# SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY O KOUPI JEDNOTKY

Tuto smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o koupi jednotky („**Smlouva**") uzavírají:

**JRD Zeta s.r.o.,** zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 296922, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČ: 07215924
bankovní účet: 8577752/0800, vedený u České spořitelny a.s.,
IBAN: CZ91 0800 0000 0000 0857 7752, BIC (SWIFT) kód: GIBA CZ PX zastoupena Lucií Menšíkovou na základě plné moci, Příloha 4
kontaktní email: smlouvy@jrd.cz
zástupce prodejního oddělení JRD: Lenka Okáliová
(dále jen „**Budoucí prodávající**")

a

**«#foreach($c»«$c.fullName»**
datum narození: «$c.birthDate»
trvale bytem: «$c.permanentAddress»
adresa pro doručování: «$c.address»
email: «$c.email»
telefonní číslo: «$c.phone»
«#end»
(dále jen „**Budoucí kupující**"; Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně „**Strany**").

**Alternativa pro manžele nabývající Předmět budoucí koupě do společného jmění manželů:**
manželé
«#foreach($c»**«$c.fullName»**
datum narození: «$c.birthDate»
bytem: «$c.permanentAddress»
adresa pro doručování: «$c.address»
email: «$c.email»
telefonní číslo: «$c.phone»
«#end»
(«$customer1Name» a «$customer2Name» společně „**Budoucí kupující**"; Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně „**Strany**").

«$customer1Name» a «$customer2Name» jsou manželé a Předmět budoucí koupě (jak je definován v odstavci 1.1. této Smlouvy) v souladu s touto Smlouvou nabydou do společného jmění manželů.

**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 _____.

**Alternativa pro podílové spoluvlastnictví:**

«#foreach($c»**«$c.fullName»**
datum narození: «$c.birthDate»
bytem: «$c.permanentAddress»
adresa pro doručování: «$c.address»
email: «$c.email»
telefonní číslo: «$c.phone»
«#end»
(«$customer1Name» a «$customer2Name» společně „**Budoucí kupující**"; Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně „**Strany**").

**Alternativa jen pro právnické osoby:**

**«#foreach($c»«$c.fullName»**
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném _____ soudem v _____, oddíl _____, vložka _____
datum narození: «$c.birthDate»
bytem: «$c.permanentAddress»
adresa pro doručování: «$c.address»
email: «$c.email»
telefonní číslo: «$c.phone»
«#end»

Strany proto 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 Územním rozhodnutím a Stavebním povolením, jak jsou definovány 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 obytného komplexu nazvaného **„Rezidence Bella Vista“**, který zahrnuje, mimo jiné, výstavbu bytového domu, který se bude skládat ze dvou nadzemních objektů (BVA a BVB) se společným podzemním podlažím, realizovaného Budoucím prodávajícím na Pozemku. Pojem Budova zahrnuje bytový dům sestávající z bytových a nebytových jednotek.

**„Byt“** je prostorově oddělená část Budovy, která bude na základě Kolaudačního souhlasu 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.

**„Developer“** je společnost JRD Development s.r.o., IČO: 03964990, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, která pro Budoucího prodávajícího zajišťuje developerskou činnost včetně realitní a marketingové činnosti.

**„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.

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

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

„**Informace**“ znamená jakékoliv informace, včetně obchodních, finančních, technických, právních či jiných 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 nebo stavební či dispoziční úpravy Bytu.

**„Kolaudační souhlas“** je dokladem o povoleném účelu užívání Budovy vydaným příslušným stavebním úřadem, ať již formou kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu.

**„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. Rámcové znění Kupní smlouvy je zveřejněno na adrese www.jrd.cz

**„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 Budoucímu kupujícímu Budoucím prodávajícím také prostřednictvím Klientského portálu.

**„Pozemky“** představují pozemky parc. č. 1526/3, parc. č. 1526/4 a parc. č. 1526/13 v k.ú. Troja, obec Praha.

**„Prohlášení vlastníka“** rozdělí vlastnické právo k nemovité věci na vlastnické práva k jednotkám.

**„Projekt“** znamená Budovu, vč. komunikací a inženýrských sítí s ní spojených.

**„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, případně spolu s ideálním spoluvlastnickým podílem na Hromadné garáži a podílem na Společných částech odvozeném od vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži.

**„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 poplatek“** je poplatek ve výši «$paymentRESERVATION_FEEAmount» Kč, který Budoucí kupující uhradil Budoucímu prodávajícímu na základě Rezervační smlouvy.

**„Rezervační smlouva“** je smlouva o rezervaci uzavřená mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím dne «$documentRESERVATION_CONTRACTSignatureDa».

„**Smlouva**” znamená tuto Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o koupi jednotky.

**„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, balkony, terasy a další části, které vzniknou výstavbou Budovy a Bytu a budou Budoucím prodávajícím vymezeny jako společné části nemovité věci.

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

**„Stavební povolení“** znamená rozhodnutí, kterým byla povolena výstavba Budovy, které bylo vydáno dne 23.11.2022 stavebním úřadem Úřadu městské části Praha 7, sp. zn. MČ P7 271108/2022/SU/VF, č.j. MČ P7 389605/2022/SU/VF a nabylo právní moci dne 21.12.2022.

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

**„Územní rozhodnutí“** je rozhodnutí o umístění stavby ze dne 23.11.2021, vydaném stavebním úřadem Úřadu městské části Praha 7, sp. zn. MČ P7 265992/2021/SU/Vm, č. j. P12 8976/2019 OVY, které nabylo právní moci dne 22.12.2021.

**„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 geometrického určení pozemku a 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 právo Budoucího kupujícího“** je zástavní právo zřízené na Předmětu budoucí koupě pro zajištění případné povinnosti Budoucího prodávajícího vrátit Budoucímu kupujícímu uhrazenou část Budoucí kupní ceny vzniklé na základě Zástavní smlouvy BK.
**„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 Jednotce a spoluvlastnickému podílu na Hromadné garáži, kterým budou zajištěny pohledávky Financující banky ze Smlouvy o úvěru.
**„Zástavní smlouva BK“** je smlouva o zřízení zástavního práva uzavřená mezi Budoucím prodávajícím jakožto zástavním dlužníkem a Budoucím kupujícím jakožto zástavním věřitelem za účelem zřízení Zástavního práva Budoucího kupujícího.

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.

## 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 č. **«$flatId»** na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
   i. Byt o předpokládané Celkové ploše «$flatArea» m$^2$ situovaný v «$flatFloorNo».nadzemním podlaží Budovy, jak je zakreslen (graficky vyznačen) v plánku, který tvoří Přílohu 1.
   ii. podíl na Společných částech;
   iii. výlučné právo užívat: «#if($isTerrace)»
      - terasu o předpokládané ploše «$terraceArea» m2; přímo přístupnou z Bytu, «#end»«#if($is_flat_area_terrace2)»
      - terasu o předpokládané ploše «$flat_area_terrace2» m$^2$; přímo přístupnou z Bytu, «#end»«#if($is_flat_area_roof_terrace)»
      - střešní zahradu o předpokládané ploše «$flat_area_roof_terrace» m2; přímo přístupnou z Bytu, «#end»«#if($isBalcony)»
      - balkon o předpokládané ploše «$balconyArea» m2; přímo přístupný z Bytu, «#end»«#if($is_flat_area_balcony2)»
      - balkon o předpokládané ploše «$flat_area_balcony2» m2; přímo přístupný z Bytu, «#end»«#if($is_flat_area_front_garden)»
      - předzahrádku o předpokládané výměře «$flat_area_front_garden» m2; přímo přístupnou z Bytu, «#end»«#if($isCellar)»
      - **sklep č. «#foreach ($c»«$c.internalId»«#end»**, umístěný v 1. podzemním podlaží Budovy 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, «#end»

(b) ideální spoluvlastnický podíl na Hromadné garáži obsahující:

i. «#if($isGarage)»výlučné právo užívat **Garážové stání č. «#foreach ($g in $garages)» «$g.internalId»«#end»** (Budoucí kupující bere na vědomí, že číslo Garážového stání se může změnit a jeho poloha je předběžná); «#end»

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. Budoucí prodávající prohlašuje, že taková věcná či jiná práva podstatným způsobem neomezí Budoucího kupujícího v běžném užívání Předmětu budoucí koupě a jejich existence nebude pro Budoucího kupujícího představovat žádné další náklady. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že Hromadná garáž může být zatížena věcným břemenem odpovídajícím právu vlastníků jednotek v Budově do této jednotky vstupovat a přes jednotku procházet. Terasy, balkony, předzahrádky a sklepy budou součástí Společných částí s výlučným užívacím právem jednotlivých vlastníků jednotek. Vlastníci jednotek s výlučným užívacím právem k předzahrádce budou, s předchozím písemným souhlasem Budoucího prodávajícího, oprávněni umístit na předzahrádce zahradní domek s půdorysnou plochou max. 10 m2 a výškou max. 3 m. Strany se dohodly, že v důsledku žádného shora uvedeného rozhodnutí Budoucího prodávajícího dle tohoto odstavce 2.2. (Úprava Předmětu budoucí koupě) se vyjma rozsahu Předmětu budoucí koupě tato Smlouva nemění a Budoucímu kupujícímu nevznikají v důsledku toho žádná práva, včetně (ne 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 provedení a 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 provedení a 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 Systému 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. Je-li cena Klientských změn záporná, Budoucí kupní cena zůstane nezměněna, tedy jako by cena Klientských změn byla rovna 0 Kč. Klientské změny bude možné realizovat až po zaplacení jejich ceny ze strany Budoucího kupujícího na účet Budoucího prodávajícího. 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. Administrativní poplatek je součástí Budoucí kupní ceny. 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.

2.5. Předběžné údaje. Strany jsou si vědomy toho, že veškeré výměry a plochy 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 je/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 Zástavní smlouvy (jak je definována v odstavci 6.1. (*Zajištění*) této Smlouvy) nebudou na Předmětu budoucí koupě váznout žádná věcná břemena ani jiná věcná práva omezující výkon vlastnických práv s výjimkou: (i) věcných břemen, která jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsána v katastru nemovitostí nebo byla před uzavřením této Smlouvy oznámena Budoucímu kupujícímu, (ii) 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. Budoucí prodávající zajistí, že ke dni uzavření Kupní smlouvy nebudou na Předmětu budoucí koupě váznout žádná věcná břemena ani jiná práva omezující výkon vlastnických práv vyjma jmenovaných v tomto odstavci a s výjimkou případného zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy (jak je definována v odstavci 6.1. (*Zajištění*) této Smlouvy).

2.7. Budoucí prodávající upozorňuje Budoucího kupujícího a Budoucí kupující bere na vědomí, že v blízkém okolí Budovy se nachází Zoologická zahrada hl. m. Prahy, včetně volných výběhů, která je zdrojem imisí, zejména pak pachových. Vzduchotechnika instalovaná v Jednotce případné pachy neodfiltruje, přičemž tuto vzduchotechniku nebude možné zcela vypnout, neboť vždy běží alespoň na minimální výkon.

## Článek 3
## Budoucí kupní cena

3.1. Budoucí kupní cena činí «$dealPriceNoVAT» Kč bez DPH, tj. **«$dealPriceVAT» Kč** včetně DPH. Z toho kupní cena spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži činí «$aggregated_garage_novat» Kč bez DPH, tj. «$aggregated_garage_vat» Kč včetně 15% DPH.

3.2. Změny DPH. Dojde-li po dni uzavření této Smlouvy ke změně zákonné úpravy DPH, bude Budoucí kupní cena upravena tak, že bude zvýšena či snížena o částku navýšení či snížení DPH. Případný doplatek v důsledku zvýšení Budoucí kupní ceny dle tohoto odstavce 3.2. (*Změny DPH*) uhradí Budoucí kupující do deseti (10) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, nejpozději s poslední splátkou Budoucí kupní ceny. V případě snížení Budoucí

kupní ceny v důsledku snížení sazby DPH dle tohoto odstavce 3.2. bude poslední splátka Budoucí kupní ceny snížena o rozdíl v zákonné úpravě DPH.

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 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 u terasy nebo balkonu ± 5 %; u předzahrádky ± 10 %;

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

(e) změna skutečné Užitné plochy sklepa nebo jeho označení (čísla) a umístění;

(f) změna označení (čísla) nebo umístění Garážového 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.

(a) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou Celkovou plochou Jednotky meze uvedené v odstavci 3.3. (b), Budoucí kupní cena se přiměřeně zvýší nebo sníží o alikvotní částku, která bude vypočtena z rozdílu mezi předpokládanou a skutečně dosaženou Celkovou plochou Jednotky (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka ± 3 %), násobeného cenou za 1 $m^2$ Celkové plochy, která činí 150 000 Kč včetně DPH;

(b) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou Užitnou plochou terasy, balkonu či Výměra předzahrádky meze uvedené v odstavci 3.3. (c) , Budoucí kupní cena se přiměřeně zvýší nebo sníží o alikvotní částku, která bude vypočtena z rozdílu mezi předpokládanou a skutečně dosaženou Užitnou plochou terasy, balkonu či Výměry předzahrádky (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka u terasy nebo balkonu ± 5 %, u předzahrádky ± 10 %), násobeného cenou za 1 $m^2$: (i) která v případě Užitné plochy terasy a balkonu činí 30 000 Kč včetně DPH a (ii) v případě Výměry předzahrádky činí 10 000 Kč včetně DPH;

o částku, o kterou se Budoucí kupní cena v souladu s tímto odstavcem 3.4. (*Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu*) zvýší nebo sníží, se zvýší nebo sníží Budoucí kupní cena a případný doplatek v důsledku zvýšení Budoucí kupní ceny uhradí Budoucí kupující do deseti (10) 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 deseti (10) dnů ode dne doručení výzvy k jeho vrácení obsahující číslo účtu; změny ve velikosti Celkové plochy Bytu nebo Užitné plochy terasy, balkonu 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 nebo zůstává nezměněna 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 si Budoucí kupující bude zajišťovat úvěr sám či prostřednictvím vlastního hypotečního poradce, bude povinen Developerovi zaplatit poplatek ve výši 24 200 Kč vč. DPH za zajištění právních a administrativních úkonů Developera s tím spojených (jednání s úvěrující bankou, kontrola úvěrové smlouvy, kontrola a uzavření zástavní smlouvy, kontrola návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, ověřování podpisů na zástavních smlouvách, zajišťování prohlídek při zpracování znaleckých posudků bankovním odhadcem a jiné ). Tento poplatek bude Budoucím kupujícím uhrazen nejpozději před podpisem Kupní smlouvy na základě vystavené faktury Developerem se splatností 7 dnů.

3.7. Při splnění podmínek ze strany Budoucího kupujícího uhradí Budoucí prodávající náklady na vybavení Předmětu budoucí koupě realizované studiem HANÁK FORUM s.r.o., Obchodní 265, 251 01 Čestlice (dále jen „Studio“), a to v maximální výši 100 000 Kč vč. DPH. Náklady na vybavení Předmětu budoucí koupě převyšující uvedenou částku uhradí Budoucí kupující z vlastních zdrojů.

Podmínky pro úhradu nákladů na vybavení Předmětu budoucí koupě stanoví Budoucí prodávající následovně.

- Nejpozději do 31.12.2024 uzavře Budoucí kupující kupní smlouvu nebo smlouvu o dílo na dodání vybavení Předmětu Budoucí koupě se Studiem (co nastane dříve) a současně

- Budoucí kupující řádně a včas uzavře s Budoucím prodávajícím SOSB a uhradí první a druhou splátku ve výši 65% Základní ceny nejpozději do 30.6.2024 a současně

- příspěvek na vybavení dle tohoto odstavce 3.7. Smlouvy je poskytnut výlučně na vybavení Předmětu budoucí koupě a není možné jej čerpat či použít jinak.

## 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:

(a) první Splátku ve výši **«$paymentFpc1Amount» Kč** zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od uzavření této Smlouvy;

(b) druhou Splátku ve výši **«$paymentFpc2Amount» Kč** zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od

[varianta 1 - financování z vlastních zdrojů, bez zástavy Budoucího kupujícího]

doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o dokončení hrubé stavby Budovy;

[varianta 2 –financování úvěrem]

doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o dokončení hrubé stavby Budovy a kopie výpisu z Katastru nemovitostí nebo kopie jiného dokladu, ze kterého je patrné zahájení řízení týkající se vkladu Zástavní smlouvy (jak je definována v odstavci 6.1. (Zajištění);

Alternativa, Zástavní právo Budoucího kupujícího:

od doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o dokončení hrubé stavby Budovy a kopie výpisu z katastru nemovitostí, ze kterého je patrné vyznačení plomby týkající se vkladu Prohlášení vlastníka a vyznačení plomby týkající se probíhajícího řízení o povolení vkladu Zástavního práva Budoucího kupujícího;

(c) třetí Splátku ve výši **«$paymentFpc3Amount» Kč** zaplatí Budoucí kupující

[varianta 1 - financování z vlastních zdrojů]

do 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o dokončení vnitřních omítek v Bytě, včetně kopie zápisu ze Stavebního deníku osvědčující dokončení vnitřních omítek v Bytě (dokončenými vnitřními omítkami Bytu se pro účely tohoto ustanovení rozumí dokončené omítky na vnitřních konstrukcích a površích Bytu);

[varianta 2 – financování úvěrem]

do 20 (dvaceti) kalendářních dnů od doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o dokončení vnitřních omítek v Bytě, včetně kopie zápisu ze Stavebního deníku osvědčující dokončení vnitřních omítek v Bytě (dokončenými vnitřními omítkami Bytu se pro účely tohoto ustanovení rozumí dokončené omítky na vnitřních konstrukcích a površích Bytu);

(d) čtvrtou Splátku ve výši **«$paymentFpc4Amount» Kč** zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu

[varianta 1 - financování z vlastních zdrojů]

do 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení kopie Kolaudačního souhlasu Budoucímu kupujícímu, jímž bude povoleno užívání Jednotky.

[varianta 2 – při financování Financující bankou]

do 20 (dvaceti) kalendářních dnů od doručení kopie Kolaudačního souhlasu Budoucímu kupujícímu, jímž bude povoleno užívání Jednotky.

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 **«$variableSymbol»,** specifický symbol **«$deal_specific_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 poplatek se započítává na úhradu Budoucí kupní ceny společně s úhradou čtvrté 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.

**Alternativa, Zástavní právo Budoucího kupujícího:**

4.5. Pro zajištění případné povinnosti Budoucího prodávajícího vrátit Budoucímu kupujícímu uhrazenou část Budoucí kupní ceny, zřídí Strany k Předmětu budoucí koupě Zástavní právo Budoucího kupujícího. Budoucí prodávající se zavazuje vyzvat Budoucího kupujícího k uzavření Zástavní smlouvy BK spolu s výzvou k úhradě druhé splátky Budoucí kupní ceny tak, že doručí Budoucímu kupujícímu písemný návrh Zástavní smlouvy BK ve znění, které v podstatných ohledech odpovídá znění v Příloze 5 této Smlouvy s tím, že Budoucí prodávající je oprávněn ji doplnit, příp. pozměnit výlučně v souladu s ustanoveními této Smlouvy a Prohlášením vlastníka.

4.6. Budoucí kupující se zavazuje přijmout návrh Zástavní smlouvy BK doručený Budoucím prodávajícím a ve lhůtě 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení doručit Budoucímu prodávajícímu řádně podepsanou Zástavní smlouvu BK bez jakýchkoli změn a doplňků s ověřenými podpisy. Pokud doposud nepodepsal, Budoucí prodávající podepíše, v případě, že je smlouva bez změn a doplňků provedených Budoucím kupujícím, Zástavní smlouvu BK do 15 (patnácti) kalendářních dnů poté, co mu byla Budoucím kupujícím doručena řádně

podepsaná Zástavní smlouva BK a zajistí její podání příslušnému katastrálnímu úřadu. Správní poplatek za podání návrhu na vklad uhradí Budoucí kupující, a to v hotovosti k rukám Budoucího prodávajícího před podáním návrhu na vklad Zástavní smlouvy do katastru nemovitostí.

4.7. V případě prodlení Budoucího kupujícího s přijetím návrhu Zástavní smlouvy BK a jejím doručení Budoucímu prodávajícímu nastává splatnost druhé Splátky Budoucí kupní ceny do deseti dnů ode dne marného uplynutí lhůty k přijetí návrhu Zástavní smlouvy BK.

## Článek 5
## Uzavření Kupní smlouvy

5.1. Budoucí prodávající se zavazuje vyzvat Budoucího kupujícího ve lhůtě 30 (třiceti) kalendářních dnů od splnění poslední z níže uvedených podmínek k uzavření Kupní smlouvy k Předmětu budoucí koupě tak, že doručí Budoucímu kupujícímu písemný návrh Kupní smlouvy, jejíž podstatné náležitosti budou v souladu s touto Smlouvou a Prohlášením vlastníka:

(a) Budoucí kupující uhradil Budoucí kupní cenu v plné výši Budoucímu prodávajícímu včetně případného poplatku podle odstavce 3.6. Smlouvy;

(b) byl vydán Kolaudační souhlas;

(c) Budově bylo přiděleno číslo popisné;

(d) 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.

Poruší-li Budoucí prodávající povinnost doručit Budoucímu kupujícímu výzvu za podmínek tohoto odstavce 5.1. Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn vyzvat Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy s tím, že Budoucím kupujícím podepsané Kupní smlouvy budou v příslušném počtu součástí výzvy a dále budou Strany postupovat podle věty druhé odstavce 5.2. (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) níže a ustanovení následujících.

5.2. <u>Přijetí návrhu Kupní smlouvy.</u> Budoucí kupující se zavazuje přijmout návrh Kupní smlouvy doručený Budoucím prodávajícím a ve lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od jeho doručení odeslat Budoucímu prodávajícímu řádně podepsanou Kupní smlouvu bez jakýchkoli změn a doplňků s ověřenými podpisy. Kupní smlouvu řádně dle předchozí věty doručenou Budoucí prodávající podepíše ve lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od jejího doručení. Budoucí prodávající je oprávněn zaslat Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy i před splněním podmínky odstavce 5.1 (d) Smlouvy.

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.

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. 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 čl. 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“.

Budoucí kupující se vůči Budoucímu prodávajícímu zavazuje, že do dne 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.

6.3. Kolaudační souhlas. Do 10 (deseti) kalendářních dnů ode dne obdržení Kolaudačního souhlasu Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu jeho kopii. Budoucí prodávající učiní vše proto, aby podal žádost o vydání Kolaudačního souhlasu nejpozději do 30.06.2025.

6.4. Kontrola provedení klientských změn. V případě, že Budoucí kupující zadá realizaci Klientských změn, jejichž náročnost si vyžaduje kontrolu provedení, je Budoucí prodávající po provedení takové Klientské změny a po dokončení pokládky dlažeb a obkladů v Bytě oprávněn vyzvat Budoucího kupujícího k účasti na Kontrole provedení Klientských změn a dohodnout se s ním na jejím termínu. Nedohodne-li se v takovém případě Budoucí prodávající s Budoucím kupujícím na termínu nebo v případě, že se Budoucí kupující v dohodnutém termínu nedostaví, pak stanoví Budoucí prodávající termín sám a Oznámení o konání Kontroly provedení klientských změn (datum a hodinu) doručí Budoucímu kupujícímu písemně. Tento termín bude Budoucímu kupujícímu oznámen minimálně pět dnů před konáním Kontroly provedení klientských změn. V případě, že se Budoucí kupující ve stanoveném termínu nedostaví nebo se Kontrola provedení klientských změn neuskuteční z důvodu spočívajícího na straně Budoucího kupujícího, platí, že Kontrola provedení klientských změn proběhla, a že Budoucí kupující nemá k provedení těchto klientských změn výhrad. V případě, že Budoucí prodávající nevyzve Budoucího kupujícího ke kontrole Klientských změn, dojde k jejich kontrole v rámci Technické přejímky dle následujícího odstavce.

6.5. Technická přejímka. Budoucí prodávající vyzve prostřednictvím Klientského portálu Budoucího kupujícího k Technické přejímce nejpozději do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne vydání Kolaudačního souhlasu. Účelem Technické přejímky je identifikace případných vad a nedodělků Předmětu budoucí koupě a vyhotovení zápisu o vadách a nedodělcích, nikoliv předání Předmětu budoucí koupě Budoucímu kupujícímu.

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

6.5.2. O průběhu Technické přejímky bude pořízen protokol, který bude podepsán všemi přítomnými účastníky. Budoucí kupující je oprávněn do protokolu uvést vady a nedodělky Bytu.

6.5.3. Budou-li při Technické přejímce 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.

6.5.4. Budou-li při Technické přejímce 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 Technická přejímka, jejímž předmětem bude kontrola podle soupisu vad uvedených v protokolu. Pokud budou v době konání nové Technické přejímky splněny podmínky uvedené v odstavci 6.6., bude tato opakovaná Technická přejímka zároveň přejímkou Předmětu budoucí koupě dle následujících ustanovení Smlouvy.

6.5.5. V případě sporu mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím o vadách a o tom, zda nedodělky zjištěné při Technické přejímce 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 kratší než 60 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.

6.5.6. Budoucí prodávající není povinen Budoucího kupujícího informovat o průběžném stavu odstraňování vad a nedodělků.

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

(a) proběhla Technická přejímka a zároveň;

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

(c) byla podepsána Kupní smlouva.

6.6.1. 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.

6.6.2. O přejímce Předmětu budoucí koupě sepíšou Strany předávací protokol, do kterého mimo jiné uvedou vady a nedodělky z přejímky 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.

6.6.3. 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 přejímce Bytu

dle odstavce 6.6. (*Přejímka*) této Smlouvy a současně prostřednictvím Klientského portálu. Návody a manuály budou umístěny v elektronické podobě na Klientském portálu.

6.6.4. Přechod odpovědnosti. Přejímkou 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 přejímky povinnost hradit náklady spojené s užíváním, správou a údržbou Předmětu budoucí koupě. Stejné důsledky nastanou dnem přejímky stanoveném v bodě 6.6.5. i pokud se Budoucí kupující k přejímce nedostaví.

6.6.5. V případě, že se Budoucí kupující nedostaví k přejímce, 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.

6.7. 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 deset (10) 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.

6.8. 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, Technická přejímka).

6.9. [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. Záruka na stavební části. Budoucí prodávající poskytuje Budoucímu kupujícímu záruku za jakost stavebních částí Bytu v délce 36 (třicet šest) měsíců. [varianta – právnická osoba] 12 (dvanáct měsíců).

7.2. Záruka na dodávky a zařízení s kratší záruční dobou. Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu na dodávky a zařízení Předmětu budoucí koupě kratší záruční dobu v délce záruk uváděných výrobcem ve stanovené zákonné lhůtě.

7.3. Začátek záruční doby. Záruční doba dle tohoto článku 7 (*Záruka*) běží ode dne přechodu odpovědnosti dle odstavce 6.6. (*Přejímka*) této Smlouvy. Záruční doba pro Společné části a společné prostory Budovy běží ode dne uvedení Budovy do provozu. Za den uvedení Budovy do provozu se považuje den převzetí první jednotky vlastníkem odlišným od osoby Budoucího prodávajícího. Toto datum je uvedeno na předávacím protokolu.

7.4. Uplatnění reklamací. Budoucí kupující bude uplatňovat vady z Jednotky písemně u Budoucího prodávajícího v souladu s reklamačním řádem, který bude tvořit přílohu Kupní smlouvy.

## 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 doručit Budoucímu prodávajícímu:

(i) Kupní smlouvu řádně podepsanou v souladu s odstavcem 5.2. (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) s ověřenými podpisy; nebo

(ii) [Pouze při financování Financující bankou] 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;

(b) 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 v souladu s článkem 5 (*Uzavření Kupní smlouvy)*;

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

(c) Budoucí prodávající nepodá žádost o vydání Kolaudačního souhlasu do 28.02.2026; nebo

(d) 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.

Pokud Budoucí kupující nevyužije své právo od této Smlouvy odstoupit do třiceti (30) dnů od vzniku práva na odstoupení, jeho právo odstoupit pro daný případ zaniká.

8.3. Budoucí prodávající je oprávněn tuto Smlouvu a závazky z ní odstoupením zrušit, pokud ani do 24 (dvaceti čtyř) měsíců od data uvedeného v odstavci 8.2. (c) Smlouvy nepodá žádost o vydání Kolaudačního souhlasu. Budoucí prodávající je v takovém případě povinen vrátit Budoucímu kupujícímu uhrazené Splátky Budoucí kupní ceny v souladu s ustanoveními této Smlouvy.

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 dnů.

8.5. 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.

8.6. 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*) písm. (a) a (b) 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 a současně o hodnotu příspěvku na vybavení Předmětu budoucí koupě dle ust. 3.7. Smlouvy. 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. 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-ti 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. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že tato Smlouva je uzavírána v době, kdy Kolaudační souhlas ještě nebyl vydán a nenabyl účinnosti. Zájemce se zavazuje zdržet se všeho, co by mu mohlo způsobit újmu v případě, že Kolaudační souhlas 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 souhlasu ve lhůtách uvedených v této Smlouvě, to vše s výjimkou nároku na vrácení zaplacené Budoucí kupní ceny podle tohoto odstavce.

8.7. 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. Budoucí prodávající je povinen o existenci překážky v plnění závazku podle tohoto ustanovení Budoucího kupujícího informovat. O dobu trvání vlivu překážky v plnění závazku se automaticky prodlužuje doba plnění závazků vyplývajících pro Budoucího prodávajícího z této Smlouvy. V případě, že stav překážky v plnění závazku bude trvat déle než 180 dnů, projednají 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 doručit Budoucímu prodávajícímu:

(i) [Pouze při financování Financující bankou] 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*);

(ii) Kupní smlouvu řádně podepsanou v souladu s odstavcem 5.2. (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) s ověřenými podpisy;

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 5 % 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 5 % 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. (Zákaz návštěv stavby) vznikne Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč 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*); nebo

(ii) uzavřít Kupní smlouvu v souladu s článkem 5 (*Uzavření Kupní smlouvy*);

a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím kupujícím toto porušení nenapraví, je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu 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 kupujícího, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 5 % z Budoucí kupní ceny; nebo

(iii) podat žádost o vydání Kolaudačního souhlasu do 30.06.2025;

a ani v dodatečné lhůtě do 60 (šedesáti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Budoucího kupujícího Budoucímu prodávajícímu toto porušení nenapraví, je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu, ve výši 500 Kč za každý den prodlení následující po uplynutí výše uvedené šedesátidenní lhůty od doručení výzvy Budoucího kupujícího, nejvýše však za dobu 6 (šesti) měsíců.

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 (*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 Budoucí prodávající nesplní svoji povinnost předložit návrh Kupní smlouvy podle odstavce 5.1. této Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn se do 1 (jednoho) roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Stejné právo má Budoucí prodávající, pokud Budoucí

kupující nesplní svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu podle odstavce 5.2. (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) této Smlouvy.

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 7 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 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. (*Důvěrná povaha Informací*) 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 článek 10.4. (*Důvěrná povaha Informací*) platí i po jakémkoliv ukončení této Smlouvy, a to po dobu 5 (pěti) let od takového ukončení.

10.5. Ochrana osobních údajů. Veškeré údaje, které Budoucí prodávající získá v souvislosti s uzavřením této Smlouvy, budou zpracovány v databázi Budoucího prodávajícího a bude s nimi nakládáno v souladu s právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů. Údaje Budoucího kupujícího budou využívány Budoucím prodávajícím za účelem plnění této Smlouvy. Budoucí kupující tímto uděluje Budoucímu prodávajícímu bezpodmínečný souhlas se zpracováním svých osobních údajů Budoucím prodávajícím. Budoucí kupující souhlasí s tím, aby mu Budoucí prodávající v budoucnu zasílal na jeho elektronický kontakt pro elektronickou poštu všechny formy sdělení určené k přímé či nepřímé podpoře svého zboží či služeb (obchodní sdělení) a Budoucí kupující si je vědom toho, že má kdykoli možnost jednoduchým způsobem zdarma nebo na účet Budoucího prodávajícího tento souhlas odmítnout.

10.6. Reference. Budoucí kupující v Kupní smlouvy vysloví souhlas s tím, aby Budoucí prodávající nebo jakákoliv jiná společnost v rámci skupiny JRD, v rámci své marketingové činnosti, prezentovala projekt „Rezidence Bella Vista“, a to jak prostřednictvím fotografií, filmu i jiným vhodným způsobem. Budoucí prodávající nebo jakákoliv jiná společnost v rámci skupiny JRD, bude za tímto účelem oprávněn vstupovat do Budovy a na Pozemky a pořizovat audiovizuální záznamy Budovy a projektu a tyto bez omezení zveřejňovat. Budoucímu kupujícímu tím nevzniknou žádná práva.

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. Budoucí kupující jsou z této Smlouvy zavázáni 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 ust. odstavce 8.2. této Smlouvy.

10.10. 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.

10.11. ADR. Subjektem zajišťujícím mimosoudní řešení spotřebitelských sporů z této Smlouvy je Česká obchodní inspekce (https://www.coi.cz/mimosoudni-reseni-spotrebitelskych-sporu-adr/).

10.12. AML. Budoucí kupující v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou, že Budoucí kupní cenu bude hradit z prostředků, které nepochází z nezákonných zdrojů a že tyto peněžní prostředky legálně nabyl. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že Budoucí prodávající je povinnou osobou ve smyslu uvedeného zákona a má tedy povinnost identifikovat každého klienta.

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. Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, přičemž Budoucí kupující i Budoucí prodávající obdrží 1 (jeden) exemplář stejnopisu, které mají platnost originálu.

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

Příloha 1: Půdorysný plán Jednotky a vymezení Garážového stání a sklepa
Příloha 2: Standardní provedení a vybavení
Příloha 3: Systém zadání a realizace klientských změn
Příloha 4: Plná moc pro Lucii Menšíkovou
Příloha 5: Vzor Zástavní smlouvy BK

