

Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy

Smluvní strany:

Domy Včelná s.r.o., IČ: 244 66 034, se sídlem č.p. 185, 373 71 Libníč, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích, sp. zn. C 36210
zastoupená Tomášem Floderem, jednatelem
e-mail:

na straně jedné jako budoucí prodávající

a

jméno, příjmení, dat. nar., trvale bytem [k doplnění]
e-mail: [k doplnění]

na straně druhé jako budoucí kupující

*uzavřely dnešního dne, měsíce a roku podle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012,
občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) tuto*

smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy

Smluvní strany jsou v této smlouvě uváděny v mužském rodě a jednotném čísle bez ohledu na skutečný rod a počet účastníků na té které smluvní straně. Není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, ujednání této smlouvy opravňující či zavazující tu kterou smluvní stranu se vztahuje na všechny účastníky vystupující na této smluvní straně a tito účastníci jsou z daného ujednání oprávněni či zavázáni společně a nerozdílně.

I. Úvodní ustanovení

1. Budoucí prodávající je podle svého prohlášení a aktuálního výpisu z katastru nemovitostí výlučným vlastníkem pozemku parc. č. [k doplnění] (dále také jen „**Pozemek**“) vedeného v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, v k.ú. a obci Včelná na LV č. 1613.

2. Budoucí prodávající zahájil před podpisem této smlouvy výstavbu rodinného domu, který bude součástí pozemku, který bude vydělen z Pozemku (dále jen „**Dům**“). Celková podlahová plocha Domu bude 266,4 m².

3. Budoucí prodávající vymezí v pozemku, jehož součástí bude Dům, prohlášením vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám podle ust. § 1164 odst. 1 občanského zákoníku dva samostatné byty jako prostorově oddělené části Domu (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“) se způsobem využití byt. Byty vymezené v Domě budou zahrnuty do dvou samostatných jednotek, z nichž každá bude zahrnovat:

a) byt jako prostorově oddělenou část Domu a

b) podíl na společných částech nemovité věci - části Pozemku, jehož součástí bude Dům a která bude nově vymezena geometrickým plánem jako samostatný pozemek, a to pro účely zápisu Domu jako stavby do katastru nemovitostí (dále jen „**Pozemek pod domem**“) a

c) podíl na společných částech nemovité věci - části Pozemku, jež bude nově vymezena geometrickým plánem pro účely zápisu Domu jako stavby do katastru nemovitostí a bude podle Prohlášení vlastníka přiřazena k jednotkám vymezeným podle Prohlášení vlastníka coby pozemek funkčně související s provozem a správou Domu a bude společnou částí nemovité věci (dále jen „**Pozemek okolo domu**“).

Byt, podíl na společných částech nemovité věci, tj. Pozemku pod domem a Pozemku okolo domu, jsou v této smlouvě dále označovány jen jako „**Jednotka**“.

4. S vlastnictvím každé Jednotky bude na základě Prohlášení vlastníka spojeno právo výlučného užívání části Pozemku okolo domu určené k užívání jako zahrádka a části Pozemku okolo domu určené k užívání jako parkovací stání. Na základě Prohlášení vlastníka bude určena část Pozemku okolo domu, která bude určena ke společnému užívání pro všechny Jednotky. Přibližné vymezení části Pozemku okolo domu, která bude výlučně užívána s konkrétní Jednotkou, a části Pozemku okolo domu, která bude určena pro společné užívání oběma Jednotkami, je znázorněno v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**Situace**“).

