**SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ č. RND – B…../2019**

**(pactum de contrahendo),**

kterou dnešního dne měsíce a roku v souladu s § 1785 a následujících zák. č. 89/2012 Sb. (občanského zákoníku), ve znění pozdějších předpisů, uzavřely tyto smluvní strany (společně v textu této smlouvy nazývány dále též jen jako „strany“ nebo „smluvní strany“):

**ČLÁNEK I.**

**1. Budoucí prodávající:**

Obchodní společnost Rezidence Nové Drozdovice s.r.o. se sídlem Panská 25, 686 04 Kunovice, IČ 04301544, DIČ CZ04301544, zapsaná ve veřejném rejstříku (obchodním rejstříku) vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 89233, zastoupená Ing. Pavlem Dohnalem, jednatelem společnosti

 jako budoucí prodávající na straně jedné (dále jen "**prodávající**")

**a**

**2. Budoucí kupující:**

………………………………………

………………………………………

………………………………………

 jako budoucí kupující na straně druhé (dále jen "**kupující**")

**t a k t o :**

**ČLÁNEK II.**

**1.** Závazkový vztah stran zakládaný touto smlouvou se řídí zákonem č.89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „OZ“).

**2.** Pokud se v textu této listiny používá pojem „smlouva“, má se tím na mysli tato smlouva. Dále platí, že pokud se v textu této listiny používá pojem „smlouva“, mají se tím na mysli i její jednotlivé části nazvané jako přílohy, které jsou nedílnou součástí obsahu této smlouvy, a to:

**a)** Příloha č.1 – určení obsahu a náležitostí „Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky – kupní smlouvy“, kdy tato příloha je členěna na část A, která zahrnuje obsah a náležitosti „Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky – kupní smlouvy“, a na část B obsahující stranami dohodnutý způsob doplnění „Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky – kupní smlouvy“

**b)** Příloha č.2 – určení, popis a specifikace jednotky, společných částí domu (Bytového domu BD), klientské změny

**c)** Příloha č.3 – Plánek, tj. obecné polohové určení a orientační vyznačení Pozemku FSS, Zastavěného pozemku a Bytového domu BD a dále Schémata všech podlaží Bytového domu BD určující polohu bytů, nebytových prostor a společných částí s údaji o podlahových plochách bytů a nebytových prostor (dále též jen „Schéma“)

**3.** Obě smluvní strany mají právní osobnost a svéprávnost, jsou plně způsobilé k právním jednáním, kdy prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní ani jiné překážky, které by bránily uzavření a plnění této smlouvy.

**4.** Platí, že až podepsáním této listiny oběma smluvními stranami je ujednán obsah této smlouvy, a proto smlouva uvedená na této listině je uzavřena dnem, kdy bude podepsána oběma smluvními stranami.

**5.**Postoupit tuto smlouvu (nebo její část) může kterákoli ze stran jen po předchozím písemném souhlasu druhé strany a za podmínek stanovených v § 1895 a násl. občanského zákoníku.

**6.** Smluvní strany se zavazují řešit veškeré sporné věci vzniklé při realizaci a plnění této smlouvy jednáním a dohodou smluvních stran.Pokud nedojde k dohodě dle předcházející věty tohoto odstavce, je kterákoli ze stran oprávněna předložit spor k rozhodnutí soudu, jehož pravomoc a příslušnost je dána příslušnými ustanoveními občanského soudního řádu platného na území České republiky.

**7.** Výrazy použité v této smlouvě v množném čísle zahrnují pro účely jejího výkladu i jednotné číslo a naopak; výrazy použité v mužském rodě zahrnují i ženský a střední rod. Při zohlednění toho, co uvedeno v předcházející větě, strany sjednávají, že i když je prodávající obchodní společností, tak v této smlouvě níže může být (a je) pro prodávající užíván i mužský rod *(věta dále bude adekvátně upravena, pokud kupující bude žena nebo pokud kupujícími budou manželé nebo pokud kupujícími bude více osob – spoluvlastníci)*.

**8.** Platí, že kupujícím dle této smlouvy je kupující, jak uveden v Čl. I. odst. 2. této smlouvy /u označení smluvních stran/. Jestliže se tedy v této smlouvě užívá pojem „kupující“, má se tím na mysli shora uvedený kupující, který se zavazuje uzavřít kupní smlouvu dle této smlouvy, který je povinen plnit závazky pro kupujícího vyplývající z této smlouvy atp. Kupní smlouva (která bude uzavřena na základě a dle této smlouvy) bude uzavřena mezi prodávajícím na straně jedné a kupujícím na straně druhé, přičemž předmět koupě dle kupní smlouvy (a na základě ní) nabude kupující do svého výlučného vlastnictví. *(odstavec dále bude adekvátně upraven, pokud kupujícími budou manželé nebo pokud kupujícími bude více osob – budoucí spoluvlastníci)*

