SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

VILLA RESORT BEROUN

A4

(„**Smlouva**“)

uzavřená podle ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“):

Jižní svahy, a.s.

se sídlem Na Valentince 3336/4, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO: 27374467
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spisová značka B 10137
(„**Budoucí prodávající**“)

a

Kateřina Urbánková

dat. nar. 13.4.1987
číslo OP: 207726522
trvale bytem Březnice 601, Zlín 760 01

(„**Budoucí kupující**“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující společně dále jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“)

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

A) Budoucí prodávající je vlastníkem pozemků parc. č. č. 2021/5, 2022/3, 2023/3, 2172/4, 2172/5, 2172/20 a 2539/25, vše v k.ú. Beroun, obec Beroun, zapsaného na LV č. 9837, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun („**Pozemky**“).

B) Budoucí prodávající je investorem a developerem projektu nazvaného „Villa Resort Beroun“ („**Projekt**“), který bude na Pozemcích vybudován na základě stavebního povolení ze dne 12.10.2018 („**Povolení**“).

C) Na základě Povolení Budoucí prodávající zhotoví a stane se vlastníkem rodinného domu v dokumentaci označeném jako A4, který je dále specifikován v Příloze č. 1 této Smlouvy.

D) Budoucí kupující má zájem o koupi rodinného domu a souvisejících nemovitostí.

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1. Předmětem této Smlouvy je závazek Smluvních stran uzavřít po splnění podmínek kupní smlouvu, na jejímž základě převede Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu vlastnické právo k Nemovitosti (jak je definována níže) („**Kupní smlouva**").

1.2. Budoucí prodávající se zavazuje, že do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu, kterým bude povoleno rodinný dům užívat, podá žádost o přidělení čísla popisného a že do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne doručení rozhodnutí příslušného úřadu o přidělení čísla popisného podá návrh na zápis rodinného domu a čísla popisného do katastru nemovitostí. Do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne zápisu domu a čísla popisného v katastru nemovitostí zašle Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy („**Výzva**"), kterou Budoucí prodávající převede na Budoucího kupujícího vlastnické právo k Nemovitosti specifikované v čl. 2.1 níže, se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi. V této souvislosti dále Smluvní strany sjednávají, že pokud nebude v době kolaudace rodinného domu či přidělení čísla popisného v důsledku změny právních předpisů možné kteroukoliv z těchto skutečností vyznačit v katastru nemovitostí, bude výzva k uzavření Kupní smlouvy odeslána Budoucímu kupujícímu do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne, v němž bude rodinnému domu přiděleno číslo popisné.

1.3. Smluvní strany se zavazují uzavřít Kupní smlouvu do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne doručení Výzvy Budoucímu kupujícímu. Budoucí prodávající však není povinen uzavřít Kupní smlouvu do úplné úhrady Kupní ceny, resp. složení doplatku Kupní ceny na Účet úschovy.

1.4. Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu o úschově (svěřenskou či obdobnou smlouvu) se schovatelem, společností Equa Bank a.s., kterou budou v souladu s touto Smlouvou sjednány podmínky úschovy a výplaty doplatku Kupní ceny dle čl. 3.3. c) („**Smlouva o úschově**") do třiceti (30) kalendářních dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího k uzavření Smlouvy o úschově, kterou Budoucí prodávající zašle po získání kolaudačního souhlasu a ve lhůtě dvaceti (20) kalendářních dnů od obdržení Výzvy složit na účet úschovy určený ve Smlouvě o úschově („**Účet úschovy**") částku doplatku Kupní ceny dle čl. 3.3. c). Náklady spojené s vedením Účtu úschovy, které nepřesáhnou částku 10 000,- Kč, hradí Budoucí kupující.

2. PŘEDMĚT BUDOUCÍHO PŘEVODU

2.1. Předmětem převodu dle Kupní smlouvy je následující rodinný dům a související nemovitosti:

rodinný dům č. A4 o předběžné celkové užitné ploše 188,3 m2, umístěný na části Pozemků s tím, že předmětný rodinný dům bude součástí pozemku. Celková předběžná výměra převáděného pozemku či pozemků bude činit 438 m2. Tento rodinný dům je dle obchodní dokumentace označen jako č. A4 a jeho specifikace je uvedena v Příloze č. 1 této Smlouvy

(„**Nemovitost**").

