

Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky

označení smlouvy: 16001_U.4736_DOPLNIT_2021

kterou dle ustanovení § 1785 an. ve spojení s § 2079 an. a § 1158 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“), uzavírají

1) Budoucí prodávající

Real Estate Invest Development, s.r.o.
se sídlem:
Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno

2) Budoucí kupující

DOPLNIT
trvale bytem:
DOPLNIT

zapsaná v OR vedeném KS v Brně, oddíl C,
vločka 105471

zastoupená:
IČO:
DIČ:
bank. spoj.:
číslo účtu:
e-mail:
GSM:

Ing. Michalem Pavlišťou
jednatelem
069 80 473
CZ06980473
ČSOB a.s.
117949623/0300
michal.pavlista@unistav.cz
736 510 325

r.č.:

bank.spoj.:
číslo účtu:
e-mail:
GSM:

DOPLNIT

DOPLNIT
DOPLNIT
DOPLNIT
DOPLNIT

dále jen „**Prodávající nebo Strana prodávající**““

dále jen „**Kupující nebo Strana kupující**““

(společně dále též „**Smluvní strany**“)

I. Úvodní ustanovení

(1) Prodávající prohlašuje, že

- je vlastníkem pozemku parc. č. 452, parc. č. 593, parc. č. 2198/8 v katastrálním území Stodůlky, obci Praha (dále společně jen „**Pozemky**“);
- dne 12. 7. 2017 bylo vydáno územní rozhodnutí č. j.: P13-10939/2107, o umístění stavby „Bytového domu s kancelářským prostorem, včetně dopravního napojení, přípojek inženýrských sítí a jejich přeložek, retenční nádrže, opěrných stěn, venkovního schodiště a oplocení“, které nabylo právní moci dne 13. 12 2017 (dále jen „**Územní rozhodnutí**“);
- dne 7. 11. 2019 bylo vydáno stavební povolení č.j. P13-47037/2019, na stavbu „Novostavba bytového domu s kancelářským prostorem - Bytový dům Plzeňská“, které nabylo právní moci 10. 7. 2020 (dále jen „**Stavební povolení**“);
- mimo jiné na základě Územního rozhodnutí a Stavebního povolení provede na vymezených částech Pozemků výstavbu „Novostavby bytového domu s kancelářským prostorem o dvou podzemních podlažích a čtyřech nadzemních podlažích“(dále jen „**Dům**“ nebo „**Nemovitá věc**“). V rámci Nemovité věci budou na základě Prohlášení vlastníka vymezeny jednotky určené k prodeji.

(2) Kupující prohlašuje, že splňuje veškeré podmínky a předpoklady stanovené příslušnými právními předpisy pro to, aby na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky nabyl předmět převodu do svého vlastnictví, není v úpadku nebo v hrozícím úpadku, nebyl proti němu podán insolvenční návrh nebo návrh na nařízení výkonu rozhodnutí/exekuce, a podle nejlepšího vědomí Kupujícího podání takového návrhu ani nehrozí.

II. Předmět smlouvy

- (1) Kupující **prohlašuje**, že má zájem získat do svého vlastnictví v budoucnu na základě Prohlášení vlastníka vymezenou/é:
- **jednotku** obsahující byt dle obchodní dokumentace označený č. **DOPLNIT**, umístěný v DOPLNIT podzemním nadzemním podlaží Domu, o předpokládané podlahové ploše DOPLNIT m² (dále jen „**Byt**“), a odpovídající ideální spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci. Půdorysné a polohové určení (umístění) Bytu na podlaží je zřejmé ze situačního plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy. K jednotce bude na základě prohlášení vlastníka zřízeno právo výlučného užívání DOPLNIT, o předpokládané ploše DOPLNIT m² a sklepní koje označené č. **DOPLNIT**, o předpokládané ploše DOPLNIT m², umístěné v DOPLNIT podlaží Domu;
 - **ideální spoluvlastnický podíl o velikosti DOPLNIT/9 na nebytové jednotce – garáži**, umístěné v druhém podzemním podlaží Domu, včetně odpovídajícího ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovité věci. Se spoluvlastnickým podílem na nebytové jednotce - garáži bude spojeno právo výhradního užívání DOPLNIT ks garážového stání označeného č. **DOPLNIT** (dále jen „**Parkovací místo**“). Polohové umístění Parkovacího místa je specifikováno v plánu, který tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy. V případě změny celkového počtu parkovacích míst v nebytové jednotce je Prodávající oprávněn změnit hodnotu jmenovatele velikosti spoluvlastnického podílu tak, aby odpovídala skutečnému celkovému počtu parkovacích míst v nebytové jednotce.
 - **parkovací místo č. DOPLNIT**, jehož polohové vymezení je zřejmé z Přílohy č. 3 (dále jen „**Parkovací místo**“). Režim Parkovacího místa může být Prodávajícím řešen buďto výlučným užíváním na základě Prohlášení vlastníka, nebo tak, že Kupující nabyde spoluvlastnický podíl na pozemku, na kterém budou umístěna všechna parkovací místa, nebo tak, že Kupující nabyde konkrétní pozemek, na kterém bude umístěno Parkovací místo, a to dle toho jak bude povoleno dělení parcel.

(vše výše uvedené dále společně jen „**Jednotka**“)

- (2) Vybavení Bytu, které je zahrnuto ve sjednané Kupní ceně, je určeno a specifikováno v Příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „**Standardní provedení**“). Prodávající si vyhrazuje právo změnit plány a dokumentaci pro Jednotku a Dům, aniž by to mělo dopad na cenu, bude-li to nezbytné vzhledem ke správné funkčnosti a proveditelnosti, či k rozhodnutí nebo stanovisku dotčených orgánů veřejné správy nebo účastníků při vydávání kolaudačního souhlasu. Jestliže bude nemožné, popř. nepřiměřeně obtížné zajistit dodání nějaké části Standardního provedení z důvodů neležících na straně Prodávajícího (např. insolvenční řízení ve vztahu k majetku dodavatele, ukončení výroby, nepřiměřeně dlouhé dodací doby apod.), budou takové části Standardního provedení nahrazeny srovnatelným provedením se zřetelem zejména na zachování minimálně stejné kvality materiálů nahrazované části Standardního provedení; ostatní práva a povinnosti Smluvních stran nebudou tímto dotčena. Standardním provedením nejsou případné movité věci zakreslené v plánu Jednotky jako mobiliář, nábytek, kuchyňská linka, posuvné/dělicí dveře v kuchyni, digestoř, vestavěné skříně apod., které jsou pouze ilustrační. Smluvní strany dále sjednávají, že reklamní materiály jsou pouze ilustrační.
- (3) Návrh požadavku Kupujícího na odchýlné vybavení Bytu oproti Standardnímu provedení (např. záměna dlažeb, obkladů sanitárních zařizovacích předmětů) předloží Kupující Prodávajícímu písemně v dostatečném časovém předstihu před prováděním příslušných prací resp. před objednáním materiálů, kterého se mají změny týkat. Prodávající posoudí požadavky Kupujícího zejména z hlediska jejich realizovatelnosti a v případě, že změny budou shledány jako proveditelné, předloží Kupujícímu cenový rozpočet na provedení požadovaných změn. O změně Standardního provedení Bytu bude mezi Smluvními stranami uzavřena písemná dohoda resp. resp. dodatek k této smlouvě. Pokud se v dohodě / dodatku o změně nedohodnou Smluvní strany výslovně jinak, prodlouží se přiměřeně termín dokončení výstavby, minimálně však o 14 dní za jednu změnu. Kalkulace cenového rozpočtu zákaznických úprav (víceprací) se stanoví z rozdílu cen standardního a odchýlného provedení Bytové jednotky zvýšeného o obstaravatelskou přírážku ve výši 15%. O tuto cenu se zvýší Kupní cena za Jednotku. Kupující je v případě požadavku na klientskou změnu povinen složit na účet Prodávajícího zálohu ve výši 30.000,- Kč, a to do pěti kalendářních dnů ode dne vznesení požadavku na klientskou změnu a informace Prodávajícího, že změna je po technické stránce možná. V případě že Kupující neuzavře dodatek na předmětnou klientskou změnu, zůstává tato záloha Prodávajícímu jako smluvní pokuta, v opačném případě bude tato záloha započtena na cenu klientské změny. Pro odstranění pochybností Smluvní strany sjednávají, že není povinností Prodávajícího přistoupit na Kupujícími navržené změny a nedojde-li tedy k

dohodě o podmínkách realizace úprav je oprávněn Prodávající provést Byt resp. Jednotku ve Standardním provedení.

