

Žlutá – konkrétní údaje, které budou doplněny pro konkrétní obchodní případ

Šedivá – variantní text (úhrada kupní ceny, zástava kupujícího aj.)

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

Tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní („Smlouva“) uzavírají:

- (1) **Rezidence Silurská s.r.o.**, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 330401, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČO: 09075470
bankovní účet: 115-9618880207/0100, vedený u Komerční banka, a.s.
IBAN: CZ7101000001159618880207, BIC (SWIFT) kód: KOMBCZPPXXX
zastoupena Michaelou Lukander na základě plné moci, Příloha 4
kontaktní email: smlouvy@jrd.cz
zástupce prodejního oddělení JRD: Lucie Žarković
(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

- (2) **Alternativa pro 1 FO:**
[jméno a příjmení]
datum narození: []
trvale bytem: []
adresa pro doručování: []
email: []
telefonní číslo: []
(dále jen „**Budoucí kupující**“; Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně „**Strany**“).

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

manželé

[jméno a příjmení]

datum narození: []

trvale bytem: []

adresa pro doručování: []

email: []

telefonní číslo: []

a

[jméno a příjmení]

datum narození: []

trvale bytem: []

adresa pro doručování: []

email: []

telefonní číslo: []

([] a [] společně „**Budoucí kupující**“; Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně „**Strany**“).

[] a [] jsou manželé/[manželé cizího práva – MCP] a Předmět budoucí koupě (jak je definován v odstavci 1.1. této Smlouvy) v souladu s touto Smlouvou nabydou do společného jmění manželů/[společenství manželů cizího práva].

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

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

Alternativa pro podílové spoluvlastnictví:

[jméno a příjmení]

datum narození: []

trvale bytem: []

adresa pro doručování: []

email: []

telefonní číslo: []

a

datum narození: []

trvale bytem: []

adresa pro doručování: []

email: []

telefonní číslo: []

([] a [] společně „Budoucí kupující“; Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně „Strany“).

Alternativa jen pro právnické osoby:

[Jméno a příjmení/ název právnické osoby]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [] soudem v [], oddíl [], vložka []

se sídlem: []

IČ: []

adresa pro doručování: []

email: []

telefonní číslo: []

zastoupená: []

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

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

PREAMBULE

- (A) Výstavba Budovy je realizována v souladu s Povoláním, jak je definováno dále v této Smlouvě.
- (B) Prohlášením vlastníka bude v Zastavěném pozemku vymezena mimo jiné i Jednotka.
- (C) Za podmínek této Smlouvy Budoucí kupující hodlá koupit a Budoucí prodávající hodlá prodat Předmět budoucí koupě.

Článek 1

Definice a výklad

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

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

„**Budova**“ vznikne výstavbou obytného komplexu nazvaného „**Rezidence Terra Barrandov**“, který zahrnuje, mimo jiné, výstavbu 3 bytových domů (objekty B, C a D) spojených podzemními podlažími, realizovaného Budoucím prodávajícím na Pozemcích. Pojem Budova zahrnuje bytový dům sestávající z bytových a nebytových jednotek a inženýrské sítě s ní spojené.

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

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

„**Financující banka**“ je banka či jiná finanční instituce zavedená na bankovním trhu České republiky, Budoucím kupujícím vybraná a Budoucím kupujícím 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. až 3. podzemním podlaží Budovy, která bude na základě Kolaudačního rozhodnutí určena jako garáž.

„**Informace**“ znamená jakékoliv informace včetně obchodních, finančních, technických, právních či jiných informací týkajících se některé ze Stran, této Smlouvy či smluv s ní

souvisejících, Projektu nebo záležitostí s nimi souvisejících, se kterými se kterákoliv Strana seznámila v souvislosti s touto Smlouvou či smlouvami s ní souvisejícími.

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

„**Klientský portál**“ je klientské rozhraní skupiny JRD, dostupné na adrese **moje.jrd.cz**; Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Budoucí prodávající je oprávněn doručovat mu veškerá Oznámení a jiné dokumenty podle této Smlouvy také prostřednictvím Klientského portálu; Budoucí kupující se v této souvislosti zavazuje, pro přebírání Oznámení od Budoucího prodávajícího, Klientský portál využívat. Oznámení doručovaná Budoucímu kupujícímu prostřednictvím Klientského portálu jsou považována za doručena 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 rozhodnutí**“ znamená kolaudační rozhodnutí (ve smyslu § 235 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, nebo jiného ustanovení zákona výše uvedené ustanovení nahrazující) nebo jiný správní akt nebo skutečnost umožňující užívání Budovy.

„**Kupní smlouva**“ je smlouva, kterou se touto Smlouvou zavazují mezi sebou uzavřít Budoucí prodávající a Budoucí kupující, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě za Budoucí kupní cenu a za podmínek stanovených touto Smlouvou. Vzorové znění Kupní smlouvy 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.

„**Projekt**“ znamená obytný komplex „Rezidence Terra Barrandov“, který vznikne výstavbou a bude zahrnovat mj. Budovu, včetně komunikací a inženýrských sítí s ní spojených.

„**Pozemky**“ představují pozemky parc. č. 963/32, 963/33, 963/49, 964/22, 964/180, 964/187 a 964/188 v k.ú. Hlubočepy, obec Praha.

„**Povolení**“ znamená společné povolení vydané dne 06.01.2025 odborem výstavby Úřadu městské části Praha 5, sp.zn. MC05/OSU/33243/2024/Šev/Hl.p.963, č.j. MC05 113967/2024, kterým byl povolen záměr výstavby Budovy, a které nabylo právní moci dne 07.02.2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

„**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, Přílehlým 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 vybavení**“ jsou materiály a vybavení užitá k dokončení a vybavení Jednotky a je popsáno v Příloze 2 této Smlouvy.

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

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

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

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

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

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

- 1.3. Odkazy této Smlouvy na úvodní ustanovení, články či přílohy představují odkazy na úvodní ustanovení, články či přílohy této Smlouvy, nevyžaduje-li kontext jinak.
- 1.4. Nadpisy jsou vloženy pouze pro přehlednost a nebude jim přikládán význam při výkladu této Smlouvy.
- 1.5. Budoucí kupující prohlašuje, že se seznámil s Povolením a souhlasí s tím, že v rámci realizace Budovy mohou být stavebním úřadem vydána další rozhodnutí navazující na Povolení.

Článek 2 Předmět budoucí koupě

- 2.1. Předmětem převodu podle Kupní smlouvy, která bude uzavřena na základě této Smlouvy, je Předmět budoucí koupě, tedy:
 - (a) Jednotka s obchodním označením č. [] v Budově na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
 - i. Byt o předpokládané Celkové ploše [] m² situovaný v [] nadzemním podlaží Budovy, jak je zakreslen (graficky vyznačen) v plánu, který tvoří Přílohu 1.
 - ii. podíl na Společných částech;
 - iii. výlučné právo užívat:
 - balkon o předpokládané ploše [] m²; přímo přístupný z Bytu;
 - terasu o předpokládané ploše [] m²; přímo přístupnou z Bytu;
 - lodžii o předpokládané ploše [] m²; přímo přístupnou z Bytu;
 - předzahrádku včetně terasy o předpokládané ploše [] m²; přímo přístupnou z Bytu
 - zelenou střechu včetně terasy o předpokládané ploše [] m²; přímo přístupnou z Bytu
 - sklep č. [], umístěný v [] podzemním podlaží Budovy (dále jen „Sklep“) s tím, že Zájemce bere na vědomí, že Sklep není součástí Bytu a jeho podlahová plocha se nezapočítává do podlahové plochy Bytu a dále, že číslo Sklepa se může změnit a jeho poloha je předběžná.
 - (b) ideální spoluvlastnický podíl na Hromadné garáži obsahující:
 - i. výlučné právo užívat Garážové stání č. [] (Budoucí kupující bere na vědomí, že číslo Garážového stání se může změnit a jeho poloha je předběžná);
 - ii. podíl na Společných částech (odvozený od vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži).
- 2.2. Úprava Předmětu budoucí koupě. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí, že Budoucí prodávající je kdykoli oprávněn rozhodnout o tom, jaké části Pozemků, vč. Zastavěného a Přilehlého pozemku, budou zatíženy věcnými či jinými právy umožňujícími vedení inženýrských sítí pod Pozemky či převedeny do vlastnictví třetích osob. Budoucí prodávající prohlašuje, že taková věcná či jiná práva či převod 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 a v přilehlé budově A také realizované v rámci Projektu do této jednotky

vstupovat a přes jednotku procházet. Budoucí kupující bere na vědomí, že parter realizovaný na Přilehlém pozemku bude společný pro užívání vlastníky jednotek v Budově a v budově A. Terasy, balkony, předzahrádky a sklepy budou součástí Společných částí s výlučným užívacím právem jednotlivých vlastníků jednotek. 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. Budoucí kupující bere na vědomí, že v rámci výstavby Projektu může dojít k rozdělení, případně scelení části Pozemků, a to z/do vlastnictví Budoucího prodávajícího, či z/do vlastnictví obce tak, aby Projekt mohl být realizován v souladu s Povolením. Právo užívání sklepa může být v závislosti na obsahu prohlášení vlastníka následně v Kupní smlouvě definováno a převedeno odlišně, než je specifikováno výše v článku 2.1 písm. (a) bod iii., a to např. jako převod vlastnického práva k nebytové jednotce či spoluvlastnického podílu na ní a s ní spojeného podílu na Společných částech. Budoucí kupující dále bere na vědomí, že Budoucí prodávající se smluvně zavázal zajistit průchod pasáží přes Budovu v rámci Projektu pro vlastníky garážových stání v budovách č.p. 1008 a 1009 stojících na pozemcích parc. č. 964/16, 964/26, 963/8 a 963/23, k.ú. Hlubočepy, a to formou věcného břemene, které bude zřízeno ve prospěch Kondominium Geologická z.s., IČO: 481 34 660, nebo jeho právního nástupce. Shora popsané skutečnosti nejsou a nebudou důvodem k odstoupení od této Smlouvy ze strany Budoucího kupujícího.

