**Smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky**

**Obchodní firma:**

**Asterius s.r.o.**

IČO: 014 44 719

DIČ: NENÍ PLÁTCE DPH

se sídlem: Holubova 2527/1, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 206261

zastoupena: Martin Procházka, prokurista

kontaktní údaje: DOPLNIT

e-mail: DOPLNIT, tel.: +420 DOPLNIT

bankovní spojení: DOPLNIT

číslo bankovního účtu: DOPLNIT

na straně jedné jako budoucí prodávající (dále jen **„Budoucí prodávající“**)

a

VARIANTA č. 1

**Jméno a příjmení:** **DOPLNIT**

r.č.: DOPLNIT

trvale bytem: DOPLNIT

kontaktní údaje: DOPLNIT

e-mail: DOPLNIT, tel: +420 DOPLNIT

na straně druhé jako budoucí kupující (dále jen **„Budoucí kupující“**)

VARIANTA č. 2

**Manželé**

**Jméno a příjmení: DOPLNIT**

r.č.: DOPLNIT

trvale bytem: DOPLNIT

spolu s

**Jméno a příjmení: DOPLNIT**

r.č.: DOPLNIT

trvale bytem: DOPLNIT

společné kontaktní údaje: DOPLNIT

e-mail: DOPLNIT, tel: +420 DOPLNIT

na straně druhé jako budoucí kupující (dále jen **„Budoucí kupující“**)

VARIANTA č. 3

**Obchodní firma:**

**DOPLNIT**

se sídlem: DOPLNIT

IČ: DOPLNIT

DIČ: DOPLNIT

zápis: v OR u Krajského/Městského soudu v DOPLNIT, sp. zn. DOPLNIT

zastoupena: DOPLNIT, DOPLNIT

kontaktní údaje: DOPLNIT

e-mail: DOPLNIT, tel: +420 DOPLNIT

na straně druhé jako budoucí kupující (dále jen **„Budoucí kupující“**)

**VARIANTA č. 4**

**SPOLUVLASTNÍCI:**

**Jméno a příjmení: DOPLNIT**

r.č.: DOPLNIT

trvale bytem: DOPLNIT

Velikost spoluvlastnického podílu: **id.** **DOPLNIT**

**spolu s**

**Jméno a příjmení: DOPLNIT**

r.č.: DOPLNIT

trvale bytem: DOPLNIT

Velikost spoluvlastnického podílu: **id.** **DOPLNIT**

společné kontaktní údaje: DOPLNIT

e-mail: DOPLNIT, tel: +420 DOPLNIT

na straně druhé jako budoucí kupující (dále jen **„Budoucí kupující“**)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující dále společně též jako **„Smluvní strany“** nebo každý samostatně jako **„Smluvní strana“**);

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s ustanovením § 1785 a násl. ve spojení s § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění (dále jen **„občanský zákoník“**), tuto Smlouvu o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky (dále jen **„Smlouva“**):

# Úvodní ustanovení

## Budoucí prodávající v rámci své podnikatelské činnosti mimo jiné připravuje zejm. na pozemku ve svém výlučném vlastnictví - p.č. 1161/2, jak je tento ke dni uzavření této Smlouvy zapsán na LV č. 1072, vedeném pro katastrální území Košíře, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemek**“) výstavbu developerského projektu s názvem „**Rezidence Hlaváčkova I.**“, sestávajícího z plánované výstavby polyfunkčního domu o 8 NP, a s ním související infrastruktury, vše na ul. Hlaváčkova, 150 00 Praha 5 (dále jen „**Projekt**“). V rámci Projektu bude ze strany Budoucího prodávajícího vybudováno a zkolaudováno: **27 x ubytovací jednotka a 3 x nebytový prostor (ordinace).** Budoucí kupující prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy seznámil se stavem Pozemku, a to zejm. dle jeho zápisu v katastru nemovitostí, vč. k němu zapsaných omezení.

## Výstavbu Projektu Budoucí prodávající uskutečňuje zejm. v souladus pravomocným schválením stavebního záměru (stavebním povolením) dle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vydaným dne 24.8.2021 Úřadem Městské části Prahy 5, Odborem stavebním, pod č.j. MC05 174832/2021, které nabylo právní moci dne 25.9.2021, a souvisejícími povoleními a rozhodnutími (dále společně jen „**Povolení**“), a na základě projektové dokumentace s názvem „**Rezidence Hlaváčkova 2019, Dům s pečovatelskou službou**“ ve stupni dokumentace pro provedení stavby, zpracované společností **FACT s.r.o.**, IČO: 261 87 094, se sídlem Praha 4, Podolská č.p. 401/50, PSČ 14700, označené **220311\_DPS** (dále jen „**Projektová dokumentace**“). Výše v tomto článku uvedená Projektová dokumentace a Povolení tvoří nedílné **přílohy** této Smlouvy, kdy s ohledem na jejich rozsah jsou tyto vedeny vně této smlouvy, a Budoucí prodávající je na žádost Budoucího kupujícího, resp. jejich předmětné části, poskytne v elektronické podobě Budoucímu kupujícímu opětovně kdykoliv i po uzavření této Smlouvy.

## Budoucí prodávající pro úplnost prohlašuje, že disponuje veškerými právy a povinnostmi vyplývajícími z veškerých potřebných smluv a dokladů, souhlasů a vyjádření vlastníků pozemků, stanovisek, vyjádření a rozhodnutí dotčených orgánů a stanovisek vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, na jejichž základě je Projekt možné realizovat, vč. budoucího zajištění vydání veřejnoprávního povolení k užívání. V případě, že příslušná práva a povinnosti dle předchozí věty nejsou ke dni uzavření této Smlouvy vydány, či ke dni uzavření této Smlouvy nenabyla právní moci, tak neexistují žádné omezení a překážky bránící jejich včasnému vydání a postupu v Projektu.

## Budoucí kupující prohlašuje, že se podrobně seznámil s Projektem, zejm. s Povolením a Projektovou dokumentací dle článku 1.2 této Smlouvy. Budoucí kupující tak s ohledem na výše uvedené výslovně prohlašuje, že je mu zřejmý rozsah výstavby a technické parametry Projektu a Nemovitosti (jak je tento termín definován níže), zejm. pokud jde o údaje relevantní pro tuto Smlouvu a Kupní smlouvu (jak je tento termín definován níže).

## Budoucí kupující dále prohlašuje, že má zájem v budoucnu nabýt vlastnické právo k budoucí nemovité věci, jak je tato definována v článku 2.2 této Smlouvy, a že důkladně zvážil výběr jednotky (Nemovitosti – jak je tato definována níže), souhlasí s jejím vymezením podle této Smlouvy a toto vymezení pokládá za dostatečně určité.

## Budoucí prodávající tak je v souladu s výše uvedeným stavebníkem Projektu a po jeho dokončení bude Budoucí prodávající vlastníkem v rámci Projektu realizovaných nemovitých věcí (zejména ubytovacích jednotek a nebytových prostor). Budoucí prodávající se zavazuje v souladu s ustanovením § 1166 a násl. občanského zákoníku, předložit příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na zápis „prohlášení vlastníka“ (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“) do katastru nemovitostí, kterým v rozestavěné nebo zkolaudované budově (Projektu), resp. v Pozemku, vymezí rozestavěné nebo zkolaudované jednotky. Dále se budoucí prodávající zavazuje, po dokončení výstavby budovy (Projektu), po doručení kolaudačního souhlasu Budoucímu prodávajícímu jako dokladu o povoleném účelu užívání budovy (Projektu), a po vydání rozhodnutí o přidělení čísla popisného a orientačního, předložit příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na zápis dokončených jednotek a budovy do katastru nemovitostí. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo změnit Prohlášení vlastníka před podpisem Kupní smlouvy na převod Nemovitostí dle této Smlouvy, resp. Kupní smlouvy (změny dispozic jednotek dle dohody Smluvních stran, apod.).

