

REZERVAČNÍ SMLOUVA

(dále jen „Smlouva“)

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

- 1) **Rezidence Soběhrdy, s.r.o.**
IČO: 214 69 792
sídlem Na dolinách 1272/41, Nusle, 140 00 Praha 4
zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze sp.zn. C 402391
účet č. vedený u, a.s.
zastoupena jednatelem René Skalou
tel. +420 724 753 233, email: rskala@acse.cz
dále jen „Investor“ na straně jedné

a

- 2) pan(i)
nar., r.č.
bytem
tel. +420, email:
dále jen „Zájemce“ na straně druhé

výše uvedené smluvní strany jsou dále v této Smlouvě označovány jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „Smluvní strana“

PREAMBULE

Investor je stavebníkem, který v obci a katastrálním území Soběhrdy realizuje výstavbu objektů bydlení v rámci developerského projektu Rezidence Soběhrdy. Zájemce má zájem o koupi pozemku s novostavbou rodinného domu realizovanou Investorem v rámci projektu.

1. PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

- 1.1 Předmětem této Smlouvy je závazek Smluvních stran uzavřít za podmínek dále v této Smlouvě uvedených smlouvu o budoucí kupní smlouvě, jejímž předmětem budou podmínky, za kterých Smluvní strany uzavřou budoucí kupní smlouvu, kterou Investor převede na Zájemce vlastnické právo k pozemku, jehož součástí bude novostavba rodinného domu, jak jsou blíže definovány této Smlouvě a v textu smlouvy o budoucí kupní smlouvě, jenž tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy (dále jen „**Budoucí smlouva**“).
- 1.2 Účelem této Smlouvy je upravit předběžně oprávnění a závazky Smluvních stran při výstavbě, klientských změnách, financování a převzetí rodinného domu včetně pozemku, který si Zájemce vybral z nabídky Investora.
- 1.3 Účelem této Smlouvy je zájem Zájemce mít dále v této Smlouvě popsany rodinný dům včetně pozemku po ujednanou dobu rezervován.

2. PŘEDMĚT REZERVACE

- 2.1 Zájemce má zájem získat do svého vlastnictví pozemek **parc.č. XXX/XXX** v obci a katastrálním území Soběhrdy, o zapsané výměře **XXX** m², k němuž budou zřízeny a připojeny inženýrské sítě a na němž bude Investorem postavena novostavba rodinného domu, jak je popsáno v příloze č. 1 Budoucí smlouvy (dále jen „**Pozemek**“ nebo též „**Předmět rezervace**“ a budoucí dům - **LEVÁ / PRAVÁ** část dvojdomu - postavený na Pozemku pro účely této Smlouvy dále též jen „**Rezervovaný dům**“). V Budoucí smlouvě je rovněž ujednána budoucí kupní cena Předmětu rezervace, jakož i platební podmínky budoucí kupní ceny. 2.2 Zájemce se před uzavřením této Smlouvy seznámil s přílohami Budoucí smlouvy, zejména se seznámil s půdorysem podlaží a s pohledy Rezervovaného domu, se soupisem standardů Rezervovaného domu a s pravidly pro uplatňování klientských změn.
- 2.3 Smluvní strany jsou si vědomy toho, že může dojít ke změně číslování pozemků, kdy z Pozemku může být oddělena samostatná stavební parcela se stavbou Rezervovaného domu, který bude mít vlastní číslo popisné. Strany prohlašují, že tyto změny nemají vliv na charakter výstavby a prohlašují, že vymezení Předmětu rezervace v této Smlouvě považují pro účely této Smlouvy za dostatečně určité.
- 2.4 Rezervovaný dům bude zhotoven ve standardním provedení a s vybavením, jak vyplývá z **Přílohy č. 2** - půdorysy podlaží a pohledy RD a **Přílohy č. 3** – standardy, a to pokud se Smluvní strany na základě této Smlouvy nebo Budoucí smlouvy nedohodnou jinak nebo pokud z této Smlouvy nevyplývá něco jiného. Zájemce bere na vědomí, že požadavek na provedení klientských změn spočívajících v úpravě nebo změně vnitřních dispozic Rezervovaného domu lze uplatnit u Investora pouze písemně a nejpozději do 2 (dvou) měsíců ode dne uzavření této Smlouvy, vždy však nejpozději před uzavřením Budoucí smlouvy. Pravidla klientských změn jsou uvedena v **Příloze č. 4** této Smlouvy. Ostatní klientské změny se řídí příslušnými ustanoveními Budoucí smlouvy a jejími přílohami. Veškeré náklady spojené s přípravou a provedením klientských změn nese Zájemce. Investor má právo požadavek na realizaci klientských změn v odůvodněných případech odmítnout. Zájemce bere na vědomí, že realizace klientských změn může mít vliv na termín dokončení výstavby Rezervovaného domu a jejich provedení tak může být podmíněno dohodou Smluvních stran o změně tohoto termínu. Rozsah klientských změn a další podmínky jejich provedení Smluvní strany sjednají v písemné formě formou dodatku nebo formou samostatného smluvního ujednání. Klientské změny budou realizovány až po zaplacení jejich ceny ze strany Zájemce.

3. PRÁVO REZERVACE

- 3.1 Investor touto Smlouvou zřizuje Zájemci právo rezervace, jehož obsahem je za podmínek této Smlouvy závazek Smluvních stran uzavřít Budoucí smlouvu, jejíž text je obsažen v **Příloze č. 1** této Smlouvy a jejímž předmětem je úprava práv a povinností Smluvních stran směřujících k uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu Předmětu rezervace z Investora na Zájemce. Pokud z jakéhokoli důvodu nejsou ke dni uzavření této Smlouvy dosud známy určité údaje vymezující obsah Budoucí smlouvy, budou tyto případně chybějící údaje v Budoucí smlouvě doplněny nebo upraveny tak, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy.