- 2.3. Standardní vybavení. Jednotka/Byt bude vybavena Standardním vybavením a k jejímu dokončení budou použity standardní materiály. Smluvní strany si sjednávají, že při výstavbě Předmětu budoucí koupě mohou být provedeny dílčí odchylky od Standardního vybavení spočívající v záměně materiálů nebo technologií kvalitativně a cenově srovnatelných. Případná změna těchto materiálů nebo technologií a jejich ceny nebude mít vliv na Budoucí kupní cenu uvedenou níže v odstavci 3.1 této Smlouvy. Tyto změny nebudou důvodem k neuzavření Kupní smlouvy nebo k uplatnění vad z ní. V případě záměny vybavení, tzv. finálních zařizovacích předmětů jako jsou sanita, dlažba/obklady, podlahy a dveře, musí být Budoucí kupující o této skutečnosti informován.
- 2.4. Klientské změny. Budoucí kupující je oprávněn za podmínek stanovených v 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. Klientské změny bude možné realizovat až po zaplacení jejich ceny ze strany Budoucího kupujícího na účet 115-9618880207/0100. 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 bude 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. V rámci Klientských změn může Budoucí kupující požádat Budoucího prodávajícího o zajištění kabelové přípravy pro

instalaci dobíjecí stanice pro elektromobily (tzv. wallboxu) u Garážového stání, vždy však bez jejího osazení a zprovoznění, které si zajistí na své náklady Budoucí kupující sám po nabytí vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě. Budoucí prodávající není povinen tomuto požadavku vyhovět, pokud např. není požadavek možno realizovat z technických důvodů; odmítnutí tohoto požadavku ze strany Budoucího prodávajícího nebude důvodem k odstoupení od této Smlouvy ze strany Budoucího kupujícího.

- 2.5. Předběžné údaje. Strany jsou si vědomy toho, že veškeré výměry a plochy, náčrty a vizualizace Předmětu budoucí koupě, číslo, plocha, poloha a umístění Předmětu budoucí koupě, Sklepa a Garážového stání uvedené v této Smlouvě jsou předběžné. Předmět budoucí koupě bude určen rozdělením práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám provedením vkladu Prohlášení vlastníka a případného geometrického plánu, kterým bude zaměřen Zastavěný pozemek, Přílehlý pozemek, případně další pozemky. Strany prohlašují, že vymezení Předmětu budoucí koupě v této Smlouvě považují pro účely této Smlouvy za dostatečně určité. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že grafické vyznačení Bytu a dalších částí Budovy, které tvoří přílohy této Smlouvy, jakož i veškeré marketingové materiály Projektu jsou pouze orientační, přičemž vlastní stavebně technické řešení bude obsažené v příslušné prováděcí stavební dokumentaci. Budoucí kupující bude oprávněn do prováděcí stavební dokumentace nahlédnout, a to v rámci procesu Klientských změn, případně na základě písemné žádosti.
- 2.6. Zatížení Předmětu budoucí koupě. Budoucí prodávající zajistí, že ke dni uzavření Kupní smlouvy nebudou na Předmětu budoucí koupě váznout žádná věcná břemena ani jiná věcná práva omezující výkon vlastnických práv s výjimkou: (i) Zástavního práva Projektové banky (ii) věcných břemen, která jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsána v katastru nemovitostí nebo byla před uzavřením této Smlouvy oznámena Budoucímu kupujícímu, (iii) věcných břemen, která vzniknou ze smluv se správcem 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.
- 2.7. Zástavní právo Projektové banky. Budoucí kupující bere na vědomí, že Předmět budoucí koupě bude zatížen Zástavním právem Projektové banky. Budoucí prodávající v této souvislosti prohlašuje a zajistí, že se Projektová banka vzdá Zástavního práva Projektové banky k Předmětu budoucí koupě, a to bez zbytečného odkladu poté, co:
- (a) Budoucím kupujícím bude uhrazena celá Budoucí kupní cena; a
 - (b) bude vydáno Kolaudační rozhodnutí; a
 - (c) bude podán návrh na vklad vlastnického práva podle Kupní smlouvy ohledně Předmětu budoucí koupě ve prospěch Budoucího kupujícího příslušnému katastrálnímu úřadu.

Článek 3

Budoucí kupní cena

- 3.1. Budoucí kupní cena činí _____,- Kč bez DPH, tj. celkem _____,- Kč včetně DPH. Kupní cena spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži činí _____,- Kč bez DPH, resp. _____,- Kč včetně _____% DPH.
- 3.2. Změny DPH. Dojde-li po dni uzavření této Smlouvy ke změně výše zákonné sazby DPH, která se má uplatnit pro dodání Předmětu budoucí koupě (jakož i případně v souvislosti s jiným

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

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

- (a) změna Předmětu budoucí koupě podle odstavce 2.2 (*Úprava Předmětu budoucí koupě*) této Smlouvy;
- (b) změna Celkové plochy Bytu (měřeno ve výši 30 cm nad úroveň podlahy) po dokončení Budovy oproti předpokládané Celkové ploše Bytu uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne $\pm 3 \%$;
- (c) změna Užité plochy terasy, balkonu, lodžie či Výměry předzahrádky, zelené střechy (měřeno ve výši 30 cm nad úroveň podlahy; v případě předzahrádky se měření provádí až ke konstrukci, která ji vymezuje) po dokončení Budovy oproti jejich předpokládané Užité ploše, resp. Výměře uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne $\pm 5 \%$;
- (d) změna skutečné Výměry nebo faktického či právního stavu Zastavěného pozemku a Přílehlého pozemku;
- (e) změna skutečné Užité 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) výše, Budoucí kupní cena se přiměřeně zvýší nebo sníží o alikvotní částku (včetně zvýšení či snížení o příslušnou sazbu DPH), která bude vypočtena z rozdílu mezi předpokládanou a skutečně dosaženou Celkovou plochou Jednotky (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka $\pm 3 \%$), násobeného cenou za 1m^2 Celkové plochy, která činí 151 000,- Kč včetně DPH;

- (b) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou Užitnou plochou terasy, balkonu, lodžie či Výměra předzahrádky, zelené střechy meze uvedené v odstavci 3.3.(c) výše, Budoucí kupní cena se přiměřeně zvýší nebo sníží o alikvotní částku (včetně zvýšení či snížení o příslušnou sazbu DPH), která bude vypočtena z rozdílu mezi předpokládanou a skutečně dosaženou Užitnou plochou terasy, balkonu, lodžie či Výměry předzahrádky, zelené střechy (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka $\pm 5\%$), násobeného cenou za 1m^2 : (i) která v případě Užitné plochy terasy činí 20 000,- Kč včetně DPH, v případě Užitné plochy balkonu a lodžie činí 30 000,- Kč včetně DPH a (ii) v případě Výměry předzahrádky a zelené střechy 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 vyšší přeplatkou 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 v souladu s uzavřeným Protokolem klientských změn.
- 3.6. Služba JRD.HYPO. Za účelem získání úvěru má Budoucí kupující možnost využít služby hypotečních poradců prostřednictvím produktu JRD.HYPO. V případě, že si Budoucí kupující bude zajišťovat úvěr sám či prostřednictvím vlastního hypotečního poradce, bude částka Budoucí kupní ceny automaticky navýšena o 30 000 Kč vč. DPH za zajištění právních a administrativních úkonů Budoucího prodávajícího 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 apod.).

Částka Budoucí kupní ceny podle předchozí věty nebude navýšena v případě, pokud má Budoucí kupující osobního poradce u spolupracujících bank: Československé obchodní banky, České spořitelny či Komerční banky, a poskytne kontakt či indikativní nabídku zástupci JRD.HYPO, který s předchozím souhlasem Budoucího kupujícího následný proces a komunikaci s bankou zastřeší a zároveň vyjedná pro Budoucího kupujícího stejnou či nižší úrokovou sazbu. Případné navýšení Budoucí kupní ceny bude podle tohoto článku zahrnuto do druhé Splátky.