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

*/PODPISY STRAN SE NACHÁZEJÍ NA DRUHÉ STRANĚ SMLOUVY/*

V Praze dne _____

**Budoucí prodávající**

Podpis: _____

**JRD Zeta s.r.o.**

Jméno: **Lucie Menšíková**

V Praze dne _____

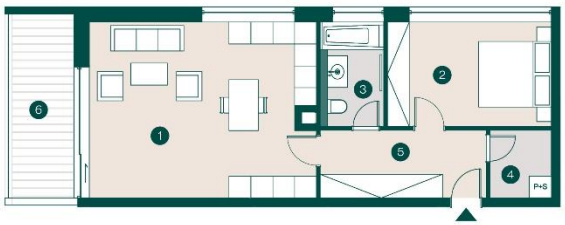
**Budoucí kupující**

Podpis: _____

**«#foreach($c»«$c.fullName» «#end»**

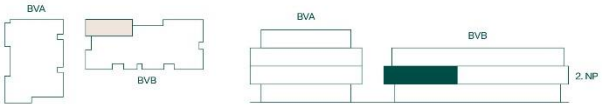
Příloha 1

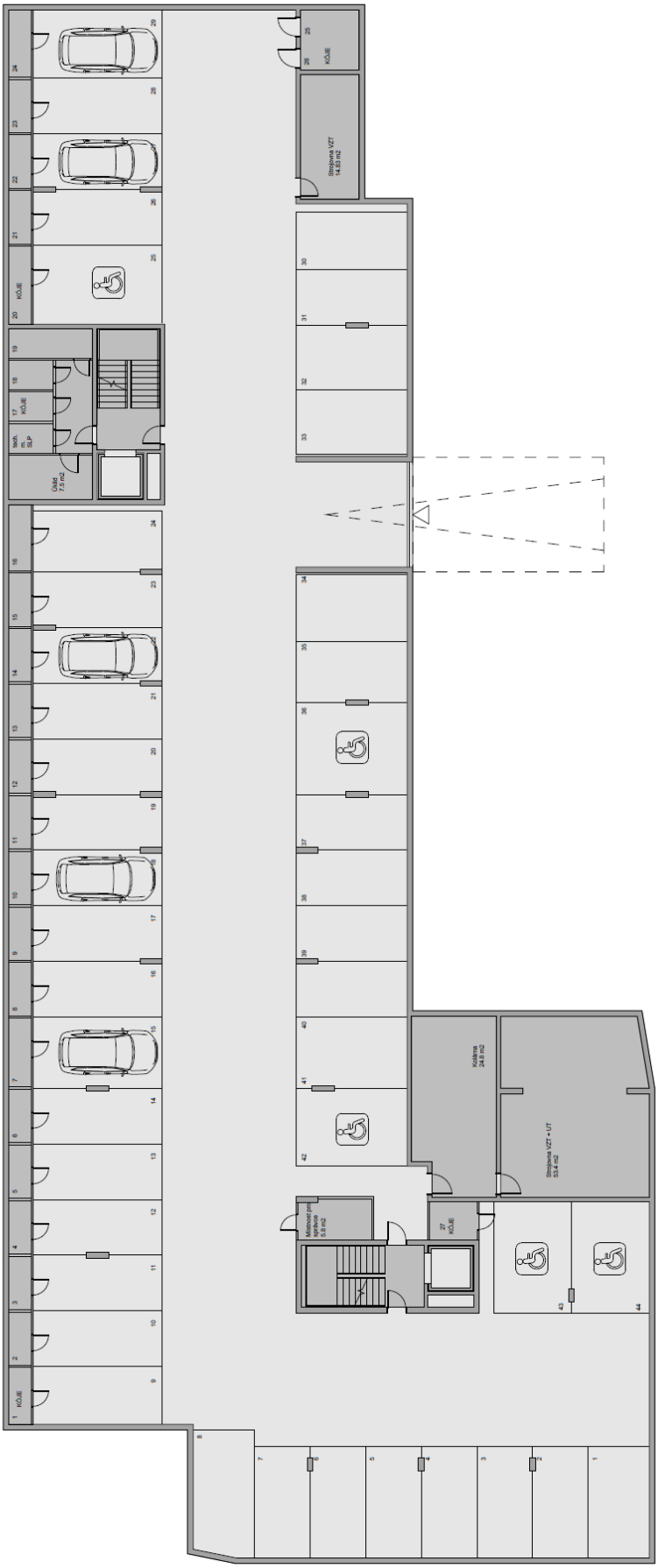
## PŮDORYSNÝ PLÁN JEDNOTKY A VYMEZENÍ GARÁŽOVÉHO STÁNÍ A SKLEPA




| | | |
|---|---|---|
| 1 | obývací pokoj + KK | 29,3 m² |
| 2 | ložnice | 12,9 m² |
| 3 | koupelna | 4,4 m² |
| 4 | komora | 3,0 m² |
| 5 | chodba | 8,7 m² |
| | užitná plocha | 58,3 m² |
| | celková plocha | 60,7 m² |
| 6 | balkon | 8,6 m² |

Půdorys a plochy místností představují předpokládané řešení bytu dle studie projektu a budou dále upřesňovány v souladu s projektovou dokumentací. Kuchyňská linka a nábytek není součástí dodávky bytu, veškeré zařízení je zobrazeno pouze pro názornost. Znázorněný nábytek nedefinuje rozmístění elektroinstalace v jednotlivých místnostech.




Strojovna VZT
14.83 m2
KOLE
Tech.
m.
SLP
Úklid
7.8 m2
Kotelna
54.4 m2
Strojovna VZT + UT
53.4 m2
Místnost pro
správce
5.8 m2
27
KOLE

Příloha 2

# STANDARDNÍ PROVEDENÍ A VYBAVENÍ

## KOUPELNY, TOALETY – ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY, DLAŽBY A OBKLADY

### ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY

- umyvadlo keramické 60 x 47 cm, Villeroy&Boch Avento
- umyvadlová stojánková baterie páková Hansgrohe Finoris, chrom/černá matná
- umývátko na samostatné toaletě keramické 36 x 22 cm, Villeroy&Boch Avento
- umývátková stojánková baterie páková Hansgrohe Finoris, chrom/černá matná + bidetová sprška
- vana smaltovaná rozměr dle dispozice 170 x 75 cm nebo 180 x 80 cm, Kaldewei Classic duo; pouze ve vybraných jednotkách
- vanová baterie podomítková páková značky Hansgrohe Finoris, chrom/matná černá + vanový set Hansgrohe Pulsity; pouze ve vybraných jednotkách
- sprchy „Walk-in“ rozměry dle dispozice jednotky, odtokový systém pro zabudování do stěny Alca Twin Spa; pouze ve vybraných jednotkách
- sprchová zástěna SanSwiss Easy, čiré sklo, profily aluchrom/černá mat; pouze ve vybraných jednotkách
- sprchová zástěna s křídlovými dveřmi Hüppe Design pure, čiré sklo, profily stříbrná vysoký lesk/černá mat; pouze ve vybraných jednotkách
- sprchová baterie podomítková páková značky Hansgrohe Finoris, chrom/matná černá + sprchový set Hansgrohe Pulsity, hlavová sprcha Hansgrohe Raindance; pouze ve vybraných jednotkách
- WC závěsné keramická Villeroy&Boch Subway 2.0
- WC sedátko Villeroy&Boch Subway 2.0 SoftClose
- splachovací systém Alca ecology, ovládací tlačítko Alca thin bílá matná/černá matná/chrom lesk

### OBKLADY A DLAŽBY

- velkoformátové rektifikované obklady Marazzi Clays 60 x 30 cm a 60 x 60 cm, 5 odstínů
- velkoformátová rektifikovaná dlažba Marazzi Clays 60 x 60 cm, 5 odstínů

## DVEŘE A PODLAHY

### VSTUPNÍ BYTOVÉ DVEŘE

- bezpečnostní dveře tř. 3 s normovou protipožární odolností s bezpečnostním zámkem, kování koule-klika, šířka 90 cm, výška 220 cm, vnější strana dekor dle výběru architekta, vnitřní strana dveří bílá

### VNITŘNÍ BYTOVÉ DVEŘE

- dveře DTD plné bezfalcové, s povrchovou úpravou bílý lak, obložkové zárubně, rozetové kování nerez/matná černá, skryté panty, magnetický zámek, světlá výška 220 cm
- dveře do obývacího pokoje se skleněnou výplní

### NÁŠLAPNÉ VRSTVY PODLAH

- komora, koupelna, WC – viz obklady a dlažby
- obývací pokoj, ložnice, pokoje, chodba – dřevěná podlaha třívrstvá celoplošně lepená, olejovaná s kartáčovaným povrchem a sražená hrana, vč. obvodových lišt

## PRVKY A TECHNOLOGIE

### OKNA

- okna masivní dřevěná, EURO profily s izolačním trojsklem, barva rámu tmavá (dle výběru architekta)
- vnitřní parapetní desky laminované, v barvě oken
- vstupy na balkony i terasy francouzskými okny nebo posuvnými dveřmi (dle projektové dokumentace)

- okna v 1.NP s bezpečnostním sklem třídy P2A a bezpečnostním kováním WK2, kliky. Na francouzských oknech či posuvných dveřích v 1.NP budou bezpečnostní kliky s blokovacím tlačítkem

**STÍNĚNÍ**
- kastlíky s osazenými vnějšími žaluziemi na oknech severní, východní, západní a jižní fasády

**VZDUCHOTECHNIKA**
- řízené větrání s rekuperací tepla z odpadního vzduchu, rozvody větracího vzduchu v podhledech bytu
- centrální jednotka umístněná v garážích
- hlídání koncentrace $CO_2$ ve vnitřním prostředí ložnice

**VYTÁPĚNÍ**
- stropní teplovodní systém s aktivací betonového jádra v kombinaci s tepelnými čerpadly země / voda
- samostatné měření tepla pro každý byt, zónová regulace topení v rámci SMART HOME
- koupelnový žebřík s topnou patronou
- podlahové vytápění v koupelnách

**CHLAZENÍ**
- chlazení stropním systémem ve všech jednotkách

**MÉDIA**
- centrální příprava teplé užitkové vody
- samostatné měření všech médií (vody, elektřiny a tepla) pro každou jednotku

**SLABOPROUD**
- zásuvka STA a datová zásuvka v každé obytné místnosti, digitální domovní videotelefon umístěný v obývacím pokoji
- zajištěn příjem pozemního digitálního signálu
- datový rozvod z centrálního rozvaděče do každého bytu

