

## SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY O KOUPI POZEMKU

Tuto smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o koupi pozemku („Smlouva“) uzavírají:

- (1) **Jižní straně s.r.o.**,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 371700, se sídlem Praha 10, Korunní 810/104, PSČ 101 00 IČ 03787753,  
bankovní účet: 309806504/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.  
zastoupena Ing. Věrou Řežábovou, jednatelkou  
specialista prodeje: Ing. Vladimír Pavlíček na základě Plné moci  
kontaktní email: rezabova@propertydevelopment.cz  
(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

- (2) **Jméno a příjmení**  
trvale bytem:  
datum narození:  
email:  
telefonní číslo:  
adresa pro doručování:  
(dále jen „**Budoucí kupující**“; **Budoucí kupující** a **Budoucí prodávající** společně „**Strany**“ nebo samostatně jako „**Strana**“).

### **Alternativa pro SJM nebo podílové spoluvlastnictví:**

trvale bytem:  
datum narození:  
email:  
telefonní číslo:  
adresa pro doručování:  
(dále společně „**Budoucí kupující**“; pro účely této Smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla, i když smluvní stranou na straně **Budoucích kupujících** je více subjektů; **Budoucí kupující** a **Budoucí prodávající** společně „**Strany**“ nebo samostatně jako „**Strana**“).

### **Alternativa jen pro právnické osoby:**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném \_\_\_\_\_ soudem v \_\_\_\_\_, oddíl \_\_\_\_\_, vložka \_\_\_\_\_  
se sídlem:  
IČ:  
email:  
telefonní číslo:  
adresa pro doručování:  
(dále jen „**Budoucí kupující**“; **Budoucí kupující** a **Budoucí prodávající** společně „**Strany**“ nebo samostatně jako „**Strana**“).

### **Alternativa (manželé nabývající Předmět budoucí koupě do SJM):**

jsou manželé a Předmět budoucí koupě (jak je definován v odstavci 1.1. této Smlouvy) v souladu s touto Smlouvou a Kupní smlouvou (jak je definována v odstavci této Smlouvy) 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 [\_\_\_\_\_].

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

**PREAMBULE**

- (A) Budoucí prodávající realizuje na Projektových pozemcích přípravné práce pro výstavbu Obytného komplexu pod názvem „Pod Hájíčkem“ v podobě pozemků napojených na inženýrské sítě a určených pro individuální výstavbu rodinných domů.
- (B) Příprava Obytného komplexu bude realizována na základě Územního rozhodnutí.
- (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 za Předmět rezervace a příslušné daně z přidané hodnoty (DPH).

„**Financující banka**“ je banka 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. [Pouze při financování hypotékou]

„**Inženýrské sítě**“ zahrnují vedení elektrické energie, vodovodu, splaškové kanalizace a elektronické komunikační sítě k hranicím Pozemku.

„**Kolaudační souhlas IS**“ znamená souhlas povolující vedení elektrické energie, vodovodu a splaškové kanalizace.

„**Kolaudační souhlas komunikace**“ znamená souhlas k užívání komunikace.

„**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.

„**Obytný komplex**“ vznikne individuální výstavbou na Projektových pozemcích napojených na Inženýrské sítě a určených pro výstavbu rodinných domů pod názvem „Pod Hájíčkem“.

„**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 nebo

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, a to Oznámením doručeným dříve v souladu s těmito pravidly.

„**Pozemek**“ představuje pozemek označený dle obchodní dokumentace č. , parcelu č. v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – sever pro k.ú. Vejprnice.

„**Projektová věcná břemena**“ jsou věcná břemena, která jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsána v katastru nemovitostí nebo byla před uzavřením této Smlouvy oznámena Budoucím kupujícím, dále věcná břemena, která vzniknou ze smluv se správcem nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací či s dodavatelem plnění (medií) do Obytného komplexu, nebo která vznikla či vzniknou za účelem účelného užívání Pozemku nebo Obytného komplexu, resp. věcná břemena zřízená či zřizovaná výhradně v souvislosti s napojením a provozem technické infrastruktury a odběrem plnění od poskytovatelů služeb potřebných k řádnému užívání Předmětu budoucí koupě. Taková věcná břemena nesmí podstatným způsobem omezovat vlastnické právo v běžném užívání Předmětu budoucí koupě ani jej finančně zatížit.

„**Projektové pozemky**“ jsou pozemky zapsané na LV č. 2978 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – sever, pro k.ú. Vejprnice.