- 3.2 Smluvní strany se zavazují uzavřít Budoucí smlouvu na základě výzvy Investora Zájemci k jejímu uzavření. Výzvu je Investor oprávněn učinit kdykoli ve lhůtě **2 (dvou) měsíců** ode dne, kdy bude vydáno pravomocné stavební povolení na výstavbu Rezervovaného domu.
- Nedojde-li k takové výzvě nejpozději **do 31.12.2025** (dále jen „**Rezervační lhůta**“), je kterákoliv Smluvní strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit. Pokud Smluvní strany svého práva na odstoupení od této Smlouvy nevyužijí, jsou touto Smlouvou i nadále vázány.
- 3.3 Investor se Zájemci zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy nebude sám nebo prostřednictvím třetí osoby nabízet Předmět rezervace k prodeji dalším zájemcům, ani nebude přijímat nabídky jiných zájemců na odkup Předmětu rezervace, a ve svých nabídkových systémech zviditelní dalším zájemcům informaci o tom, že Předmět rezervace a Rezervovaný dům nejsou k dispozici pro další rezervace.
- 3.4 Zájemce se zavazuje uhradit Investorovi za zřízení práva rezervace odměnu ve výši 3% z budoucí kupní ceny, tj. **.....,- Kč včetně DPH** (dále jen „**Rezervační poplatek**“) splatnou po uzavření této Smlouvy, a to na účet Investora na základě Investorem vystavené faktury, kterou Zájemce převzal při uzavření této Smlouvy; bude-li Zájemce provádět úhradu Rezervačního poplatku bezhotovostním převodem, je Zájemce povinen zajistit, aby byl Rezervační poplatek připsán na účet Investora nejpozději do tří (3) pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Výše Rezervačního poplatku byla mezi Smluvními stranami stanovena dohodou, když Rezervační poplatek odráží administrativní náklady Investora související s jeho činností dle této Smlouvy, náklady související s přípravou Projektu, jakož i omezení Investora v možnosti nabízet Předmět rezervace jiným zájemcům.
- 3.5 Tato Smlouva automaticky zaniká v případě, že k plné úhradě Rezervačního poplatku nedojde ani do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy.

4. VYUŽITÍ PRÁVA REZERVACE

- 4.1 Zájemce je oprávněn využít práva rezervace pouze za podmínky obdržení výzvy Investora k uzavření Budoucí smlouvy, a to tím způsobem, že se v době trvání této Smlouvy dostaví do sídla nebo provozovny Investora v provozní době Investora, tedy v pracovní dny mezi 09.00 a 16.00 h a přijme Investorem podepsaný návrh Budoucí smlouvy. Zájemce je povinen termín a čas, kdy se k využití práva rezervace dostaví, oznámit Investorovi telefonicky nebo emailem alespoň 3 (tři) pracovní dny předem.
- 4.2 Investor je za podmínek odst. 3.2 oprávněn vyzvat Zájemce k uzavření Budoucí smlouvy, a to tím způsobem, že alespoň 3 (tři) pracovní dny předem oznámí Zájemci telefonicky nebo emailem termín a čas podpisu Budoucí smlouvy, a to v pracovní dny mezi 09.00 a 16.00 h v sídle nebo provozovně Investora.
- 4.3 Řádným a včasným uzavřením Budoucí smlouvy zanikají povinnosti Smluvních stran vyplývající z této Smlouvy jejich splněním. Dojde-li k řádnému a včasnému uzavření Budoucí smlouvy, pak se výše Rezervačního poplatku dohodnutá shora v této Smlouvě mění na 0,- Kč, tedy právo rezervace se stane výlučně pro případ jeho řádného využití bezúplatným. Přeplatek Zájemce ve výši uhrazeného Rezervačního poplatku se uzavřením Budoucí smlouvy započítává na plnění Zájemce jako budoucího kupujícího uhradit první zálohu (či její část) na budoucí kupní cenu za budoucí prodej Předmětu rezervace.

5. ZÁNİK PRÁVA REZERVACE Z DŮVODŮ NA STRANĚ ZÁJEMCE

- 5.1 Nevyužije-li Zájemce právo rezervace tak, jak bylo v této Smlouvě ujednáno, tedy neuzavře na výzvu Investora Budoucí smlouvu z jakéhokoliv jiného důvodu, než z důvodu přičitatelného Investorovi, který je vymezen dále v čl. 6. této Smlouvy, pak právo rezervace zaniká, a to pro jeho nevyužití Zájemcem pro okolnosti přičitatelné Zájemci, ať už jsou jakékoli povahy.
- 5.2 Bez ohledu na důvody, pro které Zájemce práva rezervace včas nevyužije, a bez ohledu na existenci či neexistenci zavinění na straně Zájemce ve vztahu k těmto důvodům, se uhrazený Rezervační poplatek v takovém případě nevrací.

6. ZÁNİK PRÁVA REZERVACE Z DŮVODŮ NA STRANĚ INVESTORA

- 6.1 Z důvodů na straně Investora právo rezervace zanikne v případě, že Investor prokazatelně odmítne se Zájemcem, který se řádně a včas dostaví do sídla Investora, aby uzavřel Budoucí smlouvu, Budoucí smlouvu uzavřít.
- 6.2 Nastane-li důvod uvedený v odst. 6.1 této Smlouvy, pak právo rezervace zaniká z důvodů na straně Investora. V takovém případě je Investor povinen vrátit Zájemci Rezervační poplatek na jeho bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy do 10 (deseti) dnů ode dne doručení výzvy Zájemce a ve stejné době zaplatit Zájemci jako paušální náhradu veškeré újmy (včetně materiálních škod) případně z tohoto důvodu Zájemci vzniklé částku 1.000,- Kč.

7. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 7.1 Jakékoli změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného a datovaného dodatku, který musí být řádně podepsán osobami oprávněnými jednat za Smluvní strany.
- 7.2 Písemnosti doručované mezi Smluvními stranami poštou se považují za doručené dnem jejich převzetí nebo dnem odepření převzetí, v pochybnostech pak 3. (třetím) pracovním dnem po jejich odeslání formou doporučené zásilky. Smluvní strany se zavazují si bez zbytečného odkladu písemně oznámit změnu adresy pro doručování. V rámci běžné operativní komunikace vyplývající z této smlouvy mohou smluvní strany používat veškeré kontaktní údaje uvedené v záhlaví této Smlouvy. O změně těchto kontaktních údajů se zavazují vzájemně bezodkladně informovat.
- 7.3 Smluvní strany tímto v souladu s § 558 odst. 2 občanského zákoníku prohlašují, že se v jejich právním styku nepřihlíží k obchodním zvyklostem zachovávaným obecně anebo v daném odvětví a že obchodní zvyklosti nemají v jejich právním styku přednost před ustanoveními občanského zákoníku, jež nemají donucující účinky. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 1757 odst. 2 a 3, § 1793 až § 1796 občanského zákoníku.
- 7.4 Vystupuje-li na straně Zájemce více osob, jsou tyto osoby povinny plnit veškeré své závazky z této Smlouvy společně a nerozdílně a ze všech oprávnění jsou rovněž oprávněny společně a nerozdílně. Osobou oprávněnou k přijímání písemností za stranu Zájemce je kterákoliv osoba vystupující na straně Zájemce.
- 7.5 Jednotlivá ustanovení této Smlouvy jsou navzájem nezávislá. Pokud některé ustanovení této Smlouvy bude shledáno neúčinným, neplatným nebo nevymahatelným, neovlivní takové ustanovení účinnost, platnost ani vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se tímto zavazují, že veškerá neúčinná, neplatná a nevymahatelná ustanovení této

Smlouvy nahradí ustanoveními a podmínkami účinnými, platnými a vymahatelnými, jejichž smysl a účel bude co nejbližší původním neúčinným, neplatným či nevymahatelným ustanovením.

