

# SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

**SKANSKA**

**ČÍSLO:** .....

## Smluvní strany

Společnost

**Skanska Residential a. s.,**

sídlem: Křižíkova 682/34a, Praha 8 Karlín, 186 00, Česká republika,

IČO: 024 45 344,

DIČ: CZ 699 004 845,

ID datové schránky: wx58zau,

bankovní spojení: ING Bank N. V.,

číslo účtu: 1000568805/3500,

zastoupena na základě pověření: **Lukáš Maděra a Šárka Plechatá / Lucie Huňová**

(NELZE VKLÁDAT HOTOVOST)

kontaktní email: .....@skanska.cz,

Skanska Residential a. s. je zapsána ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 19 527.

(dále jen: „**Budoucí prodávající**“)

a

Paní, Pan, Manželé

.....  
rodné číslo: .....,

trvale bytem: .....,

kontakt: .....,

bankovní spojení: .....,

číslo účtu: .....,

státní občanství: .....,

rodinný stav: .....,

adresa pro doručování: .....,

ideální spoluvlastnický podíl o velikosti: .....,

(dále společně jen: „**Budoucí kupující**“)

uzavírají níže uvedeného dne spolu tuto smlouvu o budoucí smlouvě kupní.

## 1. Úvodní ustanovení

- 1.1 Budoucí prodávající je společnost podnikající mimo jiné jako rezidenční developer v oblasti bytové výstavby a vykonává své podnikatelské aktivity v souladu s obecně závaznými právními předpisy a normami, při zachování morálních standardů a dodržování zásad obchodní etiky. Budoucí prodávající, který je držitelem certifikací ISO 14001 a ISO 45001, snižuje dopady své činnosti na životní prostředí a zároveň aplikuje opatření vedoucí ke zvyšování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci svých zaměstnanců.
- 1.2 Dle stavební dokumentace pro společné povolení, zpracované ....., se sídlem ....., vystaví Budoucí prodávající na pozemcích....., vše v katastrálním území....., resp. na pozemcích, které vzniknou rozdělením či sloučením těchto pozemků, bytový dům, který bude součástí zastavěného pozemku a dále vzniknou též pozemky funkčně související s provozem a správou bytového domu (dále společně jen: „**Pozemek**“). Bytový dům je vedený pod obchodním názvem ..... (dále jen: „**Budova**“), který je součástí projektu vedeného pod obchodním názvem....., nové rezidenční čtvrti s bytovými domy (dále jen: „**Areál**“). Pod pojmem „**Nemovitá věc**“ je v této smlouvě označen Pozemek, jehož součástí je Budova, včetně pozemků funkčně souvisejících.
- 1.3 Výstavba Budovy bude realizována na základě....., vydaného dne....., odborem výstavby a územního rozvoje Úřadu Městské části....., pod č.j....., které nabylo právní moci dne..... a na základě stavebního povolení, přičemž řízení k jeho vydání aktuálně probíhá.

## 2. Předmět budoucího převodu

- 2.1 Předmětem budoucí kupní smlouvy bude převod vlastnického práva k následujícím jednotkám nacházejícím se v Budově:

2.1.1 jednotka -----, zahrnující byt, v ---. nadzemním podlaží Budovy o výměře:

Typ místnosti	Výměra v m <sup>2</sup>	Poznámka

- včetně podílu na společných částech Nemovité věci

2.1.2 ideální spoluvlastnický podíl na jednotce (nebytovém prostoru) v Budově, která je součástí Pozemku zahrnující:

Označení	Právo výlučného užívání	Podlaží	Typ jednotky nebytového prostoru

- včetně podílu na společných částech Nemovité věci,

2.2 Velikost ideálního spoluvlastnického podílu na jednotce, zahrnující nebytový prostor společnou garáž a sklepy, bude určena poměrem plochy předmětného garážového stání a/nebo sklepu k součtu ploch všech garážových stání a sklepů v jednotce.

2.3 Schematický plán budoucího předmětu převodu a Standardní vybavení bytu jsou zahrnuty v přílohách této smlouvy.

Podíl na společných částech Nemovité věci:

- 2.4 Podíl na společných částech Nemovité věci je neoddělitelnou součástí každé jednotky a vždy přechází spolu s převodem vlastnictví příslušné jednotky. Velikost podílu na společných částech Nemovité věci je stanovena jako vzájemný poměr velikosti podlahové plochy příslušného bytu nebo nebytového prostoru k celkové ploše všech bytů a nebytových prostorů v Budově.
- 2.5 V případě převodu více jednotek (nebo spoluvlastnických podílů na nich) bude podíl na společných částech Nemovité věci určen jako souhrnný, součtem podílů příslušejících k jednotlivým převáděným jednotkám (nebo spoluvlastnickým podílům na nich).

(vše společně dále též jen: **“Předmět převodu“**).

