

## SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ NA JEDNOTKU

č. [číslo jednotky]

(dále jen „smlouva“)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení §1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi těmito smluvními stranami:

### **Rezidence Jírovcova CB s.r.o.**

IČO: 08890731

se sídlem: Dlouhá 727/39, Staré Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 327105

zastoupená společně jednatelem Mgr. Lubošem Zajíčkem a JUDr. Karlem Smutným

číslo bankovního účtu: 22765792/0800

variabilní symbol: [číslo jednotky]

jako *investor a budoucí prodávající*

(dále jen „budoucí prodávající“)

a

[**Jméno a příjmení / firma právnické osoby**] [(v případě manželů / partnerů je třeba uvést oba manžele / partnery (a údaj, že se jedná o manžele / partnery), v případě spoluvlastníků pak všechny spoluvlastníky)]

dat. nar. / IČO: [BUDE DOPLNĚNO]

rodné číslo: [BUDE DOPLNĚNO]

bytem / se sídlem: [BUDE DOPLNĚNO]

korespondenční adresa: [BUDE DOPLNĚNO]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [BUDE DOPLNĚNO] soudem v [BUDE DOPLNĚNO] pod sp. zn. [BUDE DOPLNĚNO]

zastoupená: [BUDE DOPLNĚNO], [BUDE DOPLNĚNO]

kontaktní telefon: [BUDE DOPLNĚNO]

kontaktní e-mail: [BUDE DOPLNĚNO]

jako *klient a zájemce o koupi*

(společně dále jen „budoucí kupující“)

(budoucí prodávající a budoucí kupující dále také společně jen „smluvní strany“ a každá z nich jednotlivě jen „smluvní strana“)

## I. Úvodní ustanovení

1. Budoucí prodávající je investorem výstavby bytového domu s názvem „**Rezidence Jírovceva**“ (dále jen „**budova**“), zejména na pozemcích v jeho výlučném vlastnictví v katastrálním území **České Budějovice 3** evidovaných v katastru nemovitostí jako parcely parc. č. 1969/1, 1969/6, 1969/7, 1969/8, 1969/9, 1969/10, 1969/11, 1969/12 a 1970/23 (společně dále jen „**pozemky**“), včetně napojení budovy na veškeré potřebné sítě inženýrské a dopravní infrastruktury a vybudování areálových komunikací a zpevněných ploch na dalších pozemcích (dále jen „**projekt**“), a to v rozsahu uvedeném ve stavebním povolení vydaném dne 7. 3. 2025 pod sp. zn. SU/4664/2024 BL Magistrátem města České Budějovice, Stavebním úřadem, které nabylo právní moci dne 12. 4. 2025 (dále jen „**povolení**“).
2. Budoucí kupující prohlašuje, že má zájem v budoucnu nabýt vlastnické právo k předmětu převodu, jak je dále popsán v čl. III. této smlouvy, a že důkladně zvážil výběr jednotek a dalších součástí předmětu převodu, souhlasí s jejich vymezením podle této smlouvy a toto vymezení pokládá za dostatečně určité, že se podrobně seznámil s povolením a je mu zřejmý rozsah výstavby a technické parametry projektu a budoucího předmětu převodu, zejména pokud jde o údaje relevantní pro tuto smlouvu.

## II. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je vzájemný závazek smluvních stran uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem bude předmět převodu (dále jen „**kupní smlouva**“). Kupní smlouva bude uzavřena způsobem, v termínech a za podmínek sjednaných v této smlouvě.

## III. Předmět budoucího převodu

1. Předmětem budoucího převodu dle této smlouvy jsou a dle kupní smlouvy budou:
  - a) jednotka č. [BUDE DOPLNĚNO], která bude vymezena v pozemku, jehož součástí se stane budova; jednotka bude zahrnovat byt jako prostorově oddělenou část budovy, který se bude nacházet v [BUDE DOPLNĚNO]. nadzemním podlaží budovy o dispozici [BUDE DOPLNĚNO]+kk o přibližné podlahové ploše [BUDE DOPLNĚNO] m<sup>2</sup> a který je popsán a graficky znázorněn v situačním výkresu, který je součástí Přílohy č. 1 této smlouvy (dále jen „**byt**“) a odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci; s touto jednotkou bude spojeno:
    - (i) právo na výlučné užívání společné části nemovité věci – balkonu o přibližné výměře [BUDE DOPLNĚNO] m<sup>2</sup> přímo přístupného z bytu a graficky znázorněného v situačním výkresu, který je součástí Přílohy č. 1 této smlouvy (dále jen „**balkon**“),
    - (ii) právo na výlučné užívání společné části nemovité věci – skladové kóje č. S.[BUDE DOPLNĚNO] o přibližné výměře [BUDE DOPLNĚNO] m<sup>2</sup>, která se bude nacházet v [BUDE DOPLNĚNO]. pod/nadzemním podlaží budovy a je graficky znázorněná v situačním výkresu, který je součástí Přílohy č. 1 této smlouvy (dále jen „**skladová kóje**“);
    - (iii) právo na výlučné užívání společné části nemovité věci – venkovního parkovacího stání č. P.[BUDE DOPLNĚNO] určeného k parkování osobního vozidla, které se bude nacházet na pozemku a je graficky znázorněno v situačním výkresu, který je součástí Přílohy č. 1 této smlouvy (dále jen „**venkovní parkovací stání**“);
    - (iv) právo na výlučné užívání společné části nemovité věci – terasy č. T.[BUDE DOPLNĚNO] o přibližné výměře [BUDE DOPLNĚNO] m<sup>2</sup> přímo přístupné z bytu a

graficky znázorněné v situačním výkresu, který je součástí Přílohy č. 1 této smlouvy (dále jen „terasa“);

- b) ideální spoluvlastnický podíl o velikosti [BUDE DOPLNĚNO]/[BUDE DOPLNĚNO] na jednotce č. 101 / [BUDE DOPLNĚNO]/[BUDE DOPLNĚNO] na jednotce č. 102, která bude vymezena v pozemku, jehož součástí se stane budova a bude zahrnovat nebytový prostor – garáž jako prostorově oddělenou část budovy nacházející se v 1. nad/podzemním podlaží budovy, který je popsán a graficky znázorněn v situačním výkresu, který je součástí Přílohy č. 1 této smlouvy (dále jen „garáž“), a odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci; s tímto ideálním spoluvlastnickým podílem na jednotce bude spojeno právo na výlučné užívání vnitřního parkovacího stání v garáži určeného k parkování osobního vozidla graficky znázorněného a označeného č. P.[BUDE DOPLNĚNO] v půdorysu podlaží, který je součástí Přílohy č. 1 této smlouvy (dále jen „vnitřní parkovací stání“)

(společně dále jen „předmět převodu“).

[Každý z budoucích kupujících má zájem nabýt spoluvlastnický podíl na předmětu převodu o velikosti jedné poloviny (1/2).]

[Budoucí kupující mají zájem nabýt předmět převodu do společného jmění manželů / partnerů.]

2. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že označení a číslování jednotlivých součástí předmětu převodu může být budoucím prodávajícím změněno.
3. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že veškeré výměry a plochy uvedené v této smlouvě jsou předběžné. Předpokládaná podlahová plocha bytu je podlahovou plochou vypočtenou podle ustanovení § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Případná změna předpokládané podlahové plochy bytu (anebo případně změna předpokládané výměry dalších částí předmětu převodu) v průběhu výstavby projektu se nepovažuje za vadu předmětu převodu a bude smluvními stranami vypořádána následujícím způsobem:
  - (a) smluvní strany sjednávají, že celková předpokládaná podlahová plocha bytu v této smlouvě se ke dni uzavření kupní smlouvy nebude lišit od skutečné podlahové plochy bytu o více jak +/- tři procenta (3 %); taková odchylka nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu;
  - (b) smluvní strany sjednávají, že celková předpokládaná podlahová plocha balkonu anebo skladové kóje **anebo terasy** se ke dni uzavření kupní smlouvy nebude lišit od skutečné podlahové plochy balkonu anebo skladové kóje **anebo terasy** o více jak +/- pět procent (5 %); taková odchylka nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu;
  - (c) zvětšení či zmenšení skutečné výměry podlahové plochy bytu při překročení odchylky +/- tři procenta (3 %) je důvodem pro úpravu (zvýšení/snížení) části kupní ceny za byt, počítáno z výměry, která uvedenou odchylku překročila; část kupní ceny za byt se však zvyšuje či snižuje pouze do odchylky +/- deset procent (10 %) zmenšení či zvětšení skutečné výměry podlahové plochy bytu;
  - (d) zvětšení či zmenšení skutečné výměry podlahové plochy balkonu anebo skladové kóje **anebo terasy** při překročení odchylky +/- pět procenta (5 %) je důvodem pro úpravu (zvýšení/snížení) části kupní ceny za balkon anebo skladovou kóji **anebo terasy**, počítáno z výměry, která uvedenou odchylku překročila; část kupní ceny za balkon anebo skladovou kóji **anebo terasy** se však zvyšuje či snižuje pouze do odchylky +/- deset procent (10 %) zmenšení či zvětšení skutečné výměry podlahové plochy balkonu anebo skladové kóje **anebo terasy**;
  - (e) případná úprava kupní ceny bude vypočtena poměrově z části kupní ceny za příslušnou část předmětu převodu uvedenou v ustanovení čl. VII. této smlouvy a výměry příslušné části předmětu převodu předpokládané touto smlouvou dle pravidel sjednaných v tomto odstavci smlouvy;
  - (f) případná změna plochy (zvýšení či snížení), dispozic, provedení či skladby jakýchkoliv společných částí nemovité věci či jiných částí předmětu převodu není důvodem pro úpravu kupní ceny předmětu převodu ani se nepovažuje za vadu předmětu převodu.

4. Standardní vybavení bytu bude realizováno v rozsahu stanoveném v Příloze č. 2 této smlouvy (popis vybavení bytu – standardy). Budoucí prodávající si vyhrazuje pro případ, že bude v průběhu výstavby některý z výrobků vyřazen z výroby nebo nedostupný na trhu, právo vyzvat budoucího kupujícího k dodatečnému výběru jiného standardního vybavení z aktuální nabídky budoucího prodávajícího. Tento dodatečný výběr může budoucí kupující uplatnit pouze v termínu do patnácti (15) kalendářních dnů od zaslání výzvy budoucím prodávajícím budoucímu kupujícímu na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy (případně jinou e-mailovou adresu oznámenou budoucím kupujícím budoucímu prodávajícím). V případě, že tento dodatečný výběr nebude budoucím kupujícím proveden ve výše uvedeném termínu, je oprávněn provést tento dodatečný výběr budoucí prodávající ve srovnatelné kvalitě. Tento postup nemá vliv na sjednanou kupní cenu. Ustanovení tohoto odstavce této smlouvy se netýká společných částí nemovité věci.
5. Budoucí prodávající se zavazuje po dobu účinnosti této smlouvy neuzavřít s třetí osobou budoucí kupní smlouvu nebo obdobnou smlouvu (např. kupní smlouvu, darovací smlouvu apod.) na stejný předmět převodu.

#### IV.

##### Společné části nemovité věci

1. Společné části nemovité věci budou vymezeny a určeny prohlášením vlastníka na základě obecně závazného právního předpisu (dále jen „**prohlášení vlastníka**“). Prohlášení vlastníka rovněž stanoví, které společné části budou v užívání všech vlastníků jednotek a které budou ve výlučném užívání jen některých vlastníků jednotek, a to zejména balkony, skladové kóje, venkovní parkovací místa a terasy. Budoucí kupující je srozuměn a souhlasí s tím, že specifikace jednotek, co do výčtu jejích součástí a výčtu společných částí nemovité věci, bude při respektování platné právní úpravy upravena podle skutečného provedení projektu v rámci prohlášení vlastníka.
2. Budoucí kupující bere na vědomí, že budoucí prodávající určí osobu odpovědnou za správu společných částí nemovité věci, na dobu do vzniku společenství vlastníků jednotek a s touto osobou uzavře příslušnou smlouvu, která následně bude postoupena na nové vlastníky jednotek, resp. na společenství vlastníků těchto jednotek. Správce bude dle smlouvy o správě a údržbě poskytovat služby správy budovy a venkovních pozemků za úplatu za podmínek obvyklých v místě a čase.
3. Budoucí kupující rovněž: bere na vědomí, že (i) budoucí prodávající uzavře před převodem předmětu převodu do vlastnictví budoucího kupujícího smlouvy o pojištění budovy s jednotkami a dále smlouvy s dodavatelem veřejných služeb, a že (ii) spolu s převodem vlastnického práva k předmětu převodu na něj přejdou práva a povinnosti ze smluv týkajících se provozu budovy a jejích společných částí (např. smlouvy o odvozu komunálního odpadu, smlouvy o dodávce energií apod.) a (iii) zavazuje se bez zbytečného odkladu po uzavření kupní smlouvy uzavřít si samostatné smlouvy s dodavatelem veřejných služeb a nést veškeré náklady na dodávky veřejných služeb do předmětu převodu.
4. Podíly na společných částech nemovité věci budou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy každé jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v budově.

#### V.

##### Práva k pozemkům

1. Část pozemků v rozsahu dle uvážení budoucího prodávajícího se stane společnou částí nemovité věci, a to zejména: (i) část pozemků, jejichž součástí se stane budova, (ii) část pozemků, na kterých se budou nacházet venkovní parkovací stání a (iii) část pozemků vně obvodu budovy, která bude funkčně souviset s provozem a správou budovy a s užíváním jednotek v budově ve smyslu ustanovení § 4 nařízení č. 366/2013 Sb., v platném znění (části pozemků uvedené pod body (ii) a (iii) tohoto odstavce smlouvy společně dále jen „**venkovní pozemky**“). Budoucí kupující bere výslovně na vědomí, že např. části pozemků související s infrastrukturou třetích osob se nemusí stát společnou částí nemovité věci apod.

2. Budoucí prodávající informuje budoucího kupujícího o tom, že v souvislosti se zaměřením budovy a venkovních zpevněných ploch bude vyhotoven geometrický plán, v důsledku čehož dojde k dělení pozemků, a tedy ke změně jejich číslování (označení) a výměr. Změna číslování a výměry parcel provedená geometrickým plánem nemá vliv na povinnost k uzavření samotné kupní smlouvy budoucím kupujícím.
3. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí, že budoucí prodávající je kdykoli oprávněn rozhodnout o tom, jaké části pozemků, budovy či jednotek v budově budou zatíženy věcnými či jinými právy umožňující vedení inženýrských sítí v, nad či pod pozemky, v budově anebo v jednotkách v budově, případě věcná břemena zajišťující průchod a průjezd po venkovních pozemcích, jakož i další omezení, jejichž zřízení vyplývá z právních předpisů nebo požadavků a smluv se správci a vlastníky inženýrských sítí, komunikací a technologických zařízení, popř. z jiné ekonomické či technické potřeby týkající se stavby budovy, okolní výstavby a okolních stavebních úprav (např. přeložek inženýrských sítí apod.). Budoucí prodávající prohlašuje, že taková věcná či jiná práva podstatným způsobem neomezí budoucího kupujícího v běžném užívání předmětu převodu a jejich existence nebude pro budoucího kupujícího představovat žádné další náklady. Budoucí kupující se naproti tomu zavazuje poskytnout svoji součinnost ke zřízení každého výše uvedeného věcného břemene či jiného obdobného práva a připojit svůj podpis na příslušné smlouvě o zřízení věcného břemene či obdobné smlouvě, pokud takový podpis bude vyžadován. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že toto vymezení v budoucnu zřizovaných služebností a jiných zatížení 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 předmět převodu do svého vlastnictví i s těmito služebnostmi/omezeními. Budoucí kupující zároveň souhlasí a bere na vědomí, že rozsah výše uvedených služebností anebo zatížení může být rozšířen dle aktuální situace při realizaci výstavby budovy a okolní související výstavby.

## VI.

### Financování koupě předmětu převodu

1. Budoucí prodávající hodlá financovat výstavbu projektu částečně z vlastních zdrojů a částečně prostřednictvím úvěru (dále jen „**úvěr**“) u banky (dále jen „**financující banka**“). V případě uzavření smlouvy o úvěru mezi budoucím prodávajícím a financující bankou a v souvislosti se zajištěním úvěru zřídí budoucí prodávající ve prospěch financující banky k tíži pozemků a následně i k tíži jednotek zástavní právo jako první v pořadí, tedy k tíži předmětu převodu bude zřízeno zástavní právo a případně další omezení (např. zákaz zcizení a zatížení pozemků a jednotek v budově apod.) ve prospěch financující banky (společně dále jen „**zatížení financující banky**“). Budoucí kupující prohlašuje, že je s těmito skutečnostmi srozuměn a se zřízením zatížení financující banky souhlasí.
2. Při sjednávání podmínek s financující bankou vynaloží budoucí prodávající maximální úsilí, aby financující banka vydala potvrzení o zániku zatížení financující banky, popř. jiný právně relevantní doklad, na základě kterého bude možné zatížení financující banky ve vztahu k předmětu převodu vymazat z katastru nemovitostí (dále jen „**potvrzení**“), a to po uhrazení celé kupní ceny za předmět převodu budoucím kupujícím a uzavření kupní smlouvy, nejpozději do dvou (2) měsíců po provedení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch budoucího kupujícího. Budoucí prodávající předá budoucímu kupujícímu prohlášení financující banky o přesných podmínkách zániku zatížení financující banky ve vztahu k pozemkům a jednotkám v budově nejpozději do jednoho (1) měsíce od uzavření příslušné úvěrové smlouvy s financující bankou.
3. Budoucí prodávající se zavazuje připravit a podat na příslušný katastrální úřad návrh na výmaz zatížení financující banky z katastru nemovitostí ve vztahu k předmětu převodu, a to nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů ode dne, kdy budoucí prodávající obdrží od financující banky potvrzení. V případě, že v době vydání potvrzení financující bankou již bude vlastníkem předmětu převodu budoucí kupující či bude zahájeno řízení o provedení vkladu vlastnického práva budoucího kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí, zavazuje se budoucí prodávající připravit

budoucímu kupujícímu k podání na příslušný katastrální úřad návrh na výmaz zatížení financující banky z katastru nemovitostí ve vztahu k předmětu převodu a umožnit mu jeho vyzvednutí v provozovně společnosti Vaverka reality s.r.o. registrované v živnostenském rejstříku nebo na jiné adrese, kterou za tím účelem budoucí prodávající budoucímu kupujícímu sdělí, a to nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů ode dne, kdy budoucí prodávající obdrží potvrzení financující banky. Správní poplatek za výmaz zatížení financující banky nemovitostí uhradí budoucí prodávající.

4. V případě, že budoucí kupující bude koupí předmětu převodu financovat z bankovního úvěru, je budoucí kupující povinen prokázat budoucímu prodávajícímu právo na čerpání úvěru na kteroukoli splátku kupní ceny podle této smlouvy předložením uzavřené řádné úvěrové smlouvy nejpozději pět (5) dní před provedením úhrady jakékoli splátky kupní ceny podle této smlouvy. Budoucí kupující je v takovém případě dále povinen splnit veškeré podmínky stanovené poskytovatelem úvěru v úvěrové smlouvě pro čerpání úvěru. Pro vyloučení pochybností platí, že zaplacení kupní ceny je výlučnou povinností budoucího kupujícího bez ohledu na použití hypotečního či jiného úvěru.

Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout budoucímu kupujícímu veškerou obvyklou součinnost nezbytnou ke zřízení zástavního práva k předmětu převodu ve prospěch úvěřující banky budoucího kupujícího (dále jen „**hypoteční banka**“), a to pouze renomované finanční instituce působící na trhu v České republice tak, aby mohlo dojít ke včasnému uhrazení kupní ceny či její části, to však jen za podmínky, že zástavní smlouva s hypoteční bankou a smlouva o úvěru (včetně všech jejich dodatků) budoucího kupujícího bude předem projednána a odsouhlasena budoucím prodávajícím a bude obsahovat následující povinnosti hypoteční banky:

- (a) umožnit čerpání finančních prostředků na úhradu kupní ceny v souladu se splátkovým kalendářem dle této smlouvy,
  - (b) zástavní smlouva bude obsahovat pouze standardní povinnosti zástavce obvyklé v České republice v době uzavření této smlouvy a ustanovení, že dnem nabytí vlastnického práva k předmětu převodu budoucím kupujícím zanikají veškeré povinnosti budoucího prodávajícího vůči hypoteční bance jako zástavnímu věřiteli stanovené zástavní či jinou smlouvou uzavřenou s hypoteční bankou v souvislosti s úvěrem budoucího kupujícího,
  - (c) poskytnout budoucímu prodávajícímu součinnost při výmazu zástavního práva (a veškerých dalších případných zatížení zřízených ve prospěch hypoteční banky) zapsaného ve prospěch hypoteční banky z katastru nemovitostí v případě, že kterákoliv ze smluvních stran od této smlouvy anebo od kupní smlouvy odstoupí (nebo je jinak předčasně ukončí) a budoucí prodávající vrátí hypoteční bance kupní cenu (nebo její část) případně uhrazenou hypoteční bankou v souladu s podmínkami této smlouvy;
  - (d) budoucí kupující bude smluvní stranou zástavní smlouvy;
  - (e) vyslovit bez zbytečného prodlení souhlas se zřízením služebností v rámci povolených zatížení (jak jsou definovány dále) za podmínky, že tyto služebnosti nesmí podstatným způsobem omezovat budoucího kupujícího v běžném užívání předmětu převodu.
5. Budoucí kupující se zavazuje, že uhradí budoucímu prodávajícímu veškeré případné náklady, které mu vzniknou v souvislosti se zřízením zástavního práva ve prospěch hypoteční banky nebo s jeho zánikem a výmazem z katastru nemovitostí nebo v jejich důsledku (např. poplatky, úrokové výnosy, sankce a jiné nároky hypoteční banky).

## VII.

### Kupní cena, zálohy a splatnost

1. Celková cena předmětu převodu činí **[BUDE DOPLNĚNO]** Kč včetně DPH (dále jen „**kupní cena**“) s tím, že kupní cena za jednotlivé části předmětu převodu činí:

byt: **[BUDE DOPLNĚNO]** Kč včetně DPH;

balkon: **[BUDE DOPLNĚNO]** Kč včetně DPH;

skladová kóje:	[BUDE DOPLNĚNO] Kč včetně DPH;
vnitřní parkovací stání:	[BUDE DOPLNĚNO] Kč včetně DPH;
venkovní parkovací stání:	[BUDE DOPLNĚNO] Kč včetně DPH;
terasa:	[BUDE DOPLNĚNO] Kč včetně DPH.

Ke dni podpisu této smlouvy je kupní cena za všechny součásti předmětu převodu zatížena daní z přidané hodnoty (DPH) v sazbě ve výši 12 %.

2. V případě, že do dne uskutečnění zdanitelného plnění podle zvláštního právního předpisu upravujícího daň z přidané hodnoty dojde ke zvýšení sazeb daně z přidané hodnoty nebo změně podmínek nebo způsobu výpočtu daně z přidané hodnoty týkající se kupní ceny nebo některé její složky, upraví se kupní cena automaticky podle těchto změn, a to tak, že kupní cena sjednaná v ustanovení odst. 1 tohoto článku smlouvy bez daně z přidané hodnoty ve výši předpokládané v ustanovení odst. 1 tohoto článku smlouvy se nemění; odpovídajícím způsobem se upraví pouze výše daně z přidané hodnoty. Budoucí prodávající je oprávněn v případě takové změny zvýšit celkovou kupní cenu včetně DPH jako důsledek změny právních daňových předpisů a promítnout ji do vyčíslení doplatku kupní ceny, o čemž bude budoucího kupujícího informovat a budoucí kupující s tím podpisem této smlouvy vyjadřuje souhlas.
3. Budoucí kupující uhradil rezervační poplatek ve výši **200 000 Kč** na účet budoucího prodávajícího na základě samostatné rezervační smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami před uzavřením této smlouvy, který tvoří první zálohu na úhradu kupní ceny (dále jen „záloha 1“).
4. Budoucí kupující se dále zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu zálohu na úhradu kupní ceny ve výši [20 % kupní ceny včetně zálohy 1] Kč včetně DPH (dále jen „záloha 2“) do deseti (10) dnů od uzavření této smlouvy, a to bankovním převodem na účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem uvedeným v záhlaví této smlouvy (záloha 1 a záloha 2 společně dále také jen jako „zálohy“).

**Variananta podílové spoluvlastnictví (ne SJ): Každý budoucí kupující uhradí část každé platby podle této smlouvy ve výši odpovídající velikosti jeho podílu, který má zájem nabyt na předmětu převodu.**

5. V případě prodlení budoucího kupujícího o více než patnáct (15) dnů s úhradou zálohy 2, je budoucí kupující povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši deseti procent (10 %) kupní ceny včetně DPH splatnou do tří (3) dnů od doručení odstoupení budoucího prodávajícího od této smlouvy budoucímu kupujícímu, kterou je budoucí prodávající oprávněn jednostranně započíst proti povinnosti budoucího prodávajícího na vrácení jakýchkoliv plateb poskytnutých budoucím kupujícím na základě této smlouvy, pokud budoucímu prodávajícímu taková povinnost k vrácení plateb podle této smlouvy vznikne.
6. Zbývající část kupní ceny se budoucí kupující zavazuje uhradit na účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, případně na jiný bankovní účet uvedený ve výzvě k úhradě zbývající části kupní ceny (pod variabilním symbolem uvedeným v záhlaví této smlouvy) do patnácti (15) dnů poté, kdy budoucí prodávající odešle budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření kupní smlouvy v souladu s ustanovením čl. XI. odst. 2. této smlouvy.
7. V případě prodlení s úhradou jakékoliv platby podle této smlouvy je budoucí kupující povinen hradit budoucímu prodávajícímu úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně. V případě tohoto prodlení budoucího kupujícího je také budoucí prodávající oprávněn pozastavit provádění jakýchkoliv prací na předmětu převodu. O dobu prodlení s úhradou plateb se prodlužuje termín dokončení předmětu převodu.

## VIII.

### Harmonogram a realizace výstavby

1. Výstavba projektu byla zahájena před uzavřením této smlouvy. Předpokládané datum kolaudace (tj. nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro projekt) budovy je 30. 4. 2028 (dále jen „**kolaudace**“).
2. Budoucí kupující bere na vědomí, že z důvodů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a odpovědnosti budoucího prodávajícího za osoby pohybující se po stavbě nelze provádět prohlídky předmětu převodu, ani jeho částí, vyjma případů v této smlouvě výslovně stanovených (předpřejímka či návštěva odhadce hypoteční banky budoucího kupujícího). V takovém případě je vstup na stavbu sice možný, ale jen v termínu předem dohodnutém s budoucím prodávajícím za jeho doprovodu a při dodržení pokynů udělených budoucím prodávajícím a osobou pověřenou zajištěním bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na stavbě.

## IX.

### Záruční podmínky

1. Budoucí prodávající poskytne záruku za jakost (i) po dobu třiceti šesti (36) měsíců ode dne předání a převzetí předmětu převodu smluvními stranami na stavební část bytu a (ii) po dobu dvaceti čtyř (24) měsíců po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro projekt na stavební část společných částí nemovité věci. Bude-li budoucí kupující v prodloužení s převzetím předmětu převodu, počítá se záruční doba ode dne, kdy budoucí kupující předmět převodu v souladu s touto smlouvou převzít měl.
2. Pokud budoucí prodávající sjedná na jednotlivé stavební části (střecha, výtahy apod.) s dodavatelem stavby záruční lhůty delší, poskytne budoucímu kupujícímu, resp. zástupci společenství vlastníků nově vytvořených jednotek doklady, na základě kterých bude budoucí kupující či společenství vlastníků jednotek oprávněn/o uplatňovat záruční podmínky v prodloužené záruční době.
3. Budoucí kupující bere na vědomí, že záruka poskytnutá za předmět převodu může být podmíněna prováděním běžné údržby budoucím kupujícím anebo prováděním odborné údržby či odborných servisních úkonů nebo jinými servisními podmínkami, které budou budoucímu kupujícímu předány při převzetí předmětu převodu. Pro vyloučení pochybností platí, že záručními vadami nejsou vady způsobené neodbornou instalací, úpravou či opravou předmětu převodu, zanedbáním péče o předmět převodu, povětrnostními vlivy, živelnou katastrofou či jakýmkoliv použitím a nakládáním s předmětem převodu, které je v rozporu s platnými technickými normami, záručními podmínkami anebo příručkou pro užívání předmětu převodu, a vady předmětu převodu způsobené třetími osobami či běžným opotřebením. Veškeré vady předmětu převodu včetně vad skrytých je budoucí kupující oprávněn uplatnit ve výše uvedených záručních dobách, jinak případné nároky budoucího kupujícího ze záruky za jakost a odpovědnosti za vady zanikají.

## X.

### Předpřejímka

1. Budoucí prodávající je oprávněn vyzvat budoucího kupujícího k předpřejímce při stavebním dokončování bytu (dále jen „**předpřejímka**“). Účelem předpřejímky je včasná identifikace případných vad předmětu převodu, a nikoliv předání předmětu převodu budoucímu kupujícímu. Nedohodnou-li se smluvní strany na termínu předpřejímky, odešle budoucí prodávající budoucímu kupujícímu e-mailem na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy (případně jinou e-mailovou adresu oznámenou budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu) výzvu ke konání předpřejímky (datum a hodinu) minimálně pět (5) pracovních dnů před konáním předpřejímky. V případě, že se kupující nedostaví k předpřejímce, přestože se s budoucím prodávajícím dohodl na termínu předpřejímky nebo byl k tomu řádně vyzván, platí, že předpřejímka proběhla a že budoucí kupující nemá k předmětu převodu výhrad.

2. O průběhu předpřejímky bude pořízen protokol, který bude podepsán všemi přítomnými osobami. Budoucí kupující je oprávněn do protokolu uvést všechny vady předmětu převodu. Tyto vady budou odstraněny nejpozději do dne předání a převzetí předmětu převodu dle čl. XII. této smlouvy. Kontrola odstranění vad předmětu převodu identifikovaných v rámci předpřejímky bude provedena v rámci předání a převzetí předmětu převodu dle čl. XII. této smlouvy.

## XI.

### Budoucí převod předmětu převodu

1. Smluvní strany se tímto zavazují, že nejpozději do dne 31. 7. 2028 uzavřou mezi sebou kupní smlouvu o prodeji a koupi předmětu převodu, podle níž budoucí prodávající za podmínek stanovených touto smlouvou úplatně převede na budoucího kupujícího vlastnické právo k předmětu převodu a budoucí kupující předmět převodu za konečnou kupní cenu stanovenou podle ustanovení čl. VII. této smlouvy koupí a nabude do svého vlastnictví.
2. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, bude kupní smlouva uzavřena v provozovně společnosti Vaverka reality s.r.o. registrované v živnostenském rejstříku nebo na jiné adrese, kterou za tím účelem budoucí prodávající budoucímu kupujícímu sdělí, a to v termínu (datum a čas) uvedeném ve výzvě k uzavření kupní smlouvy, kterou budoucí prodávající odešle budoucímu kupujícímu na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy (případně jinou e-mailovou adresu oznámenou budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu) do jednoho (1) měsíce ode dne zápisu budovy včetně jednotky, která je součástí předmětu převodu, jako dokončených do katastru nemovitostí, nejpozději však do dvou (2) měsíců ode dne kolaudace budovy včetně vymezených jednotek, přičemž tento termín bude sjednán či stanoven tak, aby kupní smlouva byla uzavřena nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne odeslání výzvy budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu. Součástí výše uvedené výzvy bude návrh kupní smlouvy.

Nevyzve-li budoucí prodávající budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy ve výše uvedené lhůtě, je budoucí kupující oprávněn vyzvat budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy, přičemž v takovém případě platí čl. VII. odst. 6. této smlouvy obdobně, tj. budoucí kupující je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu zbývající část kupní ceny do patnácti (15) dnů ode dne, kdy budoucí kupující odešle budoucímu prodávajícímu výzvu k uzavření kupní smlouvy, a dále ohledně stanovení či sjednání termínu uzavření kupní smlouvy platí obdobně předchozí věta tohoto odstavce.

3. Nevyzve-li budoucí prodávající budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 31. 7. 2028 z důvodů zaviněných budoucím prodávajícím, je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 300 Kč za každý den prodlení až do okamžiku odeslání výzvy k uzavření kupní smlouvy budoucím prodávajícím budoucímu kupujícímu s tím, že maximální výše smluvních pokut, které je budoucí kupující oprávněn požadovat činí celkem 100 000 Kč.
4. Budoucí prodávající je povinen uzavřít s budoucím kupujícím kupní smlouvu pouze v případě, že na straně budoucího kupujícího budou splněny všechny následující podmínky, k jejichž splnění se tímto budoucí kupující zavazuje:
  - a) budoucí kupující uhradí budoucímu prodávajícímu celou kupní cenu v souladu s čl. VII. této smlouvy,
  - b) na straně budoucího kupujícího nenastane žádný z důvodů uvedených v ustanovení § 15 AML zákona (dle definice obsažené v čl. XIV. odst. 9 této smlouvy), v jejichž důsledku by byl budoucí prodávající povinen ukončit obchodní vztah s budoucím kupujícím,
  - c) nebude pravomocně rozhodnuto o úpadku budoucího kupujícího, ani proti budoucímu kupujícímu nebude vedeno insolvenční řízení zahájené na návrh budoucího kupujícího či exekuční řízení.

5. V případě úmrtí fyzické osoby na straně budoucího kupujícího je budoucí prodávající povinen uzavřít s právním nástupcem zemřelé fyzické osoby kupní smlouvu pouze v případě, že se dědicové ve lhůtě čtyř (4) měsíců ode dne úmrtí zemřelé fyzické osoby na straně budoucího kupujícího dohodnou na jejím právním nástupci, který převezme veškerá práva a povinnosti zemřelé fyzické osoby na straně budoucího kupujícího z této smlouvy, a dále že budou ze strany právního nástupce zemřelé fyzické osoby na straně budoucího kupujícího splněny všechny podmínky uvedené v tomto odstavci výše pod písm. a), b) a c). Lhůty uvedené v čl. VII. odst. 4. a 6., v čl. XI. odst. 1., 2. a 3., v čl. XIII. odst. 1. písm. b) nebo odst. 2. písm. b) této smlouvy se v tomto případě prodlužují o čtyři (4) měsíce. Smluvní strany se dohodly, že obsah kupní smlouvy bude v souladu s příslušným prohlášením vlastníka a dle zásad a podmínek stanovených touto smlouvou tak, aby byl v souladu se skutečným stavem předmětu převodu v době uzavírání kupní smlouvy s tím, že za podstatné náležitosti kupní smlouvy týkající se předmětu převodu, kupní ceny a doby prodeje a koupě považují smluvní strany podmínky sjednané touto smlouvou. Budoucí kupující prohlašuje, že vymezení těchto podstatných náležitostí kupní smlouvy považuje za dostatečně určité.
6. Podání návrhu na vklad vlastnického práva budoucího kupujícího k předmětu převodu příslušnému katastrálnímu úřadu zajistí budoucí prodávající do pěti (5) pracovních dní ode dne uzavření kupní smlouvy. Správní poplatek za vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí uhradí budoucí kupující.
7. Vlastnické právo k předmětu převodu nabude budoucí kupující na základě jeho vkladu do katastru nemovitostí, a to zcela prostě jakýchkoli věcných břemen, zástavních práv, nájemních práv či jiných právních vad, vyjma:
  - (a) zatížení financující banky, nebudou-li již vymazána z katastru nemovitostí;
  - (b) případných zástavních a jiných práv hypoteční banky budoucího kupujícího k zajištění úvěru budoucího kupujícího, nebo jakýchkoliv dalších práv třetích osob nebo jakýkoliv jiných zápisů zapsaných z důvodů, které neleží na straně budoucího prodávajícího;
  - (c) veškerých služebností a jiných práv (např. služebností inženýrských sítí, služebností chůze a jízdy, popř. dalších služebností a práv zapsaných k tíži předmětu převodu v katastru nemovitostí a zřizovaných v souvislosti s výstavbou projektu v souladu s touto smlouvou, zákonných věcných břemen nezapisovaných do katastru nemovitostí apod.), která podstatným způsobem neomezí budoucího kupujícího v běžném užívání předmětu převodu;
  - (d) případných nájemních či jiných užívacích práv ke společným částem nemovité věci anebo venkovním pozemkům pro poskytovatele služeb vlastníkům jednotek v budově a třetím osobám;
  - (e) práv a povinností vyplývajících ze správy budovy; a
  - (f) práv, povinností a zatížení uvedených v prohlášení vlastníka(společně dále jen „**povolená zatížení**“), s jejichž zřízením budoucí kupující souhlasí a zavazuje se předmět převodu s těmito povolenými zatíženími koupit a nabýt do svého vlastnictví, což budoucí kupující svým podpisem této smlouvy potvrzuje.
8. V případě, že katastrální úřad vyzve k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch budoucího kupujícího do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany k odstranění těchto nedostatků ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem. V případě, že katastrální úřad po přezkoumání návrhu na vklad vlastnického práva zjistí, že navrhovaný vklad nelze povolit, zavazují se smluvní strany vzít podaný návrh na vklad zpět a zároveň uzavřít novou smlouvu o převodu předmětu převodu do vlastnictví budoucího kupujícího, která již nebude obsahovat vady vytčené katastrálním úřadem, a to i opakovaně, dokud nebude proveden vklad vlastnického práva budoucího kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí.
9. Pro případ, že (i) budoucí kupující neuzavře ve sjednané či stanovené lhůtě kupní smlouvu podle této smlouvy nebo (ii) nebude-li kupní smlouvu možné uzavřít ve sjednané lhůtě z důvodu neuhrazení celé kupní ceny budoucím kupujícím, tj. poruší-li budoucí kupující svou povinnost řádně a včas doplatit celkovou kupní cenu za předmět převodu stanovenou podle ustanovení čl.

VII. této smlouvy nebo (iii) je-li budoucí prodávající povinen ukončit obchodní vztah s budoucím kupujícím z důvodů uvedených v ustanovení § 15 AML zákona (dle definice obsažené v čl. XIV. odst. 9 této smlouvy), tj. poruší-li budoucí kupující svoji povinnost dle čl. XI. odst. 4. této smlouvy nebo (iv) nebude-li kupní smlouvu možné uzavřít ve sjednané lhůtě z důvodu, že bude pravomocně rozhodnuto o úpadku budoucího kupujícího nebo proti budoucímu kupujícímu bude vedeno insolvenční řízení zahájené na návrh budoucího kupujícího či exekuční řízení, tj. poruší-li budoucí kupující svoji povinnost dle čl. XI. odst. 4. této smlouvy, zavazuje se budoucí kupující uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši deseti procent (10 %) z kupní ceny včetně DPH, která je splatná do tří (3) dnů ode dne, kdy k porušení této povinnosti budoucího kupujícího došlo. Smluvní pokuta je jednostranně započitatelná oproti jakýmkoli plněním, které poskytl nebo poskytne budoucí kupující budoucímu prodávajícímu.

## XII.

### Předání a převzetí předmětu převodu

1. Budoucí prodávající se zavazuje fyzicky předat předmět převodu budoucímu kupujícímu a budoucí kupující se zavazuje převzít předmět převodu v termínu sjednaném smluvními stranami nejdříve v den uzavření kupní smlouvy, nejpozději do patnácti (15) pracovních dní ode dne uzavření kupní smlouvy. Nedohodnou-li se smluvní strany na termínu předání a převzetí předmětu převodu, zavazují se smluvní strany fyzicky předat a převzít předmět převodu v den a čas uvedený ve výzvě k převzetí předmětu převodu odeslané budoucím prodávajícím budoucímu kupujícímu nejméně pět (5) pracovních dní před konáním přejímky na e-mail budoucího kupujícího uvedený v záhlaví této smlouvy (případně jiný e-mail oznámený budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu) (společně dále jen „den předání“). Smluvní strany vyvinou k předání a převzetí předmětu převodu maximální součinnost.
2. O předání a převzetí předmětu převodu bude sepsán zápis (dále jen „předávací protokol“). Budoucí kupující je povinen převzít předmět převodu i v případě, že předmět převodu bude vykazovat vady, které nebrání užívání předmětu převodu. Budoucí prodávající je povinen případné zjištěné vady odstranit do čtyřiceti pěti (45) dnů ode dne sepsání předávacího protokolu, bude-li to technicky možné, nedohodnou-li se smluvní strany v rámci předávacího protokolu jinak. V případě existence vad bránících užívání předmětu převodu se proces předání a převzetí předmětu převodu zopakuje bez zbytečného prodloužení po odstranění příslušných vad bránících jeho užívání. Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádí, že provádění dokončovacích prací na jiných jednotkách v budově, na společných částech nemovité věci nebo na venkovních pozemcích v okamžiku předávání předmětu převodu budoucímu kupujícímu a po něm, které nebudou budoucího kupujícího podstatným způsobem omezovat v užívání předmětu převodu, není vadou předmětu převodu.
3. V případě, že se budoucí kupující nedostaví k předání a převzetí předmětu převodu, přestože se dohodl s budoucím prodávajícím na termínu předání a převzetí předmětu převodu, nebo byl k tomu řádně písemně vyzván, nebo budoucí kupující odmítne předmět převodu převzít, aniž by měl řádný důvod pro odmítnutí jeho převzetí (tímto důvodem je pouze existence vad předmětu převodu bránících jeho užívání), nebo se přejímka neuskuteční z jiných důvodů spočívajících na straně budoucího kupujícího, bude platit, že dnem předání předmětu převodu je den, který byl smluvními stranami sjednán nebo který je uveden v písemné výzvě k jeho převzetí, a dále bude platit, že předmět převodu je prostý zjevných vad.
4. V případě sporu mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím o existenci anebo charakteru vad předmětu převodu (tj. zda případné vady brání řádnému užívání předmětu převodu či nikoli), bude dohodou smluvních stran určen pro jejich posouzení nezávislý odborník v oboru stavebnictví. Nedohodnou-li se smluvní strany na výběru nezávislého odborníka, vybere tohoto odborníka budoucí prodávající ze seznamu soudních znalců. Na základě odborného posouzení vybraného odborníka bude soupis vad rozdělen na vady, které brání řádnému užívání předmětu převodu, a na vady, které nebrání řádnému užívání předmětu převodu. Všechny vady budou poté uvedeny do nově vyhotoveného předávacího protokolu a smluvní strany se za asistence nezávislého odborníka,

pokud to bude nutné, dohodnou na lhůtě pro jejich odstranění. Písemné stanovisko nezávislého odborníka bude pro smluvní strany závazné. Odměnu nezávislého odborníka je povinen uhradit ten, který ve sporu o existenci anebo charakter vad neuspěje.

5. Budoucí kupující dále bere na vědomí a souhlasí, že drobné změny předmětu převodu a záměny materiálu v rámci realizace stavby předmětu převodu oproti prováděcí dokumentaci, nemající vliv na obvyklé vlastnosti předmětu převodu a budou-li v souladu s právními předpisy a technologickými postupy, nejsou vadou předmětu převodu.
6. V den předání předá budoucí prodávající budoucímu kupujícímu kromě klíčů od bytu, skladové kóje a budovy a ovladačů pro vstup a vjezd do garáží, i příručku k řádnému užívání předmětu převodu.
7. Budoucí kupující bude povinen hradit veškeré náklady na dodávky energií, médií a dalších služeb pro předmět převodu a veškeré další náklady související s užíváním předmětu převodu (např. správou a údržbou budovy apod.), a to ode dne předání. Budoucí kupující bude povinen bez zbytečného odkladu po dni předání přehlásit na svoje jméno dodávku elektrické energie; obě smluvní strany se tímto zavazují poskytnout si v této souvislosti navzájem veškerou nezbytnou součinnost.
8. Dnem předání předmětu převodu přejde na budoucího kupujícího odpovědnost za ztrátu, poškození a zničení předmětu převodu.
9. Budoucí kupující se zavazuje po dni předání strpět případné omezení výkonu svých vlastnických práv ve vztahu k předmětu převodu a ke společným částem nemovité věci v důsledku odstraňování případných vad předmětu převodu anebo provádění případných dokončovacích prací na budově či na venkovních pozemcích.
10. Budoucí kupující bere na vědomí, že bude povinen se zdržet všeho, co by mohlo vést ke změně budovy, na kterou se nevztahuje zákonná licence podle ustanovení § 38d písm. b) zákona č. 121/2000 Sb., autorského zákona, v platném znění, zejména vnějšího vzhledu budovy. Budoucí kupující zejména nebude oprávněn bez předchozího písemného souhlasu společenství vlastníků v budově provést na jakékoli společné části nemovité věci (včetně společné části určené k jejich výlučnému užívání) jakékoli změny, které by mohly ovlivnit vzhled nebo tvar budovy, např. změnit barvu, tvar, velikost nebo materiál zábradlí na balkonech (nebo na ně instalovat zastřešení, markýzu, pergolu apod.), změnit barvu, tvar, velikost nebo materiál oken, provrtávat či prorážet otvory do zdí, příček, podlah či střeš, měnit tvar či vzhled výplní otvorů apod.).
11. Budoucí kupující potvrzuje, že obdržel kopii průkazu energetické náročnosti budovy před uzavřením této smlouvy.
12. Budoucí kupující bere na vědomí, že předmětem převodu mohou vést rozvody jednotlivých sítí budovy, např. stoupací šachty, potrubí splaškové a dešťové kanalizace, vodovodní potrubí, vzduchotechnika, kabely elektrické energie a jiné (společně dále jen „zařízení“). Budoucí kupující bude povinen si počínat tak, aby nedošlo k poškození zařízení, a nebude se zařízeními oprávněn jakkoliv nakládat. Budoucí kupující se zároveň zavazuje strpět přístup správce budovy a příslušné odborné firmy do předmětu převodu a budovy, a to dle potřeby za účelem kontroly, údržby či opravy zařízení, a zároveň bude povinen hlásit správci budovy bez zbytečného odkladu veškeré zjevné závady na takových zařízeních.

### XIII. Odstoupení od smlouvy

1. Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této smlouvy v následujících případech:
  - (a) pokud budoucí prodávající nezajistí kolaudaci budovy ani do 30. 9. 2028, s výjimkou situace, kdy by zdržení kolaudace bylo způsobeno okolnostmi dle čl. XIV. odst. 4 této smlouvy; v takovém případě se pak přiměřeně aplikuje ujednání obsažené v čl. XIV. odst. 4 této smlouvy; nebo
  - (b) pokud kupní smlouva nebude uzavřena z důvodu na straně budoucího prodávajícího ani do šedesáti (60) dní ode dne doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy podle ustanovení čl. XI. odst. 2. této smlouvy, ačkoli byl budoucí prodávající povinen kupní smlouvu dle čl. XI. odst. 4. této smlouvy uzavřít; nebo
  - (c) pokud bude skutečná podlahová plocha bytu oproti ploše uvedené v ustanovení čl. III. odst. 1. písm. a) této smlouvy nižší o více než deset procent (10 %); nebo
  - (d) nabude právní moci rozhodnutí o úpadku budoucího prodávajícího nebo je insolvenční řízení proti budoucímu prodávajícímu zahájeno na návrh budoucího prodávajícího.
2. Budoucí prodávající je oprávněn odstoupit od této smlouvy v následujících případech:
  - (a) pokud budoucí kupující bude v prodlení s úhradou kterékoli platby podle této smlouvy o více než patnáct (15) dní; nebo
  - (b) pokud kupní smlouva nebude uzavřena z důvodu na straně budoucího kupujícího ani do šedesáti (60) dní ode dne odeslání výzvy podle ustanovení čl. XI. odst. 2. této smlouvy; nebo
  - (c) nabude právní moci rozhodnutí o úpadku budoucího kupujícího nebo je insolvenční řízení proti budoucímu kupujícímu zahájeno na návrh budoucího kupujícího nebo je proti budoucímu kupujícímu vedeno exekuční řízení; nebo
  - (d) je-li budoucí prodávající povinen ukončit obchodní vztah s budoucím kupujícím z důvodů uvedených v ustanovení § 15 AML zákona (dle definice obsažené v čl. XIV. odst. 9 této smlouvy); nebo
  - (e) pokud po případném úmrtí budoucího kupujícího – fyzické osoby či některého z budoucích kupujících – fyzické osoby se jeho dědici ve lhůtě čtyř (4) měsíců ode dne úmrtí zemřelé fyzické osoby na straně budoucího kupujícího nedohodnou na právním nástupci zemřelého budoucího kupujícího, který převezme všechna práva a povinnosti z této smlouvy, tato smlouva marným uplynutím této lhůty zanikne, přičemž případné vzájemné nároky smluvních stran budou vypořádány v rámci dědického řízení.
3. Smluvní strany sjednávají, že odstoupení jedné smluvní strany od této smlouvy může být zasláno druhé smluvní straně buď doporučenou poštou nebo datovou schránkou. S účinky doručení odstoupení od této smlouvy druhé smluvní straně se tato smlouva od počátku ruší.

V případě, že zálohy či jiná plnění poskytnutá dle této smlouvy (dále jen „**obdržená plnění**“) nebyla ani zčásti hrazena prostřednictvím hypotečního úvěru budoucího kupujícího, budoucí prodávající vrátí budoucímu kupujícímu obdržená plnění snížená či zvýšená o případné nároky smluvních stran dle této smlouvy do třiceti (30) dní ode dne doručení odstoupení jedné smluvní strany od této smlouvy druhé smluvní straně.

V případě, že obdržená plnění byla hrazena budoucímu prodávajícímu (zcela nebo částečně) prostřednictvím hypotečního úvěru budoucího kupujícího, souhlasí budoucí kupující s tím, že bude-li mít budoucí prodávající povinnost vracet obdržená plnění budoucímu kupujícímu, může budoucí prodávající splnit svoji povinnost tak, že obdržená plnění (nebo jejich část), které má vrátit budoucímu kupujícímu, převede na účet hypoteční banky, který hypoteční banka oznámí budoucímu prodávajícímu na jeho výzvu. Převodem obdržených plnění nebo jejich příslušné části na účet hypoteční banky budoucí prodávající splní svou povinnost vůči budoucímu kupujícímu vrátit mu kupujícímu vrátit obdržených plnění. Budoucí prodávající je dále oprávněn hypoteční

bance uhradit další požadované nároky, na které má podle smlouvy o úvěru právo, zejména úrokový výnos, a částku na tyto nároky hypoteční bance započítat na nárok budoucího kupujícího na vrácení obdržených plnění zaplacených z jeho vlastních prostředků nebo úhradu této částky požadovat na budoucím kupujícím.

Dále ve lhůtě třiceti (30) dní od okamžiku výmazu zástavního práva a jiných zatížení předmětu převodu zřízených k zajištění pohledávky z úvěru budoucího kupujícího z katastru nemovitostí, budoucí prodávající vrátí budoucímu kupujícímu zbývající část obdržených plnění, snížených či zvýšených o případné nároky smluvních stran dle této smlouvy.

Po zániku této smlouvy se budoucí kupující zavazuje podniknout bez zbytečného odkladu veškeré nutné kroky k zániku veškerých zatížení předmětu převodu zřízených ve prospěch hypoteční banky a jejich výmazu z katastru nemovitostí.

Odstoupením od této smlouvy nejsou dotčena ustanovení této smlouvy týkající se nároků na úhradu smluvní pokuty a týkající se možnosti jednostranného započtení.

#### **XIV. Závěrečná ujednání**

1. Budoucí kupující výslovně prohlašuje, že za výše uvedených podmínek tuto smlouvu uzavírá, a je srozuměn s tím, že zejména konkrétní výměry, číselné označení jednotek, budovy, pozemků, účtu budoucího prodávajícího, specifikace práv a závazků ze smluv týkajících se správy a provozu budovy a zatížení budovy, pozemků, předmětu převodu nebo jejich části, jakož i specifikace společných částí nemovité věci podléhá logicky vývoji v průběhu realizace výstavby a bude upřesněna po provedení stavby budovy, venkovních zpevněných ploch a související inženýrské a dopravní infrastruktury, a nepovažuje případné změny, doplnění či upřesnění předmětu převodu, jak jsou výše uvedeny, za překážku uzavření kupní smlouvy, budou-li tyto odpovídat platné právní úpravě a skutečnému stavu v době uzavření kupní smlouvy.
2. Budoucí kupující není oprávněn k jednostrannému započtení žádných svých pohledávek proti jakýmkoliv pohledávkám budoucího prodávajícího. Budoucí kupující se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu budoucího prodávajícího nepostoupí na třetí osobu tuto smlouvu nebo jakákoli práva a povinnosti z ní, ať už zcela nebo zčásti.
3. Smluvní strany se dohodly, že důvody pro odstoupení od této smlouvy uvedené v této smlouvě představují jediná a výlučná práva smluvních stran ukončit tuto smlouvu a odstoupení z jiného důvodu, než z důvodu uvedeného v této smlouvě 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.

Pro vyloučení pochyb se stanoví, že od této smlouvy lze odstoupit pouze jako od celku, nikoli od jejích dílčích částí, není-li v této smlouvě stanoveno jinak.

4. Budoucí prodávající nenese odpovědnost za splnění svých závazků z této smlouvy, jestliže mu v jejich splnění zabrání událost mimo kontrolu budoucího prodávajícího, která znemožní nebo podstatným způsobem ztíží plnění závazků budoucím prodávajícím. Takovou událostí je zejména a) přírodní katastrofa či epidemie, b) vyhlášení nouzového stavu či jiné mimořádné opatření, c) válka, válečný stav, invaze, mobilizace nebo embargo, d) povstání, revoluce, vzpoura, vojenský režim nebo občanská válka, e) objev archeologických nálezů, zkamenělin, mincí, cenných předmětů a starožitností apod., f) teroristický útok, g) mimořádné okolnosti ekonomického charakteru v oblasti stavebnictví a trhu práce, nečinnost orgánů veřejné správy. Budoucí prodávající je povinen o existenci překážky v plnění závazku podle tohoto ustanovení budoucího kupujícího informovat. O dobu trvání vlivu překážky v plnění závazku se automaticky prodlužuje doba plnění závazků vyplývajících pro budoucího prodávajícího z této smlouvy. V případě, že stav překážky v plnění závazku bude trvat déle než 180 dnů, projednají smluvní strany další postup a uzavřou ohledně tohoto dalšího postupu dodatek k této smlouvě. V případě, že se smluvní strany

na uzavření dodatku k této smlouvě nedohodnou, je kterákoli ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit.

5. V případě, že dojde mezi smluvními stranami ke vzniku spotřebitelského sporu z této smlouvy, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, může budoucí kupující podat návrh na mimosoudní řešení takového sporu určenému subjektu mimosoudního řešení spotřebitelských sporů, kterým je Česká obchodní inspekce Ústřední inspektorát - oddělení ADR, Gorazdova 1969/24, 120 00 Praha 2, email: [adr@coi.cz](mailto:adr@coi.cz), web: [adr.coi.cz](http://adr.coi.cz).
6. Veškeré změny této smlouvy musí být uzavřeny písemně formou dodatku k této smlouvě.
7. Budoucí prodávající a budoucí kupující tímto výslovně prohlašují, že na korespondenčních adresách i e-mailových adresách uvedených v této smlouvě bude po celou dobu trvání smluvního vztahu možno bez obtíží doručovat poštovní zásilky, včetně elektronické pošty, k čemuž se zavazují vytvořit potřebné podmínky. Platným doručením je i odmítnutí převzetí doručované písemnosti či vrácení doručované písemnosti jako nedoručitelné. Smluvní strany se zavazují vzájemně písemně informovat o změnách doručovacích, e-mailových adres nebo jiných osobních údajů, a to nejpozději do deseti (10) dnů ode dne, kdy k takové změně dojde. Smluvní strany se dohodly, že je-li na straně budoucího kupujícího více osob, je každá písemnost určená budoucímu kupujícímu doručena okamžikem doručení prvním z nich dle volby budoucího prodávajícího. Budoucí prodávající tímto určuje pro komunikaci elektronickou poštou následující kontaktní e-mailové adresy: [vaverka@justo.cz](mailto:vaverka@justo.cz), [svoboda@justo.cz](mailto:svoboda@justo.cz) a [hladilek@justo.cz](mailto:hladilek@justo.cz).
8. Smluvní strany dále sjednávají, že veškeré marketingové, reklamní či jiné podklady budoucího prodávajícího jsou orientační a ilustrativní a pro vzájemná práva smluvních stran je podstatná pouze tato smlouva.
9. Budoucí kupující bere na vědomí, že budoucí prodávající je povinnou osobou podle 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**“), a dle tohoto zákona je povinen provádět opatření podle tohoto zákona a dalších předpisů, mimo jiné provádět identifikaci a kontrolu budoucího kupujícího. Za tímto účelem je povinen shromažďovat a uchovávat osobní údaje budoucího kupujícího a pořizovat kopie dokladů, z nichž tyto údaje ověřil. Současně se budoucí kupující zavazuje během doby trvání této smlouvy neprodleně písemně oznámit budoucímu prodávajícímu jakoukoliv změnu údajů, které budoucí kupující poskytl budoucímu prodávajícímu v rámci tzv. identifikace budoucího kupujícího podle AML zákona. Budoucí kupující je dále povinen poskytnout obratem na základě žádosti budoucího prodávajícího veškerou součinnost požadovanou v rámci plnění povinností budoucího prodávajícího jako povinné osoby dle AML zákona, a to včetně doložení vyžádaných listin, informací a podobných podkladů.
10. Je-li na straně budoucího kupujícího více osob, lze pro jejich společné označení užívat pro zjednodušení i jednotné číslo. Není-li v této smlouvě sjednáno jinak nebo nevyklučuje-li to povaha povinností, platí, že jsou všichni budoucí kupující zavázáni k plnění povinností z této smlouvy, jakož i povinností s ní souvisejících, společně a nerozdílně. Při uzavření kupní smlouvy si pak budoucí kupující musí zvolit formu vlastnictví, do které nabydou předmět převodu (společné jmění manželů nebo partnerů nebo podílové spoluvlastnictví) v souladu s platnou právní úpravou nebo dohodami uzavřenými mezi budoucími kupujícími, a případné velikosti podílů, a o tomto rozhodnutí včas informovat budoucího prodávajícího.
11. Zaplacením smluvní pokuty budoucím kupujícím podle této smlouvy nezaniká povinnost budoucího kupujícího utvrzená smluvní pokutou, ani případné právo budoucího prodávajícího na odstoupení od této smlouvy. Budoucí prodávající je taktéž oprávněn požadovat náhradu újmy způsobené porušením povinností budoucího kupujícího, a to náhradu újmy včetně ušlého zisku přesahující sjednanou smluvní pokutu. Každá pohledávka budoucího prodávajícího na úhradu smluvní pokuty podle této smlouvy je jednostranně započitatelná budoucím prodávajícím oproti jakýmkoli plněním, které poskytl nebo poskytne budoucí kupující budoucímu prodávajícímu.
12. Pokud některé z ustanovení této smlouvy bude neplatné či nevymahatelné nebo se neplatným či nevymahatelným stane, bude od ostatních ustanovení této smlouvy plně oddělitelné a nikterak

neovlivní platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této smlouvy a povinností vyplývajících z této smlouvy.

13. Smluvní strany se vzdávají práva domáhat se při podstatné změně okolností, která založí zvlášť hrubý nepoměr, obnovení smluvní rovnováhy podle § 1766, a přebírají nebezpečí změny okolností podle § 1765 občanského zákoníku. Použití § 1788 odst. 2, § 1978 odst. 2 a § 2108 občanského zákoníku se vylučuje. Před uzavřením této smlouvy smluvní strany plně zvážily hospodářskou, faktickou i ekonomickou situaci a jsou si plně vědomy okolností této smlouvy.
14. Pokud v době mezi uzavřením této smlouvy a kupní smlouvy dojde ke změně právních předpisů upravujících vlastnické a spoluvlastnické vztahy k budově či pozemkům nebo jiných právních předpisů majících dopad na kupní smlouvu, bude budoucí prodávající oprávněn upravit, resp. připravit návrh kupní smlouvy tak, aby byl v souladu s platnou právní úpravou, avšak co nejvíce zachoval koncept založený touto smlouvou a respektoval záměry a cíle smluvních stran vtělené do této smlouvy.
15. Tato smlouva, která představuje úplné a konečné ujednání mezi smluvními stranami, nahrazuje veškerá předchozí ujednání ohledně předmětu převodu mezi smluvními stranami bez ohledu na formu, ve které byla učiněna.
16. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž budoucí prodávající obdrží jedno (1) vyhotovení a každý budoucí kupující obdrží jedno (1) vyhotovení.
17. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:  
Příloha č. 1: Situační výkresy umístění předmětu převodu v budově a na pozemku, karta bytu;  
Příloha č. 2: Popis standardního vybavení bytu.

**Na důkaz projevu své vážné, svobodné a pravé vůle být vázány ustanoveními této smlouvy, se kterými se tímto seznámily a plně jim porozuměly, k ní smluvní strany připojují své podpisy:**

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_ / \_\_\_ / 2026

V Českých Budějovicích dne \_\_\_ / \_\_\_ / 2026

\_\_\_\_\_  
**Rezidence Jírovcova CB s.r.o.**  
Mgr. Luboš Zajíček, jednatel

\_\_\_\_\_  
**[Jméno a příjmení / firma právnické osoby]**  
[osoba zastupující právnickou osobu, funkce]

\_\_\_\_\_  
**Rezidence Jírovcova CB s.r.o.**  
JUDr. Karel Smutný, jednatel

\_\_\_\_\_  
**[Jméno a příjmení / firma právnické osoby]**  
[osoba zastupující právnickou osobu, funkce]