„**Předmět budoucí koupě**“ je tvořen Pozemkem včetně elektroměrného pilíře, vodoměrné a revizní kanalizační šachty, včetně všech přípojek.

„**Rezervační poplatek**“ je poplatek ve výši 50 000 Kč, který Budoucí kupující uhradil Budoucím prodávajícím na základě Rezervační smlouvy dne.

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

„**Schovatel**“ je společnost AK Silovský & Silovský advokátní kancelář s.r.o., IČ: 29098441, se sídlem Karlova 211/5, 301 00 Plzeň, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod sp. zn. C 24616, spravující Úschovní účet. [Pouze při financování z vlastních zdrojů]

„**Smlouva**“ znamená tuto Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o koupi pozemku.

„**Smlouva o úvěru**“ je smlouva uzavřená mezi Budoucím kupujícím a Financující bankou, na jejímž základě Financující banka poskytne Budocím kupujícím úvěr určený výhradně na financování Budoucí kupní ceny. [Pouze při financování hypotékou]

„**Úschovní účet**“ je účtem vedeným u Schovatele za účelem správy části Budoucí kupní ceny založený Úschovní smlouvou o advokátní úschově, jehož konkrétní specifikace je uvedena v Úschovní smlouvě. [Pouze při financování z vlastních zdrojů]

„**Úschovní smlouva**“ je smlouvou uzavřenou mezi Budoucím prodávajícím, Budoucím kupujícím a Schovatelem nejpozději v den podpisu SOSB, na základě které převezme Schovatel část Budoucí kupní ceny do své úschovy, a ve které budou definovány podmínky pro její uvolnění. [Pouze při financování z vlastních zdrojů]

„**Územní rozhodnutí**“ zahrnuje územní rozhodnutí č.j. OV-Říh/23238/2016, vydané dne 15.8.2016 Městským úřadem Nýřany, odbor výstavby, právní moc ke dni 15.8.2016.

„**Výměra**“ je katastrální výměra, tedy technicky definovaná rozloha v metrech čtverečních Pozemku udávaná jako velikost obsahu zobrazené plochy v mapě.

„**Zástavní smlouva**“ je smlouva mezi Financující bankou jako zástavním věřitelem, Budocím prodávajícím jako zástavcem a Budocím kupujícím jako obligačním dlužníkem o zřízení zástavního práva k Pozemku, kterým budou zajištěny pohledávky Financující banky ze Smlouvy o úvěru a o zřízení případných souvisejících poznámek (např. závazku nezajistit případný nový dluh zástavním právem s výhodnějším pořadím, závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, zákazu zcizení apod.). [Pouze při financování hypotékou]

- 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 Pozemek parcela č. o m<sup>2</sup>, zapsanou na LV č. 2978 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – sever pro k.ú. a obec Vejprnice.
- 2.2. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit, že k hranicím Předmětu budoucí koupě budou přivedeny Inženýrské sítě a na Předmětu budoucí koupě se bude nacházet elektroměrný pilíř, vodoměrná a revizní kanalizační šachta, včetně všech přípojek, jak je vyznačeno na koordinačním výkresu, který tvoří Přílohu 1 této Smlouvy. Budoucí kupující bere na vědomí, že na patě Pozemku se bude nacházet komunikační přípojka ve vlastnictví společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (dále jen „CETIN“) CETIN, umožňující připojení rodinného domu na veřejnou komunikační síť CETIN a poskytování služeb elektronických komunikací prostřednictvím smluvních partnerů CETIN. V případech, kdy Budoucí kupující bude mít zájem o služby elektronických komunikací poskytované některým ze smluvních partnerů společnosti CETIN (seznam partnerů je uveřejněn na webových stránkách CETIN), je třeba, aby Budoucí kupující (a) zajistil zemní práce potřebné k umístění mikrotrubičky CETIN na Pozemku a zatažení mikrotrubičky do nemovitosti v rámci stavby rodinného domu a (b) uzavřel se společností CETIN smlouvu o zřízení služebnosti k umístění komunikačního vedení na Pozemku.
- 2.3. Úprava Předmětu budoucí koupě. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí, že Budoucí prodávající je kdykoli oprávněn rozhodnout o tom, jaké části Projektových pozemků budou zatíženy věcnými či jinými právy umožňující vedení inženýrských sítí pod Projektovými pozemky. 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. Strany se dohodly, že v důsledku žádného shora uvedeného rozhodnutí Budoucího prodávajícího dle tohoto odstavce 2.3. (Úprava Předmětu budoucí koupě) se 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.
- 2.4. 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 Projektových věcných břemen. 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).
- 2.5. Splnění rozsahu budoucí koupě. Budoucí prodávající zajistí dokončení rozsahu realizace komunikací (tj. větev „J“) dle vydaného Územního rozhodnutí. S ohledem na skutečnost