- 7.6 Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. V případě rozporu mezi touto Smlouvou a jejími přílohami má přednost tato Smlouva.
- 7.7 Veškeré údaje, které Investor získá v souvislosti s uzavřením této Smlouvy, budou zpracovány v databázi Investora a bude s nimi nakládáno v souladu s právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů. Údaje Závěmce budou využívány Investorem za účelem plnění této Smlouvy. Závěmce bere na vědomí, že Investor bude zpracovávat jeho osobní údaje pro účely plnění této Smlouvy a dalších smluv mezi Smluvními stranami uzavřených. Investor se zavazuje při ochraně a zpracování osobních údajů postupovat v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (GDPR). Investor je oprávněn v nezbytném rozsahu poskytnout osobní údaje Závěmce svým smluvními partnerům (zejména realitní kanceláře, banky, správci sítí, daňoví a právní poradci) za účelem plnění práv a povinností z této Smlouvy.
- 7.8 V případě, že dojde mezi Investorem a Závěmce ke vzniku spotřebitelského sporu z této Smlouvy, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, může spotřebitel podat návrh na mimosoudní řešení takového sporu určenému subjektu mimosoudního řešení spotřebitelských sporů, kterým je Česká obchodní inspekce Ústřední inspektorát - oddělení ADR, Štěpánská 15, 120 00 Praha 2, Email: adr@coi.cz, web: adr.coi.cz.
- 7.9 Práva a povinnosti Smluvních stran včetně platnosti a účinnosti této Smlouvy se řídí právním řádem České republiky.
- 7.10 Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po 1 (jednom).
- 7.11 Nedílnou součástí Smlouvy jsou níže uvedené přílohy:
- Příloha č. 1** – text Budoucí smlouvy
- Příloha č. 2** – půdorysy podlaží a pohledy RD
- Příloha č. 3** – standardy domu
- Příloha č. 4** – pravidla klientských změn
- 7.12 Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, že Smlouva byla sepsána v souladu s dobrými mravy na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Dne _____ 2025

Investor:

Závěmce:

Rezidence Soběhrdy, s.r.o.
René Skala, jednatel

.....

Příloha č. 1 Rezervační smlouvy – text Budoucí smlouvy

SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

(dále jen „Smlouva“)

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

- 1) **Rezidence Soběhrdy, s.r.o.**
IČO: 214 69 792
sídlem Na dolinách 1272/41, Nusle, 140 00 Praha 4
zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze sp.zn. C 402391
účet č. vedený u, a.s.
zastoupena jednatelem René Skalou
tel. +420 724 753 233, email: rskala.sig@gmail.com

dále jen „**Budoucí prodávající**“ na straně jedné

a

- 2) pan(i)
nar., r.č.
bytem
tel. +420, email:

dále jen „**Budoucí kupující**“ na straně druhé

výše uvedené smluvní strany jsou dále v této Smlouvě označovány jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“

1. PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

- 1.1 Předmětem této Smlouvy jsou závazky Smluvních stran uzavřít za podmínek dále v této Smlouvě uvedených budoucí kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva**“), jejíž obsah je dále v této Smlouvě ujednáno a jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k:

- **pozemku parc.č. xxx/xxx** v obci a k.ú. Soběhrdy (dále jen „**Pozemek**“), k němuž budou zřízeny a připojeny inženýrské sítě a na němž bude postavena novostavba rodinného domu (**PRAVÁ / LEVÁ** část dvojdomu) s obchodním označením RD **XX**;

(dále jen „**Předmět budoucího prodeje**“, rodinný dům samostatně jako „**Rodinný dům**“ nebo „**RD**“).

- 1.2 Smluvní strany prohlašují a souhlasí s tím, že při výstavbě může dojít ke změně číselování pozemků a k oddělení samostatné stavební parcely se stavbou Rodinného domu a že v takovém případě může být v souladu s tím Předmět budoucího prodeje v Kupní smlouvě označen jinak, než je uvedeno v této Smlouvě. Strany prohlašují, že tyto změny nemají vliv na charakter výstavby a prohlašují, že vymezení Předmětu budoucího prodeje v této Smlouvě považují pro účely této Smlouvy za dostatečně určité. Součástí této Smlouvy je její **Příloha č. 1** – půdorysy podlaží a pohledy Rodinného domu, **Příloha č. 2** – umístění Rodinného domu do terénu – situační výkres, **Příloha č. 3** – standardy Rodinného domu a **Příloha č. 4** – pravidla klientských změn.
- 1.2 Účelem této Smlouvy je upravit podrobně oprávnění a závazky Smluvních stran při výstavbě, klientských změnách, financování a převzetí Předmětu budoucího prodeje, který si Budoucí kupující vybral z nabídky Budoucího prodávajícího.
- 1.3 Předmětem této Smlouvy jsou dále některé další závazky stran související s naplněním účelu této Smlouvy.

2. PROHLÁŠENÍ BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO

2.1 Budoucí prodávající prohlašuje, že:

- a) je právnickou osobou založenou a platně existující podle práva České republiky,
- b) za Budoucího prodávajícího tuto Smlouvu uzavírá oprávněný zástupce,
- c) není v úpadku ani v hrozícím úpadku,
- d) je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a plnit závazky v této Smlouvě sjednané.

2.2 Ukáže-li se, že některé ze shora uvedených prohlášení Budoucího prodávajícího je ke dni uzavření této Smlouvy nepravdivé a Budoucí prodávající neodstraní závadný stav přes písemnou výzvu Budoucího kupujícího v dodatečně přiměřené lhůtě, je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě je Budoucí prodávající povinen vrátit veškeré Budoucímu kupujícímu dosud uhrazené zálohy na budoucí kupní cenu.

3. PROHLÁŠENÍ BUDOUCÍHO KUPJÍCÍHO

3.1 Budoucí kupující prohlašuje, že:

- a) důkladně zvážil výběr Předmětu budoucího prodeje, souhlasí s jeho vymezením v této Smlouvě a v jejích přílohách a toto vymezení pokládá za dostatečně určité,
- b) zvážil možnosti financování budoucí kupní ceny jím zvoleného Předmětu budoucího prodeje a že je schopen budoucí kupní cenu uhradit ve formě záloh dohodnutých dále v této Smlouvě,
- c) je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a je schopen splnit své další závazky vyplývající z této Smlouvy,
- d) mu není známa žádná skutečnost, která by mu bránila v uzavření této Smlouvy a v plnění závazků v ní uvedených.