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

započítávají 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:

[varianta 1 – splatnost 20-80 financování z vlastních zdrojů]

- (a) první Splátku ve výši _____,- Kč (již po odečtení Rezervační zálohy) zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od uzavření této Smlouvy;
- (b) druhou Splátku ve výši _____,- Kč zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení kopie Kolaudačního rozhodnutí Budoucímu kupujícímu, jímž bude povoleno užívání Jednotky;

[varianta 2 – splatnost 20-80 při financování Financující bankou]

- (a) první Splátku ve výši _____,- Kč (již po odečtení Rezervační zálohy) zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od uzavření této Smlouvy;
- (b) druhou Splátku ve výši _____,- Kč zaplatí Budoucí kupující do 20 (dvaceti) kalendářních dnů od doručení kopie Kolaudačního rozhodnutí Budoucímu kupujícímu, jímž bude povoleno užívání Jednotky a kopie výpisu z katastru nemovitostí nebo kopie jiného dokladu, ze kterého je patrné zahájení řízení týkající se vkladu Zástavní smlouvy;

- 4.2. Předčasné splacení. Bez ohledu na jakákoliv jiná ustanovení této Smlouvy je Budoucí kupující oprávněn zaplatit jakoukoliv Splátku kdykoliv před její splatností dle této Smlouvy. Předčasné splacení nebude mít vliv na Budoucí kupní cenu.
- 4.3. Úhrada Splátek. Veškeré Splátky budou poukazovány Budoucím kupujícím bankovním převodem na bankovní účet Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy, variabilní symbol _____, a budou považovány za řádně a včas uhrazené pouze tehdy, pokud budou na tento účet připsány v celé výši, s výše uvedenou specifikací, nejpozději v poslední den příslušné lhůty podle této Smlouvy. Rezervační záloha se započítává na úhradu Budoucí kupní ceny společně s úhradou první Splátky.
- 4.4. [Pouze při financování Financující bankou] Vracení Budoucí kupní ceny. Budoucí kupující souhlasí s tím, že bude-li mít Budoucí prodávající povinnost vracet Budoucí kupní cenu či její část Budoucímu kupujícímu, může (a ohledně druhé Splátky poskytnuté Financující bankou musí) 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.

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;
 - (b) bylo vydáno Kolaudační rozhodnutí;
 - (c) Budově bylo přiděleno číslo popisné;
 - (d) Jednotka byla na základě Prohlášení vlastníka zapsána do katastru nemovitostí;
 - (e) byly podány návrhy na vklad věcných práv do katastru nemovitostí a byla zřízena ostatní práva vztahující se k Pozemkům, k jejichž zřízení se Budoucí prodávající zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu realizace výstavby, zvláště (i) práv ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavateli plnění do Jednotky či Budovy, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání jednotek v Budově či Budovy, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání Pozemků, budov a související infrastruktury Projektu, přičemž tato věcná práva nebudou podstatně omezovat užívání Předmětu budoucí koupě nebo nakládání s ním;
 - (f) všechna soudní řízení napadající správní akty týkající se Projektu byla ukončena s výsledkem neohrožujícím účinnost Kolaudačního rozhodnutí a zároveň uplynuly zákonné lhůty pro jejich napadení.
- 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 Budoucí prodávající 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 5.1(e) 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 odst. 4.1 písm. (a) 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 odst. 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“.
- 6.3. Budoucí kupující se vůči Budoucímu prodávajícímu zavazuje, že do dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí neuzavře s Financující bankou žádný dodatek ke Smlouvě o úvěru ani jinak nezmění její obsah v žádném ohledu bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího. Budoucí kupující se dále zavazuje, že uhradí Budoucímu prodávajícímu veškeré případné náklady a jiné nároky, které mu vzniknou v souvislosti se zřízením zástavního práva ve prospěch Financující banky, nebo v jeho důsledku.

- 6.4. Kolaudační rozhodnutí. Do 10 (deseti) kalendářních dnů ode dne obdržení Kolaudačního rozhodnutí Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu jeho kopii. Budoucí prodávající učiní vše proto, aby podal žádost o vydání Kolaudačního rozhodnutí nejpozději do 30.06.2028.
- 6.5. Kontrola provedení Klientských změn. V případě, že Budoucí kupující zadá realizaci Klientských změn, dojde k jejich kontrole ze strany Budoucího kupujícího v rámci Předpřejímky dle následujícího odstavce.
- 6.6. Předpřejímka. Budoucí prodávající vyzve prostřednictvím Klientského portálu Budoucího kupujícího k Předpřejímce nejpozději do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne vydání Kolaudačního rozhodnutí. Účelem Předpřejímky je identifikace případných vad a nedodělků Předmětu budoucí koupě a vyhotovení zápisu o vadách a nedodělcích, nikoliv předání Předmětu budoucí koupě Budoucímu kupujícímu.
- 6.6.1. V případě, že se Budoucí kupující v dohodnutém termínu na Předpřejímku nedostaví, pak stanoví Budoucí prodávající termín sám a Oznámení o konání Předpřejímky (datum a hodinu) sdělí Budoucímu kupujícímu prostřednictvím Klientského portálu. Tento termín bude Budoucímu kupujícímu oznámen minimálně deset dnů před konáním Předpřejímky. V případě, že se Budoucí kupující ve stanoveném termínu nedostaví nebo se Předpřejímka neuskuteční z důvodů spočívajících na jeho straně, platí, že proběhla.
- 6.6.2. O průběhu Předpřejímky bude pořízen protokol, který bude podepsán všemi přítomnými účastníky. Budoucí kupující je oprávněn do protokolu uvést vady a nedodělky Bytu.
- 6.6.3. Budou-li při Předpřejímce zjištěny vady a nedodělky, které nebrání řádnému užívání Bytu zavazuje se Budoucí prodávající tyto vady a nedodělky odstranit do termínu konání přejímky Předmětu budoucí koupě za předpokladu, že to bude technicky a technologicky možné.
- 6.6.4. Budou-li při Předpřejímce zjištěny vady bránící řádnému užívání Bytu, účastníci se dohodnou na lhůtě k jejich odstranění. Nedohodnou-li se, je Budoucí prodávající povinen vady bránící řádnému užívání Bytu odstranit, bude-li to technicky a technologicky možné, nejpozději do přejímky Bytu. Pokud se účastníci nedohodnou jinak, bude se v novém termínu oznámeném Budoucím prodávajícím Budoucímu kupujícímu po odstranění vad bránícím řádnému užívání Bytu konat nová Předpřejímka, jejímž předmětem bude kontrola podle soupisu vad uvedených v protokolu. Pokud budou v době konání nové Předpřejímky splněny podmínky uvedené v odstavci 6.7, bude tato opakovaná Předpřejímka zároveň předáním a převzetím Předmětu budoucí koupě dle následujících ustanovení Smlouvy.
- 6.6.5. V případě sporu mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím o vadách a o tom, zda nedodělky zjištěné při Předpřejímce jsou takové povahy, že brání řádnému užívání Bytu, bude dohodou účastníků určen pro jejich posouzení nezávislý odborník v oboru stavebnictví. Nedohodnou-li se účastníci na výběru nezávislého odborníka, bude tento určen losem ze seznamu soudních znalců. Na základě odborného posouzení vybraného odborníka bude soupis vad a nedodělků rozdělen na vady, které brání řádnému užívání Bytu a na vady a nedodělky, které nebrání řádnému užívání Bytu. Všechny vady budou poté uvedeny do nově vyhotoveného protokolu a účastníci se za asistence nezávislého odborníka, pokud to bude nutné, dohodnou na lhůtě pro jejich odstranění, která nebude 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.

- 6.6.6. Budoucí prodávající není povinen Budoucího kupujícího informovat o průběžném stavu odstraňování vad a nedodělků.
- 6.7. Předání a převzetí. Budoucí prodávající vyzve prostřednictvím Klientského portálu Budoucího kupujícího k převzetí Předmětu budoucí koupě nejpozději do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne, kdy:
- (a) proběhla Předpřejímka a zároveň;
 - (b) byla Budoucímu prodávajícímu uhrazena celá Budoucí kupní cena, a zároveň
 - (c) byla podepsána Kupní smlouva.
- 6.7.1. 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.
- 6.7.2. O předání Předmětu budoucí koupě sepíší Strany předávací protokol, do kterého mimo jiné uvedou vady a nedodělky z předání Bytu. Vady a nedodělky se Budoucí prodávající zavazuje odstranit do 60 (šedesáti) dnů ode dne podpisu předávacího protokolu, bude-li to technicky a technologicky možné.
- 6.7.3. 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 6.7.5 i pokud se Budoucí kupující k předání a převzetí nedostaví.
- 6.7.4. Budoucí kupující je povinen Předmět budoucí koupě převzít v případě, že se na Předmětu budoucí koupě budou vyskytovat vady a nedodělky nebránící jeho užívání. Budoucí kupující se tímto aktem zavazuje o Byt starat řádně s péčí dobrého hospodáře v souladu s příručkou uživatele bytové a nebytové jednotky (Příručka) a s ostatními návody a manuály. Příručka bude Budoucímu kupujícímu předána při předání a převzetí Bytu dle odstavce 6.7 (*Předání a převzetí*) této Smlouvy a současně prostřednictvím Klientského portálu. Návody a manuály budou umístěny v elektronické podobě na Klientském portálu.
- 6.7.5. V případě, že se Budoucí kupující nedostaví k Předání a převzetí, přestože byl řádně písemně vyzván, nebo odmítne Předmět budoucí koupě převzít, aniž by měl řádný důvod pro odmítnutí jeho převzetí, má se za to, že Předmět budoucí koupě byl předán v den, který je uveden v písemné výzvě k jeho převzetí.
- 6.8. Práva k Jednotce a Pozemkům. Budoucí kupující se zavazuje, že současně s uzavřením Kupní smlouvy a dále kdykoli poté, uzavře v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 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 Přílehlému 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 správcem nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavatelem plnění do Jednotky, Budovy či dalších jednotek v Budově, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání Jednotky, Budovy či dalších jednotek v Budově a zařízení Projektu, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání jednotek v Budově či Pozemků, (iii) práv odpovídajících věcným břemenům zřízených za účelem realizace Projektu; anebo Budoucího prodávajícího písemně zmocní k zastupování při uzavření výše uvedených smluv a k učinění výše uvedených úkonů. V případě jakéhokoli porušení tohoto závazku se Budoucí kupující zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení některého ze závazků uvedených výše v tomto odstavci.

- 6.9. Zákaz návštěv stavby. Budoucí kupující bere na vědomí, že z důvodů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a odpovědnosti Budoucího prodávajícího za osoby pohybující se po stavbě, jakož i z důvodu ohrožení časového harmonogramu výstavby nelze provádět prohlídky Předmětu budoucí koupě ani jeho částí vyjma případů v této Smlouvě výslovně stanovených (Kontrola provedení klientských změn, Předpřejímka).
- 6.10. [Pouze při financování Financující bankou] Odhad Financující banky. Za účelem provedení odhadu ceny Předmětu budoucí koupě poskytne Budoucí prodávající odhadci Financující banky možnost prohlídky Předmětu budoucí koupě, po předchozí domluvě s Budoucím kupujícím.

Článek 7 Záruka

- 7.1. Odpovědnost za vady. Budoucí prodávající odpovídá Budoucímu kupujícímu za vady Předmětu budoucí koupě v rozsahu stanoveném Občanským zákoníkem.
- 7.2. Uplatnění reklamací. Budoucí kupující bude oprávněn reklamovat vady Předmětu budoucí koupě u Budoucího prodávajícího v souladu s reklamačním řádem, který bude přílohou Kupní smlouvy.
- 7.3. Záruka za jakost. Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu v Kupní smlouvě záruku za jakost Předmětu budoucí koupě.

Článek 8 Odstoupení od Smlouvy

- 8.1. Odstoupení ze strany Budoucího prodávajícího. Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:
- (a) Budoucí kupující poruší svoji povinnost 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; nebo

- (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 Článek 5 (*Uzavření Kupní smlouvy*),

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

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

8.3. Budoucí prodávající a/nebo Budoucí kupující jsou oprávněni tuto Smlouvu a závazky z ní odstoupením zrušit, pokud ani do 31.12.2028 nedojde k nabytí účinnosti Kolaudačního rozhodnutí a/nebo ani do vydání Kolaudačního rozhodnutí nebudou ukončena všechna soudní řízení napadající správní akty týkající se Projektu s výsledkem neohrožujícím účinnost Kolaudačního rozhodnutí. Budoucí prodávající je v takovém případě povinen vrátit Budoucímu kupujícímu uhrazené Splátky Budoucí kupní ceny v souladu s ustanoveními této Smlouvy, a to do 60 dnů ode dne ukončení Smlouvy. S výjimkou povinnosti vrátit si poskytnuté plnění Stranám v takovém případě nevznikají žádná práva, včetně (ne však výlučně) práva na náhradu škody či jiné újmy, ani jakákoli jiná práva s výjimkou povinnosti vrátit si poskytnuté plnění, přičemž Strany se těchto práv výslovně vzdávají.

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

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

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

- 8.7. Vracení uhrazených Splátek. V případě odstoupení kteroukoliv ze Stran vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu dosud zaplacenou část Budoucí kupní ceny na základě této Smlouvy sníženou o (i) smluvní pokuty, k nimž vznikl Budoucímu prodávajícímu nárok, a (ii) v případě odstoupení od Smlouvy podle odstavce 8.1 (*Odstoupení ze strany Budoucího prodávajícího*) 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. Budoucí prodávající splní povinnost podle předchozí věty převodem příslušné částky (pokud mu byla jakákoli částka již vyplacena) v souladu s odst. 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 (deseti) dnů ode dne vrácení uhrazených záloh na Budoucí kupní cenu nebo jejich části na její účet a (ii) výmazu jakýchkoli dalších práv k Předmětu budoucí koupě zřízených Budoucím kupujícím nebo z důvodů na jeho straně. Za účelem zajištění zániku zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy a jeho výmazu z katastru nemovitostí je Budoucí prodávající oprávněn poukázat potřebnou část uhrazených Splátek odpovídající pohledávce Financující banky za Budoucím kupujícím ze Smlouvy o úvěru přímo na účet Financující banky. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že tato Smlouva je uzavírána v době, kdy Kolaudační rozhodnutí ještě nebylo vydáno a nenabýlo účinnosti. Zájemce se zavazuje zdržet se všeho, co by mu mohlo způsobit újmu v případě, že Kolaudační rozhodnutí nenabude účinnosti ve lhůtách uvedených v této Smlouvě. Budoucí kupující se v této souvislosti vzdává veškerých nároků na náhradu škody či jiné újmy souvisejících s odstoupením či jiným zrušením této Smlouvy, či nenabytím účinnosti Kolaudačního rozhodnutí ve lhůtách uvedených v této Smlouvě, to vše s výjimkou nároku na vrácení zaplacené Budoucí kupní ceny podle tohoto odstavce. Budoucí kupující bere na vědomí, že uhrazené Splátky se neúročí.
- 8.8. Překážky v plnění závazku. Budoucí prodávající nenese odpovědnost za splnění svých závazků z této Smlouvy, jestliže mu v jejich splnění zabrání událost mimo kontrolu Budoucího prodávajícího, která znemožní nebo podstatným způsobem ztíží plnění závazků Budoucím prodávajícím. Takovou událostí je zejména a) přírodní katastrofa, b) vyhlášení nouzového stavu či jiné mimořádné opatření, c) válka, válečný stav, invaze, mobilizace nebo embargo, d) povstání, revoluce, vzpoura, vojenský režim nebo občanská válka, e) objev archeologických nálezů, zkamenělin, mincí, cenných předmětů a starožitností apod., f) teroristický útok, g) mimořádné okolnosti ekonomického charakteru v oblasti stavebnictví a trhu práce, nečinnost orgánů veřejné správy či (h) soudní řízení napadající správní akty týkající se Projektu. Budoucí prodávající je povinen o existenci překážky v plnění závazku podle tohoto ustanovení Budoucího kupujícího informovat. O dobu trvání vlivu překážky v plnění závazku se automaticky prodlužuje doba plnění závazků vyplývajících pro Budoucího prodávajícího z této Smlouvy. V případě, že stav překážky v plnění závazku bude trvat déle než 180 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*), nebo
 - (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.

- 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. Stejně 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 10 (deseti) kalendářních dnů, pak doporučenou poštou nebo v České republice zavedenou kurýrní službou, a to na adresy příslušné Strany uvedené v záhlaví Smlouvy. Oznámení výzvy, návrhy nebo sdělení podle této Smlouvy doručovaná Budoucím prodávajícím Budoucímu kupujícímu se doručují také prostřednictvím Klientského portálu. Doručením se v případě doručování doporučenou poštou rozumí převzetí Oznámení nebo jiné písemnosti druhou Stranou nebo třetím 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 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 a na ni navazujících smluv, a to po dobu, která je k takovému zpracování nezbytně nutná. Budoucí kupující tímto uděluje Budoucímu prodávajícímu souhlas se zpracováním svých osobních údajů Budoucím prodávajícím a dalšími subjekty spolupracujícími s Budoucím prodávajícím podílejícími se na plnění těchto smluv, a to zejména subjekty ve skupině JRD, spolupracujícími prodejci a právními kanceláři, vše ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES zákona a ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů („GDPR“). Subjekt údajů je oprávněn požadovat zejména informaci o tom, jaké osobní údaje o subjektu údajů jsou zpracovávány, a též je oprávněn požadovat jejich opravu nebo výmaz a je oprávněn vznést námitku proti zpracování, to vše v souladu s příslušnými ustanoveními GDPR. V případě potřeby řešení záležitostí týkajících se ochrany osobních údajů se Budoucí kupující může na Budoucího prodávajícího obrátit prostřednictvím emailu gdpr@jrd.cz nebo tel. +420 777 889 955. 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. 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.
- 10.7. 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.
- 10.8. Vzdání se práv. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva. To neplatí pro případ uvedený v odst. 8.3 této Smlouvy.
- 10.9. Převzetí nebezpečí změny okolností. Strany se dohodly, že ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 občanského zákoníku na sebe přebírají nebezpečí možné změny okolností.
- 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. Úplná smlouva. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy.
- 10.13. 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.
- 10.14. **VARIANTA PODEPISOVÁNÍ S FO-SPOTŘEBITELEM OSOBNĚ VYTIŠTĚNÉ SMLOUVY:** Tato Smlouva je vyhotovena **ve dvou** stejnopisech, které mají platnost originálu, přičemž Budoucí prodávající i Budoucí kupující obdrží po jednom stejnopisu. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření – vlastnoručním podpisem poslední ze Stran. **/ VARIANTA PODEPISOVÁNÍ S FO-SPOTŘEBITELEM ELEKTRONICKY DISTANČNĚ:** Tato Smlouva je uzavřena distančně prostřednictvím podpisového systému Signi, který umožňuje uzavření smlouvy elektronicky na dálku s využitím ověření identity a uchováním datového záznamu. Současně se zasláním této Smlouvy Budoucí kupující obdržel předsmluvní informace v souladu s ustanovením § 1820 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, včetně formuláře k uplatnění práva na odstoupení od této Smlouvy bez udání důvodu ve lhůtě 14 dnů ode dne jejího uzavření. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti připojením podpisu poslední ze Stran. **VARIANTA PODEPISOVÁNÍ S FO-SPOTŘEBITELEM OSOBNĚ ELEKTRONICKY V JRD KANCELÁŘI:** Strany potvrzují, že obsah této Smlouvy byl sjednán a Smlouva uzavřena v obchodních prostorech Budoucího prodávajícího na adrese Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10. Smlouva byla oběma Stranami podepsána prostřednictvím podpisového systému Signi, který umožňuje uzavření smlouvy elektronicky s využitím ověření identity a uchováním datového záznamu, přímo na místě jednání za osobní přítomnosti Stran, a nebyla tak uzavřena distančním způsobem ve smyslu § 1824 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti připojením podpisu poslední ze Stran. **/ VARIANTA PODEPISOVÁNÍ S PRÁVNICKOU OSOBOU OSOBNĚ VYTIŠTĚNÉ SMLOUVY:** Tato Smlouva je vyhotovena **ve dvou** stejnopisech, které mají platnost originálu, přičemž Budoucí prodávající i Budoucí kupující obdrží po jednom stejnopisu. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření – vlastnoručním podpisem poslední ze Stran. **/ VARIANTA PODEPISOVÁNÍ S PRÁVNICKOU OSOBOU ELEKTRONICKY OSOBNĚ NEBO DISTANČNĚ:** Tato Smlouva byla oběma Stranami podepsána elektronicky prostřednictvím podpisového systému Signi, který umožňuje uzavření smluvní dokumentace na dálku s využitím ověření identity a uchováním datového záznamu. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti připojením podpisu poslední ze Stran.
- 10.15. Přílohy. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:

Příloha 1:	Půdorysný plán Jednotky a vymezení Garážového stání a Sklepa
Příloha 2:	Standardní vybavení



Smlouva o smlouvě budoucí kupní Terra Barrandov

Bytová jednotka č. TB X.XXX

Příloha 3: Pravidla zadání a realizace klientských změn
Příloha 4: Plná moc pro Michaelu Lukander

/PODPISY STRAN SE NACHÁZEJÍ NA NÁSLEDUJÍCÍ STRANĚ SMLOUVY/



Smlouva o smlouvě budoucí kupní Terra Barrandov

Bytová jednotka č. TB X.XXX

PODPISOVÁ STRANA SMLOUVY O SMLouvě BUDOUCÍ KUPNÍ

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Budoucí prodávající

Budoucí kupující

Podpis: _____

Podpis: _____

Rezidence Silurská s.r.o.

Jméno: Michaela Lukander, na základě plné moci

Podpis: _____



Smlouva o smlouvě budoucí kupní Terra Barrandov

Bytová jednotka č. TB X.XXX

Příloha 1

PŮDORYSNÝ PLÁN JEDNOTKY A VYMEZENÍ GARÁŽOVÉHO STÁNÍ A SKLEPA

STANDARD – Rezidence Terra Barrandov

BYTY

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

a) ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY

- Umyvadlo keramické šířky 600 mm
- Umyvadlová stojánková baterie páková, chrom
- Umývatko na toaletě keramické šířky 450 mm
- Vana smaltovaná délky 1700 mm; pouze ve vybraných jednotkách
- Vanová baterie nástěnná páková + sprchový set, chrom; pouze ve vybraných jednotkách
- Vanička sprchová litý mramor, obdélník nebo čtverec, rozměry dle dispozice bytu; pouze ve vybraných jednotkách
- Sprchová zástěna čiré sklo, profil stříbrný, dveře do niky nebo dveře s pevným segmentem; pouze ve vybraných jednotkách
- Sprchová baterie nástěnná páková + sprchový set, chrom; pouze ve vybraných jednotkách
- WC mísa závěsná keramická
- WC sedátko duraplastové s kovovými panty, slowclose
- Splachovací systém s ovládacím tlačítkem zepředu, plast
- Radiátor koupelnový, rozměry dle dispozice bytu

b) OBKLADY A DLAŽBY

- rektifikované obklady/dlažby 30x60 cm a 60x60 cm

BYTY PREMIUM

- rektifikované obklady/dlažby 60x60 cm a 60x60 cm

2. DVEŘE A PODLAHY

a) VSTUPNÍ BYTOVÉ DVEŘE

- Bezpečnostní tř. 3 s bezpečnostním zámkem, kování koule-klika, výška 210 cm, barva vnější dle návrhu architekta, barva vnitřní bílá

b) VNITŘNÍ BYTOVÉ DVEŘE

- Plné, falcové, s povrchovou úpravou CPL lamino, výplň DTD dutinka, obložkové zárubně, rozetové kování, výška 210 cm;
- Dveře do obývacího pokoje s 1/3 prosklením (dle dispozice bytu)

BYTY PREMIUM

- Plné, bezfalcové, lakované, výplň DTD dutinka, obložkové zárubně, rozetové kování, výška 210 cm;

c) NÁŠLAPNÉ VRSTVY PODLAH

- Koupelna a WC: viz OBKLADY a DLAŽBY
- Obývací pokoj, ložnice, pokoje, předsíň, chodba, komora: vinylová podlaha v dekoru dřeva vč. obvodových lišt

BYTY PREMIUM

- Obývací pokoj, ložnice, pokoje, předsíň, chodba: třívrstvá dřevěná podlaha, vzor 3 parketa vč. obvodových lišt; komora: viz DLAŽBY

3. PRVKY A TECHNOLOGIE

- a) **OKNA**
- Okna plastová s izolačním trojsklem, barva rámu vnitřní bílá
 - Vnitřní parapetní desky laminované, v barvě oken nebo bílá
- b) **STÍNĚNÍ**
- Kastlíky s osazenými vnějšími žaluziemi na oknech jižní, západní a východní fasády
 - Kastlíky bez osazených žaluzií na severní fasádě (žaluzie lze objednat v rámci Klientských změn)
 - Ovládání venkovních žaluzií dálkovým ovladačem (1 ovladač na byt); v rámci Klientských změn je možné dokoupit další ovladače nebo bezdrátové vypínače (možno lepit na zeď)
- c) **VZDUCHOTECHNIKA**
- Řízené větrání s rekuperací tepla z odpadního vzduchu, rozvody větracího vzduchu v podhledech bytu
 - Čidlo měření koncentrace CO₂ v jednom pokoji (ložnici)
 - Ovládání přes webovou aplikaci
- d) **VYTÁPĚNÍ**
- Podlahové teplovodní vytápění s funkcí dochlazování
 - Alternativně nebo ve vybraných bytech bude podlahové teplovodní vytápění a dochlazování nahrazeno stropním teplovodním topením s funkcí dochlazování
- e) **CHLAZENÍ**
- Projektční příprava na osazení chladících jednotek pouze v bytech v posledním NP (systém split, dodávka v rámci Klientských změn)
- f) **MÉDIA**
- Centrální příprava teplé užitkové vody
 - Zdroj tepelné energie – hlavní zdroj tepelná čerpadla země-voda, záložní zdroj plynový kotel
 - Samostatné měření všech médií (vody, elektřiny a tepla) pro každý byt, s dálkovým odečtem
- g) **SLABOPROUD**
- Zásuvka STA v obývacím pokoji a v ložnici
 - 1x datová zásuvka ve všech obytných místnostech
 - Domovní audiotelefon umístěný u vstupních dveří do bytu
- h) **SILNOPROUD**
- Vypínače a zásuvky v rozsahu dle projektové dokumentace
 - V prostoru kuchyňské linky jsou jednotlivé elektrické okruhy zakončeny v jednom místě volným kabelovým vývodem
 - Svítidla v bytech nejsou součástí standardní dodávky, pouze připravenost pro osazení svítidel
- i) **INSTALACE**
- Příprava pro napojení automatické pračky a sušičky dle projektové dokumentace (komora, případně koupelna)
 - V prostoru kuchyňské linky zaslepené vývody teplé a studené vody, kanalizace, pro možnost napojení rozvodu pro dřez a myčku

4. VENKOVNÍ SOUKROMÉ PROSTORY

- a) **BALKÓNY/LODŽIE**
- Nášlapná vrstva z betonové nebo keramické dlažby
 - Osvětlení a elektrická zásuvka

b) TERASY

- Nášlapná vrstva z betonové nebo keramické dlažby
- Mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici u střešních teras
- Osvětlení a elektrická zásuvka
- Na terasách mohou být umístěny vpusti nebo poklopy inženýrských sítí a TZB

c) ZELENÉ STŘECHY S TERASOU

- Intenzivní vegetační střecha se substrátem pro osázení (výsadba rostlin nebo trávniku není součástí) nebo extenzivní vegetační střecha s rozchodníkovým kobercem (pouze v některých jednotkách), na okrajích střechy a u fasády je kačírek
- Nášlapná vrstva z betonové nebo keramické dlažby
- Mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici
- Osvětlení a elektrická zásuvka
- Na zelených střechách s terasou mohou být umístěny vpusti nebo poklopy inženýrských sítí a TZB

d) PŘEDZAHŘÁDKY

- Ozeleněné plochy (travní semeno), výsadba zelených plotů
- Zahrady odděleny plotovými dílci
- Mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici
- Osvětlení a elektrická zásuvka
- Na předzahrádkách mohou být umístěny vpusti nebo poklopy inženýrských sítí a TZB

5. STAVEBNÍ KONSTRUKCE

- Železobetonový konstrukční systém kombinovaný se zdíci prvky z vápenopískových bloků, železobetonové monolitické stropy
- Mezibytové stěny vyzdívané z vápenopískových bloků nebo železobetonové
- Obvodový plášť z vápenopískových bloků nebo z železobetonu s tepelnou izolací
- Plovoucí podlaha na tepelné a kročejové izolaci, jako podklad pro nášlapnou vrstvu
- Příčky ze zděných vápenopískových bloků
- Hladké sádrové nebo vápenosádrové omítky
- Dvojnásobná malba v bílém tónu
- Podhledy ze sádrokartonové konstrukce – koupelny, WC, chodby, komory v nutném rozsahu určeném projektem

SPOLEČNÉ PROSTORY**1. SPOLEČNÉ PROSTORY**

- Železobetonová konstrukce schodiště
- Keramická protiskluzná dlažba
- Vnitřní svítidla s úspornými LED zdroji
- Výtah
- Zvonkové tablo, poštovní schránky, čistící zóny
- Zatrávněné společné vnější plochy + sadové úpravy (keře, stromy), zpevněné plochy a cesty kombinace betonových a kamenných dlažeb a z mlatu, oplocení ze svařovaného pletiva
- Dětské hřiště
- Relaxační zóny
- Skleník pro komunitní pěstování
- Klubovna
- Venkovní prostor pro mytí a opravy kol

- Prostor na komunální odpad a tříděný odpad

2. SKLEPY

- Podlaha s epoxidovou stěrkou nebo polyuretanovou stěrkou
- Příčky zděné nebo monolitické bez omítky, ukončené cca 20-30 cm pod stropem
- V prostoru sklepa mohou být vedeny rozvody médií
- Dveře jednokřídlé plné falcové

3. GARÁŽE

- Podlahy: epoxidová nebo polyuretanová stěrka
- 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
- Průjezdná výška dle normy

4. ZABEZPEČENÍ

- Vstupní dveře a výplně otvorů v prvním nadzemním podlaží jsou opatřeny bezpečnostním sklem
- Kamery (autonomní se záznamem na SD kartu) umístěné u vstupů do objektu, v garáži u výjezdu
- Bezpečností dveře do sklepů ze společných prostor (tř. 2)

UPOZORNĚNÍ:

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

PRAVIDLA ZADÁNÍ A REALIZACE KLIENTSKÝCH ZMĚN

(dále jen Pravidla KZ)

Developer: Rezidence Silurská s.r.o., Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČO: 09075470
(dále jen Developer)

Manažer KZ: Ing. Lukáš Veselý, manažer clientských změn JRD
(dále jen Manažer KZ)

Dodavatel KZ: Bude oznámen po zahájení procesu KZ
(dále jen Dodavatel KZ)

Tato Pravidla KZ určují způsob, podmínky a termíny, za kterých je možné provádět úpravy a změny dispozic, instalací a materiálů (dále jen clientské změny nebo KZ) v bytových jednotkách projektu Rezidence Terra Barrandov a způsob úhrady nákladů, které s jejich přípravou a provedením souvisí.

I. Způsob uplatnění clientských změn

1. Proces clientských změn bude započat k datu, které Developer oznámí Budoucímu kupujícímu po podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní (dále jen „SOSB“).
2. Detailní požadavky KZ projednává Budoucí kupující osobně, popř. v zastoupení, popř. dle dohody mailem, s Manažerem KZ, resp. s Dodavatelem KZ a případně jejich prostřednictvím se zástupcem Smluvních dodavatelů definovaných v článku IV. těchto Pravidel KZ.
3. Požadované změny KZ se mohou týkat pouze vnitřních prostor předmětné bytové jednotky, přičemž nesmí zasahovat do obvodových a nosných konstrukcí domu tak, aby nedošlo ke změně statiky a v rámci dalších pravidel, viz článek V. těchto Pravidel KZ.
4. Veškeré požadavky na provedení KZ musí být uplatněny a uzavřeny nejpozději v termínech harmonogramu výstavby dle článku III. těchto Pravidel a dle popsaného postupu dle článku VI. těchto Pravidel KZ.
5. Schůzky s Manažerem KZ probíhají v prostorách Zákaznického centra Developera, schůzky s Dodavatelem KZ probíhají v clientském centru Dodavatele KZ, viz článek VI. těchto Pravidel KZ. V rámci služeb Dodavatele KZ je možná i spolupráce s interiérovým architektem Dodavatele KZ. Konzultace interiérového architekta s Budoucímu kupujícímu a případné architektonické návrhy jsou placené služby nad rámec 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 IV. těchto Pravidel KZ.

II. Typy clientských změn

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

- KZ 1 výběr standardních a nadstandardních materiálů z nabídky Developera
- KZ 2 výběr nadstandardních materiálů u vybraných Smluvních dodavatelů
- KZ 3 změna instalací – změna vyžadující změnu projektové dokumentace
- KZ 4 změna dispozice – změna vyžadující změnu projektové dokumentace

KZ 1 výběr standardních a nadstandardních materiálů z nabídky Developera

Výběr z materiálů zařazených do standardního provedení, případně do nadstandardního příplatkového provedení z nabídky Developera. Jedná se především o kombinaci různých barev standardních materiálů bez dopadu do množství (výměry, počtů) a způsobu montáže, provedení nebo do dispozičního řešení jednotky a vnitřních instalací v jednotce. Jedná se o výběr standardních a nadstandardních obkladů, dlažeb, podlahových krytin, vnitřních dveří (bez změny velikosti dveřního otvoru a směru otevírání dveřních křídel), vnitřního krytí vstupních dveří a koncových prvků (zásuvek a vypínačů) elektroinstalace.

Klientský poplatek za zpracování dokumentace KZ 1: 0,- Kč

KZ 2 výběr nadstandardních materiálů u vybraných Smluvních dodavatelů

KZ 2 zahrnuje změny standardního vybavení bez zásahu do dispozičního řešení a vnitřních instalací, tzn. záměna standardního vybavení za nadstandardní, nebo výběr standardního vybavení v nestandardním (větším, či menším) rozsahu, nevyžadující konzultaci s projektantem. Jedná se o změny obkladů, dlažeb, zařizovacích předmětů, vodovodních armatur (bez změny instalací a rozvodů), podlahových krytin (bez změny podkladové vrstvy a případná změna tloušťky podlahové krytiny je ošetřena vyrovnávací stěrkou nebo vyšší podložkou), vnitřních dveří (bez změny velikosti dveřního otvoru a směru otevírání dveřních křídel) a kompletace elektro (typy zásuvek, vypínačů a svítidel bez změny rozvodů instalací). Jednání o těchto změnách probíhá ve vzorkovnách níže uvedených dodavatelů.

Klientský poplatek za zpracování dokumentace KZ 2: 10.000,- Kč (+DPH)
Záloha na provedení KZ 2: 100% ceny (+DPH)

KZ 3 změna instalací

KZ3 zahrnuje změny umístění a počtu zařizovacích předmětů, vývodů vody a kanalizace, změny s dopadem do vzduchotechniky, klimatizace, rekuperace a topení, změny kabeláží, vývodů a koncových prvků elektroinstalací silnoproudu a slaboproudu. Dále změny tloušťky podlahových krytin s dopadem na změnu tloušťky podkladové vrstvy, změny otáčení interiérových dveří, změny rozsahu instalačních přízdívek v koupelnách, na WC a v kuchyňských koutech a změny SDK podhledů.

Klientský poplatek za zpracování dokumentace KZ 3: 19.000,- Kč (+DPH)
(poplatek zahrnuje 2 hodiny projektových prací)
Hodinová sazba projektových prací: 1.490,- Kč (+DPH)
Záloha za provedení KZ 3: 100% ceny (+DPH)

KZ 4 změna dispozice

KZ 4 zahrnuje dispoziční změny, posuny, prodloužení a zkrácení příček, realizace nových příček, zrušení příček při propojení místností, posuny, změny velikostí a přidání dveřních a jiných stavebních otvorů, osazení pouzder pro posuvné dveře.

Klientský poplatek za zpracování dokumentace KZ 4: 26.000,- Kč (+DPH)
(poplatek zahrnuje 2 hodiny projektových prací)
Hodinová sazba projektových prací: 1.490,- Kč (+DPH)
Záloha za provedení KZ 4: 100% ceny (+DPH)

2. Všeobecně ke kategoriím KZ:

- a. Poplatky a cena projekčních prací za jednotlivé kategorie KZ zahrnují veškerou osobní, telefonickou i elektronickou komunikaci Budoucího kupujícího s pracovníky Dodavatele KZ, komunikaci Dodavatele KZ s investorem, projektanty, zástupci vzorkoven Smluvních dodavatelů standardního a nadstandardního vybavení a generálního zhotovitele (dále jen GZ). Zahrnují také náklady za účast Dodavatele KZ na kontrolních dnech stavby a technické prohlídky na stavbě. Dále zahrnují zpracování výřezů projektové dokumentace dané bytové jednotky a zakreslení všech změn do jednotlivých výkresů profesí. Dále zahrnují provedení výkazů výměr, výpočtů a odpočtů prací, materiálů a montáží a jejich rekapitulaci a dále kompletaci a tisk kompletní dokumentace KZ a její předání v požadovaných počtech výtisků Developerovi, zástupcům GZ a technickému doзору.
- b. Klientská změna v kategorii KZ 4 v sobě zahrnuje i zpracování nižší kategorie KZ 3. V případě nutného dodržení termínů stavby a tím uzavření vyšší kategorie KZ dříve, uzavře Manažer KZ s Budoucím kupujícím na jednotlivé kategorie samostatné Rekapitulace KZ a Dodatek SOSB, a to za jeden poplatek KZ. V případě, že Budoucí kupující po uzavření klientské změny požaduje realizaci druhé a další klientské změny v jedné kategorii KZ, hradí Budoucí kupující další poplatek za každou další požadovanou KZ v této kategorii. Poplatek za kategorii KZ 2 Budoucí kupující hradí v případě nadstandardního vybavení vždy, i v případě souběžného zpracování vyšších kategorií KZ 3 nebo KZ 4. V tomto případě se poplatky KZ 2 a nejvyšší požadovaná KZ 3 nebo KZ 4 počítají.
- c. Klientská změna nemůže zahrnovat odpočet standardního materiálu bez dodávky nového, tedy dodání bytové jednotky pouze s uzavíracím nátěrem bez finálních podlah, obkladů a dlažeb, zařizovacích předmětů a dveří.
- d. V případě, že odpočet by byl vyšší než připočet v rámci klientské změny, je klientská změna pro Budoucího kupujícího za 0,- Kč, odpočet se neprovádí.

III. Termíny klientských změn

1. Pro plynulou a bezproblémovou realizaci požadavků na KZ je nutné dodržovat harmonogram výstavby. Na základě harmonogramu výstavby jsou určeny nejzazší možné termíny objednávky a uzavření klientských změn po termínových sekcích, které korespondují s jednotlivými kategoriemi KZ. Objednávkou se rozumí předání všech požadavků klientských změn Manažerovi KZ, resp. Dodavateli KZ. Uzavřením se rozumí podepsání Dodatku k SOSB, viz čl.VI. těchto Pravidel KZ.

Termínová sekce 1 – kategorie KZ 4 termín nahlášení a uzavření bude doplněn dle harmonogramu výstavby v klientském portálu <https://moje.jrd.cz/>

Termínová sekce 2 – kategorie KZ 3 termín nahlášení a uzavření bude doplněn dle harmonogramu výstavby v klientském portálu <https://moje.jrd.cz/>

Termínová sekce 3 – kategorie KZ 1 a 2 termín nahlášení a uzavření bude doplněn dle harmonogramu výstavby v klientském portálu <https://moje.jrd.cz/>

2. Při nedodržení těchto termínů není možné KZ realizovat viz odst. 4 článku V. těchto Pravidel KZ a Manažer KZ / Dodavatel KZ má právo na odmítnutí požadavku KZ a dokumentaci KZ dále nezpracovávat.

IV. Smluvní dodavatelé

1. Smluvním dodavatelem obkladů, dlažeb, zařizovacích předmětů, sanitární techniky, baterií a nadstandardních koupelnových těles je společnost **Koupelny Ptáček**. V případě požadavku Budoucího kupujícího na výběr nadstandardního vybavení koupelen bude výběr probíhat ve vzorkovně:

Koupelny Ptáček

Poděbradská 1020/30, 190 00, Praha 9 – Vysočany

kontaktní osoba: Daniel Havlíček, +420 601 327 521, daniel.havlicek@ptacek.cz

2. Smluvním dodavatelem vnitřních dveří je společnost SAPELI Development. V případě požadavku Budoucího kupujícího na výběr nadstandardních vnitřních dveří bude výběr probíhat ve vzorkovně:

SAPELI Development

Šafránkova 1, 155 00, Praha – Stodůlky

kontaktní osoba: Jana Bažantová, +420 728 600 023, bazantova@development-sapeli.cz

3. Smluvním dodavatelem podlahových krytin je společnost **Soliter Parket**. V případě požadavku Budoucího kupujícího na výběr nadstandardních podlahových krytin bude výběr probíhat ve vzorkovně:

Soliter Parket

Heinemannova 4, 160 00, Praha 6

kontaktní osoba: Jitka Kramlová, +420 775 333 114, info@soliter-parket.cz

4. S těmito Smluvními dodavateli jsou dohodnuty jednotlivé materiály standardního vybavení. Vzorky, technické listy, nebo katalogy standardního vybavení je možnost vidět v prostorech vzorkovny Manažera KZ, Dodavatele KZ a ve vzorkovnách smluvních dodavatelů.
5. Termín schůzky pro výběr nadstandardních i standardních materiálů ve vzorkovnách Smluvních dodavatelů musí být vždy dopředu dojednán prostřednictvím kontaktní osoby.

V. 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 bytové jednotky. Není povoleno zasahovat do obvodových a nosných konstrukcí domu, 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 a měnit požárně bezpečnostní řešení stavby.
4. Předmětem KZ nemohou být změny, které by mohly ohrozit včasné dokončení stavby a termín kolaudace anebo předání jednotlivých jednotek ostatním klientům.
5. Není povoleno individuální dodání jakéhokoli materiálu Budoucím kupujícím s požadavkem jeho instalace. Budoucí kupující si vybírá pouze z materiálů dodávaných Smluvními dodavateli stanovenými v článku IV. těchto Pravidel KZ.

6. Předmětem KZ nemohou být změny zhoršující akustické parametry objektu, zejména mezibytových stěn.

VI. Postup klientských změn

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

Zákaznické centrum Developera:

Korunní 810/104

101 00 Praha 10 – Vinohrady

Kontaktní údaje pro sjednání osobní schůzky:

Recepce JRD: +420 777 889 955 (budete přepojeni na Zákaznické centrum), email: info@jrd.cz

Schůzku je nutné dohodnout předem.

2. Manažer KZ seznámí Budoucího kupujícího s procesem klientských změn a s nabídkou materiálů kategorie KZ1. Pokud Budoucímu kupujícímu nabídka materiálů v kategorii KZ 1 vyhovuje a zároveň nemá v úmyslu využít možnosti klientských změn v kategoriích KZ 2, KZ 3 nebo KZ 4, dojde mezi Budoucím kupujícím a Developerem ke sjednání a podpisu **Dodatku k SOSB**, který bude zahrnovat daný výběr materiálů. Po podpisu Dodatku k SOSB následují kroky uvedené v bodech č. 13., 14. a 15. tohoto Postupu klientských změn.
3. Projednání případných klientských změn kategorie KZ 2, KZ 3 a KZ 4 probíhá v klientském centru Dodavatele KZ.

Klientské centrum Dodavatele KZ:

Bude oznámeno po zahájení procesu KZ

Kontaktní osoba Dodavatele KZ:

Bude oznámeno po zahájení procesu KZ

Schůzku je nutné dohodnout předem.

4. Požadavky a projednání požadovaných KZ je nutné vznést s dostatečným předstihem Manažerovi KZ, resp. Dodavateli KZ a potvrdit podpisem **Objednávku KZ**, nejpozději však v termínech stanovených harmonogramem, viz článek III. těchto Pravidel KZ.
5. Po podpisu Objednávky KZ vystaví Dodavatel KZ fakturu na jednorázový nevratný poplatek za zpracování KZ a případné projektové práce. Platba bude Budoucím kupujícím provedena na účet Dodavatele KZ, a to do 7 dnů od vystavení faktury.
6. Ke zpracování dokumentace klientské změny dojde až po úhradě jednorázového nevratného poplatku dle Objednávky KZ na účet Dodavatele KZ.
7. Po úhradě poplatku (úhradou se rozumí připsání odpovídající částky na účet Dodavatele KZ) bude do 2-3 týdnů, podle typu a složitosti KZ, Budoucímu kupujícímu předložena změnová dokumentace (stavební půdorys a výkres instalací) – kategorie KZ 3, KZ 4. Budoucí kupující má na odsouhlasení změnové dokumentace 7 dní od předložení.
8. Po odsouhlasení změnové dokumentace Budoucím kupujícím bude projektantem dopracována kompletní změnová projektová dokumentace, která bude předložena dodavateli stavby k ocenění. Ocenění klientské změny zpracované ve změnové projektové dokumentaci bude provedeno dle Ceníku klientských změn (balíčkové ceny) a dle položkového Ceníku víceprací klientských změn dodavatele stavby. Ocenění KZ dle odsouhlasené změnové dokumentace bude

Budoucímu kupujícímu předloženo do 3 týdnů v **Rekapitulaci KZ**. Budoucí kupující má na odsouhlasení ocenění KZ a podpis Rekapitulace KZ 7 dní od předložení.

9. Po prvních jednáních s Dodavatelem KZ a zadání požadavků KZ je nutné provést i výběr vybavení příslušné bytové jednotky u Smluvních dodavatelů, tedy KZ kategorie KZ 1 a KZ 2. V případě klientských požadavků na standardní, variantní standardní a nadstandardní vybavení koupelny, je nutné sjednat si schůzku u Smluvního dodavatele koupelen zároveň se zadáním požadavků s Dodavatelem KZ. Je potřeba brát v potaz, že zpracování kompletní dokumentace koupelen (vizualizace, spárořezy obkladů a dlažeb a ocenění) trvá dle složitosti 4-5 týdnů. Budoucí kupující má nárok na zpracování 1 vizualizace a její 1 opravy v rámci servisu studie. Každá další úprava je studiem účtována poplatkem. Následně je nutné sjednat si schůzky ohledně výběru standardního / nadstandardního vybavení vnitřních a vstupních dveří a podlah. U těchto dodavatelů je dokumentace (soupis a případné ocenění) zpravidla zpracována do 2 týdnů. Specifikaci s cenovou kalkulací dodávky a montáže Budoucí kupující u Smluvních dodavatelů potvrdí podpisem **Krycího listu KZ**. Uzavření, tedy podpis Krycích listů je nutné provést do 6 týdnů od uzavření Objednávky KZ, nejpozději však do termínu dle termínových sekcí v odstavci III. Termíny klientských změn. Podepsaný Krycí list s kompletní dokumentací následně Smluvní dodavatelé zasílají elektronicky Dodavateli KZ. V případě požadavku standardního vybavení koupelny, podlah a dveří je možné toto projednat přímo i s Dodavatelem KZ. Zajištění Krycího listu pak provede Dodavatel KZ. Ocenění KZ dle Krycích listů bude Budoucímu kupujícímu v **Rekapitulaci KZ** předloženo k odsouhlasení po obdržení všech Krycích listů do 6 až 7 týdnů od uzavření Objednávky.
10. Ocenění materiálů a montáží standardního a nadstandardního vybavení provede zástupce Smluvního dodavatele dle svých ceníků, které jsou shodné s ostatními ceníky dodavatele a s odpočty standardních materiálů dle dohodnutých odpočtových cen. Do ocenění není možné zahrnout případné slevové akce Smluvních dodavatelů. K cenám nadstandardního vybavení je účtována koordinační a režijní přírážka dodavatele stavby.
11. Do 7 týdnů od uzavření Objednávky, po odsouhlasení Rekapitulace KZ (tj. odsouhlasení ocenění realizace stavby a standardního a nadstandardního vybavení) bude Dodavatelem KZ vyhotoven **Dodatek k SOSB**, který bude obsahovat Rekapitulaci KZ s kompletní dokumentací KZ, s kompletním oceněním a Krycími listy Smluvních dodavatelů a jejich dokumentací. Uzavření a požadavek realizace KZ je nutné potvrdit podpisem Dodatku SOSB do 7 dní od předložení, nejpozději však v termínech stanovených harmonogramem, viz článek III. těchto Pravidel KZ. Pro vyloučení nejasností je nutné parafovat klientem změnovou projektovou dokumentaci, která je součástí Dodatku k SOSB.
12. V případě, že bude nutné dříve uzavřít dokumentaci KZ kategorie KZ 3 nebo KZ 4 z důvodů dodržení termínů harmonogramu výstavby, bude Dodavatelem KZ zpracováno více Rekapitulací KZ a více Dodatků k SOSB.
13. Po podpisu Dodatku k SOSB vystaví Developer zálohovou fakturu na cenu realizace KZ. Platba bude Budoucím kupujícím provedena na účet Developera, a to do 7 dnů od vystavení faktury.
14. K realizaci klientské změny dojde až po úhradě zálohy ve výši 100% ceny za dodávku a provedení KZ dle Dodatku k SOSB na účet Developera.
15. Po úhradě ceny za dodávku a provedení KZ (úhradou se rozumí připsání odpovídající částky na účet Developera) dle Dodatku k SOSB předá Dodavatel KZ kompletní dokumentaci KZ dodavateli stavby k realizaci.
16. Pokud Budoucí kupující neodsouhlasí Rekapitulaci KZ, nepodepíše Dodatek k SOSB do stanovených termínů, nebo neuhradí částky dle podepsaného Dodatku k SOSB za provedení KZ do dne splatnosti, poplatek za zpracování KZ a projektové práce dle Objednávky KZ propadne na

úhradu nákladů spojených s přípravou Rekapitulace KZ a dokumentace pro provedení KZ, a KZ nebude realizována. Tento postup je považován za odstoupení od klientské změny a bytová jednotka bude provedena ve standardu dle určení Developera.

17. Pokud dojde v průběhu výstavby k odstoupení Budoucího kupujícího od smluvního vztahu, Budoucí kupující nemá právo na vrácení úhrad za sjednané a již provedené úpravy v rámci KZ. Developer má dále právo na úhradu nákladů spojených s uvedením bytové jednotky do původního stavu. Prostavěnost a s ní související náklady Developera budou z kalkulovány ke dni účinnosti odstoupení.
18. 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 Dodavatel KZ a Developer právo provedení takové KZ odmítnout. Pokud bude i v případě opožděného podání Budoucího kupujícího žádost o KZ přijata, tzn., že Dodavatel KZ zpracuje dokumentaci KZ a Developer a dodavatel stavby umožní provedení, může být poplatek za zpracování KZ navýšen až o 50 %. Do cen za provedení KZ budou dále zahrnuty případné vícenáklady spojené se zdržením prací v dané bytové jednotce a s případným vybouráním nebo demontáží již zhotovených prvků, konstrukcí apod.
19. Každou nově požadovanou KZ, kterou bude nutno řešit další Rekapitulací KZ, je nutno považovat za další samostatnou KZ, na kterou se bude opět vztahovat postup dle těchto Pravidel KZ, a to včetně nároků na poplatek za její zpracování apod.
20. Pokud Budoucí kupující ani po vyzvání nesjedná výběr materiálů v kategorii KZ 1, provede tento výběr Developer a jednotka bude dokončena ve standardním provedení.
21. Developer si vyhrazuje právo i bez předchozího upozornění upravit, rozšířit anebo aktualizovat tato Pravidla KZ. Aktuální znění těchto Pravidel KZ bude k dispozici k nahlédnutí v pracovišti Manažera KZ a Dodavatele KZ.
22. Developer si vyhrazuje právo změny standardního vybavení v případě zrušení výroby daného materiálu. V takovémto případě bude Developerem vybrán jiný materiál v podobné kvalitě a podobného designu. O takovéto změně bude Budoucí kupující Developerem informován.

Plná moc

společnost

Rezidence Silurská s.r.o., IČO: 090 75 470, se sídlem Korunní 810/104, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 330401 (dále jen „**zmocnitel**“)

zmocňuje tímto

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

ke všem právním jednáním jménem zmocnitele souvisejícím s prodejem jednotek, které vzniknou výstavbou obytného komplexu nazvaného „Rezidence Terra Barrandov“ a realizovaného zmocnitelem mj. na pozemcích parc. č. 963/32, 963/33, 963/49, 964/22, 964/180, 964/187 a 964/188 v k.ú. Hlubočepy, 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, na základě kterých bude zřízeno zástavní právo a případně také právo zákazu zcizení a zatížení a/nebo též další omezení k jednotkám a dále k podpisu a podání návrhu na vklad zástavního práva a případných dalších omezení do katastru nemovitostí a zastupovat zmocnitele v řízení před příslušným katastrálním úřadem;
- k podpisu kupních smluv na prodej jednotek a k podpisu návrhů na vklad vlastnického práva k jednotkám ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí;
- k podpisu smluv o zřízení věcných břemen a dalším zatížením k pozemkům a jednotkám;
- k podpisu a podání návrhu na vklad prohlášení vlastníka vymezující jednotky;
- k zastupování ve všech řízeních týkajících se výše uvedených jednotek a pozemků, zejména v řízeních o vkladu práv do katastru nemovitostí;
- sjednávat a uzavírat smlouvy o úschově kupní ceny jednotky nebo její části s bankami, notáři a advokáty;
- jakož i dalším jednáním potřebným ve věci prodeje jednotek výslovně neuvedeným v této plné moci.

Za výše uvedeným účelem je zmocněnec oprávněn zastupovat zmocnitele a činit jeho jménem všechny právní jednání související se shora uvedeným účelem plné moci. Zmocněnec je oprávněn bez omezení přejímat doručenou poštu, podepisovat, podávat návrhy a žádosti a nabídky, spolu s oprávněním je odvolávat, vymáhat nároky a uznávat je, přijímat plnění, uznávat je 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 24.2.2025

.....
Rezidence Silurská s.r.o.
Ing. Jan Turek, jednatel

.....
Rezidence Silurská s.r.o.
David Hort, jednatel

Plnou moc přijímám.

.....
Michaela Lukander

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu č. 22407/368/2025

Mgr. Karolína Tábořská, ev. č. ČAK 20830, se sídlem Olšanská 2898/4e, 130 00 Praha.

Prohlašuji, že **David Hort**, nar. 27.10.1989 v Třebíči, okr. Třebíč, bytem Za Strašnickou vozovnou č.p. 3438/20, Praha 10 – Strašnice, Praha, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 218048514, že tuto listinu ve 3 vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal

V Praze dne 20.2.2025



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu č. 20005/94/2025

JUDr. Markéta Škorová, ev. č. ČAK 19646, se sídlem Gollové 1289/1, 15200 Praha

Prohlašuji, že **Jan Turek**, nar. 26.11.1976 v Jindřichově Hradci, okr. Jindřichův Hradec, bytem Na Výsluní č.p. 3388/43, Praha 10 – Strašnice, Praha, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 210078730, že tuto listinu ve 3 vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze dne 24.2.2025

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu č. 22407/369/2025

Mgr. Karolína Tábořská, ev. č. ČAK 20830, se sídlem Olšanská 2898/4e, 130 00 Praha.

Prohlašuji, že **Michaela Lukander**, nar. 27.11.1971 ve Slavičíně, okr. Zlín, bytem V Zahradách č.p. 800, Dolní Břežany, okr. Praha – západ, jejíž totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 217757861, že tuto listinu ve 3 vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsala.

V Praze dne 24.2.2025