## Budoucí převod touto Smlouvou určených nemovitých věcí vzniknuvších v rámci Projektu bude za touto Smlouvou sjednaných podmínek uskutečněn mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím na základě Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (dále jen „**Kupní smlouva**“). Smluvními stranami dohodnuté znění Kupní smlouvy je obsaženo v **Příloze č. 3** této Smlouvy, přičemž Budoucí kupující výslovně souhlasí s tím, že místa, která jsou v jejím textu označena [BUDE DOPLNĚNO] nebo DOPLNIT nebo ŽLUTOU BARVOU, budou před zasláním písemné výzvy k uzavření Kupní smlouvy doplněna Budoucím prodávajícím dle pravidel dohodnutých touto Smlouvou, faktického stavu realizace budovy (Projektu), podle evidence katastru nemovitostí, dle Prohlášení vlastníka, dle aktuálního zatížení budovy/Pozemku v souvislosti s realizací a provozem budovy (Projektu) a okolních výstavby/pozemku, vždy však v souladu s uvedeným v této Smlouvě. Budoucí kupující prohlašuje, že vymezení podstatných náležitostí Kupní smlouvy (zejm. předmět převodu, jeho cena, podmínky, doba převodu) považuje za dostatečně určité a srozumitelné. Pro vyloučení všech pochybností se výslovně uvádí, že dohodnuté v této Smlouvě má přednost před ujednáními ve vzorové Kupní smlouvě dle **Přílohy č. 3** této Smlouvy

## Budoucí kupující rovněž prohlašuje, že je srozuměn se skutečností, že Pozemek, a tím v budoucnu i Nemovitost (jak je tento termín definován níže) je na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle občanského zákoníku ze dne 22.4.2024 zapsané do příslušného katastru nemovitostí v řízení vedeném pod V-27675/2024-101, zatížen zástavním právem a souvisejícími omezeními (závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, zákaz zcizení a zatížení; dále společně jen „**Zatížení**“) vše ve prospěch Investown Technologies s.r.o., IČO: 08667144, se sídlem Inovační 122, Hodkovice, 252 41 Zlatníky-Hodkovice (dále jen „**Zástavní věřitel**“), který pro Budoucího prodávajícího financuje realizaci Projektu. Zatížení bude na Nemovitosti vypořádáno, resp. vymazáno z katastru nemovitostí, a to nejpozději při realizaci převodu vlastnického práva k Nemovitosti na Budoucího kupujícího dle vkladové listiny (tj. Kupní smlouvy), a to za podmínek a postupem dle bodu 5.3.1 této Smlouvy.

## Budoucí prodávající dále prohlašuje, že k Pozemku, na kterém je/bude postavena budova (Projekt) a k pozemkům s ním funkčně souvisejících budou zřízeny služebnosti související se zajištěním výstavby, provozu a údržby budovy (Projektu) včetně zbudování, vedení a údržby inženýrských sítí, jakož i dalších takových služebností, jejichž zřízení vyplývá z právních předpisů nebo požadavků ze smluv se správci a vlastníky inženýrských sítí, komunikací a technologických zařízení, popř. z jiné ekonomické či technické potřeby týkající se stavby budovy (Projektu), okolní výstavby a okolních stavebních úprav. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že toto vymezení v budoucnu zřizovaných služebností považují za dostatečně určité a nevznášejí vůči němu žádné námitky, kdy takové nebudou vznášet ani do budoucna. Budoucí kupující výslovně bere na vědomí veškeré skutečnosti uvedené v tomto odstavci, s těmito souhlasí a má zájem nabýt níže specifikovanou budoucí Nemovitost do svého vlastnictví i s těmito služebnostmi a omezeními. Budoucí kupující zároveň souhlasí a bere na vědomí, že rozsah výše uvedených služebností může být rozšířen dle aktuální situace při realizaci výstavby budovy a okolní související výstavby.

## Budoucí kupující podpisem této Smlouvy potvrzuje, že veškeré touto Smlouvou předvídané přílohy, které mají být vedeny toliko v elektronické formě, Budoucí kupující před podpisem této Smlouvy obdržel od Budoucího prodávajícího a/nebo jeho smluvních partnerů na svůj kontaktní email uvedený v záhlaví této Smlouvy, s těmito se seznámil a nemá k těmto výhrad.

## Smluvní strany prohlašují, že mají zájem spolu uzavřít v budoucnu Kupní smlouvu, a to za podmínek v této Smlouvě stanovených.

# Předmět Smlouvy a předmět budoucího převodu (Nemovitost)

## Předmětem této Smlouvy je povinnost a tomu odpovídající právo Smluvních stran uzavřít spolu v budoucnu za podmínek uvedených v této Smlouvě Kupní smlouvu, jakož i další práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající.

## Předmětem Kupní smlouvy bude prodej nemovitostí, konkrétně:

### VARIANTA 1

### **Ubytovací jednotka** (jiný nebytový prostor) **č. DOPLNIT**, o dispozici DOPLNIT, s podlahovou plochou DOPLNIT m2, umístěný v DOPLNIT nadzemním podlaží budovy v Projektu (dále jen „**Jednotka**“). S Jednotkou je/bude dále na základě Prohlášení vlastníka spojeno právo výlučného užívání (ve smyslu ust. § 1166 odst. 1 písm. b) bod 2. občanského zákoníku) společných částí nemovité věci, a to:

### terasy/balkonu/lodžie o podlahové ploše DOPLNIT m2. Budoucí kupující bere na vědomí, že lodžie/balkony/terasy jsou ve smyslu § 5 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. společnou částí nemovitosti; je-li však přístupná pouze z Jednotky, je vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné Jednotky.

### VARIANTA 2

### **Jiný nebytový prostor (ordinace) č. DOPLNIT**, s podlahovou plochou DOPLNIT m2, umístěný v 1. nadzemním podlaží budovy v Projektu (dále jen „**Ordinace**“).

### Ideální spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci (společné části budovy v Projektu, pozemky pod příslušnou budovou, a pozemky s těmito funkčně související), které budou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v budově. Spoluvlastnický podíl je dán poměrem celkové podlahové plochy dané jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v budově.

### (dále společně jen „**Nemovitost**“).

## Schematický plán a umístění Jednotky/Ordinace v budově upřesňuje Karta Jednotky/Ordinace, která tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy. Přehled standardního vybavení Jednotky/Ordinace tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy.

## Budoucí kupující prohlašuje, že se seznámil s Nemovitostí, jejím v budově (resp. Projektu), jakož i s jejím vybavením, kdy vše uvedené Budoucí kupující v plném rozsahu akceptuje.

## Vymezení společných částí nemovitosti ve spoluvlastnictví, které budou pro užívání společné všem nebo jen pro výlučné užívání některým vlastníkům jednotek, bude Budoucím prodávajícím stanoveno v souladu s občanským zákoníkem (zejména § 1160, 1161, 1166) v Prohlášení vlastníka. Případná práva výlučného užívání přejdou na Budoucího kupujícího s převodem vlastnického práva k Nemovitosti.

## Budoucí kupující je srozuměn a souhlasí s tím, že specifikace jednotek, co do výčtu jejích součástí a výčtu společných částí budovy, bude při respektování platné právní úpravy upravena podle skutečného provedení stavby v rámci Prohlášení vlastníka, jakož i výčet pozemků tvořící společnou část nemovité věci.