4. PŘEDMĚT BUDOUCÍHO PRODEJE

4.1 Předmětem budoucího prodeje v Kupní smlouvě je:

- a) **pozemek parc.č. st.** (bude doplněno v Kupní smlouvě) o zapsané výměře m² (bude doplněno v Kupní smlouvě), jehož součástí je stavba Rodinného domu (bude doplněno v Kupní smlouvě); a
- b) **pozemek parc.č.** o zapsané výměře m² (bude doplněno v Kupní smlouvě),

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov pro obec a katastrální území Soběhrdy.

5. PRŮBĚH VÝSTAVBY

- 5.1 Budoucí prodávající se zavazuje Budoucímu kupujícímu, že dokončí výstavbu Rodinného domu **do 24 (dvaceti čtyř) měsíců** ode dne uzavření této smlouvy a po dokončení výstavby učiní veškeré nezbytné úkony pro vydání kolaudačního souhlasu, kterým příslušný stavební úřad vysloví souhlas s užíváním Rodinného domu, případně zajistí dovolené užívání Rodinného domu, jestliže kolaudační souhlas nebude dle platných právních předpisů nezbytný. Rodinnému domu bude následně přiděleno číslo popisné, přičemž Budoucí kupující bere na vědomí, že číslo popisné přiděluje příslušný obecní úřad na základě oznámení stavebního úřadu.
- 5.2 Budoucí kupující bere na vědomí, že z důvodů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a odpovědnosti Budoucího prodávajícího za osoby pohybující se po staveništi nelze samostatně provádět prohlídky Předmětu budoucího prodeje a související výstavby. Budoucí kupující je oprávněn po uzavření této Smlouvy požádat Budoucího prodávajícího o možnost provést kontrolu průběhu výstavby po vzájemné dohodě s Budoucím prodávajícím. Budoucí prodávající sdělí Budoucímu kupujícímu termín a čas kontrolní prohlídky alespoň 5 pracovních dnů předem. Budoucí prodávající zajistí při provádění kontroly přítomnost odpovědného pracovníka Budoucího prodávajícího. K provádění kontroly stavby je Budoucí kupující oprávněn jmenovat odpovědnou osobu.
- 5.3 Termín uvedený v odstavci 5.1 se prodlužuje o prodloužení Budoucího kupujícího s úhradou jakékoliv části budoucí kupní ceny a/nebo o dobu trvání okolností neležících na straně Budoucího prodávajícího, v jejichž důsledku nemohl Budoucí prodávající provádět a dokončit výstavbu a splnit své závazky z této Smlouvy. Smluvní strany v této Smlouvě rozumějí těmito okolnostmi zejména podstatně nepříznivé klimatické podmínky, po které objektivně nelze ve výstavbě pokračovat, živelní pohromy, války, stávky, epidemie, jakož i další objektivní okolnosti znemožňující provádění stavebních prací a/nebo znemožňující dodržení technologických postupů výstavby. Termín uvedený v odstavci 5.1 se rovněž prodlužuje o dobu, po kterou nelze dokončit výstavbu Rodinného domu z důvodu neudělení potřebných povolení ze strany příslušných úřadů a tuto skutečnost nezavinil Budoucí prodávající.

6. BUDOUCÍ KUPNÍ CENA

- 6.1 Smluvní strany se dohodly, že celková budoucí kupní cena za Předmět budoucího prodeje činí:

Základní cena bez DPH:,- Kč
 DPH 12%:,- Kč
 Cena včetně DPH:- Kč

(slovy: korun českých)

- 6.2 Budoucí prodávající bude povinen odvést příslušnou DPH v souladu s příslušnými právními předpisy. Shora uvedená výše DPH a sazba DPH vychází z právního stavu, který existuje ke dni uzavření této Smlouvy (resp. Rezervační smlouvy jí předcházející, jestliže byla mezi Smluvními stranami uzavřena). Pokud dojde ke změně právních předpisů tak, že bude Budoucí prodávající povinen odvést jinou výši DPH, pak se konečná budoucí kupní cena mění tak, že bude určena jako součet základní ceny a částky odpovídající DPH, k jejímuž odvodu bude Budoucí prodávající povinen. Adekvátně této změně bude změněna též výše jednotlivých záloh na budoucí kupní cenu, které bude Budoucí kupující povinen Budoucímu prodávajícímu hradit.
- 6.3 K účinnosti změny budoucí kupní ceny dle odstavce 6.2 této Smlouvy dochází doručením oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o takové změně. V tomto oznámení Budoucí prodávající uvede novou výši budoucí kupní ceny v členění uvedeném v odstavci 6.1 této Smlouvy a uvede též odpovídající výši nově stanovených částí kupní ceny. K dosud neuhrazeným částem budoucí kupní ceny je Budoucí prodávající oprávněn připočítat případné navýšení DPH v důsledku změny její zákonné sazby.
- 6.4 Celková budoucí kupní cena za Předmět budoucího prodeje je sjednána pro případ provedení a vybavení Rodinného domu standardním vybavením jak je uvedeno v **Příloze č. 3** této Smlouvy. Celková budoucí kupní cena za Předmět budoucího prodeje může být změněna v důsledku dohody o tzv. klientských změnách postupem podle **Přílohy č. 4** této Smlouvy. Klientské změny jsou změny, o jejichž provedení písemně požádá Budoucí kupující Budoucího prodávajícího a které zahrnují změny oproti standardnímu vybavení nebo provedení Rodinného domu. Veškeré náklady spojené s přípravou a provedením dojednaných klientských změn nese Budoucí kupující. Budoucí prodávající má právo požadavek na realizaci klientských změn v odůvodněných případech odmítnout. Budoucí kupující bere na vědomí, že realizace klientských změn může mít vliv na termín dokončení Rodinného domu a jejich provedení tak může být podmíněno dohodou Smluvních stran o změně tohoto termínu. Klientské změny budou realizovány až po zaplacení jejich ceny ze strany Budoucího kupujícího.
- 6.5 Na výši budoucí kupní ceny nemá vliv zejména změna skutečné celkové výměry pozemku v rozsahu +/- 3% a úpravy v konečném řešení Rodinného domu, které neovlivní počet a účel místností, záměna výrobků, materiálů nebo konstrukčních prvků za jiné, srovnatelné, pokud jde o kvalitu, funkci a cenu, které nebudou považovány za klientské změny. Výrobky, materiály či technologie tvořící standardní vybavení mohou být Budoucím prodávajícím zaměněny za jiné výrobky, materiály či technologie kvalitativně a cenově srovnatelné. Standardy popsané touto smlouvou, resp. v příloze této smlouvy, včetně uvedených dodavatelů či výrobců mají informativní charakter a Budoucí prodávající je oprávněn se od těchto standardů v nezbytných případech v nezbytném rozsahu za předpokladu zachování minimálně stejných příp. vyšších standardů použitých výrobků, materiálů či technologií a za předpokladu zachování užitečných vlastností stavby odchýlit, aniž by tato odchylka vyvolávala změnu nebo měla vliv na platnost kteréhokoliv ustanovení smlouvy, zejména na výši budoucí kupní ceny.

Budoucí prodávající je oprávněn se od standardu odchýlit zejména v případě změny právních nebo technických norem, ukončení výroby, změny dodavatele apod.

7. PLATEBNÍ PODMÍNKY A ZAJIŠTĚNÍ FINANCOVÁNÍ

7.1 Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující zaplatí kupní cenu Předmětu budoucího prodeje následujícím způsobem:

První část ve výši 3% z budoucí kupní ceny včetně DPH, tj.- **KČ** byla uhrazena před podpisem této Smlouvy ve formě Rezervačního poplatku a okamžikem uzavření této Smlouvy se tato částka započítává na budoucí kupní cenu.

Druhá část ve výši 7% z budoucí kupní ceny včetně DPH, tj.- **KČ** je splatná do 10 dnů ode dne uzavření této Smlouvy.

Třetí část ve výši 15% z budoucí kupní ceny včetně DPH, tj.- **KČ** je splatná do 10 dnů od dokončení základové desky RD.

Čtvrtá část ve výši 12% z budoucí kupní ceny včetně DPH, tj.- **KČ** je splatná do 10 dnů od dokončení montáže stropů nad 1.NP.

Pátá část ve výši 12% z budoucí kupní ceny včetně DPH, tj.- **KČ** je splatná do 10 dnů od dokončení hrubé stavby bez krovu a střešní krytiny (obvodové zdivo ve 2.NP, věnec).

Šestá část ve výši 14% z budoucí kupní ceny včetně DPH, tj.- **KČ** je splatná do 10 dnů od dokončení hrubé stavby vč. krovu a střešní krytiny.

Sedmá část ve výši 12% z budoucí kupní ceny včetně DPH, tj.- **KČ** je splatná do 10 dnů od dokončení okenních výplní a vnitřních příček.

Osmá část ve výši 10% z budoucí kupní ceny včetně DPH, tj.- **KČ** je splatná do 10 dnů od dokončení vnitřních rozvodů: voda, kanalizace, elektro a vnitřních omítek a štuků.

Devátá část ve výši 10% z budoucí kupní ceny včetně DPH, tj.- **KČ** je splatná do 10 dnů od dokončení závěsných SDK a venkovní fasády bez finální úpravy.

Desátá část ve výši 5% z budoucí kupní ceny včetně DPH, tj.- **KČ** je splatná do 5 dnů od uzavření Kupní smlouvy a její úhrada je podmínkou pro předání Předmětu budoucího prodeje Budoucímu kupujícímu.

7.2 Veškeré platby na budoucí kupní cenu budou na základě Budoucím prodávajícím vystavených faktur poukazovány Budoucím kupujícími bankovním převodem na účet Budoucího prodávajícího uvedený v příslušné faktuře a budou považovány za řádné a včas uhrazené pouze tehdy, pokud budou na tento účet připsány v celé výši nejpozději v poslední den příslušné lhůty splatnosti dle vystavené faktury. Pro případ prodlení Budoucího kupujícího s úhradou kupní ceny nebo její části sjednávají Smluvní strany povinnost Budoucího kupujícího zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Budoucího prodávajícího na náhradu škody v plné výši vedle práva na zaplacení smluvní pokuty.

8. STAV PŘEDMĚTU BUDOUCÍHO PRODEJE

- 8.1 Budoucí prodávající zajistí, aby Předmět budoucího prodeje byl nejpozději ke dni uzavření Kupní smlouvy prostý jakýchkoliv právních vad, nájemních či jiných užívacích práv, dále zástavních práv či jiných zatížení (např. zákaz zcizení, zákaz dalšího zatížení atd.) vážnoucích na něm ve prospěch třetích osob, ledaže jde o zástavní práva či jiná zatížení zřízená Budoucím prodávajícím na Žádost Budoucího kupujícího (zejména zástavní právo a práva a omezení související k zajištění úvěru Budoucího kupujícího na koupi Předmětu budoucího prodeje) nebo zřízená z jiných důvodů na straně Budoucího kupujícího.
- 8.2 Budoucí prodávající je povinen zajistit, že na Předmětu budoucího prodeje nebudou ke dni uzavření Kupní smlouvy vážnout žádná věcná břemena vyjma věcných břemen zřízených pro přípojky Rodinného domu k technické infrastruktuře (např. elektro přípojka, telekomunikace, plynovod, vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení atp.) ve vlastnictví správců či provozovatelů technické infrastruktury a vyjma věcných břemen umožňujících umístění zařízení technologické infrastruktury.
- 8.3 Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí, že Budoucí prodávající je kdykoli oprávněn rozhodnout o tom, jaká část prodáváného pozemku nebo pozemků z něho oddělených budou zatíženy věcnými či jinými právy umožňujícími vedení inženýrských sítí za účelem realizace výstavby a užívání rodinných domů v rámci daného projektu. Budoucí prodávající prohlašuje, že taková věcná či jiná práva podstatným způsobem neomezí Budoucího kupujícího v běžném užívání Předmětu budoucího prodeje. Strany se dohodly, že v důsledku žádného shora uvedeného rozhodnutí Budoucího prodávajícího dle tohoto odstavce Budoucímu kupujícímu nevznikají žádná práva, včetně práva na ukončení této Smlouvy, práva neuzavřít Kupní smlouvu nebo práva na slevu z budoucí kupní ceny, ani jakákoli jiná práva a nevznikají ani žádné povinnosti Budoucího prodávajícího. V případě, že Kupní smlouva bude uzavřena dříve, než dojde ke zřízení věcných či jiných práv dle první věty tohoto odstavce, zavazuje se Budoucí kupující, že současně s uzavřením Kupní smlouvy a dále kdykoli poté písemně zmocní Budoucího prodávajícího nebo jím určenou osobu k zastupování při uzavření smluv nezbytných k tomu, aby k Předmětu budoucího prodeje či k jiným pozemkům byla bezúplatně zřízena veškerá věcná práva, k jejichž zřízení se Budoucí prodávající zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu výstavby, zvláště (i) práva ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací nebo zřizovaných za účelem účelného užívání rodinných domů a (ii) práva odpovídajících věcným břemenům zřízených za účelem realizace výstavby. V případě jakéhokoli porušení tohoto závazku se Budoucí kupující zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení. Zaplacením smluvní pokuty dotčen nárok Budoucího prodávajícího na náhradu škody v plné výši vedle práva na zaplacení smluvní pokuty. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že nezmocní-li Budoucího prodávajícího k výše uvedeným úkonům nebo svou plnou moc odvolá, bude jako jedna ze smluvních stran povinen jednat se správci či vlastníky inženýrských sítí za účelem uzavření výše uvedených smluv zřizujících věcná práva nezbytná pro realizaci výstavby a následného užívání Rodinného domu a okolní výstavby a za jejich včasné a řádné uzavření bude plně odpovědný.