### 3. Kupní cena

- 3.1 Budoucí prodávající a Budoucí kupující sjednali výši kupní ceny Předmětu převodu ve výši: ..... Kč (slovy: ..... korun českých), (dále jen: **„Základní cena“**)

z toho:

- 3.1.1 cena jednotky č. ....– bytu, včetně příslušného podílu na společných částech Nemovité věci:

Označení	Typ jednotky	Cena v Kč bez DPH

- 3.1.2 cena ideálního spoluvlastnického podílu na jednotce – nebytovém prostoru včetně příslušného podílu na společných částech Nemovité věci:

Označení	Právo výlučného užívání	Typ jednotky nebytového prostoru	Cena v Kč bez DPH

- 3.2 Základní cena nezahrnuje daň z přidané hodnoty, která bude Budoucím prodávajícím účtována ve výši dle zákona platného k datu uskutečnění zdanitelného plnění, tj. ke dni doručení rozhodnutí o právních účincích vkladu vlastnického práva ve prospěch Budoucího kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, případně k jinému dni určenému zákonem. V případě, že dojde ke změně zákona o DPH, bude výše jednotlivých záloh splatných v období od účinnosti této změny upravena o stanovenou sazbu této daně. V případě změny základů pro jednotlivé sazby DPH dojde ke změně ceny včetně DPH, přičemž Základní cenu bez DPH uvedenou v této smlouvě nelze bez dohody stran měnit. V případě, že dojde ke změně právních předpisů a tím i ke změně sazby daně do dne zdanitelného plnění, je Budoucí prodávající povinen případný rozdíl daně vrátit Budoucímu kupujícímu nebo Budoucí kupující povinen případný rozdíl daně zaplatit Budoucímu prodávajícímu, a to do 20 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé smluvní strany. Po zaplacení jednotlivých záloh budou na požádání vystaveny daňové doklady. Tato smlouva není daňovým dokladem.
- 3.3 Výzvu k úhradě jednotlivých záloh (tzv. zálohovou fakturu) zašle Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu elektronicky skrze tzv. Klientskou zónu. Budoucí kupující uhradí v dohodnuté lhůtě splatnosti převodním příkazem na účet Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy platby z vlastních zdrojů, resp. předá zálohovou fakturu bance k uvolnění prostředků z úvěru. Variabilním symbolem je vždy číslo zálohové faktury.
- 3.4 V uvedené kupní ceně jsou zahrnuty náklady Budoucím prodávajícím ekvivalentně a účelně vynaložené na pořízení pozemku, pozemků věcně příslušejících k pozemku a na vybudování veřejných komunikací, úprav souvisejících pozemků veřejných ploch a páteřních rozvodů technické infrastruktury (např. vodovody, kanalizace, veřejné osvětlení, apod.), jež umožňují pozdější provádění a užívání budovy a vymezených jednotek ve smyslu např. § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů, a které nejsou předmětem převodu dle této smlouvy. Tato infrastruktura včetně

souvisejících pozemků veřejných ploch bude na základě smluv o smlouvách budoucích převedena do vlastnictví obce nebo osob zajišťujících dopravní a technickou infrastrukturu území.

#### 4. Způsob úhrady kupní ceny a platební podmínky

4.1 Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující uhradí Budoucímu prodávajícímu souhrnné zálohy na kupní cenu Předmětu převodu ve výši ..... Kč vč. DPH, a to při splnění níže sjednaných podmínek:

4.1.1 První záloha na kupní cenu ve výši 100 000,00 Kč je splatná nejpozději do 5 dnů od uzavření této smlouvy./ byla uhrazena na základě smlouvy o rezervaci č..... ze dne.....

Cena bez DPH	Sazba DPH	Cena včetně DPH

4.1.2 Druhá záloha na kupní cenu ve výši ..... Kč je splatná do 14 dnů po odeslání oznámení o zahájení výstavby Budoucímu kupujícímu.

Cena bez DPH	Sazba DPH	Cena včetně DPH

4.1.3 Třetí záloha na kupní cenu ve výši .....Kč je splatná do 14 dnů po dokončení vnitřních omítek bytu. Předpokládaný termín splatnosti je 16 měsíců po odeslání oznámení o zahájení výstavby.

Cena bez DPH	Sazba DPH	Cena včetně DPH

4.1.4 Čtvrtá záloha na kupní cenu ve výši .....Kč je splatná nejpozději do 14 dnů ode dne doručení oznámení o vydání kolaudačního souhlasu/rozhodnutí na Budovu. Předpokládaný termín splatnosti je 26 měsíců po odeslání oznámení o zahájení výstavby.

Cena bez DPH	Sazba DPH	Cena včetně DPH

4.2 Část kupní ceny ve výši ..... Kč (záloha dle bodu ..... ) uhradí Budoucí kupující prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnutého bankou (dále jen „Banka“).

