

**SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY  
O KOUPI NEMOVITOSTI**

Tuto smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o koupi nemovitosti („**Smlouva**“) uzavírají:

(1) **Lario a.s.**, IČO: 07215690, se sídlem Václavské náměstí 773/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 27152, e-mail: [prodej@boutiq.cz](mailto:prodej@boutiq.cz), ID datové schránky: h4faz7p (dále jen „**Budoucí prodávající**“)

(2) **[jméno a příjmení]** r. č. [k doplnění], bytem [k doplnění], a **[jméno a příjmení]** r. č. [k doplnění], bytem [k doplnění], kontaktní e-mail: [k doplnění], ID datové schránky [k doplnění]

**///**

**[název]**, IČO: [k doplnění], se sídlem [k doplnění], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [k doplnění] soudem v [k doplnění] pod sp. zn. [k doplnění], kontaktní e-mail: [k doplnění], ID datové schránky [k doplnění]

(dále jen „**Budoucí kupující**“, pro účely této Smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla, i když smluvní stranou na straně budoucích kupujících je více subjektů)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující společně dále též jako „**Strany**“)

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

**PREAMBULE**

- (A) Budoucí prodávající realizuje výstavbu Projektu na Pozemcích dotčených Projektem v souladu s Rozhodnutím. Budoucí kupující prohlašuje, že se s Rozhodnutím seznámil.
- (B) Prohlášením vlastníka bude v Pozemcích vymezen mimo jiné Předmět budoucí koupě.
- (C) Za podmínek této Smlouvy Budoucí kupující hodlá koupit a Budoucí prodávající hodlá prodat Předmět budoucí koupě, a to za Budoucí kupní cenu.

**1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

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

- a) „**Budova B1**“ znamená novostavbu bytového domu, která bude součástí Pozemků B1 realizovanou Budoucím prodávajícím v souladu s Rozhodnutím, kdy se jedná o čtyřpodlažní bytový dům B1 o 60 bytových jednotkách ve 2.-4.NP s balkony a terasami, 10 nebytových jednotkách v 1. NP a s 106 parkovacími stáními v 1.PP.  
**/// „Budova B2“** znamená novostavbu bytového domu, která bude součástí Pozemků B2 realizovanou Budoucím prodávajícím v souladu s Rozhodnutím, kdy se jedná o třípodlažní bytový dům B2 o 14 bytových jednotkách s balkony ve 2.-3.NP, 1 nebytové jednotce v 1.NP a s 13 parkovacími stáními v 1.PP.
- b) „**Existující zajištění**“ znamená následující zatížení zatěžující Pozemky dotčené Projektem ve prospěch [k doplnění] i) zástavní právo k zajištění pohledávky, ii) závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, iii) závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a iv) zákaz zcizení a zatížení, případně zástavní právo a související závazky či zákazy ve prospěch nové financující osoby v případě, že bude stávající financování Projektu nahrazeno novým.

## Projekt Lario vybrat B1/B2 - jednotka č. DOPLNIT

- c) „Existující zatížení“ znamená (i) Existující zajištění a (ii) [\*] věcné břemeno [\*] dle čl. [\*] smlouvy zřízené pro [\*], IČO: [\*], se sídlem [\*] zapsané do katastru nemovitostí pod sp. zn. V- [\*].
- d) „Kolaudační rozhodnutí“ je správní akt sloužící jako doklad o povoleném účelu užívání Budovy [vybrat B1/B2] vydaný příslušným správním orgánem v souvislosti s kolaudací Výstavby.
- e) „Oznámení“ je jakékoli oznámení či jiné podání nebo návrh podle této Smlouvy, které musí být učiněno písemně a doručeno druhé Straně osobně, datovou schránkou, e-mailem, doporučenou poštou nebo v České republice zavedenou kurýrní službou na adresu či elektronickou adresu příslušné Strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu určenou Stranou, která je adresátem Oznámení, a to Oznámením doručeným dříve v souladu s těmito pravidly.
- f) „Pozemky B1“ znamená nově vzniklý pozemek či pozemky, které budou odděleny během Výstavby nejpozději do vydání Kolaudačního rozhodnutí ze stávajících pozemků p.č. 32/1 a p.č. 32/3 v k.ú. Dolní Měcholupy, obec Praha, či případně sceleny s jinými Pozemky dotčenými Projektem a jejich součástí bude Budova B1 nebo s ní budou tvořit jeden funkční celek.  
///„Pozemky B2“ znamená nově vzniklý pozemek či pozemky, které budou odděleny během Výstavby nejpozději do vydání Kolaudačního rozhodnutí ze stávajících pozemků p.č. 32/1 a p.č. 32/2 v k.ú. Dolní Měcholupy, obec Praha, či případně sceleny s jinými Pozemky dotčenými Projektem a jejich součástí bude Budova B2 nebo s ní budou tvořit jeden funkční celek.
- g) „Pozemky dotčené Projektem“ znamená pozemky p.č. 4, 32/1, 32/2, 32/3, 32/8, 33/5, vše v k.ú. Dolní Měcholupy, obec Praha, jakož i všechny pozemky které vzniknou jejich rozdělením.
- h) „Projekt“ znamená stavební záměr nazvaný "Nové centrum Dolní Měcholupy" realizovaný na Pozemcích dotčených Projektem.
- i) „Půdorysná plocha“ se pro účely této Smlouvy rozumí plocha Bytu (jak je definován v odstavci 2.1. písm. a) této Smlouvy) vymezená vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících Byt včetně jejich povrchových úprav a všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř Bytu. Nezapočítává se plocha balkonů, teras, předzahrádek, společné zahrady, společných garáží, apod.; obdobně se bude Půdorysná plocha používat pro účely této Smlouvy i pro plochy balkonů, teras, předzahrádek apod.
- j) „Rezervační poplatek“ je poplatek ve výši 50 000, - Kč vč. DPH, který Budoucí kupující uhradil Budoucímu prodávajícímu na základě Rezervační smlouvy.
- k) „Rezervační smlouva“ je smlouva o rezervaci uzavřená mezi Budoucími prodávajícím, Zprostředkovatelem a Budoucími kupujícími dne [k doplnění], jejímž předmětem je zajištění příležitosti uzavřít v rezervační době tuto Smlouvu.
- l) „Rozhodnutí“ znamená rozhodnutí (společné povolení) Úřadu městské části Praha 15, odboru stavebního – společné povolení ze dne 9.9.2024, č.j. ÚMČ P15 26742/2024/OST/IRo, sp. zn. 059865/2021/OST/IRo, které nabylo právní moci dne 29.3.2025 ve znění jeho případných pozdějších změn a doplnění.
- m) „Společné části“ budou tvořeny Pozemky [vybrat B1/B2], které tvoří s Budovou [vybrat B1/B2] jeden funkční celek a veškerými stavebními částmi podstatnými pro zachování dané budovy (např. hlavní konstrukce, střešní konstrukce, zařízení sloužící k užívání jednotek, balkony, terasy, garáže) a další části, které vzniknou Výstavbou a budou Budoucími prodávajícím vymezeny jako společné části nemovité věci.
- n) „Výstavba“ znamená výstavba Projektu na základě Rozhodnutí.
- o) „Účet splátek“ znamená účet Budoucího prodávajícího č. [k doplnění].
- p) „Zprostředkovatel“ znamená BOUTIQ Real Estate s.r.o., IČO: 040 19 890, se sídlem se sídlem Václavské náměstí 773/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním

## Projekt Lario vybrat B1/B2 - jednotka č. DOPLNIT

rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. C 241435, e-mail: petr.mika@boutiq.cz , ID datové schránky: xyf3av9.

- 1.2. Vlastnictví Pozemků. Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem Pozemků dotčených Projektem. Budoucí kupující bere na vědomí, že v rámci Výstavby dojde k rozdělení Pozemků dotčených Projektem jejich případnému scelení, a z tohoto důvodu pak i k úpravě definice Pozemku [vybrat B1/B2].

## 2. PŘEDMĚT BUDOUCÍ KOUPE

- 2.1. Předmět budoucí koupě. Předmětem převodu podle kupní smlouvy, která bude uzavřena na základě této Smlouvy (dále jen „**Kupní smlouva**“), je Předmět budoucí koupě, který vznikne v rámci Výstavby, tedy:

- a) **budoucí bytová jednotka vymezena podle obč. z. č. [k doplnění]**, která bude zahrnovat:
- i. byt s předpokládanou Půdorysnou plochou [k doplnění] m<sup>2</sup> (dále jen „**Byt**“), umístěný v [k doplnění] nadzemním podlaží Budovy [vybrat B1/B2];
  - ii. související spoluvlastnický podíl na Společných částech (společně s Bytem „**Jednotka**“);
  - iii. výlučné právo užívat:
    - balkon o předpokládané ploše [k doplnění] m<sup>2</sup> přímo přístupný z Bytu;
    - terasu o předpokládané ploše [k doplnění] m<sup>2</sup> přímo přístupnou z Bytu;
    - předzahrádku o předpokládané výměře [k doplnění] m<sup>2</sup> přímo přístupnou z Bytu;
    - sklep číslo [k doplnění] umístěný v podzemním podlaží Budovy [vybrat B1/B2] (dále jen „**Sklep**“) s tím, že Budoucí kupující bere na vědomí, že číslo Sklepa a jeho poloha a umístění se může změnit, přičemž vše bude specifikováno v Kupní smlouvě;
    - garážové stání číslo [k doplnění] umístěné v podzemním podlaží Budovy [vybrat B1/B2] (dále jen „**Garážové stání**“) s tím, že Budoucí kupující bere na vědomí, že číslo Garážového stání a jeho poloha a umístění se může změnit, přičemž vše bude specifikováno v Kupní smlouvě

jak je zakresleno (graficky vyznačeno) v plánu, který tvoří Přílohu 1 (společně „**Předmět budoucí koupě**“).

- 2.2. Standardní vybavení. Byt bude vybaven vybavením uvedeným v Příloze 2 (dále jen „**Standardní vybavení**“) a k jeho dokončení budou použity standardní materiály. Výrobky nebo materiály tvořící Standardní vybavení mohou být Budoucím prodávajícím zaměněny za jiné výrobky nebo materiály kvalitativně a cenově srovnatelné. Tyto změny nebudou důvodem k neuzavření Kupní smlouvy nebo k uplatnění vad z ní.

- 2.3. Klientské změny. Budoucí kupující je oprávněn požádat o klientské změny oproti Standardnímu vybavení nebo o stavební či dispoziční úpravy Bytu, a to postupem podle Přílohy 3 („**Klientské změny**“). Protokol Klientských změn mající charakter smluvního dodatku k této Smlouvě bude obsahovat cenu Klientských změn, tedy cenu, o jakou se zvýší, případně sníží, Budoucí kupní cena. Je-li cena Klientských změn záporná, Budoucí kupní cena zůstane nezměněna, tedy jako by cena Klientských změn byla rovna 0 Kč, nebude-li výslovně uvedeno jinak. Klientské změny bude možné realizovat až po podpisu protokolu Klientských změn a po zaplacení jejich ceny ze strany Budoucího kupujícího na Účet splátek, bude-li se v jejich důsledku Budoucí kupní cena zvyšovat. Veškeré náklady spojené s přípravou (včetně projekčních prací) a provedením dojednaných Klientských změn ponese Budoucí kupující. Budoucí prodávající je oprávněn změnit a doplnit návrh Kupní smlouvy v souladu s Klientskými změnami. Budoucí prodávající má právo požadavek na realizaci Klientských změn v odůvodněných případech odmítnout.

## Projekt Lario vybrat B1/B2 - jednotka č. DOPLNIT

- 2.4. Předběžné údaje. Strany jsou si vědomy toho, že veškeré výměry, plochy, náčrty, marketingové materiály a vizualizace Projektu a Předmětu budoucí koupě, číslo, plocha, poloha a umístění Sklepa i Garážového stání, uvedené v této Smlouvě nebo poskytnuté Budoucímu kupujícímu před jejím uzavřením, jsou předběžné. Předmět budoucí koupě bude určen rozdělením práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám provedením vkladu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, na základě kterého bude rozděleno vlastnické právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám („**Prohlášení vlastníka**“), a případného geometrického plánu, kterým budou zaměřeny příslušné Pozemky [vybrat B1/B2] oddělené z Pozemků dotčených Projektem nebo některých z nich. Bez ohledu na výše uvedené Strany prohlašují, že vymezení Předmětu budoucí koupě v této Smlouvě považují pro účely této Smlouvy za dostatečně určité.
- 2.5. Zatížení Předmětu budoucí koupě. Budoucí prodávající zajistí, že ke dni uzavření Kupní smlouvy nebudou na Předmětu budoucí koupě váznout žádná věcná práva omezující výkon vlastnických práv s výjimkou: (i) věcných břemen, která jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsána v katastru nemovitostí, příp. byla před uzavřením této Smlouvy oznámena Budoucímu kupujícímu nebo jsou uvedena v této Smlouvě, (ii) věcných práv, či poznámek anebo jiných omezení, která vzniknou ze smluv se správcí nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací či s dodavateli plnění (médií) do Projektu, nebo která vznikla či vzniknou za účelem účelného užívání jednotlivých nemovitostí v Projektu a která podstatným způsobem neomezí Budoucího kupujícího v běžném užívání Předmětu budoucí koupě a jejich existence nebude pro Budoucího kupujícího představovat žádné další náklady, (iii) Existujícího zatížení a (iv) pravidel užívání jednotek a společných částí dle prohlášení vlastníka, stanov budoucího společenství vlastníků či domovního řádu. Budoucí prodávající zajistí, že na Předmětu budoucí koupě nebudou váznout žádná věcná práva omezující výkon vlastnických práv vyjma těch jmenovaných v tomto odstavci a s výjimkou případného zatížení zřízeného na základě jednání Budoucího kupujícího či se souhlasem Budoucího kupujícího. Budoucí prodávající prohlašuje, že taková věcná či jiná práva podstatným způsobem neomezí Budoucího kupujícího v běžném užívání Předmětu budoucí koupě. Budoucí prodávající se zavazuje podat návrh na výmaz Existujícího zajištění zatěžujícího Předmět budoucí koupě nejpozději do 3 měsíců od podpisu Kupní smlouvy.
- 2.6. Infrastruktura. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí, že Budoucí prodávající je kdykoli oprávněn rozhodnout o tom, jaké části Pozemků dotčených Projektem budou zatíženy věcnými či jinými právy umožňujícími zejména napojení na komunikace, vedení, provozování a udržování inženýrských sítí pod či nad Pozemky dotčených Projektem, a chůzi a jízdu přes Pozemky dotčených Projektem, zajišťující přístup k těmto sítím a zařízením. Budoucí prodávající prohlašuje, že taková věcná či jiná práva podstatným způsobem neomezí Budoucího kupujícího v běžném užívání Předmětu budoucí koupě. Budoucí kupující dále bere na vědomí, že správu Společných částí bude zajišťovat společenství vlastníků jednotek, které vznikne po splnění zákonných podmínek, přičemž Budoucí kupující bude vázán jeho stanovami, domovním řádem, a Prohlášením vlastníka, a bude povinen platit měsíčně společenství vlastníků poplatek za údržbu Společných částí, za správu nemovité věci a za služby. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že podrobnější pravidla správy a poskytování příspěvků budou obsažena v Prohlášení vlastníka či stanovách a společenství vlastníků jednotek bude zavázáno tato pravidla i do budoucna dodržovat, k čemuž se tímto zavazuje i Budoucí kupující. Strany se dohodly, že v důsledku skutečností uvedených v tomto odstavci 2.6 (*Infrastruktura*) Budoucímu kupujícímu nevznikají v důsledku toho žádná práva, včetně (ne však výlučně) práva na jakoukoli formu ukončení této Smlouvy, práva neuzavřít Kupní smlouvu nebo práva na slevu z Budoucí kupní ceny, ani jakákoli jiná práva a nevznikají ani žádné povinnosti Budoucího prodávajícího vůči Budoucímu kupujícímu.
- 2.7. Přístup. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit napojení Pozemku [vybrat B1/B2] na veřejně přístupnou komunikaci (např. prostřednictvím pozemkové služebnosti mající trvalý charakter, nebo jiným vhodným způsobem).