spočívající v plánovaném vybudování kruhového objezdu na komunikaci Tyršova par.č.1417/1, jehož realizaci lze na základě současného stavu věcí odhadovat až po vybudování komunikace (větev J), a to bez možnosti Stran vybudování kruhového objezdu jakkoli ovlivnit, se Strany dohodly tak, že napojení na stávající komunikaci u výrobního areálu bude provedeno toliko provizorně a finální dokončení propojení komunikací bude provedeno až po výstavbě plánovaného kruhového objezdu. Takové napojení již není součástí této Smlouvy a není závazkem na straně Budoucího prodávajícího.

### Článek 3 Budoucí kupní cena

- 3.1. Budoucí kupní cena činí Kč bez DPH, tj. celkem Kč včetně 21% 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 10 (deseti) 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. Osazení odběrného místa elektroměrem. Budoucí kupní cena nezahrnuje náklady spojené s osazením odběrného místa elektroměrem. Budoucí kupní cena zahrnuje elektroměrný pilíř, vodoměrnou a revizní kanalizační šachtu, včetně všech přípojek.

### 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:

[varianta 1 - financování bez Financující banky]

- (a) první Splátku ve výši Kč zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) dnů od uzavření této Smlouvy na bankovní účet Budoucího prodávajícího č. 309806504/0300, vedený u Československé obchodní banky a.s. (dále jen „Účet Budoucího prodávajícího“);
- (b) druhou Splátku ve výši Kč zaplatí Budoucí kupující do 30 (třiceti) dnů od uzavření této Smlouvy na Účet Budoucího prodávajícího;
- (c) třetí Splátku ve výši Kč zaplatí Budoucí kupující do 30 (třiceti) dnů od uzavření této Smlouvy na Úschovní účet do Úschovy u Schovatele;

[varianta 2 - financování Financující bankou]

- (a) první Splátku ve výši Kč zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) dnů od uzavření této Smlouvy na bankovní účet Budoucího prodávajícího č. 309806504/0300, vedený u Československé obchodní banky a.s. (dále jen „Účet Budoucího prodávajícího“);
- (b) druhou Splátku ve výši Kč zaplatí Budoucí kupující nejpozději do 45 (čtyřicetipěti) dnů od uzavření této Smlouvy na Účet Budoucího prodávajícího, přičemž podmínkou pro

úhradu této Splátky je podání návrhu na vklad Zástavní smlouvy (jak je definována v odst. 6.1. (Zajištění) příslušnému katastrálnímu úřadu;

- (c) třetí Splátku ve výši Kč zaplatí Budoucí kupující do 15 (patnácti) dnů od doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o vydání Kolaudačního souhlasu IS na Účet Budoucího prodávajícího, přičemž přílohou takového Oznámení bude kopie Kolaudačního souhlasu IS;
  - (d) čtvrtou Splátku ve výši Kč zaplatí Budoucí kupující do 15 (patnácti) dnů od doručení Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o vydání Kolaudačního souhlasu komunikace na Účet Budoucího prodávajícího, přičemž přílohou takového Oznámení bude kopie Kolaudačního souhlasu komunikace;
- 4.2. Nakládání s Rezervačním poplatkem. Okamžikem, kdy Budoucí kupující uhradí Splátku dle odst. 4.1., písm. (a), nahrazují se práva a povinnosti vyplývající z Rezervační smlouvy ohledně platby Rezervačního poplatku právy a povinnostmi ohledně platby Budoucí kupní ceny dle této Smlouvy ve výši Rezervačního poplatku. V případě ukončení této Smlouvy nebo Kupní smlouvy se automaticky obnovují práva a povinnosti vyplývající z Rezervační smlouvy ohledně platby Rezervačního poplatku a Budoucí prodávající si i v takovém případě Rezervační poplatek ponechává na základě Rezervační smlouvy.
- 4.3. Úhrada Splátek. Splátky budou považovány za řádně a včas uhrazené pouze tehdy, pokud budou na příslušném účtu připsány v celé výši, pod variabilním symbolem a specifickým symbolem, nejpozději v poslední den příslušné lhůty podle této Smlouvy.
- 4.4. [Pouze při financování z vlastních zdrojů] Podmínky správy Úschovního účtu. Náklady na vedení Úschovního účtu nese Budoucí kupující. Úschovní účet bude spravován tak, že Smlouva o vedení Úschovního účtu bude obsahovat podmínku pro uvolnění spravovaných částí Budoucí kupní ceny, a to předložením jednotlivých Kolaudačních souhlasů Schovateli. 85% finančních prostředků bude z úschovy uvolněno Budoucímu prodávajícímu do 5 kalendářních dnů od předložení Kolaudačního souhlasu IS a zbývajících 15% finančních prostředků bude z úschovy uvolněno Budoucímu prodávajícímu do 5 kalendářních dnů od předložení Kolaudačního souhlasu komunikace.
- 4.5. [Pouze při financování z vlastních zdrojů] Trvání Úschovního účtu. V případě, že nebudou Schovateli předloženy dokumenty pro uvolnění části Budoucí kupní ceny ve smyslu odst. 4.4. této Smlouvy ani do 28.2.2025, vrátí Schovatel celou část Budoucí kupní ceny složenou na Úschovní účet na bankovní účet určený Budoucím kupujícím.
- 4.6. [Pouze při financování hypotékou] 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 zaplacenou 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.

## **Článek 5 Uzavření Kupní smlouvy**

5.1. Budoucí prodávající se zavazuje vyzvat Budoucího kupujícího nejpozději ve lhůtě 30 (třiceti) kalendářních dnů od okamžiku, kdy bude

(a) uhrazena celá Budoucí kupní cena k uzavření Kupní smlouvy k Předmětu budoucí koupě (myšleno připsání celé Budoucí kupní ceny na účet Budoucího prodávajícího);

(b) a současně vydán Kolaudační souhlas IS a Kolaudační souhlas komunikace;

a to tak, že Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu písemný návrh Kupní smlouvy jejíž vzor bude uveřejněn na webových stránkách [www.podhajickem.cz](http://www.podhajickem.cz) s tím, že Budoucí prodávající je oprávněn ji doplnit, příp. pozměnit výlučně v souladu s ustanoveními této Smlouvy. Poruší-li Budoucí prodávající povinnost doručit Budoucímu kupujícímu výzvu za podmínek tohoto odst. 5.1. Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn vyzvat Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy s tím, že Budoucí kupující podepsané Kupní smlouvy budou v příslušném počtu součástí výzvy a dále budou Strany postupovat podle věty druhé odst. 5.2. (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) níže a ustanovení následujících.

5.2. Přijetí návrhu Kupní smlouvy. 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. Pokud do 31.1.2025 žádná Strana v souladu s touto Smlouvou řádně nevyzve druhou stranu k uzavření Kupní smlouvy, tak uplynutím tohoto termínu tato Smlouva zaniká. Zánikem této Smlouvy zanikají veškerá práva a povinnosti Stran z ní s výjimkou práva na náhradu škody, smluvní pokutu a jakékoliv finanční plnění, na které vznikl kterékoliv Straně nárok před ukončením této Smlouvy.

## **Článek 6 Další závazky Stran**

6.1. [Pouze při financování hypotékou]. Zajištění. V souladu s podmínkami uhrazení Budoucí kupní ceny doručí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu nejpozději do 20 (dvaceti) dnů ode dne uzavření této Smlouvy:

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

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

6.2. [Pouze při financování hypotékou]. Zástavní smlouva. Do 10 (deseti) kalendářních dnů od obdržení Zástavní smlouvy Budoucí prodávající Zástavní smlouvu uzavře a doručí ji Budoucímu kupujícímu. Budoucí prodávající je dle svého uvážení oprávněn podat návrh na vklad zástavního práva katastrálnímu úřadu s tím, že Budoucí kupující uhradí 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. 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 odst. 4.1. (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 odst. 4.6. této Smlouvy;
- (ii) Financující banky a Budoucího kupujícího vůči Budoucímu prodávajícímu, že do dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí neuzavřou žádný dodatek ke Smlouvě o úvěru ani jinak nezmění její obsah v žádném ohledu bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího;
- (iii) Financující banky s vyslovením souhlasu se zřízením Projektových věcných břemen.
- (iv) Budoucího kupujícího vůči Budoucímu prodávajícímu, 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. Užívání Inženýrských sítí. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit, aby byl vydán Kolaudační souhlas IS umožňující užívání Inženýrských sítí vedoucích k hranicím Pozemku (tedy vedení elektrické energie, vodovodu a splaškové kanalizace) nejpozději do 31.6.2024. Zároveň však prohlašuje, že kolaudační souhlasy pro vedení elektrické energie a optické vedení CETIN zajišťuje správce sítě.

6.4. Předání a převzetí. Budoucí prodávající odešle budoucímu kupujícímu výzvu k převzetí Předmětu budoucí koupě nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy:

- a. byla Budoucímu prodávajícímu na jeho účet uhrazena celá Budoucí kupní cena a zároveň
- b. byla podepsána Kupní smlouva a zároveň
- c. byl podán příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva dle Kupní smlouvy.

6.4.1. 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.

6.4.2. O předání Budoucího předmětu koupě sepíší Strany předávací protokol.

6.4.3. Přechod odpovědnosti. Předáním a převzetím přejde na Budoucího kupujícího odpovědnost za ztrátu, poškození a zničení Předmětu budoucí koupě, včetně nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení. Budoucí kupující bude mít dále od okamžiku Předání a převzetí povinnost hradit náklady spojené s užíváním, správou a údržbou Předmětu budoucí koupě. Stejně důsledky nastanou dnem Předání a převzetí stanoveném v bodě 6.4.4. i pokud se Budoucí kupující k Předání a převzetí nedostaví.



- 6.4.4. V případě, že se Budoucí kupující nedostaví k Předání a převzetí, přestože byl řádně písemně vyzván, nebo odmítne Předmět budoucí koupě převzít, aniž by měl řádný důvod pro odmítnutí jeho převzetí, má se za to, že Předmět budoucí koupě byl předán v den, který je uveden v písemné výzvě k jeho převzetí.
- 6.5. Výstavba na pozemcích. Budoucí kupující bere na vědomí, že na pozemcích bude probíhat výstavba Obytného komplexu formou individuální výstavby rodinných domů. Probíhající stavební práce nezakládají právo Budoucího kupujícího na ukončení této Smlouvy, práva neuzavřít Kupní smlouvu nebo práva na slevu z Budoucí kupní ceny ani jakákoli jiná práva. Zároveň však nevznikají ani žádné povinnosti Budoucího prodávajícího.
- 6.6. Práva k Pozemku. 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 či Projektovým pozemkům byla zřízena veškerá věcná práva a ostatní práva vztahující se k Obytnému komplexu a Projektovým pozemkům, k jejichž zřízení se Budoucí prodávající zavázal, zvláště (i) práv ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavateli plnění do budoucího Obytného komplexu, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání Pozemku či Obytného komplexu, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání Projektových pozemků, (iii) práv odpovídajících věcným břemenům zřízených za účelem realizace Obytného komplexu anebo Budoucí prodávající 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.
- 6.7. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že budoucí výstavba na Předmětu koupě musí dle žádosti o vydání Územního rozhodnutí, vydaného Územního rozhodnutí a současně dle Územního plánu obce Vejprnice splňovat technické regulativy z důvodu zajištění jednotících architektonických prvků lokality.

## Článek 7 Odstoupení od Smlouvy

- 7.1. 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 hypotékou] v souladu s odst. 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.
- 7.2. Odstoupení ze strany Budoucího kupujícího. Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, pokud:
- (a) [Pouze při financování hypotékou]. 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 odstavcem 5.2. (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*);
- a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím kupujícím toto porušení nenapraví; nebo
- (c) Budoucí prodávající nezíská Kolaudační souhlas IS do 31.12.2024.
- 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.
- 7.3. 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 30 (třicet) dnů.
- 7.4. Účinnost odstoupení. Za podmínek tohoto článku 7 (sedm) (*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.
- 7.5. Vracení Splátek uhrazených na účet Budoucího prodávajícího. V případě odstoupení kteroukoliv ze Stran vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu zaplacenou část Budoucí kupní ceny dle odst. 4.1. na základě této Smlouvy sníženou o (i) smluvní pokuty, k nimž vznikl Budoucímu prodávajícímu nárok. Budoucí prodávající splní povinnost podle předchozí věty převodem příslušné částky (pokud mu byla jakákoli částka již vyplacena) v souladu s odst. 4.6. (*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 (deseti) dnů ode dne vrácení uhrazených záloh na Budoucí kupní cenu nebo jejich části na její účet a (ii) výmazu jakýchkoli dalších práv k Předmětu budoucí koupě zřízených Budoucím kupujícím nebo z důvodů na jeho straně.
- 7.6. Náhrada škody. Nedodržení termínu dle odstavce 6.3. (datum pro vydání Kolaudačního souhlasu) nezakládá Budoucímu kupujícímu právo na náhradu škody.

## Článek 8 Smluvní pokuty

### 8.1. Porušení Budoucího kupujícího.

- (a) Poruší-li Budoucí kupující povinnost doručit Budoucímu prodávajícímu:
- (i) [Pouze při financování hypotékou] 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% (pět procent) z Budoucí kupní ceny.
- (b) V případě prodlení Budoucího kupujícího s úhradou jakékoliv částky podle této Smlouvy déle než 5 (pět) kalendářních dnů je Budoucí kupující povinen platit Budoucímu prodávajícímu počínaje 6. (šestým) kalendářním dnem smluvní pokutu ve výši 0,05% (pět setin procenta) z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- (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. (šestý) až 35.(třicátýpátý) den prodlení ve výši dle předcházejícího odstavce.
- (d) Ustanoveními o smluvní pokutě zůstává nedotčeno právo Budoucího prodávajícího požadovat náhradu škody způsobenou porušením povinnosti Budoucím kupujícím, na kterou se smluvní pokuta vztahuje, v plné výši, tj. i v části převyšující smluvní pokutu, není-li ve Smlouvě ujednáno jinak.

### 8.2. Porušení Budoucího prodávajícího.

- (a) Poruší-li Budoucí prodávající povinnost:
- (i) [Pouze při financování hypotékou] doručit Budoucímu kupujícímu uzavřenou Zástavní smlouvu v souladu s odstavcem 6.2. (*Zástavní smlouva*) nebo
  - (ii) uzavřít Kupní smlouvu v souladu s odstavcem 5.2. (*Přijetí návrhu 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 (pět set) 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% (pět procent) z Budoucí kupní ceny.

- 8.3. 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 7 (sedm) (*Odstoupení od Smlouvy*).

## **Článek 9** **Závěrečná ustanovení**

- 9.1. Právo. Práva a povinnosti Stran z této Smlouvy se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 9.2. 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. Stejně právo má Budoucí prodávající, pokud Budoucí kupující nesplní svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu podle odstavce 5.2. (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) této Smlouvy.
- 9.3. 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.
- 9.4. 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 9.4. (*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 prodávající 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 9.4. (*Důvěrná povaha Informací*) platí i po jakémkoliv ukončení této Smlouvy, a to po dobu 5 (pěti) let od takového ukončení.
- 9.5. 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.

- 9.6. 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 nejlépe zachoval koncept založený touto Smlouvou a respektoval záměry a cíle Stran vtělené do této Smlouvy.
- 9.7. 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.
- 9.8. Vzdání se práv. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení. Neuplatnění či prodloužení 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.
- 9.9. Případná neúčinnost nebo neplatnost. Kdykoli je to možné, každé ustanovení Smlouvy bude vykládáno takovým způsobem, aby bylo účinné a platné podle příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky. Bude-li některé ustanovení Smlouvy nevymahatelné či neplatné, toto ustanovení bude neúčinné pouze v rozsahu této nevykonatelnosti či neplatnosti, a ostatní ustanovení Smlouvy budou nadále plně platná, účinná a vymahatelná. V případě takovéto nevykonatelnosti nebo neplatnosti budou Strany jednat v dobré víře, aby se dohodly na změnách nebo doplňcích Smlouvy, jež jsou nezbytné k dosažení záměru Smlouvy ve světle takovéto nevykonatelnosti či neplatnosti.
- 9.10. ADR. Subjektem zajišťujícím mimosoudní řešení spotřebitelských sporů z této Smlouvy je Česká obchodní inspekce (<https://www.coi.cz/mimosoudni-reseni-spotrebitelskych-sporu-adr/>).
- 9.11. 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 nabyli. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že Budoucí prodávající je povinnou osobou ve smyslu uvedeného zákona a má tedy povinnost identifikovat každého klienta.
- 9.12. Úplná smlouva. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy.
- 9.13. 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.
- 9.14. Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, přičemž Budoucí kupující i Budoucí prodávající obdrží 1 (jeden) exemplář stejnopisu, které mají platnost originálu.
- 9.15. Přílohy. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:

Příloha 1: Koordinační výkres

Ve Vejprnicích dne \_\_\_\_\_

Ve Vejprnicích\_ dne \_\_\_\_\_

**Budoucí prodávající**

**Budoucí kupující**

Podpis: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_

**Jižní Stráně s.r.o.**

Ing.Věra Řežábová, jednatel

Podpis: \_\_\_\_\_

Príloha 1: Koordinační výkres