2.2. Užitnou plochou rodinného domu se rozumí součet ploch všech místností a teras, jak je uvedeno v Příloze č. 1 této Smlouvy.

2.3. Plošná výměra jednotlivých samostatných funkčních ploch stavby rodinného domu, který bude součástí Nemovitosti, může v součtu vykazovat odchylku o maximálně 2 % od výměry uvedené v Příloze č. 1. Plošná výměra jednotlivých pozemků, které budou součástí Nemovitosti, může v součtu vykazovat odchylku o maximálně 5 % od výměry uvedené v Příloze č. 1.

2.4. Schematický plán Nemovitosti tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy. Popis standardního stavebního provedení domu a přehled jejich standardního vybavení tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.

2.5. Při zajištění realizace Nemovitosti je Budoucí prodávající v záležitostech, které nejsou v rámci této Smlouvy blíže specifikovány, oprávněn postupovat samostatně a jednostranně podle svého určení, včetně vlastní volby použitých materiálů a prováděcích postupů. Obchodní materiály, modely,

vizualizace, jiná vyobrazení a podklady, které nejsou součástí této Smlouvy, jsou pouze ilustrační a nejsou závazné.

2.6. Smluvní strany se dohodly, že údaje dosud chybějící v této Smlouvě budou do Kupní smlouvy doplněny dle pravidel dohodnutých touto Smlouvou s tím, že za podstatné náležitosti Kupní smlouvy týkající se předmětu smlouvy, ceny a způsobu její úhrady, specifikace standardního stavebního provedení a přehled standardního vybavení rodinného domu, záruční doby a doby prodeje považují Smluvní strany podmínky sjednané touto Smlouvou. Budoucí kupující i Budoucí prodávající prohlašují, že vymezení těchto podstatných náležitostí Kupní smlouvy považují za dostatečně určité.

2.7. Návrh na povolení vkladu vlastnických práv k Nemovitosti do katastru nemovitostí podá Budoucí prodávající u příslušného katastrálního úřadu do deseti (10) kalendářních dnů od uzavření Kupní smlouvy. Kopii návrhu, opatřeného podacím razítkem katastrálního úřadu, na požádání neprodleně vydá Budoucímu kupujícímu.

3. KUPNÍ CENA A ZPŮSOB JEJÍ ÚHRADY

3.1. Kupní cena předmětu Nemovitosti byla stanovena dohodou Smluvních stran v celkové výši 14.300.000,- Kč (slovy: čtrnáct milionů tři sta tisíc korun českých) včetně příslušné DPH („**Kupní cena**").

3.2. Kupní cena uvedená v předchozím odstavci je konečná a může být změněna pouze z důvodu překročení odchylky skutečné výměry Nemovitosti o toleranci uvedenou v čl. 2.3 s tím, že se bude vycházet z ceny 59.755,- Kč za 1m2 užitné plochy domu a případně z ceny 7.000,- Kč za 1m2 celkové výměry pozemku. Všechny ceny uvedené v předchozí větě jsou včetně DPH.

Snížení nebo zvýšení Kupní ceny bude promítnuto do doplatku Kupní ceny hrazeného v souladu s čl. 3.3 písm. b).

3.3. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující zaplatí Budoucímu prodávajícímu Kupní cenu podle tohoto vzájemně odsouhlaseného splátkového kalendáře:

a) část 1. zálohy ve výši 1.430.000,- Kč (slovy: jeden milion čtyři sta třicet tisíc korun českých) včetně DPH, bude Budoucím kupujícím zaplacena do patnácti (15) kalendářních dnů od uzavření této Smlouvy na Projektový účet, jak je definován níže. Pokud již Budoucí kupující uhradil rezervační poplatek dle rezervační smlouvy, započítává se rezervační poplatek na 1. zálohu,

b) druhá část 1. zálohy ve výši 715.000,- Kč (slovy: sedm set patnáct tisíc korun českých) včetně DPH, bude Budoucím kupujícím zaplacena do 30.9.2021 na Projektový účet, jak je definován níže.

c) doplatek ve výši 12.155.000,- Kč (slovy: dvanáct milionů sto padesát pět tisíc korun českých) včetně DPH, popř. ve výši upravené z důvodů dohodnutých v této Smlouvě, se Budoucí kupující zavazuje složit na Účet úschovy nejpozději do třiceti (30) kalendářních dnů ode obdržení Výzvy.

Doplatek Kupní ceny dle tohoto čl. 3.3. c) bude uvolněn Budoucímu prodávajícímu po předložení originálu nebo ověřené kopie uzavřené Kupní smlouvy a výpisu z katastru nemovitostí, na kterém (i) bude v části A vyznačeno výlučné vlastnictví Budoucího kupujícího k Nemovitosti, (ii) části C, D budou bez zápisu omezení vlastnického práva k Nemovitosti a (iii) ve vztahu k Nemovitosti nebude u katastrálního úřadu probíhat žádné řízení o vkladu či výmazu práva z katastru nemovitostí, a to vše s výjimkou Povoleného zatížení, jak je tento pojem definován níže.

3.4. Pokud není dále v této Smlouvě stanoveno jinak, záloha a doplatek Kupní ceny budou Budoucím kupujícím hrazeny bankovním převodem na bankovní účet Budoucího prodávajícího vedený u bankovního ústavu Equa bank č. účtu: 1035690093/6100, variabilní symbol 1004 („**Projektový účet**"). Smluvní strany sjednávají, že Budoucí kupující má právo uhradit kteroukoliv ze sjednaných plateb nebo jejich část i předčasně a Budoucí prodávající je povinen takovou úhradu přijmout. Dnem rozhodným pro zaplacení zálohy, doplatku a jiných plateb je den připsání příslušné částky na účet, na který má být příslušná platba poukázána. Dispozice Budoucího prodávajícího s peněžními prostředky na Projektovém účtu je omezena na základě úvěrové dokumentace uzavřené s Equa bank.

3.5. Smluvní strany jsou si vědomy povinnosti úpravy výše sjednané Kupní ceny pro případ, že do data splatnosti Kupní ceny dojde ke změně příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty a dojde tím ke změně sazby DPH. Budoucí prodávající se zavazuje v případě takové změny případně upravit Kupní cenu jako důsledek změny právních daňových předpisů a promítnout ji do vyčíslení doplatku Kupní ceny, o čemž bude Budoucího kupujícího informovat, a Budoucí kupující s tím podpisem na této Smlouvě vyjadřuje svůj souhlas. Pokud se Budoucí kupující, který není v době uzavření této Smlouvy plátcem DPH, stane kdykoliv během trvání této Smlouvy plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost Budoucímu prodávajícímu písemně sdělit do 5 kalendářních dnů ode dne, k němuž se stal plátcem DPH.

4. VÝSTAVBA, PŘEDÁNÍ A PŘECHOD PRÁV

4.1. Rodinný dům realizuje Budoucí prodávající samostatně dle svého záměru, přičemž Budoucí kupující má možnost jen dílčím způsobem, po dohodě s Budoucím prodávajícím (v rámci Klientských změn), ovlivňovat vlastnosti rodinného domu. Budoucí prodávající vyzve po dokončení hrubé stavby a po dokončení pokládky obkladů a dlažeb Budoucího kupujícího k návštěvě stavby domu. Budoucí prodávající navrhne několik termínů v běžnou pracovní dobu po dokončení hrubé stavby, resp. po dokončení pokládky obkladů a dlažeb.

4.2. Současně se zajištěním výstavby rodinného domu zajistí Budoucí prodávající vybudování technické infrastruktury pro rodinný dům, kterou se rozumí inženýrské sítě a přístupové komunikace. Tato technická infrastruktura slouží pro zajištění provozu rodinného domu a nepřechází do vlastnictví Budoucího kupujícího, pokud neurčí vzhledem k povaze infrastruktury Budoucí prodávající jinak. Součástí Nemovitosti a převodu dle Kupní smlouvy budou přípojky v části nepředávané provozovateli či vlastníku sítí. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Budoucí prodávající může při uzavření Kupní smlouvy zavázat Budoucího kupujícího k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene k umístění, provozu a správě sítí umístěných na Nemovitosti a nezbytných k jejímu provozu. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že na části Nemovitosti se nachází přístup k uzávěru plynu vč. plynoměru, rozvodné skříni ČEZ vč. elektroměru a rozvodné skříni poskytovatele datového připojení, vše umístěné v přípojkovém kiosku na volně přístupné části Nemovitosti, přičemž rozvod datového připojení povede až do domu. Budoucí kupující se zavazuje tuto část Nemovitosti neoplotit, aby byly správcům sítí tyto části inženýrských sítí vždy volně přístupné.

4.3. Po podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu na rodinný dům stanoví Budoucí prodávající pro Budoucího kupujícího termín pro kontrolní prohlídku Nemovitosti, jejímž účelem bude pořízení protokolu o stavu Nemovitosti a příprava pro její předání Budoucímu kupujícímu. O výsledku závěrečné kontrolní prohlídky bude mezi Smluvními stranami sepsán zjišťovací protokol (ve formě předepsané Budoucím prodávajícím), v němž budou zachyceny případné vady anebo nedodělky Nemovitosti a termín jejich odstranění.

4.4. Budoucí prodávající se zavazuje fyzicky předat k užívání a Budoucí kupující převzít Nemovitost na výzvu Budoucího prodávajícího do 15 dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva

k Nemovitosti ve prospěch Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí. Budoucí kupující je však povinen převzít Nemovitost jen za předpokladu, že bude prosta případných vad a nedodělků bránících jejímu užívání.

4.5. Konečné předání a převzetí proběhne na základě sepsání písemného protokolu podepsaného Smluvními stranami, ve kterém budou uvedeny případné vady a nedodělky nebránící užívání. Dnem převzetí Nemovitosti, nejpozději však okamžikem převodu vlastnického práva, přechází na Budoucího kupujícího i nebezpečí škody na věci a povinnost úhrady nákladů spojených s jejím užíváním. Budoucímu prodávajícímu vzniká povinnost zajistit ve sjednaných lhůtách odstranění zjištěných vad a nedodělků.

4.6. V předávacím protokolu budou zaznamenány stavy měřidel médií a Budoucí kupující bez zbytečného odkladu po převzetí uzavře smlouvy o odběru médií s příslušnými dodavateli.

4.7. Nebude-li mezi Smluvními stranami domluveno jinak, platí, že nepřevezme-li si Budoucí kupující Nemovitost v termínu stanoveném touto Smlouvou, ač tato je prosta vad či nedodělků, které by bránily jejímu užívání, je Budoucí kupující povinen uhradit prokazatelné náklady, které Budoucímu prodávajícímu vzniknou při udržování Nemovitosti v řádném stavu za dobu trvajícího prodlení Budoucího kupujícího. Dále se sjednává, že marným uplynutím lhůty k převzetí Nemovitosti se má za to, že Nemovitost je prosta vad a nedodělků. Nepřevezme-li si Budoucí kupující v rozporu s touto Smlouvou Nemovitost ani do 15ti dnů ode dne provedení zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí, považuje se Nemovitost za převzatou dnem následujícím po uplynutí této lhůty a Budoucí prodávající oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení s tím, že právo na náhradu případné škody tím není dotčeno.

4.8. Ke dni uzavření Kupní smlouvy nebudou na Nemovitosti váznout žádné právní vady, které by bránily řádnému výkonu vlastnického práva Budoucího kupujícího, zejména zástavní práva a související zákazy či zápisy, věcná břemena či služebnosti, předkupní práva či nájemní práva, to vše s výjimkou a) případného zástavního práva banky Budoucího prodávajícího („**Banka**“) financující výstavbu Projektu, zákazu zcizení a zatížení a souvisejících zápisů („**Zástavní právo**“), b) služebností inženýrských sítí v obvyklém rozsahu a závazků zřízených za účelem provozu Nemovitosti (např. práva na opravy a údržby vedení inženýrských sítí) nebo na základě obecně závazných právních předpisů a nutných či obvyklých a účelných k zajištění realizace Projektu, c) věcných břemen, jejichž zřízení si vyžádají stavební úpravy či nutnost zajištění práva vstupu třetích osob za účelem kontroly, údržby a oprav vedení a zařízení umístěných na Nemovitosti a d) s výjimkou zástavního práva a práv s tímto právem souvisejících, zřízeného na základě žádosti Budoucího kupujícího k zajištění jeho závazků souvisejících s opatřením prostředků na zaplacení Kupní ceny za nebo její části („**Povolené zatížení**“).

4.9. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit zánik Zástavního práva, na základě závazku Banky, která se ho vzdá do šedesáti (60) dnů po splnění následujících podmínek:

a) Budoucí prodávající předloží Bance kopii uzavřené Kupní smlouvy,

b) Budoucí kupující složil celou Kupní cenu na Projektový účet,

c) Budoucí prodávající předloží Bance kopii pravomocného kolaudačního souhlasu povolujícího užívání předmětného rodinného domu;

d) Budoucí prodávající předloží Bance návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí s razítkem podatelny.

V případě porušení takové povinnosti Budoucího prodávajícího, je Budoucí kupující oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení s tím, že právo na náhradu případné škody tím není dotčeno.

Budoucí prodávající se zavazuje po uzavření Kupní smlouvy a úhradě celé Kupní ceny Budoucím kupujícím předložit Bance nejdéle do třiceti (30) dnů po splnění těchto podmínek všechny požadované a uvedené dokumenty dle čl. 4.9 spolu s žádostí o vyvázání převáděné Nemovitosti ze Zástavního práva. Budoucí prodávající předá příslušné doklady Banky o vzdání se zástavního práva/jeho zániku a k tomu příslušný návrh na vklad do katastru nemovitostí neprodleně po jejich obdržení Budoucímu kupujícímu, přičemž jejich předání představuje splnění závazku dle čl. 4.9 výše. Veškeré náklady související se zánikem a výmazem tohoto zástavního práva hradí Budoucí prodávající. V případě porušení takové povinnosti Budoucího prodávajícího, je Budoucí kupující oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení s tím, že právo na náhradu případné škody tím není dotčeno.

4.10. Budoucí prodávající se zavazuje nejpozději při podpisu Kupní smlouvy předložit Budoucímu kupujícímu prohlášení či obdobný dokument Banky, ze kterého bude vyplývat závazek Banky vzdát se při splnění podmínek dle odst. 4.9 Zástavního práva k Nemovitosti a ze kterého bude dále vyplývat, že vyvázání Nemovitosti ze Zástavního práva Banky není závislé na zaplacení kupní ceny ostatními nabyvateli sousedních domů a pozemků.

4.11. Budoucí prodávající se zavazuje do 30.10.2022 vyčlenit z Pozemků parcely, které budou součástí Nemovitosti a zapsat tyto parcely do katastru nemovitostí.

5. TERMÍN VÝSTAVBY

5.1. Budoucí prodávající se zavazuje dokončit výstavbu rodinného domu a zajistit jeho kolaudaci do 30.9.2023. Pro případ, že výstavba domu nebude moci pokračovat z důvodů způsobených vyšší mocí či okolností nezávislých na vůli nebo zavinění Budoucího prodávajícího, oznámí Budoucí prodávající tuto skutečnost neprodleně Budoucímu kupujícímu. O dobu trvání vlivu vyšší moci či okolností nezávislých na vůli nebo zavinění Budoucího prodávajícího a o dobu o kterou je příslušný úřad v prodlení zákonné lhůty k vydání kolaudačního souhlasu (a toto prodlení není způsobeno Budoucím prodávajícím) se automaticky prodlužuje doba plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy. V případě, že stav vyšší moci nebo prodlení příslušného úřadu bude trvat déle než třicet (30) dnů, projednají Smluvní strany další postup.

5.2. 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 (zejména nikoliv však výlučně přírodní jevy, společenské události, politické a právní zásahy, ekonomicko-právní události).. Za takové okolnosti se však nepovažuje např. zhoršení ekonomické situace Budoucího prodávajícího, byť způsobená bez jeho zavinění, ani navýšení cen vstupních materiálů, výrobků či souvisejících služeb nezbytných pro realizaci Nemovitosti.

6. STANDARD A KLIENTSKÉ ZMĚNY

6.1. Specifikace standardního stavebního provedení a přehled standardního vybavení rodinného domu tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy. Budoucí kupující je povinen provést výběr standardního vybavení na formuláři KZ0, a to výběrem z nabídky Budoucího prodávajícího do 30.6.2022. Vyplněný a podepsaný formulář Budoucím kupujícím a pověřeným pracovníkem Budoucího prodávajícího se stane součástí Přílohy č. 2 této Smlouvy. Pokud neprovede výběr Budoucí kupující v termínu, provede výběr Budoucí prodávající.

6.2. Budoucí kupující je oprávněn požádat Budoucího prodávajícího o změny vybavení, interiéru či dispozice rodinného domu a to za podmínek a v termínech dle manuálu klientských změn, který tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy („**Klientské změny**"). Cena příslušné Klientské změny bude dohodnuta v příslušeném formuláři Klientské změny, který bude podepsán oběma Smluvními stranami. Okamžikem podpisu formuláře Klientské změny a úhradou částky změny na bankovní účet určený Budoucím prodávajícím se tento formulář stává součástí Přílohy č. 2 této Smlouvy. Budoucí prodávající je oprávněn odmítnout provedení Klientské změny, která by mohla mít dopad na termín dokončení Nemovitosti.

6.3. V případě, že v průběhu výstavby dojde k vyřazení některého prvku z výroby (ať již vybraného ze standardu nebo vybraného v rámci změny standardu), vyzve Budoucí prodávající Budoucího kupujícího k dodatečnému výběru z aktuální nabídky Budoucího prodávajícího, přičemž náhradní prvek nesmí být horší kvality/standardu než původní prvek. Pokud Budoucí kupující neprovede dodatečný výběr do třiceti (30) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, provede výběr Budoucí prodávající. Tyto změny nemají vliv na Kupní cenu.

7. FINANCOVÁNÍ KUPNÍ CENY

7.1. Budoucí kupující je oprávněn za splnění podmínek sjednaných níže hradit doplatek Kupní ceny dle čl. 3.3.c) z úvěru poskytnutého příslušnou třetí osobou - bankou nebo stavební spořitelnou poskytující úvěry („**Hypoteční banka**").

7.2. Budoucí kupující, který hodlá hradit jakoukoliv část Kupní ceny prostřednictvím úvěru je povinen:

a) v dostatečné lhůtě před uzavřením Kupní smlouvy, nejpozději však do 30.11.2022 prokázat uzavření smlouvy o úvěru s Hypoteční bankou („**Smlouva o úvěru**") předložením řádně uzavřené úvěrové smlouvy včetně prokázání výše úvěru a nejpozději do třiceti (30) dnů od výzvy Budoucího prodávajícího, kterou Budoucí prodávající zašle Budoucímu kupujícímu po podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu na rodinný dům, předloží zástavní smlouvu k podpisu ze strany Budoucího prodávajícího;

b) splnit veškeré podmínky stanovené Hypoteční bankou ve Smlouvě o úvěru pro čerpání úvěru,

c) koupit Nemovitost se zástavním právem, zákazem zcizení a zatížení a souvisejícími zápisy zřízenými na základě zástavní smlouvy uzavřené před podpisem Kupní smlouvy mezi Budoucím prodávajícím jako zástavcem, Hypoteční bankou jako zástavním věřitelem a případně též Budoucím kupujícím jako dlužníkem, k zajištění pohledávky z úvěru poskytnutého Budoucímu kupujícímu;

d) v případě, že výše vlastních zdrojů Budoucího kupujícího má být vyšší než 20 % Kupní ceny, složit na Účet úschovy částku ve výši rozdílu mezi výší úvěru a Kupní cenou, přičemž o částku, o kterou se takto případně navýší částka zálohy 1 na Kupní cenu dle čl. 3.3 a) bude ponížena částka doplatku Kupní ceny dle čl. 3.3. c) (příklad: pokud výše vlastních zdrojů bude 30 %, doplatí Budoucí kupující 10 % a doplatek Kupní ceny dle čl. 3.3. c) bude o 10 % ponížen).

7.3. Předloží-li Budoucí kupující Smlouvu o úvěru v souladu s výše uvedeným, zavazuje se Budoucí prodávající vytvořit podmínky pro čerpání úvěru k financování Kupní ceny Budoucím kupujícím tím, že k tomu poskytne obvyklou součinnost a Hypoteční bance předá obvykle vyžadované dokumenty vztahující se k Nemovitosti, jež má ve své dispozici nebo učiní jiné úkony schválené Smluvními stranami. Budoucí prodávající se dále zavazuje, že v takovém případě uzavře s Hypoteční bankou ohledně Nemovitosti zástavní smlouvu (a případné smlouvy o zákazu zcizení a zatížení) k zajištění pohledávky z tohoto úvěru, přičemž zástavní právo Hypoteční banky bude jako druhé v pořadí za Zástavním právem. Budoucí prodávající je však povinen uzavřít zmíněnou zástavní smlouvu pouze za předpokladu, že zástavní smlouva, případně Smlouva o úvěru:

a) obsahuje závazek Hypoteční banky poskytnout úvěr a v případě, že Hypoteční banka finanční prostředky ve stanovené lhůtě nepřevede na Účet úschovy, zástavní právo Hypoteční banky zaniká, neplyne-li takový závazek ze smluvního vztahu uzavřeného mezi Hypoteční bankou a Budoucím prodávajícím;

b) neobsahuje taková prohlášení a závazky, která jsou v rozporu s faktickým stavem popsaným v této Smlouvě;

c) neobsahuje povinnost Budoucího prodávajícího vinkulovat pojištění Nemovitosti ve prospěch Hypoteční banky;

d) plnění povinností ze zástavní smlouvy není zajištěno smluvní pokutou převyšující 10 % (slovy: deset procent) z výše poskytnutého úvěru;

e) neobsahuje nepřiměřená zatížení pro Budoucího prodávajícího, která nejsou zdůvodnitelná obecnými požadavky na uchování hodnoty předmětu zajištění;

f) obsahuje ustanovení, podle kterého čerpání úvěru bude možné již na základě podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí a před uzavřením Kupní smlouvy;

g) obsahuje ustanovení, podle kterého dnem převodu vlastnického práva k Nemovitosti zaniknou veškeré povinnosti Budoucího prodávajícího vůči Hypoteční bance ze zástavní smlouvy;

h) obsahuje ustanovení, že prostředky ze Smlouvy o úvěru budou vyplaceny přímo na Účet úschovy.

7.4. Veškeré náklady související se zřízením a vkladem zástavního práva ve prospěch Hypoteční banky zřizovaného na základě žádosti Budoucího kupujícího hradí Budoucí kupující.

7.5. Hodlá-li Budoucí kupující úhradu Kupní ceny financovat z vlastních zdrojů, zavazuje se nejpozději do 31.8.2021 předložit Budoucímu prodávajícímu výpis z účtu Budoucího kupujícího, na kterém bude dostatečná částky k úhradě doposud neuhrazené části Kupní ceny („**Výpis z účtu**“).

8. SANKCE

8.1. Bude-li Budoucí prodávající v porušení svého závazku dle čl. 5.1 po dobu delší než 90 dnů, je Budoucí prodávající počínaje 91. dnem povinen uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý další den prodlení až do výše 5 % z Kupní ceny dohodnuté touto Smlouvou s tím, že právo Budoucího kupujícího na odstoupení od této Smlouvy není dotčeno.

8.2. Bude-li Budoucí prodávající v porušení svého závazku zaslat Výzvu v termínu dle čl. 1.2 po dobu delší než 90 dnů, je Budoucí prodávající počínaje 91. dnem povinen uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý další den prodlení až do výše 5 % z Kupní ceny dohodnuté touto Smlouvou s tím, že právo Budoucího kupujícího na odstoupení od této Smlouvy není dotčeno.

8.3. Poruší-li Budoucí prodávající svůj závazek uzavřít Kupní smlouvu ve lhůtě uvedené v čl. 1.3 za podmínek v čl. 1.3 uvedených, je Budoucí prodávající povinen uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení až do výše 5 % z Kupní ceny dohodnuté touto Smlouvou s tím, že právo Budoucího kupujícího na odstoupení od této Smlouvy není dotčeno.

8.4. Poruší-li Budoucí kupující svůj závazek uvedený v čl. 3.3 písm. a), je Budoucí prodávající oprávněn požadovat po Budoucím kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši součtu 150.000,- Kč a částky uhrazených Klientských změn dle čl. 6.2 s tím, že právo Budoucího prodávajícího na odstoupení od této Smlouvy není dotčeno.

8.5. Poruší-li Budoucí kupující svůj závazek uvedený v čl. 3.3 písm. b), je Budoucí prodávající oprávněn požadovat po Budoucím kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení s tím, že právo Budoucího prodávajícího na odstoupení od této Smlouvy není dotčeno. Budoucí prodávající neuplatní nárok na smluvní pokutu dle tohoto ustanovení, došlo-li k prodlení v důsledku úmrtí budoucího kupujícího-fyzické osoby. Smluvní strany se dohodly, že právo na zaplacení smluvní pokuty může být provedeno formou započtení na již zaplacené zálohy Kupní ceny.

8.6. Poruší-li Budoucí kupující svůj závazek uvedený v čl. 3.3 písm. b), a toto své porušení nenapraví ni do dvaceti (20) dnů od uplynutí lhůty dohodnuté v čl. 3.3 písm. b), je Budoucí prodávající oprávněn požadovat po Budoucím kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši součtu 15 % z Kupní ceny a částky uhrazených Klientských změn dle čl. 6.2 s tím, že právo Budoucího prodávajícího na odstoupení od této Smlouvy není dotčeno. Budoucí prodávající neuplatní nárok na smluvní pokutu dle tohoto ustanovení, došlo-li k prodlení v důsledku úmrtí budoucího kupujícího-fyzické osoby. Smluvní strany se dohodly, že právo na zaplacení smluvní pokuty může být provedeno formou započtení na již zaplacené zálohy Kupní ceny. V okamžiku vzniku nároku na smluvní pokutu dle tohoto čl. 8.6 se staví nabíhání denních pokut dle čl. 8.5Poruší-li Budoucí kupující svůj závazek uzavřít Kupní smlouvu ve lhůtě uvedené v čl. 1.3, je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení s tím, že právo Budoucího prodávajícího na odstoupení od této Smlouvy není dotčeno.

8.7. Poruší-li Budoucí kupující svůj závazek uzavřít Kupní smlouvu ve lhůtě uvedené v čl. 1.3 a Kupní smlouvu neuzavře ani do dvaceti (20) dnů od uplynutí lhůty dohodnuté v čl. 1.3, je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši součtu 15 % z Kupní ceny a částky uhrazených Klientských změn dle čl. 6.2, s tím, že právo Budoucího prodávajícího na odstoupení od této Smlouvy není dotčeno. V okamžiku vzniku nároku na smluvní pokutu dle tohoto čl. 8.8 se staví nabíhání denních pokut dle čl. 8.7.

8.8. Poruší-li Budoucí kupující svůj závazek předložit do 30.11.2022 Smlouvu o úvěru nebo Výpis z účtu je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení s tím, že právo Budoucího prodávajícího na odstoupení od této Smlouvy není dotčeno. Nenapraví-li Budoucí kupující toto své porušení ani do deseti (10) dnů od obdržení upozornění Budoucího prodávajícího na toto prodlení, je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši součtu 15 % z Kupní ceny a částky uhrazených Klientských změn dle čl. 6.2, s tím, že právo Budoucího prodávajícího na odstoupení od této Smlouvy není dotčeno.

8.9. Nemovitost podléhá autorskému právu a nelze bez souhlasu Budoucího prodávajícího měnit fasádu rodinného domu (zejména materiál či barevnost) ani umístění, materiál a výšku oplocení pozemku či celkový vzhled Nemovitosti. Provede-li Budoucí kupující takový zásah po dobu pěti (5) let ode dne uzavření Kupní smlouvy, je povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč. Za zásah do oplocení se nepovažuje osázení živým plotem, který ho převýší.

9. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

9.1. Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v těchto případech:

a) pokud je Budoucí prodávající v prodlení se splněním svého závazku dle čl. 5.1 o více než 180 dnů;

b) pokud Kupní smlouva nebude uzavřena z důvodu stojícího na straně Budoucího prodávajícího ani do 20 dnů od uplynutí lhůty dohodnuté v čl. 1.3.

9.2. Budoucí prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy nebo od Kupní smlouvy v těchto případech: