

POUPĚTOVÁ

POUPĚ

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

®

EUFI Holding a.s.

a

[JMÉNO PŘÍJMENÍ]

Rezervační smlouva č. [●]

byt + garážové stání – budova C1

Advokátní kancelář Poupětová/Poupě s.r.o., Konviktská 24, Praha 1, 110 00, Česká republika
IČ: 27639215, DIČ: CZ 27639215, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 120757

telefonní číslo: (+420) 224 22 80 09, faxové číslo: (+420) 224 23 73 63
e-mail: poupe@poupe.cz, web: <http://www.poupe.cz>

1. EUFI Holding a.s.

IČ: 289 55 749

se sídlem U Chýně 1130, 253 01 Hostivice

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B. vložka č. 15581

zastoupená na základě plné moci [jméno příjmení]

dále jen ***budoucí prodávající***

a

2. [jméno příjmení]

datum narození: [datum narození], rodné číslo: [rodné číslo]

trvalé bydliště: [trvalé bydliště]

e-mailová adresa: [e-mail]

tel.: [telefon]

dále jen ***budoucí kupující*** – pro účely této smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla rodu mužského, také když smluvní stranou je více osob nebo jedna osoba rodu ženského),

budoucí kupující a budoucí prodávající společně dále rovněž jen jako „***smluvní strany***“ nebo „***účastníci smlouvy***“,

uzavírají podle ustanovení § 1746 a násl. a § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „Občanský zákoník“, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o rezervaci nemovitosti

I.

Prohlášení budoucího prodávajícího

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je na základě stavebního povolení, Sp.zn.: S-SÚ-23884/17-Šan, čj. 05744/17/SÚ ze dne 05.06.2018, které nabylo právní moci dne 23.07.2018, ve znění rozhodnutí – změna stavby před dokončením, sp.zn. S-SÚ-10502/19-Šan, č.j.: 11962/19/SÚ ze dne 11.7.2019 vydaného Městským úřadem v Hostivici, jako příslušným stavebním úřadem, stavebníkem a vlastníkem mimo jiné budovy dosud bez čp. s rozestavěnými jednotkami, pracovně označené jako bytový dům C1 (dále rovněž jen „bytový dům C1“ nebo „dům C1“), která je součástí pozemku **parc.č. st. 1541** (dále jen jako „**Pozemek**“), zapsaného na listu vlastnictví č. 4258 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice.

Budoucí prodávající se zavazuje podat **do 30.06.2020** žádost o kolaudační souhlas, který bude dokladem o povoleném užívání stavby – bytového domu C1, včetně jednotek, které se budou v něm nacházet.

2. Budoucí prodávající tímto prohlašuje, že je vlastníkem těchto nemovitostí, příp. jejich částí či spoluvlastnických podílů, v katastrální území Litovice, obec a část obce Hostivice:

- a) rozestavěné jednotky č. [číslo jednotky], která je vymezena v Pozemku, jehož součástí je budova s rozestavěnými jednotkami dosud bez čp., když tato jednotka zahrnuje byt v [číslo podlaží] nadzemním podlaží bytového domu C1 a podíl na společných částech nemovité věci v rozsahu [čítatel]/38284,
- b) rozestavěné jednotky č. [číslo jednotky], která je vymezena v Pozemku, jehož součástí je budova s rozestavěnými jednotkami dosud bez čp., když tato jednotka zahrnuje nebytový prostor – garáž v [číslo podlaží] podzemním podlaží bytového domu C1 a podíl na společných částech nemovité věci v rozsahu [čítatel]/38284,
- c) pozemku **parc. č. st. 1436** o výměře 97 m², v k.ú. Litovice, na kterém se nachází vjezdová rampa umožňující příjezd do garáží, dále jen „Rampa“.

Situační náčrt bytového domu C1 tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

3. **Rozestavěná jednotka č. [číslo jednotky]**, která je podle Občanského zákoníku vymezena v Pozemku (pracovně označená jako C1/[podlaží]/[jednotka]), a bude zahrnovat **byt** ve [číslo podlaží] nadzemním podlaží budovy – domu C1, po výstupu po schodišti [umístění] byt zprava, a **spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci** v rozsahu [čítatel]/38284, rozestavěná jednotka je zapsaná na listu vlastnictví č. 4259 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice.