4.3 Budoucí prodávající pověřil zajištěním, přípravou, projednáním a zpracováním hypotečních úvěrů ve vybraných finančních institucích k financování koupě Předmětu převodu Budoucími kupujícími dle této smlouvy společnost Hyposka, s.r.o., IČ: 28409884, se sídlem Praha 10, Strašnice, Nupacká 880/3, PSČ 100 00. Tato služba je po dobu trvání této smlouvy ze strany Budoucího prodávajícího i Hyposka s.r.o. poskytována bezplatně. V rámci služeb poskytovaných Hyposka s.r.o. bude klientovi poskytnuta plná asistence při:

- schválení úvěru za zvýhodněných podmínek ve výši odpovídající částce uvedené v odstavci výše
- zajištění všech podkladů jež se vztahují k Předmětu převodu vyžadovaných Bankou pro sjednání a schválení úvěru (vč. počátečního i průběžného ocenění Předmětu převodu)
- přípravě zástavních smluv ve znění akceptovaným Budoucími prodávajícími
- podání zástavní smlouvy a uhrazení poplatku spojeného s podáním návrhu na vklad zástavního práva
- řádném a včasném čerpání úvěru v souladu s podmínkami této smlouvy tak, aby nedocházelo k prodlevě s úhradou zálohových faktur (eliminace rizika případných pokut a úroků z prodlení dle této smlouvy)
- splnění případného požadavku Banky spočívající v zajištění pojištění předmětu zástavy a vinkulaci takto vzniklého pojistného plnění ve prospěch Banky

- splnění povinnosti nejpozději do 60 dnů od zahájení výstavby předložit Budoucímu prodávajícímu na vědomí smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru

4.4 V případě, kdy Budoucí kupující k financování Předmětu převodu nevyužije služeb Hyposka, s.r.o., zavazuje se Budoucímu prodávajícímu uhradit administrativní poplatek ve výši 20.000,- Kč vč. DPH (poplatek bude splatný na základě samostatné faktury) a dále si sám a vlastním nákladem zajistit:

- schválení úvěru ve výši odpovídající částce uvedené v odstavci shora
- zajištění všech podkladů vyžadovaných bankou (včetně takových, jež se vztahují k Předmětu převodu) pro sjednání úvěru či jeho čerpání
- přípravu zástavní smlouvy tak, aby Budoucí prodávající mohl tuto uzavřít. V této souvislosti Budoucí prodávající Budoucího kupujícího výslovně upozorňuje, že k uzavření zástavní smlouvy přistoupí pouze v případě, kdy tato bude v obvyklém znění prosta podmínek pro Budoucího prodávajícího nepřijatelných, a zároveň za předpokladu, že kromě předložení uzavřené zástavní smlouvy včetně příslušným katastrálním úřadem potvrzeného návrhu na vklad zástavního práva a žádosti o čerpání úvěru Bance splní Budoucí kupující všechny podmínky stanovené Bankou pro poskytnutí úvěrových prostředků
- úhradu poplatků spojených s podáním návrhu na vklad zástavního práva
- řádné a včasné čerpání úvěru v souladu s podmínkami této smlouvy tak, aby nedocházelo k prodlevě s úhradou zálohových faktur. V této souvislosti Budoucí prodávající Budoucího kupujícího výslovně upozorňuje, že do doby dokončení vnitřních omítek Předmětu převodu nebude umožněn přístup na stavbu ani do Předmětu převodu
- splnění případného požadavku Banky spočívající v zajištění pojištění předmětu zástavy a vinkulaci takto vzniklého pojistného plnění ve prospěch Banky
- splnění povinnosti nejpozději do 60 dnů od zahájení výstavby předložit Budoucímu prodávajícímu na vědomí smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru, kde výše sjednaného úvěru bude odpovídat částce uvedené v této smlouvě. Pokud Budoucí kupující smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru nepředloží Budoucímu prodávajícímu v termínu dle předchozí věty, je Budoucí kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši první zálohy na kupní cenu dle této smlouvy. Budoucí prodávající má právo si započíst již uhrazenou první zálohu na kupní cenu na tuto smluvní pokutu.

## 5. Podmínky pro sjednání změny na Předmětu převodu

5.1 Protože předmět budoucí kupní smlouvy bude Budoucím prodávajícím teprve zhotovován, má Budoucí kupující právo požadovat jeho změny spočívající v nadstandardním vybavení jednotky, případně dohodnuté dispoziční změny uvnitř jednotky. Jedná se o tzv. klientské změny, jejichž sjednávání má svá pevná pravidla, která jsou uvedena v příloze této smlouvy. Na základě odsouhlasení rozsahu a ceny klientské změny Budoucím kupujícím bude mezi smluvními stranami uzavřen dodatek, jehož vzorové znění tvoří přílohu této smlouvy.

## 6. Povinnosti smluvních stran

6.1 Budoucí prodávající nejpozději po dokončení stropu nad posledním nadzemním podlažím podá na příslušný katastrální úřad Prohlášení o rozdělení práva k pozemku, na vlastnické právo k rozestavěným jednotkám. Následně dochází ke vzniku Společenství vlastníků (dále též „SVJ“), a to zápisem do příslušného Rejstříku společenství vlastníků jednotek v souladu se zákonem č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, v platném znění.