9. ZÁVAZEK UZAVŘÍT KUPNÍ SMLOUVU

- 9.1 Smluvní strany se vzájemně zavazují uzavřít jako budoucí smlouvu Kupní smlouvu, a to s obsahem, který je rámcově vymezen v této Smlouvě. Výzvu ke splnění povinnosti uzavřít Kupní smlouvu je Smluvní strana oprávněna učinit za podmínek níže uvedených nejpozději

do uplynutí 1 (jednoho) kalendářního roku od uplynutí termínu uvedeného v odstavci 5.1 této Smlouvy.

9.2 Budoucí kupující je oprávněn písemně vyzvat Budoucího prodávajícího ke splnění jeho povinnosti uzavřít Kupní smlouvu, pokud budou splněny následující podmínky:

- a) příslušným stavebním úřadem bude vydán platný kolaudační souhlas, kterým bude povoleno trvalé užívání Rodinného domu, případně bude zajištěno dovolené užívání Rodinného domu, jestliže kolaudační souhlas nebude dle platných právních předpisů vyžadován; a současně
- b) Budoucí kupující zcela splní svoji povinnost zaplatit Budoucímu prodávajícímu část kupní ceny dle odst. 7.1 této Smlouvy, tedy kupní cenu s výjimkou části kupní ceny splatné po uzavření Kupní smlouvy,

a to do 30 dnů od splnění shora uvedených podmínek. Pokud Budoucí prodávající obdrží takovou výzvu Budoucího kupujícího, je povinen s Budoucím kupujícím uzavřít Kupní smlouvu.

9.3 Budoucí prodávající je oprávněn písemně vyzvat Budoucího kupujícího ke splnění jeho povinnosti uzavřít Kupní smlouvu, pokud budou splněny následující podmínky:

- a) příslušným stavebním úřadem bude vydán platný kolaudační souhlas, kterým bude povoleno trvalé užívání Rodinného domu, případně bude zajištěno dovolené užívání Rodinného domu, jestliže kolaudační souhlas nebude dle platných právních předpisů vyžadován; a
- b) zanikla jakákoliv zástavní práva či jiná zatížení (např. zákaz zcizení, zákaz dalšího zatížení atd.) vážnoucí na Předmětu budoucího prodeje ve prospěch třetích osob, ledaže jde zástavní právo či jiná zatížení zřízená Budoucím prodávajícím na žádost Budoucího kupujícího nebo v souladu s touto Smlouvou,

a to do 30 dnů od splnění všech shora uvedených podmínek. Pokud Budoucí kupující obdrží takovou výzvu Budoucího prodávajícího, je povinen s Budoucím prodávajícím uzavřít Kupní smlouvu.

9.4 Smluvní strany se dohodly, že ať už k uzavření Kupní smlouvy vyzve druhou Smluvní stranu Budoucí kupující nebo Budoucí prodávající, předloží návrh Kupní smlouvy Budoucí prodávající. V případě výzvy Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy bude návrh Kupní smlouvy tvořit přílohu takové výzvy. V případě výzvy Budoucího kupujícího k uzavření Kupní smlouvy předloží Budoucí prodávající návrh Kupní smlouvy Budoucímu kupujícímu do 10 pracovních dnů od obdržení výzvy k uzavření Kupní smlouvy.

9.5 Návrh na vklad vlastnického práva podle uzavřené Kupní smlouvy podá dle dohody Smluvních stran Budoucí prodávající, a to bezodkladně po úhradě doplatku celé kupní ceny Budoucím kupujícím podle odst. 7.1 této Smlouvy. Budoucí kupující bere na vědomí, že vlastnické právo k Předmětu budoucího prodeje přejde na Budoucího kupujícího vkladem vlastnického práva ve prospěch Budoucího kupujícího dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za zahájení řízení o vklad práva do katastru nemovitostí dle Kupní smlouvy uhradí Budoucí kupující.

9.6 Smluvní strany prohlašují, že rámcové vymezení obsahu Kupní smlouvy uvedené v této Smlouvě (tedy zejména vymezení Předmětu budoucího prodeje, budoucí kupní ceny, platebních podmínek, podmínek výstavby, podmínek uzavření Kupní smlouvy) považují za dostatečně určité. Pokud z jakéhokoli důvodu nejsou ke dni uzavření této Smlouvy dosud

známy určité údaje vymezující Předmět budoucího prodeje, ujednaly Smluvní strany, že tyto případně chybějící údaje budou v Kupní smlouvě doplněny nebo upraveny tak, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy.

10. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU BUDOUCÍHO PRODEJE

- 10.1 Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající předá a Budoucí kupující převezme Předmět budoucího prodeje po uzavření Kupní smlouvy a po úhradě doplatku poslední části kupní ceny Budoucím kupujícím, podle toho co nastane později.
- 10.2 Budoucí prodávající do 10 pracovních dnů po splnění podmínek dle předchozího odstavce vyzve písemně Budoucího kupujícího k převzetí Předmětu budoucího prodeje a stanoví mu alespoň dva termíny předání, a to s předstihem alespoň tří (3) pracovních dnů. V případě, že se Budoucí kupující nedostaví k převzetí, přestože byl k tomu řádně písemně vyzván, nebo pokud odmítne Předmět budoucího prodeje převzít, aniž by měl řádný důvod pro odmítnutí převzetí, má se za to, že Předmět budoucího prodeje byl předán a převzat v den, který je uveden v písemné výzvě k jeho převzetí jako dřívější termín.
- 10.3 Budoucí prodávající je oprávněn a současně povinen předat Budoucímu kupujícímu Předmět budoucího prodeje, který se Budoucí kupující zavazuje převzít, a to i tehdy, pokud by na Předmětu budoucího prodeje existovaly drobné vady a nedodělky, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání jeho užívání, ani jeho užívání podstatným způsobem neomezují. Poruší-li Budoucí kupující svůj závazek převzít Předmět budoucího prodeje, je povinen nahradit Budoucímu prodávajícímu škodu tím způsobenou.
- 10.4 O předání a převzetí Předmětu budoucího prodeje vyhotoví Budoucí prodávající zápis, který bude obsahovat výslovné prohlášení Budoucího kupujícího o tom, zda Předmět budoucího prodeje přebírá či nikoli, soupis případně zjištěných vad a nedodělků a dohodnuté lhůty k jejich odstranění. Vyhotovení zápisu bude předcházet prohlídka za účasti Budoucího kupujícího a Budoucího prodávajícího.
- 10.5 Budoucí prodávající současně s předáním Předmětu budoucího prodeje předá Budoucímu kupujícímu záruční listy, projektovou dokumentaci pro stavební povolení (příp. dokumentaci skutečného provedení stavby, byla-li pořízena) v elektronické podobě, atesty a certifikáty použitých materiálů a výrobků, revizní zprávy a návody k použití apod.
- 10.6 Nedojde-li mezi Smluvními stranami k dohodě, uvedou obě Smluvní strany do zápisu o předání a převzetí Předmětu budoucího prodeje své stanovisko ke sporné otázce. Pokud bude mít Budoucí prodávající za to, že Budoucí kupující porušil svůj závazek převzít Předmět budoucího prodeje dle odst. 10.3 této Smlouvy, učiní o tom do zápisu poznámku.
- 10.7 Případné vady a nedodělky uvedené v zápisu o předání a převzetí se Budoucí prodávající zavazuje odstranit nejpozději do 90 dnů ode dne podpisu tohoto zápisu nebo ve lhůtě přiměřené vzhledem k povaze příslušné vady či nedodělku, není-li možné zjednat nápravu ve lhůtě 90 dnů ode dne podpisu zápisu. Po odstranění vad a nedodělků bude mezi Smluvními stranami sepsán zvláštní zápis o odstranění vad a nedodělků.
- 10.8 Převzetím Předmětu budoucího prodeje přejde na Budoucího kupujícího odpovědnost za ztrátu, poškození a zničení Předmětu budoucího prodeje včetně nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení. Budoucí kupující bude mít dále od okamžiku předání a převzetí povinnost hradit náklady spojené s užíváním, správou a údržbou Předmětu budoucího prodeje.

11. ZÁRUKA ZA JAKOST A ODPOVĚDNOST ZA VADY

- 11.1 Budoucí prodávající poskytuje Budoucímu kupujícímu záruku za jakost Rodinného domu v trvání **36 měsíců**, která začíná běžet dnem jeho předání a převzetí.
- 11.2 Na věci, které budou součástí či příslušenstvím Rodinného domu a na něž je výrobcem, dovozcem či distributorem (zejména technologická vybavení Rodinného domu) poskytnuta jiná lhůta záruky, platí záruční doba uvedená v soupisu věcí s jinou záruční dobou, který bude přílohou zápisu o předání a převzetí Předmětu budoucího prodeje.
- 11.3 Budoucí kupující bude uplatňovat vady budoucího předmětu prodeje písemně u Budoucího prodávajícího.
- 11.4 Smluvní strany se dohodly, že v případě záručních vad Předmětu budoucího prodeje bude činit termín pro vyřízení reklamace ve smyslu § 19 odst. 3 zákona č. 634/1992 Sb., v platném znění, 90 dnů. Nebude-li technicky možné vady odstranit ve výše uvedené lhůtě, činí lhůta pro odstranění vad nejvýše 180 dnů. Smluvní strany se dále dohodly, že půjde-li o vadu odstranitelnou, bude Budoucí prodávající povinen v uvedených lhůtách reklamovanou vadu odstranit její opravou, dodáním nové věci či výměnou její součástí, Budoucí kupující bude oprávněn požadovat slevu z kupní ceny až v případě, že toto nebude možné nebo pokud Budoucí prodávající svoji povinnost nesplní.

12. Odstoupení od smlouvy

- 12.1 Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit:
- a) pokud bude Budoucí prodávající déle než 3 měsíce v prodlení s dokončením výstavby Rodinného domu oproti termínu uvedenému v odstavci 5.1 této Smlouvy, případně posunutém v souladu s touto Smlouvou; a/nebo
 - b) pokud Budoucí prodávající nezajistí ani do 3 měsíců od splnění veškerých povinností Budoucího kupujícího vyplývajících z této Smlouvy zánik všech zástavních práv či jiných zatížení (např. zákaz zcizení, zákaz dalšího zatížení atd.) váznoucích na Předmětu budoucího prodeje ve prospěch třetích osob, ledaže půjde o zástavní právo či jiná zatížení zřízená Budoucím prodávajícím na žádost Budoucího kupujícího nebo práva zřízená v souladu s touto Smlouvou, a/nebo
 - c) Budoucí prodávající bude v prodlení se splněním své povinnosti uzavřít Kupní smlouvu po dobu delší než 60 dnů.
- 12.2 Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit:
- a) pokud bude Budoucí kupující v prodlení s úhradou kupní ceny nebo její části dle čl. 7. této Smlouvy, a to po dobu delší než 1 měsíc, a/nebo
 - b) pokud bude ohledně Budoucího kupujícího pravomocně prohlášen úpadek, a/nebo
 - c) Budoucí kupující bude v prodlení se splněním své povinnosti uzavřít Kupní smlouvu po dobu delší než 60 dnů.
- 12.3 Uplyne-li marně 1 (jeden) kalendářní rok od uplynutí termínu uvedeného v odstavci 5.1 této Smlouvy, aniž kterákoli Smluvní strana učiní oprávněnou výzvu ke splnění povinnosti uzavřít Kupní smlouvu, je kterákoli Smluvní strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit.
- 12.4 Odstoupením tato Smlouva zaniká. Odstoupení musí být provedeno písemnou formou a musí

být řádně doručeno druhé Smluvní straně. Odstoupení je účinné ode dne, kdy bylo oznámení o odstoupení doručeno příslušné Smluvní straně.

12.5 Odstoupením od této Smlouvy nejsou dotčeny:

- a) nároky vyplývající z porušení této Smlouvy;
- b) ustanovení o volbě práva a řešení sporů;
- c) ustanovení týkající se takových práv a povinností, z jejichž povahy vyplývá, že mají smluvní strany zavazovat i po ukončení této Smlouvy.

12.6 Smluvní strany se dohodly, že práva na odstoupení od smlouvy uvedená v tomto článku představují jediná a výlučná práva Smluvních stran ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní (včetně odstoupení, výpovědi či jinak) a že odstoupení z jiného důvodu, než z důvodu uvedeného v tomto článku, je nepřipustné. Smluvní strany se v maximálním rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy vzdávají všech jiných práv ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní.

12.7 V případě odstoupení kteroukoliv ze Smluvních stran vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu dosud zaplacenou část budoucí kupní ceny na základě této Smlouvy sníženou o (i) smluvní pokuty a jiná práva, k nimž vznikl Budoucímu prodávajícímu nárok, a (ii) v případě odstoupení Budoucího prodávajícího od Smlouvy podle odstavce 12.2 této Smlouvy také o veškeré náklady případně vzniklé v souvislosti s realizací požadovaných klientských změn a následným uvedením Předmětu budoucího prodeje koupě zpět do stavu odpovídajícímu standardnímu vybavení. Budoucí prodávající není povinen vracet budoucí kupní cenu ani jakoukoli její část přímo na účet Budoucího kupujícího, dokud: (i) nedojde k výmazu zástavního práva zřízeného k Předmětu budoucího prodeje k zajištění úvěru Budoucího kupujícího na úhradu budoucí kupní ceny nebo její části, nebo dokud zástavní věřitel Budoucího kupujícího nevystaví prohlášení o budoucím vzdání se takového zástavního práva ve lhůtě 10 dnů ode dne vrácení uhrazených záloh na budoucí kupní cenu nebo jejich části na jeho účet a (ii) výmazu jakýchkoli dalších práv k Předmětu budoucího prodeje zřízených Budoucím kupujícím nebo z důvodů na jeho straně.