Způsob využití: rozestavěná jednotka (byt)

části bytu:

chodba	[plocha] m ²
koupelna + WC	[plocha] m ²
obývací pokoj s kuchyňským koutem	[plocha] m ²

nosné a nenosné konstrukce započtené do plochy bytu podle § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.	[plocha] m ²
instalační šachta	[plocha] m ²

celkem podlahová plocha bytu v jednotce (tolerance 5%)	[plocha] m ²
--	-------------------------

Společnou částí budovy (bytového domu C1) ve výlučném užívání vlastníka jednotky je [terasa/balkón] o výměře [plocha] m², jejíž/jehož plocha se nezapočítává do plochy jednotky.

Podlahovou plochou bytové jednotky se rozumí čistá podlahová plocha bez ohledu na výšku stropu. Do podlahové plochy se nezapočítává plocha balkónu, terasy, ani zahrady. Podlahová plocha je stanovena v souladu s vládním nařízením č. 366/2013 Sb. V případě odchylky podlahové plochy mimo povolenou toleranci, bude poměrně upravena kupní cena bytové jednotky.

Vybavení bytu

- | | |
|--|-----|
| a) měření a regulace | 1ks |
| b) WC keramické závěsné | 1ks |
| c) umyvadlo keramické vč. stojánkové baterie | 1ks |
| d) vana a vanová baterie | 1ks |
| e) obklady a dlažby v koupelně a WC | |

Jednotka zahrnuje dále:

- podlahové krytiny (plovoucí podlaha v místnostech, keramická dlažba v koupelně a na chodbě)
- nenosné příčky
- vnitřní dveře nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří příslušející k bytu
- vnitřní elektrické silnoproudé a slaboproudé rozvody, vnitřní rozvody teplé i studené vody, vnitřní kanalizace, vnitřní rozvody vytápění a k nim připojené instalační předměty

Jednotka je ohraničena vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.

Situační náčrt této jednotky tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

(dále rovněž jen „**Bytová jednotka**“).

4. **Rozestavěná jednotka č. [číslo jednotky]** je vymezena podle Občanského zákoníku v Pozemku a nachází se v [podlaží]. podzemním podlaží domu C1, podíl na společných částech nemovitě věci náležející k nebytové jednotce ve výši 7211/38284, rozestavěná jednotka je zapsaná na listu vlastnictví č. 4259 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice,

Způsob využití: rozestavěná jednotka (garáž)

celkem plocha garáže

721,1 m²

Vybavení jednotky:

- bez vybavení

Jednotka je ohraničena vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících garáž.

Situační náčrt této jednotky tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

(dále rovněž jen „**nebytová jednotka – garáž**“).

II. Předmět smlouvy

1. Budoucí prodávající se zavazuje rezervovat budoucímu kupujícímu za podmínek dohodnutých touto smlouvou následující nemovitosti nacházející se v katastrálním území Litovice, obec a část obce Hostivice:

- a) **bytovou jednotku** vymezenou v článku I. odst. 3. této smlouvy,
- b) **spoluvlastnický podíl na jednotce – garáži** vymezené v článku I. odst. 4 této smlouvy, stanovený v závislosti na celkovém počtu parkovacích stání a skladovacích kójí v jednotce (garáži), se kterým je spojeno:
- b.1. právo výlučného užívání garážového stání č. [●],
 - b.2. právo výlučného užívání skladovací kóje č. [●],
- když umístění a výměra garážového stání č. [●] a skladovací kóje č. [●] jsou uvedeny v situačním nákrese nebytové jednotky – garáže, který tvoří č. 3 této smlouvy,
- c) **spoluvlastnický podíl o velikosti [podíl] na Rampě** (užívané vlastníky garážových stání v budovách B1, B2, C1 C2) stanovený v závislosti na celkovém počtu parkovacích stání v garážových nebytových jednotkách v budovách C1 a C2;

nemovitosti, resp. podíly, uvedené shora v tomto odstavci článku II. smlouvy pod písm. a), b), c) jsou dále společně označeny také jen „**Nemovitosti**“ nebo „**Předmět převodu**“.