6.2 Kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Předmětu převodu uvedenému v této smlouvě (dále jen „Kupní smlouva“) se strany zavazují uzavřít nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy bude příslušnému katastrálnímu úřadu podán návrh na vklad Prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku, jehož součástí je dům, na vlastnické právo k dokončeným jednotkám (změna původního prohlášení v návaznosti na kolaudační souhlas/rozhodnutí) do katastru nemovitostí (dále jen „Prohlášení vlastníka

domu“), přičemž podmínkou uzavření Kupní smlouvy je úhrada celé kupní ceny ve výši a způsobem uvedeným v této smlouvě včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení. V případě, že Budoucí kupující bude hradit část kupní ceny formou hypotečního úvěru je podmínkou uzavření Kupní smlouvy rovněž uzavření smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru Budoucím kupujícím a smlouvy o zřízení zástavního práva k Předmětu převodu ve prospěch úvěrující Banky.

- 6.3 Kupní smlouva bude uzavřena ve znění uvedeném v příloze této smlouvy v souladu s právními předpisy platnými a účinnými ke dni jejího uzavření, přičemž k dnešnímu dni dosud neznámé údaje budou doplněny v souladu s Prohlášením vlastníka domu, ve znění platném ke dni kolaudace Budovy tak, aby splňovala náležitosti stanovené zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Občanský zákoník“).
- 6.4 Smluvní strany výslovně sjednávají, že vyobrazení převáděných Nemovitých věcí a jednotek v propagačních materiálech a komerční dokumentaci Budoucího prodávajícího je pouze informativní a nemusí být beze zbytku dodrženo (přesné barevné odstíny, umístění vybavení, které není Předmětem převodu, umístění zeleně, členění oken apod.).
- 6.5 Smluvní strany se dohodly, že skutečná celková výměra podlahové plochy převáděného bytu (tj. včetně stěn, sloupů, příček atd. dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím v platném znění), se může odchylovat od součtu výměr podlahových ploch uvedených v této smlouvě o +/- 3 % (měřeno ve výši 15 cm nad úroveň podlahy), přičemž takové odchylky nemají vliv na sjednanou Základní cenu. Dílčí změny ve skutečné podlahové ploše předmětného bytu však nesmí ovlivnit počet ani účel jednotlivých místností. Dojde-li ke změně výměry podlahové plochy bytu na základě klientských změn objednaných Budoucím kupujícím v souladu s touto smlouvou, toto ujednání neplatí. V případě překročení výše uvedené toleranční odchylky dojde k úpravě kupní ceny bytu. Úprava kupní ceny bytu bude vypočítána dle průměrné ceny za metr čtvereční převáděného bytu vynásobené rozdílem mezi skutečnou odchylkou a odchylkou toleranční v metrech čtverečních.
- 6.6 Z důvodu zkrácení doby doručování a šetrnému přístupu k životnímu prostředí se smluvní strany výslovně dohodly na používání elektronické komunikace prostřednictvím portálu tzv. Klientské zóny. Popis Klientské zóny je uveden v uživatelském manuálu, který tvoří přílohu této smlouvy a je též dostupný na stránkách <https://konecne.doma.skanska.cz>. Po registraci do Klientské zóny bude mít Budoucí kupující neomezený přístup ke svým smlouvám, zálohovým fakturám a dalším dokumentům a informacím, které se vztahují k jeho budoucímu Předmětu převodu.
- 6.7 Na výzvu Budoucího prodávajícího a v čase stanoveném Budoucím prodávajícím bude mít Budoucí kupující možnost navštívit stavbu Budovy (při dodržení zásad bezpečnosti a ochrany zdraví dle standardů Budoucího prodávajícího), a to v rozsahu:
- 1x po dokončení vnitřních omítek Předmětu převodu
- 1x při tzv. inspekční prohlídce, prováděné za účelem kontroly dokončeného Předmětu převodu, jak je blíže popsáno dále v této smlouvě
- 6.8 Budoucí prodávající zajistí před protokolárním předáním Předmětu převodu montáž elektroměru. Budoucí kupující se zavazuje při převzetí Předmětu převodu podepsat Žádost o změnu odběratele elektrické energie, kterou mu předloží Budoucí prodávající. Budoucí prodávající tuto žádost předá bez zbytečného odkladu příslušnému dodavateli elektrické energie.

## 7. Závazky Budoucího prodávajícího

- 7.1 Při výstavbě se Budoucí prodávající zavazuje postupovat v souladu se závazky obsaženými v této smlouvě a tak, aby Budova byla dokončena v souladu s harmonogramem prací do 25 měsíců od

zahájení výstavby. Termínem dokončení se rozumí datum podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu/rozhodnutí příslušnému stavebnímu úřadu.

- 7.2 Zahájení výstavby je předpokládáno ve lhůtě do 31.12.2024. O termínu zahájení výstavby se Budoucí prodávající zavazuje písemně informovat Budoucího kupujícího. V případě, že Budoucí prodávající neodešle Budoucímu kupujícímu písemné oznámení o zahájení výstavby nejpozději do 31.1.2025, jsou obě smluvní strany oprávněny od této smlouvy nejpozději do 28.2.2025 odstoupit, a to bez uplatnění jakýchkoliv sankcí či úroků. Odstoupení musí být odesláno písemně, doporučenou poštou na adresu druhé smluvní strany. V případě takového odstoupení je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu již poskytnuté zálohy na účet Budoucího kupujícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 20 dnů od doručení odstoupení.
- 7.3 V případě nedokončení výstavby Budovy Budoucí prodávajícím ani do 6 měsíců po uplynutí shora uvedené lhůty má Budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit. V případě takového odstoupení je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu již poskytnuté zálohy na účet určený Budoucímu kupujícímu, a to nejpozději do 20 dnů od doručení odstoupení.
- 7.4 Budoucí prodávající je povinen výstavbu realizovat v souladu se stavební dokumentací pro společné povolení, kterou je oprávněn upravovat a v souladu se závaznými technickými normami, platnými a účinnými v době vydání společného povolení.
- 7.5 Při provedení vlastního Předmětu převodu se Budoucí prodávající zavazuje použít materiály, výrobky a zařízení kvalitativně odpovídající standardu specifikovanému ve standardním vybavení bytu, tvořícím přílohu této smlouvy. Standard popsany touto smlouvou, resp. v příloze této smlouvy, včetně uvedených výrobců má informativní charakter a Budoucí prodávající je oprávněn se od těchto standardů v nezbytných případech v nezbytném rozsahu za předpokladu zachování minimálně stejných příp. vyšších standardů použitých materiálů a za předpokladu zachování užitných vlastností bytu v plném rozsahu odchýlit, aniž by tato odchylka vyvolávala změnu nebo měla vliv na platnost kteréhokoliv ustanovení této smlouvy. Standard popsany touto smlouvou má přednost před standardem zpracovaným ve stavební dokumentaci.
- 7.6 V případě, že bude Předmět převodu, při zachování veškerých kvalitativních parametrů (výměra, počet místností apod.), v kolaudačním souhlasu/rozhodnutí označen jinak, než je uvedeno v cenících Budoucího prodávajícího anebo v této smlouvě (např. 1+1 místo uváděných 2+kk), bude Budoucí prodávající nadále používat označení v souladu s platným kolaudačním souhlasem/rozhodnutím (v Prohlášení vlastníka domu, v Kupní smlouvě apod.).
- 7.7 Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu na převáděné jednotky prodlouženou záruku, která začne běžet ode dne předání Předmětu převodu straně Budoucí kupující do užívání s výjimkou záruční doby na společné části Budovy, která začíná běžet ode dne předání první jednotky v Budově osobě odlišné od Budoucího prodávajícího. Záruční doba v délce 36 měsíců se bude vztahovat na montážní a stavební práce v Budově. Záruční doba na kompletní skladbu střešního souvrství je 5 let (s výjimkou zeleně na střeších, jejíž délku záruky upravuje reklamační řád Budoucího prodávajícího). U výrobků a zařízení pro vybavení Předmětu převodu bude poskytnuta záruční doba v délce 24 měsíců ode dne předání Předmětu převodu straně Budoucí kupující do užívání. Práva z odpovědnosti za vady nebude možné uplatnit, pokud bude vada těchto výrobků a zařízení způsobena neodborným zásahem nebo nečinností Budoucího kupujícího či třetí osoby, zejména pokud vznikne v rozporu s pokyny stanovenými v manuálu uživatele jednotek, případně bude způsobena tím, že servisní práce v domě nebude provádět odborná servisní organizace. Nedílnou součástí Kupní smlouvy bude reklamační řád Budoucího prodávajícího, který bude upravovat podmínky uplatňování práv z vadného plnění.

## 8. Závazky Budoucího kupujícího

- 8.1 Budoucí kupující je povinen převzít protokolárně Předmět převodu do 10 dnů po výzvě Budoucího prodávajícího učiněné ve lhůtě stanovené pro předání, jestliže při předávání nebudou zjištěny žádné vady bránící řádnému a bezpečnému užívání Předmětu převodu. Případné drobné vady nebránící užívání Předmětu převodu zjištěné při převzetí budou uvedeny v předávacím protokolu zároveň se lhůtou pro jejich odstranění Budoucím prodávajícím. Před faktickým podpisem Kupní smlouvy bude mít Budoucí kupující možnost navštívit Předmět převodu na tzv. inspekční prohlídce, kde budou případné závady zaznamenány do inspekčního protokolu s tím, že budou neprodleně odstraněny, zpravidla do dne protokolárního předání Předmětu převodu.
- 8.2 Budoucí kupující bere na vědomí, že v okolí Předmětu převodu bude probíhat další výstavba realizovaná Budoucím prodávajícím. Budoucí kupující se zavazuje nečinit jakékoliv kroky, které by omezovaly či bránily další výstavbě, kterou bude Budoucí prodávající v souladu s aktuálním stavem a budoucím vývojem územního plánu v dané lokalitě kdykoliv provádět, popřípadě o kterou bude v souladu s aktuálním stavem a budoucím vývojem územního plánu v dané lokalitě v okolí Předmětu převodu usilovat. Zejména se Budoucí kupující zavazuje nečinit v rámci územního či stavebního řízení probíhající v souvislosti s citovanou výstavbou Budoucího prodávajícího žádná jednání směřující k úplnému či částečnému zmaření záměru stavebníka v daném řízení a též se zavazuje, na vyžádání, poskytnout Budoucímu prodávajícímu přiměřenou součinnost a udělit souhlasy nezbytné k další výstavbě. Obě strany potvrzují, že si jsou vědomy skutečnosti, že Budoucí prodávající by tuto smlouvu neuzavřel, pokud by věděl, že Budoucí kupující v budoucnu poruší kteroukoliv povinnost či ujištění dle tohoto odstavce. S ohledem na toto ustanovení smlouvy se sjednává, že pokud Budoucí kupující poruší jakoukoliv povinnost sjednanou v tomto odstavci, je Budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit, a to z důvodů na straně Budoucího kupujícího, který ponese v takovém případě všechny náklady a škody s tím spojené. Stejně ujednání bude obsaženo i v Kupní smlouvě.
- 8.3 Do doby uzavření Kupní smlouvy není Budoucí kupující oprávněn provádět na Předmětu převodu žádné úpravy, pokud nebude dohodnuto jinak.
- 8.4 Do doby uzavření Kupní smlouvy není Budoucí kupující oprávněn nakládat s Předmětem převodu jako prostředkem k realitní a zprostředkovatelské činnosti za účelem získání majetkového prospěchu.
- 8.5 Budoucí kupující není oprávněn převést svá práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu.
- 8.6 Povinnosti spojené se vznikem vlastnického práva k Předmětu převodu:
- 8.6.1 vznikem vlastnického práva k Předmětu převodu vzniká vlastníku Předmětu převodu povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, se kterými byl seznámen a které měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do Předmětu převodu. Jedná se zejména o následující povinnosti:
- nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem Předmětu převodu, oznámit tuto skutečnost včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“). To platí obdobně i v případě změny údajů uvedených v oznámení;
  - bez zbytečného odkladu oznámit SVJ změny v počtu osob, které mají v Předmětu převodu domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník Předmět převodu k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby;
  - platit předepsané zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním Předmětu převodu, zejména ze smluv týkajících se dodávek médií a služeb pro Budovu a vlastníky jednotek (např.

smlouvy o odběru tepla, smlouvy o odvozu odpadků, smlouvy o dodávce elektrické energie, smlouvy o dodávce vody a o stočném, smlouvy o údržbě výtahů v domě, smlouvy o úklidu společných prostor);

- upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj Předmět převodu, umožnit přístup do něj pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud k tomu byl předem vyzván SVJ;
- zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně Nemovité věci, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř Předmětu převodu, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván SVJ. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií;
- v souladu se smlouvou o zřízení věcného břemene strpět umístění technologie pro zajištění dodávky tepla a ohřevu teplé vody a přístup k této technologii ve prospěch společnosti dle této smlouvy;
- strpět umístění informativní tabulky (mosazné, resp. z jiného vhodného materiálu) o investorovi, stavebníkovi, projektantovi stavby, příp. o termínech a průběhu výstavby, která bude umístěna na vnější plášť Budovy;
- přispívat na správu Nemovité věci včetně příspěvků na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, zejména ze smlouvy o obstarání správy Budovy;
- v souladu se smlouvou o zřízení věcného břemene strpět vedení inženýrských sítí a umístění koncových zařízení;
- v případě jakéhokoli budoucího převodu vlastnického práva k jednotce doložit nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou Nemovité věci přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které přejdou na nabyvatele jednotky, bude ručit převodce osobě odpovědné za správu domu.

8.6.2 Místnost v Budově, v níž bude umístěna technologie pro zajištění dodávky tepla a ohřevu teplé vody, bude oprávněna užívat společnost tuto technologii vlastníci a zajišťující dodávku tepla a teplé vody pro Budovu. Součástí uvedené technologie nebudou fototermitické ani fotovoltaické panely na střeše Budovy, které budou její společnou částí.

8.6.3 Budoucí vlastníci spoluvlastnických podílů na jednotce – společné garáži a sklepech budou povinni strpět umístění rozvodů technických zařízení v této jednotce (včetně jednotlivých sklepů a garážových stání), zajišťujících provoz Budovy a budou povinni strpět průchod touto jednotkou ke garážovým stáním a sklepům a technickým místnostem umístěným v podzemním podlaží Budovy, a to všem jejich vlastníkům a oprávněným uživatelům. Budoucí vlastníci spoluvlastnických podílů na jednotce – společné garáži a sklepech byli řádně seznámeni s umístěním rozvodů v této jednotce (včetně jednotlivých sklepů a garážových stání).