13. SMLUVNÍ POKUTY

13.1 Budoucí prodávající je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové budoucí kupní ceny bez DPH, pokud poruší svůj závazek z této Smlouvy způsobem, který založí právo Budoucího kupujícího od této Smlouvy odstoupit dle odst. 12.1 této Smlouvy.

13.2 Budoucí kupující je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové budoucí kupní ceny bez DPH, pokud poruší svůj závazek z této Smlouvy způsobem, který založí právo Budoucího prodávajícího od této Smlouvy odstoupit dle odstavce 12.2 této Smlouvy. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčen nárok Budoucího prodávajícího na jinou smluvní pokutu podle této Smlouvy a na náhradu škody v plné výši včetně náhrady nákladů případně vzniklých v souvislosti s realizací požadovaných klientských změn a následným uvedením Předmětu budoucího prodeje koupě zpět do původního stavu odpovídajícímu standardnímu vybavení.

13.3 Smluvní pokuta je splatná do 14 (čtrnácti) dnů od doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty příslušné Smluvní straně.

14. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 14.1 Budoucí kupující není oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti z této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího.
- 14.2 Smluvní strany se zavazují podepsat všechny dokumenty a učinit veškeré další úkony nutné nebo vhodné k dosažení účelu této Smlouvy.
- 14.3 Budoucí kupující bere na vědomí, že Předmět budoucího prodeje je součástí developerského projektu, v rámci kterého bude Budoucí prodávající realizovat výstavbu na sousedních pozemcích v k.ú. Soběhrdy. Budoucí kupující prohlašuje, že souhlasí s výstavbou objektů bydlení a souvisejících inženýrských sítí na pozemcích v rámci předmětného projektu a zavazuje se poskytnout Budoucímu prodávajícímu případnou nezbytnou součinnost (zejména poskytnutí souhlasu se stavebním povolením, kolaudací apod.).

15. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 15.1 Jakékoli změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného a datovaného dodatku, který musí být řádně podepsán osobami oprávněnými jednat za Smluvní strany.
- 15.2 Písemnosti doručované mezi Smluvními stranami poštou se považují za doručené dnem jejich převzetí nebo dnem odepření převzetí, v pochybnostech pak 3. (třetím) pracovním dnem po jejich odeslání formou doporučené zásilky. Osobou oprávněnou k přijímání písemností za stranu Budoucího kupujícího je kterákoliv osoba vystupující na straně Budoucího kupujícího. Smluvní strany se zavazují si bez zbytečného odkladu písemně oznámit změnu adresy pro doručování. V rámci běžné operativní komunikace vyplývající z této smlouvy mohou smluvní strany používat veškeré kontaktní údaje uvedené v záhlaví této Smlouvy. O změně těchto kontaktních údajů se zavazují vzájemně bezodkladně informovat.
- 15.3 Smluvní strany tímto v souladu s § 558 odst. 2 občanského zákoníku prohlašují, že se v jejich právním styku nepřihlíží k obchodním zvykostem zachovávaným obecně anebo v daném odvětví a že obchodní zvyklosti nemají v jejich právním styku přednost před ustanoveními občanského zákoníku, jež nemají donucující účinky. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 1757 odst. 2 a 3, § 1793 až § 1796 občanského zákoníku.
- 15.4 Stojí-li na straně Budoucího kupujícího více osob, jsou tyto osoby povinny plnit veškeré své závazky z této Smlouvy společně a nerozdílně a ze všech oprávnění jsou rovněž oprávněny společně a nerozdílně.
- 15.5 Pokud by se v důsledku změny právních předpisů nebo jiných důvodů stala některá ujednání této smlouvy neplatnými nebo neúčinnými, budou tato ustanovení uvedena do souladu s právními normami, a strany prohlašují, že smlouva je ve zbývajících ustanoveních platná, neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která oddělit nelze. V případě, že kterákoliv smluvní strana výše uvedenou součinnost neposkytne ani na písemnou výzvu druhé smluvní strany, je druhá smluvní strana oprávněna od této smlouvy odstoupit s účinky odstoupení ode dne doručení oznámení o odstoupení první smluvní straně a požadovat po první smluvní straně smluvní pokutu ve výši 5% z kupní ceny.

- 15.6 Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. V případě rozporu mezi touto Smlouvou a jejími přílohami má přednost tato Smlouva.
- 15.7 Veškeré údaje, které Budoucí prodávající získá v souvislosti s uzavřením této Smlouvy, budou zpracovány v databázi Budoucího prodávajícího a bude s nimi nakládáno v souladu s právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů. Údaje Budoucího kupujícího budou využívány Budoucím prodávajícím za účelem plnění této Smlouvy. Budoucí kupující bere na vědomí, že Budoucí prodávající bude zpracovávat jeho osobní údaje pro účely plnění této Smlouvy a dalších smluv mezi smluvními stranami uzavřených. Budoucí prodávající se zavazuje při ochraně a zpracování osobních údajů postupovat v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (GDPR). Budoucí prodávající je oprávněn v nezbytném rozsahu osobní údaje Budoucího kupujícího poskytnout smluvním partnerům Budoucího prodávajícího (zejména realitní kanceláře, banky, správce sítě, daňoví a právní poradci) za účelem plnění práv a povinností z této Smlouvy.
- 15.8 V případě, že dojde mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím ke vzniku spotřebitelského sporu z této Smlouvy, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, může spotřebitel podat návrh na mimosoudní řešení takového sporu určenému subjektu mimosoudního řešení spotřebitelských sporů, kterým je Česká obchodní inspekce Ústřední inspektorát - oddělení ADR, Štěpánská 15, 120 00 Praha 2, Email: adr@coi.cz, web: adr.coi.cz.
- 15.9 Práva a povinnosti Smluvních stran včetně platnosti a účinnosti této Smlouvy se řídí právním řádem České republiky.
- 15.10 Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po 1 (jednom).
- 15.11 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její níže uvedené přílohy:
Příloha č. 1 – půdorysy podlaží a pohledy Rodinného domu
Příloha č. 2 – umístění Rodinného domu do terénu – situační výkres
Příloha č. 3 – standardy Rodinného domu
Příloha č. 4 – pravidla klientských změn
- V případě rozporu jakékoliv přílohy s touto Smlouvou má přednost tato Smlouva.
- 15.12 Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, že Smlouva byla sepsána v souladu s dobrými mravy na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Datum
Podpis

Datum
Podpis