### 3. BUDOUCÍ KUPNÍ CENA

- 3.1. Budoucí kupní cena. Budoucí kupní cena za Předmět budoucí koupě (tj. za Jednotku, Sklep, Garážové stání) činí celkem **[k doplnění] Kč bez DPH („Budoucí kupní cena“)**. Takto stanovená Budoucí kupní cena bude navýšena o částku odpovídající DPH v zákonné výši, kterou bude Budoucí prodávající mít povinnost v souvislosti s převodem Předmětu budoucí koupě přiznat, a kterou se Budoucí kupující zavazuje Budoucímu prodávajícímu (nad rámec Budoucí kupní ceny bez DPH) uhradit. Ke dni podpisu této Smlouvy činí Budoucí kupní cena **[k doplnění] Kč včetně DPH**. Tato celková Budoucí kupní cena včetně DPH je uvedena při uplatnění sazby DPH ve výši 12%, která představuje zákonnou sazbu pro dodání Předmětu budoucí koupě ke dni uzavření této Smlouvy. Budoucí kupující bere na vědomí, že se tato zákonná sazba DPH může změnit.
- 3.2. Změny DPH. Dojde-li po dni uzavření této Smlouvy ke změně výše zákonné sazby DPH, která se má uplatnit pro dodání Předmětu budoucí koupě (jakož i případně v souvislosti s jiným plněním dle této Smlouvy), oproti výši sazby DPH, jež je uvedeno v odstavci 3.1 výše, bude celková částka odpovídající DPH, která má být připočtena k Budoucí kupní ceně v úrovni bez DPH, a kterou se Budoucí kupující zavazuje Budoucímu prodávajícímu (nad rámec Budoucí kupní ceny bez DPH) uhradit, upravena tak, že bude zvýšena či snížena o částku, o kterou bude DPH v souladu s účinnou právní úpravou skutečně navýšeno/sníženo. Princip vyplývající z předchozí věty se uplatní, při zohlednění veškerých nezbytných změn, též v případech, kdy v důsledku změny právních předpisů upravujících DPH dojde ke změně jiných parametrů (tj. jiných než ve výši sazby DPH) majících vliv na výši DPH, kterou bude Budoucí prodávající mít povinnost v souvislosti s dodáním Předmětu budoucí koupě přiznat, a kterou se Budoucí kupující zavazuje Budoucímu prodávajícímu (nad rámec Budoucí kupní ceny bez DPH) uhradit. Pro vyloučení všech pochybností Strany uvádí, že změna výše DPH dle tohoto odstavce 3.2 se nedotkne těch plnění, u kterých Budoucímu prodávajícímu vznikla povinnost přiznat daň již před změnou právní úpravy. Případný doplatek celkové Budoucí kupní ceny, ke kterému dojde v důsledku zvýšení částky DPH dle tohoto odstavce 3.2, uhradí Budoucí kupující nejpozději ke dni podpisu Kupní smlouvy. V případě snížení celkové Budoucí kupní ceny, ke kterému dojde v důsledku snížení částky DPH dle tohoto odstavce 3.2, bude Budoucí kupní cena odpovídajícím způsobem snížena.
- 3.3. Změny Předmětu budoucí koupě bez dopadu na Budoucí kupní cenu. Níže uvedené změny nebudou mít vliv na výši Budoucí kupní ceny:
- změna Předmětu budoucí koupě podle odstavce 2.6 (*Infrastruktura*) této Smlouvy;
  - změna Půdorysné plochy (měřeno ve výši 30 cm nad úroveň podlahy) po dokončení Výstavby oproti předpokládané Půdorysné ploše uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne  $\pm 3 \%$ ;
  - změna skutečné celkové plochy balkonu, terasy, či předzahrádky (měřeno ve výši 30 cm nad úroveň podlahy až ke konstrukci, která balkon, terasu, či předzahrádku vymezuje) po dokončení Výstavby oproti jejich předpokládané celkové ploše uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne  $\pm 10 \%$ ;
  - změna skutečné celkové výměry nebo faktického či právního stavu Pozemků dotčených Projektem vč. Pozemku **[vybrat B1/B2]**;
  - skutečná podoba Budovy **[vybrat B1/B2]** a Společných částí, či Projektu;
  - změna označení (čísla) a umístění Sklepa;
  - změna označení (čísla) a umístění Garážového stání;
  - úpravy v konečném řešení Bytu, které neovlivní počet a účel místností, záměna výrobků, materiálů nebo konstrukčních prvků za jiné, srovnatelné, pokud jde o kvalitu, funkci a cenu, které nebudou považovány za Klientské změny.

## Projekt Lario vybrat **B1/B2** - jednotka č. **DOPLNIT**

3.4. Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu. Níže uvedené změny budou mít vliv na výši Budoucí kupní ceny:

- (a) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou Půdorysnou plochou meze uvedené v odstavci 3.3 (b), Budoucí kupní cena se poměrně zvýší nebo sníží o částku, která bude vypočtena z rozdílu mezi předpokládanou a skutečně dosaženou celkovou vnitřní Půdorysnou plochou Bytu (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka  $\pm 3 \%$ ), násobeného cenou za  $1 \text{ m}^2$  Půdorysné plochy, tj. částkou **[k doplnění]** Kč;
- (b) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou výměrou **[balkonu, terasy /předzahrádky]** meze uvedené v odstavci 3.3 (c), Budoucí kupní cena se přiměřeně zvýší nebo sníží o částku, která bude vypočtena z rozdílu mezi předpokládanou a skutečně dosaženou výměrou **[balkonu, terasy, /předzahrádky]** (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka  $\pm 10 \%$ ), násobeného cenou za  $1 \text{ m}^2$  půdorysné plochy, tj. částkou **[k doplnění]** Kč;

3.5. Úhrada rozdílu Budoucí kupní ceny. O částku, o kterou se Budoucí kupní cena v souladu s odstavcem 3.4 (*Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu*) zvýší nebo sníží, se zvýší nebo sníží Budoucí kupní cena a případný doplatek v důsledku zvýšení Budoucí kupní ceny uhradí Budoucí kupující do pěti (5) kalendářních dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, nejpozději s poslední splátkou Budoucí kupní ceny, případný přeplatek v důsledku snížení Budoucí kupní ceny vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu formou snížení poslední splátky Budoucí kupní ceny. Změny ve velikosti Půdorysné plochy Bytu, **[balkonu/terasy /předzahrádky]** vzniklé v důsledku Klientských změn nebo v přímé souvislosti s nimi se do odchylky podle odstavců 3.3 (*Změny Předmětu budoucí koupě bez dopadu na Budoucí kupní cenu*) a 3.4 (*Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu*) nezapočítají. Změny dle čl. 3. odst. 3.3. a 3.4 té Smlouvy se posuzují ke dni předpřejímky dle čl. 6. odst. 6.2. níže.

3.6. Dopad Klientských změn na Budoucí kupní cenu. Budoucí kupní cena je stanovena pro případ vybavení Bytu Standardním vybavením. V případě dohody Stran o realizaci Klientských změn se Budoucí kupní cena zvýší, a bude vyjádřena v protokolu Klientských změn, který bude mít charakter dodatku k této Smlouvě. Je-li cena Klientských změn záporná, Budoucí kupní cena zůstane nezměněna, tedy jako by cena Klientských změn byla rovna 0 Kč, ledaže je v oběma Stranami podepsaném protokolu Klientských změn výslovně uvedeno jinak, potom vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu příslušnou část Budoucí kupní ceny formou snížení poslední splátky Budoucí kupní ceny.

## 4. ÚHRADA BUDOUCÍ KUPNÍ CENY

4.1. Splátky. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit Budoucí kupní cenu ve splátkách (každá samostatně dále jako „**Splátka**“), a to způsobem níže uvedeným:

- (a) první Splátku ve výši 20 % Budoucí kupní ceny, tj. **[k doplnění]** Kč bez DPH, tj. **[k doplnění]**, - Kč vč. DPH zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) dnů od uzavření této Smlouvy;
- (b) druhou Splátku ve výši 80 % Budoucí kupní ceny, tj. **[k doplnění]** Kč bez DPH, tj. **[k doplnění]**, - Kč vč. DPH, sníženou o částku zaplaceného Rezervačního poplatku, tj. částku **50 000,- Kč vč. DPH** zaplatí Budoucí kupující do 15 (patnácti) dnů od okamžiku, kdy Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu Kolaudační rozhodnutí. Pro vyloučení pochybností Strany výslovně prohlašují, že Budoucí kupující je povinen Budoucímu prodávajícímu za podmínek tohoto odstavce b) uhradit částku **[k doplnění]** Kč. Okamžikem, kdy Budoucí kupující uhradí tuto Splátku v plné výši, považuje se uhrazený Rezervační poplatek za řádně uhrazenou část Budoucí kupní ceny.

## Projekt Lario vybrat B1/B2 - jednotka č. DOPLNIT

- 4.2. Předčasné splacení. Bez ohledu na jakákoliv jiná ustanovení této Smlouvy je Budoucí kupující oprávněn zaplatit jakoukoliv Splátku kdykoliv před její splatností dle této Smlouvy. Předčasné splacení nebude mít vliv na Budoucí kupní cenu.
- 4.3. Úhrada Splátek. Splátky budou poukázány Budoucím kupujícím bankovním převodem na Účet splátek, variabilní symbol [k doplnění]. Splátky budou považovány za řádně a včas uhrazené pouze tehdy, pokud budou na tento účet připsány v celé výši, s výše uvedenou specifikací, nejpozději v poslední den příslušné lhůty podle této Smlouvy.

### 5. UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

- 5.1. Výzva k uzavření Kupní smlouvy. Budoucí prodávající se zavazuje vyzvat Budoucího kupujícího nejpozději ve lhůtě 30 (třiceti) dnů poté, co budou splněny všechny níže uvedené podmínky k uzavření Kupní smlouvy k Předmětu budoucí koupě (přičemž Budoucí prodávající je oprávněn zaslat Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy i kdykoliv dříve před splněním níže uvedených podmínek, pokud právní předpisy uzavření Kupní smlouvy před splněním těchto podmínek umožní) tak, že doručí Budoucímu kupujícímu písemný návrh Kupní smlouvy ve znění, které v podstatných ohledech odpovídá znění v Příloze 4 této Smlouvy:

- (a) Budoucí kupující uhradil Budoucí kupní cenu vč. ceny Klientských změn v plné výši Budoucímu prodávajícímu;
- (b) Budoucí prodávající doručil Budoucímu kupujícímu Kolaudační rozhodnutí;
- (c) Budově [vybrat B1/B2] bylo přiděleno číslo popisné;
- (d) byly podány návrhy na vklad věcných práv do katastru nemovitostí a byla zřízena ostatní práva a povinnosti vztahující se k Pozemkům dotčeným Projektem, k jejichž zřízení získal Budoucí prodávající oprávnění v průběhu realizace stavebních úprav, zvláště těch uvedených v odstavci 2.5 (*Zatížení Předmětu budoucí koupě*).

Poruší-li Budoucí prodávající povinnost doručit Budoucímu kupujícímu výzvu za podmínek tohoto odstavce 5.1 (*Výzva k uzavření Kupní smlouvy*) Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn ve lhůtě 15 (patnácti) dnů po splnění všech výše uvedených podmínek vyzvat Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy s tím, že Budoucím kupujícím podepsané Kupní smlouvy budou v příslušném počtu součástí výzvy a dále budou Strany postupovat podle věty druhé odstavce 5.2 (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) níže a ustanovení následujících.

- 5.2. Přijetí návrhu Kupní smlouvy. Budoucí kupující se zavazuje uzavřít s Budoucím prodávajícím Kupní smlouvu ve lhůtě 15 (patnácti) dnů od doručení návrhu k uzavření Kupní smlouvy či v této lhůtě doručit Budoucímu prodávajícímu řádně podepsanou Kupní smlouvu bez jakýchkoli změn a doplňků s ověřenými podpisy. Budoucí prodávající předá jedno vyhotovení uzavřené Kupní smlouvy Budoucímu kupujícímu a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Stran podá spolu s návrhem na vklad vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě u příslušného katastrálního úřadu do 30 (třiceti) dnů od uzavření Kupní smlouvy. Správní poplatky za podání návrhu na vklad bude hradit Budoucí prodávající.
- 5.3. Trvání Smlouvy. Pokud do 3 (tří) let od uzavření této Smlouvy žádná Strana v souladu s touto Smlouvou řádně nevyzve druhou Stranu k uzavření Kupní smlouvy, tak uplynutím této lhůty tato Smlouva zaniká. V případě, že některá ze Stran této Smlouvy vyzvala druhou Stranu k uzavření Kupní smlouvy v souladu s odst. 5.1. výše a současně nedojde k uzavření Kupní smlouvy, tato Smlouva zaniká uplynutím lhůty k uzavření Kupní smlouvy dle odst. 5.2. výše či do 3 (tří) let od uzavření této Smlouvy podle toho, která lhůta uplyne později. V případě uzavření Kupní smlouvy, tato Smlouva zaniká spolu se zánikem Kupní smlouvy. Zánikem této Smlouvy zanikají veškerá práva a povinnosti Stran z ní s výjimkou práva na náhradu škody, smluvní pokutu a jakékoliv finanční plnění a vypořádání, na které vznikl kterékoli Straně nárok před ukončením této Smlouvy či v souvislosti s ukončením této Smlouvy a/nebo Kupní smlouvy.

## 6. DALŠÍ ZÁVAZKY STRAN

- 6.1. Kontrola provedení Klientských změn. V případě, že Budoucí kupující zadá realizaci Klientských změn, vyzve Budoucí prodávající po provedení takové Klientské změny Budoucího kupujícího k účasti na kontrole provedení Klientských změn a dohodne se s ním na jejím termínu. Nedohodne-li se Budoucí prodávající s Budoucím kupujícím bezodkladně na termínu nebo v případě, že se Budoucí kupující v dohodnutém termínu nedostaví, pak stanoví Budoucí prodávající termín sám a Oznámení o konání kontroly provedení Klientských změn (datum a hodinu) doručí Budoucímu kupujícímu písemně. Tento termín bude Budoucímu kupujícímu oznámen minimálně pět (5) dnů před konáním kontroly provedení Klientských změn. V případě, že se Budoucí kupující ve stanoveném termínu nedostaví nebo se kontrola provedení Klientských změn neuskuteční z důvodu spočívajícího na straně Budoucího kupujícího, platí, že kontrola provedení Klientských změn proběhla, a že Budoucí kupující nemá k provedení těchto Klientských změn výhrad.
- 6.2. Předpřejímka. Do 30 (třiceti) dnů od dokončení Výstavby Předmětu budoucí koupě vyzve Budoucí prodávající Budoucího kupujícího ke kontrole technického stavu Předmětu budoucí koupě (dále jen „**Předpřejímka**“). Účelem Předpřejímky je identifikace případných vad a nedodělků Předmětu budoucí koupě, a nikoliv předání Předmětu budoucí koupě Budoucímu kupujícímu.
- 6.2.1. V případě, že se Strany nedohodnou na termínu Předpřejímky ani do 30 (třiceti) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího dle čl. 6.2. (*Předpřejímka*) Budoucímu kupujícímu, pak stanoví Budoucí prodávající termín sám a Oznámení o konání Předpřejímky (datum a hodinu) doručí Budoucímu kupujícímu písemně. Tento termín bude Budoucímu kupujícímu oznámen minimálně deset (10) dnů před konáním Předpřejímky. V případě, že se Budoucí kupující ve stanoveném termínu nedostaví nebo se Předpřejímka neuskuteční z důvodů spočívajících na jeho straně, platí, že proběhla.
- 6.2.2. O průběhu Předpřejímky bude pořízen protokol, který bude podepsán všemi přítomnými účastníky. Budoucí kupující je oprávněn do protokolu uvést nedostatky a vady Předmětu budoucí koupě.
- 6.2.3. Jestliže budou zjištěny pouze vady, které nebrání řádnému užívání Předmětu budoucí koupě, bude tato skutečnost uvedena do protokolu s tím, že tyto nedostatky budou odstraněny v dohodnutém termínu, nejpozději do 60-ti dnů od podpisu protokolu o Předpřejímce, bude-li to technicky a technologicky možné, a platí, že Předpřejímka proběhla.
- 6.2.4. Budou-li při Předpřejímce zjištěny vady bránící řádnému užívání Předmětu budoucí koupě, bude jejich soupis uveden do protokolu a Strany se dohodnou na lhůtě k jejich odstranění. Nedohodnou-li se, je Budoucí prodávající povinen vady bránící řádnému užívání Předmětu budoucí koupě odstranit, bude-li to technicky a technologicky možné, nejpozději do 90-ti dnů od podpisu protokolu. Pokud se Strany nedohodnou jinak, bude se v novém termínu oznámeném Budoucím prodávajícím Budoucímu kupujícímu po odstranění vad bránících řádnému užívání Předmětu budoucí koupě konat nová Předpřejímka, jejímž předmětem bude kontrola podle soupisu vad uvedených v protokolu.
- 6.2.5. V případě sporu mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím o vadách a o tom, zda nedostatky zjištěné při Předpřejímce jsou takové povahy, že brání řádnému užívání Bytu, bude dohodou Stran určen pro jejich posouzení nezávislý odborník v oboru stavebnictví. Nedohodnou-li se Strany na výběru nezávislého odborníka, bude tento určen losem ze seznamu soudních znalců z oboru stavebnictví. Na základě



odborného posouzení vybraného odborníka bude soupis nedostatků a vad rozdělen na vady, které brání řádnému užívání Předmětu budoucí koupě a na nedostatky, které nebrání řádnému užívání Předmětu budoucí koupě. Všechny vady budou poté uvedeny do nově vyhotoveného protokolu a Strany se za asistence nezávislého odborníka, pokud to bude nutné, dohodnou na lhůtě pro jejich odstranění. Lhůta pro odstranění nedostatků a vad je 60 dní, bude-li to technicky a technologicky možné. Písemné stanovisko nezávislého odborníka bude pro Strany závazné. Odměnu nezávislého odborníka je povinen uhradit ten, který ve sporu o charakter vad a nedodělků zcela nebo převážně neuspěje.

6.3. Předání a převzetí. Budoucí prodávající odešle Budoucímu kupujícímu výzvu k převzetí Předmětu budoucí koupě („**Předání a převzetí**“) nejpozději do 30-ti dnů ode dne, kdy:

- (a) proběhla Předpřejímka;
- (b) byla zaplácena Budoucí kupní cena v plné výši;
- (c) byla uzavřena Kupní smlouva; a
- (d) byl proveden vklad vlastnického práva Budoucího kupujícího k Předmětu budoucí koupě do katastru nemovitostí.

6.3.1. Budoucí prodávající se zavazuje předat Předmět budoucí koupě Budoucímu kupujícímu a Budoucí kupující se tento zavazuje převzít nejpozději do 30-ti dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího k jeho převzetí.

6.3.2. O předání Budoucího předmětu koupě sepíše Strany předávací protokol, ve kterém potvrdí odstranění vad uvedených v protokolu o Předpřejímce, příp. bude uveden závazek Budoucího prodávajícího odstranit vady do 30-ti dnů ode dne podpisu předávacího protokolu, bude-li to technicky a technologicky možné.

6.3.3. Předáním a převzetím Budoucího předmětu koupě přejde na Budoucího kupujícího odpovědnost za ztrátu, poškození a zničení Předmětu budoucí koupě, včetně nebezpečí nahodilých zkázy a nahodilého zhoršení. Budoucí kupující bude mít dále od okamžiku Předání a převzetí, či od vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, podle toho, která skutečnost nastane dříve, povinnost hradit náklady spojené s užíváním, správou a údržbou Předmětu budoucí koupě. Stejně důsledky nastanou dnem předání a převzetí stanoveném v bodě 6.3.5, i pokud se Budoucí kupující k předání a převzetí nedostaví. Budoucí kupující se tímto aktem zavazuje o Byt starat řádně s péčí dobrého hospodáře v souladu s příručkou uživatele jednotky a s ostatními návody a manuály, které mu budou předány. Budoucí kupující se zavazuje pravidelně Byt větrat.

6.3.4. Budoucí kupující je povinen Předmět budoucí koupě převzít i v případě, že se na Předmětu budoucí koupě budou vyskytovat vady a nedodělky nebránící jeho užívání.

6.3.5. V případě, že se Budoucí kupující nedostaví k Předání a převzetí, přestože byl řádně písemně vyzván, nebo odmítne Předmět budoucí koupě převzít, aniž by měl řádný důvod pro odmítnutí jeho převzetí, platí, že Předmět budoucí koupě byl předán v den, který je uveden v písemné výzvě k jeho převzetí.

6.4. Zákaz návštěv stavby. Budoucí kupující bere na vědomí, že z důvodů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a odpovědnosti Budoucího prodávajícího za osoby pohybující se po stavbě nelze provádět prohlídky Budoucího předmětu koupě ani jeho částí vyjma případů v této Smlouvě výslovně stanovených (kontrola provedení Klientských změn, Předpřejímka), pokud se Strany předem nedohodnou jinak.

## Projekt Lario vybrat **B1/B2** - jednotka č. **DOPLNIT**

- 6.5. Zajištění financování Budoucí kupní ceny. V případě, že bude některá Splátka či její část financována prostřednictvím bankovního úvěru, Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu nezbytnou součinnost pro zajištění financování příslušné Splátky či její části, a to včetně zřízení zástavního práva a souvisejících zápisů ve prospěch banky financující platbu Splátky či její části (dále jen "**Financující banka**" a "**Úvěr**"). Podmínkou vzniku povinnosti Budoucího prodávajícího dle tohoto odstavce je následující:
- (a) Budoucí kupující doručí Budoucímu prodávajícímu řádně uzavřenou smlouvou o úvěru podepsanou Budoucím kupujícím a Financující bankou, na základě které dojde k poskytnutí Úvěru ke koupi Budoucího předmětu koupě (dále jen "**Smlouva o úvěru**"), a to nejpozději ke dni doručení Kolaudačního rozhodnutí Budoucímu kupujícímu;
  - (b) Úvěr bude načerpán v plné výši přímo na Účet splátek, a to dle splátkového kalendáře v čl. 4 odst. 4.1. výše;
  - (c) Financující banka poskytne Budoucímu prodávajícímu součinnost při výmazu zástavního práva zapsaného v její prospěch za účelem zajištění Úvěru z katastru nemovitostí v případě, že kterákoliv ze Stran od této Smlouvy odstoupí a Budoucí prodávající a/nebo Budoucí kupující vrátí Financující bance Úvěr v plné výši;
  - (d) Financující banka a Budoucí kupující se vůči Budoucímu prodávajícímu zavážou, že do dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí neuzavřou žádný dodatek ke Smlouvě o úvěru ani jinak nezmění její obsah v žádném ohledu bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího;
  - (e) Financující banka se zaváže vyslovit souhlas se zřízením věcných břemen k Předmětu budoucí koupě vzniklých ze zákona nebo věcných břemen či jiných zatížení zřízených či zřizovaných výhradně v souvislosti s napojením a provozem technické infrastruktury a odběrem plnění od poskytovatelů služeb potřebných k řádnému užívání Předmětu budoucí koupě.
  - (f) Budoucí kupující se zaváže, že uhradí Budoucímu prodávajícímu veškeré případné náklady a jiné nároky, které mu vzniknou v souvislosti se zřízením či výmazem zástavního práva ve prospěch Financující banky, nebo v jeho důsledku.
- 6.6. Kolaudační rozhodnutí. Do 15 (patnácti) pracovních dnů ode dne obdržení Kolaudačního rozhodnutí Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu jeho kopii. Budoucí prodávající učiní vše pro to, aby podal žádost o vydání Kolaudačního rozhodnutí nejpozději do **[30.6.2028]**.
- 6.7. Vyšší moc. Pro případ, že Výstavba nebude moci pokračovat z důvodů způsobených vyšší mocí, oznámí Budoucí prodávající tuto skutečnost neprodleně Budoucímu kupujícímu. Jakmile uvedené důvody pomínou, oznámí neprodleně Budoucí prodávající tuto skutečnost Budoucímu kupujícímu. Za vyšší moc se pokládají okolnosti, které vzniknou nezávisle na vůli smluvních stran po uzavření této Smlouvy v důsledku nepředvídatelných a neodvratitelných událostí mimořádné povahy, a to včetně důsledků souvisejících s válkou či bojovými akcemi (např. nedostatek pracovníků či obtíže s obstaráním materiálů). O dobu trvání vlivu vyšší moci se automaticky prodlužuje doba plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy. V případě, že stav vyšší moci bude trvat déle než 30 dnů, projednají smluvní strany další postup.

## 7. PROHLÁŠENÍ STRAN

7.1. Budoucí kupující prohlašuje, že:

- (a) nemá omezenou svéprávnost a je způsobilý uzavřít Smlouvu, nabýt práva a splnit povinnosti v ní stanovené;

**/// **POKUD JE KUPUJÍCÍ PO: je způsobilý uzavřít tuto Smlouvu a nabýt práva a splnit povinnosti v ní stanovené, všechny osoby jednající za Budoucího kupujícího v souvislosti****

## Projekt Lario vybrat B1/B2 - jednotka č. DOPLNIT

s uzavřením této Smlouvy a plněním jeho povinností z této Smlouvy vyplývajících jsou k tomu řádně oprávněny;

- (b) seznámil se s Rozhodnutím a projektovou dokumentací pro Výstavbu před uzavřením Smlouvy, nemá k nim žádné připomínky a považuje vymezení Předmět budoucí koupě za dostatečně určité;
- (c) tato Smlouva nevyžaduje ke své platnosti a účinnosti žádné další souhlasy nebo jiná jednání [příčemž souhlas manžela Budoucího kupujícího je připojen ke Smlouvě / příčemž souhlas manžela není třeba];
- (d) JEN POKUD JE KUPUJÍCÍ PO: uzavření této Smlouvy, převzetí povinností dle této Smlouvy ani jejich splnění nejsou v rozporu se zakladatelským právním jednáním ani vnitřními předpisy Budoucího kupujícího ani v rozporu se smluvně převzatými povinnostmi Budoucího kupujícího ani právními předpisy závaznými pro Budoucího kupujícího a byly řádně schváleny v souladu s právními předpisy a s příslušným zakladatelským právním jednáním a vnitřními předpisy Budoucího Kupujícího;
- (e) není v úpadku, ani si v důsledku uzavření této Smlouvy úpadek nepřivodí, ohledně majetku Budoucího kupujícího nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení či jiného obdobného řízení podle zahraničního právního řádu a Budoucí kupující není podle svého vědomí a znalostí (které má nebo by měl mít při vynaložení náležité péče) v situaci, v níž by zahájení insolvenčního řízení či obdobného řízení podle zahraničního právního řádu vůči němu hrozilo;
- (f) proti němu není vedena exekuce ani jiné řízení a nejsou mu známy žádné okolnosti, které by k nařízení exekuce nebo zahájení takového řízení mohly vést;
- (g) tato Smlouva nezkracuje věřitele Budoucího kupujícího a nezakládá pro ně práva z relativně neúčinného právního jednání ve smyslu ustanovení § 589 a násl. Občanského zákoníku ani § 235 a násl. insolvenčního zákona; a
- (h) disponuje dostatečnými finančními prostředky či má zajištěno dostatečné financování pro úhradu Kupní ceny.

7.2. Budoucí prodávající prohlašuje, že:

- (a) je způsobilý uzavřít tuto Smlouvu a nabýt práva a splnit povinnosti v ní stanovené, všechny osoby jednající za Budoucího prodávajícího v souvislosti s uzavřením Smlouvy a plněním jeho povinností ze Smlouvy vyplývajících jsou k tomu řádně oprávněny;
- (b) je výlučným vlastníkem Pozemků a je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu;
- (c) mezi Budoucím prodávajícím a jakoukoliv třetí osobou neexistují jakákoliv ujednání nebo smlouvy, jež by znemožňovaly uzavření této Smlouvy.

## 8. ODPOVĚDNOST ZA VADY A ZÁRUKA

8.1. Odpovědnost za vady. Budoucí prodávající odpovídá Budoucímu kupujícímu za vady Předmětu budoucí koupě v rozsahu stanoveném Občanským zákoníkem.

8.2. Záruka za jakost. Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu záruku za jakost Bytu a Společných částí Budovy [vybrat B1/B2], jak bude specifikováno v Kupní smlouvě. U dodávek výrobků a zařízení pro vybavení Jednotek či Společných částí je záruční doba stanovena jejich výrobcí v záručních listech s tím, že přehled výrobků s kratší zárukou bude uveden v reklamačním řádu, který bude přílohou Kupní smlouvy. Poskytnutá záruka může být podmíněna prováděním běžné údržby a/nebo prováděním odborné údržby či prováděním odborných servisních výkonů, či dalšími odbornými činnostmi.

## Projekt Lario vybrat **B1/B2** - jednotka č. **DOPLNIT**

8.3. Uplatnění reklamací. Budoucí kupující bude reklamovat vady Předmětu budoucí koupě u Budoucího prodávajícího v souladu s reklamačním řádem, který bude tvořit přílohu Kupní smlouvy.

### 9. Odstoupení od smlouvy

9.1. Odstoupení ze strany Budoucího prodávajícího. Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:

- (a) Budoucí kupující poruší svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu či doručit Budoucímu prodávajícímu Kupní smlouvu řádně podepsanou v souladu s odstavcem 5.2 (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) s ověřenými podpisy;
- (b) Budoucí kupující bude v prodlení s úhradou jakékoliv platby podle této Smlouvy;
- (c) Budoucí kupující poruší kterékoli prohlášení Budoucího kupujícího dle čl. 7. odst. 7.1. písm. (a) až (h) této Smlouvy, a to i jen částečně;
- (d) Budoucí kupující odmítl poskytnout součinnost Budoucímu prodávajícímu při splnění povinností dle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, (dále jen „zákon o AML“), anebo z důvodu, že se bude jednat o podezřelý obchod ve smyslu zákona o AML;
- (e) V případě, že Budoucí kupující bude hradit některou Splátku či její část prostřednictvím Úvěru a Budoucí kupující nedoručí Smlouvu o úvěru ve lhůtě dle čl. 6 odst. 6.5. odst. (a) této Smlouvy nebo Smlouvu o úvěru změni v rozporu s touto Smlouvou;

a ani v dodatečné lhůtě 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění ze strany Budoucího prodávajícího toto porušení nenapraví.

9.2. Odstoupení ze strany Budoucího kupujícího. Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, pokud:

- (a) Budoucí prodávající poruší svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu v souladu s odstavcem 5.2 (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*), a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) dnů od doručení písemného upozornění Budoucím kupujícím toto porušení nenapraví;
- (b) odchylka mezi Půdorysnou plochou Bytu oproti předpokládané Půdorysné ploše Bytu uvedené v této Smlouvě přesáhne  $\pm 10\%$ . Změny ve velikosti výměr vzniklé realizací Klientských změn, jiných požadavků Budoucího kupujícího či v přímé souvislosti s nimi, se do výše uvedené odchylky nezapočítávají. Odchylka Půdorysné plochy Bytu se pro účely tohoto odstavce posuzuje ke dni Předpřejímky;
- (c) Budoucí prodávající nepodá žádost o vydání Kolaudačního rozhodnutí do **[31.12.2028]**;

a ani v dodatečné lhůtě 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění ze strany Budoucího kupujícího toto porušení nenapraví.

Pokud Budoucí kupující nevyužije své právo od této Smlouvy odstoupit nejpozději do třiceti (30) dnů od vzniku práva na odstoupení, jeho právo odstoupit pro daný případ zaniká. Právo odstoupit podle písm. (b) vzniká ke dni uskutečnění Předpřejímky.

9.3. Dodatečná přiměřená lhůta pro splnění povinnosti. Má-li kterákoliv Strana splnit jakoukoli povinnost z této Smlouvy a ze Smlouvy nevyplývá lhůta pro splnění této povinnosti a druhá Strana je oprávněna stanovit pro splnění takovéto povinnosti dodatečnou přiměřenou lhůtu, ujednává se, že tato dodatečná přiměřená lhůta ke splnění takovéto povinnosti nesmí být kratší než 60 dnů.

## Projekt Lario vybrat **B1/B2** - jednotka č. **DOPLNIT**

- 9.4. Vyloučení ustanovení zákona. Strany se dohodly, že (i) práva odstoupit uvedená v tomto článku 9 (*Odstoupení od Smlouvy*) představují jediná a výlučná práva Stran ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní (včetně odstoupení, výpovědi či jinak), (ii) odstoupení z jiného důvodu, než z důvodu uvedeného v tomto článku 9 (*Odstoupení od Smlouvy*) je nepřípustné. Strany se v maximálním rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy vzdávají všech jiných práv ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní.
- 9.5. Účinnost odstoupení. Za podmínek tohoto článku 9 (*Odstoupení od Smlouvy*) Smlouva zaniká odstoupením dnem, kdy bude písemné Oznámení o odstoupení doručeno druhé Straně. Pro vyloučení pochyb se sjednává, že od této Smlouvy lze odstoupit pouze jako od celku, nikoli od jejích dílčích částí.
- 9.6. Vracení uhrazených Splátek. V případě zániku této Smlouvy vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu dosud zaplacenou část Budoucí kupní ceny na základě této Smlouvy sníženou:
- (i) o smluvní pokuty, na něž vznikl Budoucímu prodávajícímu nárok;
  - (ii) o část Budoucí kupní ceny za Klientské změny (záporná kupní cena Klientských změn se nepřičítá);
  - (iii) o veškeré náklady případně vzniklé v souvislosti s následným uvedením Předmětu budoucí koupě zpět do původního stavu odpovídajícímu Standardnímu vybavení; a
  - (iv) o Rezervační poplatky.
- 9.7. V případě zániku této Smlouvy /anebo Kupní smlouvy z důvodů výlučně na straně Budoucího prodávajícího, vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu dosud zaplacenou část Budoucí kupní ceny (včetně Rezervačního poplatku) poníženu o případné smluvní pokuty, na něž vznikl Budoucímu prodávajícímu nárok.
- 9.8. Budoucí prodávající splní povinnost podle tohoto odstavce převodem příslušné částky (pokud mu byla jakákoli částka již vyplacena) na účet Budoucího kupujícího oznámený pro ten účel Budoucímu prodávajícímu. Budoucí prodávající však není povinen vracet Budoucí kupní cenu ani jakoukoli její část dokud nedojde k výmazu všech práv k Předmětu budoucí koupě zřízených Budoucím kupujícím nebo z důvodů na jeho straně.

## 10. SMLUVNÍ POKUTY

### 10.1. Porušení Budoucího kupujícího.

- (a) Poruší-li Budoucí kupující povinnost uzavřít Kupní smlouvu či doručit Budoucímu prodávajícímu Kupní smlouvu řádně podepsanou v souladu s odstavcem 5.2 (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) s ověřenými podpisy a ani v dodatečně lhůtě 10 (deseti) dnů od doručení písemného upozornění Budoucím prodávajícím toto porušení nenapraví, je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu **smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den trvání porušení**, nejvýše však za 30 (třicet) kalendářních dnů prodlení, a pokud porušení nenapraví ani po uplynutí 30 (třiceti) dnů od doručení výše uvedeného upozornění Budoucího prodávajícího, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 10% z Budoucí kupní ceny; tím není dotčeno právo Budoucí prodávajícího dle čl. 9.1(a) výše.
- (b) V případě prodlení Budoucího kupujícího s úhradou jakékoliv Splátky podle této Smlouvy o více než deset (10) kalendářních dnů od její splatnosti je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,05 % (pět setin procenta) z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- (c) V případě prodlení Budoucího kupujícího s úhradou jakékoliv Splátky dle této Smlouvy o více než 35 (třicet pět) kalendářních dnů od její splatnosti, je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu k 36. (třicátému šestému) kalendářnímu dni po

splatnosti smluvní pokutu ve výši 10% Budoucí kupní ceny. Vznikem nároku na smluvní pokutu dle tohoto čl. 10.1 písm. c), se staví nárok Budoucího prodávajícího na smluvní pokuty dle předcházejícího čl. 10.1 písm. b), a Budoucímu prodávajícímu vedle smluvní pokuty dle tohoto odstavce náleží i smluvní pokuta za období 11. až 35. kalendářní den prodlení ve výši dle předcházejícího odstavce; tím není dotčeno právo Budoucí prodávajícího dle čl. 9.1(b) výše.

- (d) V případě prodlení Budoucího kupujícího s úhradou jakékoliv jiné částky podle této Smlouvy je Budoucí kupující povinen platit Budoucímu prodávajícímu **smluvní pokutu ve výši 0,05 % (pět setin procenta) z dlužné částky za každý započatý den prodlení**; tím není dotčeno právo Budoucí prodávajícího dle čl. 9.1(b) výše.

- 10.2. Porušení Budoucího prodávajícího. Poruší-li Budoucí prodávající povinnost uzavřít Kupní smlouvu v souladu s odstavcem 5.2 (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) a ani v dodatečné lhůtě 10 (deseti) dnů od doručení písemného upozornění Budoucím kupujícím toto porušení nenapraví, je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den trvání porušení nejvýše však za 30 (třicet) kalendářních dnů prodlení, a pokud porušení nenapraví ani po uplynutí 30 (třiceti) dnů od doručení výše uvedeného upozornění Budoucího kupujícího, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 10% Budoucí kupní ceny.
- 10.3. Smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti (14) dnů od doručení výzvy oprávněné Strany bez dalšího. Strany se dohodly, že příslušná Strana má vedle práva na smluvní pokutu rovněž právo na náhradu vzniklé újmy v plné výši. Strany mají za to, že s ohledem na charakter zajišťovaných povinností je příslušná výše smluvní pokuty přiměřená a její funkce je zejména preventivní a v druhé řadě sankční.

## 11. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 11.1. Rozhodné právo. Práva a povinnosti Stran z této Smlouvy se řídí právním řádem České republiky, zejména Občanským zákoníkem. Subjektem zajišťujícím mimosoudní řešení spotřebitelských sporů z této Smlouvy je Česká obchodní inspekce (<https://www.coi.cz/mimosoudni-reseni-spotrebitelskych-sporuadr/>).
- 11.2. Uplatnění nároku na uzavření Kupní smlouvy u soudu. Pokud Budoucí prodávající nesplní svoji povinnost předložit návrh Kupní smlouvy podle odstavce 5.1 (*Výzva k uzavření Kupní smlouvy*) této Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn se do 1 (jednoho) roku od doručení oprávněné výzvy Budoucího kupujícího podle odstavce 5.1 (*Výzva k uzavření Kupní smlouvy*) této Smlouvy vůči Budoucímu prodávajícímu domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Stejně právo má Budoucí prodávající, pokud Budoucí kupující nesplní svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu podle odstavce 5.2 (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) této Smlouvy.
- 11.3. Další ujištění. Strany se zavazují podepsat všechny dokumenty a učinit veškeré další úkony nutné nebo vhodné k dosažení účelu této Smlouvy. Je-li na straně Budoucího kupujícího více osob, jsou z této Smlouvy zavázány společně a nerozdílně.
- 11.4. Případná neúčinnost nebo neplatnost. Kdykoli je to možné, každé ustanovení Smlouvy bude vykládáno takovým způsobem, aby bylo účinné a platné podle příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky. Bude-li některé ustanovení Smlouvy nevymahatelné či neplatné, toto ustanovení bude neúčinné pouze v rozsahu této nevykonatelnosti či neplatnosti, a ostatní ustanovení Smlouvy budou nadále plně platná, účinná a vymahatelná. V případě takovéto nevykonatelnosti nebo neplatnosti budou Strany jednat v dobré víře, aby se dohodly na změnách nebo doplňcích Smlouvy, jež jsou nezbytné k dosažení záměru Smlouvy ve světle takovéto nevykonatelnosti či neplatnosti. Pokud se kterákoli ustanovení Smlouvy budou lišit od ustanovení Občanského zákoníku, ustanovení Smlouvy budou rozhodující. Strany tímto potvrzují, že před podpisem Smlouvy měly plnou příležitost získat právní radu. Smlouva

## Projekt Lario vybrat **B1/B2** - jednotka č. **DOPLNIT**

obsahuje úplnou a konečnou dohodu Stran o předmětu Smlouvy a všech jejích náležitostech, které Strany měly a chtěly ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev Stran učiněný při jednání o Smlouvě, ani projev jimi učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními Smlouvy a nezakládá povinnost žádné ze Stran.

- 11.5. Úplná smlouva. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy.
- 11.6. Změny a dodatky. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami; to neplatí v případě uzavřeného protokolu Klientských změn, který má charakter dodatku k této Smlouvě, je-li podepsán Budoucím kupujícím a osobou pověřenou Budoucím prodávajícím ke koordinaci Klientských změn.
- 11.7. Postoupení. Smlouvu lze postoupit jako celek ve smyslu ustanovení § 1895 a násl. Občanského zákoníku pouze se souhlasem postoupené Strany. Dojde-li k převodu projektu, tj. zejména Pozemků, Domu a Povolení na třetí osobu, je Budoucí prodávající povinen na tuto osobu převést i tuto Smlouvou a Budoucí kupující s takovým postoupením práv a povinností z této Smlouvy na nového vlastníka Pozemků a Domu souhlasí.
- 11.8. AML. Budoucí kupující v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou, že Budoucí kupní cenu bude hradit z prostředků, které nepochází z nezákonných zdrojů a že tyto peněžní prostředky legálně nabyt. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že Budoucí prodávající je povinnou osobou ve smyslu uvedeného zákona a má tedy povinnost identifikovat každého klienta.
- 11.9. Osobní údaje. V souvislosti s uzavřením a plněním této smlouvy zpracováváme osobní údaje. Více o zpracování osobních údajů naleznete na našem webu <https://lario.cz/>. Budoucí prodávající tímto informuje Budoucího kupujícího jakožto subjekt údajů o tom, že osobní údaje uvedené v této Smlouvě, a v Kupní smlouvě bude jakožto správce osobních údajů ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES ("GDPR") zpracovávat výhradně za účelem plnění těchto smluv, a to po dobu, která je k takovému zpracování nezbytně nutná. Příjemci těchto osobních údajů budou subjekty spolupracující s Budoucím prodávajícím podílející se na plnění těchto smluv, a to Zprostředkovatel. Budoucí kupující tímto uděluje Budoucímu prodávajícímu souhlas se zpracováním svých osobních údajů. Subjekt údajů je oprávněn požadovat zejména informaci o tom, jaké osobní údaje o subjektu údajů jsou zpracovávány, a též je oprávněn požadovat jejich opravu nebo výmaz a je oprávněn vznést námitku proti zpracování, to vše v souladu s příslušnými ustanoveními GDPR. V případě potřeby řešení záležitostí týkajících se ochrany osobních údajů se můžete na nás obrátit prostřednictvím emailu: [prodej@boutiq.cz](mailto:prodej@boutiq.cz) nebo tel.č. +420 737 22 66 77.
- 11.10. Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena ve **3 (třech)** stejnopisech, přičemž Budoucí kupující obdrží 2 (dva) exempláře a Budoucí prodávající obdrží 1 (jeden) exemplář stejnopisu, které mají platnost originálu.
- 11.11. Přílohy. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:
- |            |  |
|------------|--|
| Příloha 1: | Plán /karta Předmětu budoucí koupě         |
| Příloha 2: | Standardní vybavení                        |
| Příloha 3: | Systém zadání a realizace Klientských změn |
| Příloha 4: | Vzor Kupní smlouvy                         |

**Projekt Lario vybrat B1/B2 - jednotka č. DOPLNIT**

V Praze dne \_\_\_\_\_

**Budoucí prodávající**

\_\_\_\_\_  
**Lario a.s.,**  
Mgr. Jan Prokop  
prokura

V Praze dne \_\_\_\_\_

**Budoucí kupující**

\_\_\_\_\_ [ ]

\_\_\_\_\_  
[ ]