8.6.4 Budoucí prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu nevážnou a na Budoucího kupujícího nepřejdou jiné závazky než v této smlouvě uvedené, resp., které vyplývají z platných právních předpisů, s výjimkou zástavního práva zřízeného Budoucím prodávajícím k Předmětu převodu ve prospěch příslušné Banky v případě, že Budoucí kupující bude hradit kupní cenu příp. její část formou hypotečního úvěru.

**Případně mohou být u konkrétních projektů doplněny další práva a povinnosti vlastníků jednotek.**

.....

## **9. Majetkové sankce**

- 9.1 Bude-li Budoucí prodávající v takovém prodlení, že výstavbu Budovy nedokončí ani do 30 dnů po uplynutí lhůty uvedené v této smlouvě, je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 0,05 % z již zaplacených záloh za každý započatý pracovní den prodlení, maximálně však ve výši 5 % ze sjednané Základní ceny dle této smlouvy. Smluvní pokuta bude zaplacena bankovním převodem proti písemnému požadavku Budoucího kupujícího na účet uvedený v záhlaví této smlouvy nebo snížením poslední splátky kupní ceny o částku odpovídající smluvní pokutě.
- 9.2 Bude-li Budoucí kupující v prodlení s plněním peněžitých závazků dle této smlouvy má Budoucí prodávající právo požadovat na Budoucího kupujícího úhradu smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý pracovní den prodlení, maximálně však ve výši 5 % ze sjednané Základní ceny dle této smlouvy.
- 9.3 Smluvní strany mají právo od této smlouvy odstoupit v případě, že:
- 9.3.1 Budoucí kupující nebude po uzavření této smlouvy schopen plnit závazky k úhradě sjednané kupní ceny a ani na základě písemné upomínky Budoucího prodávajícího nezaplatí některou z dohodnutých záloh,
- 9.3.2 Budoucí kupující neuzavře Kupní smlouvu v termínu stanoveném touto smlouvou, a to ani po písemné výzvě učiněné Budoucího prodávajícího,
- 9.4 V případě takového odstoupení má Budoucí prodávající právo na jednorázovou smluvní pokutu ve výši 15 % ze sjednané Základní ceny dle této smlouvy. V případě odstoupení od této smlouvy některou ze smluvních stran, je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu, nejpozději do 20 dnů od doručení odstoupení, již poskytnuté zálohy tak, že částku hrazenou z vlastních zdrojů Budoucího kupujícího případně sníženou o nároky Budoucího prodávajícího vyplývající z této smlouvy převede na účet Budoucího kupujícího uvedený v záhlaví této smlouvy, úvěrové zdroje na účet Banky. Při uplatnění smluvní pokuty dle tohoto odstavce nebude již Budoucího prodávajícího uplatněna smluvní pokuta dle odstavce předchozího.
- 9.5 Ustanovení § 1788 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije. Marným uplynutím lhůty pro úhradu 1. zálohy dle této smlouvy, tato smlouva zaniká.
- 9.6 Budoucí prodávající není v prodlení s dokončením budovy dle této smlouvy, pokud zde uvedená lhůta nebude dodržena kvůli okolnostem, které vylučují odpovědnost Budoucího prodávajícího a nejsou ke dni uzavření této smlouvy známy. Za okolnosti vylučující odpovědnost Budoucího prodávajícího se považuje jakákoli překážka, která nastane nezávisle na vůli Budoucího prodávajícího a která zabrání Budoucímu prodávajícímu splnit jeho povinnost. Tato překážka mimo jiné zahrnuje i zásah vyšší moci a nečinnost úřadů (pokud není nečinnost způsobena z důvodů ležících na straně Budoucího prodávajícího). Pro odstranění všech pochybností, smluvní strany sjednávají, že smluvní pokuta, ve smyslu ustanovení tohoto článku, odst. 1 této smlouvy, se v takovém případě neuplatní, stejně jako ujednání o odstoupení od smlouvy Budoucího kupujícího.

## **10. Závěrečná ujednání**

- 10.1 Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny touto smlouvou, se řídí ustanoveními Občanského zákoníku a ostatními právními předpisy České republiky. Tato smlouva je sepsána dle právních předpisů platných a účinných ke dni jejího uzavření. Případné změny v platnosti ustanovení smlouvy nebo změny týkající se Předmětu převodu vyvolané změnou právních

předpisů nebo ČSN nemají vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy včetně cenového ujednání.

