prodávající povinen uzavřít Kupní smlouvu a v takovém případě není v porušení jakékoliv povinnosti dle této Smlouvy.
- 4.2 Budoucí prodávající zašle Budoucímu kupujícímu výzvu k úhradě doplatku Kupní ceny do dvou (2) měsíců poté, kdy budou splněny všechny níže uvedené podmínky:
- (a) Budoucí kupující uhradí část Kupní ceny dle čl. 5.2(a) a 5.2(b) a 5.2(c) této Smlouvy;
- (b) dojde ve vztahu k Budově k vydání kolaudačního souhlasu povolující její užívání.

Doplatek Kupní ceny musí být uhrazen do pěti (5) pracovních dnů poté, kdy Budoucí kupující obdrží výzvu dle tohoto článku Smlouvy.

- 4.3 Strany spolu s Kupní smlouvou podepíší i návrh na vklad vlastnického práva Budoucího kupujícího k Předmětu budoucího převodu dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí („Návrh“), který si ponechá Budoucí prodávající.
- 4.4 Po podpisu Kupní smlouvy oběma Stranami Budoucí prodávající zajistí podání Návrhu u příslušného katastrálního úřadu. Správní poplatek za zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího k Předmětu budoucího převodu dle Kupní smlouvy uhradí Budoucí prodávající. Budoucí prodávající zajistí, aby Návrh byl podán nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne podpisu Kupní smlouvy oběma Stranami.

## 5. KUPNÍ CENA

- 5.1 Strany se dohodly, že Budoucí kupující uhradí Budoucímu prodávajícímu za Předmět budoucího převodu kupní cenu ve výši [•],- Kč plus DPH ve výši dle platných právních předpisů („Kupní cena“).

- 5.2 Kupní cena bude Budoucím kupujícím uhrazena následujícím způsobem:

- (a) první záloha na Kupní cenu ve výši [200.000],- Kč včetně DPH byla Budoucím kupujícím Budoucímu prodávajícímu zaplacená jakožto rezervační poplatek na základě Rezervační smlouvy uzavřené mezi Budoucím kupujícím a Budoucí prodávajícím ohledně rezervace Předmětu budoucího převodu před uzavřením této Smlouvy; tato první záloha na Kupní cenu se započítává na kupní cenu za Předmět budoucího převodu;
- (b) druhou zálohu na Kupní cenu ve výši [20] % z Kupní ceny spolu s příslušnou DPH, tj. částku ve výši [•],- Kč, se Budoucí kupující zavazuje uhradit do deseti (10) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma Stranami na bankovní účet Budoucího prodávajícího č. [•], vedený u [•] („Účet Budoucího prodávajícího“).

Tato druhá záloha na Kupní cenu se započítává na kupní cenu za Předmět budoucího převodu.

- (c) třetí zálohu na Kupní cenu do výše ceny domu ve stavu Shell&Core spolu s příslušnou DPH, tj. částku ve výši [•],- Kč, se Budoucí kupující zavazuje uhradit do deseti (10) pracovních dnů po dokončení Budovy do stavu Shell&Core / do deseti (10) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma Stranami na Účet Budoucího prodávajícího.

Tato třetí záloha na Kupní cenu se započítává na kupní cenu za Předmět budoucího převodu.

- (d) Cenu za Klientské změny dle Dodatku o Klientských změnách ve lhůtě deset (10) pracovních dnů od uzavření Dodatku o Klientských změnách, v případě uplatnění postupu dle čl. 3.4 této Smlouvy;
- (e) doplatek Kupní ceny spolu s příslušnou DPH, tj. částku ve výši [•],- Kč, se Budoucí kupující zavazuje uhradit na základě výzvy Budoucího prodávajícího v souladu s čl. 4.2 výše na Účet Budoucího prodávajícího.

Za zaplacení ve lhůtě dle této Smlouvy se považuje připsání částky na bankovní účet Budoucího prodávajícího uvedený v příslušném ustanovení této Smlouvy tehdy, pokud budou na příslušném účtu připsány v celé výši, pod variabilním symbolem [•] a specifickým symbolem [•], nejpozději v poslední den příslušné lhůty podle této Smlouvy.

- 5.3 Budoucí prodávající se zavazuje vytvořit podmínky pro podání žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru Budoucímu kupujícím, jeho schválení a čerpání s tím, že k uvedenému poskytne nezbytnou součinnost a hypoteční bance Budoucího kupujícího předá obvyklé dokumenty vztahující se k Předmětu budoucího převodu.
- 5.4 Budoucí kupující, který hodlá hradit doplatek Kupní ceny nebo jeho část z hypotečního úvěru Budoucího kupující je povinen:

### Autor

**Comment [1]:** Následující odstavce se použijí v případě, že Budoucí kupující bude hradit doplatek kupní ceny prostřednictvím hypotečního úvěru.

- (a) splnit veškeré podmínky stanovené hypoteční bankou Budoucího kupujícího v úvěrové smlouvě pro čerpání úvěru;
  - (b) koupit Předmět budoucího převodu se zástavním právem zřízeným jako druhým v pořadí na základě:
    - (i) zástavní smlouvy uzavřené mezi Budoucím prodávajícím, jako zástavcem, hypoteční bankou Budoucího kupujícího, jako zástavním věřitelem, případně též Budoucím kupujícím, jako dlužníkem nebo
    - (ii) zástavní smlouvy uzavřené mezi Budoucím kupujícím, jako zástavcem, a hypoteční bankou Budoucího kupujícího, jako zástavním věřitelem, a s písemným souhlasem Budoucího prodávajícíhok zajištění pohledávky z hypotečního úvěru poskytnutého Budoucímu kupujícímu;
  - (c) nesplní-li Budoucí kupující závazek předložit Budoucímu prodávajícímu platně uzavřenou úvěrovou smlouvu s hypoteční bankou v souladu s čl. 5.6 této Smlouvy, je Budoucí kupující povinen uhradit doplatek Kupní ceny v souladu s výzvou dle čl. 4.2; v takovém případě již Budoucí kupující není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího hradit doplatek Kupní ceny nebo její části z prostředků hypotečního úvěru Budoucího kupující a Budoucí prodávající není povinen poskytnout Budoucímu kupujícímu součinnost dle čl. 5.3 a 5.5 této Smlouvy;
  - (d) uhradit správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad zástavního práva dle čl. 5.5 této Smlouvy.
- 5.5 V případě úhrady doplatku Kupní ceny nebo jeho části Budoucím kupujícím za použití prostředků z hypotečního úvěru, zavazuje se Budoucí prodávající za podmínky řádného plnění všech povinností Budoucího kupujícího dle této Smlouvy, že uzavře s poskytovatelem hypotečního úvěru Budoucímu kupujícímu zástavní smlouvu k zajištění pohledávky z tohoto úvěru nebo poskytne souhlas ke zřízení zástavního práva k zajištění pohledávky z uvedeného úvěru. Budoucí prodávající je však povinen uzavřít uvedenou zástavní smlouvu nebo poskytnout souhlas dle předchozí věty pouze tehdy, pokud tato smlouva bude obsahovat standardní povinnosti zástavce obvyklé v České republice v době uzavření této Smlouvy. V zástavní smlouvě musí být dále uvedeno, že dnem změny vlastnického práva k zástavě zanikají veškeré povinnosti Budoucího prodávajícího vůči hypoteční bance Budoucího kupujícího stanovené uvedenou zástavní smlouvou či jinou smlouvou uzavíranou s hypoteční bankou Budoucího kupujícího v souvislosti s hypotečním úvěrem Budoucího kupujícího. Budoucí prodávající není povinen uzavřít zástavní smlouvu dle předchozí věty dříve, než mu bude Budoucí kupujícím předložena platně uzavřená úvěrová smlouva s hypoteční bankou v souladu s čl. 5.6 této Smlouvy.
- 5.6 V případě úhrady doplatku Kupní ceny nebo jeho části Budoucím kupujícím za použití prostředků z hypotečního úvěru se Budoucí kupující zavazuje předložit Budoucímu prodávajícímu platně uzavřenou úvěrovou smlouvu s hypoteční bankou, a to nejpozději do třiceti (30) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma Stranami.
- 5.7 V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva k Předmětu budoucího převodu na Budoucího kupujícího a v katastru nemovitostí již bude zapsáno zástavní právo hypoteční banky Budoucího kupujícího na základě zástavní smlouvy, zavazuje se Budoucí kupující poskytnout Budoucímu prodávajícímu veškerou požadovanou součinnost, aby došlo k výmazu uvedeného zástavního práva z katastru nemovitostí, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude Budoucí prodávajícím k poskytnutí součinnosti vyzván. Poruší-li Budoucí kupující svoji povinnost dle tohoto článku Smlouvy, je povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení se splněním uvedené povinnosti.
- 6. PŘEDPŘEJÍMKA**
- 6.1 Nejpozději do pěti (5) pracovních dnů po dokončení výstavby Budovy oznámí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu, že Budova je připravena k Předpřejímce za účelem zjištění jejího stavu a vyzve jej k účasti na této Předpřejímce. Ve výzvě dle předchozí věty stanoví Budoucí prodávající konkrétní termín Předpřejímky tak, aby tato nastala nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne odeslání výzvy dle tohoto článku Smlouvy Budoucím prodávajícím, není-li mezi Stranami písemně dohodnuto jinak.

Budoucí kupující je oprávněn nechat se při Předpřejímce zastoupit jakoukoliv třetí osobou. Taková osoba se musí prokázat písemnou plnou mocí s úředně ověřeným podpisem Budoucího kupujícího.

- 6.2 O průběhu Předpřejímky bude pořízen protokol, který bude podepsán Stranami (dále jen „**Protokol**“). Budoucí kupující je oprávněn do Protokolu uvést nedodělky a vady Budovy zjištěné při Předpřejímce.
- 6.3 Nebudou-li při Předpřejímce zjištěny žádné nedodělky a vady Budovy nebo budou zjištěny pouze drobné nedodělky a vady, které nebrání jejímu užívání, bude tato skutečnost uvedena do Protokolu, s tím, že drobné nedodělky a vady nebránící v užívání Budovy budou odstraněny ve lhůtě určené Budoucím prodávajícím při Předpřejímce, nejpozději do čtyřiceti-pěti (45) dnů od podpisu Protokolu.
- 6.4 V případě, že při Předpřejímce budou zjištěny jiné než drobné nedodělky a vady, které nebrání užívání Budovy, bude soupis těchto nedodělků a vad uveden do Protokolu a Strany se dohodnou na lhůtě jejich odstranění. Nedohodnou-li se Strany na lhůtě k odstranění těchto nedodělků a vad, je Budoucí prodávající povinen tyto nedodělky a vady bránící užívání Budovy odstranit nejpozději do šedesáti (60) dnů od podpisu Protokolu, jsou-li tyto technicky odstranitelné v takovéto lhůtě. V případě, že si odstranění těchto nedodělků a vad vyžádá lhůtu delší než šedesát (60) dnů, je Budoucí prodávající povinen oznámit Budoucímu kupujícímu lhůtu k odstranění těchto nedodělků a vad. Pokud se Strany nedohodnou jinak, je Budoucí prodávající povinen po odstranění vad a nedodělků Budovy dle tohoto článku Smlouvy oznámit Budoucímu kupujícímu termín konání nové Předpřejímky, jejímž předmětem bude kontrola odstranění nedodělků a vad Budovy uvedených v Protokolu. Na novou Předpřejímku se budou přiměřeně aplikovat ustanovení tohoto článku 6 Smlouvy.
- 6.5 V případě sporu mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím o vadách a nedodělcích a o tom, zda nedodělky a vady zjištěné při Předpřejímce jsou tak závažné povahy, že brání užívání Budovy, bude pro posouzení charakteru a závažnosti zjištěných nedodělků či vad přizvána osoba nezávislého experta z oboru. Tento nezávislý expert posoudí charakter a závažnost jednotlivých vad a nedodělků. Strany vyvinou maximální úsilí, aby výběr osoby nezávislého experta byl proveden do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé Straně. Nedohodnou-li se Strany na osobě nezávislého experta, vybere experta ze seznamu soudních znalců Budoucí prodávající.
- 6.6 Na základě odborného posouzení nezávislého experta bude soupis nedodělků a vad rozdělen na vady či nedodělky, které brání užívání Budovy a drobné vady či nedodělky. Drobné vady a drobné nedodělky jsou touto Smlouvou definovány jako vady a nedodělky takového charakteru, že nebrání užívání Budovy. Všechny vady a nedodělky, které brání užívání Budovy, budou poté uvedeny do nově vyhotoveného protokolu a Strany se za asistence nezávislého experta, pokud to bude nutné, dohodnou, na lhůtě pro jejich odstranění. Písemné stanovisko nezávislého experta bude pro obě Strany závazné. Odměnu nezávislého experta je povinna zaplatit ta Strana, která ve sporu o charakter vad a nedodělků neuspěje.
- 6.7 K faktickému předání a převzetí Budovy dojde v souladu s čl. 5. Kupní smlouvy.