# Úhrada Budoucí kupní ceny

## Smluvní strany se dohodly, že cena za Nemovitost ve standardním vybavení (tj. dle **Přílohy č. 2**) bude činit **DOPLNIT**,- Kč (slovy: **DOPLNIT** korun českých) (dále jen „***Budoucí kupní cena***“).

## V případě, že dojde po uzavření této Smlouvy k prokazatelnému nárůstu vstupních cen jednotlivých materiálů nutných pro zhotovení Projektu alespoň o 5%, zavazují se Smluvní strany společně projednat odpovídající navýšení Budoucí kupní ceny o tyto zvýšené vstupní ceny jednotlivých materiálů.

## Budoucí kupní cena uvedená v článku 3.1 této Smlouvy je konečná a může být změněna pouze při:

1. realizovaném požadavku Budoucího kupujícího na změnu standardního provedení a vybavení jednotek, sjednaného v souladu s ustanoveními této Smlouvy,

## z důvodu překročení odchylky skutečné výměry Nemovitostí dle pravidel uvedených v článku 4. této Smlouvy.

## Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že v Budoucí kupní ceně je kalkulován i příslušný podíl na nákladech souvisejících s vybudováním přípojek, sítí, zpevněných ploch, oplocení, terénních a sadových úprav, které byly, jsou nebo budou vybudovány za účelem společného užívání vlastníky budovy, a které byly nebo budou převedeny do vlastnictví obce, provozovatele či správce příslušného zařízení (komunikací, sítí, přípojek atd.).

## Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupní cena bude uhrazena na bankovní účet Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to následujícím způsobem:

### **Splátku č. 1** – zálohu na Budoucí kupní cenu za Nemovitost **ve výši 100.000,- Kč** **(slovy: jedno sto tisíc korun českých)** uhradil Budoucí kupující formou zálohy na základě REZERVAČNÍ SMLOUVY NA NEMOVITOU VĚC „REZIDENCE HLAVÁČKOVA I.” ze dne DOPLNIT bankovním převodem na účet společnost **BIDLI reality, a.s.**, IČO 06790763, se sídlem Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, coby zprostředkovatele uzavření předmětné Smlouvy, vedený u DOPLNIT, č. ú. DOPLNIT, pod VS DOPLNIT (tato splátka měla formu tzv. rezervačního poplatku).

### **Splátku č. 2 –** zálohu na Budoucí kupní cenu za Nemovitost ve výši **20 %** (slovy: dvacet procent) **Budoucí kupní ceny poníženou o Splátku č. 1** (tj. rezervační poplatek), **tj. částku ve výši DOPLNIT,- Kč** (slovy: DOPLNIT korun českých) uhradí Budoucí kupující bankovním převodem ve prospěch účtu Budoucího prodávajícího uvedeného v záhlaví této Smlouvy, pod **VS DOPLNIT**, a to **nejpozději do 10 (slovy: deseti) dnů od podpisu této Smlouvy**. Tuto Splátku č. 2 se Budoucí kupující zavazuje hradit z **vlastních finančních zdrojů**.

VARIANTA 1

### **Splátku č. 3 –** zálohu na Budoucí kupní cenu za Nemovitost ve výši **40 %** (slovy: čtyřicet procent) **Budoucí kupní ceny**, **tj. částku ve výši DOPLNIT,- Kč** (slovy: DOPLNIT korun českých) uhradí Budoucí kupující bankovním převodem ve prospěch účtu Budoucího prodávajícího uvedeného v záhlaví této Smlouvy, pod **VS DOPLNIT**, a to **nejpozději do 15 (slovy: patnácti) pracovních dnů po doručení písemné výzvy Budoucího prodávajícího** Budoucímu kupujícímu k úhradě této splátky učiněné Budoucím prodávajícím **po zápisu Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí**, kterým budou v Projektu vymezeny rozestavěné jednotky. Výzvu dle předchozí věty se Budoucí prodávající ze svého kontaktního emailu uvedeného v záhlaví této Smlouvy zavazuje zaslat Budoucímu kupujícímu na jeho kontaktní email uvedený v záhlaví této Smlouvy.

### **Splátku č. 4** – zálohu na Budoucí kupní cenu za Nemovitost ve výši **20 %** (slovy: dvacet procent) **Budoucí kupní ceny**, **tj. částku ve výši DOPLNIT,- Kč** (slovy: DOPLNIT korun českých) uhradí Budoucí kupující bankovním převodem ve prospěch účtu Budoucího prodávajícího uvedeného v záhlaví této Smlouvy, pod **VS DOPLNIT**, a to **nejpozději do 10 (slovy: deseti) dnů** **po doručení písemné výzvy Budoucího prodávajícího** Budoucímu kupujícímu k úhradě této zálohy, a to **po dokončení montáže výplní otvorů v**Projektu - oken. Výzvu dle předchozí věty se Budoucí prodávající ze svého kontaktního emailu uvedeného v záhlaví této Smlouvy zavazuje zaslat Budoucímu kupujícímu na jeho kontaktní email uvedený v záhlaví této Smlouvy. Splátka č. 4 však nikdy nesmí předcházet Splátce č. 3.

### **Splátku č. 5** – **doplatek Budoucí kupní ceny** ve výši **20 %** (slovy: dvacet procent) **tj. částku ve výši DOPLNIT,- Kč** (slovy: DOPLNIT korun českých) uhradí Budoucí kupující ve prospěch účtu Budoucího prodávajícího uvedeného v záhlaví této Smlouvy, pod **VS DOPLNIT**, a to nejpozději do **10 (slovy: deseti) (dnů po doručení písemné výzvy Budoucího prodávajícího** Budoucímu kupujícímu k úhradě doplatku Budoucí kupní ceny učiněné Budoucím prodávajícím **po vydání kolaudačního souhlasu na Projekt** (resp. jiného veřejnoprávního povolení, kterým budou Jednotky/Ordinace v Projektu povoleny do užívání) (dále jen „***Kolaudační souhlas***“). Výzvu dle předchozí věty se Budoucí prodávající ze svého kontaktního emailu uvedeného v záhlaví této Smlouvy zavazuje zaslat Budoucímu kupujícímu na jeho kontaktní email uvedený v záhlaví této Smlouvy a její přílohou bude prostá kopie Kolaudačního souhlasu.

VARIANTA 2

### **Splátku č. 3** – **doplatek Budoucí kupní ceny ve výši jejích 80 %** (slovy: osmdesát procent) **tj. částku ve výši DOPLNIT,- Kč** (slovy: DOPLNIT korun českých) ve prospěch účtu Budoucího prodávajícího uvedeného v záhlaví této Smlouvy, pod **VS DOPLNIT**, a to **nejpozději do 10 (slovy: deseti) dnů po doručení písemné výzvy Budoucího prodávajícího** Budoucímu kupujícímu k úhradě doplatku Budoucí kupní ceny učiněné Budoucím prodávajícím **po vydání kolaudačního souhlasu na Projekt** (resp. jiného veřejnoprávního povolení, kterým budou Jednotky/Ordinace v Projektu povoleny do užívání) (dále jen „***Kolaudační souhlas***“). Výzvu dle předchozí věty se Budoucí prodávající ze svého kontaktního emailu uvedeného v záhlaví této Smlouvy zavazuje zaslat Budoucímu kupujícímu na jeho kontaktní email uvedený v záhlaví této Smlouvy a její přílohou bude prostá kopie Kolaudačního souhlasu.