2. Budoucí prodávající konstatuje, že Nemovitosti, některé z nich nebo jejich části, budou, respektive již jsou, zatíženy:

- zástavním právem k zajištění pohledávek zástavního věřitele vůči budoucímu prodávajícímu dle smlouvy ořízení zástavního práva k nemovitostem jakož i souvisejícími zatíženími zapsanými v katastru nemovitostí, zejména závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, zákaz zcizení a zatížení (dále rovněž jen „zástavní právo“), když budoucí prodávající předloží budoucímu kupujícímu před podpisem smlouvy o budoucí kupní smlouvě doklad vystavený zástavním věřitelem, kterým se tento vzdává tohoto zástavního práva/za předpokladu, že jsou Nemovitosti zatíženy tímto zástavním právem/,

- věcnými břemeny vedení infrastruktury (a to výslovně cesty, stezky a průjezdu) sloužícími k užívání /výstavbě/ pozemků a bytových domů tvořících „bytový soubor Hostivice-Jih“ vymezený v územním rozhodnutí Městského úřadu v Hostivici, Stavebního úřadu, S.z. S-SÚ-4790/06-Chr, č.j. SÚ-4790/6/06-Chr, územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 16.4.2007, právní moc dne 7.5.2007 (dále jen „bytový soubor Hostivice-jih“), nebo jednotek, které se na těchto pozemcích a v těchto bytových domech nacházejí, či budou nacházet, věcnými břemeny vedení inženýrských sítí (včetně sítí elektronických komunikací a veřejné komunikační sítě), jakož i práva zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku potřebné obslužné zařízení, a práva provádět na síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, když rozsah věcných břemen uvedených shora může být v kupní smlouvě vymezen blíže odkazem na příslušný geometrický plán, pokud je nutné jeho vyhotovení pro vklad příslušného věcného břemene do katastru nemovitostí, jakož i případnými dalšími právními zatíženími, jež jsou zapsána ke dni uzavření této smlouvy v katastru nemovitostí, vše v k.ú. Litovice, obec a část obce Hostivice.

Budoucí kupující bere shora uvedené skutečnosti na vědomí.

3. Budoucí prodávající je oprávněn zřídit k tíži Bytového domu C1, jakož i Nemovitostí, které jsou Předmětem převodu dle kupní smlouvy, věcná břemena/služebnosti a další omezení, se kterými budou spojena odpovídající práva správců sítí a dalších subjektů poskytujících energie a služby dodávané do bytových domů a jednotek, jež jsou součástí „bytového souboru Hostivice – jih“, jakož i zřídit zatížení a omezení Nemovitostí a Bytového domu C1 potřebná pro výstavbu, připojení k inženýrským sítím, přístup/příjezd a obvyklé užívání všech bytových domů a jednotek, které jsou součástí „bytového souboru Hostivice – Jih“.

III.

Budoucí kupní smlouva

1. Budoucí kupující se zavazuje uzavřít nejpozději do [datum] Smlouvu o budoucí kupní smlouvě, jejímž předmětem bude budoucí převod Nemovitostí do výlučného vlastnictví budoucího kupujícího.

Kupní cena Nemovitostí bude činit celkem [částka],- Kč (slovy: [částka slovy] korun českých) vč. DPH, dále jen „kupní cena“.

Daň z přidané hodnoty zahrnutá v kupní ceně je stanovena v souladu se sazbou daně účinnou ke dni podpisu této smlouvy; v případě, že ke dni uskutečnění zdanitelného plnění dojde ke zvýšení sazby daně z přidané hodnoty, bude kupní cena podle této smlouvy zvýšena o částku odpovídající rozdílu mezi daní z přidané hodnoty zahrnutou v kupní ceně a daní z přidané hodnoty stanovenou dle aktuálního znění zákona o dani z přidané hodnoty.

2. Smluvní strany konstatují, že ke dni podpisu Smlouvy o budoucím převodu Nemovitostí, a za podmínek uvedených dále rovněž ke dni podpisu kupní smlouvy o převodu Nemovitostí, jsou/budou Nemovitosti zatíženy věcnými břemeny a „zástavní právem“, viz článek II. odst. 2 této smlouvy.

Smluvní strany dále sjednávají, že ke dni podpisu Smlouvy o budoucí kupní smlouvě a ke dni podpisu kupní smlouvy nebudou na Nemovitostech váznout žádné dluhy, věcná břemena, zástavní či podzástavní práva, není a nebude zřízeno předkupní právo ani nájemní právo, ani nebudou existovat žádné jiné právní vady, s výjimkou:

- a) věcných břemen uvedených v čl. II. odst. 2 této smlouvy,
- b) „zástavního práva“ uvedeného v čl. II. odst. 2 této smlouvy, s tím, že budoucí prodávající se zavazuje, že před podpisem Smlouvy o budoucí kupní smlouvě předloží budoucímu kupujícímu potvrzení o vzdání se „zástavního práva“ vystaveného zástavním věřitelem, a dále se budoucí prodávající zavazuje, že bude návrh na vklad zániku tohoto práva do katastru nemovitostí (tj. výmaz tohoto zástavního práva) podán na příslušný katastrální úřad před podpisem smlouvy o budoucí kupní smlouvě (tuto skutečnost doloží budoucí prodávající návrhem na vklad zániku tohoto zástavního práva opatřeným razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu)/za předpokladu, že jsou Nemovitosti zatíženy tímto zástavním právem/,
- c) případného zástavního práva zřízeného budoucím prodávajícím ve prospěch hypoteční banky, která by budoucímu kupujícímu poskytovala úvěr za účelem financování úhrady kupní ceny (či její části) na koupi Nemovitostí, jakož i souvisejících zatížení zapsaných

v katastru nemovitostí, zejména závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, zákaz zcizení a zatížení,

- d) nájemního práva společnosti Prometheus, energetické služby, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IČ: 63072599 Praha 4, U Plynárny 500, PSČ 140 00, ke společné části bytového domu C1, ve které je umístěno technologické zařízení pro výrobu a dodávku tepelné energie – plynová nízkotlaká teplovodní kotelna a bojlerovny, na základě smlouvy o dodávce a odběru tepelné energie. Nájemní právo není zapsáno v katastru nemovitostí,
- e) případných zatížení, která by vznikla v důsledku jednání či opomenutí budoucího kupujícího.

3. Smlouva o budoucím prodeji Nemovitostí bude uzavřena nejpozději ve lhůtě uvedené v čl. III. odst. 1, za podmínky úplné úhrady rezervační zálohy budoucím kupujícím dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy a při splnění dalších podmínek uvedených v tomto článku smlouvy.

Konečná Kupní smlouva o převodu Nemovitostí do výlučného vlastnictví budoucího kupujícího bude uzavřena nejpozději do 60 (šedesáti) pracovních dnů ode dne přidělení čísla popisného dosud rozestavěnému bytovému domu C1, když tomuto rozhodnutí bude předcházet vydání kolaudačního souhlasu, za současného splnění těchto podmínek:

- vydání kolaudačního souhlasu ke stavbě bytového domu C1, který je součástí Pozemku,
- úhrada celé kupní ceny za úplatný převod Nemovitostí budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu.

4. Budoucí kupující uzavře Smlouvu o budoucí kupní smlouvě na základě výzvy, kterou mu zašle Budoucí prodávající (vzorové vyhotovení Budoucí kupní smlouvy obsahující základní smluvní podmínky – viz. webová prezentace budoucího prodávajícího na adrese: adrese <http://www.eufi.cz>). Budoucí kupující je povinen uzavřít Smlouvu o budoucí kupní smlouvě ve lhůtě 3 (tří) dnů od doručení této výzvy. Pro doručení výzvy platí ustanovení čl. V. odst. 9. této smlouvy. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě, že Budoucí prodávající neučiní včasnou výzvu k uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě popsanou shora, povinnost Budoucího kupujícího uzavřít Smlouvu o budoucí kupní smlouvě trvá.

Smluvní strany sjednávají stejné podmínky, jaké sjednaly pro uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě, rovněž pro postup uzavření kupní smlouvy o převodu Nemovitostí do vlastnictví budoucího kupujícího (uzavírané mezi budoucím prodávajícím na straně prodávajícího a budoucím kupujícím na straně kupujícího).

Budoucí kupující bere na vědomí, že podle § 1 odst. 1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. dani z nabytí nemovitých věcí je budoucí kupující jako nabyvatel. Zároveň budoucí kupující bere na vědomí, že podle § 7 zákonného opatření je po dobu 5 let od kolaudace první nabytí bytové jednotky od daně z nabytí osvobozeno.

Budoucí kupující bere dále na vědomí, že údaje ohledně Předmětu převodu mohou být v budoucnu v návaznosti na probíhající výstavbu upraveny.

(Dále rovněž jen „Smlouva o budoucí kupní smlouvě“ nebo „Budoucí kupní smlouva“ a kupní smlouva, k jejímuž uzavření má dojít dle „Smlouvy o budoucí kupní smlouvě“ dále jen „Kupní smlouva“).

IV.

Rezervační záloha

1. Budoucí kupující uhradí budoucímu prodávajícímu rezervační zálohu ve výši 10 % (deset procent) z celkové kupní ceny nemovitostí, která je uvedena v čl. III odst. 1 této smlouvy, tedy částku ve výši [●],- Kč (slovy: [●] korun českých) ve prospěch účtu **1014740119/6100** pod variabilním symbolem [●], a to nejpozději do 10 (deseti) dnů od podpisu rezervační smlouvy.

2. V případě, že bude uzavřena mezi budoucím kupujícím a budoucím prodávajícím kupní smlouva, bude rezervační záloha započtena na celkovou kupní cenu Nemovitostí.

3. V případě, že nedojde k uzavření Kupní smlouvy k Nemovitostem z důvodů na straně budoucího prodávajícího, zavazuje se budoucí prodávající vrátit rezervační zálohu v plné výši budoucímu kupujícímu.

V.

Ostatní ujednání

1. Budoucí prodávající se za podmínky zaplacení rezervačního poplatku dle článku IV. této smlouvy zavazuje nenabízet po dobu uvedenou v čl. III. této smlouvy, ve které je Budoucí kupující povinen k uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, Nemovitosti k prodeji osobám odlišným od budoucího kupujícího.

2. Budoucí prodávající je oprávněn, za podmínky, že nedojde k uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, počínaje dnem následujícím po dni, v němž uplyne lhůta k uzavření Budoucí kupní smlouvy, nabízet předmět budoucího převodu ke koupi osobám odlišným od budoucího kupujícího a převést předmět budoucího převodu do vlastnictví třetí osoby/osob odlišných od budoucího kupujícího.

3. V případě, že budoucí kupující poruší svoji povinnost k uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě nebo Kupní smlouvy nebo svou povinnost k úhradě rezervační zálohy, zavazuje se zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10% z celkové kupní ceny nemovitostí, která je uvedena v čl. III odst. 1 této smlouvy, tedy částku ve výši [●],- Kč (slovy: [●] korun českých). Budoucí prodávající je oprávněn započíst rezervační zálohu zaplacenou budoucím kupujícím podle čl. IV. této smlouvy vůči svému nároku na smluvní pokutu. Budoucí prodávající má vedle takto sjednané smluvní pokuty rovněž právo na náhradu škody, která mu tímto porušením povinnosti ze strany budoucího kupujícího vznikla a dále má pro tento případ rovněž právo od této smlouvy odstoupit.

4. Budoucí prodávající nabízí, za účelem sjednání úvěru u hypoteční banky k financování kupní ceny, budoucímu kupujícímu využití služeb finančních poradců spolupracujících s budoucím prodávajícím (dále také jen „doporučený finanční poradce“).

Pokud hypoteční banka prokazatelně odmítne s budoucím kupujícím uzavřít smlouvu o poskytnutí hypotéčního úvěru týkající se financování koupě nemovitostí, a to přesto, že budoucí kupující poskytne bance veškerou požadovanou součinnost (což budoucí kupující prokáže listinnými důkazy, zejména prohlášením hypoteční banky potvrzující tuto skutečnost), a přesto, že jeho

požadavek na poskytnutí úvěru nebude zjevně nepřiměřený jeho finančním možnostem, má budoucí kupující právo zrušit tuto smlouvu zaplacením finanční částky následovně:

- A) zrušit závazky z této smlouvy zaplacením odstupného ve výši 150.000 Kč (slovy: jedno sto padesát tisíc korun českých), nebo
- B) v případě, že budoucí kupující využil služeb doporučeného finančního poradce, zrušit závazky z této smlouvy zaplacením odstupného ve výši 37.000,- Kč (slovy: třicet sedm tisíc korun českých). Služby doporučeného finančního poradce lze využít i poté, co došlo k odmítnutí poskytnutí hypotečního úvěru bankou zvolenou budoucím kupujícím.

Budoucí kupující má právo uplatnit zrušení závazků z této smlouvy zaplacením odstupného dle tohoto odstavce této smlouvy i v případě, že již uhradil rezervační poplatek nebo jiné peněžité plnění dle této smlouvy.

Budoucí kupující je povinen oznámit zrušení závazků z této smlouvy zaplacením odstupného budoucímu prodávajícímu v písemné formě a zároveň je povinen doložit listiny prokazující oprávněnost jeho postupu.

Účinky zrušení závazků z této smlouvy nastávají vždy úplným zaplacením odstupného za současného písemného oznámení budoucího kupujícího budoucímu prodávajícímu, ze kterého bude zřejmé, zda se jedná o postup dle odst. 4 písm. A) tohoto článku této smlouvy, nebo o postup dle písm. B) tohoto článku této smlouvy. V případě, že budoucí kupující již uhradil rezervační poplatek nebo jiné peněžité plnění dle této smlouvy, dojde k úhradě odstupného přednostně započtením odstupného (pohledávky budoucího prodávajícího na jeho uhrazení) vůči nároku (pohledávce) budoucího kupujícího na vrácení uhrazeného rezervačního poplatku nebo jiného peněžitého plnění poskytnutého dle této smlouvy budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu. V případě, že již poskytnuté plnění nedostačuje k úhradě odstupného, účinky zrušení závazků z této smlouvy nastanou až úplným zaplacením odstupného. V případě, že již poskytnuté plnění převyšuje výši odstupného, budoucí prodávající tento rozdíl vrátí budoucímu kupujícímu, a to stejným platebním prostředkem, který byl použit budoucím kupujícím pro provedení počáteční transakce, pokud budoucí kupující výslovně neurčí jinak.

5. Pokud smluvní strana poruší svou smluvní povinnost podstatným způsobem ve smyslu ustanovení § 2002 občanského zákoníku, může druhá smluvní strana (tj. ta, která se porušení nedopustila) od této smlouvy bez zbytečného odkladu odstoupit. Za podstatné porušení smluvní povinnosti se považuje rovněž výslovně porušení povinnosti mlčenlivosti dle čl. V. odst. 11 a porušení povinnosti součinnosti dle čl. V. odst. 13 této smlouvy. V případě, že budoucí kupující poruší svoji smluvní povinnost podstatným způsobem, zavazuje se zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu rovnající se výši Rezervační zálohy uvedené v čl. IV. odst. 1 této smlouvy. Budoucí prodávající je oprávněn započíst rezervační zálohu zaplacenou budoucím kupujícím podle čl. IV. této smlouvy vůči svému nároku na smluvní pokutu. Budoucí prodávající má vedle takto sjednané smluvní pokuty rovněž právo na náhradu škody, která mu tímto porušením povinnosti ze strany budoucího kupujícího vznikla.

6. Úhrada nákladů spojených s žádostí o připojení bytové jednotky k přenosové či distribuční soustavě elektrické energie, a s připojením bytové jednotky k přenosové či distribuční soustavě elektrické energie, tj. zejména poplatek za připojení, je službou poskytovanou budoucím prodávajícím budoucímu kupujícímu nad rámec kupní ceny za prodej Nemovitostí, hrazenou budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu ve výši 12.500,- Kč (slovy: dvanáct tisíc pět set korun

českých), vč. DPH, splatnou nejpozději do dne předání bytové jednotky. Budoucí kupující se zavazuje provést převod budoucí smlouvy o odběru dodávky elektřiny pro bytovou jednotku (viz. čl. I. odst. 2. písm. a) této smlouvy) na sebe na straně odběratele nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne předání bytové jednotky, a pokud budoucí kupující tuto svoji povinnost poruší zruší budoucí prodávající takovou smlouvu o odběru dodávky elektřiny pro bytovou jednotku, s čímž účastníci této smlouvy výslovně souhlasí.

Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu (nad rámec kup ceny) do okamžiku předání bytové jednotky administrativní poplatek ve výši 37.000,- Kč (slovy: třicet sedm tisíc korun českých), vč. DPH. Administrativní poplatek představuje paušální finanční náhradu hrazenou budoucím kupujícím za administrativně právní výdaje budoucího prodávajícího vynaložené v souvislosti prodejem bytové jednotky za služby poskytované budoucímu kupujícímu nad rámec kupní ceny za prodej Nemovitostí (podrobnosti k rozsahu služeb zahrnutých v tomto administrativním poplatku viz webová prezentace budoucího prodávajícího na internetové adrese <http://www.eufi.cz>).

7. Pokud se jakékoliv ustanovení této smlouvy stane nebo bude určeno jako neplatné nebo nevynutitelné, pak taková neplatnost nebo nevynutitelnost neovlivní platnost nebo vynutitelnost zbylých ustanovení této smlouvy. V takovém případě se smluvní strany dohodly, že bez zbytečného odkladu nahradí neplatné nebo nevynutitelné ustanovení ustanovením platným a vynutitelným, aby se dosáhlo v maximální možné míře dovolené právními předpisy stejného účinku a výsledku, jaký byl sledován nahrazovaným ustanovením.

8. Budoucí prodávající je oprávněn veškeré své pohledávky vůči budoucímu kupujícímu vyplývající z této smlouvy, tj. mimo jiné i pohledávky na zaplacení smluvních pokut, jednostranně započítat oproti pohledávkám budoucího kupujícího vůči budoucímu prodávajícímu podle této smlouvy. Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli na tom, že budoucí kupující není oprávněn bez písemné dohody s budoucím prodávajícím započítat jakoukoli pohledávku vůči budoucímu kupujícímu oproti jakékoli pohledávce budoucího kupujícího vůči budoucímu prodávajícímu. Budoucí kupující je oprávněn své pohledávky, svá práva a své povinnosti vyplývající z této smlouvy postoupit nebo jinak převést na třetí osobu jen se souhlasem budoucího prodávajícího.

9. Smluvní strany sjednávají, že pro účely této smlouvy se za okamžik doručení zásilky smluvní straně považuje třetí den od odeslání doporučené zásilky na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo třetí den od odeslání zásilky (písemné zprávy) prostřednictvím elektronické pošty na emailovou adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud smluvní strana neoznámí druhé smluvní straně písemným způsobem jinou korespondenční či emailovou adresu. V případě, že smluvní strana nemá v záhlaví smlouvy uvedenu emailovou adresu, platí, že je možné ji obesílat pouze prostřednictvím pošty.

10. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, to vše s tím, že smluvní strany výslovně zcela vylučují, aby na právní vztahy vyplývající z této smlouvy byla aplikována ustanovení § 1748, § 1765, § 1766, § 1788, § 1793, § 1912, § 2050, § 2108 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

11. Smluvní strany dávají svůj výslovný souhlas ve smyslu ustanovení § 13c odst. 1 písm. d) zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných čísel (zákon o evidenci obyvatel) v platném znění, s užitím jejich rodných čísel v této smlouvě, jakož i v dalších případných úkonech souvisejících s

touto smlouvou. Dále budoucí kupující podpisem této smlouvy uděluje budoucímu prodávajícímu souhlas se zpracováním svých osobních údajů, se kterými byl budoucí prodávající seznámen (zejména jméno, příjmení, akademické a vědecké tituly, občanství, adresa bydliště, datum narození, rodné číslo) v rozsahu nutném pro splnění informační povinnosti uložené budoucímu prodávajícímu platnými právními předpisy či nařízeními orgánů státní správy. Smluvní strany jsou povinny zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, které se dozvěděly při plnění této smlouvy nebo v souvislosti s ní, při porušení této povinnosti má poškozená strana právo od této smlouvy odstoupit a požadovat náhradu škody.

12. Budoucí prodávající se jakožto správce osobních údajů, které mu budou na základě této smlouvy budoucím kupujícím poskytnuty, zavazuje, že bude tyto osobní údaje zpracovávat v souladu s právními předpisy, především s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES.

Informace související se zpracováním osobních údajů budoucího kupujícího jsou obsahem Přílohy č. 4, která je nedílnou součástí této smlouvy.

13. Budoucí kupující se zavazuje poskytnout budoucímu prodávajícímu veškerou součinnost potřebnou pro budoucí převod Nemovitostí z budoucího prodávajícího na budoucího kupujícího, a to zejména jednat s budoucím prodávajícím ohledně podmínek budoucí kupní smlouvy a kupní smlouvy o převodu Nemovitostí, a neprodleně reagovat na případné návrhy na změny či doplnění těchto smluv. Budoucí kupující se zavazuje, že nebude nijak mařit převod vlastnického práva k Nemovitostem z budoucího prodávajícího na budoucího kupujícího. V případě financování kupní ceny prostřednictvím úvěru je budoucí kupující povinen poskytnout součinnost zejména předložením požadovaných dokladů a k ostatním úkonům a jednáním nezbytným k jejich vyřízení. Budoucí kupující je povinen bez odkladu písemně sdělit budoucímu prodávajícímu všechny skutečnosti, které mají nebo budou mít rozhodný význam pro uzavření budoucí kupní smlouvy a kupní smlouvy.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. V případě, že je smlouva uzavřena mimo prostory obvyklé k podnikání budoucího prodávajícího, je budoucímu kupujícímu (pokud je dle ustanovení Občanského zákoníku spotřebitelem) přiznáno právo od Smlouvy bez uvedení důvodu odstoupit, a to do 14 (čtrnácti) dnů ode dne následujícího po dni uzavření smlouvy. Pro účely uplatnění práva na odstoupení od smlouvy musí budoucí kupující o svém rozhodnutí odstoupit od smlouvy informovat budoucího prodávajícího formou jednoznačného prohlášení. Za tímto účelem je budoucí kupující oprávněn použít vzorový formulář pro odstoupení od smlouvy, který je umístěn na webových stránkách budoucího prodávajícího na internetové adrese <http://www.eufi.cz>, není to však jeho povinností. Aby byla dodržena lhůta pro odstoupení od smlouvy, postačuje odeslat sdělení o uplatnění práva odstoupit od smlouvy před uplynutím příslušné lhůty. Pokud budoucí kupující odstoupí od smlouvy, budoucí prodávající mu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne, kdy mu došlo oznámení budoucího kupujícího o odstoupení od smlouvy, vrátí všechny platby, které od budoucího kupujícího obdržel. Pro vrácení plateb použije stejný platební prostředek, který byl použit budoucím kupujícím pro provedení počáteční transakce, pokud budoucí kupující výslovně neurčí jinak. V žádném případě tím budoucímu kupujícímu nevzniknou další náklady.

Bližší podrobnosti ohledně odstoupení uvedeného výše, jakož faktické (situační plán bytového souboru Hostivice-Jih a související plán výstavby) a právní (vzorové smluvní dokumenty: zejména smlouva o budoucí kupní smlouvě, kupní smlouva) informace ohledně bytového souboru Hostivice-Jih, jsou uvedeny na webové prezentaci budoucího prodávajícího na adrese: <http://www.eufi.cz>, s nimiž se budoucí kupující seznámil před podpisem této smlouvy.

2. Budoucí kupující výslovně požaduje na budoucím prodávajícím, aby s poskytováním služeb dle smlouvy započal již během lhůty pro odstoupení od smlouvy. Vzhledem k této skutečnosti je budoucí kupující, v případě odstoupení od smlouvy, povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu částku úměrnou rozsahu poskytnutých služeb do doby, kdy budoucí kupující informoval budoucího prodávajícího o odstoupení od smlouvy, a to v porovnání s celkovým rozsahem služeb stanoveným ve smlouvě. V případě, že dojde ke splnění účelu smlouvy před uplynutím lhůty pro odstoupení od smlouvy, nemá budoucí kupující právo od smlouvy odstoupit.

3. Tato smlouva tvoří úplnou dohodu mezi stranami smlouvy ohledně předmětu této smlouvy a nahrazuje veškeré předchozí rozhovory, jednání, dohody a smlouvy mezi stranami této smlouvy týkající se předmětu této smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vzniklé z této rezervační smlouvy budou řešeny přednostně smírnou cestou. Nepodaří-li se smíru dosáhnout, budou spory řešeny u místně a věcně příslušného soudu v České republice.

5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu smluvních stran, může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky, číslovanými ve vzestupné řadě, podepsanými oběma smluvními stranami, resp. osobami oprávněnými za účastníky této smlouvy jednat či je zastupovat, a je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

6. Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují účastníci této smlouvy, resp. osoby oprávněné za účastníky této smlouvy jednat či je zastupovat své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

- č. 1. situační náčrt bytového domu C1
- č. 2. situační náčrt bytové jednotky
- č. 3. situační náčrt nebytové jednotky, včetně umístění parkovacích stání a skladovacích kóje
- č. 4. Informace pro budoucího kupujícího při přijetí osobních údajů budoucím prodávajícím
- č. 5. plná moc k zastoupení budoucího prodávajícího

V Hostivici dne:

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

EUFÍ Holding a.s., zastoupena:
[jméno příjmení], dle plné moci

[jméno příjmení]

* Tato vzorová smlouva je předběžným návrhem smluvní dokumentace, která může být doplněna nebo upravena s ohledem na změnu projektu, či změny právní úpravy. Nejedná se o nabídku k uzavření smlouvy.