## **7. Odstoupení od Smlouvy a Smluvní pokuty**

- 7.1 Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud Budoucí prodávající neuzavře s Budoucím kupujícím Kupní smlouvu ani do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy budou splněny všechny podmínky uvedené v čl. 4.2 této Smlouvy, a to výlučně z důvodu na straně Budoucího prodávajícího.
- 7.2 V případě, že Budoucí kupující od této Smlouvy v souladu s předchozím článkem této Smlouvy odstoupí, má nárok na vrácení záloh na Kupní cenu uhrazených v souladu s čl. 5.2 této Smlouvy, a to ve lhůtě do třiceti (30) dnů od doručení oznámení o odstoupení Budoucímu prodávajícímu na bankovní účet Budoucího kupujícího uvedený v takovém oznámení.
- 7.3 Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:
- (a) Budoucí kupující neuhradí Kupní cenu nebo jakoukoliv její částí ve lhůtách dle čl. 5.2 této Smlouvy, a to ani v dodatečné lhůtě pěti (5) pracovních dnů; a/nebo
  - (b) na majetek Budoucího kupujícího bude podán insolvenční návrh; a/nebo

(c) Budoucí kupující neuzavře s Budoucím prodávajícím Kupní smlouvu na jeho výzvu ve lhůtě podle čl. 4 a uvedené porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě dvaceti (20) dnů po doručení výzvy Budoucího prodávajícího k nápravě; a/nebo

(d) k tomu bude dán důvod dle čl. 3.5 této Smlouvy.

7.4 V případě, že Budoucí prodávající od této Smlouvy v souladu s předchozím článkem této Smlouvy odstoupí, je povinen vrátit Budoucímu kupujícímu zálohy na Kupní cenu uhrazené v souladu s čl. 5.2 této Smlouvy, a to ve lhůtě do třiceti (30) dnů od doručení oznámení o odstoupení Budoucímu kupujícímu na bankovní účet Budoucího kupujícího, ze kterého byla částka poukázaná, nesdělí-li Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu pro tento účel jiný bankovní účet. V případě, že dojde k odstoupení od této Smlouvy poté, co byla Kupní cena nebo její část uhrazena z hypotečního úvěru Budoucího kupujícího, Prodávající vrátí hypoteční bance Budoucího kupujícího všechny prostředky čerpané z hypotečního úvěru na úhradu Kupní ceny, resp. její části.

7.5 V případě, že:

(a) Budoucí kupující neuhradí Kupní cenu nebo jakoukoliv její část ve lhůtách dle čl. 5.2 této Smlouvy, a to ani v dodatečné lhůtě pěti (5) pracovních dnů; a/nebo

(b) Budoucí kupující neuzavře s Budoucím prodávajícím Kupní smlouvu na jeho výzvu ve lhůtě podle čl. 4 a uvedené porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě dvaceti (20) dnů po doručení výzvy Budoucího prodávajícího k nápravě; a/nebo

je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající součtu částky **1 Kč** a částky Ceny za Klientské změny uhrazené Budoucímu kupujícímu včetně DPH.

V případě, že z uvedeného důvodu Budoucí prodávající odstoupí v souladu s čl. 7.3 výše od této Smlouvy, se Strany dohodly, že pohledávka Budoucího prodávajícího z titulu smluvní pokuty dle tohoto článku Smlouvy se započte proti pohledávce Budoucího kupujícího na vrácení zaplacených záloh na Kupní cenu. Splatnost těchto vzájemných pohledávek (z titulu smluvní pokuty a vrácení záloh na Kupní cenu) je třicet (30) dnů od doručení odstoupení od této Smlouvy Budoucímu kupujícímu. V případě, že smluvní pokuta dle tohoto článku Smlouvy přesáhne výši uhrazených záloh na Kupní cenu, které by byl Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu v souladu s čl. 7.4 výše, zavazuje se Budoucí kupující uhradit uvedený rozdíl Budoucímu prodávajícímu, a to ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů poté, kdy obdrží výzvu Budoucího prodávajícího k jeho uhrazení.

7.6 Účinky odstoupení, tj. že tato Smlouva se zrušuje od počátku, nastávají dnem, kdy bude oznámení odstoupující Strany o odstoupení doručeno Straně druhé.

7.7 Ustanovení týkající se se smluvních pokut, vrácení záloh na Kupní cenu zůstávají platná a účinná i po ukončení této Smlouvy.

7.8 V případě, že Budoucímu kupujícímu nebyla doručena žádná výzva dle čl. 4.2 výše nebo nebudou splněny podmínky uvedené v čl. 4.2 výše ve lhůtě do **15**, zaniká tato Smlouva v plném rozsahu.

## 8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1 Obě Strany tímto prohlašují, že ve smyslu § 1764 Občanského zákoníku na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé Straně a/nebo soudně obnovit jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Stran.

Strany vylučují pro tuto Smlouvu nebo uzavření dodatku k ní použití ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku.

8.2 Budoucí kupující bere na vědomí, že spolu s převodem vlastnického práva k Předmětu budoucího převodu na něj přejdou také veškerá práva a povinnosti ze smluv týkajících se provozu Budovy i omezení z věcných břemen váznoucích na Budově či na Pozemku pod Budovou.

8.3 Jakékoliv oznámení, žádost či jiné sdělení (včetně výzev) podle této Smlouvy, musí být učiněno písemně. Toto oznámení, žádost či jiné sdělení bude považováno za řádně dané či učiněné, bude-li doručeno (i) osobně proti potvrzení, (ii) kurýrem, nebo (iii) doporučeným dopisem, to vše na adresu Strany uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo na takovou jinou adresu, kterou tato Strana určí v písemném oznámení zaslaném způsobem v tomto odstavci uvedeným.

Strany se zavazují neprodleně si písemně sdělit změny jakýchkoli doručovacích údajů bez povinnosti uzavřít dodatek k této Smlouvě. Pokud adresát odmítne převzetí oznámení, žádosti či jiného sdělení, má se za to, že toto oznámení, žádost či jiné sdělení bylo řádně doručeno v okamžiku odmítnutí jeho převzetí. Pokud nebyl adresát při osobním doručení zastížen, bude provedeno doručení prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Při doručování prostřednictvím pošty se uplatní fikce dle ustanovení § 573 Občanského zákoníku, tedy že zásilka se považuje za doručenu třetí (3) pracovní den po odeslání.

8.4 Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Stran a právní nástupce právních nástupců. Strany se dohodly, že Budoucí prodávající je oprávněn tuto Smlouvu, jakož i veškerá práva a povinnosti dle této Smlouvy, v celém rozsahu postoupit na jinou obchodní společnost, do jejíhož základního kapitálu Budoucí prodávající vloží Budovu a Pozemek pod Budovou nebo na níž Budoucí prodávající tyto nemovitosti převede, s čímž Budoucí kupující vyslovuje souhlas. Budoucí prodávající je oprávněn vyzvat Budoucího kupujícího k uzavření trojstranného dodatku k této Smlouvě, který bude uzavřen mezi Stranami a obchodní společností dle předchozí věty.

8.5 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami.

8.6 Tato Smlouva byla sepsána ve dvou (2) identických vyhotoveních v jazyce českém, z nichž Budoucí prodávající obdrží jedno (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení obdrží Budoucí kupující.

8.7 Strany se pokusí vyřešit smírně a v dobré víře veškeré spory, které mohou vzniknout v souvislosti s touto Smlouvou. Pokud Strany nevyřeší jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní do třiceti (30) dnů, bude takový spor s konečnou platností vyřešen příslušnými soudy České republiky.

8.8 Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným orgánem neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Strany v takovém případě uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.

8.9 Tuto Smlouvu je možné změnit pouze písemnou formou a se souhlasem obou Stran, ve formě dodatků k této Smlouvě.

8.10 Strany se dohodly, že tato Smlouva se bude řídit právem České republiky.

8.11 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

*Příloha č. 1: Návrh Kupní smlouvy;*

*Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí;*

*Příloha č. 3: Specifikace Budovy.*

8.12 Strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že jejímu obsahu porozuměly a že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojují své podpisy.

V Praze dne \_\_\_\_\_

Budoucí prodávající

Budoucí kupující

Jméno: \_\_\_\_\_



Jméno: \_\_\_\_\_





Funkce: 