- (4) Pro účely této smlouvy se výměry uvedené v této smlouvě pokládají za orientační s tím, že po dokončení Domu bude uskutečněno zaměření všech jednotek v Domě, které bude sloužit jako podklad pro zpracování prohlášení ve smyslu § 1166 Občanského zákoníku (dále a výše jen „**Prohlášení vlastníka**“) a v návaznosti na to i jako podklad pro zpracování těchto ploch do vlastní Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Kupující a Prodávající se dohodli, že případný rozdíl v plošných výměrách nebude mít vliv na sjednanou Kupní cenu (s výjimkou uvedenou dále) a ani nebude zakládat právo jakékoliv ze stran odstoupit od této Smlouvy. V případě podlahové plochy Bytu se Smluvní strany dohodly výjimce a to tak, že:
- nepřekročí-li odchylka skutečné podlahové plochy Bytu od plochy Bytu předpokládané touto smlouvou o minus 5 % nebude mít taková odchylka vliv na sjednanou Kupní cenu a ani nebude zakládat právo jakékoliv ze stran od této smlouvy odstoupit,
 - jestliže podlahová plocha Bytu klesne alespoň pod 95% podlahové plochy uvedené v této smlouvě, nebude taková skutečnost zakládat právo jakékoliv ze stran odstoupit od této smlouvy, nebo Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, ale založí právo Kupujícího na uplatnění slevy z Kupní ceny. V případě, že se skutečná podlahová plocha Bytu sníží pod 95% v porovnání s výměrou Bytu stanovenou v této smlouvě, bude Kupující oprávněn požadovat do doby uzavření Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky na Prodávající slevu ve výši 100.000,- Kč za každý metr čtvereční podlahové plochy Bytu, o který se sníží výměra Bytu pod povolenou toleranci.
- (5) K naplnění oboustranného zájmu se tak Smluvní strany zavazují, že za podmínek upravených touto smlouvou mezi sebou uzavřou, podle zásad a s obsahovými náležitostmi vymezenými v ustanoveních této smlouvy, příslušnými právními předpisy resp. dle Prohlášení vlastníka, smlouvu o převodu vlastnictví jednotky, jejímž předmětem bude prodej a koupě Jednotky (dále a výše „**Smlouva o převodu vlastnictví jednotky**“).

III.

Předpokládaný termín výstavby, uzavření Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a předání Jednotky

- (1) Předpokládaný termín dokončení výstavby Jednotky, tedy termín kdy by měl být vydán kolaudační souhlas a měl by být podán návrh na vklad Prohlášením vlastníka do příslušného katastru nemovitostí (dále jen „**Výstavba Jednotky**“), je 1. 6. 2022.
- (2) Kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna po dokončení Výstavby Jednotky vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a vyzvaná Smluvní strana je povinna Smlouvu o převodu vlastnictví jednotky uzavřít, a to nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne doručení výzvy, nedohodnou-li se účastníci této smlouvy na jiných lhůtách. Text Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky ve výše uvedené lhůtě připraví Prodávající, a to dle podmínek stanovených v této smlouvě.
- (3) Prodávajícímu vzniká závazek uzavřít Smlouvu o převodu vlastnictví jednotky teprve zaplacením záloh na Kupní cenu ve výši a lhůtě sjednané v článku V. této smlouvy a při současném splnění podmínek stanovených v citovaném ustanovení.
- (4) Prodávající se zavazuje předat Kupujícímu Jednotku do užívání nejpozději do 20 kalendářních dnů počítaných od podání návrhu na vklad vlastnického práva k Jednotce ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí za splnění podmínky, že Kupující splnil všechny povinnosti včetně finančních závazků vyplývajících pro něj ze Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky resp. této smlouvy.
- (5) K předání a převzetí Jednotky vyzve Kupujícího Prodávající a Kupující se zavazuje dostavit se v den a čas stanovených ve výzvě k předání a převzetí Jednotky. V případě, že se Kupující k předání a převzetí nedostaví anebo odmítne Jednotku, která nevykazuje vady bránící jejímu užívání převzít, má se za to, že:
- Jednotka byla předána dnem, na který bylo svoláno předávací řízení,
 - na Kupujícího přechází nebezpečí škody na Jednotce dnem, na který bylo svoláno předávací řízení.

Pro účely této smlouvy se za vady bránící řádnému užívání pokládají vady, které brání vydání kolaudačního souhlasu.

- (6) O předání a převzetí Jednotky bude sepsán písemný protokol, v němž budou uvedeny zejména stavy měřidel energií, vody, počet předaných klíčů a další pro Smluvní strany důležité skutečnosti.
- (7) Vady a nedodělky nebránící užívání Jednotky, shledané při předání a převzetí, budou sepsány v předávacím protokolu. Vady a nedodělky nebránící užívání nejsou důvodem pro nepřevzetí Jednotky.
- (8) Dnem předání a převzetí přechází na Kupujícího nebezpečí vzniku škody na věci, jakož i veškeré užítky a povinnosti s Jednotkou spojené.

IV.

Kupní cena

- (1) Kupní cena Jednotky ve Standardním provedení se dohodou Smluvních stran sjednává ve výši:

DOPLNIT,- Kč včetně DPH v zákonné výši ke dni podpisu této smlouvy

(slovy: DOPLNIT korun českých včetně DPH v zákonné výši ke dni podpisu této smlouvy)

(dále jen „**Kupní cena**“).

- (2) Dojde-li po dni uzavření této smlouvy ke změně zákonné sazby daně z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“), bude ta část Kupní ceny, které se změna sazby bude týkat, upravena tak, že bude zvýšena či snížena o částku navýšení či snížení DPH. Smluvní strany se dohodly, že případná změna sazby DPH není a nebude důvodem pro odstoupení od této smlouvy či od Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky kteroukoli ze Smluvních stran.

V.

Splatnost kupní ceny

- (1) Kupní cenu se zavazuje Kupující Prodávajícímu uhradit ve splátkách připsáním na jeho bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy (VS = rodné číslo nebo IČO Kupujícího) takto:

- a) zálohu ve výši 30% z Kupní ceny, tj. částku ve výši **DOPLNIT,- Kč** (slovy: DOPLNIT korun českých) uhradí Kupující nejpozději do 10 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy;
- b) zálohu ve výši 30% z Kupní ceny, tj. částku ve výši **DOPLNIT,- Kč** (slovy: DOPLNIT korun českých) uhradí Kupující nejpozději do 10 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy učiněné Prodávajícím po dokončení vnitřních omítek Domu. Prodávající doručí výzvu Kupujícímu na e-mailovou adresu Kupujícího nebo na mobilní telefon Kupujícího, které jsou uvedené v záhlaví této smlouvy;
- c) zálohu ve výši 30% z Kupní ceny, tj. částku ve výši **DOPLNIT,- Kč** (slovy: DOPLNIT korun českých) uhradí Kupující nejpozději do 10 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy učiněné Prodávajícím po vydání kolaudačního souhlasu. Prodávající doručí výzvu Kupujícímu na e-mailovou adresu Kupujícího případně na mobilní telefon Kupujícího, které jsou uvedené v záhlaví této smlouvy;
- d) nesplacený zůstatek Kupní ceny (nedoplatek), na který se započítá rezervační poplatek, v případě, že byl Kupujícím uhrazen na základě rezervační smlouvy, kterou uzavřel s Prodávajícím a kterou tato smlouva nahrazuje:

var. 1: přímá platba na účet prodávajícího

Kupující uhradí nejpozději do 7 (sedmi) kalendářních dnů od podpisu Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Smluvní strany současně berou na vědomí, že do doby úhrady uvedené části Kupní ceny zůstanou všechna vyhotovení Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky u Prodávajícího, přičemž Kupující obdrží kopii.

a/nebo var. 2: advokátní / notářská úschova nebo akreditivní účet

Kupující složí před podpisem Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky do úschovy nebo na svěřenecký účet notáře či advokáta (dále jen „**Schovatel**“) nebo na akreditivní účet k tomu účelu zřízený u banky, a to na základě trojstranné smlouvy uzavřené mezi Kupujícím, Prodávajícím a Schovatelem či bankou spravující akreditivní účet. Splnění této povinnosti se Kupující zavazuje Prodávajícímu doložit písemným potvrzením Schovatele či banky (originál) nejpozději při podpisu Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky; nesplní-li Kupující tuto povinnost, není Prodávající povinen Smlouvu o převodu vlastnictví jednotky uzavřít. Kupní cena, resp. její složená část nebude pro Prodávajícího uvolněna dříve, než bude pravomocně povolen vklad vlastnického práva k Jednotce do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího a současně Jednotka nebude mít jiné právní vady, než které předpokládá tato

smlouva resp. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky resp. Prohlášení vlastníka, ledaže by takové právní vady vznikly z důvodů ležících na straně Kupující. Náklady spojené se zřízením a vedením svěřeneckého či akreditivního účtu nese v plné výši Kupující.

a/nebo var. 3: hypoteční úvěr

Kupující uhradí prostřednictvím hypotečního úvěru a Smluvní strany se pro tento případ dohodly na následujícím:

da) Kupující je povinen do dvaceti kalendářních dnů poté, kdy bude Prodávajícím řádně vyzván k uzavření Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (případně ode dne doručení výzvy Kupujícího Prodávajícím), předložit Prodávajícím smlouvu o úvěru, uzavřenou mezi Kupujícím a peněžním ústavem, který je v souladu se zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění, držitelem bankovní licence (dále jen „**Financující banka**“), na jejímž základě Financující banka poskytne Kupujícímu úvěr na financování Předmětu převodu (dále jen „**Smlouva o úvěru**“);

db) Současně je Kupující povinen Prodávajícím doručit následující dokumenty:

dba) Financující bankou a Kupujícím řádně podepsaný návrh na uzavření smlouvy mezi Financující bankou jako zástavním věřitelem, Prodávajícím jako zástavcem a Kupujícím jako obligačním dlužníkem o zřízení zástavního práva k předmětu převodu, kterým budou zajištěny pohledávky Financující banky ze Smlouvy o úvěru (dále jen „**Zástavní smlouva**“). Zástavní smlouvu bude Prodávajícím povinen uzavřít, pouze pokud bude uzavřená Smlouva o úvěru obsahovat:

- závazek Financující banky použít finanční prostředky z hypotečního úvěru v plné výši výhradně za účelem úhrady Kupní ceny za předmět převodu dle Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a
- podmínky čerpání hypotečního úvěru ve znění Prodávajícím předem odsouhlaseném,

dbb) Financující bankou řádně podepsaný návrh na povolení vkladu zástavního práva dle Zástavní smlouvy do katastru nemovitostí a veškeré jeho přílohy v potřebném počtu vyhotovení vyžadovaném katastrálním úřadem (dále jen „**Návrh na vklad**“) a

dbc) potvrzení Financující banky o tom, že byly splněny všechny podmínky pro čerpání úvěru ze Smlouvy o úvěru s výjimkou předložení uzavřené Zástavní smlouvy a Návrhu na vklad s vyznačeným podáním k příslušnému katastrálnímu úřadu.

dc) V případě, že Kupující nesplní podmínky stanovené v bodech da) a db) není Prodávajícím povinen uzavřít Smlouvu o převodu vlastnictví jednotky a má se za to, že Kupující je v prodlení s úhradou předmětné části Kupní ceny a současně Prodávajícím má právo od této Smlouvy odstoupit.

dd) Vznikne-li Prodávajícím povinnost vrátit Kupní cenu Kupujícímu, Kupující výslovně souhlasí s tím, že prostředky poukázané Financující bankou Prodávajícím z úvěru poskytnutého na základě Smlouvy o úvěru nebo jejich část mohou být vráceny Financující bance, přičemž tímto způsobem dojde ke splnění povinnosti Prodávajícím vrátit Kupujícímu plnění ve smyslu ustanovení § 2991 an. Občanského zákoníku.

e) nadstandardní úpravy Bytové jednotky je povinen Kupující uhradit před zahájením prací na těchto úpravách, nejpozději však do 10 kalendářních dnů od oboustranného písemného odsouhlasení těchto úprav. Do dne zaplacení Kupujícím není Prodávajícím povinen předmětné úpravy provést.

(2) Veškeré peněžité závazky Kupujícího vyplývající z této smlouvy se pokládají za splněné dnem připsání příslušných finančních částek na účet Prodávajícího.

VI. Záruka

(1) Prodávajícím poskytne záruku za vady Jednotky (v rozsahu jím zajištěných prací a dodávek) v délce trvání dvou let s tím, že záruční doba počíná běžet ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva k Jednotce ve prospěch Kupujícího nebo ode dne předání Jednotky, a to dle toho, která skutečnost nastane dříve. Záruka se však nevztahuje na předměty s kratší dobou životnosti, na běžné opotřebení, na závady způsobené zanedbáním údržby, nerespektováním pokynů k obsluze a údržbě apod. Reklamacie musí být učiněna bez zbytečného odkladu písemně doporučeným dopisem a současně musí být zaslána na e-mail adresu: reklamacie@unistav.cz, jinak reklamacie nebude uplatněna. Způsob vyřizování oprávněných reklamací se sjednává následující:

- nebude-li dohodnuto jinak, Prodávající zajistí opravu vady zpravidla ve lhůtě 30 pracovních dnů od uplatnění reklamace u drobných vad, ve lhůtě 60 pracovních dnů od uplatnění reklamace v případě složitějších případů a u případů, kde bude např. nutné zajistit materiál ze zahraničí, případně bude možné opravu provést pouze za určitých klimatických podmínek, bude lhůta pro odstranění vady stanovena individuálně s přihlédnutím k výše uvedeným specifikům. Kupující je povinen k opravě vady poskytnout nezbytnou součinnost spočívající zejména v umožnění přístupu do Jednotky.
- jestliže by oprava vady byla vzhledem k jejímu charakteru a ve vztahu k důsledkům vady a jejímu významu pro užívání Jednotky neúměrně nákladná, nebo technicky neproveditelná, či nadměrně složitá, poskytne Prodávající Kupujícímu přiměřenou slevu.

VII.

Důsledky porušení smlouvy

- (1) V případě, že Prodávající nedokončí Výstavbu Jednotky ani do 3 měsíců po předpokládaném termínu Výstavby Jednotky, má Kupující nárok na smluvní pokutu ve výši 0,25 % z uhrazených záloh na Kupní cenu za každý následně ukončený měsíc prodlení. Celková výše smluvní pokuty vypočtená dle předešlé věty může činit max. 5% z Kupní ceny. Kupující mimo to může od této Smlouvy odstoupit, v takovémto případě budou vrácením přijatých záloh a úhradou smluvní pokuty veškeré nároky Kupujícího vzniklé z titulu této smlouvy za Prodávajícím beze zbytku vyrovnány. Pokud Kupující od této smlouvy neodstoupí, budou uhrazením smluvní pokuty veškeré závazky Prodávajícího resp. nároky Kupujícího, plynoucí z porušení výše uvedených povinností, zcela vyrovnány.
- (2) Dostane-li se Kupující strana do prodlení se zaplacením kterékoliv zálohy na Kupní cenu nebo ceny za nadstandardní úpravy nebo doplatku Kupní ceny nebo s uzavřením Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky delším 30 (třicet) kalendářních dnů, má Prodávající nárok na smluvní pokutu ve výši 5% z Kupní ceny a dále na smluvní pokutu ve výši 50% z ceny clientským změn (nadstandardních úprav) a mimo to může Prodávající od této smlouvy odstoupit.
- (3) Při prodlení Kupujícího se zaplacením kterékoliv zálohy na Kupní cenu nebo doplatku Kupní ceny nebo ceny za nadstandardní úpravy ve smyslu čl. V. odst. (1), je Prodávající oprávněn o dobu prodlení prodloužit termín výstavby. V případě prodlení s úhradou ceny za nadstandardní úpravy dle čl. V. odst. (1) této Smlouvy delším deseti pracovních dnů je Prodávající oprávněn provést Bytovou jednotku ve Standardním provedení. V takovémto případě, tedy že Prodávající bude provádět Bytovou jednotku ve Standardním provedení, zaniká platnost a účinnost písemné dohody o úpravách Bytové jednotky.
- (4) Smluvní strany se dohodly, že nároky na zaplacení smluvních pokut (splatných i nesplatných) dle této smlouvy je Prodávající oprávněn uspokojit jednostranným započtením s již zaplacenými zálohami nebo jiným plněním Kupujícího ve prospěch Prodávajícího dle této Smlouvy.
- (5) Odstoupení od této smlouvy nemá vliv na ustanovení o smluvní pokutě.

VIII.

Doručování

- (1) Jakákoli písemnost, která má být dle této smlouvy doručena druhé Smluvní straně, se doručuje (pokud v této smlouvě není stanoveno jinak) v písemné formě doporučeným dopisem zaslaným poštou na adresu Smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy (neoznámí-li Smluvní strana písemně její změnu). V případě doručování lze písemnost také doručit účastníkům této smlouvy osobně. Za osobní doručení písemnosti se u Prodávajícího pokládá předání písemnosti na podatelnu (sekretariát) Prodávajícího v jeho sídle v Brně, Příkop 6, 8. patro. Převzetí písemnosti potvrdí adresát svým podpisem (případně podacím razítkem).
- (2) V případě odstoupení kterékoli Smluvní strany od této smlouvy je třeba odstoupení doručit do vlastních rukou druhé Smluvní strany. Účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem doručení dopisu o odstoupení od této smlouvy Smluvní straně, která porušila své závazky, touto smlouvou převzaté. Účinky odstoupení nastávají i tehdy, jestliže adresát přijetí písemnosti odmítne nebo jinak zmaří její doručení.
- (3) V pochybnostech se má za to, že zásilka se považuje za doručenu i v případě, že pokus o její doručení nebude úspěšný. Dnem doručení se pro tento případ považuje desátý den ode dne uložení zásilky na poště resp. den vrácení zásilky odesílateli, pokud zásilka nebude uložena.

IX.

Ostatní ujednání

- (1) Vymezení a popis společných částí Nemovité věci bude specifikováno v Prohlášení vlastníka.

- (2) Pravidla pro správu společných částí Nemovité věci, jakož i pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí (pravidla hospodaření) budou součástí Prohlášení vlastníka resp. součástí stanov.
- (3) Smluvní strany si jsou vědomy, že veškeré výměry a plochy uvedené v této smlouvě a uvedené technické specifikace jsou předběžné a budou konkrétně stanoveny v Prohlášení vlastníka, které určí s konečnou platností předmět převodu resp. Jednotku. Prodávající upraví a doplní takové údaje pro potřeby Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky v souladu s Prohlášením vlastníka. Smluvní strany prohlašují, že vymezení předmětu převodu resp. Jednotky považují pro účely této smlouvy a pro účely budoucího uzavření Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky za dostatečně určité.

X.

Správa Nemovité věci

- (1) Kupující se zavazuje hradit počínaje dnem převzetí Jednotky nebo počínaje dnem podání návrhu na vklad vlastnického práva (dle toho, která skutečnost nastane dříve) náklady spojené s užíváním a vlastnictvím Jednotky (zejména spotřebu energií, vodné, stočné a další služby spojené s užíváním), jakož i poměrnou část nákladů spojených se správou, údržbou a provozem společných částí Nemovité věci.
- (2) Kupující bere na vědomí, že Prodávající v Prohlášení vlastníka resp. stanovách určí prvního člena statutárního orgánu a že do doby než rozhodne společenství vlastníků jinak, bude správu vykonávat UNISTAV FACILITY s.r.o., se sídlem Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno, či jiná společnost určená Prodávajícím.

XI.

Zvláštní ustanovení

- (1) Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Prodávající může zatížit Nemovitosti včetně jejich součástí a příslušenství, a to i těch v budoucnu vzniklých, zástavními a souvisejícími právy (dále jen „Zástavní právo“) ve prospěch subjektu, který případně poskytne Prodávajícímu finanční prostředky k financování výstavby. Kupující výslovně souhlasí s použitím jím uhrazených finančních prostředků na financování nákladů výstavby.
- (2) V případě zřízení Zástavního práva Prodávající zajistí příslib financujícího subjektu o budoucím vzdání se zástavního práva, jenž bude obsahovat podmínky, po jejichž splnění se financující subjekt vzdá Zástavního práva k Jednotce, a to bez ohledu na úplné splacení závazků Prodávajícího, přičemž se bude jednat zejména o úhradu celé Kupní ceny na účet Prodávajícího a o předložení uzavřené Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky.
- (3) Prodávající je oprávněn zřídit ve prospěch třetích osob v souvislosti se zajištěním výstavby resp. v souvislosti s vedením inženýrských sítí, přípojek, přístupu/příjezdu, likvidační dešťových vod, či v souvislosti s dodáváním médií do Domu, věcná břemena či obdobné zatížení/závazky, s čímž Kupující výslovně souhlasí.
- (4) Veškeré přílohy této smlouvy tvoří její neoddelitelnou součást.
- (5) Odpovědnost Prodávajícího za prodlení dle této smlouvy je vyloučena především tehdy, pokud bude posun způsoben z důvodu archeologického nálezů či obdobného nálezů, administrativních překážek (především se jedná o mimořádná opatření, vyhlášený nouzový stav, omezení volného pohybu zboží a osob apod.), vyšší moci, či z důvodů na straně Kupující. Prodávající se z těchto důvodů tedy nedostane především do prodlení s termínem Výstavby Jednotky.
- (6) Prodávající je oprávněn dokončit výstavbu v dřívějším než předpokládaném termínu.
- (7) Smluvní strany jsou si vědomy, že Kupující nabude vlastnické právo k Jednotce po uzavření Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, a to na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího, a to s právními účinky vkladu práva ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle Smlouvy o převodu vlastnictví podá Prodávající nejpozději do 5 (slovy: pět) pracovních dnů po uhrazení Kupní ceny. Správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva dle Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí a případný správní poplatek za podání návrhu na vklad zástavního práva ve prospěch banky poskytující Kupujícímu hypoteční úvěr, hradí v plné výši Kupující.

XII. Platnost a účinnost Smlouvy

- (1) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné pouze formou písemného dodatku, odsouhlaseného oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Vzájemná práva a povinnosti Smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí obecně platnými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem.
- (2) Je-li některé ustanovení této smlouvy neplatné, odporovatelné, zdánlivé nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, odporovatelné, zdánlivé nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení a nedotkne se to platnosti a vynutitelnosti ustanovení ostatních, pokud z povahy nebo obsahu anebo z okolností, pro něž bylo takové ustanovení vytvořeno, nevyplývá, že část nelze oddělit od ostatního obsahu této smlouvy. Smluvní strany se zavazují vadné ustanovení bezodkladně nahradit bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení.

XIII. Závěrečná ustanovení

- (1) Kupující souhlasí s dále uvedeným a potvrzuje, že byl Prodávajícím informován a poučen o povinnostech Prodávajícího, které vyplývají z právních předpisů upravujících opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Zejména se jedná o povinnost identifikační, povinnost uchovávat stanovené údaje, oznamovací povinnost a další povinnosti, které plynou z příslušných předpisů o opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Kupující výslovně prohlašuje, že jedná svým jménem, není politicky exponovanou osobou a že finanční prostředky na úhradu Kupní ceny jsou jeho vlastní prostředky, případně prostředky, které mu poskytne banka za účelem koupě Jednotky na základě smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru a tedy, že tyto prostředky nemají původ z trestné či obdobné činnosti. Kupující dále prohlašuje, že účet, ze kterého bude hradit kupní cenu, je jeho vlastní účet a je tedy jeho majitelem. Kupující se zavazuje neprodleně písemně oznámit Prodávajícímu jakékoliv změny týkající se výše uvedeného. Prodávající informuje Kupujícího, že jeho osobní údaje budou zpracovávány výlučně v souvislosti s touto této smlouvou a v souladu s příslušnými platnými právními předpisy, s čímž Kupující souhlasí.
- (2) Obě Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují, že se dobře seznámily s obsahem této smlouvy a že jsou jejím obsahem plně vázány.
- (3) Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva představuje úplnou dohodu o veškerých jejích náležitostech a neexistují náležitosti, které by Smluvní strany neujednaly.
- (4) Tato smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky
- (5) Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu každého z nich, z toho po dvou obdrží Prodávající i Kupující.
- (6) Na důkaz bezvýhradného souhlasu obou Smluvních stran se zněním této smlouvy připojují Prodávající a Kupující své vlastnoruční podpisy.
- (7) Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy, a to:
 - Příloha č. 1 - Katalogový list Bytové jednotky
 - Příloha č. 2 - Specifikace Standardního provedení
 - Příloha č. 3 - Umístění Parkovacího místa.

V Praze dne

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

.....
Real Estate Invest Development, s.r.o.
Ing. Michal Pavlišta
jednatel

.....
DOPLNIT