



SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ

kterou podle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uzavírají smluvní strany (dále také jen „Smlouva“)

1. SENIOR PARK HOUSE a.s.

Se sídlem Přípotoční 1519/10a, Vršovice, 100 00 Praha 10

IČO: 27458784 DIČ: CZ27458784

Vedená u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 10795

(Dále jen jako „*Budoucí prodávající*“)

a

2. manželé

(Dále jen jako „*Budoucí kupující*“)

(Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně dále také jen jako „*smluvní strany*“ nebo i „Smluvní strany“)

I.

VYMEZENÍ NĚKTERÝCH POJMŮ

1. Výrazy použité v této Smlouvě se budou vykládat následujícím způsobem:





2. „Pozemek“ znamená pozemek p. č. 301/242 o výměře 733 m², orná půda, zapsaném (resp. bude zapsán) na listu vlastnictví číslo 624 pro obec a katastrální území Hlušovice, okres Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, ve stavu dle Geometrického plánu č. 596-16/2020 ze dne 29. 4. 2020, vypracovaného Ing. Věrou Češkovou, který na základě tohoto geometrického plánu vznikne oddělením z pozemku se stejným p.č. o výměře 786 m², orná půda, dosud zapsaného na LV 624 pro obec a katastrální území Hlušovice, okres Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
3. „Budova“ znamená nemovitou věc, která bude po její výstavbě součástí Pozemku a bude sloužit k účelu užívání jako rodinný dům, a jejíž specifikace je uvedena v:
 - příloze č. 2: RD Hlušovice půdorys 1 NP výpis místností
 - příloze č. 3: RD Hlušovice půdorys 1 NP výpis místností 200420
 - příloze č. 4: RD Hlušovice SP AB průvodní a souhrnná zpráva
 - příloze č. 5: RD Hlušovice SP D11-0 techn-zpráva
 - příloze č. 6: Geometrický plán č. 596-16/2020 ze dne 29. 4. 2020
4. „Odměna“ znamená kupní cenu za prodej Předmětu budoucího převodu dle čl. 4.1 této Smlouvy.
5. „Kupní smlouva“ znamená smlouvu o převodu vlastnictví k nemovité věci – Pozemku, jehož součástí bude Budova, kterou mezi sebou uzavřou Budoucí prodávající a Budoucí kupující na základě této Smlouvy po splnění podmínek uvedených v této Smlouvě, a která je přílohou č. 1 této Smlouvy.
6. „Občanský zákoník“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
7. „Předmět budoucího převodu“ znamená Pozemek uvedený v čl. 1.2 této Smlouvy, jehož součástí bude Budova.
8. „Standard“ má význam uvedený v čl. 3.3 této Smlouvy, a výčet standardního provedení je přílohou č. 5 této Smlouvy.
9. „Stavební povolení“ znamená stavební povolení na výstavbu Budovy vydané příslušným správním orgánem.

II.

PŘEDMĚT SMLOUVY





10. Předmětem této smlouvy je závazek Budoucích kupujících uzavřít s Budoucím prodávajícím za podmínek této Smlouvy kupní smlouvu o převodu nemovité věci – Předmětu budoucího převodu, a to s obsahem stanoveným v příloze č. 1 této Smlouvy, která je její nedílnou součástí (dále jen „Kupní smlouva“), a to ve lhůtě ujednané touto Smlouvou.
11. Smluvní strany prohlašují, že Kupní smlouva ve znění přiloženém k této Smlouvě jako příloha č. 1 byla Smluvními stranami projednána a odsouhlasena a bez předchozí písemné dohody smluvních stran nesmí být před jejím uzavřením dále měněna či doplňována, s výjimkou:
 - (a) doplnění a/nebo aktualizace příloh Kupní smlouvy;
 - (b) doplnění do Kupní smlouvy veškerých údajů nebo položek chybějících nebo uvedených v přiložené Kupní smlouvě vytečkovaných k doplnění, zejména údajů o skutečné ploše Budovy;
 - (c) doplnění a/nebo úpravy Kupní smlouvy dle aktuálních technických parametrů Budovy;
 - (d) změny Kupní ceny dle čl. 4.6 této Smlouvy;
 - (e) změny projektové dokumentace, která je nedílnou součástí této Smlouvy a je označena jako příloha č. 2., k Budově, a to s ohledem na průběh stavebního řízení a povinnosti uložené Budoucímu prodávajícímu v souvislosti s výstavbou Budovy.
12. Smluvní strany se dohodly, že mají zájem na uzavření Kupní smlouvy za podmínek sjednaných touto smlouvou, a to do 31. 12. 2023.
13. V průběhu realizace Budovy je Budoucí prodávající oprávněn jednostranně změnit číslo účtu nebo banku a Budoucí kupující se zavazují takovouto změnu akceptovat. O takovéto změně je Budoucí prodávající povinen Budoucí kupující bez zbytečného odkladu písemně informovat.
14. Budoucí prodávající prohlašuje, že je, resp. po jeho oddělení se stane výlučným vlastníkem nemovitých věcí:
 - a) **pozemku p. č. 301/242** o výměře 733 m², orná půda, zapsáno (resp. bude zapsáno) na listu vlastnictví číslo 624 pro obec a katastrální území Hlušovice, okres Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, ve stavu dle Geometrického plánu č. 596-16/2020 ze dne 29. 4. 2020, vypracovaného Ing. Věrou Češkovou, který na základě tohoto geometrického plánu vznikne oddělením z pozemku ve výlučném vlastnictví Budoucího prodávajícího se stejným p.č. o výměře 786 m², orná půda, dosud zapsaného na LV 624 pro obec a katastrální území Hlušovice, okres Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále jen jako „Pozemek“ nebo jako „Nemovitá věc“).





6. Budoucí prodávající dále prohlašuje, že k Pozemku nezřídil a po dobu trvání této Smlouvy a po dobu trvání Kupní smlouvy bez souhlasu Budoucích kupujících nezřídí žádná věcná práva, která by uvedenou Nemovitou věc zatěžovala, s výjimkou:
- (a) Věcného břemena umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy - kabelového vedení NN a přípojkových skříní v rozsahu vymezeném v GP č. 586-554/2018 ve prospěch ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035,
 - (b) případného zástavního práva ve prospěch úvěrující banky Budoucích kupujících zajišťujícího úvěr Budoucích kupujících na úhradu Kupní ceny Nemovité věci nebo její části.

III.

PODMÍNKY A TERMÍN UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY, PŘEDMĚT BUDOUCÍHO PŘEVODU

1. Předmětem budoucího převodu je Pozemek uvedený v této Smlouvě a na něm postavená Budova, která bude součástí tohoto Pozemku, dle specifikací a standardů uvedených v této Smlouvě, popřípadě dle specifikací a standardů sjednaných mezi Budoucím prodávajícím a Budoucími kupujícími.
2. Budoucí prodávající a Budoucí kupující se dohodli, že k okamžiku, kdy kumulativně budou splněny podmínky, a to:
 - a) bude vydán kolaudační souhlas na Budovu, případně nebudou-li právní předpisy vydání kolaudačního souhlasu vyžadovat, pak je podmínkou ohlášení dokončení stavby stavebnímu úřadu;
 - b) dojde k zápisu Budovy u příslušného katastrálního úřadu;
 - c) bude složena celá Kupní cena, jak je uvedeno v čl. 4.1. této Smlouvy a podle podmínek a způsobem uvedeným v této Smlouvě, zejména s poukazem na čl. 3.7. a 4.3. této Smlouvy;uzavřou nejpozději do jednoho měsíce od doručení písemné výzvy Budoucího prodávajícího Budoucími kupujícími Kupní smlouvu, přičemž Budoucí prodávající je povinen tuto výzvu učinit do 30 dnů ode dne splnění všech těchto podmínek dle tohoto článku Smlouvy. Výzva bude doručována na adresu Budoucích kupujících uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
3. Budoucí kupující berou na vědomí, že Kupní cena uvedená v čl. 4.1 této Smlouvy je stanovena s ohledem na standardní provedení a vybavení Budovy („Standard“), jež je přílohou této Smlouvy. Budoucí prodávající si vyhrazuje v řádně odůvodněných případech (zejména, nikoliv





však výlučně, pokud bude některý z materiálů či výrobků vyřazen z výroby nebo tento nelze vyrobit nebo dodat) právo změnit tyto materiály, či výrobky za materiály, či výrobky obdobné povahy. Tento postup nemá vliv na výši sjednané Kupní ceny dle čl. 4.1 této Smlouvy.

4. Pokud zjistí Budoucí prodávající v průběhu výstavby Budovy objektivní podstatné skutečnosti, které nevěděl nebo vědět nemohl a tyto skutečnosti podstatně ovlivní stavbu Budovy, je povinen bez prodlení informovat Budoucí kupující a případně s nimi uzavřít dohodu či dodatek k této Smlouvě, bude-li to nutné. Nedohodnou-li se Smluvní strany o změně či doplnění této Smlouvy ve lhůtě jednoho (1) měsíce od rozhodné události, může Budoucí prodávající od této Smlouvy odstoupit.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou srozuměny s tím, že jakékoliv výměry ploch jednotlivých částí Předmětu budoucího převodu uvedené v této Smlouvě jsou předběžné. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že se skutečná podlahová plocha Budovy po jejím dokončení bude lišit od předpokládané podlahové plochy Budovy dle příloh 2 – 5 této Smlouvy o méně než +/- tři (3) procenta, nebude mít taková odchylka vliv na výši sjednané Kupní ceny.
6. Povinnost Smluvních stran uzavřít Kupní smlouvu po výzvě Budoucího prodávajícího dle čl. 3.2 této Smlouvy vzniká poté, co Budoucí kupující v souladu s výzvou Budoucího prodávajícího uhradí doplatek Kupní ceny v souladu s čl. 3.7 níže, když o obdržení doplatku je může Budoucí prodávající informovat i emailovou zprávou. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany uvádějí, že pokud Budoucí kupující neuhradí doplatek Kupní ceny ve lhůtě dle čl. 3.7 níže, není Budoucí prodávající povinen uzavřít Kupní smlouvu ani vyzvat k jejímu uzavření a v takovém případě není v porušení jakékoliv povinnosti dle této Smlouvy. V případě, že se Smluvní strany nedohodnou na jiném místě a čase uzavření Kupní smlouvy po výzvě Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy, zavazují se Smluvní strany Kupní smlouvu uzavřít čtyřicátý (40.) pracovní den po uhrazení doplatku Kupní ceny v souladu s výzvou dle čl. 3.7 níže, a to v 15 hod. v sídle Budoucího prodávajícího.
7. Budoucí prodávající je povinen zaslat Budoucím kupujícím výzvu k úhradě doplatku Kupní ceny do dvou (2) měsíců poté, kdy budou splněny všechny níže uvedené podmínky:
 - a) Budoucí kupující uhradí část Kupní ceny dle čl. 4.3 a), b), c) této Smlouvy,
 - b) bude vydán kolaudační souhlas na Budovu, případně nebudou-li právní předpisy vydání kolaudačního souhlasu vyžadovat, pak je podmínkou ohlášení dokončení stavby stavebnímu úřadu;
 - c) dojde k zápisu Budovy u příslušného katastrálního úřadu;





Doplatek Kupní ceny musí být uhrazen do patnácti (15) kalendářních dnů poté, kdy Budoucí kupující obdrží výzvu dle tohoto článku Smlouvy.

8. Smluvní strany spolu s Kupní smlouvou podepíší i návrh na vklad vlastnického práva Budoucích kupujících k Předmětu budoucího převodu dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí (dále jen „Návrh“), který si ponechá Budoucí prodávající. Po podpisu Kupní smlouvy oběma Smluvními stranami Budoucí prodávající zajistí podání Návrhu u příslušného katastrálního úřadu. Správní poplatek za zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva Budoucích kupujících k Předmětu budoucího převodu dle Kupní smlouvy uhradí Budoucí prodávající. Budoucí prodávající zajistí, aby Návrh byl podán nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů ode dne podpisu Kupní smlouvy oběma Smluvními stranami.

IV.

KUPNÍ CENA

1. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující uhradí Budoucímu prodávajícímu za Předmět budoucího převodu kupní cenu ve výši **8.139.000 Kč (slovy: osm milionů jedno sto třicet devět tisíc korun českých)** (dále jen „Kupní cena“), vč. DPH.
2. Smluvní strany si jsou vědomy toho, že k datu podpisu Kupní smlouvy mohou být v platnosti a účinnosti jiné daňové předpisy týkající se plnění předmětu této Smlouvy a v takovém případě se Budoucí prodávající zavazuje upravit výši sjednané Kupní ceny (zejména v případě změny výše sazby DPH týkající se Předmětu budoucího převodu) jako důsledek změny právních či daňových předpisů a promítnout tuto změnu do vyčíslení doplatku Kupní ceny, o čemž bude Budoucí kupující informovat, s čímž Budoucí kupující podpisem této Smlouvy vyjadřují souhlas, a Budoucí kupující se zavazují uhradit Budoucímu prodávajícímu takto upravenou Kupní cenu, resp. upravenou výši doplatku Kupní ceny, a to přímo na účet Budoucího prodávajícího.
3. Kupní cena bude Budoucími kupujícími uhrazena následujícím způsobem:
 - a) částku ve výši **100.000 Kč** (slovy: jedno sto tisíc korun českých), vč. DPH se Budoucí kupující zavazují uhradit z vlastních prostředků do tří (3) kalendářních dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami na účet Budoucího prodávajícího č. účtu 7907692/0800, vedený u České spořitelny, a.s., (dále jen „Účet Budoucího prodávajícího“);
 - b) částku ve výši **400.000 Kč** (slovy: čtyři sta tisíc korun českých), vč. DPH se Budoucí kupující zavazují uhradit z vlastních prostředků do 31. 12. 2020 na Účet Budoucího prodávajícího;





- c) částku ve výši **1.500.000 Kč** (slovy: jeden milion pět set tisíc korun českých), vč. DPH se Budoucí kupující zavazují uhradit z vlastních prostředků do 31. 3. 2021 na Účet Budoucího prodávajícího;
- d) zbývající částku kupní ceny ve výši **6.139.000 Kč** (slovy: šest milionů jedno sto třicet devět tisíc korun českých), vč. DPH se Budoucí kupující zavazují uhradit do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne obdržení výzvy Budoucího prodávajícího v souladu s čl. 3.7 Smlouvy na Účet Budoucího prodávajícího.

Shora uvedené částky budou započteny na Kupní cenu za Předmět budoucího převodu.

- 4. Za zaplacení ve lhůtě dle této Smlouvy se považuje připsání částky na bankovní Účet Budoucího prodávajícího uvedený v příslušném ustanovení této Smlouvy.
- 5. V případě jakýchkoliv plateb Budoucích kupujících dle této Smlouvy ze zahraničí, nesou veškeré náklady na převod peněžních prostředků (tedy bankovní poplatky) Budoucí kupující.
- 6. Kupní cena je konečná a může být změněna pouze v případě, že:
 - a) se v souladu s čl. 3.5 této Smlouvy bude lišit skutečná podlahová plocha Budovy od předpokládané podlahové plochy o více než +/- tři (3) procenta;
 - b) v období ode dne podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami do dne předání Předmětu budoucího převodu Budoucím kupujícím dle Kupní smlouvy (den uskutečnění zdanitelného plnění) dojde ke zvýšení sazby DPH, příp. bude změnou daňových předpisů zavedena jiná daň a stanovena daňová povinnost, kterou by byl Budoucí prodávající povinen nést v souvislosti s výstavbou Budovy a následným převodem nebo bude zvýšena sazba jiné stávající daně týkající se Předmětu budoucího převodu. Budoucí kupující se zavazují v takovém případě uhradit Budoucímu prodávajícímu příslušný rozdíl v Kupní ceně odpovídající zvýšené sazbě DPH, resp. nově zavedenou daň nebo zvýšenou sazbu jiné stávající daně týkající se Předmětu budoucího převodu, a to nejpozději do deseti (10) dnů ode dne, kdy k tomu budou Budoucím prodávajícím vyzváni, a to přímo na Účet Budoucího prodávajícího;
 - c) v případě, že do dne předání Předmětu budoucího převodu Budoucím kupujícím dle Kupní smlouvy (den uskutečnění zdanitelného plnění) dojde ke snížení sazby DPH týkající se Předmětu budoucího převodu, zavazuje se Budoucí prodávající uvedený rozdíl v sazbě DPH, tj. rozdíl mezi již uhrazenou výší DPH a výší DPH, která by měla být hrazena ke dni předání Předmětu budoucího převodu dle platných právních předpisů vrátit Budoucím kupujícím, a to do patnácti (15) dnů po předání Předmětu budoucího převodu.





- d) po požadavku Budoucích kupujících na zvýšení Standardu dojde na základě dohody smluvních stran ke změně Standardu za podmínek v čl. 4.7 této Smlouvy, který bude mít za následek navýšení Kupní ceny.
7. Budoucí kupující berou na vědomí, že Budoucí prodávající provede dekory finálních povrchů (především interiérových dveří a dekor podlahové krytiny) v rámci Standardu uvedeného v příloze č. 5. Výběr příslušných dekorů je obsažen ve formuláři Výběr dekorů, jež tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy. Seznámení se s tímto výběrem potvrzují Budoucí kupující podpisem této Smlouvy. Budoucí kupující jsou oprávněni požadovat změnu Standardu a jeho zvýšení pouze za předpokladu řádné úhrady částí Kupní ceny dle čl. 4.3 a), b) této Smlouvy. Na konkrétních změnách Standardu a související změně Kupní ceny se smluvní strany musí písemně dohodnout, jinak platí Standard ujednaný v příloze č. 5 této Smlouvy.

V.

ČERPÁNÍ ÚVĚRU KE KOUPI POZEMKU

1. V případě, že Budoucí kupující budou financovat koupi Pozemku a Budovy, která je součástí Pozemku, prostřednictvím hypotečního úvěru, stavebního úvěru či jiného obdobného způsobu financování (dále jen „hypoteční úvěr“), zavazují se smluvní strany postupovat podle čl. V této Smlouvy.
2. V případě úhrady doplatku Kupní ceny nebo jeho části Budoucími kupujícími za použití prostředků z hypotečního úvěru se Budoucí kupující zavazují předložit Budoucímu prodávajícímu platně uzavřenou úvěrovou smlouvu s hypoteční bankou, a to s dostatečným předstihem před požadovaným uzavřením zástavní smlouvy Budoucím prodávajícím dle čl. 5.5 této Smlouvy.
3. Budoucí kupující, kteří hodlají hradit doplatek Kupní ceny nebo jeho část z hypotečního úvěru, jsou povinni:
 - a) splnit veškeré podmínky stanovené hypoteční bankou Budoucích kupujících v úvěrové smlouvě pro čerpání úvěru;
 - b) koupit Předmět budoucího převodu se zástavním právem na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi Budoucím prodávajícím, jako zástavcem, hypoteční bankou Budoucích kupujících, jako zástavním věřitelem, případně též Budoucími kupujícími, jako dlužníky k zajištění pohledávky z hypotečního úvěru poskytnutého Budoucím kupujícím;
 - c) nesplní-li Budoucí kupující závazek předložit Budoucímu prodávajícímu platně uzavřenou úvěrovou smlouvu s hypoteční bankou v souladu s čl. 5.2 této Smlouvy, jsou Budoucí





kupující povinni uhradit doplatek Kupní ceny v souladu s výzvou dle čl. 3.7 této Smlouvy z vlastních prostředků; v takovém případě již Budoucí kupující nejsou oprávněni bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího hradit doplatek Kupní ceny nebo její části z prostředků hypotečního úvěru Budoucích kupujících a Budoucí prodávající není povinen poskytnout Budoucím kupujícím součinnost dle čl. 5.4. a 5.5. této Smlouvy;

- d) uhradit správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad zástavního práva dle čl. 5.5 této Smlouvy, jakož i veškeré náklady spojené s tímto způsobem financování.
4. Budoucí prodávající se v míře, ve které je možné to po něm spravedlivě požadovat, zavazuje vytvořit podmínky pro podání žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru Budoucím kupujícím, jeho schválení a čerpání s tím, že k uvedenému poskytne nezbytnou součinnost a hypoteční bance Budoucích kupujících předá obvyklé dokumenty vztahující se k Předmětu budoucího převodu.
5. V případě úhrady doplatku Kupní ceny nebo jeho části Budoucím kupujícím za použití prostředků z hypotečního úvěru, zavazuje se Budoucí prodávající za podmínky řádného plnění všech povinností Budoucích kupujících dle této Smlouvy, že uzavře s poskytovatelem hypotečního úvěru Budoucím kupujícím zástavní smlouvu k zajištění pohledávky z tohoto úvěru nebo poskytne souhlas ke zřízení zástavního práva k zajištění pohledávky z uvedeného úvěru. Budoucí prodávající je však povinen uzavřít uvedenou zástavní smlouvu nebo poskytnout souhlas dle předchozí věty pouze tehdy, pokud tato smlouva bude obsahovat standardní povinnosti zástavce obvyklé v České republice v době uzavření této Smlouvy. V zástavní smlouvě musí být dále uvedeno, že dnem změny vlastnického práva k zástavě zanikají veškeré povinnosti Budoucího prodávajícího vůči hypoteční bance Budoucích kupujících stanovené uvedenou zástavní smlouvou či jinou smlouvou uzavíranou s úvěrovou institucí Budoucích kupujících v souvislosti s hypotečním úvěrem Budoucích kupujících. Budoucí prodávající není povinen uzavřít zástavní smlouvu dle předchozí věty dříve, než mu bude Budoucími kupujícími předložena platně uzavřená úvěrová smlouva s hypoteční bankou v souladu s čl. 5.2 této Smlouvy.
6. V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva k Předmětu budoucího převodu na Budoucí kupující a v katastru nemovitostí již bude zapsáno zástavní právo hypoteční banky Budoucích kupujících na základě zástavní smlouvy dle článku V. této Smlouvy, zavazují se Budoucí kupující poskytnout Budoucímu prodávajícímu veškerou požadovanou součinnost, aby došlo k výmazu uvedeného zástavního práva z katastru nemovitostí, a vymazat zástavní právo nejpozději do 90 kalendářních dnů od výzvy Budoucího prodávajícího k výmazu





zástavního práva. Poruší-li Budoucí kupující svoji povinnost dle tohoto článku Smlouvy, jsou povinni uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním uvedené povinnosti.

VI.

UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU PŘEVODU

1. K předání Předmětu budoucího převodu dojde po kumulativním splnění níže uvedených podmínek:
 - (a) Budoucí kupující uhradili celou Kupní cenu dle této Smlouvy; a
 - (b) v souladu s touto Smlouvou byla uzavřena Kupní smlouva; a
 - (c) byl podán příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Budoucích kupujících.
2. Po splnění podmínek uvedených v předchozím článku Smlouvy Budoucí prodávající vyzve Budoucí kupující k převzetí Předmětu budoucího převodu. K jeho převzetí dojde v termínu dohodnutém Smluvními stranami, nejpozději však do deseti (10) kalendářních dnů poté, kdy Budoucí prodávající Budoucí kupující vyzval k převzetí Předmětu budoucího převodu dle předchozí věty. Pokud se Smluvní strany nedohodnou na termínu předání a převzetí Předmětu budoucího převodu, dojde k jejich předání a převzetí patnáctý (15) pracovní den poté, kdy Budoucí prodávající Budoucí kupující vyzval k převzetí Předmětu budoucího převodu dle tohoto článku Smlouvy, tj. kdy Budoucí kupující obdrželi výzvu Budoucího prodávajícího dle tohoto článku Smlouvy.
3. Při předání Předmětu budoucího převodu Budoucí prodávající předá Budoucím kupujícím klíče a jiná ovládání, která jsou nutná k řádnému užívání Předmětu budoucího převodu.
4. O předání Předmětu budoucího převodu, klíčů a ovládání bude sepsán mezi Smluvními stranami protokol (dále jen „**Protokol o předání**“). V Protokolu o předání budou uvedeny i stavy měřičů médií.
5. V Protokolu o předání budou zaznamenány vady a nedodělky Předmětu budoucího převodu, včetně přiměřené lhůty pro jejich odstranění. Odstranění vad a nedodělků nemá vliv na předání Předmětu budoucího převodu a Budoucí kupující nejsou oprávněni odmítnout převzetí Předmětu budoucího převodu pro vady či nedodělky, které nebrání jeho užívání.
6. Nebezpečí škody na Předmětu budoucího převodu a povinnost hradit náklady spojené s jeho užíváním přejde na Budoucí kupující dnem předání Předmětu budoucího převodu.
7. Smluvní strany se dohodly, že pokud Budoucí kupující nepřevzme Předmět budoucího převodu v souladu s čl. 6.2 výše, ač je tento prostý vad a nedodělků, které by bránily jeho





užívání, jsou povinni uhradit Budoucímu prodávajícímu prokazatelné náklady, které Budoucímu prodávajícímu vzniknou při udržování Předmětu budoucího převodu v řádném stavu, a to za dobu trvání prodlení Budoucích kupujících s jeho převzetím. Marným uplynutím lhůty k převzetí Předmětu budoucího převodu se má za to, že tento je prostý jakýchkoli vad a nedodělků. V takovém případě počíná záruční doba na veškeré stavební součásti v Budově a na vybavení Budovy běžet dnem, k němuž nabydou Budoucí kupující vlastnické právo k Pozemku.

8. K předání a převzetí Předmětu budoucího převodu a k podpisu Protokolu o předání se zavazují Budoucí kupující poskytnout Budoucímu prodávajícímu nezbytnou součinnost. Neposkytnou-li Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu nezbytnou součinnost a/nebo si nepřevzou Předmět budoucího převodu, zavazují se v takovém případě uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s poskytnutím součinnosti a/nebo přejímkou Předmětu budoucího převodu. V případě, že Budoucí kupující nepřevzou Předmět budoucího převodu ani ve lhůtě pěti (5) dnů po uplynutí lhůty dle čl. 6.2 výše, považuje se Předmět budoucího převodu za předaný dnem následujícím po uplynutí této lhůty.

VII.

ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY A SMLUVNÍ POKUTY

1. Budoucí kupující jsou oprávněni od této Smlouvy odstoupit, pokud:
 - a) kolaudační souhlas na Budovu nebude vydán nebo nebude učiněno ohlášení dokončení stavby nejpozději do konce roku 2022;
 - b) Budoucí prodávající neuzavře s Budoucími kupujícími Kupní smlouvu ani do tří (3) měsíců ode dne, kdy budou splněny všechny podmínky uvedené v čl. 3.6 této Smlouvy, a to výlučně z důvodu na straně Budoucího prodávajícího; a/nebo
 - c) se skutečná podlahová plocha Budovy bude lišit o více než 10 %, než je uvedeno v přílohách této Smlouvy.
2. V případě, že Budoucí kupující od této Smlouvy v souladu s předchozím článkem této Smlouvy odstoupí, mají nárok na vrácení záloh na Kupní cenu uhrazených v souladu s čl. 4.3 této Smlouvy, a to ve lhůtě do třiceti (30) dnů od doručení oznámení o odstoupení Budoucímu prodávajícímu na bankovní účet, ze kterého byly platby provedeny. V případě, že dojde k odstoupení od této Smlouvy poté, co byla Kupní cena nebo její část uhrazena z hypotečního úvěru Budoucích kupujících, Budoucí prodávající vrátí hypoteční bance Budoucích kupujících





všechny prostředky čerpané z hypotečního úvěru a uhrazené Budoucímu prodávajícímu na úhradu Kupní ceny, resp. její části, a to oproti písemnému potvrzení banky, že v takovém případě dojde k zániku zástavního práva váznoucího na Pozemku.

3. Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:
 - a) Budoucí kupující neuhradí Kupní cenu nebo jakoukoliv její část ve lhůtách dle čl. 4.3 této Smlouvy, a to ani v dodatečné lhůtě deseti (10) pracovních dnů; a/nebo
 - b) Budoucí kupující, případně kterýkoliv z nich, podají návrh na povolení oddlužení nebo je na ně nebo kteréhokoliv z nich prohlášen konkurz; a/nebo
 - c) Budoucí kupující neuzavřou s Budoucí prodávající Kupní smlouvu na jeho výzvu ve lhůtě podle čl. 3.2 a 3.6 této Smlouvy a uvedené porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě deseti (10) dnů po doručení výzvy Budoucího prodávajícího k nápravě; a/nebo
 - d) nastane událost Vyšší moci specifikované v čl. VIII. této Smlouvy, která bude trvat po dobu delší než 180 kalendářních dnů; a/nebo
 - e) Budoucí kupující poruší povinnosti uvedené v čl. 3.8, nebo 4.3 této Smlouvy, a uvedené porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy byla Budoucí kupující doručena výzva Budoucího prodávajícího k nápravě; a/nebo
 - f) k tomu bude dán důvod dle čl. 3.4 této Smlouvy.
4. V případě, že Budoucí prodávající od této Smlouvy v souladu s předchozím článkem této Smlouvy odstoupí, je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucí kupující zálohy na Kupní cenu uhrazené v souladu s čl. 4.3 této Smlouvy, a to ve lhůtě do třiceti (30) dnů od doručení oznámení o odstoupení Budoucí kupující na bankovní účet, ze kterého byly platby provedeny. V případě, že dojde k odstoupení od této Smlouvy poté, co byla Kupní cena nebo její část uhrazena z hypotečního úvěru Budoucí kupující, Budoucí prodávající vrátí hypoteční bance Budoucí kupující všechny prostředky čerpané z hypotečního úvěru a uhrazené Budoucímu prodávajícímu na úhradu Kupní ceny, resp. její části, a to oproti písemnému potvrzení banky, že v takovém případě dojde k zániku zástavního práva váznoucího na Pozemku.
5. V případě, že Budoucí kupující poruší povinnost:
 - a) uhradit Kupní cenu nebo jakoukoli její část ve lhůtách dle čl. 4.3 této Smlouvy, a tuto povinnost nesplní ani v dodatečné lhůtě deseti (10) pracovních dnů; a/nebo
 - b) zajistit, aby Budoucí kupující nepodalí návrh na povolení oddlužení; a/nebo
 - c) uzavřít s Budoucí prodávající Kupní smlouvu na jeho výzvu ve lhůtě podle čl. 3.2 a 3.6 této





Smlouvy a uvedené porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě deseti (10) dnů po doručení výzvy Budoucího prodávajícího k nápravě; a/nebo

- d) jakoukoliv jinou povinnost dle této Smlouvy než povinnosti uvedené v tomto článku pod body (a) až (c), tedy zejména povinnosti dle čl. 3.6, 3.8 nebo 4.3 této Smlouvy, a uvedené porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy byla Budoucím kupujícím doručena výzva Budoucího prodávajícího k nápravě,

jsou Budoucí kupující povinni uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % z Kupní ceny včetně DPH.

V případě, že z uvedeného důvodu Budoucí prodávající odstoupí v souladu s čl. 7.3 výše od této Smlouvy, se Smluvní strany dohodly, že pohledávka Budoucího prodávajícího z titulu smluvní pokuty dle tohoto článku Smlouvy a/nebo náhrady škody vzniklé porušením povinností Budoucích kupujících se započte proti pohledávce Budoucích kupujících na vrácení zaplacených záloh na Kupní cenu. Splatnost těchto vzájemných pohledávek (z titulu smluvní pokuty a/nebo náhrady škody a vrácení záloh na Kupní cenu) je třicet (30) dnů od doručení odstoupení od této Smlouvy Budoucím kupujícím. V případě, že smluvní pokuta dle tohoto článku Smlouvy přesáhne výši uhrazených záloh na Kupní cenu, které by byl Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucím kupujícím v souladu s čl. 7.4 výše, zavazují se Budoucí kupující uhradit uvedený rozdíl Budoucímu prodávajícímu, a to ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů poté, kdy obdrží výzvu Budoucího prodávajícího k jeho uhrazení.

6. V případě, že Budoucí prodávající poruší svou povinnost uzavřít s Budoucími Kupujícími Kupní smlouvu v souladu s ustanovením této Smlouvy, ačkoliv Budoucí kupující splnili veškeré své povinnosti dle této Smlouvy, zejména uhradili Kupní cenu v plné výši, a uvedené porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů po doručení výzvy Budoucích kupujících k nápravě, je Budoucí prodávající povinen uhradit Budoucím kupujícím smluvní pokutu ve výši 10 % z Kupní ceny včetně DPH. Splatnost pohledávky dle tohoto článku Smlouvy je třicet (30) dnů ode dne doručení odstoupení od této Smlouvy Budoucímu prodávajícímu.
7. Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud po případném úmrtí i jednoho z Budoucích kupujících se dědici zůstavitele ve lhůtě čtyř (4) měsíců od úmrtí některého z Budoucích kupujících nedohodnou na právním nástupci, který převezme všechna práva a povinnosti zesnulého Budoucího kupujícího vyplývající z této Smlouvy. Odstoupení od Smlouvy dle tohoto článku Smlouvy bude způsobem uvedeným v této Smlouvě doručeno kterémukoliv z dědiců zesnulého Budoucího kupujícího, který je Budoucímu prodávajícímu znám. V takovém případě je Budoucí prodávající povinen převést všechny přijaté zálohy na Kupní cenu na bankovní účet určený notářem projednávajícím předmětné dědictví po zesnulém Budoucím kupujícím.





8. Účinky odstoupení, tj. že tato Smlouva se zrušuje od počátku, nastávají dnem, kdy bude oznámení odstupující Smluvní strany o odstoupení doručeno Smluvní straně druhé.
9. Ustanovení týkající se smluvních pokut, vrácení záloh na Kupní cenu a splatnosti těchto nároků zůstávají platná a účinná i po ukončení této Smlouvy.
10. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající není povinen mít zálohy na Kupní cenu uhrazené Budoucími kupujícími dle této Smlouvy uloženy na účtu, který je úročen. V případě vrácení záloh na Kupní cenu dle této Smlouvy tedy Budoucí prodávající bude Budoucím kupujícím vracet uhrazené zálohy na Kupní cenu bez jakéhokoliv příslušenství.
11. V případě, že Budoucím kupujícím nebyla doručena žádná výzva dle čl. 3.7 výše nebo nebudou splněny podmínky uvedené v čl. 3.7 výše ve lhůtě do 30. 06. 2024, zaniká tato Smlouva v plném rozsahu.

VIII.

VYŠŠÍ MOC

1. Vyšší mocí se pro účely této Smlouvy rozumí mimořádná událost nebo okolnost, kterou nemohla žádná ze Smluvních stran před uzavřením této Smlouvy předvídat ani jí předejít přijetím preventivního opatření, která je mimo jakoukoliv kontrolu kterékoliv Smluvní strany a nebyla způsobena úmyslně nebo z nedbalosti jednáním nebo opomenutím kterékoliv Smluvní strany a která podstatným způsobem ztěžuje nebo znemožňuje plnění povinností dle této Smlouvy kteroukoliv ze Smluvních stran.
2. Za podmínek uvedených v předchozím článku se vyšší mocí rozumí zejména:
 - přírodní katastrofa;
 - jakékoli změny nebo novely obecně závazných právních předpisů a technických norem, které se přímo dotýkají Budovy a podstatným způsobem ovlivní její realizaci;
 - přijetí jakýchkoli nových obecně závazných právních předpisů nebo technických norem, které se přímo dotýkají Budovy a podstatným způsobem ovlivní její realizaci;
 - prodlení na straně příslušného orgánu státní správy s vydáním kolaudačního souhlasu na Budovu nebo jiných souvisejících podkladů bez zavinění Budoucího prodávajícího;
 - extrémně nepříznivé povětrnostní podmínky;
 - opatření přijatá příslušnými správními orgány, ministerstvy, komorou Parlamentu či vládou k zamezení šíření nemoci, která mají přímý vliv na plnění povinností Budoucího





prodávajícího podle této Smlouvy, zejména mají za následek prodlení s výstavbou Budovy; (dále jen „Vyšší moc“).

3. Smluvní strany nenesou odpovědnost za nesplnění svých závazků z této Smlouvy a nejsou povinné z tohoto důvodu hradit ani související smluvní pokuty, jestliže jim ve splnění jejich závazku zabrání Vyšší moc, která nastane po podpisu této Smlouvy. Účinky vylučující odpovědnost jsou omezeny pouze na dobu, dokud trvá událost Vyšší moci, s níž jsou tyto účinky spojeny. O dobu trvání události Vyšší moci se posunují termíny uvedené v této Smlouvě.
4. Smluvní strana, která je dotčena Vyšší mocí, je povinna o takové skutečnosti informovat druhou Smluvní stranu a vynaložit veškeré úsilí ke splnění svých závazků dle této Smlouvy, pokud je to možné. Oznámení dle předchozí věty toho článku Smlouvy musí být učiněno neprodleně poté, co se Smluvní strana dozvěděla (nebo se měla a mohla dozvědět, pokud by jednala s odbornou péčí) o odpovídající skutečnosti nebo okolnostech představujících Vyšší moc.

IX.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

5. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany vylučují pro tuto Smlouvu nebo uzavření dodatku k ní použití ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku.
7. Je-li na straně Budoucích kupujících více účastníků a není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak nebo nevylučuje-li to povaha závazků, platí, že jsou všichni Budoucí kupující zavázáni k plnění povinností z této Smlouvy, jakož i povinností s nimi souvisejících, společně a nerozdílně. Uvedené platí i ohledně nároků v případě odstoupení od Smlouvy.
8. V případě, že na straně Budoucích kupujících vystupuje jen jeden z manželů, prohlašuje tento manžel, že má výslovný souhlas druhého manžela s uzavřením této Smlouvy, jakož i Kupní smlouvy.
9. Zaplacením sjednané smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu újmy v plné výši. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost Smluvní strany povinné splnit závazek zajištěný smluvní pokutou. Zaplacení smluvní pokuty v případě porušení jedné povinnosti dle této Smlouvy se nedotýká povinnosti zaplatit smluvní pokutu při opětovném porušení stejné povinnosti nebo při porušení jiné povinnosti dle této Smlouvy.





10. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
11. Tato Smlouva se řídí právem České republiky.
12. Smluvní strany se výslovně dohodly, že souhlasy, oznámení a jiná sdělení (včetně všech výzev dle této Smlouvy) týkající se běžných záležitostí dle této Smlouvy mohou být zasílány druhé Smluvní straně i elektronickou poštou (emailem) na emailovou adresu Budoucích kupujících: m.zatka@volny.cz a Budoucího prodávajícího: drastikova@senior-park.cz bez nutnosti doručení některým z dalších výše uvedených způsobů. Smluvní strany ovšem výslovně uvádějí, že veškerá jednání vedoucí k ukončení této Smlouvy nebo její změně, zejména odstoupení od této Smlouvy (tedy nikoliv běžné záležitosti dle této Smlouvy), musí být učiněny písemně a doručeny druhé Smluvní straně osobně, kurýrní službou nebo doporučenou poštou na výše uvedenou adresu pro doručování.
13. Smluvní strany jsou povinny oznamovat si případné změny ve výše uvedených údajích pro doručování a komunikaci, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy k předmětné změně dojde. Toto oznámení musí být zasláno na adresu uvedenou v tomto článku Smlouvy (či na adresu řádně oznámenou výše uvedeným způsobem). V případě řádného doručení takového oznámení bude poštovní adresa Smluvní strany změněna bez nutnosti změny této Smlouvy či přijetí jakékoli jiné dohody mezi Smluvními stranami.
14. Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným orgánem neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany v takovém případě uzavřou do 30 kalendářních dnů takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.
15. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom originále.
16. Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato Smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.





Budoucí prodávající

V dne
.....

.....

SENIOR PARK HOUSE a.s.

Budoucí kupující

V dne

.....

.....

