

# SMLOUVA O UZAVŘENÍ SMLOUVY BUDOUCÍ o úplatném převodu vlastnictví jednotky

č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

uzavřena podle ust. § 1785 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění

mezi:

- 1. IMOS development otevřený podílový fond**  
IČ: 75160013  
DIČ: CZ684019680  
sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8  
obhospodařovaný investiční společností AMISTA investiční společnost, a.s., IČ 274 37 558,  
se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8,  
zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B  
10626  
zastoupený MVDr.Hanou Vypelovou, na základě plné moci

korespondenční adresa:

IMOS development otevřený podílový fond  
Gajdošova 4392/7  
615 00 Brno

(dále jen „*budoucí prodávající*“)

a

- 2. jméno:**  
**r.č.:**  
**trvale bytem:**  
**doručovací adresa:**  
**mail. spojení:**  
**tel:**

(dále jen „*budoucí kupující*“)

## I. Úvodní část

1. Smyslem a účelem této smlouvy je zajištění právní jistoty mezi jejími účastníky, že v předstihu vytvoří finanční a právní předpoklady pro uzavření smlouvy o úplatném převodu vlastnictví jednotky, jež je blíže specifikována v čl. II. odst. 1 této smlouvy a přináležejícího do jednotky zahrnutého spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku pod domem, a případného spoluvlastnického podílu na investorem vymezených okolních pozemcích, přičemž některé pozemky, k nimž bude mimo jiné převáděn spoluvlastnický podíl, jsou/mohou být budoucím prodávajícím vymezeny v prohlášení vlastníka budovy.
2. Budoucí prodávající prohlašuje, že je stavebníkem stavby nazvané podle projektové dokumentace „Rezidence Kociánka“ k.ú. Sadová“ obec Brno, dle stavebního povolení ze dne 25.5.2016, č.j. č.j. 3586/16/2300/346/To (dále též jen „stavba“). Na stavbu bylo Úřadem městské části města Brna Brno – Královo Pole, odborem územního a stavebního řízení dne 25.5.2016 vydáno stavební povolení č.j. 3586/16/2300/346/To, jež nabylo právní moci dne 25.6.2016 a dále stavební povolení č.j. 2735/16/2300/256/To, jež nabylo

právní moci dne 14.5.2016. Dále bylo vydáno Magistrátem města Brna stavební povolení č.j. MMB/0131083/2016, sp. Zn OVLHZ/MMB/0071796/2016 dne 11.4.2016, jež nabylo právní moci 16.5.2016. Budoucí prodávající hodlá prodat jednotky umístěné v bytovém domě vybudovaném v souladu s výše specifikovaným stavebním povolením (případně jeho změn a doplnění) na pozemcích p.č. 1/1, 1/2, 1/3, 3/1, 3/4, 3/5, 3/6, 3/8, 3/9, 3/11, 3/12, 3/13, 3/14, 3/15, 96/1 v katastrálním území Sadová, obec Brno, okres Brno – město, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, třetím osobám, jež budou mít zájem o jejich koupi, a to včetně veškerého příslušenství, popř. včetně balkonů nebo teras, jakož i přináležejících do jednotek zahrnutých spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pozemku pod domem a případných spoluvlastnických podílů na okolních pozemcích tvořících s bytovým domem funkční celek. Budoucí kupující bere na vědomí, že může dojít k přeparcelování uvedených pozemků, což ovlivní i konečnou přesnou specifikaci budoucího předmětu prodeje.

3. Předpokládaný termín dokončení výstavby bytového domu (vč. příslušné infrastruktury), v němž se bude nacházet bytová jednotka specifikovaná v čl. II. odst. 1 této smlouvy, tj. podání žádosti o vydání kolaudačních souhlasů je 31.10.2017, s tolerancí 3 kalendářních měsíců.
4. Budoucí prodávající tímto prohlašuje, že na předmětu budoucího prodeje dle čl. II odst. 1 této smlouvy nebudou váznout žádné právní ani jiné závazky třetích osob v době jejich převodu budoucímu kupujícímu, vyjma případných věcných břemen k zajištění provozu obytného souboru bytového domu a omezení dle čl. I bod 5. této smlouvy a zástavních práv ve prospěch hypotečních bank nebo stavebních spořitelen zřízených budoucím prodávajícím k předmětu převodu za účelem zajištění pohledávky financujícího peněžního ústavu, jež poskytne budoucímu kupujícímu finanční prostředky za účelem úhrady sjednané kupní ceny. Smluvní strany souhlasí se zřízením zástavního práva smluvního k předmětu budoucího prodeje ve prospěch peněžního ústavu k zajištění pohledávky ve výši poskytnutého úvěru včetně příslušenství, který bude budoucí kupující čerpat u peněžního ústavu pro účely úhrady sjednané kupní ceny za předmět budoucího prodeje dle této smlouvy.
5. Budoucí kupující dále bere na vědomí a souhlasí s tím, že již byly nebo budou v budoucnu uzavřeny k tíži bytového domu, v němž bude umístěna jednotka, která je předmětem budoucího prodeje, k zastavěnému pozemku a k dalším pozemkům tvořícím s bytovým domem funkční celek, příp. k samotné jednotce, jež je předmětem budoucího prodeje, smlouvy o zřízení věcných břemen služebností zřizování, provozování, vedení, oprav a údržby inženýrských sítí. Budoucí kupující souhlasí s tím, že již došlo nebo v budoucnu dojde k uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti týkající se oprávnění umístit na služebném pozemku inženýrskou síť a na služební pozemek vstupovat a vjíždět za účelem výstavby, provozu, údržby a oprav inženýrské sítě – přípojky plynu se **Statutárním městem Brno, IČ 44992785, Dominikánské náměstí 1, 601 67 Brno**, jako povinným z věcného břemene služebnosti, přičemž budoucím oprávněným z věcného břemene služebnosti bude budoucí prodávající, příp. po převodu vlastnického práva k předmětu budoucího prodeje již přímo budoucí kupující,

dále k uzavření **Smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti umístění zařízení a veřejné komunikační sítě a o jejich provozování se společností SMART Comp a.s., IČ 25517767**, se sídlem Kubíčkova 1115/8, PSČ 635 00 Brno jako oprávněným z věcného břemene služebnosti, přičemž budoucím povinným z věcného břemene služebnosti bude budoucí prodávající, příp. po převodu vlastnického práva k předmětu budoucího prodeje již přímo budoucí kupující,

dále k uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti **přípojky NN se společností E.ON Distribuce, a.s.**, IČ: 280 85 400, se sídlem F.A. Gerstnera 2151/6, 370 49 České Budějovice, zastoupená na základě plné moci ze dne 12.3.2009 společností E.ON Česká republika, s.r.o. se sídlem F.A. Gerstnera 2151/6, 370 49 České Budějovice jako oprávněným z věcného břemene služebnosti, přičemž budoucím povinným z věcného břemene služebnosti bude budoucí prodávající, příp. po převodu vlastnického práva k předmětu budoucího prodeje již přímo budoucí kupující,

dále k uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti **veřejného osvětlení se společností Technické sítě Brno, a.s.**, IČ: 255 12 285, se sídlem Barvířská 5, 602 00 Brno jako oprávněným z věcného břemene služebnosti, přičemž budoucím povinným z věcného břemene služebnosti bude budoucí prodávající, příp. po převodu vlastnického práva k předmětu budoucího prodeje již přímo budoucí kupující,

dále k uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti týkající se oprávnění umístit na služebném pozemku inženýrskou síť a na služební pozemek vstupovat a vjíždět za účelem výstavby, provozu, údržby a oprav inženýrské sítě – vodovodní řad pro veřejnou potřebu DN 100 se společností **Statutární město Brno**, IČ 44992785, se sídlem Brno, Dominikánské náměstí 1, PSČ 601 67 a společností **Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.** IČ 46347275 se sídlem Hybešova 254/16, 657 33 Brno, jako oprávněným z věcného břemene služebnosti, přičemž budoucím povinným z věcného břemene služebnosti bude budoucí prodávající, příp. po převodu vlastnického práva k předmětu budoucího prodeje již přímo budoucí kupující,

dále k uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti podzemního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě **se společností Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IČ 04084063** se sídlem Olšanská 6, 130 00 Praha, jako oprávněným z věcného břemene služebnosti, přičemž budoucím povinným z věcného břemene služebnosti bude budoucí prodávající, příp. po převodu vlastnického práva k předmětu budoucího prodeje již přímo budoucí kupující

dále k uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti vedení, přístupu, údržby a oprav vedení areálové splaškové kanalizace DN 200 a to jako věcné břemeno ve prospěch oprávněné nemovitosti – budovy – stavby pro administrativu, č.p. 8, postavené na pozemku p.č. 2, katastrální území Sadová, obec Brno se společností **Ateliéry s.r.o.** IČ 262 50 578, se sídlem Brno, Kociánka 8/10, 612 00, Brno jako oprávněným z věcného břemene služebnosti a společnost **Tranza a.s.** IČ 006 61 058, se sídlem Tř. 1. Máje 7, Břeclav – Poštorná a **manželé Ing. Vladimír Jemelík, Csc, a Věra Jemelíková**, bytem Lipník nad Bečvou, Blahoslavova 811/7, PSČ 751 31 jako povinnými z věcného břemene služebnosti

a dále budoucí kupující souhlasí s uzavřením i všech dalších smluv o zřízení věcného břemene, kdy potřeba zřízení tohoto věcného břemene vznikne v průběhu realizace výstavby a užívání obytného souboru bytového domu, zejména věcných břemen k zajištění provozu bytového domu,

a dále věcných břemen spočívajících v právu vstupu na pozemky budoucího kupujícího za účelem údržby, oprav a úprav komunikace nebo inženýrských sítí nacházejících se na a v přilehlých pozemcích, zajištění jejich ochranných pásem a právu dočasně uložit vykopanou zeminu, stavební materiály a stavební stroje na pozemcích kupujícího po dobu oprav a úprav komunikace nebo inženýrských sítí na a v těchto pozemcích.

Budoucí kupující prohlašuje, že byl budoucím prodávajícím seznámen s projektem plánované výstavby „ Rezidence Kociánka“ v k.ú. Sadová a se stavebními povoleními specifikovanými v čl. I. odst. 2 (včetně dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení) této smlouvy a má zájem nabýt vlastnické právo k předmětu budoucího prodeje včetně věcných břemen uvedených výše v tomto odstavci a zavazuje se tato věcná břemena strpět. Případně je budoucí kupující dále povinen uzavřít samotné smlouvy o zřízení věcného břemene, s čímž budoucí kupující souhlasí. Budoucí kupující se touto smlouvou zavazuje nejpozději do 15- ti dnů po obdržení výzvy uzavřít jako budoucí povinný z věcného břemene jednotlivé výše specifikované budoucí smlouvy o zřízeních věcných břemen, příp. jako povinný z věcného břemene samotné smlouvy o zřízení věcných břemen, jimiž budou zřízena věcná břemena dle výše specifikovaných smluv budoucích. Budoucí kupující dále bere na vědomí a souhlasí s tím, že v průběhu výstavby mohou být ze strany budoucího prodávajícího uzavřeny i jiné smlouvy o budoucím zřízení věcných břemen k zajištění provozu obytného souboru, příp. přímo budoucímu kupujícímu může vzniknout povinnost k uzavření takovýchto budoucích smluv, budoucí kupující se zavazuje vstoupit do všech práv a povinností plynoucích z takovýchto nově uzavřených smluv a dále se zavazuje do 15- ti dnů po obdržení výzvy uzavřít jako (budoucí) povinný z věcného břemene jednotlivé (budoucí) smlouvy o zřízeních věcných břemen, případně pro tento účel udělit plnou moc k uzavření jednotlivých výše uvedených smluv o zřízení věcného břemene.

**6.** Budoucí kupující prohlašuje, že je seznámen s projektovou dokumentací „Rezidence Kociánka“ v k.ú. Sadová. Celková situace okolí bytového domu „Rezidence Kociánka“ je přílohou č. 3 a tvoří nedílnou součást této smlouvy. Budoucí kupující je seznámen se záměrem budoucího prodávajícího výše specifikovanou výstavbu realizovat a prohlašuje, že proti jeho úplné realizaci nemá žádných námitek a s jeho realizací i případnými změnami výstavby ze strany budoucího prodávajícího souhlasí.

**7.** Budoucí prodávající dále prohlašuje, že v době převodu vlastnického práva k předmětu budoucího převodu na budoucího kupujícího nebude sjednán s žádnou fyzickou nebo právnickou osobou nájemní vztah k jednotce, jež bude předmětem budoucího převodu, a že tedy bude budoucí kupující oprávněn s předmětem budoucího převodu bez omezení nakládat.

**8.** Budoucí prodávající se zavazuje, že do 14-ti pracovních dnů ode dne, kdy mu bude doručen kolaudační souhlas na stavbu, v níž se bude nacházet předmět budoucího prodeje specifikovaný v čl. II. odst. 1 této smlouvy, vydáno rozhodnutí o přidělení čísla popisného a orientačního výše vybudovanému bytovému domu a k příslušnému katastrálnímu úřadu bude podáno ohlášení dokončené stavby (resp. ohlášení změny údajů o pozemku – součástí pozemku se stala stavba, případně ohlášení dokončení jednotek), jehož přílohou bude vydaný kolaudační souhlas a rozhodnutí o přidělení čísla popisného a orientačního, učiní budoucímu kupujícímu výzvu směřující k uzavření smlouvy o úplatném převodu vlastnictví jednotky k předmětu budoucího prodeje, za dále dohodnutých podmínek. Výzva spolu se zněním smlouvy o úplatném převodu vlastnictví jednotky bude dle dohody smluvních stran zaslána budoucímu kupujícímu buď písemně jako doporučená poštovní zásilka na adresu budoucího kupujícího uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo e-mailovou poštou na adresu budoucího kupujícího uvedenou v záhlaví této smlouvy.

**9.** Budoucí kupující přejímá touto smlouvou povinnost dostavit se na místo ve výzvě určené za účelem uzavření smlouvy o úplatném převodu vlastnictví jednotky k předmětu budoucího prodeje řádně a včas dle výzvy budoucího prodávajícího. Pro případ, že budoucí kupující neuzavře s budoucím prodávajícím nejpozději do 30-ti pracovních dnů ode dne doručení výzvy smlouvu o úplatném převodu vlastnictví jednotky a nejpozději v den jejího uzavření neuhradí zbývající část sjednané kupní ceny za předmět budoucího prodeje, je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč. Pro tento případ dále

vzniká budoucímu prodávajícímu právo od této smlouvy odstoupit, odstoupením budoucího prodávajícího není dotčeno jeho právo na úhradu smluvní pokuty. Budoucí prodávající je oprávněn započíst si svou pohledávku vzniklou z titulu smluvní pokuty ve výši 250.000,- Kč oproti složené části kupní ceny budoucím kupujícím, s čímž budoucí kupující výslovně souhlasí. Uhrazení dohodnuté smluvní pokuty nemá vliv na povinnost náhrady způsobené škody. Je proto možný souběh úhrady smluvní pokuty i vzniklé škody.

**10.** Budoucí prodávající není povinen uzavřít smlouvu o úplatném převodu vlastnictví jednotky v případě, že budoucí kupující neuhradí kupní cenu řádně a v termínech dle čl. III. této smlouvy.

## **II. Předmět budoucího prodeje**

- 1.** Předmět budoucího prodeje je **jednotka č. 5.4 (dle Prohlášení vlastníka č. 37)**, umístěná v 5. nadzemním podlaží bytového domu, který je součástí pozemku p.č. 1/1, vše v katastrálním území Sadová, obec Brno, okres Brno – město, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, dispozice **4+kk** o velikosti podlažní plochy bytu včetně příček **119,9 m<sup>2</sup>** (+-3%), včetně jejího příslušenství a přináležejícího do jednotky zahrnutého podílu na společných částech domu a pozemku pod domem a včetně spoluvlastnického podílu na budoucím prodávajícím vymezených okolních pozemcích tvořících s bytovým domem funkční celek, v souladu s čl. I. odst. 1 této smlouvy. Spolu s vlastnickým právem k jednotce včetně jejího příslušenství a k přináležejícím do jednotky zahrnutým spoluvlastnickým podílům na společných částech domu a pozemku pod domem a spolu se spoluvlastnickým podílem na budoucím prodávajícím vymezených pozemcích budoucí kupující zároveň má zájem získat právo výhradního užívání terasy o velikosti 101,20 m<sup>2</sup> přístupné z jednotky, právo výhradního užívání garážového parkovacího stání č.40 a č. 41 umístěného v prostorách podzemních garáží v 1.PP, právo výhradního užívání sklepní kóje č.15 o výměře 4 m<sup>2</sup> (vše dále též jen jako „předmět budoucího prodeje“). Grafické znázornění předmětu budoucího prodeje v projektové dokumentaci tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy.
- 2.** Součástí jednotky, jež bude předmětem budoucího převodu (dále též jen „předmětná jednotka“), bude její veškerá elektroinstalace s výjimkou elektroměru, který budoucí prodávající nechá připojit za zvláštní manipulační poplatek nad rámec kupní ceny za předmět prodeje dle této smlouvy, rozvody studené vody, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace a rozvody topení. Předmětná jednotka bude vybavena tělesy ústředního topení a předměty sanitární keramiky. K vybavení předmětné jednotky dále bude patřit poštovní schránka, domácí telefon. Vstup do bytu budou tvořit vstupní dveře. Předmětný byt bude ohraničen vstupními dveřmi do bytu včetně zárubně. S ohledem na to, že podkladem pro sjednání předpokládané podlahové plochy bytu je projektová prováděcí dokumentace, dohodly se smluvní strany, že rozdíl výměry předmětného bytu a skutečné podlahové plochy bytu může být bez ohledu na výši sjednané ceny v toleranci 3 % ze sjednané výměry.
- 3.** Plošné výměry jsou stanoveny na základě prováděcí projektové dokumentace. Smluvní strany berou na vědomí, že výměry obsažené v této dokumentaci nemají závazný charakter. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo změn v dokumentaci vyvolaných realizací stavby za předpokladu dodržení tolerance dle odst. 2 tohoto čl. smlouvy.
- 4.** Stanovení standardního vybavení jednotky a stanovení standardního zařízení jednotky je předmětem přílohy č. 2 této smlouvy.
- 5.** Spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku pod domem zahrnutým do jednotky a spoluvlastnický podíl na budoucím prodávajícím vymezených pozemcích bude rovněž předmětem smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a bude určen na základě poměru velikosti podlahové plochy předmětného bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v budově dle prohlášení vlastníka.

- 6.** Společnými částmi budovy budou základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, krov, střecha a prostor pod střechou, vchod, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, domovní chodby, úklidová místnost, balkony a terasy, místnost pro umístění plynové kotelny, výtahy včetně výtahových šachet, rozvody ústředního topení, teplé a studené vody ve společných částech, rozvody požární vody, rozvody kanalizace, elektřiny, rozvody STA, domovní elektroinstalace a zatrubkování pro rozvody elektrokominikací, osvětlovací tělesa ve společných prostorách, přípojky kanalizace dešťové a splaškové, dešťové zdrže na přípojce dešťové kanalizace, příslušný podíl přináležející bytovému domu, v němž se nachází jednotka specifikovaná v odst. 1 tohoto článku na vodovodní přípojce včetně šachty a hlavního vodoměru, přípojka plynu.

### III. Kupní cena

1. Celková kupní cena předmětu budoucího prodeje dle čl. II odst. 1 této smlouvy se dohodou smluvních stran sjednává ve výši **9.772.000,- Kč** (slovy: devět milionů sedm set sedmdesát dva korun českých) včetně příslušné sazby DPH.
2. Smluvní strany jsou si vědomy povinnosti úpravy výše sjednané kupní ceny pro případ, že do data splatnosti kupní ceny dojde ke změně příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty a dojde tím ke změně sazby DPH. Budoucí prodávající se zavazuje v případě takové změny zvýšit či snížit kupní cenu jako důsledek změny sazby DPH, o čemž bude budoucího kupujícího informovat a tento je povinen takto navýšenou kupní cenu bez zbytečného odkladu doplatit. V případě snížení celkové kupní ceny v důsledku změny sazby DPH do dne splatnosti kupní ceny se budoucí prodávající zavazuje uhrazený přeplatek kupní ceny vzniklý v důsledku změny daňových předpisů bez zbytečného odkladu vrátit budoucímu kupujícímu.
3. Kupní cena byla dohodnuta účastníky této smlouvy na základě standardního vybavení předmětné jednotky a stanovení standardního zařízení předmětné jednotky dle přílohy č. 2 této smlouvy. Položky, které nejsou součástí standardů dle přílohy č. 2 této smlouvy, nejsou zahrnuty v kupní ceně za předmět prodeje, a budoucí kupující je hradí budoucímu prodávajícímu zvlášť.
4. Dohodnutá kupní cena bude hrazena budoucím kupujícím dle dohody smluvních stran následovně:
  - a) **zálohu na kupní cenu ve výši 100.000,- Kč** budoucí kupující uhradí do 10 dnů po podpisu této smlouvy před podpisem této smlouvy;
  - b) **část kupní ceny ve výši .....,- Kč** včetně příslušné sazby DPH se budoucí kupující zavazuje uhradit **do 23.12.2017** ;
  - c) **zbývající část kupní ceny ve výši .....,- Kč** včetně příslušné sazby DPH se budoucí kupující zavazuje uhradit nejpozději do 30- ti kalendářních dnů po dokončení předmětné jednotky (s přihlédnutím ke standardnímu vybavení předmětné jednotky a k jejím úpravám dle č. V. odst.1 této smlouvy) a poté co na její užívání bude vydán kolaudační souhlas vč. společných prostor bytového domu, ve kterém se tato jednotka nachází. Kolaudační souhlas se zavazuje budoucí prodávající budoucímu kupujícímu zaslat jako přílohu výzvy k úhradě, kterou odešle budoucí prodávající na emailovou adresu budoucího kupujícího uvedenou v záhlaví této smlouvy.  
Budoucí kupující bere na vědomí, že je povinen uhradit celou sjednanou kupní cenu před podpisem smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a že budoucí prodávající není povinen s budoucím kupujícím uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví jednotky, pokud nebude budoucím kupujícím uhrazena celá sjednaná kupní cena.
5. Daňový doklad bude vystaven budoucím prodávajícím na základě uzavřené smlouvy o úplatném převodu vlastnictví jednotky a po předání předmětu budoucího prodeje budoucímu kupujícímu do užívání. Budoucí kupující podpisem této smlouvy souhlasí s tím,

že všechny jím poskytnuté finanční prostředky budou použity pro potřeby výstavby předmětu prodeje a k úhradě souvisejících nákladů.

6. Podkladem pro zaplacení kupní ceny je tato smlouva.
7. Budoucí kupující je povinen hradit zálohu na kupní cenu a doplatek kupní ceny na účet budoucího prodávajícího vedený u ČS, a.s. č.ú.: 6379242/0800 pod v.s....., pokud se s budoucím prodávajícím nedohodne jinak.

#### IV. Sankce za neplnění povinností

1. Pro případ prodlení budoucího kupujícího s úhradou jednotlivých částí kupní ceny v souladu s čl. III. odst. 4 této smlouvy o více než 15 dní od termínů stanovených v čl. III. odst. 4. této smlouvy, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a budoucí kupující se pro tento případ zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 250.000,-Kč. Odstoupením budoucího prodávajícího zůstává jeho právo na úhradu smluvní pokuty nedotčeno. Budoucí prodávající je oprávněn započíst si svou pohledávku vzniklou z titulu smluvní pokuty ve výši 250.000,- Kč oproti složeným částkám na kupní cenu, s čímž budoucí kupující výslovně souhlasí. Uhrazení dohodnuté smluvní pokuty nemá vliv na povinnost náhrady způsobené škody. Je proto možný souběh úhrady smluvní pokuty i vzniklé škody.
2. V případě, že budoucí prodávající využije svého práva odstoupit od této smlouvy, zavazuje se peněžní plnění poskytnuté budoucím kupujícím za účelem úhrady kupní ceny budoucímu kupujícímu po odečtení započtené smluvní pokuty ve výši 250.000,- Kč vrátit do 30 kalendářních dnů ode dne odeslání oznámení o odstoupení od této smlouvy budoucímu kupujícímu.
3. Za nesplnění povinností budoucího kupujícího dle čl. III odst. 4 této smlouvy ve stanovených lhůtách, má budoucí prodávající právo požadovat uhrazení úroku z prodlení ve výši 0,01 % z celkové dlužné částky za každý den prodlení.
4. V případě, že nedojde z jakýchkoliv důvodů na straně budoucího kupujícího k podpisu smlouvy o úplatném převodu vlastnictví bytové jednotky v termínech dohodnutých touto smlouvou, ačkoliv budoucí prodávající splnil všechny podmínky dle této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že případný cenový rozdíl spočívající v navýšení zákonné sazby DPH jde k tíži budoucího kupujícího, s čímž obě strany souhlasí.
5. V případě, že budoucí prodávající nesplní svůj závazek k předání předmětu budoucího prodeje dle čl. VI. odst. 3 této smlouvy, má budoucí kupující právo požadovat smluvní pokutu ve výši 0,01 % z uhrazené částky na kupní cenu včetně DPH za každý den prodlení. V případě, že prodlení budoucího prodávajícího podle tohoto odstavce přesáhne 45 kalendářních dnů, je budoucí kupující oprávněn od smlouvy odstoupit. Budoucí prodávající je povinen budoucímu kupujícímu vrátit složenou část kupní ceny do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy mu bude doručeno oznámení budoucího kupujícího o odstoupení od této smlouvy učiněné v souladu s tímto odstavcem. Ujednání o smluvní pokutě nevylučuje právo budoucího kupujícího domáhat se náhrady škody vzniklé porušením povinností budoucího prodávajícího, jejíž splnění je zajištěno smluvní pokutou.
6. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy adresátovi. V pochybnostech se má za to, že odstoupení bylo doručeno desátým dnem ode dne jeho prokazatelného odeslání. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší. Oznámení o odstoupení se doručuje doporučeně poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo osobně.
7. Odpovědnost smluvních stran za částečné nebo úplné neplnění smluvních povinností je vyloučena jestliže se tak stalo v důsledku vyšší moci, tj. v důsledku objektivních, nepředvídatelných a neodvratitelných okolností nebo v důsledku zásahu úředních míst,

kteří znemožní některé ze stran splnění povinností vyplývajících z této smlouvy. Za vyšší moc se považuje např. živelná pohroma, výluky, stávky, klimatické podmínky, apod. Jakmile účinky shora uvedených překážek pominou, jsou strany povinny splnit závazky vyplývající z této smlouvy a všechny lhůty a termíny plnění se prodlužují o dobu působení překážek.

#### **V. Klientské změny**

Budoucí kupující se zavazuje, že ve lhůtách vymezených pro klientské změny (jejich termíny obdrží po uhrazení poplatku za kl. změny vstoupí do jednání s budoucím prodávajícím o provedení klientských změn, pokud o ně kupující požádá. Cena klientských změn bude účtována nad rámec kupní ceny uvedené v čl. III odst. 1 této smlouvy a budoucí kupující se zavazuje cenu klientských změn zaplatit. Smluvní strany se dohodly na poplatku spojeném s realizací klientských změn ve výši 2.000,- Kč až 10.000,- Kč, který bude v případě jejich nerealizování z jakéhokoliv důvodu sloužit na pokrytí nákladů budoucího prodávajícího spojených s jejich přípravou a nebude budoucímu kupujícímu vrácen, s čímž budoucí kupující podpisem této smlouvy výslovně souhlasí.

#### **VI. Ostatní ujednání**

1. Na budoucího kupujícího přejdou vlastnická a spoluvlastnická práva k předmětu budoucího prodeje vymezenému v čl. II této smlouvy ke dni podání návrhu na zápis vlastnického práva dle uzavřené smlouvy o úplatném převodu vlastnictví jednotky.
2. Budoucí prodávající se zavazuje doručit příslušnému katastrálnímu úřadu potřebný počet vyhotovení smlouvy o úplatném převodu vlastnictví jednotky za účelem zápisu vlastnického práva k předmětu budoucího prodeje do katastru nemovitostí nejpozději do 15 dnů ode dne provedení vkladu věcných břemen uvedených v čl. I odst. 5 této smlouvy. nejpozději však do 4 měsíců ode dne uzavření smlouvy o úplatném převodu vlastnictví jednotky a zároveň připsání celkové kupní ceny za předmět budoucího prodeje na výše specifikovaný účet budoucího prodávajícího.
3. Nebezpečí škody na předmětu budoucího prodeje přechází na budoucího kupujícího dnem jeho předání a převzetí do užívání budoucímu kupujícímu. Předání a převzetí proběhne na základě sepsání písemného předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami, ve kterém budou uvedeny případné vady a nedodělky nebránící užívání předmětu budoucího prodeje podstatným způsobem. Budoucí prodávající se zavazuje předat budoucímu kupujícímu předmět budoucího prodeje nejpozději do 15-ti pracovních dnů ode dne, kdy bude mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím uzavřena smlouva o úplatném převodu vlastnictví jednotky a zároveň bude budoucím kupujícím uhrazena budoucímu prodávajícímu sjednaná celková kupní cena dle článku III.odst. 4 této smlouvy v celém rozsahu.
4. Budoucí prodávající není v prodlení s předáním předmětu budoucího prodeje, jestliže budoucí kupující odmítne převzít předmět prodeje, který nevykazuje vady a nedodělky bránící užívání podstatným způsobem a/nebo se budoucí kupující nedostaví ve stanoveném termínu k předání a převzetí předmětu budoucího prodeje. Budoucí kupující se zavazuje převzít předmět budoucího prodeje do užívání i v případě, že tento bude vykazovat vady a nedodělky nebránící jeho užívání podstatným způsobem.
5. Budoucí kupující bere na vědomí, že přes sklepní kóji uvedenou v čl. II. odst. 1 této smlouvy může procházet technologie budovy (VZT, kanalizace, vodovod, rozvody ÚT, rozvody elektroinstalací, příp. jiné), která může snižovat světlost výšku sklepní kóje a s tímto souhlasí.
6. Závazky podle této smlouvy přecházejí i na eventuální právní nástupce smluvních stran.
7. Budoucí prodávající poskytuje na stavební část jednotky tvořící předmět této smlouvy budoucímu kupujícímu záruku za jakost v trvání 36 měsíců, na zařizovací předměty a na



technologické zařízení v délce 24 měsíců, běh záruční doby se počítá ode dne předání předmětu smlouvy.

8. V případě, že je na zařizovací předměty a technologická zařízení vystaven záruční list výrobce, řídí se záruka podmínkami a lhůtami v něm stanovenými. Zařizovací předměty a technologickými zařízeními jsou zejména vana, umyvadlo, vodovodní baterie, sifon, termostatické hlavice, koncové prvky elektroinstalace (vypínače a zásuvky 220 V), koncové prvky vodoinstalace, topenářské prvky, domácí telefon, kování a zámky dveří, dveřní křídla a obložkové zárubně, svítidla a světelné zdroje, ventilátory, podlahové krytiny, pokud jsou předmětem dodávky stavební části předmětné bytové jednotky. Vzhledem k tomu, že budoucí kupující dle zákona č. 89/2012 Sb. nabývá rovněž spoluvlastnický podíl na společných částech domu, poskytuje budoucí prodávající budoucímu kupujícímu na stavební část domu, ve kterém se jednotka nachází, záruku za jakost v trvání 36 měsíců a na zařizovací předměty a technologická zařízení ve společných částech domu záruku v délce 24 měsíců. Běh záruční doby se počítá ode dne předání první bytové jednotky v domě. V případě, že je na zařizovací předměty a technologická zařízení ve společných prostorách vystaven záruční list výrobce, řídí se záruka podmínkami a lhůtami v něm stanovenými.
9. Práva z vadného plnění je budoucí kupující povinen uplatnit v místě sídla budoucího prodávajícího bez zbytečného odkladu po jejich zjištění. V reklamaci budou vady popsány a bude budoucímu prodávajícímu sděleno, jak se projevují. Budoucí prodávající započne s odstraňováním vad bez zbytečného odkladu od doručení reklamace a takto reklamovanou vadu je povinen odstranit nejpozději do 30 dnů ode dne doručení reklamace. Pokud povaha reklamované vady vyžaduje k odstranění závady dobu delší, dohodly se smluvní strany, že se může jejich dohodou prodloužit, pokud se strany nedohodnou jinak. Důvodem k prodloužení doby reklamace mohou být pouze nevhodné (meteorologické) klimatické podmínky nebo nezajištění přístupu do místa reklamované vady ze strany budoucího kupujícího, delší dodací lhůta, atd. Budoucí kupující bude povinen poskytnout budoucímu prodávajícímu nezbytnou součinnost při provádění opravy na základě reklamace, zejména přístupem do předmětné jednotky v dohodnutou dobu. Budoucí kupující má v důsledku vadného plnění (v závislosti na tom, zda je vadné plnění podstatným či nepodstatným porušením smlouvy) nároky dle zákona č. 89/2012 Sb.  
Záruka za jakost se nebude vztahovat na poškození způsobené mechanickým poškozením (např. pádem, vrypem, páčením, nadměrným tlakem apod.), chemickým poškozením (např. nevhodně použitým čističem, poleptáním kyselinou, politím ředidlem, acetonem, lihem apod.), neodborným zacházením, zanedbáním údržby nebo oprav, k jejichž provedení je povinen budoucí kupující nebo na poškození vzniklé působením vyšší moci.
10. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za provedení vkladu do katastru nemovitostí uhradí budoucí kupující. Daň z nabytí nemovitostí se hradí v souladu s platnými právními normami.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Budoucí kupující bere na vědomí, že ke dni podpisu této smlouvy není možná přesná specifikace a vymezení předmětu budoucího prodeje. Jedná se zejména o označení domu číslem popisným, číslem orientačním, či pozemků, které budou případně převáděny spolu s předmětnou jednotkou či zatížení společných částí domu a pozemků věcnými břemeny, tj. např. vedení kabelové televize, kanalizace, vody, vedení NN, VN, veřejného osvětlení, horkovodu, plynu atd. Budoucí prodávající se zavazuje v konečném znění textu smlouvy o úplatném převodu vlastnictví předmětné jednotky doplnit takové údaje a učinit takové úpravy, které budou v souladu se skutečným stavem v době uzavření smlouvy o úplatném převodu vlastnictví jednotky a budoucí kupující

je povinen takové úpravy respektovat. Uvedené změny nejsou důvodem pro odmítnutí podpisu smlouvy o úplatném převodu vlastnictví jednotky k předmětu budoucího převodu dle této smlouvy.

2. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky na základě dohody smluvních stran.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu, jeden stejnopis je pro financující banku.
4. Pro případ vzájemného doručování si strany sjednaly, že doporučená zásilka odeslaná poštou druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud písemně není sdělena adresa jiná, je adresátovi zásilky v případě nevyzvednutí zásilky, doručena desátým dnem od uložení zásilky u příslušné pošty a v případě odepření převzetí zásilky adresátem, dnem tohoto odepření.
5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu oběma smluvními stranami.
6. Jestliže se po nabytí účinnosti této smlouvy ukáže kterékoli její ustanovení jako neplatné ve smyslu platné právní úpravy, nepozbývá tím platnosti tato smlouva jako celek, ostatní ustanovení této smlouvy zůstávají nedotčena a neplatné ustanovení se nahradí dodatkem k této smlouvě, jinak příslušným ustanovením obecně závazného právního předpisu a nebude-li takového ustanovení, pak úpravou obvyklou v obdobných majetkových vztazích.

7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné, vážné, svobodné a omylu prosté vůle. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Příloha č. 1: grafické znázornění předmětu budoucího převodu ve stavební projektové dokumentaci (kótováno zdivo bez povrchových úprav)

Příloha č. 2 : stanovení standardu vybavení a zařízení předmětné jednotky

Příloha č. 3 : grafické znázornění celkové situace objektů

Příloha č. 4: plná moc

V Brně dne

-----  
*za budoucího prodávajícího*  
IMOS development, otevřený podílový fond  
MVDr. Hana Vyplelová, na základě plné moci

-----  
*budoucí kupující*