

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

Palatinum Nepomuk s.r.o.

se sídlem: č.p. 17, 262 42 Nepomuk

IČO: 10675451

společnost zaps. v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 346396

zastoupená: **DOPLNIT**

bankovní účet č. **DOPLNIT**

na straně jedné jako budoucí prodávající (dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

DOPLNIT

bytem: **DOPLNIT**

narozen: **DOPLNIT**

bankovní účet č. **DOPLNIT** vedený u **DOPLNIT**

tel. číslo: **DOPLNIT**

kontaktní e-mailová adresa: **DOPLNIT**

na straně druhé jako budoucí kupující (dále jen „**Budoucí kupující**“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující dále společně též jako „**Smluvní strany**“ nebo každý samostatně jako „**Smluvní strana**“);

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto Smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**Smlouva**“):

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že v současné době realizuje projekt s názvem **Rezidence zelený Nepomuk**. Tento projekt spočívá ve výstavbě 4 rodinných domů každý o třech bytových jednotkách, a to na základě architektonické studie vypracované architektonickým studiem FACT s.r.o., IČO 261 87 094, se sídlem Praha 4, Podolská č.p. 401/50, PSČ 14700 (dále jen „**Studie**“).
- 1.2. Budoucí kupující prohlašuje, že byl se Studií seznámen.
- 1.3. Smluvní strany prohlašují, že mají zájem spolu uzavřít v budoucnu Kupní smlouvu, a to za podmínek v této Smlouvě stanovených.

2. Předmět Smlouvy

2.1. Předmětem této Smlouvy je povinnost a tomu odpovídající právo Smluvních stran uzavřít spolu v budoucnu za podmínek uvedených v této Smlouvě Kupní smlouvu, jakož i další práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající.

2.2. Předmětem Kupní smlouvy bude prodej nemovitostí, konkrétně:

2.2.1. Bytovou jednotku označenou v rámci Studie číslem: **DOPLNIT**, tj. byt o dispozici **DOPLNIT** o výměře cca **DOPLNIT** m², jehož součástí bude **půdní prostor o výměře DOPLNIT m², terasa o výměře DOPLNIT m² a zahrada o výměře DOPLNIT m²** (dále jen „*Jednotka*“). Půdorysný plánek Jednotky tvoří *Přílohu č. 1* této Smlouvy, jako tzv. Karta Jednotky.

Shora uvedená Jednotka bude vymezena dle občanského zákoníku Prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci. K Jednotce bude náležet podíl na společných částech Budovy a na Pozemku, jež bude rovněž předmětem převodu dle Kupní smlouvy. Podíly na společných částech Budovy a na Pozemku budou u všech jednotek v budově stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy Jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

2.2.2. parkovacího stání nacházející se v **1** NP. Půdorys 1. NP s vyznačením polohy Jednotky a parkovacího stání tvoří *Přílohu č. 2* této Smlouvy.

2.2.3. Katalog vybavení, tj. popis vybavení Jednotky, tvoří *Přílohu č. 3.* této Smlouvy.

(nemovitosti výše uvedené dále společně jen „*Nemovitost*“)

2.3. Kupní smlouva bude Smluvními stranami uzavřena v souladu s obsahem stanoveným v *Příloze č.4* této Smlouvy.

3. Úhrada Kupní ceny

3.1. Smluvní strany se dohodly, že cena za Nemovitost ve standardním vybavení (tj. dle *Přílohy č. 3*) bude činit **DOPLNIT**, - Kč včetně DPH (dále jen „*Budoucí kupní cena*“). Budoucí kupní cena dle této Smlouvy je sjednána jako pevná, jakákoliv její změna podléhá písemné dohodě Smluvních stran.

3.2. Dojde-li po uzavření této Smlouvy k jakékoliv změně DPH vztahující se ke zdanitelnému plnění na základě této Smlouvy resp. Kupní smlouvy, nebo bude-li ke dni uskutečnění zdanitelného plnění platit jiná výše DPH, bude cena za Nemovitost upravena v souladu s touto změnou. DPH poté hradí Budoucí kupující v Budoucí kupní ceně. Smluvní strany se dohodly, že změna zákonné sazby DPH není změnou okolností ve smyslu § 1788 odst. 2 občanského zákoníku, v jejímž důsledku by zaniknul závazek Smluvních stran uzavřít Kupní smlouvu dle této Smlouvy.

3.3. V případě, že dojde po uzavření této Smlouvy k prokazatelnému nárůstu vstupních cen jednotlivých materiálů nutných pro zhotovení Projektu alespoň o 5%, je Budoucí prodávající oprávněn požadovat navýšení Budoucí kupní ceny o tyto zvýšené vstupní ceny jednotlivých materiálů. Smluvní strany se dohodly, že nárůst vstupních cen a s tím související navýšení Budoucí kupní ceny není změnou okolností ve smyslu § 1788 odst. 2 občanského zákoníku, v jejímž

důsledku by zaniknul závazek Smluvních stran uzavřít Kupní smlouvu dle této Smlouvy.

3.4. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupní cena bude uhrazena následujícím způsobem:

3.4.1. **Splátku č. 1** - zálohu na Budoucí kupní cenu za Nemovitost ve výši 100.000,- Kč uhradil Budoucí kupující formou zálohy na základě Smlouvy o rezervaci nemovitosti ze dne **DOPLNIT** bankovním převodem ve prospěch Budoucího prodávajícího dne **DOPLNIT**.

Splátku č. 2 – zálohu na Budoucí kupní cenu za Nemovitost ve výši 10 % Budoucí kupní ceny uhradí Budoucí kupující bankovním převodem ve prospěch účtu Budoucího prodávajícího nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů od podpisu této Smlouvy. Uvedených 10 % Budoucí kupní ceny zahrnuje rovněž splátku č. 1, tj. rezervační poplatek.

3.4.2. **Splátku č. 3** - doplatek Budoucí kupní ceny za Nemovitost ve výši **90 %** Budoucí kupní ceny se Budoucí kupující zavazuje uhradit na předem zřízený (jistotní) a Budoucím prodávajícím určený účet **DOPLNIT** (dále jen „**Schovatel**“), a to prostřednictvím úvěru poskytnutého mu **DOPLNIT** (dále jen „**Banka**“) dle podmínek úvěrové sml. číslo: **DOPLNIT** ze dne **DOPLNIT** (dále jen „**Úvěr**“), a to bezprostředně po podpisu Kupní smlouvy a zástavní smlouvy, jejímž předmětem bude zřízení zástavního práva Banky za účelem zajištění závazků Budoucího kupujícího z Úvěru poskytovaného mu Bankou pro účely úhrady doplatku Budoucí kupní ceny (dále jen „**Zástavní smlouva**“). Zástavní smlouva bude uzavřena nejpozději při podpisu Kupní smlouvy, zástavcem bude Budoucí prodávající. Tato část Budoucí kupní ceny bude splatná nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne, v němž bude Bance kteroukoliv ze Smluvních stran předložen:

- a) originál Kupní smlouvy s vyznačenými a úředně ověřenými podpisy Budoucího prodávajícího a Budoucího kupujícího, a
- b) originál Zástavní smlouvy a návrhu na vklad zástavního práva ve prospěch Banky k Nemovitosti s razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu s vyznačením skutečnosti jeho doručení, a
- c) originál návrhu na vklad vlastnického práva Budoucího kupujícího k Nemovitosti dle této Smlouvy s razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu s vyznačením skutečnosti jeho doručení, a
- d) originál výpisu z katastru nemovitostí na Nemovitost, vystavený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram, kde bude vyznačena plomba znamenající probíhající řízení o povolení vkladu zástavního práva ve prospěch Banky, a současně plomba znamenající probíhající řízení o povolení vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího k Nemovitosti, a ze kterého bude patrné, že Nemovitost je prosta věcných břemen, zástavních práv či jiných omezení vlastnického práva (poznámky, poznámky spornosti), a že není vedeno žádné řízení směřující ke vzniku těchto práv, s výjimkou řízení v tomto odstavci uvedených či práv a omezení zřízených Budoucím kupujícím nebo v důsledků závazků Budoucího Kupujícího.