10.2 Strany se zavazují řešit případné spory, vzniklé z této smlouvy, vždy nejprve vzájemným jednáním.

10.3 Budoucí kupující souhlasí s použitím osobních údajů uvedených v této smlouvě pro účely plnění smlouvy a následně uzavřené Kupní smlouvy a Budoucí prodávající se zavazuje tyto osobní údaje neposkytovat žádné třetí osobě s výjimkou společností skupiny Skanska, též s výjimkou fyzických či právnických osob, které budou vykonávat v Budově správu a dále s výjimkou společnosti Hyposka, s.r.o., IČ: 28409884, se sídlem Praha 10, Strašnice, Nupacká 880/3, PSČ 100 00, která je pověřena zajištěním přípravy, projednání a zpracování hypotečních úvěrů ve vybraných finančních institucích k financování koupě Nemovité věci dle této smlouvy a zmocněna za tímto účelem společností k jejímu zastupování v jednáních s tím souvisejících včetně shromažďování potřebných podkladů a dokumentů pro schválení hypotečních úvěrů, jejich průběžné aktualizace a předávání vybraným finančním institucím.

10.4 Budoucí kupující výslovně prohlašuje a Budoucímu prodávajícímu bezvýhradně garantuje, že:

- byl poučen o povinnostech Budoucího prodávajícího jakož osoby povinné, ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen: „AML zákon“), zejména pak o povinnosti Budoucího prodávajícího oznámit skutečnosti nasvědčující podezřelému obchodu, potenciálně zjištěném v souvislosti s uzavřením této smlouvy a s povinností identifikovat Budoucího kupujícího;
- uzavření této smlouvy není uskutečňováno za účelem legalizace výnosů z trestné činnosti a/nebo financování terorismu;
- účelem uzavření této smlouvy je koupě nemovitosti výhradně za účelem sděleným Budoucím kupujícím Budoucímu prodávajícímu před uzavřením této smlouvy;
- je skutečným majitelem peněžních prostředků skládaných na účet Budoucího prodávajícího dle této smlouvy a že tyto prostředky nepocházejí z výnosů z trestné činnosti a že tyto prostředky nabyl Budoucí kupující v souladu s platnými právními předpisy a způsobem sděleným Budoucím kupujícím Budoucímu prodávajícímu před uzavřením této smlouvy;
- není a v předcházejících dvanácti kalendářních měsících nebyl politicky exponovanou osobou, ani osobou, vůči nimž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí (dále jen: „sankční zákon“).
- v případě, že je Budoucí kupující zastoupen jinou osobou na základě plné moci, pak ani tento zástupce není a v předcházejících dvanácti kalendářních měsících nebyl politicky exponovanou osobou ani osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle sankčního zákona;
- se zavazuje Budoucího prodávajícího bez odkladu informovat o jakékoliv změně týkající se výše uvedeného prohlášení, povinností anebo informací sdělených Budoucím kupujícím Budoucímu prodávajícímu před uzavřením této smlouvy;
- bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, aby Budoucí prodávající před uzavřením této smlouvy, provedl a.) u fyzických osob: zejm. ověření identifikačních údajů z průkazu totožnosti a současně ověřil shodu podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti, b.) u právnických osob: zejm. ověřil existenci právnické osoby a provedl identifikaci fyzické osoby, která jejím jménem jedná; to vše za účelem zabránění zneužívání finančního systému k legalizaci výnosů z trestné činnosti a k financování terorismu a vytvoření podmínek pro odhalování takového jednání. V rámci identifikace Budoucí prodávající též zjišťuje, zda Budoucí kupující není osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle sankčního zákona.

10.5 Změny a doplňky této smlouvy platí pouze tehdy, jestliže jsou uzavřeny písemnou formou a podepsány oprávněnými osobami.

- 10.6 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží jedno. /Tato smlouva je vyhotovena v elektronické formě, ke které jsou připojeny prosté elektronické podpisy smluvních stran.
- 10.7 Obě strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem důkladně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo rozrušení, a cítí se být jejím obsahem vázány, na důkaz čehož připojují své podpisy. Za předpokladu, že Budoucím kupujícím je podnikatel, strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 558 odst. 2 občanského zákoníku.
- 10.8 Smluvní strany se dohodly, že v případě rozporu mezi ujednáním této smlouvy a obsahem příloh, má vždy přednost ustanovení této smlouvy.
- 10.9 Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- příloha č. 1 – schematický plán Předmětu převodu
  - příloha č. 2 – katastrální situační výkres
  - příloha č. 3 – schematický plán budoucího rozdělení pozemků
  - příloha č. 4 – vzorové znění Kupní smlouvy
  - příloha č. 5 – reklamační řád
  - příloha č. 6 – uživatelský manuál Klientské zóny
  - příloha č. 7 – standardní vybavení bytu
  - příloha č. 8 – seznam akceptovatelných a neakceptovatelných klientských změn vč. termínů
  - příloha č. 9 – „Jak sjednat klientskou změnu“
  - příloha č. 10 – vzorové znění dodatku na klientskou změnu
  - příloha č. 11 – výpis z obchodního rejstříku Budoucího kupujícího

#### **Podpisy smluvních stran**

Skanska Residential a.s.

---

**Šárka Plechatá / Lucie Huňová**  
na základě plné moci

---

**Lukáš Maděra**  
na základě plné moci

Budoucí kupující:

Druh průkazu:  
Číslo průkazu:  
Průkaz vydal:  
Platnost průkazu do:  
Místo narození: