Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU

Žlutá – konkrétní údaje, které budou doplněny pro konkrétní obchodní případ
Šedivá – variantní text (úhrada kupní ceny, zástava kupujícího aj.)
Zelená – faktické informace pro konkrétní projekt

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

Tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní („**Smlouva**") uzavírají:
Vertexity s.r.o., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 402360, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČO: 21467391
bankovní účet: 338782337/0300, vedený u Československá obchodní banka, a.s.
IBAN: CZ35 0300 0000 0003 3878 2337, BIC (SWIFT) kód: CEKOCZPP
zastoupena Michaelou Lukander na základě plné moci, Příloha 4
kontaktní email: smlouvy@jrd.cz
zástupce prodejního oddělení JRD: Jaroslava Vlková
(dále jen „**Budoucí prodávající**")

a

Alternativa pro 1 FO:

Jméno klienta:
datum narození:
trvale bytem:
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:

(dále jen „**Budoucí kupující**"; Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně „**Strany**").

Alternativa pro manžele nabývající Předmět budoucí koupě do společného jmění manželů:

manželé
Jméno klienta:
datum narození:
trvale bytem:
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:

a

Jméno klienta:
datum narození:
trvale bytem:
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:

(_____ a _____ společně „Budoucí kupující"; Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně „Strany").
[_____] a [_____] jsou manželé/ [manželé cizího práva – MCP] a Předmět budoucí koupě (jak je definován v odstavci 1.1. této Smlouvy) v souladu s touto Smlouvou nabydou do společného jmění manželů/ [společenství manželů cizího práva].

Alternativa (ženatý/vdaná Budoucí kupující, který ale Předmět budoucí koupě nabývá do výlučného vlastnictví):

Budoucí kupující prohlašuje, že ač je ženatý/vdaná, nabude Předmět budoucí koupě (jak je definován v odstavci 1.1. této Smlouvy) do svého výlučného vlastnictví. Smlouvou o zúžení rozsahu společného jmění manželů uzavřenou mezi Budoucím kupujícím a [_____] ve formě notářského zápisu N [_____] NZ [_____] sepsaného [_____], notářem v [_____], dne [_____], bylo společné jmění manželů Budoucího kupujícího a [_____] zúženo tak, že Předmět Budoucí koupě nabude do svého výlučného vlastnictví Budoucí kupující./[Budoucí kupující prohlašuje, že ač je ženatý/vdaná podle cizího práva, nabude Předmět budoucí koupě (jak je definován v odstavci 1.1. této Smlouvy) do svého výlučného vlastnictví. Budoucí kupující předloží na žádost Budoucího prodávajícího notářsky ověřený dokument s úředně ověřeným překladem, který bude potvrzovat skutečnost podle předchozí věty.]

Alternativa pro podílové spoluvlastnictví:

manželé
Jméno klienta
datum narození:
trvale bytem:
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:

a

Jméno klienta
datum narození:
trvale bytem:
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:

([_____] a [_____] společně „**Budoucí kupující**"; pro účely této Smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla, i když smluvní stranou na straně Budoucího kupujícího je více subjektů; Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně „**Strany**").

Alternativa jen pro právnické osoby:

Název společnosti:
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném _____ soudem v _____, oddíl _____, vložka _____
se sídlem:
IČ:
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:
zastoupená:

(„**Budoucí kupující**" a společně s Budoucím prodávajícím „**Strany**").

Strany sjednávají v souladu s § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („**Občanský zákoník**") následující:

PREAMBULE

(A) Výstavba Budovy je realizována v souladu s Povolením, jak je definováno dále v této Smlouvě.

(B) Prohlášením vlastníka bude v Zastavěném pozemku vymezena mimo jiné i Jednotka.

(C) Za podmínek této Smlouvy Budoucí kupující hodlá koupit a Budoucí prodávající hodlá prodat Předmět budoucí koupě.

ČLÁNEK 1 – DEFINICE A VÝKLAD

1.1. Pro účely této Smlouvy budou mít následující pojmy význam definovaný níže:

„Budoucí kupní cena“ je celková kupní cena za Předmět budoucí koupě tvořená součtem budoucí kupní ceny Bytu, případně spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži a příslušné daně z přidané hodnoty (DPH). Budoucí prodávající má právo upravit Budoucí kupní cenu v souladu s touto Smlouvou a dle pravidel v této Smlouvě obsažených, zejména v článku 3 (*Budoucí kupní cena*).

„Budova“ vznikne výstavbou Projektu realizovaného Budoucím prodávajícím na Pozemcích. Pojem Budova zahrnuje bytový dům sestávající z bytových a nebytových jednotek a inženýrské sítě s ní spojené.

„Byt“ je prostorově oddělená část Budovy, která bude na základě Kolaudačního rozhodnutí určena k bydlení.

„Celková plocha“ znamená pro účely této Smlouvy půdorysnou plochu všech místností Bytu ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb., tedy včetně všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř Bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Do Celkové plochy se započítává plocha Bytu včetně zařizovacích předmětů a vybavení (např. šachta, vana, skříně ve zdech, sprchový kout, mísa WC, přizdívky). Do Celkové plochy se nezapočítává výměra sklepů, balkonů, teras, předzahrádek apod.

„Financující banka“ je banka či jiná finanční instituce zavedená na bankovním trhu České republiky, Budoucím kupujícím vybraná a Budoucímu kupujícímu poskytující hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření nebo obdobný finanční produkt za účelem úhrady Budoucí kupní ceny nebo její části.

„Hromadná garáž“ je jednotka, která bude Prohlášením vlastníka prostorově oddělená v 1. až 3. podzemním podlaží Budovy, která bude na základě Kolaudačního rozhodnutí určena jako garáž.

„**Informace**“ znamená jakékoliv informace včetně obchodních, finančních, technických, právních či jiných informací týkajících se některé ze Stran, této Smlouvy či smluv s ní souvisejících, Projektu nebo záležitostí s nimi souvisejících, se kterými se kterákoliv Strana seznámila v souvislosti s touto Smlouvou či smlouvami s ní souvisejícími.

„Jednotka“ bude vymezena Prohlášením vlastníka na Zastavěném pozemku a zahrnuje Byt a podíl na Společných částech.

„Klientský portál“ je klientské rozhraní skupiny JRD, dostupné na adrese **moje.jrd.cz**; Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Budoucí prodávající je oprávněn doručovat mu veškerá Oznámení a jiné dokumenty podle této Smlouvy také prostřednictvím Klientského portálu; Budoucí kupující se v této souvislosti zavazuje pro přebírání Oznámení od Budoucího prodávajícího, Klientský portál využívat. Oznámení doručovaná Budoucímu kupujícímu prostřednictvím Klientského portálu jsou považována za doručená třetím dnem po odeslání

notifikačního e-mailu, jehož obsahem je upozornění na Oznámení doručované prostřednictvím Klientského portálu Budoucím prodávajícím na e-mailovou adresu Budoucího kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

„Klientské změny“ jsou změny, o jejichž provedení písemně požádá Budoucí kupující Budoucího prodávajícího, které zahrnují změny oproti Standardnímu vybavení.

„Kolaudační rozhodnutí“ znamená kolaudační rozhodnutí (ve smyslu § 235 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, nebo jiného ustanovení zákona výše uvedené ustanovení nahrazující) nebo jiný správní akt nebo skutečnost umožňující užívání Budovy.

„Kupní smlouva“ je smlouva, kterou se touto Smlouvou zavazují mezi sebou uzavřít Budoucí prodávající a Budoucí kupující, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě za Budoucí kupní cenu a za podmínek stanovených touto Smlouvou. Vzorové znění Kupní smlouvy tvoří Přílohu 5 této Smlouvy. Před podpisem Kupní smlouvy budou do jejího textu doplněny chybějící aktuálně neznámé údaje nebo informace z důvodů případných faktických či technických změn, a dále také přílohy, nesmí se však změnit její podstatné náležitosti.

„Oznámení“ je jakékoli oznámení, výzvu či jiné podání nebo návrh podle této Smlouvy, které musí být učiněno písemně a doručeno druhé Straně osobně, e-mailem, doporučenou poštou, v České republice zavedenou kurýrní službou na adresu či elektronickou adresu příslušné Strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu určenou Stranou, která je adresátem Oznámení, v případě doručování Budoucímu kupujícímu Budoucím prodávajícím také prostřednictvím Klientského portálu.

„Parkovací stání“ je výlučné právo užívat parkovací stání odvozené od vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na Hromadné garáži.

„Projekt“ znamená polyfunkční budovu „Viadukt Smíchov“, který vznikne výstavbou a bude zahrnovat mj. Budovu, včetně komunikací a inženýrských sítí s ní spojených.

„Pozemky“ představuje pozemek parc. č. 545/5 v k.ú. Smíchov, obec Praha, jehož vlastníkem je Budoucí prodávající.

„Povolení“ znamená společné povolení vydané dne _____ odborem výstavby Úřadu městské části _____, sp.zn. _____, č.j. _____, kterým byl povolen záměr výstavby Budovy, a které nabylo právní moci dne _____.

„Prohlášení vlastníka“ rozdělí vlastnická práva k nemovité věci na vlastnická práva k jednotkám.

„Projektová banka“ znamená banku, která Budoucímu prodávajícímu poskytne úvěr za účelem financování výstavby Projektu a která ke dni podpisu této Smlouvy ještě nebyla Budoucím prodávajícím vybrána.

„Protokol klientských změn“ popisuje dohodnuté Klientské změny, včetně jejich ceny. Protokol klientských změn má charakter dodatku k této Smlouvě, je-li podepsán Budoucím kupujícím a osobou pověřenou Budoucím prodávajícím ke koordinaci Klientských změn.

„Předmět budoucí koupě“ je tvořen Jednotkou zahrnující Byt a podíl na Společných částech spolu s výlučným užívacím právem k terase, balkonu/lodžie, předzahrádce, sklepu, a ideálním spoluvlastnickým podílem na Hromadné garáži a podílem na Společných částech odvozeném od vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži.

„Předpřejímka“ znamená kontrolu technického stavu Předmětu budoucí koupě po jeho stavebním dokončení, probíhající za přítomnosti Budoucího prodávajícího a Budoucího kupujícího.

„Přilehlý pozemek“ znamená pozemek, který bude oddělený geometrickým plánem od Pozemků po provedení výstavby Budovy, tj. po vzniku obvodu Budovy, a který bude bezprostředně přiléhat k Zastavěnému pozemku.

„Rezervační záloha“ je záloha ve výši 150.000 Kč vč. DPH v zákonné výši platné ke dni uzavření Rezervační smlouvy, kterou Budoucí kupující uhradil Budoucímu prodávajícímu na základě Rezervační smlouvy.

„Rezervační smlouva“ je smlouva o rezervaci uzavřená mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím dne _____, jejímž předmětem byla úprava práv a povinností Stran při rezervaci příležitosti uzavřít tuto Smlouvu ohledně Předmětu budoucí koupě.

„**Služebnost dráhy“** znamená pozemkovou služebnost zřizovanou k tíži Pozemků ve prospěch tramvajové dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, včetně jejího ochranného pásma („**Dráha**“), spočívající v povinnosti vlastníka Pozemků strpět existenci Dráhy a projevy vlivů majících původ v provozu Dráhy, zejména vibrace a hlukovou zátěž, a dále věcné právo odpovídající vzdání se práva domáhat se po vlastníku Dráhy náhrady škody vzniklé na Pozemcích v důsledku provozu Dráhy.

„**Smlouva**” znamená tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní.

„Smlouva o úvěru“ je smlouva uzavřená mezi Budoucím kupujícím a Financující bankou, na jejímž základě Financující banka poskytne Budoucímu kupujícímu úvěr určený výhradně na financování Předmětu budoucí koupě.

„**Společné části**“ budou tvořeny Zastavěným pozemkem, Přilehlým pozemkem a veškerými stavebními částmi podstatnými pro zachování Budovy, např. hlavní konstrukce, střešní konstrukce, zařízení sloužící k užívání jednotek, výtah, schodiště, terasy, balkony/lodžie a další části, které vzniknou výstavbou Budovy a Bytu a budou Budoucím prodávajícím vymezeny jako společné části nemovité věci.

„Standardní vybavení“ jsou materiály a vybavení užité k dokončení a vybavení Jednotky a je popsáno v Příloze 2 této Smlouvy.

„**SVJ**“ znamená právnickou osobu založenou za účelem zajištění správy Budovy a Společných částí; Budoucí kupující se stanem členem SVJ nabytím vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě na základě Kupní smlouvy.

„Užitná plocha“ je pro účely této Smlouvy užitná plocha daného prostoru vymezená vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících prostor včetně jejich povrchových úprav.

„Výměra“ je technicky definovaná rozloha v metrech čtverečních pozemku udávaná jako velikost obsahu zobrazené plochy v mapě.

„Zastavěný pozemek“ znamená pozemek, jehož součástí bude Budova, který bude oddělený geometrickým plánem od Pozemků po provedení výstavby Budovy, tj. po vzniku obvodu Budovy.

„Zástavní smlouva“ je smlouva mezi Financující bankou jako zástavním věřitelem, Budoucím prodávajícím jako zástavcem a Budoucím kupujícím jako obligačním dlužníkem o zřízení zástavního práva k Předmětu budoucí koupě, kterým budou zajištěny pohledávky Financující banky ze Smlouvy o úvěru.

„Zástavní právo Projektové banky“ znamená zástavní právo, a případně právo odpovídající zákazu zcizení a zatížení, ve prospěch Projektové banky, zřízené na základě příslušné smlouvy o zřízení zástavního práva.

1.2. Definice obsažené v této Smlouvě, v úvodních ustanoveních a přílohách této Smlouvy jsou pro Strany závazné a tvoří její nedílnou součást.

1.3. Odkazy této Smlouvy na úvodní ustanovení, články či přílohy představují odkazy na úvodní ustanovení, články či přílohy této Smlouvy, nevyžaduje-li kontext jinak.

1.4. Nadpisy jsou vloženy pouze pro přehlednost a nebude jim přikládán význam při výkladu této Smlouvy.

1.5. Budoucí kupující prohlašuje, že se seznámil s Povolením a souhlasí s tím, že v rámci realizace Budovy mohou být stavebním úřadem vydána další rozhodnutí navazující na Povolení.

ČLÁNEK 2 – PŘEDMĚT BUDOUCÍ KOUPĚ

2.1. Předmětem převodu podle Kupní smlouvy, která bude uzavřena na základě této Smlouvy, je Předmět budoucí koupě, tedy:

(a) Jednotka s obchodním označením č. _____ v Budově na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:

i. Byt o předpokládané Celkové ploše _____ m^2 situovaný v _____. nadzemním podlaží Budovy, jak je zakreslen (graficky vyznačen) v plánku, který tvoří Přílohu 1.

ii. podíl na Společných částech;

iii. výlučné právo užívat:

- terasu o předpokládané Užitné ploše _____ m^2, přímo přístupnou z Bytu,
- balkon o předpokládané Užitné ploše _____ m^2, přímo přístupný z Bytu,
- lodžii o předpokládané Užitné ploše _____ m^2, přímo přístupnou z Bytu,
- předzahrádku o předpokládané Výměře _____ m^2, přímo přístupnou z Bytu,
- sklep č. _____, umístěný v _____. podzemním podlaží Budovy (dále jen „Sklep“) s tím, že Budoucí kupující bere na vědomí, že Sklep není součástí Bytu a jeho Užitná plocha se nezapočítává do Celkové plochy a dále, že číslo Sklepa se může změnit a jeho poloha je předběžná,

(b) ideální spoluvlastnický podíl na Hromadné garáži obsahující:

i. výlučné právo užívat Parkovací stání č. _____ (Budoucí kupující bere na vědomí, že číslo Parkovacího stání se může změnit a jeho poloha je předběžná);

ii. podíl na Společných částech (odvozený od vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži).

2.2. Úprava Předmětu budoucí koupě. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí, že Budoucí prodávající je kdykoli oprávněn rozhodnout o tom, jaké části Pozemků, vč. Zastavěného a Přilehlého pozemku, budou zatíženy věcnými či jinými právy umožňujícími vedení inženýrských sítí pod Pozemky či převedeny do vlastnictví třetích osob, či jaké části Projektu, resp. Budovy budou vyčleněny jako plochy či prostory k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek v Budově.

Budoucí kupující dále bere na vědomí a souhlasí, že Budova je ve fázi přípravy realizace, příp. výstavby, a i proto její konečné stavebně-technické a právní uspořádání může být v průběhu realizace Projektu upraveno zejména v souladu s právními předpisy, rozhodnutími příslušných orgánů či technologickými normami a postupy. Budoucí kupující bere na vědomí, že v rámci výstavby Projektu může dojít k rozdělení, případně scelení části Pozemků, a to z/do vlastnictví Budoucího prodávajícího, či z/do vlastnictví obce tak, aby Projekt mohl být realizován v souladu s Povolením.

Budoucí kupující dále bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že na střeše Budovy, resp. v jejích Společných částech bude umístěno technické zařízení tvořené odtahovým komínem (odtahovým potrubím), jehož účelem je odvod spalin, výparů či obdobných emisí nad výškovou úroveň Budovy, a to z komínových průduchů nižší sousední nemovitosti čp. 39, umístěné na pozemku p.č. 543/1, k.ú. Smíchov.

Terasy, balkony/lodžie, předzahrádky a sklepy a případně jiné plochy či prostory budou součástí Společných částí s výlučným užívacím právem jednotlivých vlastníků jednotek. Část střechy Budovy, která nebude vymezena k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek či k jinému účelu, a současně bude vymezena jako společná komunitní terasa, bude přístupná všem vlastníkům jednotek v Budově v souladu s pravidly užívání Společných částí. Právo užívání Sklepa může být v závislosti na obsahu Prohlášení vlastníka následně v Kupní smlouvě definováno a převedeno odlišně, než je specifikováno výše v odstavci 2.1. písm. (a) bod iii. 2.1(a), a to např. jako převod vlastnického práva k nebytové jednotce či spoluvlastnického podílu na ní a s ní spojeného podílu na Společných částech.

Budoucí prodávající prohlašuje, že v důsledku žádné výše v tomto odstavci uvedené skutečnosti a/nebo rozhodnutí Budoucího prodávajícího nedojde k omezení Budoucího kupujícího v běžném užívání Předmětu budoucí koupě podstatným způsobem a jejich existence nebude pro Budoucího kupujícího představovat nutnost žádných dalších nákladů. Strany se dále dohodly, že se v důsledku žádné výše v tomto odstavci uvedené skutečnosti a/nebo rozhodnutí Budoucího prodávajícího, vyjma rozsahu Předmětu budoucí koupě, tato Smlouva nemění a Budoucímu kupujícímu nevznikají žádná práva, včetně (nikoli však výlučně) 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.

2.3. Standardní vybavení. Jednotka/Byt bude vybavena Standardním vybavením a k jejímu dokončení budou použity standardní materiály. Smluvní strany si sjednávají, že při výstavbě Předmětu budoucí koupě mohou být provedeny dílčí odchylky od Standardního vybavení spočívající v záměně materiálů nebo technologií kvalitativně a cenově srovnatelných. Případná změna těchto materiálů nebo technologií a jejich ceny nebude mít vliv na Budoucí kupní cenu uvedenou níže v odstavci 3.1. této Smlouvy. Tyto změny nebudou důvodem k neuzavření Kupní smlouvy nebo k uplatnění vad z ní. V případě záměny vybavení, tzv. finálních zařizovacích předmětů jako jsou sanita, dlažba/obklady, podlahy a dveře, musí být Budoucí kupující o této skutečnosti informován.

2.4. Klientské změny. Budoucí kupující je oprávněn za podmínek stanovených v Pravidlech zadání a realizace klientských změn, který tvoří Přílohu 3 této Smlouvy, Budoucího prodávajícího stanovenou formou požádat o Klientské změny. Postup jednání o požadovaných Klientských změnách a postup jejich provádění se bude s ohledem na stav stavebních prací přiměřeně řídit Přílohou 3 této Smlouvy. Protokol klientských změn mající charakter smluvního dodatku k této Smlouvě bude obsahovat cenu Klientských změn, tedy cenu, o jakou se zvýší Budoucí kupní cena. Klientské změny bude možné realizovat až po zaplacení jejich ceny ze strany Budoucího kupujícího na bankovní účet Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy. Budoucí

kupující dále bere na vědomí, že v případě Klientských změn realizovaných na základě přání Budoucího kupujícího, uhradí Budoucí kupující taktéž administrativní poplatek za jednotlivé kategorie Klientských změn, a to v souladu s Přílohou 3 této Smlouvy. Veškeré náklady spojené s přípravou a provedením dojednaných Klientských změn ponese Budoucí kupující. Budoucí prodávající je oprávněn změnit a doplnit návrh Kupní smlouvy v souladu s Klientskými změnami. Budoucí prodávající má právo požadavek na realizaci Klientských změn v odůvodněných případech odmítnout.

V rámci Klientských změn může Budoucí kupující požádat Budoucího prodávajícího o instalaci dobíjecí stanice pro elektromobily (tzv. wallboxu) u Parkovacího stání, vždy však bez jejího osazení a zprovoznění, které si zajistí na své náklady Budoucí kupující sám po nabytí vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě. Budoucí prodávající není povinen tomuto požadavku vyhovět, pokud např. není požadavek možno realizovat z technických důvodů, z důvodu rozporu s platnými právními předpisy nebo porušil-li by Budoucí prodávající jejich realizací své smluvní závazky vůči třetím osobám; odmítnutí tohoto požadavku ze strany Budoucího prodávajícího nebude důvodem k odstoupení od této Smlouvy ze strany Budoucího kupujícího.

2.5. Předběžné údaje. Strany jsou si vědomy toho, že veškeré výměry a plochy, náčrty a vizualizace Předmětu budoucí koupě, číslo, plocha, poloha a umístění Předmětu budoucí koupě, Sklepa a Parkovacího stání uvedené v této Smlouvě jsou předběžné. Předmět budoucí koupě bude určen rozdělením práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám provedením vkladu Prohlášení vlastníka a případného geometrického plánu, kterým bude zaměřen Zastavěný pozemek, Přilehlý pozemek, případně další pozemky. Strany prohlašují, že vymezení Předmětu budoucí koupě v této Smlouvě považují pro účely této Smlouvy za dostatečně určité. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že grafické vyznačení Bytu a dalších částí Budovy, které tvoří přílohy této Smlouvy, jakož i veškeré marketingové materiály Projektu jsou pouze orientační, přičemž vlastní stavebně technické řešení bude obsažené v příslušné prováděcí stavební dokumentaci. Budoucí kupující bude oprávněn do prováděcí stavební dokumentace nahlédnout, a to v rámci procesu Klientských změn, případně na základě písemné žádosti.

2.6. Zatížení Předmětu budoucí koupě. Budoucí prodávající zajistí, že ke dni uzavření Kupní smlouvy nebudou na Předmětu budoucí koupě váznout žádná věcná břemena ani jiná věcná práva omezující výkon vlastnických práv s výjimkou: (i) Zástavního práva Projektové banky (ii) věcných břemen, která jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsána v katastru nemovitostí nebo byla před uzavřením této Smlouvy oznámena Budoucímu kupujícímu, (iii) věcných břemen, která vzniknou ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací či s dodavateli plnění (medií) do Jednotky resp. Bytu či Budovy, nebo která vznikla či vzniknou za účelem účelného užívání jednotek v Budově či Budovy, (iv) věcných břemen, která vzniknou ze smluv se subjekty sousedícími s Projektem v souvislosti s realizací Projektu, a (v) Služebnosti dráhy.

2.7. Zástavní právo Projektové banky. Budoucí kupující bere na vědomí, že Předmět budoucí koupě bude zatížen Zástavním právem Projektové banky. Budoucí prodávající v této souvislosti prohlašuje a zajistí, že se Projektová banka vzdá Zástavního práva Projektové banky k Předmětu budoucí koupě, a to bez zbytečného odkladu poté, co:

(a) Budoucím kupujícím bude uhrazena celá Budoucí kupní cena; a

(b) bude vydáno Kolaudační rozhodnutí; a

(c) bude podán návrh na vklad vlastnického práva podle Kupní smlouvy ohledně Předmětu budoucí koupě ve prospěch Budoucího kupujícího příslušnému katastrálnímu úřadu.

Budoucí prodávající potvrzuje, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě na Budoucího kupujícího nepřechází dluhy Budoucího prodávajícího vůči Projektové bance zajištěné Zástavním právem Projektové banky k Předmětu budoucí koupě.

2.8. Další informace k Předmětu budoucí koupě. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že s ohledem na umístění Projektu v blízkosti tramvajové trati může být Předmět budoucí koupě i Budova jako celek v rámci běžného provozu Dráhy a vlakových kolejí vystaveny hluku, vibracím, bludným proudům a jiným obdobným vlivům, a že Pozemky se nacházejí v ochranném pásmu Dráhy, příp. vlakových kolejí, resp. v jejich přímém sousedství. Budoucí kupující prohlašuje, že si je této skutečnosti vědom a že ji vzal v úvahu při svém rozhodnutí uzavřít tuto Smlouvu. Budoucí prodávající prohlašuje, že Budova bude provedena tak, aby v Bytě byly dodrženy limity hluku a vibrací stanovené právními předpisy. Vlivy provozu Dráhy a vlakových kolejí, které tyto limity nepřekračují, proto nebudou považovány za vadu Předmětu budoucí koupě ani Budovy a nezakládají Budoucímu kupujícímu právo na slevu z Budoucí kupní ceny, na odstoupení od této Smlouvy či od Kupní smlouvy, ani na náhradu škody, jakož ani jiné nároky vůči Budoucímu prodávajícímu. V souvislosti s tím bude s Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, jakožto vlastníkem Dráhy, uzavřena smlouva o výstavbě v území ovlivňovaném provozem dráhy, na jejíž základě bude k Zastavěnému pozemku zřízena Služebnost dráhy.

ČLÁNEK 3 – BUDOUCÍ KUPNÍ CENA

3.1. Budoucí kupní cena činí _____ Kč bez DPH, tj. celkem _____ Kč včetně DPH, z toho kupní cena spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži činí _____ Kč bez DPH, resp. _____ Kč včetně __% DPH.

3.2. Změny DPH. Dojde-li po dni uzavření této Smlouvy ke změně výše zákonné sazby DPH, která se má uplatnit pro dodání Předmětu budoucí koupě (jakož i případně v souvislosti s jiným plněním dle této Smlouvy), oproti výši sazby DPH, jež je uvedeno v odstavci 3.1., bude celková částka odpovídající DPH, která má být připočtena k Budoucí kupní ceně v úrovni bez DPH, a kterou se Budoucí kupující zavazuje Budoucímu prodávajícímu (nad rámec Budoucí kupní ceny bez DPH) uhradit, upravena tak, že bude zvýšena či snížena o částku, o kterou bude DPH v souladu s účinnou právní úpravou skutečně navýšeno/sníženo. Princip vyplývající z předchozí věty se uplatní, při zohlednění veškerých nezbytných změn, též v případech, kdy v důsledku změny právních předpisů upravujících DPH dojde ke změně jiných parametrů (tj. jiných než ve výši sazby DPH) majících vliv na výši DPH, kterou bude Budoucí prodávající mít povinnost v souvislosti s dodáním Předmětu budoucí koupě přiznat, a kterou se Budoucí kupující zavazuje Budoucímu prodávajícímu (nad rámec Budoucí kupní ceny bez DPH) uhradit. Pro vyloučení všech pochybností Strany uvádí, že změna výše DPH dle tohoto odstavce 3.2. se nedotkne těch plnění, u kterých Budoucímu prodávajícímu vznikla povinnost přiznat daň již před změnou právní úpravy. Případný doplatek celkové Budoucí kupní ceny, ke kterému dojde v důsledku zvýšení částky DPH dle tohoto odstavce 3.2. nebo 3.4., uhradí Budoucí kupující do deseti (10) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, nejpozději s poslední Splátkou Budoucí kupní ceny. V případě snížení celkové Budoucí kupní ceny, ke kterému dojde v důsledku snížení částky DPH dle tohoto odstavce 3.2. nebo 3.4., bude poslední Splátka celkové Budoucí kupní ceny odpovídajícím způsobem snížena.

3.3. Změny Předmětu budoucí koupě bez dopadu na Budoucí kupní cenu. Níže uvedené změny nebudou mít vliv na výši Budoucí kupní ceny:

(a) změna Předmětu budoucí koupě podle odstavce 2.2. (*Úprava Předmětu budoucí koupě*) této Smlouvy;

(b) změna Celkové plochy Bytu (měřeno ve výši 30 cm nad úrovní podlahy) po dokončení Budovy oproti předpokládané Celkové ploše Bytu uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne ± 3 %;

(c) změna Užitné plochy terasy, balkonu/lodžie či Výměry předzahrádky (měřeno ve výši 30 cm nad úrovní podlahy; v případě předzahrádky se měření provádí až ke konstrukci, která ji vymezuje) po dokončení Budovy oproti jejich předpokládané Užitné ploše, resp. Výměře uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne ± 5 %;

(d) změna skutečné Výměry nebo faktického či právního stavu Zastavěného pozemku a Přilehlého pozemku;

(e) změna označení (čísla) a umístění Sklepa;

(f) změna označení (čísla) a umístění Parkovacího stání;

(g) úpravy v konečném řešení Bytu, které neovlivní počet a účel místností, záměnou výrobků, materiálů nebo konstrukčních prvků za jiné, srovnatelné, pokud jde o kvalitu, funkci a cenu, které nebudou považovány za Klientské změny.

3.4. Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu. Níže uvedené změny budou mít vliv na výši Budoucí kupní ceny, a to:

(a) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou Celkovou plochou Jednotky meze uvedené v odstavci 3.3. písm. (b) výše, Budoucí kupní cena se přiměřeně zvýší nebo sníží o alikvotní částku (včetně zvýšení či snížení o příslušnou sazbu DPH), která bude vypočtena z rozdílu mezi předpokládanou a skutečně dosaženou Celkovou plochou Jednotky (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka ± 3 %), násobeného cenou za 1m^2 Celkové plochy, která činí 212 000 Kč včetně DPH;

(b) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou Užitnou plochou terasy, balkonu/lodžie či Výměra předzahrádky meze uvedené v odstavci 3.3. písm. (c) výše, Budoucí kupní cena se přiměřeně zvýší nebo sníží o alikvotní částku (včetně zvýšení či snížení o příslušnou sazbu DPH), která bude vypočtena z rozdílu mezi předpokládanou a skutečně dosaženou Užitnou plochou terasy, balkonu či Výměry předzahrádky (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka ± 5 %), násobeného cenou za 1m^2: (i) která v případě Užitné plochy terasy, balkonu/lodžie činí 33 000 Kč včetně DPH, a (ii) v případě Výměry předzahrádky činí 22 000 Kč včetně DPH.

O částku, o kterou se Budoucí kupní cena v souladu s tímto odstavcem 3.4. zvýší nebo sníží, se zvýší nebo sníží Budoucí kupní cena a případný doplatek v důsledku zvýšení Budoucí kupní ceny uhradí Budoucí kupující do 10 (deseti) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, nejpozději s poslední Splátkou Budoucí kupní ceny, případný přeplatek v důsledku snížení Budoucí kupní ceny vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu formou snížení poslední Splátky Budoucí kupní ceny. Pokud případný přeplatek bude vyšší než poslední Splátka Budoucí kupní ceny, vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu rozdíl mezi výší přeplatku a poslední Splátkou Budoucí kupní ceny do 10 (deseti) dnů ode dne doručení výzvy k jeho vrácení obsahující číslo účtu; změny ve velikosti Celkové plochy Bytu nebo Užitné plochy terasy, balkonu/lodžie či předzahrádky vzniklé v důsledku Klientských změn nebo v přímé souvislosti s nimi se do odchylky podle odstavců 3.3. (*Změny Předmětu budoucí koupě bez dopadu na Budoucí kupní cenu*) a 3.4. (*Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu*) nezapočítají.

3.5. Dopad Klientských změn na Budoucí kupní cenu. V případě dohody Stran o realizaci Klientských změn se Budoucí kupní cena zvýší v souladu s uzavřeným Protokolem klientských změn.

3.6. Služba JRD.HYPO. Za účelem získání úvěru má Budoucí kupující možnost využít služby JRD hypotečních poradců, tzv. JRD.HYPO. V případě, že Budoucí kupující využije této služby a k úhradě Budoucí kupní ceny (její části) využije úvěr zprostředkovaný JRD hypotečním poradcem, bude poslední splátka Budoucí kupní ceny ponížena o 30 000 Kč vč. DPH. V případě, že si Budoucí kupující bude zajišťovat úvěr sám či prostřednictvím vlastního hypotečního poradce, částka Budoucí kupní ceny se nemění.

ČLÁNEK 4 – ÚHRADA BUDOUCÍ KUPNÍ CENY

4.1. Splátky. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit Budoucí kupní cenu ve splátkách (každá samostatně „Splátka") a způsobem níže uvedeným, přičemž splátky kupní ceny jsou nejprve započítávány na kupní cenu Bytu a příslušného podílu na Společných částech a následně na kupní cenu spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži a příslušného podílu na Společných částech, je-li součástí Předmětu budoucí koupě

[varianta 1 – splatnost 10-90 financování z vlastních zdrojů]

(a) první Splátku ve výši _____ **Kč** (již po odečtení Rezervační zálohy) zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) dnů ode dne podpisu SOSB;

(b) druhou Splátku ve výši _____ **Kč** zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) dnů ode dne doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o zápisu Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí (doložení kopie výpisu dokončených jednotek v Budově v katastru nemovitostí) a současně doručení kopie Kolaudačního rozhodnutí Budoucímu kupujícímu, jímž bude povoleno užívání Jednotky (před podpisem Kupní smlouvy a předáním Jednotky).

[varianta 2 – splatnost 10-90 při financování Financující bankou]

první Splátku ve výši _____ Kč (již po odečtení Rezervační zálohy) zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) dnů ode dne podpisu SOSB;

(c) druhou Splátku ve výši _____ Kč zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) dnů ode dne doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o zápisu Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí (doložení kopie výpisu dokončených jednotek v Budově v katastru nemovitostí) a současně doručení kopie Kolaudačního rozhodnutí Budoucímu kupujícímu, jímž bude povoleno užívání Jednotky (před podpisem Kupní smlouvy a předáním Jednotky), a současně doručení kopie výpisu z katastru nemovitostí nebo kopie jiného dokladu Budoucímu kupujícímu, ze kterého je patrné zahájení řízení týkající se vkladu zástavní smlouvy ve prospěch Financující banky .

4.2. Předčasné splacení. Bez ohledu na jakákoliv jiná ustanovení této Smlouvy je Budoucí kupující oprávněn zaplatit jakoukoliv Splátku kdykoliv před její splatností dle této Smlouvy. Předčasné splacení nebude mít vliv na Budoucí kupní cenu.

4.3. Úhrada Splátek. Veškeré Splátky budou poukazovány Budoucím kupujícím bankovním převodem na bankovní účet Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy, variabilní symbol _____, a budou považovány za řádně a včas uhrazené pouze tehdy, pokud budou na tento účet připsány v celé výši, s výše uvedenou specifikací, nejpozději v poslední den příslušné lhůty podle této Smlouvy. Rezervační záloha se započítává na úhradu Budoucí kupní ceny společně s úhradou první Splátky.

4.4. [Pouze při financování Financující bankou] Vracení Budoucí kupní ceny. Budoucí kupující souhlasí s tím, že bude-li mít Budoucí prodávající povinnost vracet Budoucí kupní cenu či její část Budoucímu kupujícímu, může Budoucí prodávající splnit svoji povinnost tak, že Budoucí kupní

cenu (nebo její část), kterou má vrátit Budoucímu kupujícímu, převede na účet Financující banky, který Financující banka oznámí Budoucímu prodávajícímu do 15 (patnácti) kalendářních dnů od výzvy Budoucího prodávajícího. Převodem Budoucí kupní ceny nebo její části na účet Financující banky Budoucí prodávající splnil svou povinnost vůči Budoucímu kupujícímu vrátit mu příslušnou částku. Budoucí prodávající je dále oprávněn Financující bance uhradit další požadované nároky, na které má podle Smlouvy o úvěru právo, zejména úrokový výnos, a částku na tyto nároky Financující bance započítat na nárok Budoucího kupujícího na vrácení záloh na Budoucí kupní cenu zaplacených z jeho vlastních prostředků nebo úhradu této částky požadovat na Budoucím kupujícím. Budoucí kupující se v této souvislosti zavazuje, že Budoucímu prodávajícímu nahradí škodu a odškodní jej za veškeré náklady a škody které Budoucí prodávající utrpí či které mu vzniknou v souvislosti s úhradou jakýchkoliv nároků Financující banky (včetně vynaložených právní nákladů).

ČLÁNEK 5 – UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

5.1. Budoucí prodávající a Budoucí kupující se vzájemně zavazují uzavřít Kupní smlouvu, a to do 30 (třiceti) kalendářních dnů ode dne doručení podpisového znění Kupní smlouvy, jejíž vzorové znění tvoří Přílohu 5 této Smlouvy, se všemi jejími přílohami, společně s výzvou k jejímu podpisu na emailovou adresu Budoucího kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Místem podpisu Kupní smlouvy bude adresa sídla Budoucího prodávajícího uvedená v záhlaví Smlouvy, nedohodnou-li se Strany na podpisu Kupní smlouvy elektronicky distančním způsobem. Termín podpisu bude Budoucím prodávajícím stanoven tak, aby mezi datem doručení výzvy a termínem podpisu bylo alespoň 5 (pět) pracovních dnů. Budoucí prodávající vyzve Budoucího kupujícího k uzavření Kupní smlouvy ve lhůtě 60 (šedesáti) dnů od dne splnění (kumulativně) všech následujících podmínek:

(a) Budoucí kupující uhradil Budoucí kupní cenu v plné výši Budoucímu prodávajícímu;

(b) bylo vydáno Kolaudační rozhodnutí;

(c) Budově bylo přiděleno číslo popisné;

(d) Jednotka byla na základě Prohlášení vlastníka zapsána jako dokončená do katastru nemovitostí;

(e) byly podány návrhy na vklad věcných práv do katastru nemovitostí a byla zřízena ostatní práva vztahující se k Pozemkům, k jejichž zřízení se Budoucí prodávající zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu realizace výstavby, zvláště (i) práv ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavateli plnění do Jednotky či Budovy, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání jednotek v Budově či Budovy, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání Pozemků, budov a související infrastruktury Projektu, přičemž tato věcná práva nebudou podstatně omezovat užívání Předmětu budoucí koupě nebo nakládání s ním; a

(f) všechna soudní řízení napadající správní akty týkající se Projektu byla ukončena s výsledkem neohrožujícím účinnost Kolaudačního rozhodnutí a zároveň uplynuly zákonné lhůty pro jejich napadení.

5.2. Pokud nedojde k uzavření Kupní smlouvy nejpozději do 60 (šedesáti) dnů ode dne odeslání výzvy Budoucím prodávajícím z důvodů pouze na straně Budoucího prodávajícího, je Budoucí kupující oprávněn písemně vyzvat Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy prostřednictvím doručení doporučeného dopisu. Termín podpisu Kupní smlouvy určí Budoucí kupující a místem podpisu bude adresa sídla Budoucího prodávajícího uvedená v záhlaví této Smlouvy; mezi

doručením výzvy Budoucího kupujícího a termínem podpisu musí být alespoň 5 (pět) pracovních dnů.

5.3. Návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Budoucího kupujícího k Předmětu budoucí koupě do katastru nemovitostí podle Kupní smlouvy podá katastrálnímu úřadu Budoucí prodávající, a to do 30 (třiceti) pracovních dnů od uzavření Kupní smlouvy. Správní poplatek za podání návrhu na vklad bude hradit Budoucí prodávající.

ČLÁNEK 6 – DALŠÍ ZÁVAZKY STRAN

6.1. [Pouze při financování Financující bankou] Zajištění. Do 20 (dvaceti) kalendářních dnů ode dne, kdy Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu výpis z katastru nemovitostí, z něhož bude vyplývat, že je v katastru zapsaná rozestavěná Jednotka, doručí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu:

(a) Smlouvu o úvěru uzavřenou mezi Budoucím kupujícím a Financující bankou;

(b) Zástavní smlouvu podepsanou Financující bankou jako zástavním věřitelem a (případně) Budoucím kupujícím jako dlužníkem/vedlejším účastníkem a dále návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

Budoucí kupující se zavazuje zajistit, aby podmínky Smlouvy o úvěru včetně (nikoliv však výlučně) podmínek pro čerpání úvěru a Zástavní smlouvy byly v souladu s touto Smlouvou.

6.2. [Pouze při financování Financující bankou] Zástavní smlouva. Do 10 (deseti) kalendářních dnů od obdržení Zástavní smlouvy Budoucí prodávající Zástavní smlouvu uzavře a doručí ji Budoucímu kupujícímu. Budoucí kupující hradí správní poplatek za vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, a to v hotovosti k rukám Budoucího prodávajícího před podáním návrhu na vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí, bude-li dle dohody Stran návrh na vklad podávat Budoucí prodávající. V případě, že Budoucí kupující bude hradit Budoucí kupní cenu nebo její část úvěrem JRD.HYPO, hradí poplatek za podání návrhu na vklad zástavního práva Budoucí prodávající. Budoucí prodávající bude mít povinnost Zástavní smlouvu uzavřít, pouze pokud Zástavní smlouva nebo Smlouva o úvěru bude obsahovat závazek:

i. Financující banky vůči Budoucímu prodávajícímu (a) umožnit čerpání finančních prostředků na úhradu Budoucí kupní ceny v souladu se splátkovým kalendářem dle této Smlouvy ve smyslu odstavce 4.1. výše, a (b) že poskytne Budoucímu prodávajícímu součinnost při výmazu zástavního práva zapsaného na základě Zástavní smlouvy z katastru nemovitostí v případě, že kterákoliv ze Stran od této Smlouvy odstoupí a Budoucí prodávající a/nebo Budoucí kupující vrátí Financující bance prostředky dle odstavce 4.4. této Smlouvy;

ii. Financující banky s vyslovením souhlasu se zřízením věcných břemen vzniklých ze zákona nebo věcných břemen zřízených či zřizovaných výhradně v souvislosti s napojením a provozem technické infrastruktury a odběrem plnění od poskytovatelů služeb potřebných k řádnému užívání Předmětu budoucí koupě nebo jednotek v Budově. Tato věcná břemena nesmí podstatným způsobem omezovat vlastnické právo v běžném užívání Předmětu budoucí koupě ani jej finančně zatížit;

iii. Financující banky bez zbytečného odkladu vystavit souhlas se změnou způsobu využití Jednotky z „rozestavěné jednotky“ na nový způsob využití „byt“.

iv. Financující banky bez zbytečného odkladu vystavit souhlas se změnou způsobu využití rozestavěné jednotky Hromadné garáže z „rozestavěné jednotky“ na nový způsob využití „garáž“.

6.3. [Pouze při financování Financující bankou] Budoucí kupující se vůči Budoucímu prodávajícímu zavazuje, že do dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí neuzavře s Financující bankou žádný dodatek ke Smlouvě o úvěru ani jinak nezmění její obsah v žádném ohledu bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího. Budoucí kupující se dále zavazuje, že uhradí Budoucímu prodávajícímu veškeré případné náklady a jiné nároky, které mu vzniknou v souvislosti se zřízením zástavního práva ve prospěch Financující banky, nebo v jeho důsledku.

6.4. Kolaudační rozhodnutí. Do 10 (deseti) kalendářních dnů ode dne obdržení Kolaudačního rozhodnutí Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu jeho kopii. Budoucí prodávající učiní vše proto, aby podal žádost o vydání Kolaudačního rozhodnutí nejpozději do 30.4.2030.

6.5. Kontrola provedení Klientských změn. V případě, že Budoucí kupující zadá realizaci Klientských změn, dojde k jejich kontrole ze strany Budoucího kupujícího v rámci Předpřejímky dle následujícího odstavce této Smlouvy.

6.6. Předpřejímka. Budoucí prodávající vyzve prostřednictvím Klientského portálu Budoucího kupujícího k Předpřejímce nejpozději do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne vydání Kolaudačního rozhodnutí. Účelem Předpřejímky je identifikace případných vad a nedodělků Předmětu budoucí koupě a vyhotovení zápisu o vadách a nedodělcích, nikoliv předání Předmětu budoucí koupě Budoucímu kupujícímu.

(a) V případě, že se Budoucí kupující v dohodnutém termínu na Předpřejímku nedostaví, pak stanoví Budoucí prodávající termín sám a Oznámení o konání Předpřejímky (datum a hodinu) sdělí Budoucímu kupujícímu prostřednictvím Klientského portálu. Tento termín bude Budoucímu kupujícímu oznámen minimálně deset dnů před konáním Předpřejímky. V případě, že se Budoucí kupující ve stanoveném termínu nedostaví nebo se Předpřejímka neuskuteční z důvodů spočívajících na jeho straně, platí, že proběhla.

(b) O průběhu Předpřejímky bude pořízen protokol, který bude podepsán všemi přítomnými účastníky. Budoucí kupující je oprávněn do protokolu uvést vady a nedodělky Bytu.

(c) Budou-li při Předpřejímce zjištěny vady a nedodělky, které nebrání řádnému užívání Bytu zavazuje se Budoucí prodávající tyto vady a nedodělky odstranit do termínu konání přejímky Předmětu budoucí koupě za předpokladu, že to bude technicky a technologicky možné.

(d) Budou-li při Předpřejímce zjištěny vady bránící řádnému užívání Bytu, účastníci se dohodnou na lhůtě k jejich odstranění. Nedohodnou-li se, je Budoucí prodávající povinen vady bránící řádnému užívání Bytu odstranit, bude-li to technicky a technologicky možné, nejpozději do přejímky Bytu. Pokud se účastníci nedohodnou jinak, bude se v novém termínu oznámeném Budoucím prodávajícím Budoucímu kupujícímu po odstranění vad bránícím řádnému užívání Bytu konat nová Předpřejímka, jejímž předmětem bude kontrola podle soupisu vad uvedených v protokolu. Pokud budou v době konání nové Předpřejímky splněny podmínky uvedené v odstavci 6.7. níže, bude tato opakovaná Předpřejímka zároveň předáním a převzetím Předmětu budoucí koupě dle následujících ustanovení Smlouvy.

(e) V případě sporu mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím o vadách a o tom, zda nedodělky zjištěné při Předpřejímce jsou takové povahy, že brání řádnému užívání Bytu,

bude dohodou účastníků určen pro jejich posouzení nezávislý odborník v oboru stavebnictví. Nedohodnou-li se účastníci na výběru nezávislého odborníka, bude tento určen losem ze seznamu soudních znalců. Na základě odborného posouzení vybraného odborníka bude soupis vad a nedodělků rozdělen na vady, které brání řádnému užívání Bytu a na vady a nedodělky, které nebrání řádnému užívání Bytu. Všechny vady budou poté uvedeny do nově vyhotoveného protokolu a účastníci se za asistence nezávislého odborníka, pokud to bude nutné, dohodnou na lhůtě pro jejich odstranění, která nebude delší než 60 (šedesát) dní, bude-li to technicky a technologicky možné. Písemné stanovisko nezávislého odborníka bude pro účastníky závazné. Odměnu nezávislého odborníka je povinen uhradit ten, který ve sporu o charakter vad a nedodělků neuspěje.

(f) Budoucí prodávající není povinen Budoucího kupujícího informovat o průběžném stavu odstraňování vad a nedodělků.

6.7. Předání a převzetí. Budoucí prodávající vyzve prostřednictvím Klientského portálu Budoucího kupujícího k převzetí Předmětu budoucí koupě nejpozději do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne, kdy:

(a) proběhla Předpřejímka a zároveň;

(b) byla Budoucímu prodávajícímu uhrazena celá Budoucí kupní cena, a zároveň

(c) byla podepsána Kupní smlouva.

(d) Budoucí prodávající se zavazuje předat Předmět budoucí koupě Budoucímu kupujícímu a Budoucí kupující se tento zavazuje převzít nejpozději do 30 (třiceti) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího k jeho převzetí.

(e) O předání Předmětu budoucí koupě sepíšou Strany předávací protokol, do kterého mimo jiné uvedou vady a nedodělky z předání Bytu. Vady a nedodělky se Budoucí prodávající zavazuje odstranit do 60 (šedesáti) dnů ode dne podpisu předávacího protokolu, bude-li to technicky a technologicky možné.

(f) Přechod odpovědnosti. Předáním a převzetím přejde na Budoucího kupujícího odpovědnost za ztrátu, poškození a zničení Předmětu budoucí koupě, 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 budoucí koupě. Stejné důsledky nastanou dnem předání a převzetí stanoveném v odstavci 6.6. písm. (d) výše, i pokud se Budoucí kupující k předání a převzetí nedostaví.

(g) Budoucí kupující je povinen Předmět budoucí koupě převzít v případě, že se na Předmětu budoucí koupě budou vyskytovat vady a nedodělky nebránící jeho užívání. Budoucí kupující se tímto aktem zavazuje o Byt starat řádně s péčí dobrého hospodáře v souladu s příručkou uživatele bytové a nebytové jednotky (Příručka) a s ostatními návody a manuály. Příručka bude Budoucímu kupujícímu předána při předání a převzetí Bytu dle tohoto odstavce 6.7. a současně prostřednictvím Klientského portálu. Návody a manuály budou umístěny v elektronické podobě na Klientském portálu.

(h) V případě, že se Budoucí kupující nedostaví k Předání a převzetí, přestože byl řádně písemně vyzván, nebo odmítne Předmět budoucí koupě převzít, aniž by měl řádný důvod pro odmítnutí jeho převzetí, má se za to, že Předmět budoucí koupě byl předán v den, který je uveden v písemné výzvě k jeho převzetí.

6.8. Práva k Jednotce a Pozemkům. Budoucí kupující se zavazuje, že současně s uzavřením Kupní smlouvy a dále kdykoli poté, uzavře v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 10 (deset)

pracovních dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, příslušné smlouvy a učiní související úkony nezbytné k tomu, aby k Předmětu budoucí koupě, Jednotce, Zastavěnému či Přilehlému pozemku, byla zřízena veškerá věcná práva a ostatní práva vztahující se k Projektu a Pozemkům, k jejichž zřízení se Budoucí prodávající zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu realizace Projektu, zvláště (i) práv ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavateli plnění do Jednotky, Budovy či dalších jednotek v Budově, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání Jednotky, Budovy či dalších jednotek v Budově a zařízení Projektu, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání jednotek v Budově či Pozemků, (iii) práv odpovídajících věcným břemenům zřízených za účelem realizace Projektu; anebo Budoucího prodávajícího písemně zmocní k zastupování při uzavření výše uvedených smluv a k učinění výše uvedených úkonů. V případě jakéhokoli porušení tohoto závazku se Budoucí kupující zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení některého ze závazků uvedených výše v tomto odstavci.

6.9. Zákaz návštěv stavby. Budoucí kupující bere na vědomí, že z důvodů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a odpovědnosti Budoucího prodávajícího za osoby pohybující se po stavbě, jakož i z důvodu ohrožení časového harmonogramu výstavby nelze provádět prohlídky Předmětu budoucí koupě ani jeho částí vyjma případů v této Smlouvě výslovně stanovených (Kontrola provedení klientských změn, Předpřejímka).

6.10. [Pouze při financování Financující bankou] Odhad Financující banky. Za účelem provedení odhadu ceny Předmětu budoucí koupě poskytne Budoucí prodávající odhadci Financující banky možnost prohlídky Předmětu budoucí koupě, po předchozí domluvě s Budoucím kupujícím.

ČLÁNEK 7 – ZÁRUKA

7.1. Odpovědnost za vady. Budoucí prodávající odpovídá Budoucímu kupujícímu za vady Předmětu budoucí koupě v rozsahu stanoveném Občanským zákoníkem.

7.2. Uplatnění reklamací. Budoucí kupující bude oprávněn reklamovat vady Předmětu budoucí koupě u Budoucího prodávajícího v souladu s reklamačním řádem, který bude přílohou Kupní smlouvy.

7.3. Záruka za jakost. Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu v Kupní smlouvě záruku za jakost Předmětu budoucí koupě.

ČLÁNEK 8 – ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

8.1. Odstoupení ze strany Budoucího prodávajícího. Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:

(a) Budoucí kupující poruší svoji povinnost podepsat Kupní smlouvu do 60 (šedesáti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu prostřednictvím Klientského portálu v souladu s odstavcem 5.1. ČLÁNEK 5Smlouvy, nebo

(b) v insolvenčním řízení bude vydáno rozhodnutí o úpadku Budoucího kupujícího, které nabude právní moci. V takovém případě je Budoucí prodávající povinen vrátit uhrazené částky Splátek podle této Smlouvy na účet písemně oznámený k tomu účelu Budoucímu prodávajícímu ze strany insolvenčního správce, ponížený o částku 24 200 Kč vč. DPH za zajištění právních a administrativních úkonů Budoucího prodávajícího s tím spojených; nebo

(c) [Pouze při financování Financující bankou] Budoucí kupující poruší svoji povinnost doručit Budoucímu prodávajícímu v souladu s odstavcem 6.1. (*Zajištění*) návrh Zástavní smlouvy

řádně podepsaný Budoucím kupujícím a Financující bankou s ověřenými podpisy obsahující ustanovení podle odstavce 6.2. (*Zástavní smlouva*), a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím prodávajícím toto porušení nenapraví; nebo

(d) Budoucí kupující bude v prodlení s úhradou jakékoliv platby podle této Smlouvy a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím prodávajícím toto prodlení nenapraví;

8.2. Odstoupení ze strany Budoucího kupujícího. Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, pokud:

(a) [Pouze při financování Financující bankou] Budoucí prodávající poruší svoji povinnost doručit Budoucímu kupujícímu uzavřenou Zástavní smlouvu v souladu s odstavcem 6.2. (*Zástavní smlouva*), nebo

(b) Budoucí prodávající poruší svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu, ačkoliv byl Budoucím kupujícím písemně vyzván v souladu s odstavcem 5.2. Smlouvy,

a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím kupujícím toto porušení nenapraví; nebo

(c) odchylka mezi Celkovou plochou po dokončení Budovy oproti předpokládané Celkové ploše uvedené v této Smlouvě, přesáhne ± 5 %. Změny ve velikosti výměr vzniklé realizací Klientských změn, jiných požadavků Budoucího kupujícího či v přímé souvislosti s nimi, se do výše uvedené odchylky nezapočítávají.

8.3. Budoucí prodávající a/nebo Budoucí kupující jsou oprávněni tuto Smlouvu a závazky z ní odstoupením zrušit, pokud ani do 31.12.2030 nedojde k nabytí účinnosti Kolaudačního rozhodnutí a/nebo ani do vydání Kolaudačního rozhodnutí nebudou ukončena všechna soudní řízení napadající správní akty týkající se Projektu s výsledkem neohrožujícím účinnost Kolaudačního rozhodnutí. Budoucí prodávající je v takovém případě povinen vrátit Budoucímu kupujícímu uhrazené Splátky Budoucí kupní ceny v souladu s ustanoveními této Smlouvy, a to do 60 (šedesáti) dnů ode dne ukončení Smlouvy. S výjimkou povinnosti vrátit si poskytnuté plnění Stranám v takovém případě nevznikají žádná práva, včetně (ne však výlučně) práva na náhradu škody či jiné újmy, ani jakákoli jiná práva s výjimkou povinnosti vrátit si poskytnuté plnění, přičemž Strany se těchto práv výslovně vzdávají.

8.4. Dodatečná přiměřená lhůta pro splnění povinnosti. Má-li Budoucí prodávající splnit jakoukoli povinnost z této Smlouvy a ze Smlouvy tato lhůta nevyplývá a Budoucí kupující je oprávněn stanovit pro splnění takovéto povinnosti dodatečnou přiměřenou lhůtu, ujednává se, že tato dodatečná přiměřená lhůta ke splnění takovéto povinnosti Budoucím prodávajícím nesmí být kratší než 60 (šedesát) dnů.

8.5. Vyloučení ustanovení zákona. Strany se dohodly, že (i) práva odstoupit uvedená v tomto článku 8 *(Odstoupení od Smlouvy*) představují jediná a výlučná práva Stran ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní (včetně odstoupení, výpovědi či jinak), (ii) odstoupení z jiného důvodu, než z důvodu uvedeného v tomto článku 8 (*Odstoupení od Smlouvy*) je nepřípustné. Strany se v maximálním rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy vzdávají všech jiných práv ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní.

8.6. Účinnost odstoupení. Za podmínek tohoto článku 8 (*Odstoupení od Smlouvy*) Smlouva zaniká odstoupením dnem, kdy bude písemné Oznámení o odstoupení doručeno druhé Straně. Pro vyloučení pochyb se stanoví, že od této Smlouvy lze odstoupit pouze jako od celku, nikoli od jejích dílčích částí.

8.7. Vracení uhrazených Splátek. V případě odstoupení kteroukoliv ze Stran vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu dosud zaplacenou část Budoucí kupní ceny na základě této Smlouvy sníženou o (i) smluvní pokuty, k nimž vznikl Budoucímu prodávajícímu nárok, a (ii) v případě odstoupení od Smlouvy podle odstavce 8.1. (*Odstoupení ze strany Budoucího prodávajícího*) také o veškeré náklady případně vzniklé v souvislosti s realizací požadovaných Klientských změn a následným uvedením Předmětu budoucí koupě zpět do původního stavu odpovídajícímu Standardnímu vybavení. Budoucí prodávající splní povinnost podle předchozí věty převodem příslušné částky (pokud mu byla jakákoli částka již vyplacena) v souladu s odstavcem 4.4. (*Vracení Budoucí kupní ceny*) nebo, v případě, že Budoucí kupující nečerpal na úhradu Budoucí kupní ceny úvěr, na účet Budoucího kupujícího oznámený pro ten účel Budoucímu prodávajícímu. [Pouze při financování Financující bankou] Budoucí prodávající však není povinen vracet Budoucí kupní cenu ani jakoukoli její část přímo na účet Budoucího kupujícího, dokud: (i) nedojde k výmazu zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy a nebo Financující banka nevystaví prohlášení o budoucím vzdání se takového zástavního práva ve lhůtě 10 (deseti) dnů ode dne vrácení uhrazených záloh na Budoucí kupní cenu nebo jejich části na její účet a (ii) výmazu jakýchkoli dalších práv k Předmětu budoucí koupě zřízených Budoucím kupujícím nebo z důvodů na jeho straně. Za účelem zajištění zániku zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy a jeho výmazu z katastru nemovitostí je Budoucí prodávající oprávněn poukázat potřebnou část uhrazených Splátek odpovídající pohledávce Financující banky za Budoucím kupujícím ze Smlouvy o úvěru přímo na účet Financující banky. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že tato Smlouva je uzavírána v době, kdy Kolaudační rozhodnutí ještě nebylo vydáno a nenabylo účinnosti. Budoucí kupující se zavazuje zdržet se všeho, co by mu mohlo způsobit újmu v případě, že Kolaudační rozhodnutí nenabude účinnosti ve lhůtách uvedených v této Smlouvě. Budoucí kupující se v této souvislosti vzdává veškerých nároků na náhradu škody či jiné újmy souvisejících s odstoupením či jiným zrušením této Smlouvy, či nenabytím účinnosti Kolaudačního rozhodnutí ve lhůtách uvedených v této Smlouvě, to vše s výjimkou nároku na vrácení zaplacené Budoucí kupní ceny podle tohoto odstavce. Budoucí kupující bere na vědomí, že uhrazené Splátky se neúročí.

8.8. Překážky v plnění závazku. 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, 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, či (h) soudní řízení napadající správní akty týkající se Projektu. 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 (jedno sto osmdesát) dnů, projednají Strany další postup a uzavřou ohledně tohoto dalšího postupu dodatek k této Smlouvě. V případě, že se Strany na uzavření dodatku k této Smlouvě nedohodnou, je kterákoli ze Stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

ČLÁNEK 9 – SMLUVNÍ POKUTY

9.1. Porušení Budoucího kupujícího.

(a) Poruší-li Budoucí kupující povinnost:

i. [Pouze při financování Financující bankou] doručit Budoucímu prodávajícímu v souladu s odstavcem 6.1. (*Zajištění*) návrh Zástavní smlouvy řádně podepsaný Budoucím kupujícím a Financující bankou s ověřenými podpisy obsahující ustanovení podle odstavce 6.2. (*Zástavní smlouva*), a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím prodávajícím toto porušení nenapraví, je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den trvání porušení, nejvýše však za 15 (patnáct) kalendářních dnů prodlení, a pokud porušení nenapraví ani po uplynutí 30 (třiceti) dnů od doručení výše uvedeného upozornění Budoucího prodávajícího, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 10 % (deset procent) z Budoucí kupní ceny; nebo

ii. uzavřít Kupní smlouvu do 30 (třiceti) dnů od doručení výzvy na emailovou adresu Budoucího kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy, ačkoli byl řádně vyzván v souladu s odstavcem 5.1. Smlouvy, a ani v náhradním termínu stanoveném Budoucím prodávajícím Kupní smlouvu neuzavře, je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500 Kč (pět set korun českých) za každý započatý den trvání porušení, nejvýše však za 15 (patnáct) kalendářních dnů prodlení, a pokud porušení nenapraví ani po uplynutí 15 (patnácti) dnů, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 10 % (deset procent) z Budoucí kupní ceny.

(b) V případě prodlení Budoucího kupujícího s úhradou jakékoliv částky podle této Smlouvy déle než 5 (pět) kalendářních dnů je Budoucí kupující povinen platit Budoucímu prodávajícímu počínaje 6. (šestým) kalendářním dnem smluvní pokutu ve výši 0,05 % (pět setin procenta) z dlužné částky za každý započatý den prodlení. V případě, že Budoucí kupující hradí některou Splátku Budoucí kupní ceny nebo její část úvěrem JRD.HYPO a současně prodlení nezaviní svým jednáním či opomenutím, toto ustanovení se, výhradně ve vztahu k takové Splátce, případně její části, nepoužije.

(c) V případě prodlení Budoucího kupujícího s úhradou jakékoliv částky podle této Smlouvy déle jak 35 (třicet pět) kalendářních dnů od její splatnosti, je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu počínaje 36. (třicátým šestým) dnem po splatnosti příslušné částky smluvní pokutu ve výši 10 % (deset procent) z Budoucí kupní ceny. Vznikem nároku na smluvní pokutu dle tohoto ujednání, se staví nárok Budoucího prodávajícího na smluvní pokutu dle předcházejícího odstavce a Budoucímu prodávajícímu vedle smluvní pokuty dle tohoto odstavce náleží i smluvní pokuta za 6. až 35. den prodlení ve výši dle předcházejícího odstavce. V případě, že Budoucí kupující hradí některou Splátku Budoucí kupní ceny nebo její část úvěrem JRD.HYPO a současně prodlení nezaviní svým jednáním či opomenutím, toto ustanovení se, výhradně ve vztahu k takové Splátce, případně její části, nepoužije.

(d) V případě porušení povinnosti nepohybovat se vyjma touto smlouvou povolených situací po stavbě ve smyslu odstavce 6.9 výše vznikne Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (padesát tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení.

9.2. Porušení Budoucího prodávajícího.

(a) Poruší-li Budoucí prodávající povinnost:

i. [Pouze při financování Financující bankou] doručit Budoucímu kupujícímu uzavřenou Zástavní smlouvu v souladu s odstavcem 6.2. (*Zástavní smlouva*), a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemné výzvy Budoucím kupujícím toto porušení nenapraví, je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den trvání porušení; nebo

ii. uzavřít Kupní smlouvu v termínu stanoveném v písemné výzvě Budoucího kupujícího doručené v souladu s odstavcem 5.2., a ani v náhradním termínu stanoveném Budoucím kupujícím Kupní smlouvu neuzavře, je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500 Kč (pět set korun českých) za každý započatý den trvání porušení.

9.3. Samostatný nárok na náhradu škody. Povinnost zaplatit smluvní pokutu vzniká bez ohledu na to, zda Strana porušující tuto Smlouvu porušení povinnosti zavinila, zda vznikla v důsledku takového porušení druhé Straně škoda i bez ohledu na to, zda druhá Strana od Smlouvy později odstoupí v souladu s článkem 8 **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**(*Odstoupení od Smlouvy*). Porušení jakékoli povinnosti dle této Smlouvy nezakládá nárok na náhradu škody vedle nároku na smluvní pokuty výslovně sjednané.

ČLÁNEK 10 – ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

10.1. Právo. Práva a povinnosti Stran z této Smlouvy se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

10.2. Uplatnění nároku na uzavření Kupní smlouvy u soudu. Pokud kterákoli ze Stran nesplní svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu podle odstavce 5.1. nebo 5.2. této Smlouvy, je druhá neporušující Strana oprávněna se do 1 (jednoho) roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím.

10.3. Doručování. Veškerá oznámení, výzvy, návrhy nebo sdělení podle této Smlouvy se doručují primárně e-mailem, v případě nepotvrzení převzetí e-mailu adresátem ve lhůtě 10 (deseti) kalendářních dnů, pak doporučenou poštou nebo v České republice zavedenou kurýrní službou, a to na adresy příslušné Strany uvedené v záhlaví Smlouvy. Oznámení, výzvy, návrhy nebo sdělení podle této Smlouvy doručovaná Budoucím prodávajícím Budoucímu kupujícímu se doručují také prostřednictvím Klientského portálu. Doručením se v případě doručování doporučenou poštou rozumí převzetí Oznámení nebo jiné písemnosti druhou Stranou nebo třetí den jeho uložení na poště. Doručením pro účely této Smlouvy se rovněž rozumí vyzvednutí nebo předání oznámení nebo sdělení v sídle Budoucího prodávajícího na adrese uvedené v záhlaví této Smlouvy.

10.4. Důvěrná povaha Informací. Všechny Informace, se kterými se kterákoliv Strana seznámila nebo se je dozvěděla v souvislosti s touto Smlouvou a jejím předmětem, budou považovány za důvěrné a Strany o nich zachovají mlčenlivost, přičemž (i) budou použity pouze pro účely uvedené v této Smlouvě a (ii) nebudou reprodukovány ani sdělovány třetím stranám. Tento odstavec 10.4. se nevztahuje na (i) Informaci, která je nebo se stala veřejně známou jinak než v důsledku porušení povinnosti druhou Stranou, (ii) Informaci, která byla známa druhé Straně před jejím zpřístupněním předávající Stranou a druhá Strana nebyla ohledně takové Informace vázána povinností mlčenlivosti, (iii) sdělení či předání takové Informace zaměstnancům, zástupcům, poradcům a společníkům nebo akcionářům Strany, kteří jsou vázáni povinností mlčenlivosti ohledně zpřístupněné Informace a (iv) případy, kdy sdělení takové Informace Straně ukládá právní předpis. Tento odstavec 10.4. (*Důvěrná povaha Informací*) platí i po jakémkoliv ukončení této Smlouvy, a to po dobu 5 (pěti) let od takového ukončení.

10.5. SVJ a první záloha na služby. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že v souvislosti s budoucím vlastnictvím k Předmětu budoucí koupě bude povinen hradit SVJ měsíčně zálohy na náklady spojené s údržbou a správou Budovy a Společných částí, a za služby spojené s užíváním Jednotky, a to ve výši a způsobem stanoveným SVJ. Budoucí kupující je povinen uhradit před uzavřením Kupní smlouvy na bankovní účet SVJ, který mu bude oznámen přes

Klientský portál, první zálohu na služby ve výši 10 000 Kč (deset tisíc korun českých) za účelem pokrytí nákladů za služby uvedené v předchozí větě spojené s užíváním Předmětu budoucí koupě Budoucím kupujícím po jeho převzetí. Takto uhrazená záloha bude řádně vyúčtována ze strany SVJ při prvním provedení vyúčtování záloh Budoucího kupujícího za služby za uplynulý kalendářní rok.

10.6. Ochrana osobních údajů. Budoucí kupující-fyzická osoba potvrzuje, že byl Budoucím prodávajícím informován ve smyslu Nařízení 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) a ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů , o skutečnostech týkajících se zpracování jeho osobních údajů v databázi Budoucího prodávajícího, nakládání s nimi a jejich využití za účelem plnění této Smlouvy a na ni navazujících smluv, a dále také souvisejících úkonů, a to po dobu, která je k takovému zpracování nezbytně nutná. Bližší informace o zpracování osobních údajů jsou dostupné na webových stránkách: https://www.jrd.cz/ochrana-osobnich-udaju.

10.7. Změna zákona. 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 změnit text Kupní smlouvy tak, aby byl v souladu s platnou právní úpravou, avšak co nejvíce zachoval koncept založený touto Smlouvou a respektoval záměry a cíle Stran vtělené do této Smlouvy.

10.8. Další ujištění. Strany se zavazují podepsat všechny dokumenty a učinit veškeré další úkony nutné nebo vhodné k dosažení účelu této Smlouvy. V případě, že na straně Budoucího kupujícího vystupuje více osob, jsou tyto osoby z této Smlouvy oprávněny a povinny společně a nerozdílně.

10.9. Vzdání se práv. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva. To neplatí pro případ uvedený v odstavci 8.3. této Smlouvy.

10.10. Převzetí nebezpečí změny okolností. Strany se dohodly, že ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 občanského zákoníku na sebe přebírají nebezpečí možné změny okolností.

10.11. Případná neúčinnost nebo neplatnost. Kdykoli je to možné, každé ustanovení Smlouvy bude vykládáno takovým způsobem, aby bylo účinné a platné podle příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky. Bude-li některé ustanovení Smlouvy nevymahatelné či neplatné, toto ustanovení bude neúčinné pouze v rozsahu této nevykonatelnosti či neplatnosti, a ostatní ustanovení Smlouvy budou nadále plně platná, účinná a vymahatelná. V případě takovéto nevykonatelnosti nebo neplatnosti budou Strany jednat v dobré víře, aby se dohodly na změnách nebo doplňcích Smlouvy, jež jsou nezbytné k dosažení záměru Smlouvy ve světle takovéto nevykonatelnosti či neplatnosti.

10.12. Řešení sporů. K řešení případných sporů vyplývajících z této Smlouvy jsou příslušné soudy České republiky. Je-li Budoucím kupujícím spotřebitel, subjektem zajišťujícím mimosoudní řešení spotřebitelských sporů z této Smlouvy je Česká obchodní inspekce (https://www.coi.cz/mimosoudni-reseni-spotrebitelskych-sporu-adr/).

10.13. Úplná smlouva. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy.

10.14. Změny a dodatky. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami, to neplatí v případě uzavřeného Protokolu klientských změn, který má charakter dodatku k této Smlouvě, je-li podepsán Budoucím kupujícím a osobou pověřenou Budoucím prodávajícím ke koordinaci klientských změn.

10.15. VARIANTA PODEPISOVÁNÍ S FO-SPOTŘEBITELEM OSOBNĚ VYTIŠTĚNÉ SMLOUVY: Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které mají platnost originálu, přičemž Budoucí prodávající i Budoucí kupující obdrží po jednom stejnopisu. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření – vlastnoručním podpisem poslední ze Stran. / VARIANTA PODEPISOVÁNÍ S FO-SPOTŘEBITELEM ELEKTRONICKY DISTANČNĚ: Tato Smlouva je uzavřena distančně prostřednictvím podpisového systému Signi, který umožňuje uzavření smlouvy elektronicky na dálku s využitím ověření identity a uchováním datového záznamu. Současně se zasláním této Smlouvy Budoucí kupující obdržel předsmluvní informace v souladu s ustanovením § 1820 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, včetně formuláře k uplatnění práva na odstoupení od této Smlouvy bez udání důvodu ve lhůtě 14 dnů ode dne jejího uzavření. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti připojením podpisu poslední ze Stran. VARIANTA PODEPISOVÁNÍ S FO-SPOTŘEBITELEM OSOBNĚ ELEKTRONICKY V JRD KANCELÁŘI: Strany potvrzují, že obsah této Smlouvy byl sjednán a Smlouva uzavřena v obchodních prostorech Budoucího prodávajícího na adrese Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10. Smlouva byla oběma Stranami podepsána prostřednictvím podpisového systému Signi, který umožňuje uzavření smlouvy elektronicky s využitím ověření identity a uchováním datového záznamu, přímo na místě jednání za osobní přítomnosti Stran, a nebyla tak uzavřena distančním způsobem ve smyslu § 1824 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti připojením podpisu poslední ze Stran. / VARIANTA PODEPISOVÁNÍ S PRÁVNICKOU OSOBOU OSOBNĚ VYTIŠTĚNÉ SMLOUVY: Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které mají platnost originálu, přičemž Budoucí prodávající i Budoucí kupující obdrží po jednom stejnopisu. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření – vlastnoručním podpisem poslední ze Stran. / VARIANTA PODEPISOVÁNÍ S PRÁVNICKOU OSOBOU ELEKTRONICKY OSOBNĚ NEBO DISTANČNĚ: Tato Smlouva byla oběma Stranami podepsána elektronicky prostřednictvím podpisového systému Signi, který umožňuje uzavření smluvní dokumentace na dálku s využitím ověření identity a uchováním datového záznamu. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti připojením podpisu poslední ze Stran.

10.16. Přílohy. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:

Příloha 1: Půdorysný plán Jednotky a vymezení Parkovacího stání a Sklepa
Příloha 2: Standardní vybavení
Příloha 3: Pravidla zadání a realizace klientských změn
Příloha 4: Plná moc pro Michaelu Lukander
Příloha 5: Vzorové znění Kupní smlouvy

/PODPISY STRAN SE NACHÁZEJÍ NA NÁSLEDUJÍCÍ STRANĚ SMLOUVY/

Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU

PODPISOVÁ STRANA SMLOUVY O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

V Praze dne _____

Budoucí prodávající

Podpis: _____
Vertexity s.r.o.
Michaela Lukander,
na základě plné moci

V Praze dne _____

Budoucí kupující

Podpis: _____
Jméno a příjmení klienta

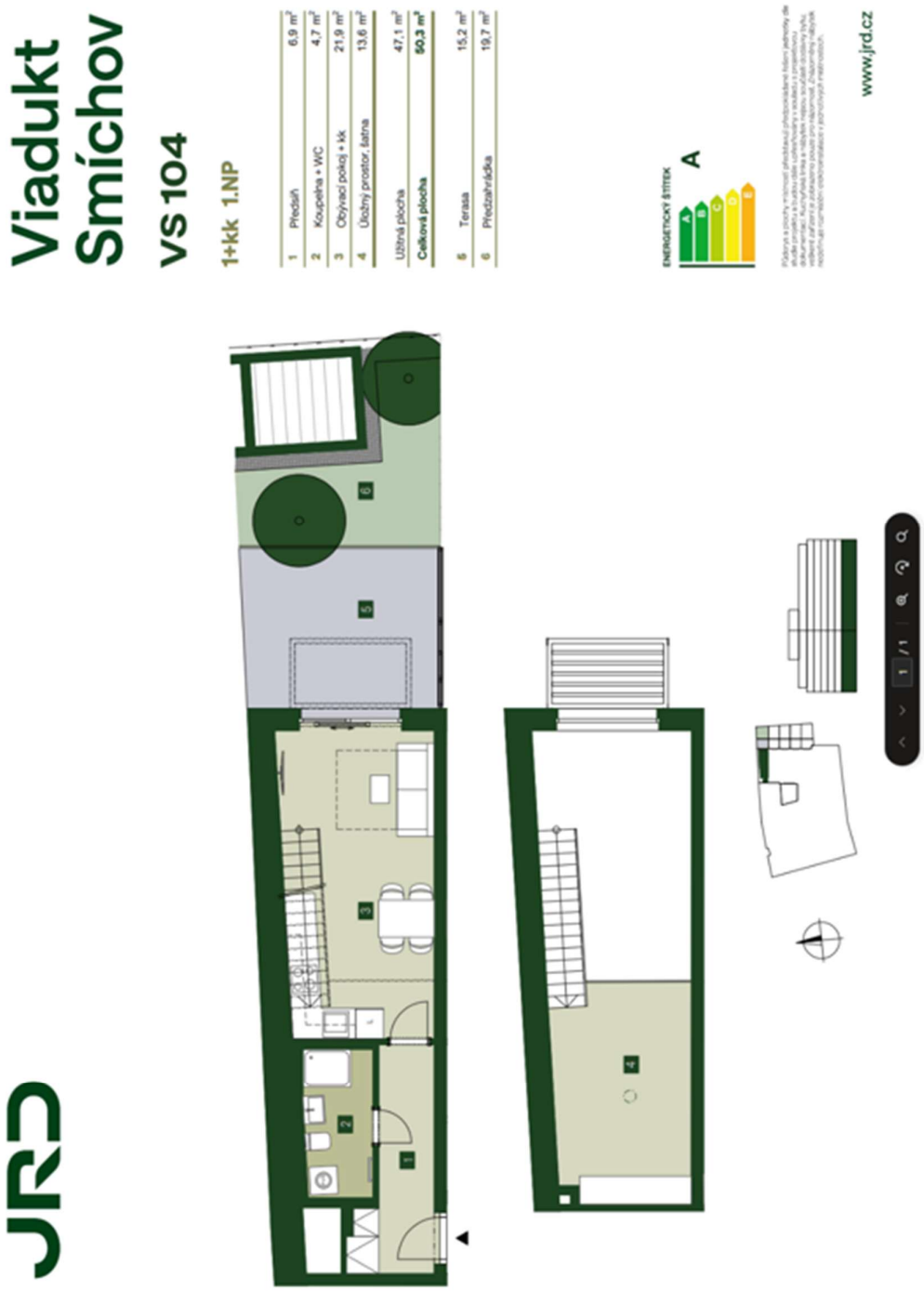
Podpis: _____
Jméno a příjmení klienta

Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU

Příloha 1

PŮDORYSNÝ PLÁN JEDNOTKY
A VYMEZENÍ PARKOVACÍHO STÁNÍ A SKLEPA



Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU



Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU



Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU

Viadukt Smíchov

3.PP

www.jrd.cz



JRD

Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU

Příloha 2

STANDARDNÍ VYBAVENÍ – VIADUKT SMÍCHOV

BYTY

1. KOUPELNY, TOALETY – ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY, DLAŽBY A OBKLADY

a) ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY

- umyvadlo keramické
- umyvadlová stojánková baterie páková, chrom
- umývátko na toaletě keramické
- umývátková stojánková baterie páková, chrom
- vana smaltovaná (pouze ve vybraných jednotkách)
- vanová baterie nástěnná páková, chrom + vanový set (pouze ve vybraných jednotkách)
- vanička sprchová smaltovaná, rozměry dle dispozice bytu (pouze ve vybraných jednotkách)
- sprchová zástěna, čiré sklo, profil stříbrný (pouze ve vybraných jednotkách)
- sprchová baterie nástěnná páková, chrom + sprchový set (pouze ve vybraných jednotkách)
- WC mísa závěsná keramická včetně sedátka soft-close
- splachovací systém, ovládací tlačítko plast
- radiátor koupelnový elektrický, s pevným připojením k EL (řízení a ovládání přes Loxone), rozměry dle dispozice bytu, barva bílá

b) OBKLADY A DLAŽBY

- rektifikované slinuté obklady a dlažby, 60x60 cm, 2 kombinace, Varianta A
- rektifikované slinuté obklady a dlažby, 60x60 cm, 2 kombinace, Varianta B

2. DVEŘE A PODLAHY

a) VSTUPNÍ BYTOVÉ DVEŘE

- plné, falcové, s povrchovou úpravou CPL, bezpečnostní tř. 3 s bezpečnostním zámkem, požárně odolné, zárubeň ocelová, kování koule-klika, výška 210 cm, barva vnější dle návrhu architekta, barva vnitřní bílá

b) VNITŘNÍ BYTOVÉ DVEŘE

- plné, bezfalcové, s povrchovou úpravou CPL, obložkové zárubně, rozetové kování, světlá výška 210 cm
- dveře do obývacího pokoje s prosklením (dle dispozice bytu)

c) NÁŠLAPNÉ VRSTVY PODLAH

- koupelna, WC, komora s pračkou: viz OBKLADY a DLAŽBY
- obývací pokoj, ložnice, pokoje, předsíň, chodba, komora bez pračky: vinylová lepená podlaha v dekoru dřeva, 4 odstíny, vč. obvodových lišt, barva bílá

3. PRVKY A TECHNOLOGIE

a) OKNA

- okna plastová s izolačním trojsklem, barva rámu vnější dle návrhu architekta, barva rámu vnitřní bílá

- vnitřní parapetní desky laminované, barva bílá

b) STÍNĚNÍ

- kastlíky s osazenými vnějšími žaluziemi na vybraných oknech
- ovládání venkovních žaluzií tlačítkem Loxone a přes aplikaci

c) VZDUCHOTECHNIKA

- řízené větrání s rekuperací tepla z odpadního vzduchu, rozvody větracího vzduchu v podhledech bytu
- 1x čidlo měření koncentrace CO2
- ovládání přes aplikaci

d) VYTÁPĚNÍ

- stropní teplovodní vytápění a přichlazování ve všech obytných místnostech (zabudované v konstrukci stropu), řízení pomocí chytré domácnosti Loxone. U bytů v 1.NP je stropní vytápění/chlazení nahrazeno kombinací podlahového topení a radiátorů.
- koupelny jsou vytápěny elektrickým topným žebříkem řízeným pomocí chytré domácnosti Loxone

e) CHLAZENÍ

- stropní vodní přichlazování jako součást teplovodního vytápění ve všech obytných místnostech (zabudované v konstrukci stropu), řízení pomocí chytré domácnosti Loxone, vyjma bytů v 1.NP.
- projekční příprava na osazení chladících jednotek ve vybraných jednotkách v 6.NP a 7.NP dle projektové dokumentace

f) MÉDIA

- centrální příprava teplé užitkové vody
- zdroj tepelné energie – hlavní zdroj tepelná čerpadla země-voda, záložní zdroj plynové kondenzační kotle
- samostatné měření všech médií (vody, elektřiny a tepla, chladu) pro každý byt, s dálkovým odečtem

g) SLABOPROUD

- 1x zásuvka STA v obývacím pokoji
- datová zásuvka ve všech obytných místnostech
- tlačítka Loxone Touch Tree s funkcí pro ovládání žaluzií a s čidly teploty, vlhkosti nebo CO2 (ve vybraných místnostech)
- domovní telefon přes aplikaci Loxone

h) SILNOPROUD

- vypínače a zásuvky v rozsahu dle projektové dokumentace
- v prostoru kuchyňské linky jsou jednotlivé elektrické okruhy zakončeny v jednom místě
- svítidla v bytech nejsou součástí standardní dodávky, pouze připravenost pro osazení svítidel

i) INSTALACE

- příprava pro napojení automatické pračky a sušičky dle projektové dokumentace (komora nebo koupelna)
- v prostoru kuchyňské linky zaslepené vývody teplé a studené vody, kanalizace připravena pro možnost napojení rozvodu pro dřez a myčku

j) CHYTRÁ DOMÁCNOST

- každý byt je vybaven komponenty chytré domácnosti Loxone, na které jsou napojeny:
  - venkovní žaluzie – kompletní řízení
  - vytápění / přichlazování – kompletní řízení vč. řízení topné patrony v koupelnovém žebříku
  - větrací systém s rekuperací – řízení VZT jednotky a měření koncentrace CO2 v ložnici
  - tlačítko Loxone Touch Tree – měření teploty a vlhkosti
  - detektor kouře
  - domovní telefon
  - ovládání prvků chytré domácnosti je přes aplikaci

4. VENKOVNÍ SOUKROMÉ PROSTORY

a) BALKÓNY/LODŽIE

- nášlapná vrstva z keramické dlažby
- osvětlení a elektrická zásuvka

b) TERASY

- nášlapná vrstva z keramické dlažby
- osvětlení a elektrická zásuvka
- mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici

c) PŘEDZAHRÁDKY

- nášlapná vrstva z betonové dlažby (v rozsahu dle projektové dokumentace)
- osvětlení a elektrická zásuvka
- mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici
- pevný slunolam u bytů v 1.NP v rozsahu dle projektové dokumentace, změna umístění není možná
- ozeleněné plochy s travním osivem, výsadba zelených plotů nebo popínavé zeleně
- předzahrádky odděleny plotovými dílci z pletiva

5. STAVEBNÍ KONSTRUKCE

- železobetonový konstrukční systém kombinovaný se zdícími prvky z vápenopískových bloků, železobetonové monolitické stropy
- obvodové stěny podzemních pater vyhotovené jako monolitické trvalé podzemní stěny (tzv. milánské stěny) bez další povrchové úpravy ponechané jako architektonický prvek, tzn. včetně barevné nehomogenity, rozdílné textury, nerovného povrchu, pórovitosti, pracovních spár a drobných dutin
- mezibytové stěny vyzdívané z vápenopískových bloků nebo železobetonové
- obvodový plášť z vápenopískových bloků nebo z železobetonu s tepelnou izolací na některých fasádách opatřen LOP
- příčky ze zděných vápenopískových bloků
- hladké sádrové nebo vápenosádrové omítky
- dvojnásobná malba v bílém tónu
- podhledy ze sádrokartonové konstrukce (v rozsahu dle projektové dokumentace)

SPOLEČNÉ PROSTORY

1. SPOLEČNÉ PROSTORY

- železobetonová konstrukce schodiště, akusticky oddělená od ostatních konstrukcí domu

- keramická protiskluzová dlažba na společných chodbách
- Povrch schodišť, mezipodest a podest opatřen finální stěrkou případně dlažbou
- vnitřní svítidla s úspornými LED zdroji
- bezbariérový výtah
- poštovní schránky, čistící zóny, zvonkové tablo
- panely FVE pro společnou spotřebu domu na střeše 7.NP
- prostor na odpadové hospodářství
- pobytová střecha s posezením a pergolou
- kolárna
- využití dešťové vody pro závlahu společné střechy

2. SKLEPY

- podlaha s epoxidovou stěrkou nebo polyuretanovou stěrkou
- příčky zděné nebo monolitické, ukončené cca 20-30 cm pod stropem, bez omítky
- povrch obvodových podzemích stěn opatřený bezprašným nátěrem, charakter povrchu viz stavební konstrukce
- v prostoru sklepa mohou být vedeny rozvody médií
- dveře jednokřídlé plné falcové

3. GARÁŽE

- podlahy s epoxidovou nebo polyuretanovou stěrkou
- vjezd do společných garáží bude uzavřen sekčními garážovými vraty
- stání budou vyznačena a číslována; v prostoru vyhrazeného garážového stání mohou být vedeny rozvody médií
- parkovací stání budou mít možnost osazení wallboxu pro nabíjení elektromobilů
- průjezdná výška dle normy

4. ZABEZPEČENÍ

- vstupní dveře do objektu a výplně otvorů v přízemních mezonetových bytech a v bytech v 2.NP s terasami přístupnými ze střechy nad komerční jednotkou K24 jsou opatřeny bezpečnostním sklem
- kamery (autonomní se záznamem na SD kartu nebo záznamové zařízení) umístěné u vstupů do objektu, v garáži u výjezdu
- bezpečností dveře do sklepů ze společných prostor (tř. 2)

UPOZORNĚNÍ:

Prodávající si vyhrazuje právo nahradit výše uvedené materiály a zařizovací předměty (typy, série apod.) jinými, které budou mít obdobné nebo lepší technické parametry. Jedná se například o případy, kdy uvedené materiály nebo zařizovací předměty budou v době realizace stavby vyřazeny z výroby nebo nebudou k dispozici z jiného důvodu

Příloha 3

PRAVIDLA PRO ZADÁNÍ KLIENTSKÝCH ZMĚN

(dále jen Pravidla KZ)

Developer: Vertexity s.r.o., se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČO: 21467391

(dále jen Developer)

Manažer KZ: Ing. Lukáš Veselý, manažer klientských změn JRD

(dále jen Manažer KZ)

Tato Pravidla KZ určují způsob, podmínky a termíny, za kterých je možné provádět úpravy v bytových jednotkách projektu Viadukt Smíchov (dále jen klientské změny nebo KZ), a způsob úhrady nákladů, které s jejich přípravou a provedením souvisí.

I. ZPŮSOB UPLATNĚNÍ KLIENTSKÝCH ZMĚN

1. Proces klientských změn bude započat k datu, které Developer oznámí Budoucímu kupujícímu po podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní (dále jen „SOSB“).
2. Detailní požadavky KZ projednává Budoucí kupující osobně, popř. v zastoupení, popř. dle dohody e-mailem, s Manažerem KZ. Veškerá oznámení, výzvy a dokumenty týkající se KZ mohou být doručovány e-mailem na adresu Budoucího kupujícího uvedenou v záhlaví SOSB nebo prostřednictvím Klientského portálu. Oznámení doručovaná prostřednictvím Klientského portálu se shodně s úpravou v SOSB považují za doručená třetím dnem po odeslání notifikačního e-mailu.
3. Požadované KZ se týkají výběru materiálů, realizace rozvodů instalací pro napojení kuchyňské linky, elektromobility a klimatizace.
4. Veškeré požadavky na provedení KZ musí být uplatněny a uzavřeny nejpozději v termínech harmonogramu výstavby dle článku III. těchto Pravidel a dle popsaného postupu dle článku V. těchto Pravidel KZ.
5. Schůzky s Manažerem KZ probíhají v prostorách Zákaznického centra Developera, viz článek V. těchto Pravidel KZ.
6. V rámci KZ lze vybírat pouze vybavení (obklady, dlažby, sanita, podlahové krytiny, dveře, aj.) výlučně z nabídky Developera.
7. Dodatkem k SOSB se pro účely těchto Pravidel KZ rozumí Protokol klientských změn ve smyslu SOSB, který má povahu dodatku k SOSB a je uzavřen podpisem Budoucího kupujícího a Manažerem KZ.

II. TYPY KLIENTSKÝCH ZMĚN

1. **Podle typu jsou KZ rozděleny do kategorií:**

   KZ 1 **kompletace rozvodů instalací pro napojení kuchyňské linky**

   KZ 2 **výběr obkladů, dlažeb, zařizovacích předmětů, vodovodních armatur, podlahových krytin a vnitřních dveří z nabídky Developera**

   KZ 3 **instalace wallboxu**

   KZ 4 **klimatizace**

KZ 1 kompletace rozvodů instalací pro napojení kuchyňské linky

KZ 1 zahrnuje návrh a realizaci rozvodů pro napojení kuchyňské linky – vývodů vody, kanalizace a prvků elektroinstalací silnoproudu.

Klientský poplatek za zpracování dokumentace KZ 1:	*12 100,- Kč (včetně DPH)*
Hodinová sazba projektových a koordinačních prací:	*1 815,- Kč (včetně DPH)*
Záloha na provedení KZ 1:	*100 % ceny*

Práce nad rámec zpracování dokumentace KZ 1 hrazené hodinovou sazbou budou Budoucímu kupujícímu předem odhadnuty (postačí e-mailem nebo prostřednictvím Klientského portálu).

KZ 2 výběr obkladů, dlažeb, zařizovacích předmětů, vodovodních armatur, podlahových krytin a vnitřních dveří z nabídky Developera

KZ 2 zahrnuje výběr obkladů, dlažeb, zařizovacích předmětů, vodovodních armatur, podlahových krytin a vnitřních dveří (bez změny velikosti dveřního otvoru a směru otevírání) zařazených do standardního provedení, případně do nadstandardního příplatkového provedení z nabídky Developera.

Klientský poplatek za zpracování dokumentace KZ 2:	*0 Kč*

KZ 3 instalace wallboxu

KZ 3 zahrnuje instalaci a napojení wallboxu u Parkovacího stání. Developer není povinen požadavku na KZ 3 vyhovět, zejména není-li jeho realizace možná z technických důvodů, z důvodu rozporu s platnými právními předpisy, z důvodu kapacity elektrické přípojky nebo porušil-li by Developer jeho realizací své závazky vůči třetím osobám; odmítnutí požadavku není důvodem k odstoupení od SOSB.

Klientský poplatek za zpracování dokumentace KZ 3:	*dle Ceníku víceprací klientských změn dodavatele stavby*

KZ 4 klimatizace

KZ 4 zahrnuje provedení vnitřní klimatizace v obytných místnostech bytové jednotky dle projektové dokumentace developera, včetně jejího zprovoznění. Klimatizaci je možné realizovat pouze ve vybraných bytech 1. NP, 6. NP a 7. NP. Venkovní klimatizační jednotka bude umístěna na lodžii/terase náležící k bytové jednotce. Změna poloh vnitřních splitových jednotek není možná.

Klientský poplatek za zpracování dokumentace KZ 4:	*dle Ceníku víceprací klientských změn dodavatele stavby*

III. TERMÍNY KLIENTSKÝCH ZMĚN

1. Pro plynulou a bezproblémovou realizaci požadavků na KZ je nutné dodržovat harmonogram výstavby. Na základě harmonogramu výstavby jsou určeny nejzazší možné termíny objednávky a uzavření klientských změn po termínových sekcích, které korespondují s jednotlivými kategoriemi KZ. Objednávkou se rozumí předání všech požadavků klientských změn Manažerovi KZ. Konkrétní termíny jednotlivých termínových sekcí stanoví Developer podle aktuálního harmonogramu výstavby a zveřejní je v Klientském portálu. Dojde-li ke změně harmonogramu výstavby, je Developer oprávněn termíny odpovídajícím způsobem upravit a změnu oznámit týmž způsobem. Uzavřením se rozumí podepsání Dodatku k SOSB, viz čl. V. těchto Pravidel KZ.

   Termínové sekce pro jednotlivé kategorie klientských změn budou doplněny dle harmonogramu výstavby v klientském portálu https://moje.jrd.cz/.

2. Při nedodržení těchto termínů není možné KZ realizovat viz odst. 6 článku IV. těchto Pravidel KZ a Manažer KZ má právo na odmítnutí požadavku KZ a dokumentaci KZ dále nezpracovávat.

IV. NEPOVOLENÉ KLIENTSKÉ ZMĚNY

1. Předmětem KZ nemohou být změny, které jsou v rozporu s platnými normami, předpisy a legislativou.
2. Předmětem KZ nemohou být změny v rozporu nebo s dopadem do vydaného stavebního povolení daného projektu.
3. Předmětem KZ nemohou být změny, které jsou v rozporu s technickým a technologickým řešením daného projektu.
4. Předmětem KZ nemohou být změny dispozičního řešení bytu. Není povoleno zasahovat do uspořádání bytových příček, obvodových a nosných konstrukcí domu, do instalačních šachet, do konstrukcí a vybavení společných prostor, do rozměrů, umístění a typu provedení oken a balkonových dveří. Není povolen jakýkoli zásah do konstrukce střechy a fasády a měnit požárně bezpečnostní řešení stavby.
5. Předmětem KZ nemohou být změny v rozvodech instalací, vyjma kompletace rozvodů pro napojení kuchyňské linky a provedení klimatizace v obytných místnostech bytové jednotky dle projektové dokumentace Developera. Není povoleno zasahovat do umístění a počtu zařizovacích předmětů, vývodů vody a kanalizace, vzduchotechniky, rekuperace, topení, změny kabeláží, vývodů nebo koncových prvků elektroinstalací silnoproudu a slaboproudu.
6. Předmětem KZ nemohou být změny, které by mohly ohrozit včasné dokončení stavby a termín kolaudace anebo předání jednotlivých jednotek ostatním klientům.
7. Není povoleno individuální dodání jakéhokoli materiálu Budoucím kupujícím s požadavkem jeho instalace. Budoucí kupující si vybírá pouze z materiálů nabídnutých Developerem.
8. Předmětem KZ nemohou být změny zhoršující akustické parametry objektu, zejména mezibytových stěn.
9. Na realizaci KZ nemá Budoucí kupující právní nárok. Odmítnutí požadavku na KZ není důvodem k odstoupení od SOSB ze strany Budoucího kupujícího.

V. POSTUP KLIENTSKÝCH ZMĚN

1. Po zahájení procesu klientských změn Budoucí kupující kontaktuje Manažera KZ za účelem domluvení úvodní schůzky v Zákaznickém centru Developera.

   Zákaznické centrum Developera:

   Korunní 810/104
   101 00 Praha 10 – Vinohrady

   Kontaktní údaje pro sjednání osobní schůzky:

   Manažer KZ: Ing. Lukáš Veselý, tel: +420 770 397 283, e-mail: lukas.vesely@jrd.cz

   Schůzku je nutné dohodnout předem.

2. Manažer KZ seznámí Budoucího kupujícího s procesem klientských změn a jednotlivými kategoriemi KZ. Pokud Budoucí kupující nemá v úmyslu využít možnosti klientských změn v kategorii KZ 1, dojde mezi Budoucím kupujícím a Developerem ke sjednání a podpisu **Dodatku k SOSB**, který bude zahrnovat Rekapitulaci KZ. Po podpisu Dodatku k SOSB následují kroky uvedené v bodech č. 7., 8. a 9. tohoto Postupu klientských změn.
3. V případě zájmu Budoucího kupujícího o vstup do kategorie klientských změn KZ 1 dojde nejpozději v termínech stanovených harmonogramem (viz článek III. těchto Pravidel KZ) ke

sjednání **Objednávky KZ**. Ke zpracování dokumentace klientské změny dojde až po úhradě jednorázového nevratného poplatku dle Objednávky KZ na účet Developera. Po úhradě poplatku (úhradou se rozumí připsání odpovídající částky na účet Developera) bude na základě zadání Budoucího kupujícího dopracována změnová dokumentace včetně ocenění dle Ceníku víceprací klientských změn dodavatele stavby.

4. Po prvních jednáních s Manažerem KZ a zadání požadavků KZ je nutné provést i výběr materiálových standardů příslušné jednotky, tedy KZ kategorie KZ 2. Výběr vybavení koupelny, podlah a vnitřních dveří probíhá v zákaznickém centru Developera.

5. Do 7 týdnů od uzavření Objednávky KZ bude Manažerem KZ vyhotoven **Dodatek k SOSB**, který bude obsahovat Rekapitulaci KZ s kompletní dokumentací KZ. Ocenění KZ uvedené v Rekapitulaci KZ je platné 30 dnů od jejího předložení; po marném uplynutí této doby je Developer oprávněn ocenění aktualizovat. Uzavření a požadavek realizace KZ je nutné potvrdit podpisem Dodatku SOSB do 7 dní od předložení, nejpozději však v termínech stanovených harmonogramem, viz článek III. těchto Pravidel KZ.

6. V případě, že bude nutné dříve uzavřít dokumentaci KZ kategorie KZ 1, KZ 2, KZ 3 nebo KZ 4 z důvodů dodržení termínů harmonogramu výstavby, bude Manažerem KZ zpracováno více Rekapitulací KZ a více Dodatků k SOSB.

7. Cena plnění dle Dodatku k SOSB bude Budoucím kupujícím uhrazena nejpozději do 7 dnů od jeho podpisu, přičemž úhradou ceny se rozumí připsání finančních prostředků na účet Developera.

8. K realizaci klientské změny dojde až po úhradě zálohy ve výši 100% ceny za dodávku a provedení KZ dle Dodatku k SOSB na účet Developera.

9. Po úhradě ceny za dodávku a provedení KZ (úhradou se rozumí připsání odpovídající částky na účet Developera) dle Dodatku k SOSB předá Manažer KZ kompletní dokumentaci KZ dodavateli stavby k realizaci.

10. Je-li Budoucí kupující spotřebitelem a je-li Objednávka KZ nebo Dodatek k SOSB uzavírán distančním způsobem nebo mimo obchodní prostory Developera, Budoucí kupující výslovně žádá, aby Developer se zpracováním dokumentace KZ a s realizací KZ začal ještě před uplynutím lhůty pro odstoupení od smlouvy. Budoucí kupující bere na vědomí, že KZ představují dodávku zboží upraveného podle jeho přání a pro jeho osobu, u níž nemá právo odstoupit od smlouvy podle § 1837 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; odstoupí-li přesto Budoucí kupující od smlouvy ve lhůtě, uhradí Developerovi poměrnou část ceny za dosud poskytnuté plnění.

11. Pokud Budoucí kupující nepodepíše Dodatek k SOSB do stanovených termínů, nebo neuhradí částky dle podepsaného Dodatku k SOSB za provedení KZ do dne splatnosti, je Developer oprávněn započíst uhrazený poplatek za zpracování KZ a odměnu za projektové a koordinační práce dle Objednávky KZ na úhradu skutečně vynaložených nákladů spojených s přípravou dokumentace KZ, které Budoucímu kupujícímu vyúčtuje; případný přeplatek Developer vrátí do 30 dnů od vyúčtování. KZ v takovém případě nebude realizována. Tento postup je považován za odstoupení od klientské změny a jednotka bude provedena ve standardu dle určení Developera.

12. Pokud dojde v průběhu výstavby k odstoupení Budoucího kupujícího od smluvního vztahu, Budoucí kupující nemá právo na vrácení úhrad za sjednané a již provedené úpravy v rámci KZ. Developer má dále právo na úhradu nákladů spojených s uvedením jednotky do původního stavu. Prostavěnost a s ní související náklady Developera budou zkalkulovány ke dni účinnosti odstoupení.

13. V případě, že Budoucí kupující požádá o KZ později a rozsah požadavků je v rozporu s termínem zpracování dokumentace KZ a s harmonogramem výstavby, má Developer právo provedení takové

KZ odmítnout. Pokud bude i v případě opožděného podání Budoucího kupujícího žádost o KZ přijata, tzn., že Manažer KZ zpracuje dokumentaci KZ a Developer a dodavatel stavby umožní provedení, může být poplatek za zpracování KZ navýšen. Do cen za provedení KZ budou dále zahrnuty případné vícenáklady spojené se zdržením prací v dané jednotce a s případným vybouráním nebo demontáží již zhotovených prvků, konstrukcí apod.

14. Každou nově požadovanou KZ, kterou bude nutno řešit další Rekapitulací KZ, je nutno považovat za další samostatnou KZ, na kterou se bude opět vztahovat postup dle těchto Pravidel KZ, a to včetně nároků na poplatek za její zpracování apod.

15. Pokud Budoucí kupující ani po vyzvání nesjedná výběr materiálů v kategorii KZ 2, provede tento výběr Developer a jednotka bude dokončena ve standardním provedení.

16. Developer je oprávněn tato Pravidla KZ upravit, rozšířit nebo aktualizovat, je-li to vyvoláno změnou právních předpisů, rozhodnutím orgánu veřejné moci, změnou technického či technologického řešení Projektu, změnou harmonogramu výstavby nebo změnou nabídky dodavatelů. Změna Pravidel KZ se neuplatní na KZ již sjednané v podepsaném Dodatku k SOSB. O změně bude Budoucí kupující předem informován prostřednictvím Klientského portálu. Aktuální znění těchto Pravidel KZ bude k dispozici k nahlédnutí v pracovišti Manažera KZ.

17. Developer si vyhrazuje právo nahradit standardní materiály a zařizovací předměty (typy, série apod.) jinými, které budou mít obdobné nebo lepší technické parametry. Jedná se například o případy, kdy uvedené materiály nebo zařizovací předměty budou v době realizace stavby vyřazeny z výroby nebo nebudou k dispozici z jiného důvodu. O takovéto změně bude Budoucí kupující Developerem informován.

Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU

Příloha 4

PLNÁ MOC

Plná moc

společnost

Vertexity s.r.o., se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČO: 214 67 391, zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 402360 (dále jen „**zmocnitel**")

tímto zmocňuje

Michaelu Lukander, narozenou 27.11.1971,
bytem V Zahradách 800, 252 41 Dolní Břežany
(dále jen „**zmocněnec**")

ke všem právním jednáním jménem zmocnitele souvisejícím s prodejem jednotek, které vzniknou výstavbou obytného komplexu nazvaného „Viadukt Smíchov" a realizovaného zmocnitelem mj. na pozemku parc. č. 545/5 v k. ú. Smíchov, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**jednotky**").
Zmocněnec je zejména oprávněn:

- sjednávat a uzavírat rezervační smlouvy ohledně jednotek;
- sjednávat a uzavírat smlouvy o uzavření budoucích smluv o koupi jednotek;
- projednat s financující bankou kupujícího podmínky a postup zřízení zástavního práva a případných dalších omezení k jednotkám;
- projednat a uzavřít s financující bankou kupujícího podmínky, jakož i konkrétní znění příslušné zástavní smlouvy, na základě které bude zřízeno zástavní právo, právo zákazu zcizení a zatížení, případně též další omezení k jednotkám;
- uzavírat smlouvy, na základě kterých bude zřízeno zástavní právo a případně také právo zákazu zcizení a zatížení a/nebo též další omezení k jednotkám a dále k podpisu a podání návrhu na vklad zástavního práva a případných dalších omezení do katastru nemovitostí a zastupovat zmocnitele v řízení před příslušným katastrálním úřadem;
- k podpisu kupních smluv na prodej jednotek a k podpisu návrhů na vklad vlastnického práva k jednotkám ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí;
- k podpisu smluv o zřízení věcných břemen a dalším zatížením k pozemkům a jednotkám;
- k podpisu a podání návrhu na vklad prohlášení vlastníka vymezující jednotky;
- k zastupování ve všech řízeních týkajících se výše uvedených jednotek a pozemků, zejména v řízeních o vkladu práv do katastru nemovitostí;
- sjednávat a uzavírat smlouvy o úschově kupní ceny jednotky nebo její části s bankami, notáři a advokáty;
- jakož i dalším jednáním potřebným ve věci prodeje jednotek výslovně neuvedeným v této plné moci.

Za výše uvedeným účelem je zmocněnec oprávněn zastupovat zmocnitele a činit jeho jménem všechny právní jednání související se shora uvedeným účelem plné moci. Zmocněnec je oprávněn bez omezení přejímat doručenou poštu, podepisovat, podávat návrhy a žádosti a nabídky, spolu s oprávněním je odvolávat, vymáhat nároky a uznávat je, přijímat plnění, uznávat jej a potvrzovat, činit prohlášení, uzavírat smlouvy a dohody jakéhokoliv druhu, podávat opravné prostředky včetně odvolání nebo námitek, přijímat hotovost a jiné finanční nástroje a platit poplatky.
Zmocněnec může zmocnit v rozsahu této plné moci i další osoby. Další zmocněnci mohou v rozsahu této plné moci jednat samostatně. Tato plná moc je udělena na dobu neurčitou.

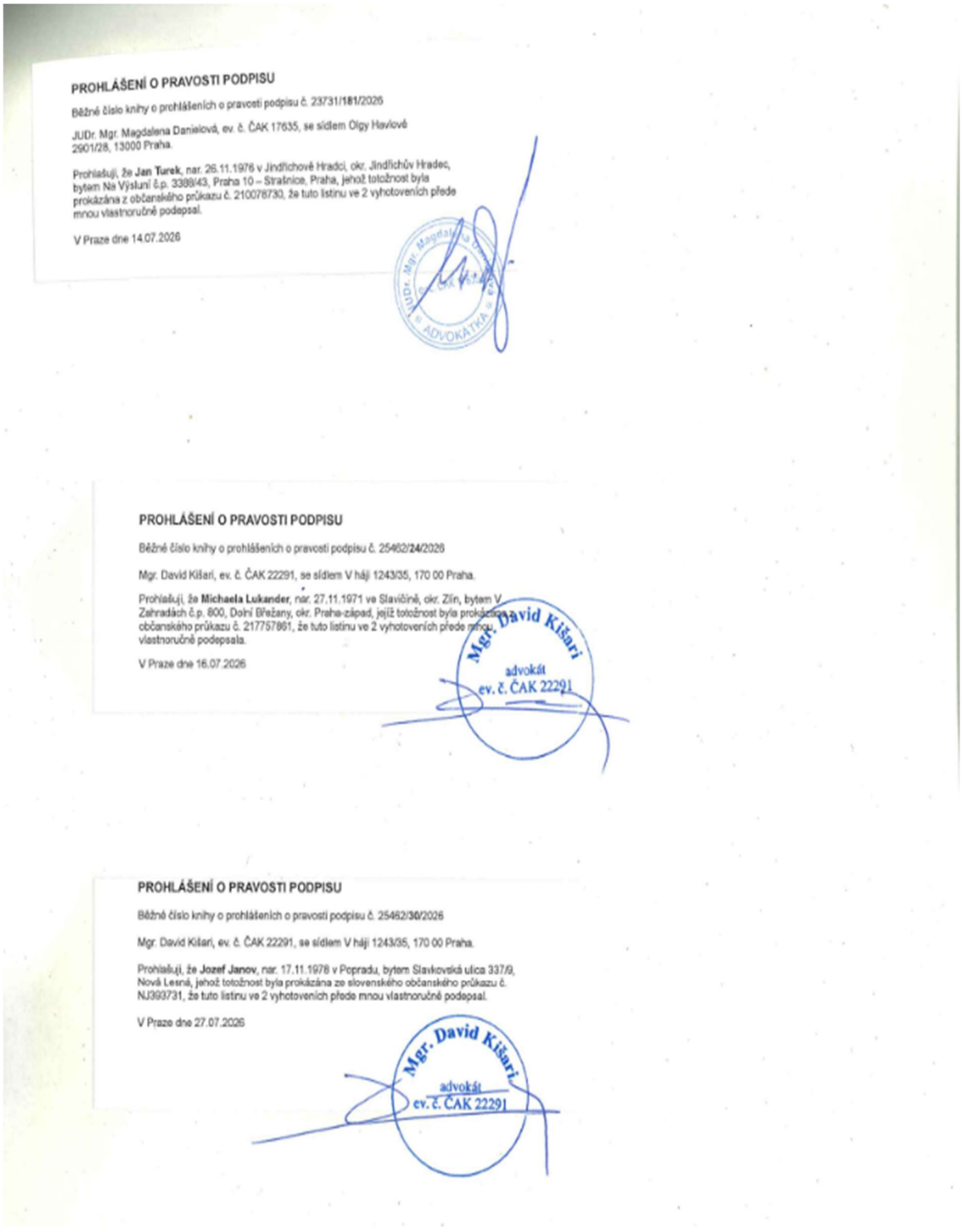
V Praze dne 14. 4. 2026

Vertexity s.r.o.
Ing. Jan Turek, jednatel

Vertexity s.r.o.
Ing. Jozef Janov, jednatel

Tuto plnou moc přijímám.

Michaela Lukander



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu č. 23731/181/2026

JUDr. Mgr. Magdalena Danielová, ev. č. ČAK 17635, se sídlem Olgy Havlové 2901/28, 13000 Praha.

Prohlašuji, že **Jan Turek**, nar. 26.11.1976 v Jindřichově Hradci, okr. Jindřichův Hradec, bytem Na Výsluní č.p. 3388/43, Praha 10 – Strašnice, Praha, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 210078730, že tuto listinu ve 2 vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze dne 14.07.2026

JUDr. Mgr. Magdalena Daniel... ADVOKÁTKA

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu č. 25462/**24**/2026

Mgr. David Kišari, ev. č. ČAK 22291, se sídlem V háji 1243/35, 170 00 Praha.

Prohlašuji, že **Michaela Lukander**, nar. 27.11.1971 ve Slavičíně, okr. Zlín, bytem V Zahradách č.p. 800, Dolní Břežany, okr. Praha-západ, jejíž totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 217757861, že tuto listinu ve 2 vyhotoveních přede mnou, vlastnoručně podepsala.

V Praze dne 16.07.2026

Mgr. David Kišari
advokát
ev. č. ČAK 22291

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu č. 25462/**30**/2026

Mgr. David Kišari, ev. č. ČAK 22291, se sídlem V háji 1243/35, 170 00 Praha.

Prohlašuji, že **Jozef Janov**, nar. 17.11.1978 v Popradu, bytem Slavkovská ulica 337/9, Nová Lesná, jehož totožnost byla prokázána ze slovenského občanského průkazu č. NJ393731, že tuto listinu ve 2 vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze dne 27.07.2026

Mgr. David Kišari
advokát
ev. č. ČAK 22291

Příloha 5

Žlutá – konkrétní údaje, které budou doplněny pro konkrétní obchodní případ
Šedivá – variantní text (úhrada kupní ceny, zástava kupujícího aj.)
Zelená – faktické informace pro konkrétní projekt

KUPNÍ SMLOUVA

Tuto kupní smlouvu („**Smlouva**") uzavírají:

Vertexity s.r.o., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 402360, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČO: 21467391
bankovní účet: 338782337/0300, vedený u Československá obchodní banka, a.s.
IBAN: CZ35 0300 0000 0003 3878 2337, BIC (SWIFT) kód: CEKOCZPP
zastoupena Michaelou Lukander na základě plné moci, Příloha 1
kontaktní email: smlouvy@jrd.cz
zástupce prodejního oddělení JRD: Jaroslava Vlková
(dále jen „**Prodávající**")

a

Alternativa pro 1 FO:

Jméno klienta:
datum narození:
trvale bytem:
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:

(dále jen „**Kupující**" a společně s Prodávajícím „**Strany**").

Alternativa pro manžele nabývající Předmět budoucí koupě do společného jmění manželů:

manželé
Jméno klienta:
datum narození:
trvale bytem
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:

a

Jméno klienta:
datum narození:
trvale bytem:
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:

([_____] a [_____] společně „**Kupující**"; pro účely této Smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla, i když smluvní stranou na straně Kupujících je více subjektů; Kupující a Prodávající společně „**Strany**")

Alternativa (manželé nabývající Předmět koupě do společného jmění manželů):

([_____] a [_____] jsou manželé/[manželé cizího práva – MCP] a Předmět koupě (jak je definován v odstavci 2.1 této Smlouvy) v souladu s touto Smlouvou nabydou do společného jmění manželů/[společenství manželů cizího práva].

Alternativa (ženatý/vdaná Kupující, který ale Předmět koupě nabývá do výlučného vlastnictví):

Kupující prohlašuje, že ač je ženatý/vdaná, nabude Předmět koupě (jak je definován v odstavci 2.1 této Smlouvy) do svého výlučného vlastnictví. Smlouvou o zúžení rozsahu společného jmění manželů uzavřenou mezi Kupujícím a [_____] ve formě notářského zápisu N [_____] NZ [_____] sepsaného [_____], notářem v [_____], dne [_____], bylo společné jmění manželů Kupujícího a [_____] zúženo tak, že [_____]. /[Kupující prohlašuje, že ač je ženatý/vdaná podle cizího práva, nabude Předmět koupě (jak je definován v odstavci 2.1. této Smlouvy) do svého výlučného vlastnictví. Kupující předloží na žádost Prodávajícího notářsky ověřený dokument s úředně ověřeným překladem, který bude potvrzovat skutečnost podle předchozí věty.]

Alternativa pro podílové spoluvlastnictví:

manželé
Jméno klienta:
datum narození:
trvale bytem:
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:

a

Jméno klienta:
datum narození:
trvale bytem:
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:

([_____] a [_____] společně „**Kupující**"; pro účely této Smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla, i když smluvní stranou na straně Kupujících je více subjektů; Kupující a Prodávající společně „**Strany**").

Alternativa jen pro právnické osoby:

Název společnosti:
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném _____ soudem v _____, oddíl _____, vložka _____
se sídlem:
IČ:
adresa pro doručování:
email:
telefonní číslo:
zastoupená:

(dále jen „**Kupující**" a společně s Prodávajícím „**Strany**").

Strany proto sjednávají v souladu s § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („**Občanský zákoník**") následující:

PREAMBULE

(D) Výstavba Budovy byla realizována v souladu s Povolením.

(E) Prohlášením vlastníka byla v Zastavěném pozemku vymezena mimo jiné i Jednotka.

(F) Strany uzavřely dne _____ Smlouvu o smlouvě budoucí kupní ohledně Jednotky (dále jen „Smlouva budoucí").

(G) Užívání Jednotky bylo povoleno na základě Kolaudačního rozhodnutí.

ČLÁNEK 11 – DEFINICE A VÝKLAD

11.1. Pro účely této Smlouvy budou mít následující pojmy význam definovaný níže:

„Budova" znamená budovu č.p. _____ vzniklou výstavbou polyfunkční budovy nazvané „Viadukt Smíchov" realizované Prodávajícím na Zastavěném pozemku; tento pojem zahrnuje bytový dům sestávající z bytových a nebytových jednotek a inženýrské sítě s ním spojené.

„Byt" je prostorově oddělená část Budovy, která je na základě Kolaudačního rozhodnutí určena k bydlení.

„Celková plocha" znamená pro účely této Smlouvy půdorysnou plochu všech místností Bytu ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb., tedy včetně všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř Bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Do Celkové plochy se započítává plocha Bytu včetně zařizovacích předmětů a vybavení (např. šachta, vana, skříně ve zdech, sprchový kout, mísa WC, přizdívky). Do Celkové plochy se nezapočítává výměra sklepů, balkonů, teras, předzahrádek apod.

„Financující banka" je banka zavedená na bankovním trhu České republiky, Kupujícím vybraná a Kupujícímu poskytující hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření nebo obdobný finanční produkt za účelem úhrady Kupní ceny nebo její části.

„Hromadná garáž" znamená nebytovou jednotku č. ____/__ v 1. - 3. PP Budovy, vymezenou Prohlášením vlastníka, podle Občanského zákoníku v Zastavěném pozemku zahrnující garáž a podíl na Společných částech, která je na základě Kolaudačního rozhodnutí určena jako garáž.

„Jednotka" znamená bytovou jednotku č. _____/_____ vymezenou Prohlášením vlastníka, podle Občanského zákoníku v Zastavěném pozemku, zahrnující Byt a podíl na Společných částech.

„Klientský portál" je klientské rozhraní skupiny JRD, dostupné na adrese **moje.jrd.cz**; Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Prodávající je oprávněn doručovat mu veškerá Oznámení a jiné dokumenty podle této Smlouvy také prostřednictvím Klientského portálu; Kupující se v této souvislosti zavazuje, pro přebírání Oznámení od Prodávajícího, Klientský portál využívat. Oznámení doručovaná Kupujícímu prostřednictvím Klientského portálu jsou považována za doručená třetím dnem po odeslání notifikačního e-mailu, jehož obsahem je upozornění na oznámení doručované Prodávajícím na e-mailovou adresu Kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

„Klientské změny" jsou změny, o jejichž provedení písemně požádal Kupující Prodávajícího, které zahrnují změny oproti Standardnímu vybavení.

„Kolaudační rozhodnutí“ znamená kolaudační rozhodnutí ze dne _____ vydaný odborem výstavby Úřadu městské části _____, pod č.j. _____, jímž bylo povoleno užívání Budovy.

„Kupní cena” je celková kupní cena za Předmět koupě tvořená součtem kupní ceny Jednotky, spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži a příslušné daně z přidané hodnoty (DPH).

„Oznámení“ je jakékoli oznámení či jiné podání nebo návrh podle této Smlouvy, které musí být učiněno písemně a doručeno druhé Straně osobně, e-mailem, doporučenou poštou, v České republice zavedenou kurýrní službou na adresu či elektronickou adresu příslušné Strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu určenou Stranou, která je adresátem Oznámení, v případě doručování Kupujícímu Prodávajícím také prostřednictvím Klientského portálu.

„Parkovací stání“ je výlučné právo užívat parkovací stání odvozené od vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na Hromadné garáži.

„Povolení“ znamená společné povolení vydané dne _____ odborem výstavby Úřadu městské části _____, sp.zn. _____, č.j. _____, kterým byla povolen záměr výstavby Budovy, a které nabylo právní moci dne _____.

„Přilehlý pozemek“ představuje společně pozemky parc. č. _____ a parc. č. _____ v k.ú. Smíchov, obec Praha.

„Prohlášení vlastníka“ bylo zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pod č.j. V-_____/_____-101 a rozdělilo práva k nemovité věci na vlastnická práva k jednotkám. Kupující prohlašuje, že se seznámil s obsahem Prohlášení vlastníka.

„Projektová banka“ znamená _____, a.s., IČO: _____, se sídlem _____, která Prodávajícímu poskytla úvěr za účelem financování výstavby Projektu.

„Předmět koupě“ je tvořen Jednotkou zahrnující Byt a podíl na Společných částech a spoluvlastnickým podílem na Hromadné garáži včetně podílu na Společných částech.

„Smlouva o úvěru“ je smlouva uzavřená mezi Kupujícím a Financující bankou, na jejímž základě Financující banka poskytla Kupujícímu úvěr určený výhradně na financování Předmětu koupě.

„Společné části“ jsou tvořeny Zastavěným pozemkem a Přilehlým pozemkem a veškerými stavebními částmi podstatnými pro zachování Budovy (např. hlavní konstrukce, střešní konstrukce, zařízení sloužící k užívání jednotek, výtah, schodiště, balkony, terasy, lodžie, a další části, které vznikly výstavbou Budovy a jednotek v Budově a byly Prodávajícím Prohlášením vlastníka vymezeny jako společné části nemovité věci.

„Standardní vybavení“ je vybavení užité k dokončení a vybavení Jednotky a je definováno v příloze Smlouvy budoucí.

„Užitná plocha“ je pro účely této Smlouvy užitná plocha daného prostoru vymezená vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících prostor včetně jejich povrchových úprav.

„Výměra“ je technicky definovaná rozloha v metrech čtverečních pozemku udávaná jako velikost obsahu zobrazené plochy v mapě.

„Zastavěný pozemek“ představuje parcelu č. _____, zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Smíchov, obec Praha.

„Zástavní právo Financující banky“ je zástavní právo zřízené na Předmětu koupě pro zajištění pohledávek Financující banky pocházejících ze Smlouvy o úvěru.

„Zástavní právo Projektové banky“ znamená zástavní právo, a případně právo odpovídající zákazu zcizení a zatížení, ve prospěch Projektové banky, zřízené na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva.

„Zástavní smlouva Financující banky“ je smlouva mezi Financující bankou jako zástavním věřitelem, Prodávajícím jako zástavcem a Kupujícím jako obligačním dlužníkem o zřízení zástavního práva k Jednotce *a spoluvlastnickému podílu na Hromadné garáži*, kterým jsou zajištěny pohledávky Financující banky ze Smlouvy o úvěru.

11.2. Definice obsažené v této Smlouvě, v úvodních ustanoveních a přílohách této Smlouvy jsou pro Strany závazné a tvoří její nedílnou součást.

11.3. Odkazy této Smlouvy na úvodní ustanovení, články či přílohy představují odkazy na úvodní ustanovení, články či přílohy této Smlouvy, nevyžaduje-li kontext jinak.

11.4. Nadpisy jsou vloženy pouze pro přehlednost a nebude jim přikládán význam při výkladu této Smlouvy.

ČLÁNEK 12 – PŘEDMĚT KOUPĚ

12.1. Předmět koupě. Prodávající je výlučným vlastníkem následujícího Předmětu koupě:

(a) Jednotka č. _____ vymezená podle Občanského zákoníku v Zastavěném pozemku, která zahrnuje:

i. Byt o Celkové ploše _____ m^2 situovaný v _____. nadzemním podlaží Budovy, jak je zakreslen (graficky vyznačen) v plánku, který tvoří Přílohu 3.

ii. podíl na Společných částech o velikosti ____/_____;

iii. výlučné právo užívat:

a. terasu o Užitné ploše _____ m^2, přímo přístupnou z Bytu,

b. balkon/lodžie o Užitné ploše _____ m^2, přímo přístupný z Bytu,

c. sklep č. _____, umístěný v [_. podzemním podlaží/ __. nadzemním podlaží Budovy];

d. předzahrádku na Přilehlém pozemku o Výměře ____ m^2, přímo přístupnou z Bytu,

(b) ideální spoluvlastnický podíl o velikosti ____/___ na Hromadné garáži, tedy na jednotce č. ___/__ – způsob využití: garáž, vymezené podle Občanského zákoníku v Zastavěném pozemku obsahující:

i. výlučné právo užívat Parkovací stání č. __;

ii. podíl na Společných částech (odvozený od vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži) o velikosti ___/____.

12.2. Standardní vybavení. Jednotka/Byt je vybavena Standardním vybavením, jak je definováno v příloze Smlouvy budoucí, případně Kupující zvolil jiné výrobky nebo materiály, jak je definováno v dodatku Smlouvy budoucí.

12.3. Společné části. Společné části nemovité věci jsou tvořeny zejména Zastavěným pozemkem, Přilehlým pozemkem a veškerými stavebními částmi podstatnými pro zachování Budovy, jak jsou definovány v Prohlášení vlastníka.

12.4. Hranice Jednotky. Hranice Jednotky jsou definovány v Prohlášení vlastníka.

12.5. PENB. Prodávající předal Kupujícímu ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb. průkaz energetické náročnosti budovy, a to prostřednictvím Klientského portálu.

ČLÁNEK 13 – PŘEVOD PŘEDMĚTU KOUPĚ

13.1. Koupě a prodej. Předmětem této Smlouvy je koupě a prodej Předmětu koupě, jak je blíže specifikován v odstavci 2.1. (Předmět koupě) této Smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím.

13.2. Převod vlastnického práva. Prodávající tímto prodává Kupujícímu a Kupující Předmět koupě do svého výlučného vlastnictví/společného jmění manželů/společenství manželů cizího práva/spoluvlastnictví kupuje a přijímá, přičemž spoluvlastnické podíly jsou určeny následujícím způsobem:

.....: spoluvlastnický podíl ve výši ½

.....: spoluvlastnický podíl ve výši ½.

13.3. Nabytí vlastnického práva. Vlastnické právo k Předmětu koupě nabývá Kupující dnem jeho vkladu do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu vlastnického práva vznikají na základě rozhodnutí o povolení vkladu zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

ČLÁNEK 14 – KUPNÍ CENA

14.1. Kupní cena. Celková kupní cena za Předmět koupě činí _____ Kč bez DPH, tj. celkem _____ Kč včetně __% DPH a skládá se z kupní ceny Jednotky ve výši _____ Kč včetně __% DPH a z kupní ceny spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži ve výši _____ Kč včetně __% DPH.

14.2. Úhrada Kupní ceny. Kupující uhradil na základě ujednání dle Smlouvy budoucí celou Kupní cenu Prodávajícímu před uzavřením této Smlouvy. Přeplatek ve výši _____ Kč bude vrácen Kupujícímu do 30 (třiceti) dnů od podpisu této Smlouvy na bankovní účet Kupujícího č. _____, vedený u _____, a.s.

14.3. Vrácení Kupní ceny. Kupující souhlasí s tím, že vznikne-li Prodávajícímu povinnost vrátit Kupní cenu Kupujícímu, není povinen jí vracet, dokud nedojde k zápisu vlastnického práva Prodávajícího k Předmětu koupě a dokud nedojde k výmazu jakýchkoli dalších věcných práv z katastru nemovitostí k Předmětu koupě zřízených Kupujícím nebo na základě či v důsledku jednání Kupujícího. V případě vracení Kupní ceny Kupující oznámí Prodávajícímu číslo účtu, na nějž má být provedena úhrada. Požádá-li o to Financující banka, může Prodávající splnit svoji povinnost tak, že Kupní cenu nebo její část, kterou má vrátit Kupujícímu, převede nejprve na účet Financující banky, který Financující banka oznámí Prodávajícímu. Prodávající však není povinen vrátit Kupní cenu ani jakoukoli její část, dokud neobdrží od Financující banky potvrzení (kvitanci) s vyčíslením zůstatku zajištěné pohledávky, který je třeba Financující bance zaplatit za účelem zániku Zástavního práva Financující banky váznoucího na Předmětu koupě.

ČLÁNEK 15 – ZATÍŽENÍ PŘEDMĚTU KOUPĚ

15.1. Zatížení Předmětu koupě. Kupující bere na vědomí a souhlasí, že na něho přecházejí z Prodávajícího práva a závazky týkající se Budovy a Společných částí, v rozsahu uvedeném v Prohlášení vlastníka. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě ke dni této Smlouvy neváznou žádná nájemní práva, předkupní práva, zástavní práva, věcná břemena ani jiná věcná práva omezující výkon vlastnických práv s výjimkou:

(a) Zástavního práva Projektové banky;

(b) _____.

(c) _____.

(d) Zástavního práva Financující banky zřízeného na Jednotce/Předmětu koupě Zástavní smlouvou Financující banky uzavřenou mezi Prodávajícím a Financující bankou (a popřípadě Kupujícím jakožto vedlejším účastníkem) k zajištění pohledávek Financující banky ze Smlouvy o úvěru.

Nejsou-li věcná břemena dle tohoto odstavce 5.1. k dnešnímu dni zřízena, vztahuje se na jejich zřízení závazek Kupujícího dle odstavce 5.2. tohoto článku.

15.2. Kupující se zavazuje, že v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 10 (deset) pracovních dnů od doručení výzvy Prodávajícího nebo vlastníka příslušné infrastruktury, uzavře příslušné smlouvy a učiní související úkony nezbytné k tomu, aby k Předmětu koupě byla zřízena veškerá věcná práva a ostatní práva vztahující se k projektu a jednotkám v Budově, k jejichž zřízení se Prodávající zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu realizace výstavby Budovy, zvláště (i) práv ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavateli plnění do Jednotky, Budovy či jednotek v Budově, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání Jednotky, Budovy či dalších jednotek v Budově, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání jednotek, (iii) práv odpovídajících věcným břemenům zřízených za účelem realizace výstavby Budovy anebo Prodávajícího písemně zmocní k zastupování při uzavření výše uvedených smluv a k učinění výše uvedených úkonů. V případě jakéhokoli porušení tohoto závazku se Kupující zavazuje uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení některého ze závazků uvedených v tomto odstavci.

15.3. Vlastníci jednotek v Budově tvoří právnickou osobu - _____. Kupující se nabytím vlastnického práva k Jednotce stane členem tohoto společenství vlastníků jednotek.

15.4. Zástavní právo Projektové banky. Prodávající prohlašuje, že se Projektová banka vzdá Zástavního práva Projektové banky k Předmětu koupě, a to bez zbytečného odkladu poté, co:

(a) byla uhrazena celá Kupní cena; a

(b) bylo vydáno Kolaudační rozhodnutí; a

(c) bude podán návrh na vklad vlastnického práva podle této Smlouvy ve prospěch Kupujícího příslušnému katastrálnímu úřadu.

Prodávající potvrzuje, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k Předmětu koupě na Kupujícího nepřechází dluhy Prodávajícího vůči Projektové bance zajištěné Zástavním právem Projektové banky k Předmětu koupě.

15.5. Další informace k Předmětu koupě. Prodávající dále informuje Kupujícího, že v těsné blízkosti Budovy jsou umístěny tramvajové a vlakové koleje, jejichž provoz může způsobovat hlukové, příp. i jiné imise. Kupující prohlašuje, že si je této skutečnosti vědom a že ji vzal v úvahu při svém rozhodnutí uzavřít tuto Smlouvu. Tato skutečnost nezakládá Kupujícímu právo na slevu z Kupní ceny, na odstoupení od této Smlouvy, ani na náhradu škody nebo jiné újmy, jakož ani na jiné nároky vůči Prodávajícímu.

ČLÁNEK 16 – PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU KOUPĚ

16.1. Předání a převzetí. Prodávající odešle Kupujícímu výzvu k převzetí Předmětu koupě nejpozději do 60 (šedesáti) dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Prodávající se zavazuje předat Předmět

koupě Kupujícímu a Kupující se tento zavazuje převzít nejpozději do 30 (třiceti) dnů od doručení výzvy Prodávajícího k jeho převzetí. V případě, že se Kupující nedostaví k předání a převzetí Předmětu koupě, přestože byl řádně písemně vyzván, nebo odmítne Předmět koupě převzít, aniž by měl řádný důvod pro odmítnutí jeho převzetí, má se za to, že Předmět koupě byl předán v den, který je uveden v písemné výzvě k jeho převzetí.

16.2. Předávací protokol, vady a nedodělky. Strany sepíší o předání a převzetí Předmětu koupě předávací protokol. V předávacím protokolu budou uvedeny případné vady a nedodělky Předmětu koupě a uveden závazek Prodávajícího odstranit vady do 60 (šedesáti) dnů (či v jiném sjednaném termínu) ode dne podpisu předávacího protokolu, bude-li to technicky a technologicky možné. Při předání a převzetí Předmětu koupě předá Prodávající Kupujícímu dokument upravující pravidla pro správné užívání Jednotky tzv. Příručku uživatele bytové/nebytové jednotky. Kupující prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy měl možnost se osobně důkladně seznámit se stavem Předmětu koupě, včetně možnosti vyzkoušet funkčnost vybavení Předmětu koupě. Kupující bere na vědomí, že drobné změny stavby a záměny materiálu v rámci realizace stavby oproti prováděcí stavební dokumentaci, nemající vliv na Kupujícímu právními předpisy zaručené vlastnosti Předmětu koupě a budou-li v souladu s právními předpisy a technologickými postupy a budou-li odpovídat projektové dokumentaci skutečného provedení, nejsou porušením Smlouvy.

16.3. Přechod odpovědnosti. Předáním a převzetím přechází na Kupujícího odpovědnost za ztrátu, poškození a zničení Předmětu koupě včetně nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení. Kupující má dále od okamžiku předání a převzetí Předmětu koupě povinnost hradit náklady spojené s užíváním, správou a údržbou Předmětu koupě. Stejné důsledky nastanou dnem Předání a převzetí stanoveném v odstavci 6.1. (*Předání a převzetí*), i pokud se Kupující k předání a převzetí nedostaví.

ČLÁNEK 17 – ZÁRUKA

17.1. Záruka na stavební části. Prodávající poskytuje Kupujícímu záruku za jakost stavebních částí Bytu v délce 36 (třicet šest) měsíců, pokud je Kupující spotřebitelem ve smyslu § 419 Občanského zákoníku. Pokud je Kupujícím právnická osoba, nebo fyzická osoba – podnikatel, Prodávající poskytuje Kupujícímu záruku za jakost stavebních částí Bytu v délce 24 (dvacet čtyři) měsíců. Zároveň se Strany dohodly, že Kupující jakožto právnická osoba nebo fyzická osoba – podnikatel, může vytknout skryté vady Předmětu koupě nejpozději ve lhůtě 24 (dvacet čtyři) měsíců s tím, že odstavec 7.3. (Začátek záruční doby) této Smlouvy se použije obdobně.

17.2. Záruka na dodávky a zařízení s kratší záruční dobou. Prodávající poskytne Kupujícímu na dodávky a zařízení Bytu a na dodávky a zařízení na Společných částech kratší záruční dobu, přičemž specifikace a seznam zařízení s touto kratší záruční dobou je uveden v reklamačním řádu, který tvoří Přílohu 2 této Smlouvy.

17.3. Začátek záruční doby. Záruční doba dle tohoto článku 7 (*Záruka*) běží ode dne přechodu odpovědnosti dle odstavce 6.1. (*Předání a převzetí*) a 6.3. (*Přechod odpovědnosti*) této Smlouvy. Pro Společné části běží záruční doba ode dne, kdy bude první jednotka v Budově předána jakémukoli kupujícímu, tj. třetí osobě odlišné od Prodávajícího.

17.4. Uplatnění reklamací. Kupující bude uplatňovat vady z Jednotky u Prodávajícího v souladu s reklamačním řádem dle Přílohy 2 této Smlouvy.

17.5. Uplatnění reklamací. Kupující bude uplatňovat vady Předmětu koupě u Prodávajícího v souladu s reklamačním řádem. Strany sjednávají, že Prodávající vyřídí reklamaci zpravidla ve lhůtě 60 (šedesáti) dnů ode dne jejího řádného uplatnění u Prodávajícího v souladu s reklamačním

řádem. Strany sjednávají, že lhůta podle předchozí věty může být Prodávajícím přiměřeně prodloužena, pokud to odůvodňují klimatické a technologické podmínky, povaha reklamované vady, dostupnost místa, kde má být provedeno odstranění reklamované vady, vyšší moc či jiné závažné důvody.

ČLÁNEK 18 – SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

18.1. Podání návrhu. Strany se dohodly, že Prodávající podá do 30 (třiceti) pracovních dnů od uzavření této Smlouvy Katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí a následně předloží Kupujícímu kopii tohoto návrhu opatřeného razítkem podatelny Katastrálního úřadu. Kupující tímto pověřuje Prodávajícího k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

18.2. Další ujištění. Strany se zavazují podepsat všechny dokumenty a učinit veškeré další úkony nutné nebo vhodné k dosažení účelu této Smlouvy. Strany se zejména zavazují, že v případě, že katastrální úřad přeruší či zastaví řízení o vkladu vlastnického práva Kupujícího dle této Smlouvy nebo zamítne návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí, každá ze Stran vyvine potřebné úsilí, dodá požadované dokumenty a poskytne veškerou součinnost, aby katastrální úřad v řízení pokračoval nebo zahájil nové řízení a aby v co nejkratším termínu provedl ve smyslu této Smlouvy vklad vlastnického práva pro Kupujícího.

18.3. Součinnost v případě ukončení Smlouvy. Bude-li tato Smlouva jakkoliv ukončena poté, co bude katastrálnímu úřadu podán návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě, zavazuje se Kupující poskytnout Prodávajícímu maximální součinnost za účelem zastavení řízení o provedení vkladu, příp. zápisu vlastnického práva Prodávajícího k Předmětu koupě.

18.4. Ochrana osobních údajů. Kupující-fyzická osoba potvrzuje, že byl Prodávajícím informován ve smyslu Nařízení 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) a ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, o skutečnostech týkajících se zpracování jeho osobních údajů v databázi Prodávajícího, nakládání s nimi a jejich využití za účelem plnění této Smlouvy a na ni navazujících smluv, a dále také souvisejících úkonů, a to po dobu, která je k takovému zpracování nezbytně nutná. Bližší informace o zpracování osobních údajů jsou dostupné na webových stránkách: https://www.jrd.cz/ochrana-osobnich-udaju.

18.5. Reference. Kupující souhlasí s tím, aby Prodávající nebo jakákoliv jiná společnost v rámci skupiny JRD, v rámci své marketingové činnosti, prezentovala projekt „Viadukt Smíchov“, a to jak prostřednictvím fotografií, filmu i jiným vhodným způsobem. Prodávající nebo jakákoliv jiná společnost v rámci skupiny JRD je za tímto účelem oprávněn vstupovat do Budovy a na Zastavěný a Přilehlý pozemek a pořizovat audiovizuální záznamy Budovy a projektu a tyto bez omezení zveřejňovat. Kupujícímu tím nevznikají žádná práva.

18.6. Řešení sporů. K řešení případných sporů vyplývajících z této Smlouvy jsou příslušné soudy České republiky. Je-li Kupujícím spotřebitel, subjektem zajišťujícím mimosoudní řešení spotřebitelských sporů z této Smlouvy je Česká obchodní inspekce (https://www.coi.cz/mimosoudni-reseni-spotrebitelskych-sporu-adr/).

18.7. Plná moc. Pro případ, že by věcná břemena uvedená v odstavci 5.1. (*Zatížení Předmětu koupě*) této Smlouvy nebyla zřízena ke dni uzavření Smlouvy, uděluje Kupující Prodávajícímu současně s podpisem této kupní smlouvy i plnou moc k jejich zřízení. Plná moc opravňuje Prodávajícího zastupovat Kupujícího jako vlastníka Jednotky a spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži, je-li součástí Předmětu koupě, při všech jednáních souvisejících se zřízením věcných břemen ve formě pozemkové služebnosti inženýrských sítí vedených výhradně přes služebné pozemky,

tedy Zastavěný pozemek, Přilehlý pozemek, a to k tíži Předmětu koupě. Kupující se zavazuje plnou moc udělenou v souladu s tímto odstavcem 8.7. neodvolat, a to až do okamžiku zapsání příslušných věcných břemen do katastru nemovitostí.

18.8. Vzdání se práv. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva.

18.9. Případná neúčinnost nebo neplatnost. Kdykoli je to možné, každé ustanovení Smlouvy bude vykládáno takovým způsobem, aby bylo účinné a platné podle příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky. Bude-li některé ustanovení Smlouvy nevymahatelné či neplatné, toto ustanovení bude neúčinné pouze v rozsahu této nevykonatelnosti či neplatnosti, a ostatní ustanovení Smlouvy budou nadále plně platná, účinná a vymahatelná. V případě takovéto nevykonatelnosti nebo neplatnosti budou Strany jednat v dobré víře, aby se dohodly na změnách nebo doplňcích Smlouvy, jež jsou nezbytné k dosažení záměru Smlouvy ve světle takové nevykonatelnosti či neplatnosti.

18.10. Úplná Smlouva. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy s výjimkou Smlouvy budoucí a vyjma ustanovení, která dle výslovného ujednání nebo dle své povahy mají přetrvat i po uzavření této Smlouvy. Práva a povinnosti sjednaná ve Smlouvě budoucí nejsou uzavřením této Smlouvy dotčena, ledaže by došlo k jejich zániku splněním některou ze Stran nebo stanoví-li tato Smlouva jinak.

18.11. Změny a dodatky. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami.

18.12. Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (čtyřech) stejnopisech v českém jazyce, z nichž 1 (jeden) stejnopis opatřený ověřenými podpisy bude použit pro potřeby řízení před katastrálním úřadem, Prodávající obdrží 1 (jeden) stejnopis a Kupující 2 (dva) stejnopisy.

18.13. Přílohy. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:

Příloha 1: Plná moc Prodávajícího pro Michaelu Lukander, jejíž originál je založen v centrálním registru Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Příloha 2: Reklamační řád

Příloha 3: Půdorysný plán všech podlaží Budovy

18.14. Účinnost. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření.

/PODPISY STRAN SE NACHÁZEJÍ NA NÁSLEDUJÍCÍ STRANĚ SMLOUVY/

Bytová jednotka č.___

VZOR NENÍ URČEN K PODPISU

PODPISOVÁ STRANA KUPNÍ SMLOUVY

V Praze dne _____

Prodávající

Podpis: _____
Vertexity s.r.o.
zastoupená na základě plné moci
Michaelou Lukander

V Praze dne _____

Kupující

Podpis: _____
Jméno klienta

Kupující

Podpis: _____
Jméno klienta