**SILNOPROUD**
- vypínače a zásuvky v rozsahu dle projektové dokumentace
- elektrické okruhy v prostoru kuchyňské linky zakončeny v jednom místě volným kabelovým vývodem
- svítidla v bytech nejsou součástí standardní dodávky, pouze připravenost pro osazení svítidel
- osvětlení předzahrádek, balkonů i teras včetně dodaných svítidel s úspornými LED zdroji v rozsahu dle projektové dokumentace
- zásuvka 230V na předzahrádkách, terasách a balkónech

**INTELIGENTNÍ OVLÁDÁNÍ – SMART HOME**
- ovládání vzduchotechniky samostatnou aplikací
- sdružené ovládání topení, chlazení, stínění a kouřový senzor
- čidla pohybu, popř. magnety na oknech v bytech s předzahrádkou

**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, pro možnost napojení rozvodu pro dřez a myčku

## VENKOVNÍ SOUKROMÉ PROSTORY

**BALKONY**
- nášlapná vrstva z termizovaného dřeva v kombinaci s nehořlavým pásem na rozhraní požárních úseků
- slunolamy dle projektové dokumentace; pouze ve vybraných jednotkách
- mrazuvzdorné výtokové armatury; pouze ve vybraných jednotkách

**TERASY**
- nášlapná vrstva z termizovaného dřeva v kombinaci s nehořlavým pásem na rozhraní požárních úseků
- slunolamy dle projektové dokumentace; pouze ve vybraných jednotkách
- mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici

**PŘEDZAHRÁDKY**
- ozeleněné plochy (travní semeno), výsadba zelených plotů
- zahrady odděleny plotovými dílci
- slunolamy dle projektové dokumentace
- mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici

**STAVEBNÍ KONSTRUKCE**
- železobetonový konstrukční systém kombinovaný ze zdícími prvky z vápenopískových bloků, železobetonové monolitické stropy
- mezibytové stěny vyzdívané z vápenopískových bloků místy železobetonové
- obvodový plášť z vápenopískových bloků s tepelnou izolací
- anhydridová samonivelační plovoucí podlaha na tepelné a kročejové izolaci, jako podklad pro nášlapnou vrstvu
- příčky zděné vápenopískové
- hladké sádrové omítky
- dvojnásobná malba v bílém tónu
- podhledy sádrokartonové konstrukce – koupelny, wc, předsíně, chodby, komory či obytné místnosti a kuchyňský kout v nutném rozsahu určeném projektem

# 2. SPOLEČNÉ PROSTORY

**SPOLEČNÉ PROSTORY**
- železobetonová konstrukce schodiště, akusticky oddělená od ostatních konstrukcí domu
- nášlapná vrstva lité terrazzo
- vnitřní svítidla s úspornými LED zdroji
- bezstrojovnový výtah s tichým chodem
- zvonkové tablo nerezové, poštovní schránky, čistící zóny
- společné vnější plochy zatravněné plochy + sadové úpravy (keře, stromy), zpevněné plochy a cesty ze zámkových či kamenných dlažeb, oplocení
- prostor na komunální odpad před budovou
- komunitní zahrada (pergola, pískoviště, herní prvky, ohniště, zeleň, lavičky)
- řízená závlaha na komunitní zahradě
- myčka a servis kol

**SKLEPY**
- podlaha s epoxidovou stěrkou
- příčky zděné nebo monolitické, zakončeny min. 25 cm pod stropem
- dveře jednokřídlé, plné, falcové
- v prostoru sklepa mohou být vedeny rozvody médií

**GARÁŽE**
- podlaha s epoxidovou stěrkou
- vjezd do společných garáží bude uzavřen sekčními garážovými vraty s dálkovým ovládáním, stání budou vyznačena a číslována
- v prostoru vyhrazeného garážového stání mohou být vedeny rozvody médií

**ZABEZPEČENÍ**
- dveře do sklepů ze společných prostor s bezpečnostním kováním
- vstupní dveře do objektu s tříbodovým zámkem a bezpečnostní fólií na sklech

- bezpečnostní sklo v okenních výplních společných prostor
- domácí videotelefon
- kamery (s trvalým záznamem na vlastní uložiště), umístěné u vstupu do objektu, vstupů do hromadných sklepů a v garáži
- přístup do objektu na čip/magnetickou kartu

UPOZORNĚNÍ:
- Prodávající si vyhrazuje právo nahradit výše uvedené materiály jinými, které budou mít obdobné nebo lepší technické parametry. Jedná se například o případy, kdy uvedené materiály budou v době realizace stavby vyřazeny z výroby nebo nebudou k dispozici z jiného důvodu.
- V blízkém okolí Budovy se nachází Zoologická zahrada hl. m. Prahy, včetně volných výběhů, která je zdrojem imisí, zejména pak pachových. Budoucí prodávající upozorňuje Budoucího kupujícího, že vzduchotechnika instalovaná v Jednotce případné pachy neodfiltruje, přičemž tuto vzduchotechniku nebude možné zcela vypnout, neboť vždy běží alespoň na minimální výkon.

Příloha 3

# SYSTÉM ZADÁNÍ A REALIZACE KLIENTSKÝCH ZMĚN

Tato Pravidla provádění klientských změn (dále jen „Pravidla KZ“) zpracoval Budoucí prodávající dle SOSB, společnost JRD Zeta s.r.o. a manažer klientských změn (dále jen „Manažer KZ“). Pravidla KZ určují způsob, podmínky a termíny, za kterých je možné provádět úpravy a změny dispozic, instalací a materiálů (dále jen „klientské změny nebo KZ“) v bytových jednotkách projektu **Rezidence Bella Vista** a způsob úhrady nákladů, které s jejich přípravou a provedením souvisí.

## 1. Způsob uplatnění klientských změn

1. Proces klientských změn bude započat k datu, které Budoucí prodávající oznámí Budoucímu kupujícímu po podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní (dále jen „SOSB“).
2. Detailní požadavky KZ Budoucí kupující projednává osobně, popř. v zastoupení, popř. dle dohody on-line nebo emailem, s Manažerem KZ a případně jeho prostřednictvím se zástupcem smluvních dodavatelů definovaných v článku 4 (dále „Smluvní dodavatelé“) těchto Pravidel KZ.
3. Požadované změny KZ se mohou týkat pouze vnitřních prostor předmětné bytové jednotky, přičemž nesmí zasahovat do obvodových a nosných konstrukcí Budovy tak, aby nedošlo ke změně statiky.
4. Veškeré požadavky na provedení KZ musí být uplatněny a uzavřeny nejpozději v termínech harmonogramu výstavby dle článku 3 těchto Pravidel KZ a dle popsaného postupu dle článku 6 těchto Pravidel KZ.
5. Schůzky s Manažerem KZ probíhají v prostorách showroomu Manažera KZ, viz článek 6 těchto Pravidel KZ.
6. V rámci KZ lze vybírat pouze vybavení (obklady, dlažby, sanita, podlahové krytiny, dveře, aj.) výlučně od určených Smluvních dodavatelů definovaných v článku 4 těchto Pravidel KZ či specifikovaných Manažerem KZ nebo manažerem partnerského programu při osobní schůzce.

## 2. Typy klientských změn

1. Podle typu a náročnosti jsou KZ rozděleny do kategorií:

| | |
|---|---|
| **KZ S/S+** | **výběr standardních a nadstandardních materiálů** |
| **KZ M** | **vlastní výběr materiálů** |
| **KZ P1** | **změna projektové dokumentace – instalace** |
| **KZ P2** | **změna projektové dokumentace – dispozice** |
| **KZ P3** | **změna projektové dokumentace – statika** |
| **KZ P4** | **změna projektové dokumentace – změna instalací kuchyňského koutu** |

**KZ S/S+ (výběr standardních a nadstandardních materiálů)**

Výběr z materiálů zařazených do standardního a nadstandardního vybavení jednotky. Jedná se především o kombinaci různých barev standardních materiálů nebo výběr z předem definovaných nadstandardních materiálů/vybavení bez dopadu do množství (výměry/počtů) a způsobu montáže nebo do dispozičního řešení jednotky a vnitřních instalací v jednotce.

Specifikace standardních a nadstandardních materiálů je uvedena v RBV – Průvodci novým domovem.

Ceny za nadstandardní vybavení budou vyčísleny doplatkem ke standardnímu vybavení.

Poplatek za zpracování KZ S/S+: **0 Kč bez DPH**

**KZ M (vlastní výběr materiálů)**

Změny standardního vybavení jednotky bez zásahu do dispozičního řešení jednotky a vnitřních instalací v jednotce, tzn. záměna standardního vybavení za materiály/vybavení dle vlastního výběru u nominovaných dodavatelů nevyžadující konzultaci s projektantem nebo s generálním zhotovitelem stavby (dále jen „GZ“).

Jedná se o změny obkladů, dlažeb, zařizovacích předmětů, vodovodních armatur (bez změny instalací a rozvodů), podlahových krytin, vč. změny tloušťky podlahových krytin bez dopadu na změnu tloušťky podkladové vrstvy (ošetřeno přechodovou lištou, vyrovnávací stěrkou nebo vyšší podložkou), vnitřních dveří (bez změny velikosti dveřního otvoru), otáčení interiérových dveří (bez změny elektroinstalací) a kompletace elektro (typy zásuvek, vypínačů).

Ceny za materiály dle vlastního výběru budou rozdílem mezi aktuálními tržními cenami Smluvních dodavatelů a sjednanou odpočtovou cenou standardních materiálů. K cenám materiálu/vybavení dle vlastního výběru je účtována koordinační a režijní přirážka GZ.

Poplatek za zpracování změn KZ M: **0 Kč bez DPH**

**KZ P1 (změna projektové dokumentace – instalace)**

Změny umístění a počtu zařizovacích předmětů, topných těles, vývodů vody, odpadů, vzduchotechniky, vývodů a koncových prvků elektroinstalace. Změny tloušťky podlahových krytin s dopadem na změnu tloušťky podkladové vrstvy, otáčení interiérových dveří (se změnou elektroinstalací), rozsah instalačních přizdívek v koupelnách, na WC a v kuchyňských koutech.

Cena projekčních prací: 1 590 Kč bez DPH, tj. 1 924 Kč /hod.

Poplatek za zpracování změn KZ P1: **20 000 Kč bez DPH, tj. 24 200 Kč s DPH**

(poplatek zahrnuje 5 hodin projekčních prací)

**KZ P2 (změna projektové dokumentace – dispozice)**

Dispoziční změny, posuny, prodloužení, zkrácení příček, realizace nových příček, rušení příček – propojení místností, přesuny koupelen, WC a kuchyňských koutů. Změny velikostí a počtu otvorů, osazení pouzder pro posuvné dveře.

Cena projekčních prací: 1 590 Kč bez DPH, tj. 1 924 Kč /hod.

Poplatek za zpracování změn KZ P2: **20 000 Kč bez DPH, tj. 24 200 Kč s DPH**

**KZ P3 (změna projektové dokumentace – statika)**

Dispoziční změny s dopadem do statiky.

Cena a rozsah projekčních prací budou vždy stanoveny generálním projektantem stavby (dále jen „GP“)

Poplatek za zpracování změn KZ P3: **26 000 Kč bez DPH, tj. 31 460 Kč s DPH**

**KZ P4 (změna instalací kuchyňského koutu)**

Jedná se o změnu v rozsahu instalačních přizdívek (voda, odpad) včetně elektroinstalace výhradně v kuchyňském koutě jednotky za podmínky pořízení kuchyňské linky od studia HANÁK FORUM (využití voucheru).

Poplatek za zpracování změn KZ P4: **0 Kč bez DPH**

Ke změnám KZ P (1, 2 a 3) je připočítávána koordinační a režijní přirážka GZ, a to z doplatku klienta na dodávku nadstandardních a standardních materiálů v nadstandardním rozsahu. Výše přirážky bude stanovena Budoucím prodávajícím nejpozději k datu zahájení klientských změn.

Všeobecně ke kategoriím KZ:

a) Poplatky a cena projekčních prací za jednotlivé kategorie KZ zahrnují veškerou osobní, telefonickou i elektronickou komunikaci Budoucího kupujícího s Manažerem KZ, komunikaci Manažera KZ s Budoucím prodávajícím, projektanty, zástupci vzorkoven Smluvních dodavatelů standardního a nadstandardního vybavení a GZ. Poplatky zahrnují také náklady za účast Manažera KZ na kontrolních dnech stavby a technických prohlídkách stavby. Dále zahrnují zpracování výřezů projektové dokumentace jednotky a zakreslení všech změn do jednotlivých výkresů profesí. Taktéž zahrnují provedení výkazů výměr, výpočtů a odpočtů prací, materiálů a montáží nad rámec dodávek Smluvních dodavatelů standardních a nadstandardních materiálů a jejich rekapitulaci a dále kompletaci a tisk kompletní dokumentace KZ a její předání v požadovaných počtech výtisků Budoucím zástupcům GZ a technickému dozoru stavby.

b) V případě nutného dodržení termínů stavby a tím uzavření vyšší kategorie KZ v dřívějším termínu, uzavře Manažer KZ s Budoucím kupujícím na jednotlivé kategorie samostatné Sumarizace KZ a dodatek SOSB, a to za jeden poplatek KZ. V případě, že Budoucí kupující požaduje uzavření druhé a další klientské změny v téže kategorii KZ, hradí Budoucí kupující další poplatek za každou nově požadovanou KZ.

c) Ke všem částkám bude připočteno DPH v příslušné výši.

## 3. Termíny klientských změn

**1.** Pro plynulou a bezproblémovou realizaci klientských změn je nutné dodržovat harmonogram výstavby Budovy. Na základě harmonogramu výstavby jsou určeny nejzazší termíny pro upřesnění požadavků Budoucího kupujícího pro jednotlivé kategorie KZ u Smluvních dodavatelů včetně Manažera KZ pro uzavření klientských změn, a to potvrzením Sumarizace KZ a podpisu dodatku SOSB.

**Harmonogram KZ**

| podlaží | KZ S/S+ | KZ M | KZ P1 | KZ P2 | KZ P3 | KZ P4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1 NP** | Bude upřesněno | Bude upřesněno | Bude upřesněno | Bude upřesněno | Bude upřesněno | Bude upřesněno |
| **2 NP** | Bude upřesněno | Bude upřesněno | Bude upřesněno | Bude upřesněno | Bude upřesněno | Bude upřesněno |
| **3 NP** | Bude upřesněno | Bude upřesněno | Bude upřesněno | Bude upřesněno | Bude upřesněno | Bude upřesněno |
| **4 NP (pouze budova BVA)** | Bude upřesněno | Bude upřesněno | Bude upřesněno | Bude upřesněno | Bude upřesněno | Bude upřesněno |

**Při nedodržení výše uvedených termínů není možné KZ realizovat a Manažer KZ má právo na odmítnutí požadavku KZ a dokumentaci KZ dále nezpracovávat.**

## 4. Smluvní dodavatelé

V případě požadavku Budoucího kupujícího na výběr nadstandardních materiálů nebo materiálů dle vlastního výběru bude výběr probíhat v prostorech Manažera KZ nebo ve vzorkovnách níže uvedených dodavatelů.

**OBKLADY, DLAŽBA, SANITA**
**KERAMIKA SOUKUP**
www.keramikasoukup.cz
Showroom
Adresa: Šaldova 425/12, 186 00 Praha 8 - Karlín
Otevírací doba klientského centra: Po – Pá: 9–17 hod

Kontaktní osoba: Bc. Jaromíra Vosátková, +420 724 811 844, Mirka.Vosatkova@keramikasoukup.cz

**Nejdříve je nutné realizovat schůzku s Manažerem KZ a následně sjednat schůzku u dodavatele.**
Schůzku je nezbytné vždy domluvit předem telefonicky.

**INTERIÉROVÉ DVEŘE**

**HANÁK**

www.hanak.cz
Showroom Hanák Forum
Adresa: Obchodní 265, 251 01 Čestlice - Průhonice
Otevírací doba: Po – So: 9–18 hod

Kontaktní osoba: Mgr. Zuzana Dubská, MBA, +420 725 434 511, praha@hanak-forum.cz

**Nejdříve je nutné realizovat schůzku s Manažerem KZ a následně sjednat schůzku u dodavatele.**
Schůzku je nezbytné vždy domluvit předem telefonicky.

**PODLAHY**

**Soliter parket**

www.soliter-parket.cz
Showroom
Adresa: Heinemannova 4, 160 00 Praha 6 - Dejvice
Otevírací doba: Po – Pá: 9-17 hod

Kontaktní osoba: Jiří Daniel, +420 739 070 513, jiri.daniel@soliter-parket.cz
Tereza Horáková, +420 603 201 237, tereza.horakova@soliter-parket.cz

**Nejdříve je nutné realizovat schůzku s Manažerem KZ a následně sjednat schůzku u dodavatele.**
Schůzku je nezbytné vždy domluvit předem telefonicky.

**INTELIGENTNÍ SYSTÉM DOMÁCNOSTI**

**IDEAXA CONCEPT**

www.ielektroinstalace.cz
Showroom
Adresa: Vltavínová 7, 326 00 Plzeň - Černice
Otevírací doba: Po-Pá: 9 - 14 hod

Kontaktní osoba: Jitka Petlánová, +420 702 123 268, petlanova@ideaxa.cz
Petr Homolka, +420 737 113 261, homolka@ideaxa.cz

**Nejdříve je nutné realizovat schůzku s Manažerem KZ a následně sjednat schůzku u dodavatele.**
Schůzku je nezbytné vždy domluvit předem telefonicky.

S těmito Smluvními dodavateli jsou vybrány jednotlivé materiály standardního a zvýhodněného nadstandardního vybavení a současně je zde možné vybrat vybavení dle vlastního výběru. Vzorky, technické listy nebo katalogy standardního vybavení či zvýhodněného nadstandardního vybavení je možnost vidět v showroomu Manažera KZ a v showroomech Smluvních dodavatelů.

## 5. 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, které jsou v rozporu s technickým a technologickým řešením daného projektu.
3. Předmětem KZ nemohou být změny mimo vnitřní prostory předmětné jednotky. Není povoleno zasahovat do obvodových a nosných konstrukcí Budovy, do instalačních šachet, do konstrukcí a vybavení společných prostor, do rozměrů a umístění oken a balkonových dveří. Není povolen jakýkoli zásah do konstrukce střechy a fasády.
4. Předmětem KZ nemohou být změny, které by mohly ohrozit včasné dokončení výstavby a termín kolaudace Projektu Rezidence Bella Vista, potažmo předání jednotek všem Budoucím kupujícím.
5. Není povoleno individuální dodání jakéhokoli materiálu Budoucím kupujícím s požadavkem jeho instalace. Budoucí kupující si vybírá pouze z materiálů a vybavení dodávaných Smluvními dodavateli stanovenými v článku 4 těchto Pravidel KZ.

## 6. Postup klientských změn

1. Každou schůzku pro projednávání požadovaných KZ je nutné dohodnout předem s Manažerem KZ. Pro termín první schůzky bude Budoucí kupující kontaktován Manažerem KZ telefonicky po oficiálním zahájení klientských změn. Budoucí kupující obdrží od Manažera KZ výzvu emailem o zahájení KZ na projektu **Rezidence Bella Vista.**

   Manažer KZ:
   **Tomáš Raab**
   Tel. : +420 792 319 262, email: raab@jrd.cz
   showroom: GREEN PORT STRAŠNICE – vzorový byt JRD
   Počernická 3479/1b, 100 00 Praha 10 - Strašnice

2. Budoucí kupující vznese své požadavky na klientské změny s dostatečným předstihem Manažerovi KZ a následně je potvrdí podpisem tzv. **Objednávky KZ**.
3. Po podpisu Objednávky KZ bude cca do 2-4 týdnů, podle typu a složitosti KZ, Budoucímu kupujícímu předložena změnová dokumentace (stavební půdorys a výkres instalací). Budoucí kupující má na odsouhlasení změnové dokumentace 7 dní od data předložení Manažerem KZ. Po odsouhlasení změnové dokumentace Budoucím kupujícím bude projektantem dopracována kompletní změnová projektová dokumentace, která bude Manažerem KZ za případné spoluúčasti GZ oceněna. Ocenění klientské změny zpracované ve změnové projektové dokumentaci bude provedeno dle ceníku klientských změn a dle položkového ceníku víceprací klientských změn GZ. K cenám realizace KZ je účtována koordinační a režijní přirážka GZ. Ocenění KZ dle změnové projektové dokumentace bude Budoucímu kupujícímu předložena do 3 týdnů po odsouhlasení změnové dokumentace Budoucím kupujícím tzv. **Sumarizace KZ**. Budoucí kupující má na odsouhlasení ocenění a podpis Sumarizace KZ 7 dní od data předložení.
4. Po prvních jednáních s manažerem KZ a podpisu Protokolu KZ na vybrané položky KZ je nutné provést i výběr vybavení příslušné bytové jednotky u Smluvních dodavatelů, tedy klientské změny kategorie KZ S/KZ S+ a KZ M. V případě požadavků Budoucího kupujícího na vybavení koupelny,

výběru dveří a podlah je nutné sjednat si schůzku u Smluvního dodavatele. V případě, že se jedná o KZ s dopadem do projektové dokumentace (KZ P1, P2, P3), je nutné uskutečnit výběr u Smluvního dodavatele před uzavřením KZ s dopadem do projektové dokumentace. Specifikaci výběru klienta s kompletní dokumentací následně Smluvní dodavatelé zasílají elektronicky Manažerovi KZ. V případě požadavku standardního vybavení koupelny, podlah a dveří je možné toto projednat přímo i s Manažerem KZ. Ocenění všech klientských změn dle jednotlivých specifikací KZ bude Budoucímu kupujícímu předloženo jakožto **Sumarizace KZ**.

5. Nejpozději v termínech stanovených harmonogramem musí být uzavřena Sumarizace KZ a současně dodatek k SOSB na realizaci klientské změny, tzv. **Protokol KZ**. Platba za klientské změny bude Budoucím kupujícím provedena na účet Budoucího prodávajícího specifikovaný v záhlaví SOSB, a to do 7 kalendářních dnů od podpisu Protokolu KZ. Den připsání částky za klientské změny na účet Budoucího prodávajícího bude dnem zahájení realizace požadované klientské změny.

6. Pokud Budoucí kupující neodsouhlasí Sumarizaci KZ, nepodepíše Protokol KZ do stanovených termínů nebo neuhradí platbu za klientské změny do dne splatnosti, poplatek za zpracování KZ a projektové práce dle Protokolu KZ propadne na úhradu nákladů spojených s přípravou Sumarizace KZ a dokumentace pro provedení KZ a KZ nebude realizována. Tento postup je považován za odstoupení od klientské změny a jednotka bude provedena ve standardu dle určení Budoucího prodávajícího.

7. 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 Manažer KZ a Budoucí prodávající právo provedení takové KZ odmítnout. Pokud bude žádost o KZ přijata i v případě opožděné žádosti Budoucího kupujícího, tzn., že Manažer KZ zpracuje dokumentaci KZ a Budoucí prodávající a generální zhotovitel stavby umožní provedení KZ, budou do cen za provedení KZ zahrnuty i případné vícenáklady spojené se zdržením prací v dané jednotce a s případným vybouráním nebo demontáží již zhotovených prvků, konstrukcí apod.

8. Každou nově požadovanou KZ, kterou bude nutno řešit další Sumarizací 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.

9. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo i bez předchozího upozornění upravit, rozšířit anebo aktualizovat tato Pravidla KZ. Aktuální znění těchto Pravidel KZ bude k dispozici k nahlédnutí u Manažera KZ a u Budoucího prodávajícího.

10. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo změny standardního vybavení (u Smluvních dodavatelů specifikovaných v článku 4 těchto Pravidel KZ) v případě zrušení výroby daného materiálu. V takovém případě bude Budoucím prodávajícím vybrán jiný materiál v podobné kvalitě a podobného designu. O takovéto změně bude Budoucí kupující Budoucím prodávajícím informován.

Příloha 4

**PLNÁ MOC**

# Plná moc

společnost

**JRD Zeta s.r.o.,** zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 296922, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČ: 07215924, zastoupená jednateli Ing. Janem Turkem, Ing. Janem Řežábem a Petrem Roupcem

**zmocňuje tímto**

**Lucii Menšíkovou**, narozenou 09.09.1975,
bytem Netlucká 635, 107 00 Praha 10
(dále jen „**zmocněnec**")

ke všem právním jednáním jménem zmocnitele souvisejícím s prodejem jednotek, které vzniknou výstavbou obytného komplexu nazvaného „Rezidence Troja", resp. „Bella Vista" realizované zmocnitelem na pozemcích parc. č. 1526/3, parc. č. 1526/4 a parc. č. 1526/13 v k.ú. Troja, obec Praha, zapsaných 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, kde 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.

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 12 -01- 2023

| | | |
|---|---|---|
| **JRD Zeta s.r.o.**<br>Ing. Jan Turek, jednatel | **JRD Zeta s.r.o.**<br>Ing. Jan Řežáb, jednatel | **JRD Zeta s.r.o.**<br>Petr Roupec, jednatel |

**Plnou moc přijímám**

Lucie Menšíková

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 11002-0192-0189
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 02
Vlastnoručně podepsal: PETR ROUPEC

Datum a místo narození: 08.07.1978,SOKOLOV okr. SOKOLOV,CZ

Adresa pobytu: PRAHA 6,NA DLOUHÉM LANU 24/7,CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
209921743

Praha 02 dne 11.01.2023
Uhl Michael

Podpis, úřední razítko

Česká pošta, s.p.
-2055-

# PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 20218 / 132 / 2023

Mgr. Michal Vozák, advokát, ev. č. 18853, se sídlem Kolínská 1964/12, 130 00 Praha 3

Prohlašuji, že Ing. Jan Řežáb, nar. 8. 4. 1974 v Plzni, trvale bytem Na Návsi 525/6d, 111 01 Praha 10, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 211489123, tuto listinu ve dvou vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze dne 12. 1. 2023

Mgr. Michal Vozák
advokát
§
ev. č. ČAK 18853

# PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 20218 / 122 / 2023

Mgr. Michal Vozák, advokát, ev. č. 18853, se sídlem Kolínská 1964/12, 130 00 Praha 3

Prohlašuji, že Ing. Jan Turek, nar. 26. 11. 1976 v Jindřichově Hradci, trvale bytem Na Výsluní 3388/43, 100 00 Praha 10, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 210078730, tuto listinu ve dvou vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze dne 9. 1. 2023

Mgr. Michal Vozák advokát § ev. č. 18853