**ČLÁNEK III.**

**1.** Prodávající prohlašuje, že (a to jako stavebník dle příslušných ustanovení stavebního zákona a přepisů souvisejících a jako investor) prováděl a provádí v Prostějově, ul. Okružní, stavbu nazvanou: „Novostavba bytového domu“ (dále též jen “Stavba BD“). V rámci cit. Stavby BD prodávající na pozemcích parc. č. 6251/3 (orná půda) o výměře 1.388 m2, parc. č. 6251/9 (orná půda) o výměře 1.116 m2 a parc. č. 6251/11 (orná půda) o výměře 211 m2, vše nacházející se v katastrálním území a obci Prostějov, provádí i stavbu bytového domu (stavební objekt SO 01 – dále též jen „Bytový dům BD“ nebo „Bytový dům“). Stavba BD je prováděna v souladu se Společným povolením – Rozhodnutím Stavebního úřadu Magistrátu města Prostějova vydaným dne 6.8.2019 pod SpZn.: SÚ/1026/2019-Ing.Koš, Č.j.:PVMU 98339/2019 61, Spis.:/Skart.znak: 334.1/V5, které nabylo právní moci dne 25.8.2019 (dále též jen „Společné povolení“), a dle projektové dokumentace zpracované obchodní společností ARCHIKA s.r.o. se sídlem Boršice 9, PSČ 687 09, IČ 27715795, nazvané „Novostavba bytového domu, ul. Okružní, Prostějov, parcela č.6251/3, 6251/11, 6251/9 v k.ú. Prostějov“, stupeň: dokumentace pro vydání společného povolení, datum zpracování: 15.4.2019 (dále jen „projektová dokumentace RDS“).

**2.** Prodávající se zavazuje, že Stavbu BD provede nejpozději do 31. prosince 2020, přičemž provedením Stavby BD se rozumí den, kdy prodávající podá k příslušnému stavebnímu úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu (ohledně Stavby BD) ve smyslu § 122 stavebního zákona. Shora uvedený termín provedení Stavby BD je prodávající oprávněn jednostranně prodloužit pouze o dobu trvání:

**a)** nevhodných klimatických podmínek, kdy za nevhodné klimatické podmínky se považují takové, za kterých není možno nebo vhodné Stavbu BD (nebo jeho příslušnou část) provádět dle právní úpravy, ustanovení technologických a dalších norem a předpisů, ustanovení a určení výrobců materiálů, výrobků a dodávek užitých při provádění Stavby BD, ustanovení stanovených technologických a dalších postupů při provádění Stavby BD atp.

**b)** okolností vyšší moci. Pro účely této smlouvy se za vyšší moc považuje každá kvalifikovaná náhoda v právním smyslu, která spočívá v tom, že je mimořádná a nepředvídatelná, že vznikla nezávisle na vůli stran a že ji nešlo za daných podmínek ani při vynaložení veškerého potřebného úsilí odvrátit (např. živelná událost /povodeň, zemětřesení či jiná přírodní katastrofa/, válka, revoluce atp.), a která znemožňuje po určitou dobu zcela nebo zčásti provádění Stavby BD. Za vyšší moc se pro účely této smlouvy v žádném případě nepovažují změny v hospodářské, ekonomické či personální oblasti u prodávajícího či stávka u prodávajícího

**c)** prodlení kupujícího s placením dle této smlouvy

Prodávající se zavazuje ve shora uvedené lhůtě provést Stavbu BD v rozsahu a dle projektové dokumentace RDS, přičemž odchylky a změny od této projektové dokumentace RDS (které nesnižují funkčnost a kvalitu Stavby BD) se připouštějí s tím, že tyto budou vyznačeny v dokumentaci skutečného provedení Stavby BD (dále jen „projektová dokumentace DSPS“). Odchylky a změny uvedené v předchozí větě mohou být vyvolány (způsobeny) zejména:

- rozhodnutím příslušných orgánů

- vadami projektové dokumentace RDS nebo zpřesněním projektové dokumentace RDS projektovou dokumentací pro provádění stavby (pokud bude zpracovávána)

- jednostranným rozhodnutím prodávajícího

- dohodu prodávajícího a kupujícího,

kdy tyto odchylky a změny uvedené pod odrážkou třetí a čtvrtou tohoto odstavce shora, které rozhodným a zásadním způsobem mění níže uvedenou Jednotku **…..**, mohou být provedeny jen na základě dohody prodávajícího a kupujícího, pokud pro jednotlivé případy v této smlouvě není stanoveno jinak. Pro účely kupní smlouvy (jak uvedena v této smlouvě níže) bude z hlediska projektové dokumentace rozhodná projektová dokumentace DSPS.

**3.** Bytový dům BD bude součástí Zastavěného pozemku, kdy pod pojmem „Zastavěný pozemek“ se pro účely této smlouvy rozumí pozemek zastavěný Bytovým domem BD, ohraničený obvodem tohoto Bytového domu BD. Zastavěný pozemek pak – při respektování shora uvedeného - vznikne geometrickým plánem pro rozdělení pozemků (dále jen „geometrický plán“) uvedených v odst. 1 tohoto článku této smlouvy. Zastavěný pozemek (jehož součástí bude Bytový dům BD) bude společnou částí věci nemovité ve smyslu OZ (dále jen „Nemovitá věc DP“), kdy další společnou částí této Nemovité věci DP dále bude pozemek funkčně související s provozem a správou Bytového domu BD (dále jen „Pozemek FSS“), který vznikne cit. geometrickým plánem a který je jako Pozemek FSS orientačně vyznačen v Příloze č. 3 k této smlouvě. Určení tvaru a rozměrů Pozemku FSS v Příloze č. 3 k této smlouvě (včetně vymezení jeho hranic) je toliko orientační a nezávazné a může být jednostranně prodávajícím jakkoli měněno, a to kdykoli až do doby uzavření kupní smlouvy.