## Budoucí kupující bere na vědomí, že Budoucí prodávající může kdykoliv po dobu trvání této Smlouvy jednostranně oznámit Budoucímu kupujícímu, aby kteroukoliv splátku, vyjma Splátky č. 1, Budoucí kupní ceny uhradil místo na účet Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy, na vázaný účet Budoucího prodávajícího, tj. účet vedený u Zástavního věřitele, u něhož Budoucí prodávající čerpá úvěr na realizaci Projektu, jehož identifikační údaje mu Budoucí prodávající za tím účelem písemně sdělí (za písemné oznámení se pro tyto účely považuje i zaslání elektronické zprávy na e-mailovou adresu či adresy Budoucího kupujícího uvedené v záhlaví této Smlouvy).

VARIANTA ÚVĚR

## Zaplacení Budoucí kupní ceny je výlučnou povinností Budoucího kupujícího bez ohledu na to, zda použije hypoteční, či jiný úvěr nebo nikoli. V případě, že Budoucí Kupující bude část Budoucí kupní ceny (vyjma Splátky č. 1 a Splátky č. 2) financovat zčásti z vlastních zdrojů a zčásti z úvěru poskytnutého mu financující bankou, je povinen sdělit Budoucímu prodávajícímu před uzavřením této Smlouvy přesné rozdělení jednotlivých částí Budoucí kupní ceny hrazených z vlastních a z cizích zdrojů. Budoucí prodávající bere v takovém případě na vědomí, že část Budoucí kupní ceny bude zčásti hrazena Budoucím kupujícím z úvěru poskytnutého mu financující bankou na základě Smlouvy o úvěru a zavazuje se, že uzavře s financující bankou na výzvu Budoucího kupujícího nebo financující banky kdykoliv po vkladu rozestavěných jednotek do katastru nemovitostí zástavní smlouvu zřizující zástavní právo financující banky k Nemovitosti ve fázi rozestavěnosti ve prospěch financující banky Budoucího kupujícího. Budoucí kupující si je vědom důsledků uzavření zástavní smlouvy a vkladu zástavního práva financující banky do katastru nemovitostí a s tímto postupem souhlasí a je si s odkazem na článek 1.8 této Smlouvy vědom toho, že zástavní smlouva může zřizovat zástavní právo financující banky až ve druhém pořadí. Budoucí prodávající se za tímto účelem zavazuje zajistit souhlas Zástavního věřitele se zřízením zástavního práva (a souvisejících omezení) v pořadí za Zatížením

## Předpokladem pro poskytnutí součinnosti ze strany Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu dle článku 3.5 této Smlouvy je kumulativního splnění těchto podmínek:

### Budoucí Kupující předloží Budoucímu prodávajícímu k seznámení se s jejím obsahem svoji úvěrovou dokumentaci (smlouvu o úvěru) týkající se financování úhrady Budoucí kupní ceny financující bankou, přičemž tato úvěrová smlouva bude obsahovat povinnost financující banky vyplatit úvěr, k jehož zajištění bude zřízeno zástavní či jiné věcné právo k Nemovitosti, na bankovní účet uvedený v této Smlouvě a určený k úhradě Budoucí kupní ceny v souladu s podmínkami její úhrady dle této Smlouvy;

### Budoucí kupující předloží Budoucímu prodávajícímu k seznámení se s jejím obsahem zástavní smlouvu k Nemovitosti, k zajištění závazků Budoucího kupujícího vůči financující bance v souvislosti s financováním Budoucí kupní ceny Nemovitosti dle této Smlouvy. Kdy musí platit zejm. níže uvedené:

### práva a povinnosti Budoucího prodávajícího (jako zástavce) dle textu zástavní smlouvy přejdou bez dalšího na Budoucího kupujícího nejpozději současně s jeho nabytím vlastnictví k předmětu zástavy (tj. Nemovitosti),

### Budoucí kupující bude smluvní stranou zástavní smlouvy, a

### financující banka Budoucího kupujícího se zaváže, že úvěrem financovaná část Budoucí kupní ceny bude financující bankou Budoucího kupujícího placena přímo na účet určený Budoucím prodávajícím, a

### veškeré náklady související s poskytnutím úvěru a zřízením zástavního práva nese Budoucí kupující, a

### financující banka Budoucího kupujícího bude renomovanou finanční institucí působící na trhu v České republice. Budoucí prodávající může dále požadovat jako podmínku uzavření zástavní smlouvy s financující bankou Budoucího kupujícího pro případ, kdy by do posledního dne termínu splatnosti Budoucí kupní ceny, nebo její části podle této Smlouvy nebyla převedena částka v plné výši poskytnutého úvěru, aby Budoucí kupující zajistil u financující banky Budoucího kupujícího právně účinné (a se zástavní smlouvou nekolidující) výslovné prohlášení učiněné v zástavní smlouvě nebo ve zvláštní listině, že financující banka Budoucího kupujícího se bez dalších podmínek vzdá bez zbytečného odkladu zástavního práva zřízeného v její prospěch, a to v případě platného odstoupení Budoucího prodávajícího od této Smlouvy nebo Kupní smlouvy.

### Budoucí kupující či financující banka písemně požádá Budoucího prodávajícího o zřízení zástavního práva či jiného obdobného věcného práva (zejména zákazu zcizení a zatížení, závazku neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého).

## Celková Budoucí kupní cena musí být vždy ze strany Budoucího kupujícího zcela uhrazena Budoucímu prodávajícímu před uzavřením Kupní smlouvy, předáním Nemovitosti Budoucímu kupujícímu a podáním návrhu na vklad vlastnického práva k dané Nemovitosti ve prospěch Budoucího kupujícího k příslušnému katastrálnímu úřadu.

## Bez ohledu na jakákoliv jiná ustanovení této Smlouvy je Budoucí kupující oprávněn zaplatit jakoukoliv splátku Budoucí kupní ceny před její splatností. V takovém případě vydá Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu o této skutečnosti na jeho žádost písemné potvrzení.

# Skutečná podlahová plocha Jednotky/Ordinace

## Budoucí kupující bere na vědomí, že se skutečná podlahová plocha Jednotky/Ordinace se může lišit o ± **5** % bez vlivu na celkovou Budoucí kupní cenu. Podlahovou plochou jednotky se pro účely této Smlouvy rozumí podlahová plocha jednotky (vyjma plochy balkonu/lodžie/terasy), která rovněž zahrnuje i půdorysnou plochu všech budoucích příček a zdiva uvnitř prostoru vymezeného podlahovou plochou jednotky. Plochou balkonu/lodžie/terasy se rozumí jejich podlahová plocha. Budoucí kupující bere na vědomí, že lodžie a terasy jsou ve smyslu §5 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. společnou částí nemovitosti; je-li však přístupná pouze z jednotky, je vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky

## Přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou podlahovou plochou Jednotky ± **5** %, Budoucí kupní cena se přiměřeně zvýší nebo sníží o alikvotní částku. Tato alikvotní částka bude vypočtena z celkového rozdílu mezi předpokládanou podlahovou plochou dle této Smlouvy a skutečně dosaženou podlahovou plochou Jednotky/Ordinace (do celkového rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka ± **5** %), násobeného cenou za 1 m2 podlahové plochy Jednotky/Ordinace. Dojde-li ke změně výměr podlahové plochy jednotky v důsledku budovaných příček či jiných stavebních úprav z požadavku Budoucího kupujícího, tj. dojde-li ke změně užitné plochy jednotky, nikoliv však plochy podlahové, nemá tato skutečnost vliv na výši Budoucí kupní ceny

# Závazky Budoucího prodávajícího

## Budoucí prodávající se zavazuje, že nejpozději do 45 (slovy: čtyřiceti pěti) dnů od vydání Kolaudačního souhlasu s užíváním Projektu a po přidělení čísla popisného budově (Projektu) vyhotoví Prohlášení vlastníka o rozdělení Budovy na jednotky podle ust. § 1166 občanského zákoníku (dále jen „***Prohlášení vlastníka***“) a podá návrh na vklad tohoto Prohlášení vlastníka (dokončené/zkolaudované jednotky a budovy) příslušnému katastrálnímu úřadu. Toto nevylučuje již dřívější zápis rozestavěných jednotek do katastru nemovitostí.

## Budoucí prodávající se zavazuje, že nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů provedení vkladu Prohlášení vlastníka o rozdělení budovy na jednotky do příslušného katastru nemovitostí dle článku 5.1 této Smlouvy, vyzve Budoucího kupujícího k uzavření Kupní smlouvy, a to za podmínek uvedených v této Smlouvě. Výzvu dle předchozí věty se Budoucí prodávající ze svého kontaktního emailu uvedeného v záhlaví této Smlouvy zavazuje zaslat Budoucímu kupujícímu na jeho kontaktní email uvedený v záhlaví této Smlouvy, a současně s touto výzvou bude zaslána i doplněný návrh Kupní smlouvy.

## Budoucí prodávající se zavazuje, že Nemovitost nebude ke dni uzavření Kupní smlouvy zatížena žádnými zástavními právy a s nimi souvisejícími omezeními, zejm:

### Zatížení ve prospěch Zástavního věřitele dle článku 1. 6 této Smlouvy, přičemž Budoucí prodávající se zavazuje zajistit, aby do 60 (slovy: šedesáti) dnů od kumulativního splnění následujících podmínek: (i) uzavření Kupní smlouvy, (ii) úplné zaplacení Budoucí kupní ceny Budoucím kupujícím za podmínek uvedených v této Smlouvě, se Zástavní věřitel vzdal zástavního práva dle tohoto článku Smlouvy a dle článku 1.6 této Smlouvy a současně v této lhůtě podat na příslušný katastrální úřad návrh na jeho výmaz. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí, že Budoucí prodávající je oprávněn postoupit nebo zastavit veškeré své finanční pohledávky za Budoucím kupujícím vyplývající z této Smlouvy na Zástavního věřitele nebo ve prospěch Zástavního věřitele.

VARIANTA ÚVĚR

### zástavního práva zřízeného v souladu s článkem 3.8 této Smlouvy ve prospěch banky financující pro Budoucího kupujícího úhradu Budoucí kupní ceny, které slouží k zajištění její pohledávky za Budoucím kupujícím z titulu úvěru poskytnutého financující bankou Budoucímu kupujícímu na koupi Nemovitosti. Budoucí kupující se zřízením tohoto zástavního práva výslovně souhlasí.

# Uzavření Kupní smlouvy, předání a převzetí Nemovitosti

## Smluvní strany prohlašují, že touto Smlouvou upravily všechny podstatné části Kupní smlouvy a že specifikaci Nemovitosti uvedenou v článku 2.2 této Smlouvy považují za dostatečně určitou.

## Smluvní strany se zavazují uzavřít Kupní smlouvu do 15 (slovy: patnácti) kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uzavření dle článku 5.2 této Smlouvy. Pro vyloučení všech pochybností se stanovuje, že Budoucí prodávající není povinen uzavřít Kupní smlouvu, pokud nebudou ze strany Budoucího kupujícího uhrazeno 100 % (slovy: jedno sto procent) Budoucí kupní ceny, jakož i vyrovnány další případné finanční závazky Budoucího kupujícího dle této Smlouvy. Nedohodnou-li se Budoucí prodávající a Budoucí kupující písemně jinak (alespoň formou emailové komunikace z kontaktních adres uvedených v záhlaví této Smlouvy), bude Kupní smlouva mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím uzavřena poslední pracovní den v tomto článku uvedené lhůty v 10:00 na adrese: DOPLNIT.

## Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti dle této Smlouvy do katastru nemovitostí ve prospěch Budoucího kupujícího podá jako navrhovatel pouze Budoucí prodávající. **Budoucí kupující tímto zmocňuje Budoucího prodávajícího k podání návrhu na povolení vkladu vlastnických práv dle této Smlouvy k Nemovitosti do katastru nemovitostí,** a k zastupování v katastrálním řízení dle této Smlouvy, vč. doručování.

## Poplatky spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, jakož i poplatek spojený s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu zástavního práva ve prospěch banky financující pro Budoucího kupujícího úhradu Budoucí kupní ceny nese Budoucí kupující.

## Budoucí prodávající se zavazuje předat Nemovitosti, a Budoucí kupující se zavazuje převzít Nemovitosti, nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů od uzavření Kupní smlouvy, a úhrady a případném dorovnání ostatních peněžitých pohledávek Budoucího prodávajícího za Budoucím kupujícím, v termínu určeném Budoucím prodávajícím a Budoucímu kupujícímu Budoucím prodávajícím oznámeném v předstihu alespoň 5 (slovy: pěti) pracovních dnů, a to za předpokladu, že Nemovitost je prosta vad a nedodělků bránících jejímu řádnému užívání.

## O předání a převzetí Budoucího předmětu převodu sepíší Smluvní strany předávací protokol, přičemž zaznamenány v něm budou rovněž stavy měřidel jednotlivých medií. V tomto protokolu bude jako jeho nedílná součást uveden seznam případných vad a nedodělků. Dnem převzetí Nemovitosti přejde na Budoucího kupujícího i nebezpečí škody a povinnost úhrady nákladů spojených s jejím užíváním. Budoucímu prodávajícímu vzniká povinnost zajistit ve v předávacím protokolu sjednaných lhůtách odstranění zjištěných vad a nedodělků. Zaprotokolované vady a nedodělky se Budoucí prodávající zavazuje odstranit do 60 (slovy: šedesáti) dnů ode dne podpisu protokolu, k čemuž se Budoucí kupující zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost, pokud přímo v protokolu nebude Smluvními stranami stanoveno jinak.

## Smluvní strany se dohodly, že pokud Budoucí kupující ani do 5 (slovy: pěti) kalendářních dnů po uplynutí lhůty uvedené v článku 6.6 této Smlouvy nepřevezme Nemovitost, ačkoliv bude prosty vad a nedodělků bránících jejich užívání, je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu náklady účelně vynaložené na jejich udržování v řádném stavu za dobu prodlení Budoucího kupujícího, včetně náhrady případné škody, která tím Budoucímu prodávajícímu vznikne. Marným uplynutím lhůty k převzetí Nemovitosti přechází na Budoucího kupujícího povinnost úhrady nákladů spojených s jejím užíváním, včetně nebezpečí škody. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě marného uplynutím lhůty k převzetí Nemovitosti Budoucí kupující souhlasí, že se na Nemovitost pohlíží jako na prostou vad a nedodělků.

# Záruka za jakost

## Budoucí prodávající poskytuje Budoucímu kupujícímu záruku za jakost Nemovitosti. Záruční doba činí 24 (slovy: dvacet čtyři) měsíců. Záruční doba počíná běžet:

## záruční doba na Jednotku/Ordinaci počíná běžet dnem předání Jednotky/Ordinace či fikcí předání Jednotky/Ordinace (viz článek 6.5 až 6.7 této Smlouvy);

## záruční doba na společné části budovy počíná běžet dnem předání první Jednotky/Ordinace v budově.

## Na věci, které budou součástí či příslušenstvím Nemovitosti a na něž je výrobcem, dovozcem či distributorem (zejména technologická vybavení Nemovitosti) poskytnuta záruka za jakost v jiné délce, platí záruční doba v délce uvedené v soupisu věcí s jinou délkou záruční doby, který bude přílohou předávacího protokolu vyhotoveného dle článku 6.6 této Smlouvy.

## Smluvní strany sjednávají, že při výstavbě budovy a Nemovitosti dle této Smlouvy mohou být provedeny dílčí odchylky od standardu spočívající v záměně původních materiálů nebo technologií za jiné materiály nebo technologie cenově srovnatelné shodných nebo vyšších vlastností. Pokud se strany nedohodnou jinak, případná vyšší cena těchto materiálů nebo technologií nebude mít vliv na sjednanou Budoucí kupní cenu. Tyto změny nebudou, resp. nemohou být důvodem k neuzavření smlouvy.

# Smluvní pokuta

## V případě, že se Budoucí kupující dostane do prodlení se splacením jakéhokoliv peněžitého dluhu dle této Smlouvy, vzniká Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 0,05 % (slovy: pět setin procenta) z dlužné částky, a to za každý byť i započatý den prodlení. Tato smluvní pokuta se neuplatní v případě, že nastane situace uvedená v článku 8.2 nebo 8.3 této Smlouvy.

## V případě, že Budoucí kupující bude o více než 30 (slovy: třicet) dní v prodlení se splacením jakéhokoliv peněžitého dluhu dle této Smlouvy a byl o tomto prodlení Budoucím prodávajícím písemně informován, vzniká Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši zálohy odpovídající výši Splátky č. 1 dle článku 3.3.1 této Smlouvy. Tato smluvní pokuta se neuplatní v případě, že nastane situace uvedená v článku 8.3 této Smlouvy. Vznikem nároku na zaplacení smluvní pokuty podle tohoto odstavce není dotčeno právo Budoucího prodávajícího odstoupit od Smlouvy dle článku 10.2 této Smlouvy.

## V případě, že Budoucí kupující bude o více než 30 (slovy: třicet) dní v prodlení se splacením doplatku Budoucí kupní ceny (tj. Splátky č. 5/Splátky č. 3) dle této Smlouvy nebo se splněním povinnosti uzavřít ve stanovené lhůtě Kupní smlouvu, vzniká Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 15 % (slovy: patnáct procent) z celkové Budoucí kupní ceny. Vznikem nároku na zaplacení smluvní pokuty podle předcházející věty není dotčeno právo Budoucího prodávajícího odstoupit od Smlouvy dle článku 10.2 této Smlouvy.

## V případě, že bude Budoucí prodávající v prodlení s uzavřením Kupní smlouvy ve stanovené lhůtě, a takové porušení nebude odstraněno Budoucím prodávajícím ve lhůtě do pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Budoucího kupujícího Budoucímu prodávajícímu ke zjednání nápravy, zavazuje se Budoucí prodávající uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: tisíc korun českých), a to za každý den takového prodlení, maximálně však ve výši odpovídající 2 % (slovy: dvěma procentům) z Budoucí kupní ceny sjednané dle této Smlouvy.

## Smluvní strany se dohodly, že nárok na kteroukoliv ze smluvních pokut uvedených v tomto článku 8. Smlouvy zanikne v případě, že bude uzavřena Kupní smlouva a oprávněná Smluvní strana nevyzve povinnou Smluvní stranu před uzavřením Kupní smlouvy k úhradě předmětné smluvní pokuty.

## Smluvní pokuty podle tohoto článku jsou splatné do 15 (slovy: patnácti) dnů od doručení výzvy k jejich zaplacení. Vedle nároku na zaplacení smluvní pokuty má Budoucí prodávající vždy právo na náhradu škody, a to i ve výši přesahující výši smluvní pokuty

# Ostatní ujednání

## Bude-li v důsledku nepředvídatelných událostí, které nastaly nezávisle na vůli kterékoli ze Smluvních stran (vyšší moc), a které mají bezprostřední vliv na plnění této Smlouvy, znemožněno kterékoli Smluvní straně včasné plnění závazků z této Smlouvy, smluvní strany se dohodly na prodloužení termínu plnění úměrném trvání okolností bránících dodržení sjednaného závazku. Smluvní strany se dále dohodly, že Budoucí prodávající může z níže uvedených důvodů vyšší moci rovněž odstoupit od této Smlouvy. V případě odstoupení od této Smlouvy z důvodů vyšší moci se přiměřeně uplatní ust. článku 10. této Smlouvy. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy pokládají okolnosti, které vzniknou nezávisle na vůli smluvních stran po jejím uzavření v důsledku nepředvídatelných a neodvratitelných událostí mimořádné povahy.

Za vyšší moc se v tomto smyslu považují zejména:

a) živelné pohromy (např. blesk, ničivý vítr, požár, povodeň apod.), nepříznivé přírodní vlivy, v jejichž důsledku je nezbytné omezit či pozastavit výstavbu,

b) havárie nezaviněné žádnou ze Smluvních stran,

c) válka, válečný stav,

d) občanské nepokoje, stávky,

e) epidemie,

f) archeologický průzkum, který negativně ovlivní plynulost stavby,

g) překážky na straně orgánů veřejné správy (tj. zejména jejich nečinnost, nevydání rozhodnutí, nevydání rozhodnutí ve lhůtě), odvolání účastníka řízení, žaloba proti správnímu rozhodnutí, vydání předběžného opatření apod.

h) podstatné změny ekonomického, finančního a měnového rázu oproti stavu ke dni uzavření této Smlouvy, nedostatek materiálů na trhu pro realizaci Nemovitosti/Projektu, které není Budoucí prodávající schopen při vynaložení přiměřené snahy a přiměřeného navýšení ekonomických nákladů odvrátit.

i) opravy, úpravy, rekonstrukce pozemních komunikací, chodníků, sítí či jiných objektů či stavebních uzávěr a/nebo jiných skutečností, které nenastaly ke dni uzavření této Smlouvy v okolí pozemků, na kterých bude postavena budova či na pozemcích funkčně souvisejících s budovou, kterým dojde ke ztížení přístupu k pozemkům či ke ztížení možnosti výstavby budovy (realizace Projektu).

## V případě, že stav vyšší moci bude trvat déle než 60 (slovy: šedesát) dnů a Budoucí prodávající nevyužije svého práva od této Smlouvy odstoupit, projednají Smluvní strany další postup.

## Nastanou-li u některé ze Smluvních stran skutečnosti bránící řádnému plnění závazků z této Smlouvy, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé Smluvní straně a vyvolat jednání o dalším postupu.

## Budoucí kupující si je vědom a výslovně souhlasí s tím, že Budoucí prodávající neodpovídá za prodlení s plněním svých povinností způsobené prodlením třetích osob (např. dodavatelů/subdodavatelů) a orgánů státní správy/samosprávy (např. stavební úřad), kdy o takové prodlení třetích osob a orgánů státní správy/samosprávy se posouvají rovněž termín Budoucího prodávajícího stanovený touto Smlouvou k získání Kolaudačního souhlasu.

## Budoucí kupující výslovně prohlašuje, že je srozuměn s tím, že zejména konkrétní výměry, číselné označení jednotky, budovy, pozemků, účtů Budoucího prodávajícího, specifikace práv a závazků ze smluv týkajících se správy a provozu budovy a zatížení budovy, pozemků, Projektu nebo jeho části, jakož i specifikace společných částí nemovitých věcí podléhá logicky vývoji v průběhu realizace výstavby a bude upřesněna po provedení stavby budovy a nepovažuje případné změny, doplnění či upřesnění Nemovitosti, a pokud takové změny nezakládají hrubý nepoměr v právech Budoucího kupujícího, tak ani za překážku uzavření Kupní smlouvy, budou-li tyto odpovídat platné právní úpravě a skutečnému stavu v době uzavření Kupní smlouvy, a současně se nebudou odchylovat podstatným způsobem od sjednaného v této Smlouvě.

# Zánik Smlouvy

## Tato Smlouva zaniká uzavřením Kupní smlouvy, dohodou Smluvních stran nebo odstoupením jedné ze Smluvních stran z důvodů uvedených v tomto článku Smlouvy.

## Budoucí prodávající může od této Smlouvy odstoupit v případě, že Budoucí kupující:

### je v prodlení se splacením jakéhokoliv svého peněžitého dluhu dle této Smlouvy či dodatku ke Smlouvě v trvání delším než 30 (slovy: třicet) dnů, nebo

### je v prodlení se splněním povinnosti uzavřít Kupní smlouvu v trvání delším než 30 (slovy: třicet) dnů;

### insolvenční soud vydá dle příslušných ustanovení insolvenčního zákona pravomocné rozhodnutí o úpadku Budoucího kupujícího nebo rozhodnutí o zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku Budoucího kupujícího.

### z dalších důvodů výslovně uvedených v této Smlouvě.

## Budoucí kupující může od této Smlouvy odstoupit v případě, že:

### Budoucí prodávající je v prodlení se splněním závazku uzavřít Kupní smlouvu v trvání delším než 30 (slovy: třicet) dnů, nebo

### k uzavření Kupní smlouvy nedojde z důvodů na straně Budoucího prodávajícího ani do 31.12.2026 (byť povinnost uzavřít smlouvy dle článku 6 této Smlouvy nevznikla).

### nebude do devadesáti (90) kalendářních dnů po uplynutí lhůty uvedené v bodě 12.1 této Smlouvy vydán Kolaudační souhlas, jako doklad o povoleném účelu užívání Nemovitosti,

### insolvenční soud vydá dle příslušných ustanovení insolvenčního zákona pravomocné rozhodnutí o úpadku Budoucího prodávajícího nebo rozhodnutí o zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku Budoucího prodávajícího.

### z dalších důvodů výslovně uvedených v této Smlouvě.

## Odstoupení od této Smlouvy musí být učiněno písemnou formou a nabývá účinnosti okamžikem doručení druhé Smluvní straně.

## Odstoupení od této Smlouvy nemá vliv na povinnost Smluvních stran zaplatit smluvní pokutu dle článku 8 této Smlouvy.

## Smluvní strany se zavazují si po zániku Smlouvy podle článku 10.2 nebo 10.3 Smlouvy vrátit poskytnutá plnění, a to nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů od data zániku Smlouvy, a poskytnout si navzájem k tomu veškerou potřebnou součinnost. Budoucí prodávající je oprávněn započíst proti pohledávce Budoucího kupujícího na vrácení poskytnutého plnění veškeré smluvní pokuty a úhrady dalších nákladů, na které mu podle této Smlouvy vzniklo právo.

# Převod práv a závazků k Nemovitosti

## Budoucí kupující bere na vědomí, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k Nemovitosti na něj přejdou práva a povinnosti vyplývající ze smluv týkajících se provozu nemovité věci budovy/Pozemku (Projektu) ve spoluvlastnictví a jejích společných částí, zejm. těch specifikovaných v Prohlášení vlastníka, jako např.:

## smlouva o správě budovy;

## práva a povinnosti vyplývající z užívání společných prostor ostatními spoluvlastníky a dále omezení z věcných břemen již zřízených nebo zřizovaných později na pozemcích, na kterém/ých bude zapsán/které tvoří Nemovitosti, a dále vyplývajících z právních předpisů či ze smluv uzavřených Budoucím prodávajícím se správci sítí a infrastruktury (komunikací) v souvislosti se zajištěním řádného užívání budovy a Nemovitostí (Projektu), případně z věcných břemen, jejichž zřízení si vyžádají stavební úpravy na pozemcích k Projektu přilehlých.

## Budoucí kupující budou povinni přispívat na náklady spojené se správou, opravami a údržbou společných částí nemovité věci (Projektu) podle velikosti svého spoluvlastnického podílu. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků nemovité věci ve spoluvlastnictví na výdaje spojené se správou, opravami a údržbou společných částí nemovité věci ve spoluvlastnictví budou obsažena v Prohlášení vlastníka, eventuálně ve smlouvě o správě uzavřené mezi Budoucím prodávajícím a správcem.

## Budoucí prodávající se zavazuje, že Nemovitost převede na Budoucího kupujícího bez dluhů a věcných práv či jiných závazků vůči třetím osobám, vyjma případného zástavního práva smluvního k zajištění úvěru Budoucího kupujícího (a souvisejících a se zástavním právem spojených omezení), a vyjma omezení uvedených v předchozích odstavcích tohoto článku a zástavního práva zřízeného k zajištění pohledávky Zástavního věřitele, a s tím souvisejících omezení. Budoucí prodávající se zavazuje zabezpečit souhlas Zástavního věřitele s vyvázáním Nemovitosti z posledně zmíněného zástavního práva postupem a za podmínek dle bodu 5.3.1 této Smlouvy.

## Budoucí kupující bere na vědomí, že Nemovitost není připojena k dodávce elektrické energie, a že před uzavřením smlouvy o připojení Nemovitosti k distribuční soustavě je povinen provozovateli distribuční soustavy uhradit dohodnutou částku za rezervovaný příkon (jistič) pro danou Jednotku/Ordinaci a platbu za instalaci elektroměru (dle platné legislativy a ceníku poskytovatele). Výslovně se tedy sjednává, že připojovací poplatek a instalace elektroměru je nákladem Budoucího kupujícího a nejsou zahrnuty v Budoucí kupní ceně. V případě, že tyto platby již byly, či budou, uhrazeny Budoucím prodávajícím, zavazuje se Budoucí kupující tyto uhradit Budoucímu prodávajícímu na jeho výzvu, kdy na tyto platby bude Budoucím prodávajícím vystavena faktura se splatností 14 (slovy: čtrnácti) dnů. Pro případ prodlení Budoucího kupujícího s uhrazením faktury dle tohoto ustanovení se užije obdobně čl. 8. této Smlouvy

# Dokončení stavby, Kolaudační souhlas

## Budoucí prodávající se zavazuje ke stavebnímu dokončení Nemovitosti (Projektu) nejpozději do 31. ledna 2026. Budoucí prodávající se dále zavazuje k získání Kolaudačního souhlasu, a to nejpozději do 3 (slovy: tří) kalendářních měsíců po stavebním dokončení Nemovitosti (Projektu).

## Termín stavebního dokončení Nemovitosti (Projektu) lze překročit pouze v případě působení vyšší moci, popř. je Budoucí prodávající oprávněn termín stavebního dokončení v případě nepříznivých okolností stavby jednostranně prodloužit, maximálně vak o 3 (slovy: tři) měsíce, a to formou oznámení odeslaného na kontaktní e-mailovou adresu Budoucího kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy, aniž by z toho Budoucímu kupujícímu vůči Budoucímu prodávajícímu vznikaly jakákoliv nároky.

# Společná a závěrečná ustanovení

## Veškerá peněžitá plnění dle této Smlouvy budou hrazena bezhotovostní formou na bankovní účty Smluvních stran uvedené v záhlaví této Smlouvy. Povinnost k úhradě peněžité částky je splněna teprve okamžikem, kdy je peněžitá částka připsána na účet oprávněné Smluvní strany či oprávněného subjektu. Ustanovení článku 3.6 Smlouvy není tímto dotčeno.

## Veškeré výzvy, souhlasy, oznámení a jiná sdělení požadované touto Smlouvou nebo se jí týkající, nestanoví-li tato Smlouva jinak, budou vyhotoveny písemně a doručeny na adresu Smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, a to osobně nebo doporučeně poštou, nebo renomovanou kurýrní službou s předem zaplacenými poplatky. Zásilka se považuje za doručenou dnem, kdy na straně adresáta bylo potvrzeno její převzetí nebo kdy adresát odmítl zásilku převzít. Vrátí-li se zásilka zpět odesílateli, považuje se za doručenou okamžikem vrácení zásilky zpět odesílateli. V ostatních případech se má za to, že zásilka byla adresátovi doručena 10. (slovy: desátým) dnem po odeslání zásilky adresátovi. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny v údajích pro doručování a komunikaci takovou změnu oznámí bez zbytečného odkladu písemně druhé Smluvní straně. V případě, že se v této Smlouvě hovoří o doručování na emailové kontaktní adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této Smlouvy, považuje se za jejich doručení vždy nejpozději třetí (3) pracovní den po odeslání e-mailu na kontaktní e-mailovou adresu té které Smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

## V případě, že bude Nemovitost (či její části), při zachování veškerých kvalitativních parametrů, v Kolaudačním souhlasu označena jinak, než je uvedeno v této Smlouvě a jejích Přílohách, bude Budoucí prodávající nadále používat označení uvedené v souladu s Kolaudačním souhlasem (např. v Prohlášení vlastníka, v Kupní smlouvě apod.).

## Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými a vzestupně číslovanými dodatky řádně podepsanými oběma Smluvními stranami. Smluvní strany ve smyslu ustanovení § 564 občanského zákoníku výslovně vylučují provedení změn Smlouvy v jiné formě.

## Budoucí kupující souhlasí s použitím osobních údajů uvedených v této Smlouvě pro účely plnění Smlouvy a následně uzavřené Kupní smlouvy a Budoucí prodávající se zavazuje tyto osobní údaje neposkytovat žádné třetí osobě s výjimkou společností skupiny Palatinum, též s výjimkou fyzických či právnických osob, které budou vykonávat v Projektu správu.

## Budoucí kupující prohlašuje, že byl Budoucím prodávajícím poučen o jeho povinnostech jako osoby povinné, vyplývajících ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „***AML zákon***“), zejména o povinnosti Budoucího prodávajícího oznámit skutečnosti nasvědčující podezřelému obchodu, které Budoucí prodávající zjistí v souvislosti s uzavřením této Smlouvy a s povinností identifikovat Budoucího kupujícího. Budoucí kupující prohlašuje, že uzavření této Smlouvy není uskutečňováno za účelem legalizace výnosů z trestné činnosti a/nebo financování terorismu. Budoucí kupující dále v souladu s AML zákonem prohlašuje, že účelem uzavření této Smlouvy je koupě nemovitosti, která je či bude zapsaná v katastru nemovitostí za účelem sděleným Budoucím kupujícím Budoucímu prodávajícímu před uzavřením této Smlouvy. Dále Budoucí kupující prohlašuje, že je skutečným majitelem peněžních prostředků skládaných na účet Budoucího prodávajícího dle této Smlouvy a že tyto prostředky nepocházejí z výnosů z trestné činnosti a že tyto prostředky nabyl Budoucí kupující v souladu s platnými právními předpisy způsobem sděleným Budoucím kupujícím Budoucímu prodávajícímu před uzavřením této Smlouvy. Dále prohlašuje, že není a v předcházejících 12 kalendářních měsících nebyl politicky exponovanou osobou a ani osobou, vůči nimž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí (dále jen „***sankční zákon***“). V případě, že je Budoucí kupující zastoupen jinou osobou na základě plné moci, pak tento zástupce není a v předcházejících 12 kalendářních měsících nebyl politicky exponovanou osobou ani osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle sankčního zákona. Budoucí kupující se zavazuje Budoucího prodávajícího bez odkladu informovat o jakékoliv změně týkající se výše uvedeného prohlášení, povinností anebo informací sdělených Budoucím kupujícím Budoucímu prodávajícímu před uzavřením této Smlouvy. Budoucí kupující bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že Budoucí prodávající před uzavřením této Smlouvy, provedl u fyzických osob – ověření identifikačních údajů z průkazu totožnosti a současně ověřil shodu podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti, u právnických osob - ověřil existenci právnické osoby a provedl identifikaci fyzické osoby, která jejím jménem jedná, a to za účelem zabránění zneužívání finančního systému k legalizaci výnosů z trestné činnosti a k financování terorismu a vytvoření podmínek pro odhalování takového jednání. V rámci identifikace Budoucí prodávající též zjišťuje, zda Budoucí kupující není osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle sankčního zákona.

## Poruší-li Smluvní strana povinnost z této Smlouvy či může-li a má-li o takovém porušení vědět, oznámí to bez zbytečného odkladu druhé Smluvní straně, které z toho může vzniknout újma, a upozorní ji na možné následky; v takovém případě nemá poškozená Smluvní strana právo na náhradu té újmy, které mohla po oznámení zabránit.

## Pokud se jakékoliv ustanovení této Smlouvy později ukáže nebo bude určeno jako neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevynutitelné, pak taková neplatnost, neúčinnost, zdánlivost nebo nevynutitelnost nezpůsobuje neplatnost, neúčinnost, zdánlivost nebo nevynutitelnost Smlouvy jako celku. V takovém případě se Smluvní strany zavazují bez zbytečného prodlení dodatečně takové vadné ustanovení vyjasnit ve smyslu ustanovení § 553 odst. 2 občanského zákoníku nebo jej nahradit po vzájemné dohodě novým ustanovením, jež nejblíže, v rozsahu povoleném právními předpisy České republiky, odpovídá úmyslu Smluvních stran v době uzavření této Smlouvy.

## Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

## Tato Smlouva se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku. Spory z této Smlouvy jsou příslušné řešit soudy v České republice podle příslušnosti Budoucího prodávajícího. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace § 1809 občanského zákoníku.

## I v případě, že je Budoucí kupující ženatý/vdaný či uzavřel registrované partnerství dle zvláštního právního předpisu, je oprávněn nabýt Nemovitost bez souhlasu manžela/partnera, resp. není nutný souhlas manžela/partnera s uzavřením této Smlouvy, což Budoucí kupující svým podpisem potvrzuje. V případě, že Budoucími kupujícími jsou budoucí spoluvlastníci, nabydou na základě Kupní smlouvy (uzavřené dle této Smlouvy) do podílového spoluvlastnictví v poměrech spoluvlastnických podílů uvedených v záhlaví této Smlouvy, přičemž platí, že k plnění povinností dle této Smlouvy jsou zavázání společně a nerozdílně.

## Vzhledem k způsobu financování výstavby budovy (Projektu), Budoucí kupující prohlašuje, že souhlasí s použitím záloh na Budoucí kupní cenu na úhradu nákladů výstavby budovy (Projektu).

## Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (slovy: čtyřech) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po 2 (slovy: dvou) stejnopisech s platností originálu.

## Budoucí kupující souhlasí s uchováváním a zpracováváním svých osobních údajů Budoucím prodávajícím a souhlasí s případným pořizováním kopií svých osobních dokladů.

## Nedílnou součást této Smlouvy tvoří její Přílohy, konkrétně:

Příloha č. 1 - Karta Jednotky/Ordinace;

Příloha č. 2 - Přehled standardního vybavení Jednotky/Ordinace;

Příloha č. 3 – Koncept kupní smlouvy.

## Smluvní strany prohlašují, že textu Smlouvy rozumí, že jejich způsobilost k právnímu jednání není nijak omezena a že tato Smlouva byla sepsána podle jejich skutečné svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož tuto Smlouvu podepisují.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ***Budoucí prodávající:***  **Asterius s.r.o.**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ***Budoucí kupující:***  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Martin Procházka, prokurista |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |