

# Smlouva o rezervaci

č. **XX/2024**

dle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

(dále rovněž jako „**Smlouva**“),

kterou uzavírají

**Rezidence KRISTIAN a.s.** (dříve TOMAS INVEST a.s.)

IČO: 282 63 545

se sídlem Ovčírna 2020/8, Řečkovice, 621 00 Brno // Holandská 880/7, 639 00, Brno – Štýřice

zapsaná v OR vedeným Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5464

zastoupena panem \_\_\_\_\_ na základě plné moci

e-mail: \_\_\_\_\_

bankovní spojení: č. účtu: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ vedený u \_\_\_\_\_

(dále rovněž jako „**Prodávající**“) na straně jedné,

a

**[Zájemce – fyzická osoba]**

rodné číslo: \_\_\_\_\_

trvale bytem: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

tel. č.: \_\_\_\_\_

bankovní spojení: č. účtu: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ vedený u \_\_\_\_\_

(dále rovněž jako „**Zájemce**“)

(Prodávající a Zájemce společně dále rovněž jako „**Smluvní strany**“)

níže uvedeného dne, na níže uvedeném místě, s obsahem uvedeným dále v tomto dokumentu:

## Článek 1 Úvodní ustanovení

1.1 Prodávající je na základě stavebního povolení vydaného Magistrátem města Hradec Králové, odborem stavebním ze dne 20.01.2023, č. j. MMHK/009440/2023 ST1/Vo, označen jako stavebník ve smyslu § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, pro stavbu označenou názvem „Novostavba bytových domů PILOT 1“ Hradec Králové, k. ú. Nový Hradec Králové, ulice Pod Zámečkem, Brožíkova, členěnou na objekty: SO 01 Bytový dům vchod A a SO 02 Bytový dům vchod B, C (dále rovněž jako „**Stavba**“) na pozemcích parc. č. 511/18, 511/20, 534/1, 534/12, 540/1, 540/3, 541/3, 544, 545/24 v katastrálním území Nový Hradec Králové.

- 1.2 Prodávající má zájem převést a Zájemce má zájem získat za podmínek sjednaných v této Smlouvě do svého **výlučného vlastnictví / společného jmění manželů / podílového spoluvlastnictví**
- **bytovou jednotku č. [číselné označení jednotky dle karty jednotky]** která se bude nacházet ve Stavbě a bude vymezena v pozemku parc. č. 540/1 nebo 511/20, jehož součástí bude stavba bytového domu, zapsaná v katastru nemovitostí v katastrálním území Nový Hradec Králové, obci Hradec Králové, na listu vlastnictví č. 21988, v územním obvodu Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, s dispozicí **[dle karty jednotky]** o velikosti podlažní plochy včetně příček **[dle karty jednotky]** m<sup>2</sup> (+- 3 %), včetně souvisejícího spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se kterou je spojeno právo výlučného užívání balkonu o velikosti **[dle karty jednotky]** m<sup>2</sup> (dále rovněž jako „**Jednotka**“);
  - **spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce – garáži**, která se bude nacházet ve Stavbě a bude vymezena v pozemku parc. č. 540/1 nebo 511/20, jehož součástí bude stavba bytového domu, zapsaná v katastru nemovitostí v katastrálním území Nový Hradec Králové, obci Hradec Králové, na listu vlastnictví č. 21988, v územním obvodu Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, umístěné v 1. podzemním nebo 1. nadzemním podlaží Stavby, se kterým je spojeno právo výlučného užívání garážového stání označeného číslem **[číselné označení garážového stání dle karty jednotky]** (dále rovněž jako „**Garážové stání**“). Grafické znázornění Jednotky a Garážového stání (společně dále rovněž jako „**Předmět koupě**“) je **Přílohou č. 1** této Smlouvy a je rovněž zveřejněno na webových stránkách Prodávající <https://www.rezidencekristian.cz/>.
- 1.3 Zájemce uzavřením této Smlouvy potvrzuje, že je srozuměn s tím, že v rámci výstavby Stavby může docházet ke stavebně technickým změnám Předmětu koupě, kdy o těchto případných změnách bude Prodávající bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne této změny, informován.
- 1.4 Zájemce dále bere na vědomí a souhlasí s tím, že budou v budoucnu uzavřeny k tíži Stavby, ve které bude umístěn Předmět koupě, k zastavěnému pozemku a k dalším pozemkům tvořícím se Stavbou funkční celek, příp. k samotnému Předmětu koupě, smlouvy o zřízení služebnosti zřízení, provozování, vedení, oprav a údržby inženýrských sítí, služebností za účelem realizace samotné výstavby a služebností k zajištění provozu Stavby.
- 1.5 Zájemce prohlašuje, že byl Prodávající seznámen s projektem Stavby specifikovaném v čl. 1. odst. 1.1 této Smlouvy a má zájem nabýt vlastnické právo k Předmětu koupě, a to včetně případných zatížení služebnostmi.

## Článek 2 Předmět smlouvy

2.1 Předmětem této Smlouvy je:

- 2.1.1 závazek Zájemce, který se tímto zavazuje uhradit rezervační depozit (kauci) ve výši 100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých) (dále rovněž jako „**Rezervační depozit**“);

- 2.1.2 závazek Prodávající, která se tímto zavazuje rezervovat pro Závěmce Předmět koupě po dobu [redacted] dnů od uzavření této Smlouvy (dále rovněž jako „**Doba rezervace**“); a
- 2.1.3 úprava dalšího postupu Smluvních stran směřujícího k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní ohledně Předmětu koupě mezi Prodávající a Závěmcem (dále rovněž jako „**Smlouva o smlouvě budoucí**“).
- 2.2 Kupní cena za Předmět koupě bude činit [redacted],- Kč (slovy: [redacted] korun českých) včetně DPH v zákonné výši (dále rovněž jako „**Kupní cena**“).
- 2.3 Smluvní strany souhlasí s případnou úpravou výše Kupní ceny pro případ, že do data splatnosti Kupní ceny či jakékoli její části dojde ke změně příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty a dojde tím ke změně sazby DPH. Prodávající se zavazuje v případě takové změny zvýšit či snížit kupní cenu jako důsledek změny sazby DPH, o čemž bude Závěmce informovat a tento je povinen takto navýšenou kupní cenu bez zbytečného odkladu doplatit. V případě snížení Kupní ceny v důsledku změny sazby DPH do dne splatnosti Kupní ceny se Prodávající zavazuje uhrazený přeplatek kupní ceny vzniklý v důsledku změny daňových předpisů bez zbytečného odkladu vrátit Závěmci.
- 2.4 Kupní cena může být odpovídajícím způsobem upravena s ohledem na případné (i) změny požadované orgány veřejné moci (zejména stavebním úřadem), (ii) změny požadované Závěmcem, (iii) z důvodu zvolení jiného technického řešení Prodávající, (iv) z důvodu víceprací, (v) v důsledku změn právních předpisů a/nebo jejich výkladu a/nebo (vi) z jiných důvodů sjednaných mezi Smluvními stranami.

### Článek 3 Rezervační depozit

- 3.1 Závěmce se zavazuje uhradit Prodávající Rezervační depozit nejpozději **do 5 (pěti) pracovních dnů** od uzavření této Smlouvy na bankovní účet Prodávající uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 3.2 Závěmce se zavazuje uvést při zadávání příkazu své bance k bezhotovostní platbě Prodávající na úhradu Rezervačního depozitu **variabilní symbol**, kterým je číselné označení této Smlouvy bez lomítka. Bez uvedení tohoto variabilního symbolu nebude možno příslušnou platbu identifikovat a nebude považována za provedenou.
- 3.3 Rezervační depozit slouží zejména k zajištění splnění povinností Závěmce z této Smlouvy, Smlouvy o smlouvě budoucí a kupní smlouvy ohledně Předmětu koupě (dále rovněž jako „**Kupní smlouva**“).
- 3.4 V případě uzavření Kupní smlouvy a splnění všech povinností Závěmce bude Rezervační depozit započten na úhradu Kupní ceny.
- 3.5 V případě, že Závěmce Rezervační depozit dle čl. 3.1 této Smlouvy v tam stanovené lhůtě neuhradí, je Prodávající oprávněna od Smlouvy odstoupit.
- 3.6 Jakákoliv částka dle této Smlouvy se považuje za zaplacenou dnem jejího připsání na bankovní účet Prodávající uvedený v záhlaví této Smlouvy.

## **Článek 4 Rezervace**

- 4.1 Prodávající se zavazuje, že po Dobu rezervace bude Předmět koupě rezervovat pro Závemce, tedy že:
- 4.2.1 neprodá Předmět koupě třetí osobě;
  - 4.2.2 neuzavře smlouvu o smlouvě budoucí kupní ohledně Předmětu koupě se třetí osobou;
  - 4.2.3 neuzavře obdobnou rezervační smlouvu jako je tato Smlouva se třetí osobou;
  - 4.2.4 neuzavře jinou obdobnou smlouvu směřující k prodeji Předmětu koupě třetí osobě; a
  - 4.2.5 nebude nabízet Předmět koupě (sám ani prostřednictvím třetí osoby) k prodeji třetí osobě;
- (dále rovněž jako „**Rezervační povinnost**“)
- 4.2 Za porušení Rezervační povinnosti se nepovažují jednání učiněná před uzavřením této Smlouvy (zejména uveřejnění již objednané nebo zahájené inzerce nebo propagace ohledně Předmětu koupě).

## **Článek 5 Uzavření smlouvy o smlouvě budoucí**

- 5.1 Prodávající se zavazuje, že ve lhůtě 7 (sedmi) dnů od připsání Rezervačního depozitu na bankovní účet Prodávající uvedený v záhlaví této Smlouvy zašle Závemci způsobem dle čl. 6 této Smlouvy (dle volby Prodávající), primárně však prostřednictvím e-mailu / datové schránky:
- 5.1.1 nepodepsaný návrh Smlouvy o smlouvě budoucí, který bude v podstatných ohledech odpovídat vzorové smlouvě o smlouvě budoucí, která tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy, případně s odchylkami dohodnutými v této Smlouvě; a
  - 5.1.2 návrh data, času a místa uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí (v běžné pracovní době v místě určeném Prodávající) tak, aby Závemce byl vyrozuměn alespoň 10 (deset) dnů předem (dále rovněž jako „**Výzva Prodávajícího k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí**“).
- 5.2 Závemce se zavazuje, že ve lhůtě 30 (třiceti) dnů po doručení Výzvy Prodávající k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí Závemci doručí Závemce Prodávajícímu způsobem dle čl. 6 této Smlouvy (dle volby Závemce), primárně však prostřednictvím e-mailu / datové schránky své vyjádření k této výzvě (dále rovněž jako „**Vyjádření Závemce**“). Závemce v tomto svém vyjádření sdělí Prodávající, zda:
- 5.2.1 s návrhem Smlouvy o smlouvě budoucí souhlasí či nikoliv, a pokud nesouhlasí, jaké navrhuje změny; a zda
  - 5.2.2 souhlasí s termínem a místem uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí navrženým Prodávající, a pokud nesouhlasí, jaké navrhuje změny.

- 5.3 Pokud Zájemce ve lhůtě uvedené v čl. 5 odst. 5.2 této Smlouvy nedoručí Prodávající své vyjádření s uvedením oprávněných důvodů, proč nesouhlasí s návrhem Smlouvy o smlouvě budoucí nebo s termínem a místem uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí, a zároveň nenavrhne změny rozumně akceptovatelné pro Prodávající, zavazuje se podepsat Smlouvu o smlouvě budoucí v Prodávající navrženém znění a Prodávající navrženém termínu a místě. Smluvní strany sjednávají, že za rozumně akceptovatelné pro Prodávající nepovažují pro účely předchozí věty posunutí termínu podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí o více než 10 (deset) dnů.
- 5.4 Pokud Zájemce ve lhůtě uvedené v čl. 5.2 této Smlouvy doručí Prodávající své vyjádření s uvedením oprávněných důvodů, proč nesouhlasí s návrhem Smlouvy o smlouvě budoucí a/nebo s termínem uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí, a navrhne změny rozumně akceptovatelné pro Prodávající, zavazuje se podepsat Smlouvu o smlouvě budoucí v nově odsouhlaseném znění a v nově odsouhlaseném termínu.
- 5.5 Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že Prodávající není povinna uzavřít Smlouvu o smlouvě budoucí, resp. smlouvu uvedenou v příloze této Smlouvy, v jiném znění, než uvedeném ve Výzvě Prodávající k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí, a to ani v případě, že Vyjádření Zájemce bude obsahovat pouze dodatek nebo odchylku, která podstatně nemění podmínky navržené Prodávající nebo je rozumně akceptovatelná pro Prodávající.

## Článek 6 Doručování

- 6.1 Veškerá komunikace mezi smluvními stranami v souvislosti s touto Smlouvou zakládá právní účinky vůči druhé smluvní straně pouze v případě, že tato komunikace současně splňuje níže uvedené podmínky:
- komunikace je v písemné a/nebo elektronické formě;
  - komunikace je v uznávané formě dle čl. 6 odst. 6.2 této Smlouvy (dále rovněž jako „**uznávaná forma**“);
  - komunikace byla řádně doručena na adresu druhé smluvní strany uvedenou v čl. 4 odst. 4.3 této Smlouvy (dále rovněž jako „**adresa smluvní strany**“).
- 6.2 Písemnost se považuje za doručenu okamžikem doručení za podmínky dodržení níže uvedené uznávané formy a doručení na příslušnou adresu smluvní strany. Za uznávanou formu pro komunikaci smluvních stran se považuje kterákoliv z následujících písemných a/nebo elektronických metod komunikace:
- Osobní doručování písemností:
- Doručením písemnosti na adresu smluvní strany.
- Doporučenou poštovní zásilkou, nebo mezinárodně uznávanými provozovateli poštovních a zahraničních poštovních služeb (FedEx, DHL, PPL, UPS):
- Deset (10) pracovních dnů po odeslání.

Elektronickou poštou – datovou schránkou:

- Doručení datové zprávy do datové schránky druhé smluvní strany.

Elektronickou poštou – e-mailem:

- Doručení písemnosti / e-mailové zprávy do e-mailové schránky druhé smluvní strany (resp. osoby oprávněné příslušnou smluvní stranu zastupovat), která (i) byla používána v rámci komunikace před uzavřením této Smlouvy smluvními stranami a/nebo (ii) která je uvedena v záhlaví této Smlouvy nebo na jiném místě v této Smlouvě a/nebo (iii) která byla jednou smluvní stranou druhé smluvní straně písemně sdělena při a/nebo po uzavření této Smlouvy.

6.3 Adresy smluvních stran jsou:

**Rezidence KRISTIAN a.s.**  
Ovčárna 2020/8, Řečkovice, 621 00 Brno //  
Holandská 880/7, 639 00, Brno – Štýřice  
e-mail: \_\_\_\_\_  
ID datové schránky: 5g6gppk

Zájemce \_\_\_\_\_  
Adresa \_\_\_\_\_  
e-mail: \_\_\_\_\_  
ID datové schránky: \_\_\_\_\_

## **Článek 7** **Použití údajů Zájemce**

7.1 Zájemce souhlasí s tím, že jeho údaje uvedené v této Smlouvě (dále rovněž jako „**Údaje o Zájemci**“) budou použity Prodávající, případně společnostmi tvořícími s ním koncern a dalšími osobami, které se předmětné transakci budou podílet k zasílání:

7.1.1 Komunikace související s touto Smlouvou a navazujícími smlouvami; a

7.1.2 Nabídek produktů a služeb souvisejících s Projektem a/nebo Předmětem koupě a/nebo obdobnými nemovitostními projekty;

a to po dobu uzavření této Smlouvy do uplynutí 2 (let) let od zániku smluvního vztahu založeného touto Smlouvou, nestanoví-li právní předpisy jinak. Souhlas k zasílání dle čl. 7 odst. 7.1.2 může být Zájemcem kdykoliv odvolán.

7.2 Údaje o Zájemci mohou být předány Prodávající osobám tvořícím koncern s Prodávající, hypotečnímu specialistovi spolupracujícímu s Prodávající a právním či daňovým poradcům Prodávající.

7.3 Zájemce jakožto fyzická osoba a tedy subjekt osobních údajů má podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 (GDPR) a zákona č. 110/2019 Sb., Zákon o zpracování osobních údajů, vůči Prodávajícímu v rozsahu stanoveném právními předpisy, právo na informace o zpracování svých osobních údajů, na přístup k osobním údajům, na jejich opravu, výmaz, omezení zpracování, přenositelnost, na vznesení námítky, na odmítnutí automatizovaného individuálního rozhodování s právními či obdobnými účinky a na oznamování případů porušení zabezpečení osobních údajů.

## Článek 8 Závěrečná ustanovení

- 8.1 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.
- 8.2 Tuto smlouvu lze měnit pouze vzájemnou dohodou, a to písemnou formou. Písemnou formu vyžaduje též dohoda, že smluvní strany od požadavku dle předchozí věty upouštějí.
- 8.3 [Způsobilost smluvních stran] Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že nejsou omezeny právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se předmětu této Smlouvy.
- 8.4 Tvoří-li Smluvní stranu Zájemce více účastníků, jsou z této Smlouvy vůči Prodávajícímu závázání společně a nerozdílně.
- 8.5 Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku a vylučují uplatnění ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 Občanského zákoníku na smluvní vztahy založené touto Smlouvou.
- 8.6 Zájemce prohlašuje, že k uzavření této Smlouvy došlo v podnikatelských prostorách Prodávající, pokud ne, prohlašuje, že mu ještě před uzavřením této Smlouvy byly Prodávající sděleny písemně údaje uvedené v § 1811 odst. 2 občanského zákoníku.
- 8.7 Tato Smlouva se řídí českým právním řádem. Otázky výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 8.8 Zájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že byl Prodávající poučen o povinnostech vyplývajících z právních předpisů, které upravují opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, a to zejména o povinnostech vyplývajících ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Dále Zájemce potvrzuje, že Prodávající provedla před uzavřením této Smlouvy identifikaci Zájemce, a to v rozsahu a z dokladů vyžadovaných v § 8 shora citovaného zákona. Zájemce prohlašuje, že průkaz totožnosti, který předložil k identifikaci, je pravý, platný, nijak nepozměněný a všechny z něj vyplývající údaje odpovídají skutečnosti, stejně tak, jako i další údaje, které v rámci této identifikace uvedl a poskytl. Zájemce dále prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou ve smyslu ustanovení § 4 odst. 5 shora citovaného zákona. AML formulář tvoří **Přílohu č. 3** této Smlouvy.
- 8.9 Smlouva je sepsána ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:
- Příloha č. 1 - Grafické znázornění Jednotky a Garážového stání
  - Příloha č. 2 - Návrh Smlouvy o smlouvě budoucí
  - Příloha č. 3 - AML formulář
- 8.10 V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo

nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.

- 8.11 Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem a uvedením osobních údajů na Smlouvě souhlasí, že Smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran; na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Místo:  
Datum:

Místo:  
Datum:

---

**Rezidence KRISTIAN a.s.**  
i.s. 

Prodávající

---



Zájemce



# Smlouva o smlouvě budoucí kupní č. **XX/2024**

dle ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, (dále rovněž jako „**Občanský zákoník**“)

(dále rovněž jako „**Smlouva**“),

kterou uzavírají

## **Rezidence KRISTIAN a.s.**

IČO: 282 63 545

se sídlem Ovčírna 2020/8, Řečkovice, 621 00 Brno // Holandská 880/7, 639 00, Brno – Štýřice

zapsaná v OR vedeným Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5464

zastoupena Janem Odehnalem, předsedou představenstva a Ing. Tomášem Staňkem, místopředsedou představenstva

e-mail: \_\_\_\_\_

bankovní spojení: č. účtu: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ vedený u \_\_\_\_\_

(dále rovněž jako „**Budoucí prodávající**“) na straně jedné,

a

## **[Budoucí kupující – fyzická osoba]**

rodné číslo: \_\_\_\_\_

trvale bytem: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

tel. č.: \_\_\_\_\_

bankovní spojení: č. účtu: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ vedený u \_\_\_\_\_

(dále rovněž jako „**Budoucí kupující**“)

(Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně dále rovněž jako „**Smluvní strany**“)

níže uvedeného dne, na níže uvedeném místě, s obsahem uvedeným dále v tomto dokumentu:

## Článek 1 Úvodní ustanovení

- 1.1 Budoucí prodávající je na základě stavebního povolení vydaného Magistrátem města Hradec Králové, odborem stavebním ze dne 20.01.2023, č. j. MMHK/009440/2023 ST1/Vo, označen jako stavebník ve smyslu § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, pro stavbu označenou názvem „Novostavba bytových domů PILOT 1“ Hradec Králové, k. ú. Nový Hradec Králové, ulice Pod Zámečkem, Brožíkova, členěnou na objekty: SO 01 Bytový dům vchod A a SO 02 Bytový dům vchod

B, C (dále rovněž jako „**Stavba**“) na pozemcích parc. č. 511/18, 511/20, 534/1, 534/12, 540/1, 540/3, 541/3, 544, 545/24 v katastrálním území Nový Hradec Králové.

1.2 Budoucí prodávající se zavazuje převést a Budoucí kupující se zavazuje získat za podmínek sjednaných v této Smlouvě do svého **výlučného vlastnictví / společného jmění manželů / podílového spoluvlastnictví**

- **bytovou jednotku č. [dle karty jednotky]**, která se bude nacházet ve Stavbě a bude vymezena v pozemku parc. č. **540/1 nebo 511/20**, jehož součástí bude stavba bytového domu, zapsaná v katastru nemovitostí v katastrálním území Nový Hradec Králové, obci Hradec Králové, na listu vlastnictví č. 21988, v územním obvodu Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, s dispozicí **[dle karty jednotky]** o velikosti podlažní plochy včetně příček **[dle karty jednotky]** m<sup>2</sup> (+- 3 %), včetně souvisejícího spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se kterou je spojeno právo výlučného užívání balkonu o velikosti **[dle karty jednotky]** m<sup>2</sup> (dále rovněž jako „**Jednotka**“);
- **spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce – garáži**, která se bude nacházet ve Stavbě a bude vymezena v pozemku parc. č. **540/1 nebo 511/20**, jehož součástí bude stavba bytového domu, zapsaná v katastru nemovitostí v katastrálním území Nový Hradec Králové, obci Hradec Králové, na listu vlastnictví č. 21988, v územním obvodu Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, umístěné v 1. podzemním nebo 1. nadzemním podlaží Stavby, se kterým je spojeno právo výlučného užívání garážového stání označeného číslem **[číselné označení garážového stání dle karty jednotky]** (dále rovněž jako „**Garážové stání**“).

(Jednotka a Garážové stání společně dále rovněž jako „**Předmět koupě**“)

Grafické znázornění Předmětu koupě tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy. Provedení Předmětu koupě je specifikováno v **Příloze č. 2**, jež je nedílnou součástí této Smlouvy (dále rovněž jako „**Standardní provedení**“).

1.3 Smluvní strany uzavřely dne [ ] smlouvu o rezervaci (dále rovněž jako „**Smlouva o rezervaci**“), na základě které Budoucí kupující uhradil Budoucí prodávající rezervační depozit (kauci) ve výši 100.000,- Kč (dále rovněž jako „**Rezervační depozit**“).

1.4 Ve Smlouvě o rezervaci sjednaly Smluvní strany kupní cenu za Předmět koupě v částce ve výši [ ],- Kč vč. DPH v zákonné výši (dále rovněž jako „**Kupní cena**“), s výhradou její změny z tam uvedených důvodů. Pokud tato Smlouva nebo kupní smlouva na Předmět koupě (dále rovněž jako „**Kupní smlouva**“) stanoví jinou Kupní cenu, má ujednání o Kupní ceně v této Smlouvě nebo Kupní smlouvě aplikační přednost před ujednáním o Kupní ceně ve Smlouvě o rezervaci.

1.5 S ohledem na výše uvedené Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu a zavazují se uzavřít spolu Kupní smlouvu, a to za dále sjednaných podmínek.

## Článek 2 Uzavření Kupní smlouvy

- 2.1 Budoucí prodávající se zavazuje, že ve lhůtě šedesáti (60) dnů po vydání rozhodnutí o provedení vkladu Předmětu koupě do katastru nemovitostí, na základě kterého bude Předmět koupě vymezen a zapsán do katastru nemovitostí jako rozestavěna jednotka a resp. podíl na rozestavěné jednotce (dále rovněž jako „**Provedení vkladu**“), zašle Budoucímu kupujícímu způsobem dle čl. 6 této Smlouvy (dle volby Prodávající), primárně však prostřednictvím e-mailu / datové schránky výzvu Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu k uzavření Kupní smlouvy (dále rovněž jako „**Výzva Budoucí prodávající**“).
- 2.2 Budoucí prodávající se zavazuje zajistit, aby Provedení vkladu bylo uskutečněno nejpozději do 30.06.2025
- 2.3 Výzva Budoucí prodávající bude obsahovat:
- 3.2.1 nepodepsaný návrh Kupní smlouvy, který bude v podstatných ohledech odpovídat vzorové kupní smlouvě, která tvoří **Přílohu č. 3** této Smlouvy, případně s odchylkami dohodnutými v této Smlouvě; a
  - 3.2.2 návrh data, času a místa uzavření Kupní smlouvy (v běžné pracovní době v místě určeném Budoucí prodávající) tak, aby Budoucí kupující byl vyrozuměn alespoň patnáct (15) dnů předem.
- 2.4 Budoucí kupující se zavazuje, že:
- 2.3.1 se dostaví (i) v termínu navrženém ve Výzvě Budoucí prodávající, k uzavření Kupní smlouvy (ii) do místa navrženého ve Výzvě Budoucí prodávající a (iii) podepíše Kupní smlouvu ve znění navrženém, ve Výzvě Budoucí prodávající; nebo
  - 2.3.2 se dostaví (i) po předchozí dohodě s Budoucí prodávající v jiném termínu (ii) do místa navrženého ve Výzvě Budoucí prodávající a (iii) podepíše Kupní smlouvu ve znění navrženém ve Výzvě Budoucí prodávající; nebo
  - 2.3.3 prokazatelně doručí jednostranně podepsanou Kupní smlouvu Budoucí prodávající, ve znění navrženém ve Výzvě Budoucí prodávající, a to před termínem uzavření Kupní smlouvy navrženým ve Výzvě Budoucí prodávající.
- 2.5 Splní-li Budoucí kupující svoji povinnost k podpisu Kupní smlouvy, ve znění navrženém ve výzvě Budoucí prodávající, uvedené v čl. 2 odst. 2.2 této Smlouvy, zavazuje se Budoucí prodávající takto jednostranně podepsanou Kupní smlouvu uzavřít bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 10 (deseti) dnů od doručení takto jednostranně podepsané Kupní smlouvy Budoucí prodávající.
- 2.6 Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že Budoucí prodávající není povinna uzavřít Kupní smlouvu, resp. smlouvu uvedenou v příloze této Smlouvy, v jiném znění než uvedeném ve Výzvě Budoucí prodávající k uzavření Kupní smlouvy, a to ani v případě, že Vyjádření Budoucího kupujícího

bude obsahovat pouze dodatek nebo odchylku, která podstatně nemění podmínky navržené Budoucí prodávající.

- 2.7 Budoucí prodávající není povinna učinit Výzvu Budoucí prodávající k uzavření Kupní smlouvy, je-li Budoucí kupující v prodlení s plněním některé své povinnosti dle této Smlouvy nebo Smlouvy o rezervaci.
- 2.8 Budoucí prodávající rovněž není povinna učinit Výzvu Budoucí prodávající k uzavření Kupní smlouvy v případě, kdy není dán stav deklarovaný Budoucím kupujícím v prohlášení Budoucího kupujícího, zejména prohlášení dle čl. 4 odst. 4.1 této Smlouvy.

### Článek 3

#### Předmět budoucí Kupní smlouvy, Kupní cena a klientské změny

- 3.1 Smluvní strany sjednávají, že Kupní cena za Předmět koupě ve Standardním provedení bude činit                     ,- Kč (slovy:                      korun českých) vč. DPH v zákonné výši.
- 3.2 Budoucí kupující uhradil před uzavřením této Smlouvy Budoucí prodávající Rezervační depozit (kauci) ve výši 100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých).
- 3.3 Budoucí kupující se zavazuje uhradit Budoucí prodávající Kupní cenu následujícím způsobem:
  - 3.4.1 první část Kupní ceny (zálohu) ve výši                     ,- Kč včetně DPH odpovídající 20 % Kupní ceny, ponížená o složený Rezervační depozit, tj. celkem včetně DPH ve výši                     ,- Kč, se Budoucí kupující zavazuje uhradit na účet Budoucí prodávající do pěti (5) dnů ode dne uzavření této Smlouvy;
  - 3.4.2 druhou část Kupní ceny ve výši                     ,- Kč včetně DPH odpovídající 40 % Kupní ceny, se Budoucí kupující zavazuje uhradit do pěti (5) dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy;
  - 3.4.3 třetí část Kupní ceny ve výši                     ,- Kč včetně DPH odpovídající 40 % Kupní ceny, se Budoucí kupující zavazuje uhradit nejpozději ke dni předání Předmětu koupě.
- 3.4 Budoucí kupující se zavazuje uvádět při zadávání příkazů své bance k bezhotovostním platbám na bankovní účet Budoucí prodávající uvedený v záhlaví této Smlouvy variabilní symbol, kterým je číslo této Smlouvy bez lomítka. Bez uvedení tohoto variabilního symbolu, nebude možno příslušnou platbu identifikovat a nebude považována za provedenou.
- 3.5 Smluvní strany sjednávají, že kupní cena nebo její část bude uhrazena prostřednictvím hypotečního úvěru (dále rovněž jako „**Hypoteční úvěr**“) úvěrující banky Budoucího kupujícího (dále rovněž jako „**Úvěrující banka**“). Zaplacení Kupní ceny je nicméně výlučnou povinností Budoucího kupujícího bez ohledu na to, zda použije hypoteční úvěr či nikoliv.

- 3.6 Výše DPH v této Smlouvě, je uvedena dle obecně závazných právních předpisů účinných ke dni uzavření této Smlouvy a jejich aktuálně převažující interpretace.
- 3.7 Dojde-li po uzavření této Smlouvy ke změně příslušných právních předpisů nebo jejich převažující interpretaci a v důsledku této změny bude Budoucí prodávající povinna správci daně v souvislosti s prodejem Předmětu koupě podle této Smlouvy odvést vyšší částku DPH (zejména bude-li na Předmět koupě aplikovatelná vyšší sazba DPH, bude-li zavedena nová daňová povinnost, zrušeno stávající osvobození od daňové povinnosti, nebo změněna metodika výpočtu daňové povinnosti vztahující se k Předmětu koupě), bude o stejnou částku, o jakou došlo ke zvýšení DPH odváděné v souvislosti s prodejem Předmětu koupě, zvýšena Kupní cena. V případě, že dojde naopak ke snížení sazby DPH, bude o stejnou částku, o jakou došlo ke snížení DPH odváděné v souvislosti s prodejem Předmětu koupě, snížena Kupní cena.
- 3.8 Jakákoliv částka dle této Smlouvy se považuje za zaplacenou dnem jejího připsání na bankovní účet Budoucí prodávající uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 3.9 [Klientské změny] V případě dohody o změně Standardního provedení uzavřou smluvní strany dodatek o změně předmětu této smlouvy s přesnou specifikací víceprací a jejich ceny (dále rovněž jako „**Změnový dodatek**“). Podmínkou pro uzavření Změnového dodatku je včasné vznesení požadavku s ohledem na fázi výstavby (dle Harmonogramu klientských změn, který tvoří **Přílohu č. 4** této Smlouvy) a uhrazení paušální částky ve výši 25.000,- Kč za každou jednotlivou změnu a navýšení cenové nabídky zhotovitele víceprací o 6 % VRN (vedlejší rozpočtové náklady), kdy 6 % VRN bude počítáno z rozdílu mezi případnými odpočty standardního provedení a vyčíslenými vícepracemi. Jednotlivou změnou se pro tento účel rozumí požadavky Budoucího kupujícího na zapracování úprav předaných jednorázově v písemné podobě (nebude-li dohodnuto jinak) Budoucí prodávající, a to bez ohledu na skutečný počet konkrétních úprav v požadavku obsažených a souvisejících a bez ohledu na počet zásahů do projektu z těchto požadavků vyplývajících. Náklady na případné projektové zpracování změn požadovaných Budoucím kupujícím nejsou zahrnuty v Kupní ceně dle této smlouvy a budou hrazeny výlučně Budoucím kupujícím, bude-li o nutnosti vynaložení těchto nákladů a o jejich výši s tolerancí +/- 5 % Budoucí kupující předem, tj. před uzavřením změnového dodatku, informován a budou-li tyto náklady v přiměřené výši, za které je považována výše obvyklá v obdobných případech. Budoucí kupující bere na vědomí, že vícepráce budou prováděny výjimečně pouze na základě uzavřeného Změnového dodatku a Budoucí prodávající je oprávněna uzavření Změnového dodatku, tedy jejich poskytnutí, odmítnout. Vícepráce budou vyúčtovány samostatnou fakturou se splatností 14 dnů od doručení Budoucímu kupujícímu s tím, že uhrazení ceny víceprací ze strany Budoucího kupujícího ve sjednaném termínu je nezbytnou podmínkou pro realizaci víceprací. V případě, že cena za provedení víceprací nebude uhrazena v dohodnuté lhůtě, budou Smluvní strany zbaveny všech závazků týkajících se požadovaných víceprací a dodatkem měněná část Jednotky bude provedena ve Standardním provedení s tím, že Změnový dodatek se v takovém případě ruší.

## **Článek 4**

### **Prohlášení Smluvních stran**

4.1 Budoucí Kupující prohlašuje, že:

4.1.1 je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a splnit veškeré závazky pro něj z této Smlouvy vyplývající, aniž by k tomu bylo třeba souhlasu orgánu veřejné moci, orgánu společnosti nebo třetí osoby;

4.1.2 mu není známo, že by proti němu nebo jeho majetku byl podán návrh na exekuci, výkon rozhodnutí, insolvenční návrh, vydána dražební vyhláška nebo předběžné opatření nebo jiný akt orgánu veřejné moci, který by mohl mít podstatný negativní vliv na platnost nebo účinnost této Smlouvy;

4.1.3 disponuje dostatečným množstvím finančních prostředků a je tedy schopen uhradit Kupní cenu v souladu s touto Smlouvou.

4.2 Budoucí prodávající prohlašuje, že:

4.2.1 je oprávněna tuto Smlouvu uzavřít a splnit veškeré závazky pro ni z této Smlouvy vyplývající, aniž by k tomu bylo třeba souhlasu orgánu veřejné moci, orgánu společnosti nebo třetí osoby;  
a

4.2.2 jí není známo, že by proti ní nebo jejímu majetku byl podán návrh na exekuci, výkon rozhodnutí, insolvenční návrh, vydána dražební vyhláška nebo předběžné opatření nebo jiný akt orgánu veřejné moci, který by mohl mít podstatný negativní vliv na platnost nebo účinnost této Smlouvy.

4.3 Každá Smluvní strana se zavazuje zajistit stav odpovídající jejím prohlášením učiněným v tomto čl. 4 ke dni uzavření této Smlouvy.

## **Článek 5**

### **Zástavní práva, služebnosti a jiná zatížení**

5.1 Budoucí prodávající prohlašuje, že Budoucí prodávající nebudou zřízena žádná věcná ani nájemní práva, vyjma takových věcných práv, jež jsou zřejmá z katastru nemovitostí, nebo jež bylo nebo bude nezbytné a/nebo účelné zřídit (i) v souvislosti se zajištěním realizace Stavby a související infrastruktury (tj. dodávky energií, médií, vody, odvod odpadních vod, příjezdové a přístupové komunikace apod.), následným provozem Stavby, nebo v souvislosti (ii) s financování některé ze Smluvních stran, zejména:

5.1.1 zřízení služebností ve prospěch vlastníků a provozovatelů sítí infrastruktury pro Stavbu nebo vedoucích přes Stavbu;

- 5.1.2 zřízení služebností ve prospěch vlastníků okolních nemovitostí, je-li to nezbytné k využití okolních nemovitostí;
- 5.1.3 zřízení případného zástavního práva k Předmětu koupě za účelem zajištění Hypotečního úvěru, a to ve prospěch Úvěřující banky Budoucího kupujícího (dále rovněž jako „**Zástavní právo úvěřující banky**“).
- 5.2 Budoucí prodávající se zavazuje, že ohledně Předmětu koupě po dobu trvání jeho povinnosti učinit Výzvu Budoucí prodávající nebo uzavřít Kupní smlouvu neuzavře s žádnou třetí osobou smlouvu, jejímž obsahem by byl budoucí prodej nebo prodej Předmětu koupě, stejně jako užívací, nájemní či obdobné právo třetí osoby.
- 5.3 Budoucí kupující se zavazuje převzít práva a povinnosti Budoucí prodávající ze smluv o zřízení služebností uvedených v čl. 5.1.1 a 5.1.2 této Smlouvy, vč. případných smluv o smlouvách budoucích a učinit všechna k tomu potřebná jednání, zejména podepsat smlouvy o převodu práv a povinností z takových smluv a případných smluv o smlouvách budoucích, a to vždy nejpozději do dvaceti (20) dnů od obdržení výzvy Budoucí prodávající. Budoucí kupující prohlašuje, že byl seznámen s očekávatelným obsahem takových smluv a vezme na sebe předmětný závazek.
- 5.4 Budoucí prodávající není povinen uzavřít Kupní smlouvu ani Zástavní smlouvu Hypoteční banky dříve, než Budoucí kupující předloží Budoucímu prodávajícímu písemné potvrzení úvěřující banky o splnění všech podmínek čerpání Hypotečního úvěru Budoucím kupujícím (s výjimkou uzavření Kupní smlouvy a Zástavní smlouvy a podání návrhu na vklad vlastnického a zástavního práva na základě těchto smluv).

## **Článek 6**

### **Odstoupení od Smlouvy**

6.1 Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že:

6.1.1 k Provedení vkladu nedojde nejpozději do 30.06.2025

6.1.2 bude zahájeno insolvenční řízení ohledně majetku Budoucí prodávající na základě návrhu, který není zjevně neoprávněný;

6.1.3 událost vyšší moci (ve smyslu čl. 8 této Smlouvy) trvá po dobu delší než 6 (šest) měsíců;

6.1.4 Budoucí prodávající poruší svoji povinnost učinit Výzvu budoucí prodávající k uzavření Kupní smlouvy, a tuto povinnost nesplní ani v dodatečně lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Budoucího kupujícího ke splnění této povinnosti; nebo

6.1.5 není ke dni, kdy by jinak vznikla povinnost Budoucí kupující Kupní smlouvu uzavřít, dán stav deklarovaný Budoucí prodávající prohlášeními Budoucí prodávající dle čl. 4 této Smlouvy.

6.2 Budoucí prodávající je oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případě, že:

6.1.6 K Provedení vkladu nedojde nejpozději do 30.06.2025;

6.1.7 Budoucí kupující neuhradí nebo nezajistí uhrazení Kupní ceny nebo jakékoli její části ani do 30 (třiceti) dnů od uplynutí příslušné lhůty sjednané v této Smlouvě;

6.1.8 bude zahájeno insolvenční řízení ohledně majetku Budoucí kupující na základě návrhu, který není zjevně neoprávněný;

6.1.9 Budoucí kupující poruší svoji povinnost podepsat Kupní smlouvu, a tuto povinnost nesplní ani v dodatečně lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Budoucí prodávající ke splnění této povinnosti;

6.1.10 Událost vyšší moci (ve smyslu čl. 8 této Smlouvy) trvá po dobu delší než 6 (šest) měsíců;

6.1.11 Budoucí kupující poruší jinou svoji povinnost dle této Smlouvy než uvedenou výše v tomto čl. 6 a nedojde-li k dodatečnému splnění povinnosti ani ve lhůtě 30 (třiceti) dnů po doručení písemné výzvy Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu; nebo

6.1.12 Není ke dni, kdy by jinak vznikla povinnost Budoucí prodávající Kupní smlouvu uzavřít, dán stav deklarovaný Budoucím Kupujícím prohlášeními Budoucího kupujícího dle čl. 4 této Smlouvy, a takový stav představuje porušení smluvních povinností podstatným způsobem.

6.3 V případě, že Budoucí kupující od této Smlouvy oprávněně odstoupí, má nárok na vrácení Rezervačního depozitu a všech skutečně uhrazených záloh na Kupní cenu, a to ve lhůtě do 15 (patnácti) dnů od doručení písemné výzvy Budoucí prodávající. Ustanovení čl. 6 odst. 6.4 této Smlouvy tím není dotčeno.

6.4 V případě, že dojde k odstoupení od této Smlouvy poté, co byla část Kupní ceny uhrazena z Hypotečního úvěru, pak Budoucí prodávající vrátí Úvěřující bance finanční prostředky uhrazené Úvěřující bankou a tyto prostředky se považují za vrácené Budoucímu kupujícímu.

6.5 V případě, že Budoucí prodávající od této Smlouvy oprávněně odstoupí a byla-li uzavřena Zástavní smlouva s Úvěřující bankou, je Budoucí prodávající oprávněn Úvěřující bance uhradit další Úvěřující bankou uplatněné nároky, zejména úrok z úvěru nebo smluvní pokuty, a takto uhrazené částky požadovat z důvodu regresního nároku od Budoucího kupujícího (dále rovněž jako „**Regresní pohledávky**”).

6.6 Budoucí prodávající je oprávněn započíst své pohledávky nebo Regresní pohledávky za Budoucím kupujícím, proti pohledávkám Budoucího kupujícího, na vrácení Rezervačního depozitu nebo částí Kupní ceny uhrazených z vlastních prostředků Budoucího kupujícího.



## Článek 7 Smluvní pokuty

- 7.1 V případě porušení povinnosti Budoucího kupujícího k podpisu Kupní smlouvy, uvedené v čl. 2 odst. 2.3 této Smlouvy (a nedojde-li k dodatečnému splnění povinnosti ani ve lhůtě 30 (třiceti) dnů po doručení výzvy Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu), se Budoucí kupující zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu, ve výši dvojnásobku Rezervačního depozitu.
- 7.2 V případě porušení povinnosti Budoucí prodávající k podpisu Kupní smlouvy, uvedené v čl. 2 odst. 2.4 této Smlouvy (a nedojde-li k dodatečnému splnění povinnosti ani ve lhůtě 30 (třiceti) dnů po doručení výzvy k uzavření Kupní smlouvy Budoucímu prodávajícímu), se Budoucí prodávající zavazuje uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši Rezervačního depozitu.
- 7.3 V případě porušení povinnosti Budoucí prodávající uvedené v čl. 4 odst. 4.2. této Smlouvy, tj. ukáže-li se že prohlášení Budoucí prodávající není pravdivé, se Budoucí prodávající zavazuje uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši Rezervačního depozitu.
- 7.4 V případě porušení povinnosti Budoucího kupujícího uvedené v čl. 4 odst. 4.1. této Smlouvy, tj. ukáže-li se že prohlášení Budoucího kupujícího není pravdivé, se Budoucí kupující zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu, ve výši dvojnásobku Rezervačního depozitu.
- 7.5 V případě porušení povinnosti Budoucího kupujícího k uhrazení Kupní ceny nebo jakékoli její části (a nedojde-li k dodatečnému splnění povinnosti ani ve lhůtě 30 (třiceti) dnů po doručení výzvy Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu) se Budoucí kupující zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,05 % za každý započatý den porušení této povinnosti.
- 7.6 Smluvní strany sjednávají, že Budoucí prodávající je oprávněna započíst svoji pohledávku vůči Budoucímu kupujícímu na uhrazení smluvní pokuty proti jakémukoli splatné i nesplatné pohledávce Budoucího kupujícího vůči Budoucí prodávající.
- 7.7 Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody v plné výši.
- 7.8 Ustanovení týkající se smluvních pokut, vrácení záloh na Kupní cenu a splatnosti těchto nároků zůstávají platná a účinná i v případě ukončení této Smlouvy.
- 7.9 Jsou-li splněny podmínky pro uložení více smluvních pokut Budoucí prodávající podle různých ustanovení tohoto článku 7, je Budoucí prodávající oprávněna uložit ze stejného právního důvodu smluvní pokutu pouze na základně jednoho z těchto ustanovení, a to dle vlastní volby. Tím není dotčeno oprávnění Budoucí prodávající uložit smluvní pokutu vícekrát nebo zvýšenou za opakované nebo pokračující porušení.

## **Článek 8** **Vyšší moc**

- 8.1 Vyšší mocí se pro účely této Smlouvy rozumí událost, kterou nemůže Smluvní strana rozumně předvídat ani ovlivnit bez vynaložení zcela nepřiměřených nákladů, nezavinila ji, a která znemožní splnění její povinnosti dle této Smlouvy (dále jen „**Událost vyšší moci**“).
- 8.2 Událostí vyšší moci se rozumí zejména:
- 8.2.1 přírodní katastrofa;
  - 8.2.2 válka, válečný stav, invaze, mobilizace nebo embargo
  - 8.2.3 povstání, revoluce, vzpoura, nastolení vojenského režimu, karanténního opatření státu nebo občanská válka;
  - 8.2.4 znečištění radioaktivitou z jaderného paliva nebo jakékoliv jiné nebezpečné součásti výbušného jaderného zařízení nebo součástí takového zařízení nebo jiná průmyslová havárie podobného charakteru či rozsahu;
  - 8.2.5 objev archeologických nálezů, zkamenělin, mincí, cenných předmětů a starožitností;
  - 8.2.6 teroristický útok;
  - 8.2.7 počasí, které je neobvyklé v místě, kde se nachází Jednotka, a v daném ročním období, má-li podstatně negativní vliv na realizaci či termín dokončení Stavby.
- 8.3 Smluvní strany nenesou odpovědnost za splnění svých závazků z této Smlouvy, jestliže jim ve splnění jejich závazku zabrání Událost vyšší moci, která nastane po Uzavření této Smlouvy. Jestliže Událost vyšší moci bude mít vliv na schopnost některé Smluvní strany splnit jakýkoliv závazek v termínu uvedeném v této Smlouvě, takový termín se automaticky posouvá o dobu trvání příslušné Události vyšší moci.
- 8.4 Každá Smluvní strana je povinna informovat druhou Smluvní stranu bez zbytečného prodlení o hrozící nebo existující Události vyšší moci, jakmile se o ní dozví.

## **Článek 9** **Postoupení, zastavení a započtení**

- 9.1 Žádná ze smluvní stran není oprávněna postoupit tuto Smlouvu na třetí osobu bez písemného souhlasu druhé smluvní strany.

## Článek 10 Doručování

10.1 Veškerá komunikace mezi smluvními stranami v souvislosti s touto Smlouvou zakládá právní účinky vůči druhé smluvní straně pouze v případě, že tato komunikace současně splňuje níže uvedené podmínky:

- komunikace je v písemné a/nebo elektronické formě;
- komunikace je v uznávané formě dle čl. 10 odst. 10.2 této Smlouvy (dále rovněž jako „**uznávaná forma**“);
- komunikace byla řádně doručena na adresu druhé smluvní strany uvedenou v čl. 4 odst. 4.3 této Smlouvy (dále rovněž jako „**adresa smluvní strany**“).

10.2 Písemnost se považuje za doručenu okamžikem doručení za podmínky dodržení níže uvedené uznávané formy a doručení na příslušnou adresu smluvní strany. Za uznávanou formu pro komunikaci smluvních stran se považuje kterákoliv z následujících písemných a/nebo elektronických metod komunikace:

Osobní doručování písemností:

- Doručením písemnosti na adresu smluvní strany.

Doporučenou poštovní zásilkou, nebo mezinárodně uznávanými provozovateli poštovních a zahraničních poštovních služeb (FedEx, DHL, PPL, UPS):

- Deset (10) pracovních dnů po odeslání.

Elektronickou poštou – datovou schránkou:

- Doručením datové zprávy do datové schránky druhé smluvní strany.

Elektronickou poštou – e-mailem:

- Doručením písemnosti / e-mailové zprávy do e-mailové schránky druhé smluvní strany (resp. osoby oprávněné příslušnou smluvní stranu zastupovat), která (i) byla používána v rámci komunikace před uzavřením této Smlouvy smluvními stranami a/nebo (ii) která je uvedena v záhlaví této Smlouvy nebo na jiném místě v této Smlouvě a/nebo (iii) která byla jednou smluvní stranou druhé smluvní straně písemně sdělena při a/nebo po uzavření této Smlouvy.

10.3 Adresy smluvních stran jsou:

**Rezidence KRISTIAN a.s.**  
Ovčárna 2020/8, Řečkovice, 621 00 Brno //  
Holandská 880/7, 639 00, Brno – Štýřice  
e-mail: \_\_\_\_\_  
ID datové schránky: 5g6gppk

Budoucí kupující \_\_\_\_\_  
Adresa \_\_\_\_\_  
e-mail: \_\_\_\_\_  
ID datové schránky: \_\_\_\_\_

## Článek 11

## Závěrečná ustanovení

- 11.1 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.
- 11.2 Tuto Smlouvu lze měnit pouze vzájemnou dohodou, a to písemnou formou. Písemnou formu vyžaduje též dohoda, že smluvní strany od požadavku dle předchozí věty upouštějí.
- 11.3 Stejně účinky jako doručení jakéhokoli písemného právního jednání druhé smluvní straně má odmítnutí takovéto strany převzít písemnost obsahující právní jednání. V případě, že písemné podání nebude odmítnuto ani převzato druhou smluvní stranou, za doručení písemného podání se považuje uplynutí patnáctého dne po odeslání podání druhé smluvní straně, byla-li zásilka odeslána poštovní přepravou prostřednictvím doporučeného dopisu.
- 11.4 [Způsobilost smluvních stran] Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že nejsou omezeny právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se předmětu této Smlouvy.
- 11.5 Tvoří-li Smluvní stranu Budoucích kupujících více účastníků, jsou z této Smlouvy vůči Budoucímu prodávajícímu zavázáni společně a nerozdílně.
- 11.6 Na tuto Smlouvu dopadají ustanovení § 2099 a násl. Občanského zákoníku, o právech z vadného plnění.
- 11.7 Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku a vylučují uplatnění ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 Občanského zákoníku na své smluvní vztahy založené touto Smlouvou.
- 11.8 Smluvní strany vylučují použití pravidla uvedeného v § 557 Občanského zákoníku.
- 11.9 Budoucí kupující prohlašuje, že k uzavření této Smlouvy došlo v podnikatelských prostorách Budoucí prodávající, a pokud ne, prohlašuje, že mu ještě před uzavřením této Smlouvy byly Budoucí prodávající sděleny písemně údaje uvedené v § 1811 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 11.10 Tato Smlouva se řídí českým právním řádem. Otázky výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 11.11 Smlouva je sepsána ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:
- Příloha č. 1 - Grafické znázornění Jednotky a Garážového stání
  - Příloha č. 2 – Standardní provedení
  - Příloha č. 3 – Návrh kupní smlouvy
  - Příloha č. 4 – Harmonogram klientských změn
- 11.12 V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným,

které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.

11.13 Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem a uvedením osobních údajů na Smlouvě souhlasí, že Smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran; na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Místo:  
Datum:

Místo:  
Datum:

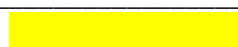
---

**Rezidence KRISTIAN a.s.**

Jan Odehnal, předseda představenstva a  
Ing. Tomáš Staněk, místopředseda představenstva

Budoucí prodávající

---



Budoucí kupující

# Smlouva o převodu vlastnictví jednotky č. XX/2024

dle ust. § 2079 ve spojení s § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění  
pozdějších předpisů, (dále rovněž jako „Občanský zákoník“)

(dále rovněž „Smlouva“),

kterou uzavírají

**Rezidence KRISTIAN a.s. (dříve TOMAS INVEST a.s.)**

IČO: 282 63 545

se sídlem Ovčírna 2020/8, Řečkovice, 621 00 Brno // Holandská 880/7, 639 00, Brno – Štýřice

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5464

zastoupena Janem Odehnalem, předsedou představenstva a Ing. Tomášem Staňkem, místopředsedou  
představenstva

e-mail: \_\_\_\_\_

bankovní spojení: č. účtu: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ vedený u \_\_\_\_\_

(dále rovněž jako „Prodávající“) na straně jedné,

a

**[Kupující – fyzická osoba]**

rodné číslo: \_\_\_\_\_

trvale bytem: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

tel. č.: \_\_\_\_\_

bankovní spojení: č. účtu: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ vedený u \_\_\_\_\_

(dále rovněž jako „Kupující“)

(Kupující a Prodávající společně dále rovněž jako „Smluvní strany“)

níže uvedeného dne, na níže uvedeném místě, s obsahem uvedeným dále v tomto dokumentu:

## Článek 1 Úvodní ustanovení

1.1 Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví

- **bytovou jednotku č. [dle prohlášení vlastníka]**, která se nachází ve Stavbě a je vymezena v pozemku parc. č. 540/1 nebo 511/20, jehož součástí je stavba bytového domu, zapsaná v katastru nemovitostí v katastrálním území Nový Hradec Králové, obci Hradec Králové, na

- listu vlastnictví č. \_\_\_\_\_, v územním obvodu Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, s dispozicí [dle karty jednotky], o velikosti podlažní plochy včetně příček [dle karty jednotky] m<sup>2</sup> (+- 3 %), včetně souvisejícího spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se kterou je spojeno právo výlučného užívání balkonu o velikosti [dle karty jednotky] m<sup>2</sup> (dále rovněž jako „**Jednotka**“) a
- **spoluvlastnický podíl o velikosti id. [dle prohlášení vlastníka], na jednotce č. [dle prohlášení vlastníka]**, která se nachází ve Stavbě a je vymezena v pozemku parc. č. 540/1 nebo 511/20, jehož součástí je stavba bytového domu, zapsaná v katastru nemovitostí v katastrálním území Nový Hradec Králové, obci Hradec Králové, na listu vlastnictví č. \_\_\_\_\_, v územním obvodu Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, umístěnou v 1. podzemním nebo 1. nadzemním podlaží Stavby, se kterým je spojeno právo výlučného užívání garážového stání označeného číslem [dle karty jednotky] (dále rovněž jako „**Garážové stání**“)
- (Jednotka a Garážové stání společně dále rovněž jako „**Předmět koupě**“).

- 1.2 Smluvní strany uzavřely dne \_\_\_\_\_ smlouvu o rezervaci (dále rovněž jako „**Smlouva o rezervaci**“), na základě které Kupující uhradil Prodávající rezervační depozit (kauci) ve výši 100.000,- Kč (dále rovněž jako „**Rezervační depozit**“).
- 1.3 Smluvní strany dále uzavřely dne \_\_\_\_\_ smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále rovněž jako „**Smlouva o smlouvě budoucí kupní**“), na základě které Prodávající a Kupující uzavírají tuto Smlouvu.

## Článek 2 Předmět kupní smlouvy

- 2.1 Předmětem této Smlouvy je úplatný převod vlastnického práva Prodávající k Předmětu koupě, včetně veškerých součástí a příslušenství Předmětu koupě, a to jako celku, na Kupujícího.
- 2.2 Prodávající touto Smlouvou Kupujícímu prodává a převádí své vlastnické právo k Předmětu koupě uvedenému v článku 1 této Smlouvy a Kupující kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví uvedený Předmět koupě, a to se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi s vlastnictvím uvedeného Předmětu koupě spojenými, a to za Kupní cenu dohodnutou v této Smlouvě.

## Článek 3 Prohlášení smluvních stran o právních a faktických vadách

- 3.1 Prodávající prohlašuje, na Předmětu koupě uvedenému v článku 1 této Smlouvy ke dni podpisu této Smlouvy nevážnou jině právní vady než ty, které jsou výslovně uvedeny v této Smlouvě a/nebo věcná práva, které jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsány v katastru nemovitostí, kdy aktuální výpisy z katastru nemovitostí tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy, jež tvoří nedílnou součást této Smlouvy.
- 3.2 Prodávající se zavazuje, že ode dne podpisu této Smlouvy do dne vydání rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí,

k Předmětu koupě neuzavře žádnou smlouvu ani neučiní žádné právní jednání, na základě něhož by převedla své vlastnické právo k Předmětu koupě nebo jeho části třetí osobě, zbavila se svého vlastnického práva nebo toto právo jakýmkoliv způsobem zatížila nebo omezila (to platí i pro uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě na Předmět koupě či obdobné smlouvy), zejména Prodávající nezatíží Předmět koupě jakýmkoliv věcnými právy či právy třetích osob, zástavním právem, věcným břemenem, nájemním právem, právem stavby, užívacími právy třetích osob, pozemkovými služebnostmi či jinak. Uvedené se nevztahuje na uzavření zástavní smlouvy a souvisejícího návrhu na vklad zástavního práva ohledně Předmětu koupě s úvěrující bankou Kupujícího dle čl. 4 odst. 4.6 této Smlouvy a na zřízení věcných práv, jež budou nezbytné a/nebo účelné zřídit v souvislosti se zajištěním realizace výstavby Předmětu koupě (tj. dodávky energií, médií, vody, odvod odpadních vod, příjezdové a přístupové komunikace apod.) a provozem Předmětu koupě.

- 3.3 Prodávající dále prohlašuje, že není omezena v nakládání s Předmětem koupě uvedeným v článku 1 této Smlouvy, a dále že nebyla nařízena exekuce na majetek Prodávající, nebyl soudem ani žádným správním orgánem nařízen výkon rozhodnutí prodejem předmětného Předmětu koupě, nebyl prohlášen úpadek Prodávající. Prodávající dále prohlašuje, že Předmět koupě uvedený v článku 1 této Smlouvy není předmětem žádného probíhajícího soudního řízení, ani řízení před správním orgánem.
- 3.4 Kupující prohlašuje, že se důkladně seznámil s dispozicemi a provedením Předmětu koupě. Kupující dále prohlašuje, že si Předmět koupě uvedený v článku 1 této Smlouvy důkladně prohlédl, je mu znám stavebně technický stav Předmětu koupě, opotřebení Předmětu koupě odpovídá jejímu stáří, neshledal žádné faktické vady Předmětu koupě, byl seznámen s aktuálním právním stavem Předmětu koupě dle zápisu v katastru nemovitostí ke dni podpisu této Smlouvy a tento Předmět koupě přijímá do svého vlastnictví. Kupující dále prohlašuje, že se seznámil s údaji z veřejných seznamů, zejména z katastru nemovitostí a prohlášení o právních vadách Prodávající shledává s tímto stavem souladné.
- 3.5 Případné zjevné vady, jež má Předmět koupě v době předání, musí být výslovně uvedeny v předávacím protokolu. Za zjevné vady, které nebudou výslovně uvedeny v předávacím protokolu, Prodávající neodpovídá.
- 3.6 Kupující prohlašuje, že mu nic nebrání v uzavření této Smlouvy a disponuje dostatečnými finančními zdroji pro řádnou a včasnou úhradu Kupní ceny dle této Smlouvy, přičemž Prodávající bere na vědomí, že Kupní cena bude hrazena částečně hypotečním úvěrem v souladu s článkem 4 odst. 4.2 této Smlouvy.
- 3.7 V den uzavření této Smlouvy předala Prodávající Kupujícímu potvrzení osoby odpovědné za správu domu týkající se dluhů souvisejících se správou domu a pozemku ve smyslu ustanovení § 1186 občanského zákoníku, z něhož vyplývá, že z tohoto důvodu neexistuje žádný dluh, který by přecházel na Kupujícího.
- 3.8 Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že s vlastnictvím Předmětu koupě přechází na Kupujícího členství na společenství vlastníků jednotek.



## Článek 4 Kupní cena

- 4.1 Prodávající se s Kupujícím dohodli, že Kupující zaplatí Prodávajícímu za převod vlastnického práva k Předmětu koupě uvedenému v článku 1 této Smlouvy kupní cenu ve výši [REDACTED],- Kč (slovy: [REDACTED] korun českých) (dále rovněž jako „**Kupní cena**“).
- 4.2 Smluvní strany se dohodly, že Kupní cena bude uhrazena následujícím způsobem:
- 4.2.1 první část Kupní ceny (záloha) ve výši [REDACTED],- Kč včetně DPH odpovídající 20 % Kupní ceny byla Kupujícím uhrazena před podpisem této Smlouvy;
- 4.2.2 druhou část Kupní ceny ve výši [REDACTED],- Kč včetně DPH odpovídající 40 % Kupní ceny byla Kupujícím uhrazena před podpisem této Smlouvy;
- 4.2.3 třetí část Kupní ceny ve výši [REDACTED],- Kč včetně DPH odpovídající 40 % Kupní ceny, se Kupující zavazuje uhradit nejpozději ke dni předání Předmětu koupě.
- 4.3 [Smluvní pokuta] V případě, že Kupující poruší svou povinnost dle ujednání čl. 4 odst. 4.2 této Smlouvy, a tuto nesplní ani v dodatečně lhůtě pěti (5) dnů, zavazuje se Kupující uhradit Prodávající smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý případ porušení.
- 4.4 Kupující se zavazuje uvádět (a zajistit, že jeho úvěrující banka bude uvádět) při zadávání příkazů své bance k bezhotovostním platbám na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy variabilní symbol, kterým je číslo této Smlouvy bez lomítka. Bez uvedení tohoto variabilního symbolu, nebude možno příslušnou platbu identifikovat a nebude považována za provedenou.
- 4.5 Zaplacení Kupní ceny je výlučnou povinností Budoucího kupujícího bez ohledu na to, zda použije hypoteční úvěr či nikoliv.
- 4.6 V případě platby části Kupní ceny za použití hypotečního úvěru se Prodávající zavazuje do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy k tomu bude Kupujícím vyzván, podepsat zástavní smlouvu a související návrh na vklad zástavního práva ohledně Předmětu koupě s úvěrující bankou Kupujícího (dále rovněž jako „**Úvěrující banka**“), jejíž znění bude s Prodávajícím předem dohodnuto (dále rovněž jako „**Zástavní smlouva**“).
- 4.7 Jakákoliv částka dle této Smlouvy se považuje za zaplacenou dnem jejího připsání na bankovní účet Prodávající uvedený v záhlaví této Smlouvy.

## Článek 5 Práva z vadného plnění

- 5.1 Kupující má práva z vadného plnění ve smyslu § 2099 Občanského zákoníku.

- 5.2 Je-li vadné plnění nepodstatným porušením smlouvy, má kupující právo na odstranění vady, anebo na přiměřenou slevu z kupní ceny.
- 5.3 Je-li vadné plnění podstatným porušením smlouvy, má kupující právo:
- 5.2.1 na odstranění vady dodáním nové věci bez vady nebo dodáním chybějící věci,
  - 5.2.2 na odstranění vady opravou věci,
  - 5.2.3 na přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo
  - 5.2.4 odstoupit od smlouvy.
- 5.4 Kupující sdělí prodávajícímu, jaké právo si zvolil, při oznámení vady, nebo bez zbytečného odkladu po oznámení vady. Provedenou volbu nemůže kupující změnit bez souhlasu prodávajícího; to neplatí, žádal-li kupující opravu vady, která se ukáže jako neopravitelná. Neodstraní-li prodávající vady v přiměřené lhůtě, nejmeně však ve lhůtě jednoho (1) měsíce, či oznámí-li kupujícímu, že vady neodstraní, může kupující požadovat místo odstranění vady přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo může od smlouvy odstoupit.
- 5.5 Pokud jde o právní vady, tyto Prodávající po výzvě odstraní a uvede Předmět koupě do stavu dle učiněných prohlášení. Prodávající tak učiní v přiměřené lhůtě, a pokud ne, má Kupující právo od Smlouvy odstoupit.
- 5.6 Ustanovení čl. 5 této Smlouvy se nedotýkají platnosti a účinnosti prohlášení Smluvních stran učiněných v čl. 3 této Smlouvy.

## **Článek 6**

### **Nabytí vlastnického práva Kupujícím, předání Předmětu koupě**

- 6.1 Vlastnické právo k Předmětu koupě přejde na Kupujícího vkladem vlastnického práva v jeho prospěch do katastru nemovitostí, a to s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu. Návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě, podá Prodávající po uhrazení celé Kupní ceny na bankovní účet Prodávající uvedený v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strany shodně navrhují, aby příslušný katastrální úřad provedl vklad vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího v souladu s touto Smlouvou. Do doby provedení vkladu do katastru nemovitostí jsou Smluvní strany svým smluvním projevem vázány.
- 6.2 Smluvní strany se pro případ, že by nedošlo podle této Smlouvy ke vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí, zavazují, že uzavřou do 14 dnů od rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na povolení vkladu vlastnického práva, nebo pro případ, že bude toto řízení přerušeno či zastaveno, novou kupní smlouvu nebo dodatek stejného obsahu, který splní zákonné podmínky pro provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího, případně, že na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů tuto Smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní, a zavazují se poskytnout si potřebnou vzájemnou součinnost.

- 6.3 Pokud by důvody zamítavého rozhodnutí dle čl. 6 odst. 6.2 této Smlouvy nebyly z důvodů na straně Kupujícího odstraněny ani ve lhůtě do 1 měsíce od doručení tohoto rozhodnutí poslednímu z účastníků, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě bude Kupující do deseti (10) pracovních dnů od doručení odstoupení Prodávající vrácena zaplacená Kupní cena dle článku 4 této Smlouvy.
- 6.4 Pokud by důvody zamítavého rozhodnutí dle čl. 6 odst. 6.2 této Smlouvy nebyly z důvodů na straně Prodávající odstraněny ani ve lhůtě do 1 měsíce od doručení tohoto rozhodnutí poslednímu z účastníků, je Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě bude Kupující do deseti (10) dnů od doručení odstoupení Prodávající, vrácena zaplacená Kupní cena.
- 6.5 K předání Nemovitosti dojde nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy. Dnem předání Nemovitosti přechází z Prodávající na Kupujícího nebezpečí škody na věci. O předání Nemovitosti se vyhotoví protokol, ve kterém budou uvedeny případné zjevné vady, pokud tyto nebudou uvedeny, má se za to, že Nemovitost je bez vad. Jiné drobné vady nebrání převzetí Nemovitosti a Kupující není oprávněn pro takové drobné vady Nemovitost odmítnout převzít. Tyto drobné vady Prodávající odstraní dle kapacitních možností, nejpozději však do 60 dnů ode dne předání Nemovitosti, pokud to povaha vady umožňuje.
- 6.6 Prodávající se tímto zavazuje uhradit všem dodavatelům médií veškeré nedoplatky za služby související s užíváním Předmětu koupě vzniklé do dne předání Předmětu koupě, a to zejména nedoplatky za elektrickou energii, plyn, vodné a stočné apod. Analogicky Kupující vydá Prodávající veškeré případné přeplatky, resp. složenký na přeplatky za obdobné služby, které by obdržel.

## **Článek 7**

### **Poplatky a návrh na vklad**

- 7.1 Při uzavření této Smlouvy Smluvní strany současně podepsaly návrh na vklad práva do katastru nemovitostí podle této Smlouvy. Poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí katastrálnímu úřadu Kupující.

## **Článek 8**

### **Odstoupení od smlouvy**

- 8.1 Smluvní strany jsou oprávněny od Smlouvy odstoupit v případě, že druhá smluvní strana poruší Smlouvu podstatným způsobem.
- 8.2 Kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že z důvodu výhradně na straně Prodávající nedojde k nabytí vlastnického práva Kupujícím k Nemovitosti dle článku 1 této Smlouvy nejpozději do šesti (6) měsíců od uzavření této Smlouvy.
- 8.3 Prodávající je oprávněna odstoupit od této Smlouvy zejména v případě, že nedojde k úhradě Kupní ceny podle článku 4 odst. 4.2 této Smlouvy či jakékoli její části ani v dodatečně lhůtě deseti (10) dnů.

V takovém případě se Kupující zavazuje uhradit Prodávající smluvní pokutu ve výši odpovídající výši Rezervačního depozitu. Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že Prodávající je v takovém případě oprávněna započíst uhrazené finanční prostředky Kupujícím na Rezervační depozit na tuto smluvní pokutu.

- 8.4 Odstoupení od Smlouvy musí být učiněno písemně, přičemž účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení druhé smluvní straně.
- 8.5 Odstoupením od Smlouvy není jakkoli dotčen nárok Prodávající na úhradu smluvní pokuty dle ujednání čl. 4 odst. 4.3 a/nebo čl. 8 odst. 8.3 této Smlouvy.
- 8.6 V případě odstoupení od Smlouvy učiněné ze strany Prodávající, se Kupující zavazuje uhradit Prodávající smluvní pokutu ve výši odpovídající výši Rezervačního depozitu. Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že Prodávající je v takovém případě oprávněna započíst uhrazené finanční prostředky Kupujícím na Rezervační depozit na tuto smluvní pokutu. Nárok na smluvní pokutu se nikterak nedotýká nároku na náhradu škody v plné výši vedle smluvní pokuty i ve výši převyšující smluvní pokutu.

## **Článek 9 Doručování**

- 9.1 Veškerá komunikace mezi smluvními stranami v souvislosti s touto Smlouvou zakládá právní účinky vůči druhé smluvní straně pouze v případě, že tato komunikace současně splňuje níže uvedené podmínky:
- komunikace je v písemné a/nebo elektronické formě;
  - komunikace je v uznávané formě dle čl. 9 odst. 9.2 této Smlouvy (dále rovněž jako „**uznávaná forma**“);
  - komunikace byla řádně doručena na adresu druhé smluvní strany uvedenou v čl. 9 odst. 4.3 této Smlouvy (dále rovněž jako „**adresa smluvní strany**“).
- 9.2 Písemnost se považuje za doručenu okamžikem doručení za podmínky dodržení níže uvedené uznávané formy a doručení na příslušnou adresu smluvní strany. Za uznávanou formu pro komunikaci smluvních stran se považuje kterákoliv z následujících písemných a/nebo elektronických metod komunikace:

Osobní doručování písemností:

- Doručením písemnosti na adresu smluvní strany.

Doporučenou poštovní zásilkou, nebo mezinárodně uznávanými provozovateli poštovních a zahraničních poštovních služeb (FedEx, DHL, PPL, UPS).

- Deset (10) pracovních dnů po odeslání.

Elektronickou poštou – datovou schránkou:

- Doručením datové zprávy do datové schránky druhé smluvní strany.

Elektronickou poštou – e-mailem:

- Doručením písemnosti / e-mailové zprávy do e-mailové schránky druhé smluvní strany (resp. osoby oprávněné příslušnou smluvní stranu zastupovat), která (i) byla používána v rámci komunikace před uzavřením této Smlouvy smluvními stranami a/nebo (ii) která je uvedena v záhlaví této Smlouvy nebo na jiném místě v této Smlouvě a/nebo (iii) která byla jednou smluvní stranou druhé smluvní straně písemně sdělena při a/nebo po uzavření této Smlouvy.

9.3 Adresy smluvních stran jsou:

**Rezidence KRISTIAN a.s.**

Ovčírna 2020/8, Řečkovice, 621 00 Brno //

Holandská 880/7, 639 00, Brno – Štýřice

e-mail: \_\_\_\_\_

ID datové schránky: 5g6gppk

Budoucí kupující \_\_\_\_\_

Adresa \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

ID datové schránky: \_\_\_\_\_

## **Článek 10** **Závěrečná ustanovení**

- 10.1 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.
- 10.2 Tuto smlouvu lze měnit pouze vzájemnou dohodou, a to písemnou formou. Písemnou formu vyžaduje též dohoda, že Smluvní strany od požadavku dle předchozí věty upouštějí.
- 10.3 [Způsobilst smluvních stran] Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že nejsou omezeny právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se předmětu této Smlouvy.
- 10.4 Tvoří-li Smluvní stranu Kupujících více účastníků, jsou z této Smlouvy vůči Budoucímu prodávajícímu zavázáni společně a nerozdílně.
- 10.5 Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku a vylučují uplatnění ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 Občanského zákoníku na své smluvní vztahy založené touto Smlouvou.
- 10.6 Smluvní strany vylučují použití pravidla uvedeného v § 557 Občanského zákoníku.
- 10.7 Kupující prohlašuje, že k uzavření této Smlouvy došlo v podnikatelských prostorách Prodávající, a pokud ne, prohlašuje, že mu ještě před uzavřením této Smlouvy byly Prodávající sděleny písemně údaje uvedené v § 1811 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 10.8 Tato Smlouva se řídí českým právním řádem. Otázky výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

- 10.9 Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž jeden stejnopis je určen pro účely vkladového řízení před příslušným katastrálním úřadem a po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
- 10.10 V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.
- 10.11 Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem a uvedením osobních údajů na Smlouvě souhlasí, že Smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran; na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Místo:  
Datum:

Místo:  
Datum:

---

**Rezidence KRISTIAN a.s.**  
Jan Odehnal, předseda představenstva a  
Ing. Tomáš Staněk, místopředseda představenstva

Prodávající

---

Kupující

## **AML FORMULÁŘ – FYZICKÁ OSOBA**

dle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž jako „**AML**“)

Jméno a příjmení: \_\_\_\_\_

Rodné číslo (příp. datum narození): \_\_\_\_\_

Místo narození (obec a stát): \_\_\_\_\_

Státní občanství: \_\_\_\_\_

Trvalý nebo jiný pobyt: \_\_\_\_\_

Pohlaví: Muž  Žena

Kontaktní telefon: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Druh průkazu totožnosti: Občanský průkaz  Cestovní pas   
Jiné  \_\_\_\_\_

Číslo průkazu totožnosti: \_\_\_\_\_

Datum vydání: \_\_\_\_\_

Doba platnosti: \_\_\_\_\_

Stát, který průkaz totožnosti vydal: \_\_\_\_\_

Orgán, který průkaz totožnosti vydal: \_\_\_\_\_

Zaměstnání/profese – název pozice: \_\_\_\_\_

Politicky exponovaná osoba ve smyslu ustanovení § 4 odst. 5 AML zákona:  
ANO  (bližší specifikace) \_\_\_\_\_  
NE

Účel a povaha obchodního vztahu: \_\_\_\_\_

Zdroj peněžních prostředků: \_\_\_\_\_

**Podpisem tohoto dotazníku pravdivost výše uvedených údajů.**

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

\_\_\_\_\_  
Podpis

## AML FORMULÁŘ – PRÁVNICKÁ OSOBA

dle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž jako „AML“)

Obchodní firma: \_\_\_\_\_

Identifikační číslo: \_\_\_\_\_

Sídlo: \_\_\_\_\_

Skutečný majitel dle AML: \_\_\_\_\_

Vlastnická a řídicí struktura: \_\_\_\_\_

Zastoupení členem statutárního orgánu     Zastoupení zaměstnancem

Zastoupení na základě plné moci ze dne \_\_\_\_\_

Osoba jednající za právnickou osobu:

Jméno a příjmení: \_\_\_\_\_

Rodné číslo (příp. datum narození): \_\_\_\_\_

Místo narození (obec a stát): \_\_\_\_\_

Státní občanství: \_\_\_\_\_

Trvalý nebo jiný pobyt: \_\_\_\_\_

Pohlaví:                                      Muž                                       Žena

Kontaktní telefon: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Druh průkazu totožnosti:                      Občanský průkaz                       Cestovní pas

Jiné  \_\_\_\_\_

Číslo průkazu totožnosti: \_\_\_\_\_

Datum vydání: \_\_\_\_\_

Doba platnosti: \_\_\_\_\_

Stát, který průkaz totožnosti vydal: \_\_\_\_\_

Orgán, který průkaz totožnosti vydal: \_\_\_\_\_

Zaměstnání/profese – název pozice: \_\_\_\_\_

Politicky exponovaná osoba ve smyslu ustanovení § 4 odst. 5 AML zákona:

ANO  (bližší specifikace) \_\_\_\_\_

NE



Účel a povaha obchodního vztahu: \_\_\_\_\_

Zdroj peněžních prostředků: \_\_\_\_\_

**Podpisem tohoto dotazníku pravdivost výše uvedených údajů.**

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

\_\_\_\_\_

Podpis