**4.** Prodávající se zavazuje, že jako výlučný vlastník Nemovité věci DP svým Prohlášením dle § 1166 OZ (dále též jen „Prohlášení VB“) rozdělí své právo k této Nemovité věci DP na vlastnické právo k jednotkám, a že podá návrh na zahájení vkladového řízení k příslušnému katastrálnímu úřadu o rozdělení práva k této Nemovité věci DP na vlastnické právo k jednotkám. Povolením vkladu v rámci vkladového řízení uvedeného v předchozí větě (zápisem do veřejného seznamu – katastru nemovitostí) vzniknou jednotky (coby věci nemovité), jejichž vlastníkem bude prodávající. Každá jednotka bude zahrnovat byt (nebo nebytový prostor nebo soubor bytů nebo soubor nebytových prostorů) jako prostorově oddělenou část Bytového domu BD a podíl na společných částech Nemovité věci DP vzájemně spojené a neoddělitelné. Prodávající může dle svého uvážení - a při splnění všech zákonných podmínek a náležitostí - podat návrh na zahájení vkladového řízení k příslušnému katastrálnímu úřadu již ohledně rozestavěných jednotek.

**5.** Jednou z jednotek uvedených v předcházejícím odstavci tohoto článku této smlouvy, je i jednotka ….. (dále jen „Jednotka …..“), jak je tato určena, popsána a specifikována v Příloze č. 2 k této smlouvě.

**6.** Kupující prohlašuje, že se podrobně seznámil se shora uvedenou projektovou dokumentací RDS (a to její částí vztahující se k Bytovému domu BD a cit. Jednotce …..).

**7.** Kupující prohlašuje a potvrzuje, že mu prodávající již před uzavřením této smlouvy předložil (a to v originále nebo úředně ověřené kopii) platný průkaz energetické náročnosti shora uvedené budovy – Bytového domu BD, který byl zpracován a vyhotoven dne 11.6.2019 ing. Vojtěchem Bílkem, energetickým specialistou (oprávnění č. 1400 vydané Ministerstvem průmyslu a obchodu), dle příslušných ustanovení zákona č.406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů. Kupující dále prohlašuje, že prodávající ve svých informačních a reklamních materiálech uváděl (v souvislosti s možným prodejem výše uvedené Jednotky …..) ukazatele energetické náročnosti uvedené v shora cit. průkazu energetické náročnosti cit. budovy (Bytového domu BD).

**ČLÁNEK IV.**

**1.** Obě smluvní strany (tj. prodávající a kupující) se touto smlouvou zavazují po vyzvání ve lhůtě ujednané v odst. 2 tohoto článku této smlouvy, mezi sebou uzavřít „Smlouvu o převodu vlastnictví jednotky – kupní smlouvu“ (dále jen "kupní smlouva") s obsahem a náležitostmi, jak uvedeny v Čl. V. této smlouvy a jak uvedeny v Příloze č. 1 k této smlouvě (její části A).

**2.** Kupní smlouva bude mezi smluvními stranami uzavřena v ujednané lhůtě, která činí 15 dnů ode dne, kdy níže uvedená písemná výzva k uzavření kupní smlouvy provedená jednou ze smluvních stran bude doručena straně druhé. Strany ujednávají, že kterákoli ze stran je oprávněna vyzvat druhou stranu (a to formou písemné výzvy adresované druhé smluvní straně) k uzavření kupní smlouvy ve lhůtě počínající uplynutím 60-ti dnů ode dne, kdy příslušný stavební úřad vydá kolaudační souhlas pro budovu (Bytový dům BD), a končící uplynutím 120-ti dnů ode dne, kdy příslušný stavební úřad vydá kolaudační souhlas pro budovu (Bytový dům BD). Pod pojmem „kolaudační souhlas“ uvedeným shora se rozumí i kolaudační rozhodnutí; kdy v případě, že bude vydáváno kolaudační rozhodnutí, platí, že oprávnění vyzvat druhou stranu (a to formou písemné výzvy adresované druhé smluvní straně) k uzavření kupní smlouvy vzniká ve lhůtě počínající uplynutím 60-ti dnů ode dne, kdy kolaudační rozhodnutí pro Bytový dům BD nabude právní moci, a končící uplynutím 120-ti dnů ode dne, kdy kolaudační rozhodnutí pro Bytový dům BD nabude právní moci.Strany dále sjednávají, že kupující není oprávněn učinit výzvu k uzavření kupní smlouvy /dle předchozích dvou vět této smlouvy/ dříve, než splní všechny své platební povinnosti dle této smlouvy (úhrada záloh na kupní cenu, splnění dalších peněžních závazků dle této smlouvy).

Strany jsou povinny kupní smlouvu uzavřít bez zbytečného odkladu (nejpozději však ve lhůtě uvedené ve větě prvé odst. 2 tohoto článku této smlouvy) poté, kdy bude řádně a včas písemně uplatněna výzva uvedená v tomto odstavci shora. Výzva k uzavření kupní smlouvy tedy musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé straně, přičemž v pochybnostech se má za to, že výzva k uzavření kupní smlouvy byla druhé straně doručena třetího dne po jejím doporučeném odeslání.

Pro účely uplatnění výzvy k uzavření kupní smlouvy je prodávající povinen písemně informovat kupujícího o tom, že příslušný stavební úřad vydal kolaudační souhlas pro budovu (Bytový dům BD), a to nejpozději do sedmi pracovních dnů po dni, kdy kolaudační souhlas bude prodávajícímu doručen. Prodávající splní řádně a včas svoji povinnost dle předchozí věty, pokud písemnou informaci o vydání kolaudačního souhlasu zašle doporučenou poštou na adresu kupujícího ve lhůtě uvedené v předchozí větě, nebo pokud v téže lhůtě osobně písemnou informaci o vydání kolaudačního souhlasu předá kupujícímu. Pro případ, kdy bude vydáváno kolaudační rozhodnutí platí, že prodávající je povinen písemně informovat kupujícího o tom, že kolaudační rozhodnutí pro budovu (Bytový dům BD) nabylo právní moci, a to nejpozději do sedmi pracovních dnů po dni, kdy se o právní moci kolaudačního rozhodnutí prodávající dozví. Prodávající splní řádně a včas svoji povinnost dle předchozí věty, pokud písemnou informaci o nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí zašle doporučenou poštou na adresu kupujícího ve lhůtě uvedené v předchozí větě, nebo pokud v téže lhůtě osobně písemnou informaci o nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí předá kupujícímu.

K uzavření kupní smlouvy dojde na pracovišti prodávajícího v Prostějově, Hliníky 4398/7a, PSČ 796 01. Prodávající je povinen vyhotovit (resp. zabezpečit vyhotovení) kupní smlouvy.

**3.** Nesplní-li zavázaná strana závazek uzavřít kupní smlouvu dle této smlouvy, může oprávněná strana požadovat, aby obsah kupní smlouvy určil soud anebo může požadovat náhradu škody způsobené jí porušením závazku uzavřít kupní smlouvu. Nárok na náhradu škody vedle určení obsahu kupní smlouvy může oprávněná strana požadovat pouze v případě, kdy zavázaná strana neoprávněně odmítla jednat o uzavření kupní smlouvy. Ustanovení tohoto odstavce uvedené shora platí pouze za předpokladu, že k zániku této smlouvy nedojde dle ustanovení písm. a) až g) odst. 4 tohoto článku této smlouvy.

**4.** K zániku této smlouvy, a tím i práv a povinností pro smluvní strany z ní vyplývajících, dochází:

**a)** jestliže ani jedna ze stran nevyzve druhou stranu k uzavření kupní smlouvy ve lhůtě určené v této smlouvě shora

**b)** písemnou dohodou smluvních stran

**c)** pokud okolnosti, ze kterých smluvní strany při vzniku závazku vycházely, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě a rozumně požadovat, aby kupní smlouva byla uzavřena. K zániku však dochází, jen když zavázaná strana tuto změnu okolností oznámila bez zbytečného odkladu oprávněné straně. Neoznámí-li zavázaná strana oprávněné straně změnu okolností bez zbytečného odkladu, nahradí oprávněné straně škodu z toho vzniklou. Smluvní strany v této souvislosti prohlašují, že jim nejsou známy a ani nepředpokládají žádné okolnosti, jak presumovány v § 1788 odst. 2 OZ. Smluvní strany se dále dohodly tak, že za okolnosti, jak uvedeny v § 1788 odst. 2 OZ, nelze zejm. považovat změny v ekonomické, podnikatelské či osobní (rodinné) oblasti na straně prodávajícího či kupujícího.

**d)** uzavřením kupní smlouvy

**e)** odstoupením od smlouvy. Od této smlouvy lze odstoupit v případech, kdy je tak stanoveno v příslušných ustanoveních této smlouvy, nebo v případech, kdy tak stanoví zákon. Pro účely odstoupení od smlouvy se za podstatné porušení smluvních povinností stranou považuje takové její porušení povinností, které je v této smlouvě jako podstatné porušení povinností kvalifikováno nebo takové porušení povinností stranou, se kterým je v této smlouvě spojeno právo druhé strany od smlouvy odstoupit.

Za podstatné porušení povinností kupujícím se považuje:

- prodlení kupujícího s plněním jeho peněžitých závazků dle této smlouvy po dobu delší 45-ti dnů,

- prodlení kupujícího se splněním jeho povinnosti k uzavření kupní smlouvy po dobu delší 30-ti dnů

Za podstatné porušení povinností prodávajícím se považuje:

- prodlení prodávajícího se splněním jeho povinnosti k uzavření kupní smlouvy po dobu delší 30-ti dnů

- prodlení prodávajícího s provedením Stavby BD po dobu delší 60-ti dnů

 Poruší-li strana tuto smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od této smlouvy odstoupit. Jakmile strana oprávněná odstoupit od smlouvy oznámí druhé straně, že od smlouvy odstupuje, nebo že na smlouvě setrvává, nemůže volbu již sama změnit. Odstoupením od smlouvy se závazky zrušují od počátku. Odstoupením od této smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti stran, pokud v této smlouvě není pro jednotlivé případy stanoveno jinak. Odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinností ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy. Odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemnou formou, kdy v písemném oznámení o odstoupení od smlouvy musí být specifikován důvod odstoupení od smlouvy tak, aby tento nemohl být zaměněn s jiným. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem, kdy je písemné oznámení o odstoupení od smlouvy doručeno druhé smluvní straně, přičemž v pochybnostech se má za to, že oznámení o odstoupení od smlouvy bylo druhé smluvní straně doručeno třetím dnem po jeho doporučeném odeslání. V ostatním pro odstoupení od smlouvy platí příslušná ustanovení občanského zákoníku, pokud v této smlouvě není výslovně stanoveno jinak. Odstoupit od této smlouvy (stejně jako při podstatném porušení povinností) může:

- strana též v případech, kdy druhá strana zemře, bude omezena ve svéprávnosti, vstoupí do likvidace nebo bude pravomocně rozhodnuto o jejím úpadku soudem nebo to výslovně umožňují příslušná ustanovení této smlouvy nebo stanoví-li tak zákon, nebo

 - strana v případě, kdy druhá strana sama na sebe podá insolvenční návrh

**f)** příslušný stavební úřad nevydá (bez zavinění prodávajícího) kolaudační souhlas /eventuálně kolaudační rozhodnutí/ pro budovu (Bytový dům BD) do 31. 12. 2021.

**g)** v dalších případech presumovaných právní úpravou (např. zničením předmětu koupě před uzavřením kupní smlouvy)

Zánikem této smlouvy jinak než splněním zaniká povinnost uzavřít kupní smlouvu, čímž však není dotčeno právo na náhradu škody. Strany sjednávají, že tuto smlouvu nelze ukončit (zrušit) výpovědí ani zaplacením odstupného.

**5.** Smluvní strany sjednávají tyto smluvní pokuty:

**a)** Strany se dohodly tak, že bude-li kupující v prodlení s placením (plněním svých peněžitých závazků nebo jejich částí) dle odst. 6 tohoto článku této smlouvy, je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, nejvýše však celkem částku rovnající se 15% dohodnuté kupní ceny Jednotky ….. (jak uvedena v odst. 1 Čl. V. této smlouvy)

**b)** Strany se dohodly tak, že pokud kupující bude v prodlení se splněním své povinnosti uzavřít kupní smlouvu po dobu delší 5-ti dnů, je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,5% z celkové dohodnuté kupní ceny Jednotky ….. (jak uvedena v odst. 1 Čl. V. této smlouvy) za každý den prodlení (a to počínaje šestým dnem prodlení), nejvýše však celkem částku rovnající se 15% dohodnuté kupní ceny Jednotky ….. (jak uvedena v odst. 1 Čl. V. této smlouvy)

**c)** Strany se dohodly tak, že pokud prodávající bude v prodlení se splněním své povinnosti uzavřít kupní smlouvu po dobu delší 5-ti dnů, je prodávající povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 0,5% z celkové dohodnuté kupní ceny Jednotky …… (jak uvedena v odst. 1 Čl. V. této smlouvy) za každý den prodlení (a to počínaje šestým dnem prodlení), nejvýše však celkem částku rovnající se 15% dohodnuté kupní ceny Jednotky ….. (jak uvedena v odst. 1 Čl. V. této smlouvy)

**d)** Pro shora uvedené smluvní pokuty (a to pro každou samostatně) platí následující:

- závazek k úhradě smluvní pokuty trvá a je povinnost smluvní pokutu zaplatit bez zřetele k tomu, zda porušením utvrzené povinnosti vznikla škoda

- závazek k úhradě smluvní pokuty trvá a je povinnost smluvní pokutu zaplatit bez zřetele k tomu, zda k porušení utvrzené povinnosti došlo zaviněně či nikoli

- strana oprávněná požadovat smluvní pokutu nemá právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje

- odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty, kdy nároky na smluvní pokutu a zaplacení smluvní pokuty trvají i po ukončení smlouvy

- jakýkoli způsob zániku smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty, kdy nároky na smluvní pokutu a zaplacení smluvní pokuty trvají i po ukončení smlouvy

- strana oprávněná požadovat smluvní pokutu může od jejího vymáhání na základě své vůle upustit

**6.** Smluvní strany se dohodly tak, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu tři zálohy na kupní cenu takto:

**a)** první zálohu na kupní cenu Jednotky …… (jak uvedena v odst. 1 Čl. V. této smlouvy) ve výši …….,- Kč (slovy ………………………………………… korun českých) je kupující povinen prodávajícímu zaplatit nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy, a

**b)** druhou zálohu na kupní cenu Jednotky …… (jak uvedena v odst. 1 Čl. V. této smlouvy) ve výši …….,- Kč (slovy ………………………………………… korun českých) je kupující povinen prodávajícímu zaplatit nejpozději do patnácti pracovních dnů ode dne, kdy obdrží od prodávajícího písemnou výzvu k úhradě této zálohy. Prodávající je oprávněn vyzvat kupujícího k zaplacení druhé zálohy dnem následujícím po dni, kdy bude provedena hrubá stavba Bytového domu BD, kdy hrubou stavbou se rozumí tento stav rozestavěnosti: Bytový dům BD bude prostorově soustředěn a navenek uzavřen obvodovými stěnami (bez výplní otvorů), kdy již musí být patrné stavebně technické a funkční uspořádání (včetně členění na jednotlivé jednotky) všech nadzemních podlaží (bez vnitřních příček, bez výplní otvorů), které budou uzavřeny nosnou částí střešní konstrukce. V rámci výzvy musí prodávající výslovně prohlásit a garantovat, že hrubá stavba Bytového domu BD (v rozsahu výše uvedeném) je již provedena.

**c)** třetí zálohu na kupní cenu Jednotky …… (jak uvedena v odst.1 Čl. V. této smlouvy) ve výši …….,-Kč (slovy ………………………………………… korun českých) je kupující povinen prodávajícímu zaplatit nejpozději do patnácti pracovních dnů ode dne, kdy obdrží od prodávajícího písemnou výzvu k úhradě této zálohy. Prodávající je oprávněn vyzvat kupujícího k zaplacení třetí zálohy dnem následujícím po dni, kdy pro Stavbu BD bude vydán kolaudační souhlas či kolaudační rozhodnutí. V rámci výzvy musí prodávající předložit kopii kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí.

 Pro každou shora uvedenou zálohu platí následující:

Záloha se platí bezhotovostním převodem na účet poskytovatele platebních služeb prodávajícího čís. 289895270/0300 vedený u ČSOB a.s, pod variabilním symbolem …., nebo hotově složením (vkladem) zálohy ve prospěch účtu poskytovatele platebních služeb prodávajícího čís. 289895270/0300 vedený u ČSOB a.s, pod variabilním symbolem ….. Smluvní strany sjednávají, že kupující splní svoji povinnost k zaplacení příslušné zálohy kupní ceny dnem, kdy celá částka rovnající se výši zálohy bude připsána na shora uvedený účet poskytovatele platebních služeb prodávajícího. Prodávající prohlašuje, že shora uvedený účet je účtem, na který mají být placeny shora uvedené zálohy.

**7.** Kupující podpisem této smlouvy výslovně neodvolatelně potvrzuje a prohlašuje, že souhlasí s tím, aby veškeré jím skutečně poskytnuté zálohy (nebo jejich části určené prodávajícím) uvedené v odst. 6 tohoto článku této smlouvy byly užity prodávajícím dle jeho uvážení na financování Stavby BD (např. k úhradě cen výstavby a souvisejících činností, k úhradě úvěru poskytnutého prodávajícímu na Stavbu BD atp.).

**ČLÁNEK V.**

**1.** Kupní smlouvou, jak uvedena v této smlouvě shora, se prodávající zaváže, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zaváže, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu. Dle kupní smlouvy tedy prodávající prodá kupujícímu do jeho vlastnictví shora uvedenou Jednotku ….., se všemi jejími součástmi a příslušenstvím a s vybavením (jak uvedeno v Příloze č. 1 k této smlouvě), se všemi právy a povinnostmi s ní spojenými, za dohodnutou kupní cenu ……………….,- Kč (slovy: ……………………….………. korun českých) a kupující tuto Jednotku ….. za tuto cenu do svého vlastnictví od prodávající koupí. Předmětem koupě dle kupní smlouvy tedy bude Jednotka …. (dále též jen „předmět koupě“).

Sjednaná cena je cenou včetně příslušné daně z přidané hodnoty /při sazbě této daně platné ke dni uzavření této smlouvy/. Strany sjednávají, že v případě, kdy po uzavření této smlouvy dojde k zákonným změnám sazeb z daně z přidané hodnoty, bude shora uvedená dohodnutá kupní cena upravena tak, že stávající kupní cena bez daně z přidané hodnoty bude navýšena o daň z přidané hodnoty platnou ke dni uzavření kupní smlouvy. Obsahem kupní smlouvy budou i další závazky stran, jak jsou tyto určeny a sjednány v Příloze č. 1 k této smlouvě. Obsah a podstatné náležitosti kupní smlouvy jsou určeny a sjednány v Příloze č. 1 k této smlouvě (a to její části A). Strany sjednávají, že prodávající je povinen prodat kupujícímu předmět koupě (tj. Jednotku …..) cit. kupní smlouvou ve stavu (a s vybavením), jak popsán a uveden v Přílohách č. 1 a č. 2 k této smlouvě. Kupní smlouva se bude ve věcech výslovně v ní neupravených řídit příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisy souvisejícími.

**2.** Strany této smlouvy se dohodly tak, že chybějící části obsahu kupní smlouvy (vyznačené vytečkováním v rámci jednotlivých ustanovení kupní smlouvy) uvedené v Příloze č. 1 (její části A) k této smlouvě, budou doplněny tak, jak stranami sjednáno v části B Přílohy č. 1 k této smlouvě. Dále bude kupní smlouva obsahovat ty náležitosti, na kterých se smluvní strany dohodnou, a ty náležitosti, které jsou k platnosti a účinnosti kupní smlouvy kogentně vyžadovány právní úpravou.

**3.** Prodávající prohlašuje kupujícímu, že na Jednotce …., která bude předmětem prodeje dle kupní smlouvy, nebudou váznout ke dni uzavření kupní smlouvy žádná zástavní práva, dluhy a závazky, žádná věcná břemena, ani žádná další práva a povinnosti třetích osob, vyjma těch, jak uvedeny v této smlouvě a v Příloze č. 1 k této smlouvě. Prodávající se zavazuje, že  Jednotku ….., která bude předmětem převodu dle kupní smlouvy, až do okamžiku jejího prodeje dle této smlouvy, nezatíží žádnými dalšími dluhy a závazky, žádnými věcnými břemeny, zástavními právy, nájemními smlouvami ani jinými právními povinnostmi vyjma:

**a)** těch, které jsou eventuálně presumovány v Příloze č. 1 k této smlouvě,

**b)** zřízení věcných břemen (služebností) pro správce, provozovatele či vlastníky inženýrských sítí, infrastruktury a zařízení, bez kterých by nebylo možno Bytový dům BD a předmět koupě řádně užívat (vodovod, el. energie, kanalizace, síť elektronických komunikací atp.)

**c)** zřízení zástavního práva (váznoucího na předmětu koupě) ve prospěch banky (a to Československé obchodní banky, a.s. se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČ 00001350 – dále též jen „Zástavní věřitel“), která poskytuje úvěr prodávajícímu na Stavbu BD. Prodávající je povinen do 45-ti dnů ode dne uzavření kupní smlouvy zajistit zánik zástavního práva (váznoucího na předmětu koupě) uvedeného pod tímto písmenem shora; strany sjednávají, že dluh prodávajícího zajištěný tímto zástavním právem nepřechází na kupujícího a ustanovení § 1888 odst. 2 OZ se v tomto případě neužije.

**d)** těch, na kterých se strany dohodnou. Strany mohou zejména sjednat, že pokud pro to budou splněny zákonné a smluvní podmínky a požadavky, pak k žádosti kupujícího prodávající (na základě a dle dohody stran) zřídí k předmětu koupě /tj. k rozestavěné Jednotce ….., pokud tato bude zapsána v katastru nemovitostí/ zástavní právo, a eventuálně i další sjednaná věcná práva, kdy toto zástavní právo bude zřízeno ve prospěch zástavního věřitele - banky nebo jiného peněžního ústavu, a to zástavní smlouvou uzavřenou mezi cit. zástavním věřitelema prodávajícím se souhlasem, na žádost, dle pokynů a dispozic kupujícího, a bude zajišťovat dluh kupujícího vůči zástavnímu věřiteli z úvěru poskytnutého zástavním věřitelem kupujícímu na koupi předmětu koupě dle této smlouvy. Při zřízení zástavního práva dle tohoto písmene strany též dohodnou – formou dodatku k této smlouvě - adekvátní změny v placení záloh na kupní cenu předmětu koupě dle této smlouvy při zohlednění výše a doby poskytovaného úvěru, který bude zajišťován zástavním právem a který bude sloužit k úhradě kupní ceny předmětu koupě. Postupy dle tohoto písmene uvedené shora (zřízení zástavního práva, dodatek ke smlouvě) jsou možné jen na základě dohody stran, kdy prodávající není povinen v žádném případě tuto dohodu uzavřít; na provedení postupů dle tohoto písmene tedy nemá bez dohody s prodávajícím kupující žádný nárok a nemůže podmiňovat plnění svých povinností a závazků dle této smlouvy naplněním postupů dle tohoto písmene.

**4.** Vlastnické právo k předmětu koupě nabude kupující vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrálního pracoviště Prostějov, na základě kupní smlouvy. Smluvní strany se dohodly tak, že návrh na zahájení vkladového řízení podá prodávající:

- do pěti dnů počítaných ode dne uzavření kupní smlouvy v případě, kdy kupující již při uzavření kupní smlouvy zaplatí prodávajícímu celou kupní cenu dle kupní smlouvy, nebo

- do pěti dnů počítaných ode dne, kdy kupující prodávajícímu zaplatí celou kupní cenu dle kupní smlouvy.

Strany sjednávají, že návrh na zahájení vkladového řízení dle kupní smlouvy nemůže být ke Katastrálnímu úřadu pro Olomoucký kraj, katastrálnímu pracovišti Prostějov, podán dříve, než kupující zaplatí prodávajícímu celou kupní cenu dle kupní smlouvy. Ustanovení předchozí věty neplatí v případě, kdy prodávající svým jednostranným písemným jednáním rozhodne předem tak, že souhlasí s tím, aby návrh na zahájení vkladového řízení byl ke Katastrálnímu úřadu pro Olomoucký kraj, katastrálnímu pracovišti Prostějov podán i bez toho, že by kupující již zaplatil celou kupní cenu dle kupní smlouvy.

**5.** V souvislosti s tím, co uvedeno pod písm. c) odst. 3 tohoto článku této smlouvy shora, strany prohlašují, že jsou si vědomy toho, že prodávající již před uzavřením této smlouvy zřídil ve prospěch Zástavního věřitele zástavní právo (a eventuálně i další věcná práva, pokud jsou tato zřízena v tomto odstavci níže uvedenou zástavní smlouvou, přičemž zástavní právo nebo zástavní právo a další věcná práva zřízená cit. zástavní smlouvou jsou pro účely tohoto odstavce nazývány toliko jen jako „Zástavní právo“), kdy toto Zástavní právo je zřízeno zástavní smlouvou č. ………………………… uzavřenou mezi cit. Zástavním věřitelema prodávajícím dne 19. 12. 2019 a zajišťuje dluh prodávajícího vůči zástavnímu věřiteli z úvěru poskytnutého Zástavním věřitelem prodávajícímu na výstavbu Stavby BD.

**ČLÁNEK VI.**

**1.** Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky odsouhlasenými a podepsanými smluvními stranami. Strany v souladu s § 564 OZ vylučují možnost změnit obsah této smlouvy v jiné formě, než ve formě písemné.

**2.** K zániku této smlouvy dohodou stran je nutná písemná forma takové dohody. Strany v souladu s § 564 OZ vylučují možnost smlouvu zrušit v jiné formě, než ve formě písemné.

**3.** Dojde-li v době od uzavření této smlouvy do uzavření kupní smlouvy ke změně právních předpisů, kterou dojde k rozšíření podstatných náležitostí kupní smlouvy, je tyto náležitosti oprávněna jednostranně do kupní smlouvy doplnit prodávající.

**4.** Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku platného na území České republiky a předpisů souvisejících.

Strany se dohodly tak, že ustanovení této smlouvy mají přednost před příslušnými dispozitivními ustanoveními občanského zákoníku.

**5.** Pro počítání času platí ustanovení § 605 a následující OZ. Pokud jsou v této smlouvě použity výrazy „do“, „nejpozději do“, „od“ a výrazy podobného významu vztahující se k jakékoli časové lhůtě, budou vykládány tak, že zahrnují uvedené datum. Výraz „po“ bude vykládán tak, že nezahrnuje uvedené datum.

**6.** Za účelem právní jistoty stran tyto sjednávají, že jakékoli údaje a sdělení, které si strany poskytly při jednání o této smlouvě, nejsou důvěrnými sděleními a údaji ve smyslu § 1730 odst. 2 občanského zákoníku.

**7.** Každá ze stran na sebe bere nebezpečí změn okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 OZ, a tudíž ani jedna ze stran nemá práva dle § 1765 odst. 1 OZ. Ustanovení předchozí věty neplatí v případech, kdy je v této smlouvě výslovně ujednáno jinak nebo kdy z jednotlivých ustanovení této smlouvy vyplývá, že strany nebo strana na sebe nebere nebezpečí změn okolností.

**8.** Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích (vyhotoveních), z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran. Každý z výtisků má platnost originálu. Kupující podpisem této smlouvy mimo jiné potvrzuje, že jedno vyhotovení této smlouvy od prodávajícího obdržel.

**9.** Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že k uzavření této smlouvy došlo v provozovně prodávajícího – tj. v Prostějově, Hliníky 4398/7a, PSČ 796 01 (tedy v prostorách obvyklých pro podnikání prodávajícího). Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že k jejímu uzavření nedošlo tak, jak uvedeno § 1828 odst. 2 písm. a), b) OZ. Tato smlouva nebyla uzavírána distančním způsobem, což obě strany potvrzují.

**10.** Pro tuto smlouvu platí, že byla uzavřena adhezním způsobem. Kupující v této souvislosti prohlašuje, že:

**a)** byl seznámen sveškerými doložkami uvedenými v této smlouvě (a jejich významem), které odkazují na podmínky uvedené mimo vlastní text smlouvy, a

**b)** smlouva neobsahuje žádnou doložku, kterou lze přečíst jen se zvláštními obtížemi, a

**c)** smlouva neobsahuje žádnou doložku, která by mu byla nesrozumitelná, a

**d)** význam všech doložek uvedených ve smlouvě mu byl řádně, dostatečně a plně vysvětlen, a

**e)** smlouva neobsahuje žádnou doložku, která je pro něho zvláště nevýhodná, a

**f)** smlouva se neodchyluje od obvyklých podmínek ujednávaných v obdobných případech

**11.** Kupující potvrzuje, že veškerá sdělení vůči němu prodávající učinil jasně a srozumitelně v jazyce, ve kterém se tato smlouva uzavírá (tj. v českém jazyce). Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že v dostatečném časovém předstihu před uzavřením této smlouvy mu prodávající sdělil všechny údaje dle § 1811 odst. 2 OZ.

**12.** Jakékoli změny, vsuvky či doplnění vepsané nebo dotištěné do originálního textu této smlouvy a jejich příloh se považují za nenapsané, irelevantní a nezavazují smluvní strany vyjma těch, které budou parafovány oběma smluvními stranami.

**13.** Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, je neplatné pouze neplatností postižené ustanovení, ostatní ujednání zůstávají nedotčena. Smluvní strany se zavazují neplatné ustanovení nahradit platným ustanovením, které se bude co možná nejvíce blížit účelu původního ustanovení, a to formou písemného dodatku k této smlouvě, a to do dvou týdnů od okamžiku, kdy vyjde najevo neplatnost dotčeného ustanovení. Odmítne-li jedna smluvní strana na výzvu druhé smluvní strany uzavřít dodatek této smlouvy, jehož účelem je nahradit neplatností postižené ustanovení platným ustanovením, může se dotčená smluvní strana domáhat u soudu, aby chybějící projev vůle smluvní strany, která odmítla uzavřít takový dodatek smlouvy, nahradil svým rozhodnutím.

**14.** Prodávající informuje kupujícího v souladu s § 14 zákona o ochraně spotřebitele, že věcně příslušným subjektem mimosoudního řešení sporů z této smlouvy je Česká obchodní inspekce, Email: [adr@coi.cz](http://www.coi.cz/cz/spotrebitel/prava-spotrebitelu/mimosoudni-reseni-spotrebitelskych-sporu-adr/), Web: [adr.coi.cz](https://adr.coi.cz/).

**15.** Ochrana fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů na základě a dle této smlouvy i kupní smlouvy je řešena samostatnými listinami, které nejsou pevně spojeny s touto smlouvou ani s kupní smlouvou.

**16.** Smluvní strany prohlašují, že se přičinily o odstranění všech případných rozporů, které by jinak vznikly při nedokonalosti obsahu smlouvy. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Smluvní strany po řádném přečtení této smlouvy shodně prohlašují, že tato smlouva strany zavazuje a zakládá se na pravdě, odpovídá skutečnosti a dohodám stran a že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně, nikoli v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy

V Prostějově dne …………..

budoucí prodávající budoucí kupující

……………………………… …………………………

Rezidence Nové Drozdovice s.r.o.: ……………………………

Ing. Pavel Dohnal, jednatel