3.5. Schovatel vyplatí složenou částku na základě Smlouvy o úschově tak, že částku ve výši odpovídající **90 %** Budoucí kupní ceny vyplatí Schovatel ve prospěch Budoucího prodávající převodem na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy a to do 5 (slovy: pěti) dnů ode dne, kdy bude Schovateli předložen originál výpisu z katastru nemovitostí příslušného listu vlastnictví osvědčujícího vlastnické právo Budoucího kupujícího k budoucímu předmětu převodu, v němž

nebude uvedeno žádné omezení vlastnického práva a list vlastnictví nebude dotčen změnou právních vztahů, plombou či poznámkou, s výjimkou případného zástavního práva Banky Budoucího kupujícího k zajištění Úvěru Banky poskytnutého Budoucímu kupujícímu na úhradu doplatku Splátky č. 3 Budoucí kupní ceny a případných dalších práv Banky Budoucího kupujícího souvisejících se zástavním právem.

- 3.6. Náklady Úschovy budou hrazeny rovným dílem Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím.
- 3.7. Bez ohledu na jakákoliv jiná ustanovení této Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn zaplatit jakoukoliv splátku Budoucí kupní ceny před její splatností. V takovém případě vydá Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu o této skutečnosti na jeho žádost písemné potvrzení.

4. Skutečná podlahová plocha Jednotky

- 4.1. Budoucí kupující bere na vědomí, že se skutečná podlahová plocha Jednotky se může lišit o $\pm 5\%$ bez vlivu na celkovou Budoucí kupní cenu. Smluvní strany se dohodly, že odlišnost podlahové plochy dle předchozí věty není změnou okolností ve smyslu § 1788 odst. 2 občanského zákoníku, v jejímž důsledku by zaniknul závazek Smluvních stran uzavřít Kupní smlouvu dle této Smlouvy.
- 4.2. Přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou podlahovou plochou Jednotky $\pm 5\%$, Budoucí kupní cena se přiměřeně zvýší nebo sníží o alikvotní částku. Tato alikvotní částka bude vypočtena z celkového rozdílu mezi předpokládanou podlahovou plochou dle této Smlouvy a skutečně dosaženou podlahovou plochou Jednotky (do celkového rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka $\pm 5\%$), násobeného cenou za 1 m^2 podlahové plochy Jednotky ve výši **DOPLNIT**,- Kč včetně DPH.
- 4.3. Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany konstatují, že podlahová plocha Jednotky uváděná v této Smlouvě je součtem podlahových ploch jednotlivých místností a nezahrnuje tedy plochu příček, instalačních jader a jiných stavebních prvků.
- 4.4. Změny ve velikosti podlahové plochy jednotky vzniklé v důsledku klientských změn požadovaných Budoucím kupujícím nebo v přímé souvislosti s nimi se do odchylky nezapočítají.

5. Závazky Budoucího prodávajícího, zástavní právo

- 5.1. Budoucí prodávající se zavazuje, že nejpozději do 12 měsíců od zahájení projektu (zahájením projektu ve smyslu tohoto ustanovení se má za to, že Budoucí prodávající získá stavební povolení a zároveň dosáhne adekvátní úrovně předprodeje) dokončí fyzickou realizaci Projektu, a podá u příslušného stavebního úřadu návrh na vydání kolaudačního souhlasu s užíváním Projektu (dále jen „**Kolaudační souhlas**“). Smluvní strany se dohodly, že prodlení s dokončením realizace Projektu není změnou okolností ve smyslu § 1788 odst. 2 občanského zákoníku, v jejímž důsledku by zaniknul závazek Smluvních stran uzavřít Kupní smlouvu dle této Smlouvy. Budoucí prodávající je oprávněn dokončit realizaci Projektu ve dřívějším než předpokládaném termínu.
- 5.2. Budoucí prodávající se zavazuje, že nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů od vydání Kolaudačního souhlasu vyhotoví Prohlášení vlastníka o rozdělení Budovy na bytové jednotky podle ust. § 1166 občanského zákoníku a podá návrh na vklad tohoto prohlášení vlastníka příslušnému

katastrálnímu úřadu.

- 5.3. Budoucí prodávající se zavazuje, že nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů od (i) vydání Kolaudačního souhlasu s užíváním Budovy a (ii) provedení vkladu Prohlášení vlastníka o rozdělení Budovy na bytové jednotky do příslušného katastru nemovitostí, vyzve Budoucího kupujícího k uzavření Kupní smlouvy, a to za podmínek uvedených v článku 2.3 této Smlouvy.
- 5.4. Budoucí prodávající se zavazuje, že Nemovitost nebude ke dni uzavření Kupní smlouvy zatížena žádnými věcnými břemeny (vyjma případných věcných břemen zřízených ve prospěch dodavatelů medií nebo správců sítí apod.), a zástavními právy nebo jinými právy třetích osob vyjma zástavního práva zřízeného zřízené ve prospěch financující banky za podmínek uvedených v čl. 5.5 a 5.6 této Smlouvy a Banky k zajištění její pohledávky za Budoucí kupující z titulu Úvěru poskytnutého Bankou Budoucímu kupujícímu na koupi Nemovitosti. Budoucí kupující se zřízením tohoto zástavního práva výslovně souhlasí.
- 5.5. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Budoucí prodávající může zatížit pozemky a stavbu zástavními právy ve prospěch financující banky, která poskytne Budoucímu prodávajícímu finanční prostředky k financování realizace projektu Rezidence zelený Nepomuk.
- 5.6. V případě zřízení zástavního práva dle čl. 5.5 této Smlouvy Budoucí prodávající zajistí Potvrzení o podmínkách vzdání se zástavního práva financujícího subjektu o budoucím vzdání se zástavního práva a dále se zavazuje, že po úhradě celé Budoucí kupní ceny Budoucí prodávající dle této Smlouvy a případně po podání návrhu na vklad vlastnického práva dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí použije tuto Budoucí kupní cenu výhradně na úhradu dluhů Budoucího prodávajícího vůči financujícímu subjektu tak, aby zástavní právo váznoucí na převáděné jednotce a příslušném ideálním spoluvlastnickém podílu (bez ohledu na úplné splacení dluhů Budoucího prodávajícího) zaniklo buďto prohlášením zástavního věřitele o vzdání se zástavního práva anebo na základě jím vystavené kvitance.

6. Uzavření kupní smlouvy, předání a převzetí Nemovitostí

- 6.1. Smluvní strany prohlašují, že touto Smlouvou upravily všechny podstatné části Kupní smlouvy a že specifikaci Nemovitosti uvedenou v článku 2.2 této Smlouvy považují za dostatečně určitou.
- 6.2. Kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna po splnění podmínek dle článku 5.3 této Smlouvy vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření Kupní smlouvy. Budoucí kupující je povinen na základě této výzvy uhradit dosud neuhrazenou část Budoucí kupní ceny, s výjimkou splátky č. 3 hrazené prostřednictvím Úvěru, případně další neuhrazené splatné dluhy vůči Budoucímu prodávajícímu a uzavřít Kupní smlouvu, to vše do 30 (slovy: třiceti) dnů od doručení první takové výzvy.
- 6.3. Budoucí prodávající podepíše Kupní smlouvu nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů poté, co mu byla doručena Kupní smlouva řádně podepsaná Budoucí kupující. Budoucí prodávající není povinen Kupní smlouvu uzavřít, nebude-li uhrazena splátka 1 a splátka 2 kupní ceny či nebudou-li uhrazeny splatné dluhy ze strany Budoucího kupujícího Budoucímu prodávajícímu.
- 6.4. Podání listin s návrhy na vklad vlastnického práva a všemi zákonem stanovenými přílohami příslušnému katastrálnímu úřadu zajistí Budoucí prodávající.

- 6.5. Poplatky spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí Budoucí prodávající.
- 6.6. Budoucí prodávající se zavazuje protokolárně předat Nemovitosti, a Budoucí kupující se zavazuje převzít Nemovitosti, nejpozději do 30 (slovy třiceti) dnů od uzavření Kupní smlouvy a vyplacení doplatku Budoucí kupní ceny z Úschovy, případně úhradě smluvních pokut, v termínu dohodnutém oběma Smluvními stranami, a to za předpokladu, že Budoucí předmět převodu je prost vad a nedodělků bránících jeho řádnému užívání.
- 6.7. O předání a převzetí Budoucího předmětu převodu sepíší Smluvní strany předávací protokol spolu se stavy měřidel jednotlivých medií.
- 6.8. Dnem předání a převzetí Nemovitosti přecházejí na Budoucího kupujícího nebezpečí vzniku škody na věci, jakož i veškeré užitky s Nemovitostí spojené.

7. Klientské změny

- 7.1. Návrh požadavku Budoucího kupujícího na odchylné vybavení Jednotky oproti standardnímu vybavení (např. záměna dlažeb, obkladů, podlahových krytin, sanitárních zař. předmětů) předloží Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu písemně v dostatečném předstihu před prováděním příslušných prací resp. před objednáním materiálů, kterého se mají změny týkat. Veškeré klientské změny budou v případě souhlasu Budoucího prodávajícího provedeny prostřednictvím dodatku k této Smlouvě.

8. Záruka za jakost

- 8.1. Budoucí prodávající poskytuje Budoucímu kupujícímu záruku za jakost Nemovitosti. Záruční doba činí 36 měsíců a začíná svůj běh dnem, kdy Budoucí kupující Nemovitost převezme nebo ke dni, kdy byl Budoucí kupující povinen Nemovitost převzít, a to dle toho, která z těchto právních skutečností nastane dříve.
- 8.2. Na věci, které budou součástí či příslušenstvím Nemovitosti a na něž je výrobcem, dovozcem či distributorem (zejména technologická vybavení Nemovitosti) poskytnuta záruka za jakost v jiné délce, platí záruční doba v délce uvedené v soupisu věcí s jinou délkou záruční doby, který bude přílohou předávacího protokolu vyhotoveného dle článku 6.7 této Smlouvy.
- 8.3. Vady zjištěné v rámci záruční doby je Budoucí kupující povinen bez zbytečného odkladu po jejich zjištění reklamovat. Budoucí kupující je povinen umožnit Budoucímu prodávajícímu prohlídku reklamované vady v Jednotce či ve společných částech domu. Budoucí prodávající je povinen nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uskutečnění prohlídky sdělit Budoucímu kupujícímu, zda reklamovanou vadu uznává či neuznává. Do této doby se nezapočítává doba nezbytná k odbornému posouzení vady.
- 8.4. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající je povinen odstranit uznanou vadu nejpozději do 30 dnů ode dne uskutečnění prohlídky vady, nebo ode dne odborného posouzení vady, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Lhůta může být prodloužena o dobu trvání nutných

technologických lhůt k provedení konkrétní opravy a o dobu nepříznivých klimatických podmínek k provedení konkrétní opravy.

9. Smluvní pokuta

9.1. V případě, že se Budoucí kupující dostane do prodlení se splacením jakéhokoliv peněžitého dluhu dle této Smlouvy, vzniká Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky, a to za každý byt i započatý den prodlení. Tato smluvní pokuta se neuplatní v případě, že nastane situace uvedená v článku 9.2 nebo 9.3 této Smlouvy.

9.2. V případě, že Budoucí kupující bude o více než 30 (slovy: třicet) dní v prodlení se splacením jakéhokoliv peněžitého dluhu dle této Smlouvy (vyjma úhrady Splátky č. 3) a byl o tomto prodlení Budoucím prodávajícím písemně informován, vzniká Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši zálohy odpovídající výši Splátky č. 1 dle článku 3.4.1 této Smlouvy. Tato smluvní pokuta se neuplatní v případě, že nastane situace uvedená v článku 9.3 této Smlouvy. Vznikem nároku na zaplacení smluvní pokuty podle tohoto odstavce není dotčeno právo Budoucího prodávajícího odstoupit od Smlouvy dle článku. 11. 3. této Smlouvy.

9.3. V případě, že Budoucí kupující bude o více než 30 (slovy: třicet) dní v prodlení se splacením doplatku kupní ceny (tj. Splátky č. 3) dle této Smlouvy nebo se splněním povinnosti uzavřít ve stanovené lhůtě Kupní smlouvu, vzniká Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 10% z celkové Budoucí kupní ceny. Vznikem nároku na zaplacení smluvní pokuty podle předcházející věty není dotčeno právo Budoucího prodávajícího odstoupit od Smlouvy dle článku 11.3 této Smlouvy.

Bude-li budoucí kupující v prodlení s úhradou ceny za nadstandardní úpravy ve smyslu čl. 7 této Smlouvy trvajícím déle než 15 (slovy: patnáct) dní, je Budoucí prodávající oprávněn provést Jednotku ve standardním provedení. V takovém případě platí, že Budoucí prodávající bude provádět Jednotku ve standardním provedení, přičemž zaniká platnost a účinnost písemné dohody o úpravách Jednotky uzavřené dle čl. 7.2 této Smlouvy.

9.4. V případě, že bude Budoucí prodávající v prodlení s uzavřením Kupní smlouvy ve stanovené lhůtě, zavazuje se uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč, a to za každý den takového prodlení, maximálně však ve výši odpovídající 2 % z Budoucí kupní ceny sjednané dle této Smlouvy.

9.5. Smluvní strany se dohodly, že nárok na kteroukoliv ze smluvních pokut uvedených v tomto článku Smlouvy zanikne v případě, že bude uzavřena Kupní smlouva a oprávněná Smluvní strana nevyzve povinnou Smluvní stranu před uzavřením Kupní smlouvy k úhradě předmětné smluvní pokuty.

10. Podstatná změna okolností

10.1. Pokud dojde ke změně okolností, z nichž Smluvní strany při vzniku práv a povinností z této Smlouvy vycházely do té míry, že nelze rozumně požadovat uzavření Kupní smlouvy, povinnost uzavřít Kupní smlouvu zaniká.

- 10.2. Smluvní strana, která se o této podstatné změně okolností dozví, toto neprodleně oznámí druhé Smluvní straně. Pokud takto neučiní, nahradí druhé Smluvní straně škodu vzniklou z tohoto prodlení, či opomenutí.
- 10.3. Ustanovení článku 10.1 Smlouvy se nepoužije v případě, že podstatná změna okolností byla způsobena jednáním či opomenutím jedné ze Smluvních stran k tíži druhé Smluvní strany.

11. Zánik Smlouvy

- 11.1. Tato Smlouva zaniká uzavřením Kupní smlouvy, dohodou Smluvních stran nebo odstoupením jedné ze Smluvních stran z důvodů uvedených v tomto článku Smlouvy.
- 11.2. Budoucí prodávající může od této Smlouvy odstoupit v případě, že Budoucí kupující:
- 11.2.1. je v prodlení se splacením jakéhokoliv svého peněžitého dluhu dle této Smlouvy či dodatku ke Smlouvě v trvání delším než 30 (slovy: třicet) dnů, nebo
- 11.2.2. je v prodlení se splněním povinnosti uzavřít Kupní smlouvu v trvání delším než 30 (slovy: třicet) dnů.
- 11.3. Budoucí kupující může od této Smlouvy odstoupit v případě, že:
- 11.3.1. Budoucí prodávající je v prodlení se splněním závazku uzavřít Kupní smlouvu v trvání delším než 30 (slovy: třicet) dnů, nebo
- 11.3.2. k uzavření Kupní smlouvy nedojde z důvodů na straně Budoucího prodávajícího ani do 36 měsíců od uzavření této Smlouvy (byť povinnost uzavřít smlouvy dle článku 6 této Smlouvy nevznikla).
- 11.3.3. Odstoupení od Smlouvy musí být učiněno písemnou formou a nabývá účinnosti okamžikem doručení druhé Smluvní straně.
- 11.4. Odstoupení od Smlouvy nemá vliv na povinnost Smluvních stran zaplatit smluvní pokutu dle článku 8 této Smlouvy.
- 11.5. Smluvní strany se zavazují si po zániku Smlouvy podle 11.2 nebo 11.3 Smlouvy vrátit poskytnutá plnění, a to nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů od data zániku Smlouvy, a poskytnout si navzájem k tomu veškerou potřebnou součinnost. Budoucí prodávající je oprávněn započíst proti pohledávce Budoucího kupujícího na vrácení poskytnutého plnění veškeré smluvní pokuty a úhrady dalších nákladů, na které mu podle této Smlouvy vzniklo právo.

12. Společná a závěrečná ustanovení

- 12.1. Veškerá peněžítá plnění dle této Smlouvy budou hrazena bezhotovostní formou na bankovní účty Smluvních stran uvedené v záhlaví této Smlouvy. Povinnost k úhradě peněžité částky je splněna teprve okamžikem, kdy je peněžítá částka připsána na účet oprávněné Smluvní strany.
- 12.2. Veškeré výzvy, souhlasy, oznámení a jiná sdělení požadované touto Smlouvou nebo se jí týkající, nestanoví-li tato Smlouva jinak, budou vyhotoveny písemně a doručeny na adresu Smluvní strany

uvedenou v záhlaví této Smlouvy, a to osobně nebo doporučeně poštou, nebo renomovanou kurýrní službou s předem zaplacenými poplatky. Zásilka se považuje za doručenu dnem, kdy na straně adresáta bylo potvrzeno její převzetí nebo kdy adresát odmítl zásilku převzít. Vrátil-li se zásilka zpět odesílateli, považuje se za doručenu okamžikem vrácení zásilky zpět odesílateli. V ostatních případech se má za to, že zásilka byla adresátovi doručena 10. (slovy desátým) dnem po odeslání zásilky adresátovi. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny v údajích pro doručování a komunikaci takovou změnu oznámí bez zbytečného odkladu písemně druhé Smluvní straně. Běžnou komunikaci související s touto Smlouvou je možno provádět e-mailem, popřípadě i telefonicky.

- 12.3. V případě, že bude Nemovitost (či její části), při zachování veškerých kvalitativních parametrů, v Kolaudačním souhlasu označena jinak, než je uvedeno v této Smlouvě a jejích Přílohách, bude Budoucí prodávající nadále používat označení uvedené v souladu s Kolaudačním souhlasem (např. v Prohlášení vlastníka o rozdělení Budovy na bytové jednotky, v Kupní smlouvě apod.).
- 12.4. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými a vzestupně číslovanými dodatky řádně podepsanými oběma Smluvními stranami. Smluvní strany ve smyslu ustanovení § 564 občanského zákoníku výslovně vylučují provedení změn Smlouvy v jiné formě.
- 12.5. 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 Palatinum, též s výjimkou fyzických či právnických osob, které budou vykonávat v Projektu správu.
- 12.6. Budoucí kupující prohlašuje, že byl Budoucím prodávajícím poučen o jeho povinnostech jako osoby povinné, vyplývajících ze 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 o povinnosti Budoucího prodávajícího oznámit skutečnosti nasvědčující podezřelému obchodu, které Budoucí prodávající zjistí v souvislosti s uzavřením této Smlouvy a s povinností identifikovat Budoucího kupujícího. Budoucí kupující prohlašuje, že uzavření této Smlouvy není uskutečňováno za účelem legalizace výnosů z trestné činnosti a/nebo financování terorismu. Budoucí kupující dále v souladu s AML zákonem prohlašuje, že účelem uzavření této Smlouvy je koupě nemovitosti, která je či bude zapsaná v katastru nemovitostí za účelem sděleným Budoucím kupujícím Budoucímu prodávajícímu před uzavřením této Smlouvy. Dále Budoucí kupující prohlašuje, že 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 způsobem sděleným Budoucím kupujícím Budoucímu prodávajícímu před uzavřením této Smlouvy. Dále prohlašuje, že není a v předcházejících 12 kalendářních měsících nebyl politicky exponovanou osobou a 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 tento zástupce není a v předcházejících 12 kalendářních měsících nebyl politicky exponovanou osobou ani osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle sankčního zákona. Budoucí kupující 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. Budoucí kupující bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že Budoucí prodávající před uzavřením této Smlouvy, provedl u fyzických osob – ověření identifikačních údajů z průkazu totožnosti a současně ověřil shodu podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti, u právnických osob - ověřil existenci právnické osoby a provedl identifikaci fyzické osoby, která jejím jménem jedná, a to 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.

- 12.7. Poruší-li Smluvní strana povinnost z této Smlouvy či může-li a má-li o takovém porušení vědět, oznámí to bez zbytečného odkladu druhé Smluvní straně, které z toho může vzniknout újma, a upozorní ji na možné následky; v takovém případě nemá poškozená Smluvní strana právo na náhradu té újmy, které mohla po oznámení zabránit.
- 12.8. Pokud se jakékoliv ustanovení této Smlouvy později ukáže nebo bude určeno jako neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevynutitelné, pak taková neplatnost, neúčinnost, zdánlivost nebo nevynutitelnost nezpůsobuje neplatnost, neúčinnost, zdánlivost nebo nevynutitelnost Smlouvy jako celku. V takovém případě se Strany zavazují bez zbytečného prodlení dodatečně takové vadné ustanovení vyjasnit ve smyslu ustanovení § 553 odst. 2 občanského zákoníku nebo jej nahradit po vzájemné dohodě novým ustanovením, jež nejbližší, v rozsahu povoleném právními předpisy České republiky, odpovídá úmyslu Smluvních stran v době uzavření této Smlouvy.
- 12.9. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 12.10. Tato Smlouva se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
- 12.11. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (slovy čtyřech) originálech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po 2 (slovy dvou) originálech.
- 12.12. Budoucí kupující souhlasí s uchováváním a zpracováváním svých osobních údajů Budoucím prodávajícím a souhlasí s případným pořizováním kopií svých osobních dokladů.
- 12.13. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří její Přílohy, konkrétně:
Příloha č. 1 - Karta Jednotky **DOPLNIT**,
Příloha č. 2 - Půdorys 1. NP,
Příloha č. 3 – Katalog vybavení (tj. popis vybavení Jednotky),
Příloha č. 4 - Kupní smlouva,
Příloha č. 5 - Pravidla klientských změn.
- 12.14. Smluvní strany prohlašují, že textu Smlouvy rozumí, že jejich způsobilost k právnímu jednání není nijak omezena a že tato Smlouva byla sepsána podle jejich skutečné svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

V Nepomuku dne _____

Za Budoucího prodávajícího:

V _____ dne _____

Budoucí kupující:

DOPLNIT

DOPLNIT