5. Budoucí kupující má zájem o koupi Jednotky č. [k doplnění], která bude zahrnovat:

a) byt o dispozici 5+KK o podlahové ploše 133,2 m² (dále jen „**Byt**“),

b) podíl na společných částech Pozemku pod domem včetně Domu a Pozemku okolo domu o velikosti ideálních ½,

přičemž s vlastnictvím Jednotky č. [k doplnění] bude na základě Prohlášení vlastníka spojeno právo výlučného užívání části Pozemku okolo domu o celkové výměře přibližně [k doplnění] m² v rozsahu znázorněném v Situaci, která bude účelově určena jako zahrádka, a části Pozemku okolo domu v rozsahu znázorněném v Situaci, která bude účelově určena jako dvě parkovací stání a je označena symbolem dvou vozů. Část Pozemku okolo domu před vstupem do jednotlivých bytů, která je v Situaci označena bílou barvou se šrafováním a je umístěna mezi parkovacími stánkami určenými k výlučnému užívání s Jednotkami, bude určena ke společnému užívání oběma jednotkami.

Jednotka č. [k doplnění] je v této smlouvě dále označována jen jako „**Budoucí předmět převodu**“.

6. Smluvní strany činí nesporným, že odchylka skutečné celkové podlahové plochy místnosti Bytu do +/- 2,5 % oproti hodnotě uvedené v této smlouvě nebo v Prohlášení vlastníka, stejně tak jako úpravy (změna velikosti, přidání či vypuštění aj.) součástí a příslušenství Bytu, ničeho nemění na právech a povinnostech smluvních stran z této smlouvy vyplývajících.

7. Smluvní strany sjednávají, že budoucí prodávající zajistí výstavbu Domu a Bytu v souladu s projektovou dokumentací s tím, že nášlapné vrstvy podlah, interiérové dveře, obklady a sanita (dále jen „**Zařizovací předměty**“) budou instalovány podle výběru budoucího kupujícího a za podmínek a ve lhůtách dále stanovených v tomto odstavci. Zařizovací předměty budou budoucím prodávajícím instalovány a dokončeny v rozsahu a ve standardu specifikovaném v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „**Standardy**“). Budoucí kupující může provést výběr Zařizovacích předmětů po úplném zaplacení zálohy na kupní cenu za Budoucí předmět převodu podle čl. III odst. 1 písm. a) této smlouvy a zavazuje se provést výběr Zařizovacích předmětů nejpozději do [k doplnění]. Budoucí kupující je oprávněn Zařizovací předměty vybrat výhradně u dodavatelů určených budoucím prodávajícím a specifikovaných ve Standardech. V případě, že budoucí kupující překročí finanční limit pro konkrétní Zařizovací předmět stanovený ve Standardech, případně zvolí takový Zařizovací předmět, jehož instalace bude nákladnější než instalace Zařizovacího předmětu doporučeného budoucím prodávajícím ve Standardech, zavazuje se budoucí kupující budoucímu prodávajícímu uhradit vícenáklady na pořízení a případnou instalaci tohoto Zařizovacího předmětu do 14 dní ode dne, kdy volbu Zařizovacího předmětu provedl. Po úplném zaplacení případných vícenákladů za Zařizovací předměty a jejich instalaci je budoucí prodávající povinen bez zbytečného odkladu objednat u příslušného dodavatele budoucím kupujícím vybrané Zařizovací předměty. Budoucí kupující bere na vědomí, že budoucí prodávající zajistí montáž Zařizovacích předmětů do [k doplnění]. Pro případ, že by dodací lhůty pro budoucím kupujícím zvolený Zařizovací předmět nebo technologický postup nutný pro instalaci takového Zařizovacího předmětu zapříčinily, že Zařizovací předměty nebude možné instalovat do [k doplnění], zavazuje se budoucí prodávající zajistit instalaci takového Zařizovacího předmětu v době obvyklé. Pro případ, že bude budoucí kupující v prodlení s výběrem Zařizovacích předmětů a/nebo s úhradou případných vícenákladů, bere budoucí kupující na vědomí a souhlasí, že taková skutečnost nebrání uzavření kupní smlouvy ohledně Budoucího předmětu převodu a předání Budoucího předmětu převodu budoucímu kupujícímu a v takovém případě je budoucí kupující povinen umožnit

budoucímu prodávajícímu přístup do Budoucího předmětu převodu po dobu nutnou pro dokončení instalace Zařizovacích předmětů.

8. Dům a Byt bude proveden v souladu s projektovou dokumentací vypracovanou pro účely žádosti o stavební povolení (dále jen „**Projektová dokumentace**“), se kterou se budoucí kupující seznámil před podpisem této smlouvy. Budoucí kupující bere na vědomí, že přesné provedení Domu a Bytu je specifikováno v příloze č. 2 této smlouvy – Standardy a Zařizovací předměty budou provedeny podle výběru budoucího kupujícího podle odst. 7 tohoto článku. Budoucí kupující bere na vědomí, že Projektová dokumentace je zpracována v rozsahu nutném pro vydání stavebního povolení a nejsou v ní zohledněny klientské změny sjednané mezi budoucím kupujícím a budoucím prodávajícím ani výběr Zařizovacích předmětů. Pro případ, že součástí a příslušenství Budoucího předmětu převodu a standardy jejich provedení jsou ve Standardech definovány odlišně od Projektové dokumentace, má přednost specifikace Budoucího předmětu převodu podle Standardů a Budoucí předmět převodu bude proveden v souladu se Standardy. Pro případ, že by smluvní strany sjednaly po uzavření této smlouvy klientské změny Standardů, bude Budoucí předmět převodu proveden v souladu se samostatnou dohodou smluvních stran o klientských změnách.

9. Pro vyloučení všech pochybností smluvní strany konstatují, že příslušenstvím nebo součástí Budoucího předmětu převodu jsou pouze ty předměty, které jsou uvedené výslovně ve Standardech.

II. Předmět smlouvy

1. Budoucí prodávající a budoucí kupující se zavazují, že uzavřou kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva**“) na převod Budoucího předmětu převodu z budoucího prodávajícího na budoucího kupujícího za kupní cenu ve výši [k doplnění] Kč do 14 dnů ode dne doručení výzvy k uzavření Kupní smlouvy, nejpozději však do [k doplnění].

2. Strany se dohodly, že Kupní smlouva bude uzavřena ve znění podle vzoru, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy s tím, že chybějící údaje označené v tomto vzoru jako údaje určené k doplnění a znění tohoto vzoru, mohou být doplněny, resp. znění tohoto vzoru může být změněno pouze způsobem a za podmínek sjednaných v této smlouvě. Vzor kupní smlouvy bude doplněn budoucím prodávajícím podle skutečného stavu ke dni odeslání výzvy k uzavření Kupní smlouvy. V případě návrhu některé ze smluvních stran na změnu a/nebo doplnění textu Kupní smlouvy strany tento návrh projednají, nebude-li však dosaženo ohledně takového návrhu dohody, použije se znění vzoru Kupní smlouvy, které je přílohou č. 3 této smlouvy. V případě, že mezi dnem uzavření této smlouvy a dnem, kdy by podle této smlouvy měla být uzavřena Kupní smlouva, dojde ke změně právní úpravy, kterou se řídí Kupní smlouva, dohodly se strany, že vzor Kupní smlouvy, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy, bude budoucím prodávajícím upraven tak, aby odpovídal nové právní úpravě, a zároveň v nejvyšší možné míře reflektoval vůli stran vyjádřenou v této smlouvě. Změna právní úpravy se v budoucnu nestane důvodem pro odstoupení od této smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly, že výzvu k uzavření Kupní smlouvy je oprávněna učinit kterákoli smluvní strana, ne však dříve, než budou splněny tyto podmínky:

- a) bude vydán souhlas s užíváním Domu, případně bude Domu přiděleno číslo popisné a Jednotka bude zapsána v katastru nemovitostí se způsobem využití byt,
- b) bude uhrazena záloha na kupní cenu podle čl. III odst. 1 písm. a) této smlouvy.

Pokud nebudou tyto podmínky splněny, není vyzvaná smluvní strana povinna Kupní smlouvu uzavřít.

4. V případě, že v době trvání této smlouvy dojde ke změně právní úpravy, kterou se řídí úřední postup vedený před příslušným stavebním úřadem, budou doklady specifikované v odst. 3 tohoto článku nahrazeny doklady odpovídajícími nové právní úpravě. Změna typu úředního rozhodnutí specifikovaného v odst. 3 tohoto článku se v budoucnu nestane důvodem pro odstoupení od této smlouvy.

III. Kupní cena a její splatnost

1. Na základě vzájemné dohody stran se budoucí kupující zavazuje uhradit vzájemně sjednanou kupní cenu za Budoucí předmět převodu ve výši [k doplnění],- Kč takto:

- a) zálohu na kupní cenu ve výši **600.000,- Kč** uhradí budoucí kupující na účet určený budoucím prodávajícím č. ú. [k doplnění] **do 3 pracovních dní ode dne podpisu této smlouvy**, přičemž tato záloha na kupní cenu bude uzavřením Kupní smlouvy započtena na úhradu kupní ceny a kupní cena bude v této části uhrazena,
- b) **druhou část** kupní ceny ve výši [k doplnění] uhradí budoucí kupující z vlastních zdrojů **do 5 kalendářních dnů ode dne podpisu Kupní smlouvy** do úschovy schovatele, jímž bude Mgr. Jiří Písečka, advokát, ev.č. ČAK 13048, se sídlem Žižkova tř. 1914/1a, 370 01 České Budějovice (dále jen „**Advokát**“),
- c) **třetí část** kupní ceny ve výši [k doplnění],- Kč uhradí budoucí kupující prostřednictvím úvěru poskytnutého budoucímu kupujícímu jím zvolenou bankou (dále jen „**Banka**“) **do 10 kalendářních dnů ode dne podpisu Kupní smlouvy** do úschovy Advokáta.

2. Smluvní strany se zavazují nejpozději společně s Kupní smlouvou uzavřít smlouvu o úschově druhé a třetí části kupní ceny podle odst. 1 tohoto článku s Advokátem (dále jen „**Smlouva o úschově**“), a to ve znění podle vzoru, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy s tím, že chybějící údaje označené v tomto vzoru jako údaje určené k doplnění a znění tohoto vzoru mohou být doplněny, resp. znění tohoto vzoru může být změněno pouze způsobem a za podmínek sjednaných v této smlouvě. Vzor Smlouvy o úschově bude doplněn Advokátem podle skutečného stavu ke dni podpisu Smlouvy o úschově. V případě návrhu některé ze smluvních stran na změnu a/nebo doplnění textu Smlouvy o úschově strany tento návrh projednají, nebude-li však dosaženo ohledně takového návrhu dohody, použije se znění vzoru Smlouvy o úschově, které je přílohou č. 4 této smlouvy. V případě, že mezi dnem uzavření této smlouvy a dnem, kdy by podle této smlouvy měla být uzavřena Smlouva o úschově, dojde ke změně právní úpravy, kterou se řídí Smlouva o úschově, dohodly se strany, že vzor Smlouvy o úschově bude upraven tak, aby odpovídal nové právní úpravě, a zároveň v nejvyšší možné míře reflektoval vůli stran vyjádřenou v této smlouvě. Změna právní úpravy se v budoucnu nestane důvodem pro odstoupení od této smlouvy.

IV. Prohlášení smluvních stran

1. Budoucí prodávající se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy neuzavře s žádnou třetí osobou jakoukoli smlouvu, kterou by zřídil ve prospěch třetí osoby jakékoli právo k Budoucímu předmětu převodu s výjimkou věcných práv ve prospěch Banky k zajištění úvěru budoucího kupujícího k financování kupní ceny a zavazuje se zajistit, že ke dni uzavření Kupní smlouvy nebudou na Budoucí předmětu převodu váznout žádná věcná břemena, zástavní práva ani jiná věcná práva omezující výkon vlastnického práva, zřízená budoucím prodávajícím, vyjma:

- a) těch, která vyplývají z platných právních předpisů;
- b) věcných břemen a dalších závazků, které vyplývají ze smluv se správci či vlastníky inženýrských sítí (např. vodovod, kanalizace, vedení elektrické energie, slaboproudé rozvody, datové rozvody apod.);
- c) zástavních práv ze zástavních smluv uzavřených mezi budoucím prodávajícím, budoucím kupujícím a Bankou k zajištění úvěrů poskytnutých budoucímu kupujícímu k úhradě kupní ceny za Budoucí předmět převodu,
- d) [k doplnění] - případné závady zapsané na jednotlivých LV k pozemkům určeným k výstavbě.

2. Budoucí kupující prohlašuje, že:

- a) má dostatek finančních prostředků k plnění svých závazků z této smlouvy;

- b) se seznámil s přílohami této smlouvy a tyto informace považuje za dostatečné pro náležitou identifikaci a specifikaci Budoucího předmětu převodu a uzavření této smlouvy;
- c) bere na vědomí, že na něj společně s vlastnictvím Budoucího předmětu převodu přejdou i věcná práva uvedená v odst. 1 tohoto článku;
- d) bere na vědomí, že pozemky sousedící s Budoucím předmětem převodu jsou určeny k výstavbě rodinných domů, což může po dobu výstavby být spojeno s negativními vlivy na okolí. Strany v této souvislosti sjednávají, že negativní vlivy spojené s výstavbou rodinných domů nebo staveb základní technické vybavenosti na sousedních pozemcích nebo terénními úpravami těchto pozemků, se v budoucnu nestanou důvodem pro odstoupení od této smlouvy nebo Kupní smlouvy, případně důvodem pro uplatnění slevy ze sjednané kupní ceny za Budoucí předmět převodu;
- e) seznámil se s lokalitou, ve které se Budoucí předmět převodu nachází a bere na vědomí, že na tuto lokalitu se vztahuje platná dokumentace obce Včelná;
- f) bere na vědomí, že v Bytě může být přibližně po dobu 1 roku ode dne jeho dokončení značná vlhkost v důsledku mokrých procesů při výstavbě (zdivo, omítky, betonové podlahy) a v Bytě je proto třeba dodržovat tato opatření: (i) křížové větrání 3 x denně po dobu nejméně 10 min nejlépe zcela otevřenými okny, (ii) žádná okna by neměla být zakryta předměty, aby se k oknům dostával vzduch a nedocházelo tak ke kondenzaci páry na oknech, (iii) nábytek by v prvním roce po dokončení neměl zcela dorážet ke stěně, aby se mohla odpařovat zabudovaná vlhkost,
- g) v případě, že Budoucí předmět převodu má být nabyt do společného jmění manželů, je budoucí kupující zmocněn či oprávněn jednat ve věcech této smlouvy jménem druhého z manželů a současně bere na vědomí, že v plném rozsahu odpovídá za případnou škodu, která by prodávajícímu vznikla v případě nepravdivosti tohoto prohlášení.

3. Budoucí prodávající se zavazuje, že společně s Kupní smlouvou uzavře s Bankou smlouvu o zřízení zástavního práva a případně také zákazu zcizení a zatížení k Jednotce [k doplnění] za účelem zajištění pohledávek Banky za budoucím kupujícím ze smlouvy o úvěru k financování kupní ceny za Budoucí předmět převodu. Náklady na zpracování smlouvy o zřízení věcných práv ve prospěch Banky, podepsání a podání návrhu na vklad těchto práv (včetně poplatku za návrh na vklad) nese v plné výši budoucí kupující a zároveň zajišťuje podání příslušného návrhu na vklad.

4. Budoucí kupující se zavazuje:

- a) informovat budoucího prodávajícího o průběhu vyřizování případného úvěru k financování kupní ceny za Budoucí předmět převodu a předložit prodávajícímu návrhy a podepsané verze příslušných úvěrových a zástavních smluv v přiměřeném předstihu před uzavřením Kupní smlouvy,
- b) pro případ, že hodlá Budoucí předmět převodu nabýt tak, aby byl v katastru nemovitostí zapsán jako výlučný vlastník, avšak část kupní ceny má být financována z prostředků ve společném jmění budoucího kupujícího a jeho manžela / partnera, který není smluvní stranou této smlouvy, zavazuje se budoucí kupující zajistit souhlas manžela / partnera s uzavřením Kupní smlouvy,
- c) poskytnout prodávajícímu, realitnímu zprostředkovateli HLADÍLEK REALITY s.r.o., se sídlem Sokolská 7/II, 379 01 Třeboň, IČ: 056 36 361 (dále jen „Zprostředkovatel“) a Advokátovi veškerou potřebnou součinnost v souvislosti s povinnostmi prodávajícího, Zprostředkovatele a Advokáta, které jim vyplývají z platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění.

V. Odstoupení od smlouvy a vyšší moc

1. Budoucí kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit z důvodů stanovených zákonem a taktéž v těchto případech:

- a) budoucí prodávající s ním neuzavře Kupní smlouvu řádně a včas,

- b) budoucí prodávající poruší svou povinnost podle čl. IV odst. 1 této smlouvy a nezjedná nápravu ani do 10 pracovních dní ode dne, kdy mu byla doručena písemná výzva k nápravě od budoucího kupujícího;
- c) budoucí prodávající neposkytne součinnost v souladu s čl. IV odst. 3 této smlouvy;
- d) v případě vážného rozporu realizace Domu nebo Bytu s projektovou dokumentací, ve které budou zohledněny Standardy a případné klientské změny vzájemně odsouhlasené smluvními stranami, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

2. Budoucí prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit z důvodů stanovených zákonem a taktéž v těchto případech:

- a) budoucí kupující neuhradí zálohu na kupní cenu nebo jakoukoli její část ve lhůtě a způsobem specifikovaným v čl. III odst. 1 písm. a) této smlouvy,
- b) budoucí kupující s ním neuzavře Kupní smlouvu řádně a včas;
- c) ukáže-li se nepravdivým jakékoliv prohlášení budoucího kupujícího uvedené v čl. IV odst. 2 této smlouvy,
- d) budoucí kupující nesplní jakoukoli svou povinnost podle čl. IV odst. 4 této smlouvy ani přesto, že k tomu byl budoucím prodávajícím vyzván a ke splnění povinnosti mu byla poskytnuta přiměřená lhůta.

3. Odstoupením od této smlouvy není dotčen nárok smluvních stran na zaplacení smluvních pokut sjednaných v této smlouvě.

4. V případě, že dojde k odstoupení od této smlouvy, je budoucí prodávající oprávněn započíst pohledávky na uhrazení splatných i nesplatných smluvních pokut podle této smlouvy proti své povinnosti vrátit budoucímu kupujícímu zálohu na kupní cenu, nebo jakoukoli její část.

5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že pro případ odstoupení od této smlouvy kteroukoli smluvní stranou, je budoucí prodávající povinen vrátit budoucímu kupujícímu uhrazenou zálohu na kupní cenu za Budoucí předmět převodu nebo její již uhrazenou část, případně poníženou o smluvní pokutu podle čl. VI této smlouvy, na účet, ze kterého byla poukázána, a to do 1 měsíce ode dne, kdy bylo odstoupení od této smlouvy doručeno druhé smluvní straně.

6. Smluvní strany neodpovídají za porušení svých povinností podle této smlouvy, pokud bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost - zásahem vyšší moci. Vyšší mocí se rozumí takové události (překážky), které nastaly po podpisu této smlouvy, nezávisle na vůli příslušné smluvní strany, mají mimořádnou povahu, jsou neodvratitelné, nepředvídatelné, nepřekonatelné a brání objektivně splnění závazků podle této smlouvy (např. válečný stav, občanské nepokoje, požár, záplavy, epidemie, karanténní opatření, zemětřesení, sesuvy půdy, teroristický útok apod.). Smluvní strany výslovně sjednávají, že okolnostmi vylučujícími odpovědnost jsou pro účely této smlouvy také nedostupnost nebo obtížná dostupnost stavebního materiálu na trhu, nedostatek pracovních sil, jiné nepříznivé dopady stávajících válečných konfliktů nebo pandemických či epidemiologických opatření, které nastaly až po uzavření této smlouvy. Plnění se nepovažuje za nemožné, jestliže je ho možno provést za ztížených podmínek, s většími náklady nebo až po sjednaném čase. Jestliže události vyšší moci nastanou, je dotčená smluvní strana povinna neprodleně informovat druhou smluvní stranu o povaze, počátku a konci události vyšší moci, a není-li oznámení učiněno písemnou formou, je rovněž povinna bezodkladně takové oznámení písemnou formou doplnit. Termín plnění příslušného závazku se v takovém případě prodlužuje o dobu trvání vyšší moci, smluvní strana, která se odvolává na vyšší moc, je však povinna provést veškerá opatření, aby překážky způsobené vyšší mocí byly odstraněny v co nejkratší době tak, aby její závazky podle této smlouvy mohly být náležitě plněny.

VI. Smluvní pokuty

1. Pokud by k uzavření Kupní smlouvy nedošlo ve lhůtě uvedené podle čl. II odst. 1 této smlouvy z důvodů zaviněných budoucím kupujícím nebo by došlo k porušení povinnosti budoucího kupujícího zaplatit zálohu na kupní cenu nebo jakoukoli její část řádně a včas a zároveň ještě nedošlo k objednání Zařizovacích předmětů vybraných budoucím kupujícím,

sjednávají smluvní strany jednorázovou smluvní pokutu ve výši 400.000,- Kč ve prospěch budoucího prodávajícího a budoucí kupující s tímto bezvýhradně souhlasí.

2. Pokud by k uzavření Kupní smlouvy nedošlo ve lhůtě uvedené podle čl. II odst. 1 této smlouvy z důvodů zaviněných budoucím kupujícím nebo by došlo k porušení povinnosti budoucího kupujícího zaplatit zálohu na kupní cenu nebo jakoukoli její část řádně a včas a zároveň již došlo k objednání Zařizovacích předmětů vybraných budoucím kupujícím, sjednávají strany jednorázovou smluvní pokutu ve výši 600.000,- Kč ve prospěch budoucího prodávajícího a budoucí kupující s tímto bezvýhradně souhlasí.

3. Pokud by k uzavření Kupní smlouvy nedošlo v uvedené lhůtě podle čl. II. odst. 1 této smlouvy z důvodů zaviněných budoucím prodávajícím a budoucí kupující zároveň od této smlouvy odstoupí, sjednávají strany jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč ve prospěch budoucího kupujícího a budoucí prodávající s tímto bezvýhradně souhlasí.

4. Pro vyloučení všech pochybností strany konstatují, že nárok budoucího prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty není podmíněn odstoupením od této smlouvy. Sjednáním ani uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok budoucího prodávajícího na náhradu škody ve výši, která přesahuje sjednanou smluvní pokutu.

5. Smluvní pokuty jsou splatné do 5 pracovních dnů ode dne, kdy byla povinné straně doručena výzva k úhradě smluvní pokuty.

VII. Záruka, odpovědnost za vady

Záruční doba záruky za jakost výrobků, zařizovacích předmětů a technologického zařízení v Bytě či ve společných částech Domu (vč. movitých věcí dodaných spolu s Jednotkou [k doplnění]) bude shodná se záruční dobou výrobce, příp. dodavatele uvedenou v příslušném záručním listě či jiném obdobném dokladu.

VIII. Doručování

1. Není-li dohodnuto jinak nebo nevyplývá-li z této smlouvy něco jiného, pak veškerá oznámení, žádosti, dokumenty a další sdělení, mají-li mít podle této smlouvy písemnou formu, musí být doručena druhé straně buď osobně nebo doporučenou poštovní zásilkou na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy (zasílání elektronickou poštou je přípustné jako následná kopie).

2. Jakoukoli další komunikaci smluvních stran neuvedenou v odst. 1 tohoto článku mohou smluvní strany provádět prostřednictvím elektronické pošty z a na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že každá smluvní strana může svou povinnost předat druhé smluvní straně informace nebo doklady splnit předáním Zprostředkovateli osobně nebo elektronickou poštou.

3. Každé správně adresované písemné oznámení podle odst. 1 tohoto článku bude považováno za platně doručené v případě (i) osobního doručení okamžikem doručení a v případě (ii) doporučené poštovní zásilky uplynutím tří pracovních dnů od podání zásilky k poštovní přepravě v souladu s ust. § 573 občanského zákoníku. Každé správně adresované oznámení podle odst. 2 tohoto článku bude považováno za platně doručené v případě (i) osobního doručení okamžikem doručení, v případě (ii) doručení elektronickou poštou první pracovní den následující po dni odeslání elektronické pošty a v případě (iii) doručení Zprostředkovateli první pracovní den následující po dni předání Zprostředkovateli nebo po dni odeslání elektronické pošty.

4. Každá ze stran je oprávněna zvolit jinou doručovací adresu nebo osobu oprávněnou k přebírání nebo doručování zásilek na základě písemného oznámení doručeného druhé straně v souladu s tímto článkem. V případě změny kontaktních údajů je povoleno doručování oznámení o změně kontaktních údajů prostřednictvím elektronické pošty.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Práva a závazky z této smlouvy vyplývající přecházejí na základě dohody obou smluvních stran na případné právní nástupce.

2. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, ujednání této smlouvy opravňující či zavazující tu kterou smluvní stranu se vztahuje na všechny účastníky vystupující na této smluvní straně a tito účastníci jsou z daného ujednání oprávněni či zavázáni společně a nerozdílně.

3. Tato smlouva je sepsána ve [k doplnění] vyhotoveních s platností originálu, z nichž obdrží:

- budoucí prodávající jedno vyhotovení,
- budoucí kupující obdrží [k doplnění] vyhotovení,
- Zprostředkovatel jedno vyhotovení,
- Advokát jedno vyhotovení.

4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu oběma smluvními stranami.

5. Tato smlouva a práva a povinnosti smluvních stran z ní vyplývající budou vykládány a budou se řídit příslušnými ustanoveními občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů, zejména pak ustanovením § 1785 a násl.

6. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu s ust. § 1787 odst. 1 občanského zákoníku může oprávněná strana požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil soud, nesplní-li zavázaná strana povinnost uzavřít Kupní smlouvu.

7. Jakékoli změny nebo dodatky k této smlouvě musí být učiněny písemnou formou a musí být podepsány oběma smluvními stranami.

8. Pokud jedno nebo více ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, zůstanou její ostatní ustanovení v účinnosti, jestliže tato ostatní ustanovení lze - s ohledem na jejich podstatu, obsah a následky, na základě kterých byla tato smlouva ujednána - oddělit od neplatných, neúčinných nebo nevymahatelných ustanovení. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě nahradí takové ustanovení platným a účinným ustanovením, které pokud možno odpovídá smyslu a účelu nahrazovaného ustanovení. Pokud jedno nebo více ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, a ostatní její ustanovení nelze - s ohledem na jejich podstatu, obsah a následky, na jejichž základě byla ujednána - oddělit od neplatných, neúčinných nebo nevymahatelných ustanovení, zavazují se smluvní strany v takovém případě uzavřít novou smlouvu takového obsahu a účelu, který bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu původní smlouvy, a v jejím rámci nahradit neplatná, neúčinná nebo nevymahatelná ustanovení novými ustanoveními platnými, účinnými a vymahatelnými.

9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 - Situace

Příloha č. 2 – Standardy

Příloha č. 3 – Vzor kupní smlouvy

Příloha č. 4 – Vzor smlouvy o advokátní úschově

10. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Zároveň smluvní strany konstatují, že text smlouvy vznikl v důsledku úplného konsensu smluvních stran s tím, že žádná ze stran nebyla v postavení tzv. strany silnější. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V Českých Budějovicích dne

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující :

za Domy Včelná s.r.o.
Tomáš Floder, jednatel

[k doplnění]