jednotka **«$flatId»**

# SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

Tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**Smlouva**") uzavírají:

**ONN alfa s.r.o.,** IČ: 21914150
se sídlem Karlovo náměstí 288/17, 120 00 Praha 2-Nové Město
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze sp. zn. C 408476
zastoupená Lucií Menšíkovou na základě plné moci (příloha č. 6)
bankovní spojení: 8049598003/5500, vedený u Raiffeisenbank a.s., v.s. **«$variableSymbol»**
kontaktní osoba: Lucie Menšíková, mensikova@onn.cz, +420 777717729

(dále jen „**Budoucí prodávající**")

a«#if($isCustomerSharesUndivided)»

manželé«#end»
«#foreach($c»**«$c.fullName»**
datum narození: «$c.birthDate»
bytem: «$c.permanentAddress»
adresa pro doručování: «$c.address»
email: «$c.email»
telefonní číslo: «$c.phone»
«#end»
(společně dále jen „**Budoucí kupující**" pro účely této Smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla, i když je smluvní stranou na straně Budoucího kupující více subjektů)

(Budoucí Prodávající a Budoucí kupující společně také jen „**Strany**")

podle § 1785 a násl. občanského zákoníku

## Článek 1
## DEFINICE A VÝKLAD

1.1. Pro účely této Smlouvy budou mít následující pojmy význam definovaný níže:

**„Budoucí kupní cena"** je celková kupní cena za Předmět budoucí koupě tvořená součtem budoucí kupní ceny Bytu, případně spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži a příslušné daně z přidané hodnoty (DPH). Budoucí prodávající má právo upravit Budoucí kupní cenu v souladu s touto Smlouvou a dle pravidel v této Smlouvě obsažených, zejména v článku 3 (Budoucí kupní cena).

**„Budova"** vznikne výstavbou projektu novostavby bytového domu pod názvem „Rezidence Žalanka", realizovaného Budoucím prodávajícím na Pozemcích. Pojem Budova zahrnuje bytový dům sestávající z bytů a nebytových prostor.

**„Byt"** je prostorově oddělená část Budovy, která bude na základě Kolaudačního rozhodnutí určena k bydlení.

**„Dohoda o výběru vybavení"** specifikuje vybrané vybavení Jednotky Budoucím kupujícím včetně ceny a termínu úhrady. Dohoda o výběru vybavení má charakter nečíslovaného dodatku k této Smlouvě, je-li podepsána Budoucím kupujícím a Budoucím prodávajícím nebo Budoucím kupujícím a Manažerem klientských změn.

**„Financující banka"** je banka či jiná finanční instituce zavedená na bankovním trhu České republiky, Budoucím kupujícím vybraná a Budoucímu kupujícímu poskytující hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření nebo obdobný finanční produkt za účelem úhrady Budoucí kupní ceny nebo její části.

**„Hromadná garáž“** je jednotka, která bude Prohlášením vlastníka prostorově oddělená v 1. podzemním podlaží Budovy a která bude na základě Kolaudačního rozhodnutí určena jako garáž.

**„Jednotka“** bude vymezena Prohlášením vlastníka v Zastavěném pozemku a zahrnuje Byt a podíl na Společných částech.

**„Kolaudační rozhodnutí“** je dokladem o povoleném účelu užívání Budovy vydaným příslušným stavebním úřadem, ať již formou kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu.

**„Kupní smlouva“** je smlouva, kterou se na základě této Smlouvy zavazují mezi sebou uzavřít Budoucí prodávající a Budoucí kupující, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě za Budoucí kupní cenu a za podmínek stanovených touto Smlouvou.

„**Manažer klientských změn**“ je osoba pověřená Budoucím prodávajícím ke koordinaci klientských změn a výběru vybavení.

**„Oznámení“** je jakékoli oznámení či jiné podání nebo návrh podle této Smlouvy, které musí být učiněno písemně a doručeno druhé Straně osobně, e-mailem, do datové schránky, doporučenou poštou, v České republice zavedenou kurýrní službou na adresu či elektronickou adresu příslušné Strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu určenou Stranou, která je adresátem Oznámení.

**„Parkovací stání“** je výlučné právo užívat parkovací stání pro parkování motocyklu nebo osobního automobilu (nikoli však dodávkového, nákladního, obytného či jiného vozidla svou kategorií nebo charakterem přesahujícího osobní automobil), odvozené od vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na Hromadné garáži.

**„Podlahová plocha“** znamená pro účely této Smlouvy půdorysnou plochu všech místností Bytu ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb., tedy včetně všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř Bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Do Podlahové plochy se započítává plocha Bytu včetně zařizovacích předmětů a vybavení (např. šachta, vana, skříně ve zdech, sprchový kout, mísa WC, přizdívky). Do Podlahové plochy se nezapočítává plocha sklepů, lodžií, teras, předzahrádek apod.

**„Povolení“** znamená rozhodnutí Úřadu městské části Praha 17, Odbor výstavby a) o povolení stavebního záměru, b) o povolení odstranění stavby ve spojeném řízení ze dne 25.5.2026, sp. zn. S-ÚMČP17 016486/2026, č.j. ÚMČP17 028716/2026/VYS/Ur, které nabylo právní moci dne 24.6.2026

**„Pozemky“** znamená pozemky určené Povolením k výstavbě Projektu, tedy Projektový pozemek a pozemky parc. č. 53 a parc.č. 54 vše v k.ú. Řepy, obec Praha.

**„Pozemky HMP“** znamená pozemky, na jejichž částech bude dle Povolení Projekt realizován, konkrétně pozemky parc.č. 1429/1 a parc.č. 1431/1 vše v k.ú. Řepy, obec Praha.

**„Prohlášení vlastníka“** rozdělí vlastnické právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ve smyslu ust. § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.

**„Projekt“** znamená Budovu, vč. komunikací a inženýrských sítí s ní spojených. Situační plán Projektu tvoří přílohu č. 1.

**„Projektová banka“** je banka či jiná finanční instituce zavedená na bankovním trhu České republiky, která Budoucímu prodávajícímu poskytne úvěr za účelem financování výstavby Projektu.

„**Projektový pozemek**“ znamená pozemek parc. č. 55 v k.ú. Řepy, obec Praha.

„**Projektový účet**“ znamená účet vedený u Projektové banky, na který budou Budoucím kupujícím hrazeny části kupní ceny dle ujednání v této Smlouvě v případě, že bude Budoucímu kupujícímu oznámen Budoucím prodávajícím.

**„Předmět budoucí koupě“** je tvořen Jednotkou zahrnující Byt a podíl na Společných částech, případně spolu s ideálním spoluvlastnickým podílem na Hromadné garáži a podílem na Společných částech odvozeným od vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži.

**„Přejímka“** znamená předání Předmětu budoucí koupě Budoucím prodávajícím a jeho převzetí Budoucím kupujícím.

**„Přilehlý pozemek“** znamená pozemek, který bude oddělený geometrickým plánem od Projektového pozemku po provedení výstavby Budovy, tj. po vzniku obvodu Budovy, a který bude bezprostředně přiléhat k Zastavěnému pozemku.

**„Rezervační smlouva“** je smlouva o rezervaci uzavřená mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím dne «$documentRESERVATION_CONTRACTSignatureDate».

**„Rezervační záloha“** je finanční částka ve výši 150.000 Kč, kterou Budoucí kupující uhradil Budoucímu prodávajícímu dne «#foreach($p in $paymentsIncoming)»«#if($p.amountVat»«$p.paidOn»«#end»«#end» na základě Rezervační smlouvy.

„**Smlouva**” znamená tuto Smlouvu o smlouvě budoucí kupní.

**„Smlouva o úvěru“** je smlouva uzavřená mezi Budoucím kupujícím a Financující bankou, na jejímž základě Financující banka poskytne Budoucímu kupujícímu úvěr určený výhradně na financování Předmětu budoucí koupě.

**„Společné části“** budou tvořeny Zastavěným pozemkem, Přilehlým pozemkem a pozemky parc. č. 53 a parc. č. 54 a veškerými, stavebními částmi podstatnými pro zachování Budovy, např. hlavní konstrukce, střešní konstrukce, zařízení sloužící k užívání jednotek, výtahy, schodiště, lodžie, terasy, předzahrádky a další části, které vzniknou výstavbou Budovy a Bytu a budou Budoucím prodávajícím vymezeny jako společné části nemovité věci.

**„Standardní vybavení“** jsou materiály a vybavení užité k dokončení a vybavení Jednotky a Budovy a je popsáno v příloze č. 4 této Smlouvy.

**„Technická přejímka“** znamená kontrolu technického stavu Předmětu budoucí koupě, po jeho stavebním dokončení, probíhající za přítomnosti Budoucího prodávajícího nebo osoby pověřené Budoucím prodávajícím a Budoucího kupujícího.

**„Užitná plocha“** je pro účely této Smlouvy užitná plocha daného prostoru vymezená vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících prostor včetně jejich povrchových úprav.

**„Výběr vybavení a jeho změny“** je výběr Budoucího kupujícího ze standardního či definovaného nadstandardního vybavení Bytu, případně realizace individuální změny vybavení Bytu a to v souladu s Pravidly o výběru vybavení a jeho změny.

**„Výměra“** je technicky definovaná rozloha v metrech čtverečních geometrického určení pozemku a udávaná jako velikost obsahu zobrazené plochy v mapě.

**„Zastavěný pozemek“** znamená pozemek, jehož součástí bude Budova, který bude oddělený geometrickým plánem od Projektového pozemku.

**„Zástavní smlouva“** je smlouva mezi Financující bankou jako zástavním věřitelem, Budoucím prodávajícím jako zástavcem a Budoucím kupujícím jako obligačním dlužníkem o zřízení zástavního práva k Předmětu budoucí koupě, kterým budou zajištěny pohledávky Financující banky ze Smlouvy o úvěru.

„**Zástavní právo Advanced**“ je zástavní právo zapsané pod č.j. V-41480/2025-101 k Pozemkům.

**„Zástavní právo Projektové banky“** znamená zástavní právo zřízené ve prospěch Projektové banky, na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva, případně zástavní práva je nahrazující, či zapsaná vedle něj a veškeré související zápisy s takovými zástavními právy vč. případného zápisu zcizení a/nebo zatížení.

1.2. Definice obsažené v této Smlouvě, v úvodních ustanoveních a přílohách této Smlouvy jsou pro Strany závazné a tvoří její nedílnou součást.

1.3. Odkazy této Smlouvy na úvodní ustanovení, články či přílohy představují odkazy na úvodní ustanovení, články či přílohy této Smlouvy, nevyžaduje-li kontext jinak.

1.4. Nadpisy jsou vloženy pouze pro přehlednost a nebude jim přikládán význam při výkladu této Smlouvy.

## Článek 2
## PŘEDMĚT BUDOUCÍ KOUPĚ

2.1. Předmět budoucí koupě. Předmětem převodu podle Kupní smlouvy, která bude uzavřena na základě této Smlouvy, je Předmět budoucí koupě, tedy: «#foreach($u in $units)»«#if($u.type»

(a) Jednotka č. **«$u.internalId»**, která bude Prohlášením vlastníka vymezená v Zastavěném pozemku, a která bude zahrnovat:

i. Byt o předpokládané Podlahové ploše **«$grossArea» m²** situovaný v «$u.floorNo». nadzemním podlaží Budovy, jak je graficky vyznačen v kartě bytu, která tvoří přílohu č. 2;

ii. podíl na Společných částech;

iii. výlučné právo užívat: «#if($isLoggia)»

- lodžii o předpokládané Užitné ploše «$loggiaArea» m²; přímo přístupnou z Bytu, «#end»«#if($isTerrace)»
- terasu o předpokládané Užitné ploše «$terraceArea» m²; přímo přístupnou z Bytu, «#end»«#if($isGarden)»
- předzahrádku o předpokládané Výměře «$gardenArea» m² umístěnou na Přilehlém pozemku, přímo přístupnou z Bytu; «#end»«#if($isCellar)» «#foreach($u in $cellar)»
- sklep č. **«$u.internalId»** o předpokládané Užitné ploše «$u.area» m² umístěný v 1. podzemním podlaží Budovy s tím, že Budoucí kupující bere na vědomí, že sklep není součástí Bytu; «#end»«#end»«#if($isParking)»

(b) ideální spoluvlastnický podíl na Hromadné garáži s nímž bude spjato: «#foreach($u in $parking)»

i. výlučné právo užívat Parkovací stání č. **«$u.internalId»** v 1. podzemním podlaží, přičemž Budoucí kupující bere na vědomí, že číslo Parkovacího stání se může změnit a jeho poloha je předběžná; «#end»

ii. podíl na Společných částech (odvozený od vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži). «#end»«#end»«#end»«#if($isCellar)»«#foreach($u in $cellar)»

«#if($isParking)»«#if($foreach.count == 1)»(c)«#{else}»(d)«#end»«#{else}»«#if($foreach.count == 1)»(b)«#{else}»(c)«#end»«#end» Jednotka č. **«$u.internalId»**, která bude Prohlášením vlastníka vymezená v Zastavěném pozemku, a která bude zahrnovat:

i. jiný nebytový prostor o předpokládané Podlahové ploše «$u.area» m² situovaný v 1. podzemním podlaží Budovy

ii. podíl na Společných částech

(dále jen „**Sklep**“)«#end»«#end»

2.2. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí, že Budoucí prodávající je oprávněn rozhodnout o tom, jaké části Pozemků, vč. Zastavěného a Přilehlého pozemku, budou zatíženy věcnými či jinými právy umožňujícími vedení inženýrských sítí pod Pozemky či převedeny do vlastnictví třetích osob. Budoucí prodávající prohlašuje, že taková věcná či jiná práva podstatným způsobem neomezí Budoucího kupujícího v běžném užívání Předmětu budoucí koupě a jejich existence nebude pro Budoucího kupujícího představovat žádné další náklady. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že Hromadná garáž může být zatížena věcným břemenem odpovídajícím právu vlastníků jednotek v Budově do této jednotky vstupovat a přes jednotku procházet. Terasy, lodžie, sklepy a předzahrádky budou součástí Společných částí s výlučným užívacím právem jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky HMP jsou ke dni uzavření této smlouvy ve vlastnictví hlavního města Prahy. Jejich využití pro účely realizace Projektu, zejména pak pro vedení trasy inženýrských sítí v pozemcích ve správě TSK, na umístění vjezdové rampy a opěrné stěny bude podloženo smlouvou o zřízení služebnosti, případně obdobným způsobem zajišťujícím právní i faktickou možnost jejich využití. V průběhu realizace Projektu může dojít též k oddělení některých částí Pozemků HMP a k jejich následnému převodu do vlastnictví Budoucího prodávajícího. Budoucí kupující tyto skutečnosti bere na vědomí. Strany se dohodly, že v důsledku žádného shora uvedeného rozhodnutí Budoucího prodávajícího dle tohoto odstavce 2.2. se vyjma rozsahu Předmětu budoucí koupě tato Smlouva nemění a Budoucímu kupujícímu nevznikají v důsledku toho žádná práva, včetně práva na ukončení této Smlouvy, práva neuzavřít Kupní smlouvu nebo práva na slevu z Budoucí kupní ceny, ani jakákoli jiná práva a nevznikají ani žádné povinnosti Budoucího prodávajícího.

2.3. Standardní vybavení. Jednotka/Byt bude realizována ve Standardním vybavení. Smluvní strany si sjednávají, že při výstavbě Předmětu budoucí koupě mohou být provedeny dílčí odchylky od Standardního vybavení spočívající v záměně materiálů nebo technologií kvalitativně a cenově srovnatelných. Případná změna těchto materiálů nebo technologií a jejich ceny nebude mít vliv na

Budoucí kupní cenu. Tyto změny nebudou důvodem k neuzavření Kupní smlouvy nebo k uplatnění vad z ní. Konkrétní zařizovací předměty bytů budou Budoucímu kupujícímu oznámeny Budoucím prodávajícím společně s Pravidly výběru vybavení a jeho změnami. V případě záměny vybavení, tzv. finálních zařizovacích předmětů jako jsou sanita, dlažba/obklady, podlahy a dveře, musí být Budoucí kupující o této skutečnosti informován.

2.4. Výběr vybavení a jeho změny. Budoucí kupující bude oprávněn za podmínek, jež budou stanoveny v Pravidlech výběru vybavení a jeho změn, která budou tvořit přílohu č. 5 této Smlouvy, provést Výběr vybavení a jeho změny. V případě, že dojde k uzavření této smlouvy v době, kdy Pravidla výběru vybavení a jeho změn ještě nebude mít Budoucí prodávající k dispozici, předloží tato Budoucímu kupujícímu nejpozději do 30.6.2027, přičemž po jejich předání budou považována za nedílnou součást této Smlouvy. Dohoda o výběru vybavení bude obsahovat cenu, vybraného vybavení představující částku, o kterou se Budoucí kupní cena navýší. V případě záporné ceny se Budoucí kupní cena nemění a považuje se, že cena vybraného vybavení činí 0 Kč. Vybrané vybavení bude v rámci výstavby Budovy realizováno až po zaplacení jeho ceny ze strany Budoucího kupujícího na účet Budoucího prodávajícího. Budoucí kupující dále bere na vědomí, že v případě individuální změny vybavení Bytu realizované na základě přání Budoucího kupujícího uhradí Budoucí kupující taktéž administrativní poplatek za danou kategorii Výběru vybavení, a to v souladu s přílohou č. 5 této Smlouvy. Administrativní poplatek není součástí Budoucí kupní ceny. Budoucí prodávající je oprávněn změnit a doplnit návrh Kupní smlouvy v souladu s realizovaným vybraným vybavením. Budoucí prodávající má právo požadavek na individuální změny vybavení v odůvodněných případech odmítnout.

2.5. Strany jsou si vědomy toho, že veškeré výměry a plochy uvedené v této Smlouvě jsou předběžné. Předmět budoucí koupě bude určen rozdělením práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám provedením vkladu Prohlášení vlastníka a případného geometrického plánu, kterým bude zaměřen Zastavěný pozemek, Přilehlý pozemek a případně další pozemky. Strany prohlašují, že vymezení Předmětu budoucí koupě v této Smlouvě považují pro účely této Smlouvy za dostatečně určité. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že grafické vyznačení Bytu a dalších částí Budovy, které tvoří přílohy této Smlouvy, jakož i veškeré marketingové materiály Projektu jsou pouze orientační, přičemž vlastní stavebně technické řešení bude obsažené v příslušné prováděcí stavební dokumentaci. Budoucí kupující bude oprávněn do prováděcí stavební dokumentace nahlédnout, a to při individuální změně vybavení Bytu, případně na základě písemné žádosti.

2.6. Budoucí prodávající zajistí, že ke dni uzavření Zástavní smlouvy (jak je definována v odstavci 6.1. této Smlouvy) nebudou na Předmětu budoucí koupě váznout žádná věcná břemena ani jiná věcná práva omezující výkon vlastnických práv s výjimkou: (i) Zástavního práva Projektové banky (ii) věcných břemen, která jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsána v katastru nemovitostí nebo byla před uzavřením této Smlouvy oznámena Budoucímu kupujícímu, (iii) věcných břemen, která vzniknou ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací či s dodavateli plnění (medií) do Jednotky resp. Bytu či Budovy, nebo která vznikla či vzniknou za účelem účelného užívání jednotek v Budově či Budovy. Budoucí prodávající zajistí, že ke dni uzavření Kupní smlouvy nebudou na Předmětu budoucí koupě váznout žádná věcná břemena ani jiná práva omezující výkon vlastnických práv vyjma jmenovaných v tomto odstavci a s výjimkou případného zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy (jak je definována v odstavci 6.1. této Smlouvy) a s výjimkou věcných břemen zajišťujících vedení inženýrských sítí zapsaných na Pozemcích HMP v případě, že část těchto pozemků by byla v průběhu realizace Projektu oddělena a převedena do vlastnictví Budoucího prodávajícího.

2.7. Budoucí kupující bere na vědomí, že Předmět budoucí koupě bude zatížen Zástavním právem Projektové banky. Budoucí prodávající v této souvislosti prohlašuje a zajistí, že se Projektová banka vzdá Zástavního práva Projektové banky k Předmětu budoucí koupě, a to bez zbytečného odkladu poté co:

(a) Budoucím kupujícím bude uhrazena celá Budoucí kupní cena; a

(b) bude vydáno Kolaudační rozhodnutí; a

(c) bude podán návrh na vklad vlastnického práva podle Kupní smlouvy ohledně Předmětu budoucí koupě ve prospěch Budoucího kupujícího příslušnému katastrálnímu úřadu

a dále zajistí, že bude Zástavní právo Projektové banky vymazáno do 90 dnů poté, co budou splněny podmínky (a) až (c) vymezené v tomto odstavci, k čemuž je Budoucí kupující povinen poskytnout nezbytnou součinnost.

Poté co dojde k volbě Projektové banky Budoucím prodávajícím, bude Budoucímu kupujícímu písemně sděleno číslo účtu Projektové banky, na které budou směřovány další platby na Budoucí kupní cenu Předmětu budoucí koupě. Budoucí kupující se v takovém případě zavazuje platby směřovat na nově sdělení číslo účtu u Projektové banky. Budoucí kupující současně bere na vědomí, že pohledávky Budoucího prodávajícího z této smlouvy mohou být zastaveny ve prospěch Projektové banky.

2.8. Budoucí kupující dále bere na vědomí, že Pozemky jsou ke dni uzavření této smlouvy zatíženy Zástavním právem Advanced. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit výmaz Zástavního práva Advanced nejpozději do vydání Kolaudačního rozhodnutí. V případě konkrétního požadavku Financující banky se Budoucí prodávající zavazuje zajistit výmaz Zástavního práva Advanced v rozsahu, kterým bude zatěžovat Předmět budoucí koupě v době, kdy by mělo dojít k čerpání hypotečního nebo jiného úvěru Budoucím kupujícím za účelem úhrady kupní ceny (nebo její části) Předmětu budoucí koupě.

2.9. Budoucí prodávající výslovně upozorňuje Budoucího kupujícího, že do Hromadné garáže bude zakázán vjezd, parkování a/nebo odstavení vozidel s pohonem na zkapalněný ropný plyn (LPG) a stlačený zemní plyn (CNG). Budoucí kupující bere tuto skutečnost na vědomí.

## Článek 3
## BUDOUCÍ KUPNÍ CENA

3.1. Budoucí kupní cena činí «$dealPriceNoVAT» Kč bez DPH, tj. **«$dealPriceVAT» Kč včetně 12% DPH**.«#if($isParking)» Z toho kupní cena spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži činí «#foreach($u in $parking)»«$u.finalPriceNoVat»«#if($foreach.hasNext» a «#end»«#end» Kč bez DPH, tj. «#foreach($u in $parking)»«$u.finalPriceVat»«#if($foreach.hasNext» a «#end»«#end» Kč včetně 12% DPH«#if($isCellar)» a kupní cena Sklepa činí «#foreach($u in $cellar)»«$u.finalPriceNoVat»«#if($foreach.hasNext)» a «#end»«#end» Kč bez DPH, tj. «#foreach($u in $cellar)»«$u.finalPriceVat»«#if($foreach.hasNext)» a «#end»«#end» Kč včetně 12% DPH«#end».«#elseif($isCellar)» Z toho kupní cena Sklepa činí «#foreach($u in $cellar)»«$u.finalPriceNoVat»«#if($foreach.hasNext)» a «#end»«#end» Kč bez DPH, tj. «#foreach($u in $cellar)»«$u.finalPriceVat»«#if($foreach.hasNext)» a «#end»«#end» Kč včetně 12% DPH.«#end» Budoucí kupní cena zahrnuje náklady spojené s osazením odběrného místa elektroměrem.

3.2. Dojde-li po dni uzavření této Smlouvy ke změně výše zákonné sazby DPH, která se má uplatnit pro dodání Předmětu budoucí koupě (jakož i případně v souvislosti s jiným plněním dle této Smlouvy), oproti výši sazby DPH, jež je uvedeno v odstavci 3.1., bude celková částka odpovídající DPH, která má být připočtena k Budoucí kupní ceně v úrovni bez DPH, a kterou se Budoucí kupující zavazuje Budoucímu prodávajícímu (nad rámec Budoucí kupní ceny bez DPH) uhradit, upravena tak, že bude zvýšena či snížena o částku, o kterou bude DPH v souladu s účinnou právní úpravou skutečně navýšeno/sníženo. Princip vyplývající z předchozí věty se uplatní, při zohlednění veškerých nezbytných změn, též v případech, kdy v důsledku změny právních předpisů upravujících DPH dojde ke změně jiných parametrů (tj. jiných než ve výši sazby DPH) majících vliv na výši DPH, kterou bude Budoucí prodávající mít povinnost v souvislosti s dodáním Předmětu budoucí koupě přiznat, a kterou se Budoucí kupující zavazuje Budoucímu prodávajícímu (nad rámec Budoucí kupní ceny bez DPH) uhradit. Pro vyloučení všech pochybností Strany uvádí, že změna výše DPH dle tohoto odstavce 3.2. se nedotkne těch plnění, u kterých Budoucímu prodávajícímu vznikla povinnost přiznat daň již před změnou právní úpravy. Případný doplatek celkové Budoucí kupní ceny, ke kterému dojde v důsledku zvýšení částky DPH dle tohoto odstavce 3.2., uhradí Budoucí kupující do 10 (deseti) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, nejpozději s poslední Splátkou Budoucí kupní ceny. V případě snížení celkové Budoucí kupní ceny, ke kterému dojde v důsledku snížení částky DPH dle tohoto odstavce 3.2., bude poslední Splátka celkové Budoucí kupní ceny odpovídajícím způsobem snížena.

3.3. Níže uvedené změny nebudou mít vliv na výši Budoucí kupní ceny:

(a) změna Předmětu budoucí koupě podle odstavce 2.2. této Smlouvy;

(b) změna Podlahové plochy Bytu (měřeno ve výši 30 cm nad úrovní podlahy) po dokončení Budovy oproti předpokládané Podlahové ploše Bytu uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne ± 5 %;

(c) změna Užitné plochy lodžie, terasy či Výměry předzahrádky (měřeno ve výši 30 cm nad úrovní podlahy; v případě předzahrádky se měření provádí až ke konstrukci, která ji vymezuje) po dokončení

Budovy oproti jejich předpokládané Užitné ploše, resp. Výměře uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne u lodžie nebo terasy ± 5 %; u předzahrádky ± 10 %;

(d) změna skutečné výměry nebo faktického či právního stavu Zastavěného pozemku a Přilehlého pozemku;

(e) změna skutečné Užitné plochy sklepa/Sklepa, která nepřesáhne ± 5 % (měřeno ve výši 30 cm nad úrovní podlahy) nebo změna jeho označení (čísla) a umístění, případně umístění rozvodů vody, odpadu a dalších instalačních vedení v prostoru sklepa/Sklepa;

(f) změna označení (čísla) nebo umístění Parkovacího stání;

(g) úpravy v konečném řešení Bytu, které neovlivní počet a účel místností, záměnou výrobků, materiálů nebo konstrukčních prvků za jiné, srovnatelné, pokud jde o kvalitu, funkci a cenu, které nebudou považovány za individuální změny vybavení viz Výběr vybavení a jeho změny.

3.4. Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu:

(a) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou Podlahovou plochou Bytu meze uvedené v odstavci 3.3. (b), Budoucí kupní cena se přiměřeně zvýší nebo sníží o alikvotní částku (včetně zvýšení či snížení o příslušnou sazbu DPH), která bude vypočtena z rozdílu mezi předpokládanou a skutečně dosaženou Podlahovou plochou Bytu (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka ± 5 %), násobeného cenou za 1 $m^2$ Podlahové plochy, která činí 180.000 Kč včetně DPH;

(b) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou Užitnou plochou lodžie, terasy či Výměra předzahrádky meze uvedené v odstavci 3.3. (c) Budoucí kupní cena se přiměřeně zvýší nebo sníží o alikvotní částku (včetně zvýšení či snížení o příslušnou sazbu DPH), která bude vypočtena z rozdílu mezi předpokládanou a skutečně dosaženou Užitnou plochou terasy, lodžie, či Výměry předzahrádky (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka u lodžie a terasy ± 5 %, u předzahrádky ± 10 %) násobeného cenou za 1 $m^2$: (i) která v případě Užitné plochy lodžie a terasy činí 28.000 Kč včetně DPH a (ii) v případě Výměry předzahrádky činí 12.100 Kč včetně DPH;

(c) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou Užitnou plochou sklepa/Sklepa meze uvedené v odstavci 3.3. (e) Budoucí kupní cena se přiměřeně zvýší nebo sníží o alikvotní částku, která bude vypočtena z rozdílu mezi předpokládanou a skutečně dosaženou Užitnou plochou sklepa/Sklepa (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka ± 5 %), násobeného cenou za 1 $m^2$ Užitné plochy, která činí 55.000 Kč včetně DPH;

o částku, o kterou se Budoucí kupní cena v souladu s tímto odstavcem 3.4. zvýší nebo sníží, se zvýší nebo sníží Budoucí kupní cena a případný doplatek v důsledku zvýšení Budoucí kupní ceny uhradí Budoucí kupující do 10 (deseti) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, nejpozději s druhou splátkou Budoucí kupní ceny, případný přeplatek v důsledku snížení Budoucí kupní ceny vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu formou snížení poslední splátky Budoucí kupní ceny. Pokud případný přeplatek bude vyšší než poslední splátka Budoucí kupní ceny, vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu rozdíl mezi výší přeplatku a poslední splátkou Budoucí kupní ceny do 10 (deseti) dnů ode dne doručení výzvy k jeho vrácení obsahující číslo účtu. Změny ve velikosti Podlahové plochy Bytu nebo Užitné plochy lodžie, terasy, předzahrádky či sklepa vzniklé v důsledku realizované změny vybavení nebo v přímé souvislosti s ní se do odchylky podle odstavců 3.3. a 3.4. nezapočítají.

3.5. V případě dohody Stran o realizaci Výběru vybavení a jeho změny se Budoucí kupní cena zvýší nebo zůstává nezměněna v souladu s uzavřenou Dohodou o výběru vybavení.

## Článek 4
## ÚHRADA BUDOUCÍ KUPNÍ CENY

4.1. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit Budoucí kupní cenu ve splátkách (každá samostatně „**Splátka**") a způsobem níže uvedeným, přičemž splátky kupní ceny jsou nejprve započítávány na kupní cenu Bytu a příslušného podílu na Společných částech a následně na kupní cenu spoluvlastnického podílu na Hromadné garáži a příslušného podílu na Společných částech:

(a) Rezervační záloha dle Rezervační smlouvy ve výši 150.000 Kč, již uhrazená Budoucím kupujícím Budoucímu Prodávajícímu, se uzavřením této Smlouvy započítává na Budoucí kupní cenu;

(b) první Splátku ve výši **«$paymentFpc1Amount» Kč** zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od uzavření této Smlouvy na bankovní účet Budoucího prodávajícího uvedený

v záhlaví této smlouvy (v případě zvolení Projektové banky na Projektový účet, jehož číslo bude Budoucímu kupujícímu písemně sděleno);

(c) druhou Splátku ve výši **«$paymentADDITIONAL_PAYMENTAmount» Kč** zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od doručení [varianta 1 - financování z vlastních zdrojů] kopie Kolaudačního rozhodnutí Budoucímu kupujícímu, jímž bude povoleno užívání Jednotky na Projektový účet; [varianta 2 - financování HU] kopie Kolaudačního rozhodnutí Budoucímu kupujícímu, jímž bude povoleno užívání Jednotky a kopie návrhu, ze kterého je patrné zahájení řízení týkající se vkladu Zástavní smlouvy do Katastru nemovitostí (jak je definována v odstavci 6.1.) na Projektový účet.

4.2. Není-li uvedeno jinak, veškeré Splátky budou poukazovány Budoucím kupujícím bankovním převodem pod variabilním symbolem a na bankovní účet Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy nebo na Projektový účet, oznámený Budoucímu kupujícímu Budoucím prodávajícím, a budou považovány za řádně a včas uhrazené pouze tehdy, pokud budou na daný účet připsány v celé výši, s výše uvedenou specifikací, nejpozději v poslední den příslušné lhůty podle této Smlouvy. Rezervační záloha se započítává na úhradu první Splátky Budoucí kupní ceny.

4.3. [Pouze při financování Financující bankou] Budoucí kupující souhlasí s tím, že bude-li mít Budoucí prodávající povinnost vracet Budoucí kupní cenu či její část Budoucímu kupujícímu, může (a ohledně jakékoli Splátky Budoucí kupní ceny nebo její části čerpané prostřednictvím Financující banky musí) Budoucí prodávající splnit svoji povinnost tak, že Budoucí kupní cenu (nebo její část), kterou má vrátit Budoucímu kupujícímu, převede na účet Financující banky, který Financující banka oznámí Budoucímu prodávajícímu do 15 (patnácti) kalendářních dnů od výzvy Budoucího prodávajícího. Převodem Budoucí kupní ceny nebo její části na účet Financující banky Budoucí prodávající splnil svou povinnost vůči Budoucímu kupujícímu vrátit mu příslušnou částku. Budoucí prodávající je dále oprávněn zjistit přímo od Financující banky rozsah veškerých nároků požadovaných vůči Budoucímu kupujícímu Financující bankou, k čemuž dává Budoucí kupující výslovný souhlas, a následně Financující bance uhradit další požadované nároky, na které má podle Smlouvy o úvěru právo, zejména úrokový výnos, a částku na tyto nároky Financující bance započítat na nárok Budoucího kupujícího na vrácení záloh na Budoucí kupní cenu zaplacených z jeho vlastních prostředků nebo úhradu této částky požadovat na Budoucím kupujícím.

## Článek 5
## UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

5.1. Budoucí prodávající se zavazuje vyzvat Budoucího kupujícího ve lhůtě 30 (třiceti) kalendářních dnů od splnění poslední z níže uvedených podmínek k uzavření Kupní smlouvy k Předmětu budoucí koupě tak, že doručí Budoucímu kupujícímu písemný návrh Kupní smlouvy, jejíž podstatné náležitosti budou v souladu s touto Smlouvou a Prohlášením vlastníka. Vzorové znění Kupní smlouvy je umístěno na internetových stránkách Projektu www.zalanka.cz:

(a) Budoucí kupující uhradil Budoucí kupní cenu v plné výši Budoucímu prodávajícímu; Budoucí kupující uhradil Budoucímu prodávajícímu první a druhou Splátku Budoucí kupní ceny;

(b) bylo vydáno Kolaudační rozhodnutí;

(c) Budově bylo přiděleno číslo popisné;

(d) byly podány návrhy na vklad věcných práv do katastru nemovitostí a byla zřízena ostatní práva vztahující se k Pozemkům, k jejichž zřízení se Budoucí prodávající zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu realizace výstavby, zvláště (i) práv ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavateli plnění do Jednotky či Budovy, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání jednotek v Budově či Budovy, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání Pozemků a související infrastruktury Projektu, přičemž tato věcná práva nebudou podstatně omezovat užívání Předmětu budoucí koupě nebo nakládání s ním.

Poruší-li Budoucí prodávající povinnost doručit Budoucímu kupujícímu výzvu za podmínek tohoto odstavce 5.1. Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn vyzvat Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy s tím, že Budoucím kupujícím podepsané Kupní smlouvy budou v příslušném počtu součástí výzvy a dále budou Strany postupovat podle věty druhé odstavce 5.2. níže a ustanovení následujících.

5.2. Budoucí kupující se zavazuje přijmout návrh Kupní smlouvy doručený Budoucím prodávajícím a ve lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od jeho doručení odeslat Budoucímu prodávajícímu řádně

podepsanou Kupní smlouvu bez jakýchkoli změn a doplňků s ověřenými podpisy. Kupní smlouvu řádně dle předchozí věty doručenou Budoucí prodávající podepíše ve lhůtě 20 (dvaceti) kalendářních dnů od jejího doručení. Budoucí prodávající je oprávněn zaslat Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy i před splněním podmínky odstavce 5.1 (d) Smlouvy.

5.3. Návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Budoucího kupujícího k Předmětu budoucí koupě do katastru nemovitostí podle Kupní smlouvy podá Katastrálnímu úřadu Budoucí prodávající, a to do 20 (dvaceti) pracovních dnů od uzavření Kupní smlouvy a úhrady celé Budoucí kupní ceny. Správní poplatek za podání návrhu na vklad bude hradit Budoucí prodávající.

## Článek 6
## DALŠÍ ZÁVAZKY STRAN

6.1. [Pouze při financování Financující bankou] Do 20 (dvaceti) kalendářních dnů ode dne, kdy Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu výpis z katastru nemovitostí z něhož bude vyplývat, že je v katastru zapsaná rozestavěná Jednotka, případně již dokončená Jednotka, doručí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu:

(a) Smlouvu o úvěru uzavřenou mezi Budoucím kupujícím a Financující bankou;

(b) Zástavní smlouvu podepsanou Financující bankou jako zástavním věřitelem a Budoucím kupujícím jako obligačním dlužníkem/vedlejším účastníkem a dále návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

Budoucí prodávající je oprávněn rozhodnout, že doručí Budoucímu kupujícímu výpis z katastru nemovitostí dle první věty tohoto odstavce a výzvu k předložení Smlouvy o úvěru a Zástavní smlouvy až po vydání Kolaudačního rozhodnutí a po zápisu dokončených jednotek. V takovém případě se neuplatní ustanovení písm. c) a d) následujícího odstavce 6.2.

6.2. [Pouze při financování Financující bankou] Do 10 (deseti) kalendářních dnů od obdržení Zástavní smlouvy Budoucí prodávající Zástavní smlouvu uzavře a doručí ji Budoucímu kupujícímu. Budoucí kupující hradí správní poplatek za vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Budoucí prodávající bude mít povinnost Zástavní smlouvu uzavřít, pouze pokud (i) Budoucí kupující doloží splnění podmínek pro čerpání hypotečního úvěru stanovených Financující bankou (vyjma těch jež jsou vázány na uzavření Zástavní smlouvy a současně (ii) Zástavní smlouva nebo Smlouva o úvěru bude obsahovat závazek:

(a) Financující banky vůči Budoucímu prodávajícímu, (i) umožnit čerpání finančních prostředků na úhradu Budoucí kupní ceny v souladu se splátkovým kalendářem dle této Smlouvy ve smyslu odstavce 4.1. a (ii) že poskytne Budoucímu prodávajícímu součinnost při výmazu zástavního práva zapsaného na základě Zástavní smlouvy z katastru nemovitostí v případě, že kterákoliv ze Stran od této Smlouvy odstoupí a Budoucí prodávající a/nebo Budoucí kupující vrátí Financující bance prostředky dle odstavce čl. 4.3. této Smlouvy;

(b) Financující banky s vyslovením souhlasu se zřízením věcných břemen vzniklých ze zákona nebo věcných břemen zřízených či zřizovaných výhradně v souvislosti s napojením a provozem technické infrastruktury a odběrem plnění od poskytovatelů služeb potřebných k řádnému užívání Předmětu budoucí koupě nebo jednotek v Budově. Tato věcná břemena nesmí podstatným způsobem omezovat vlastnické právo v běžném užívání Předmětu budoucí koupě ani jej finančně zatížit;

(c) Financující banky bez zbytečného odkladu vystavit souhlas se změnou způsobu využití Jednotky z „rozestavěné jednotky“ na nový způsob využití „byt“;

(d) Financující banky bez zbytečného odkladu vystavit souhlas se změnou způsobu využití rozestavěné jednotky Hromadné garáže z „rozestavěné jednotky“ na nový způsob využití „garáž“.

(e) Ujednání, že dnem nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího k Předmětu budoucí koupě do katastru nemovitostí, již nebude právy a povinnosti plynoucími ze Zástavní smlouvy vázán Budoucí prodávající.

Budoucí kupující se vůči Budoucímu prodávajícímu zavazuje, že do dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí neuzavře s Financující bankou žádný dodatek ke Smlouvě o úvěru ani jinak nezmění její obsah v žádném ohledu bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího. Budoucí

kupující se dále zavazuje, že uhradí Budoucímu prodávajícímu veškeré případné náklady a jiné nároky, které mu vzniknou v souvislosti se zřízením Zástavního práva ve prospěch Financující banky, nebo v jeho důsledku.

6.3. Do 20 (dvaceti) kalendářních dnů ode dne obdržení pravomocného Kolaudačního rozhodnutí Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu jeho kopii. Budoucí prodávající učiní vše proto, aby podal žádost o vydání Kolaudačního rozhodnutí nejpozději do 31.3.2029.

6.4. Budoucí prodávající vyzve e-mailem Budoucího kupujícího k Technické přejímce nejpozději do 30 (třiceti) kalendářních dnů ode dne právní moci Kolaudačního rozhodnutí. Účelem Technické přejímky je identifikace případných vad a nedodělků Předmětu budoucí koupě a vyhotovení zápisu o vadách a nedodělcích, nikoliv předání Předmětu budoucí koupě Budoucímu kupujícímu.

(a) V případě, že se Budoucí kupující v dohodnutém termínu na Technickou přejímku nedostaví, pak stanoví Budoucí prodávající termín sám a Oznámení o konání Technické přejímky (datum a hodinu) sdělí Budoucímu kupujícímu prostřednictvím e-mailu. Tento termín bude Budoucímu kupujícímu oznámen minimálně deset dnů před konáním Technické přejímky. V případě, že se Budoucí kupující ve stanoveném termínu nedostaví nebo se Technická přejímka neuskuteční z důvodů spočívajících na jeho straně, platí, že proběhla.

(b) O průběhu Technické přejímky bude pořízen protokol, který bude podepsán všemi přítomnými účastníky. Budoucí kupující je oprávněn do protokolu uvést vady a nedodělky Bytu.

(c) Budou-li při Technické přejímce zjištěny vady a nedodělky, které nebrání řádnému užívání Bytu, zavazuje se Budoucí prodávající tyto vady a nedodělky odstranit do termínu konání přejímky Předmětu budoucí koupě za předpokladu, že to bude technicky a technologicky možné.

(d) Budou-li při Technické přejímce zjištěny vady bránící řádnému užívání Bytu, účastníci se dohodnou na lhůtě k jejich odstranění. Nedohodnou-li se, je Budoucí prodávající povinen vady bránící řádnému užívání Bytu odstranit, bude-li to technicky a technologicky možné, nejpozději do přejímky Bytu. Pokud se účastníci nedohodnou jinak, bude se v novém termínu oznámeném Budoucím prodávajícím Budoucímu kupujícímu po odstranění vad bránícím řádnému užívání Bytu konat nová Technická přejímka, jejímž předmětem bude kontrola podle soupisu vad uvedených v protokolu. Pokud budou v době konání nové Technické přejímky splněny podmínky uvedené v odstavci 6.5., bude tato opakovaná Technická přejímka zároveň přejímkou Předmětu budoucí koupě dle následujících ustanovení Smlouvy.

(e) V případě sporu mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím o vadách a o tom, zda nedodělky zjištěné při Technické přejímce jsou takové povahy, že brání řádnému užívání Bytu, bude dohodou účastníků určen pro jejich posouzení nezávislý odborník v oboru stavebnictví. Nedohodnou-li se účastníci na výběru nezávislého odborníka, bude tento určen losem ze seznamu soudních znalců, znaleckých kanceláří nebo znaleckých ústavů z oboru stavebnictví. Na základě odborného posouzení vybraného odborníka bude soupis vad a nedodělků rozdělen na vady, které brání řádnému užívání Bytu, a na vady a nedodělky, které nebrání řádnému užívání Bytu. Všechny vady budou poté uvedeny do nově vyhotoveného protokolu a účastníci se za asistence nezávislého odborníka, pokud to bude nutné, dohodnou na lhůtě pro jejich odstranění, která nebude kratší než 60 (šedesát) dní, bude-li to technicky a technologicky možné. Písemné stanovisko nezávislého odborníka bude pro účastníky závazné. Odměnu nezávislého odborníka je povinen uhradit ten, který ve sporu o charakter vad a nedodělků neuspěje.

(f) Budoucí prodávající není povinen Budoucího kupujícího informovat o průběžném stavu odstraňování vad a nedodělků.

6.5. Přejímka. Budoucí prodávající vyzve Budoucího kupujícího k převzetí Předmětu budoucí koupě nejpozději do 60 (šedesát) kalendářních dnů ode dne, kdy:

(a) proběhla Technická přejímka a zároveň

(b) byla Budoucímu prodávajícímu uhrazena celá Budoucí kupní cena a zároveň

(c) byla podepsána Kupní smlouva.

6.6. Budoucí prodávající se zavazuje předat Předmět budoucí koupě Budoucímu kupujícímu a Budoucí kupující se tento zavazuje převzít nejpozději do 30 (třiceti) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího k jeho převzetí.

(a) O přejímce Předmětu budoucí koupě sepíšou Strany předávací protokol, do kterého mimo jiné uvedou stavy měřidel energií a vady a nedodělky z přejímky Bytu. Vady a nedodělky se Budoucí prodávající zavazuje odstranit do 60 (šedesáti) dnů ode dne podpisu předávacího protokolu, bude-li to technicky a technologicky možné.

(b) Budoucí kupující je povinen Předmět budoucí koupě převzít v případě, že se na Předmětu budoucí koupě budou vyskytovat vady a nedodělky nebránící jeho užívání. Budoucí kupující se tímto aktem zavazuje o Byt starat řádně s péčí dobrého hospodáře v souladu s příručkou uživatele bytové jednotky (Příručka) a s ostatními návody a manuály. Příručka a manuály budou Budoucímu kupujícímu předány při přejímce Bytu dle odstavce 6.6. této Smlouvy.

(c) Přejímkou přejde na Budoucího kupujícího odpovědnost za ztrátu, poškození a zničení Předmětu budoucí koupě, včetně nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení. Budoucí kupující bude mít dále od okamžiku přejímky povinnost hradit náklady spojené s užíváním, správou a údržbou Předmětu budoucí koupě. Stejné důsledky nastanou dnem přejímky stanoveném v odstavci 6.6.(d), i pokud se Budoucí kupující k přejímce nedostaví.

(d) V případě, že se Budoucí kupující nedostaví k přejímce, přestože byl řádně písemně vyzván, nebo odmítne Předmět budoucí koupě převzít, aniž by měl řádný důvod pro odmítnutí jeho převzetí, platí, že Předmět budoucí koupě byl předán v den, který je uveden v písemné výzvě k jeho převzetí.

6.7. Budoucí kupující se zavazuje, že současně s uzavřením Kupní smlouvy a dále kdykoli poté uzavře v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 15 (patnácti) pracovních dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, příslušné smlouvy a učiní související úkony nezbytné k tomu, aby k Předmětu budoucí koupě, Jednotce, Zastavěnému či Přilehlému pozemku, byla zřízena veškerá věcná práva a ostatní práva vztahující se k Projektu a Pozemkům, k jejichž zřízení se Budoucí prodávající zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu realizace Projektu, zvláště (i) práva ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavateli plnění do Jednotky, Budovy či dalších jednotek v Budově, nebo zřizovaná za účelem účelného užívání Jednotky, Budovy či dalších jednotek v Budově a zařízení Projektu, (ii) práva odpovídající věcným břemenům zajišťujícím vzájemné prospěšné užívání jednotek v budově či Pozemků, (iii) práva odpovídající věcným břemenům zřízených za účelem realizace Projektu; anebo Budoucího prodávajícího písemně zmocní k zastupování při uzavření výše uvedených smluv a k učinění výše uvedených úkonů. V případě jakéhokoli porušení tohoto závazku se Budoucí kupující zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení některého ze závazků uvedených výše v tomto odstavci.

6.8. Budoucí kupující bere na vědomí, že z důvodů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a odpovědnosti Budoucího prodávajícího za osoby pohybující se po stavbě, jakož i z důvodu ohrožení časového harmonogramu výstavby nelze provádět prohlídky Předmětu budoucí koupě ani jeho částí vyjma Technické přejímky nebo jiných případů v této smlouvě výslovně stanovených.

6.9. [Pouze při financování Financující bankou] Odhad Financující banky. Za účelem provedení odhadu ceny Předmětu budoucí koupě poskytne Budoucí prodávající odhadci Financující banky možnost prohlídky Předmětu budoucí koupě, po předchozí domluvě s Budoucím kupujícím.

6.10. Budoucí prodávající je oprávněn postoupit pohledávky z této smlouvy na třetí osobu. Budoucí prodávající je oprávněn postoupit práva a povinnosti z této Smlouvy ve smyslu § 1895 občanského zákoníku na třetí osobu. Pokud tak učiní, je povinen o tom Budoucího kupujícího písemně vyrozumět. Budoucí kupující není oprávněn své pohledávky z této smlouvy postoupit na třetí osobu. Současně Budoucí kupující není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky z této smlouvy vůči pohledávkám Budoucího prodávajícího.

## Článek 7
## ZÁRUKA

7.1. Budoucí prodávající poskytuje Budoucímu kupujícímu záruku za jakost stavebních částí Bytu v délce 24 (dvaceti čtyř) měsíců.

7.2. Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu na dodávky a zařízení Předmětu budoucí koupě kratší záruční dobu v délce záruk uváděných výrobcem.

7.3. Záruční doba dle tohoto článku 7 běží ode dne přechodu odpovědnosti dle odstavce 6.6.(c) této Smlouvy. Záruční doba pro Společné části a společné prostory Budovy běží ode dne uvedení Budovy do provozu. Za den uvedení Budovy do provozu se považuje den převzetí první jednotky vlastníkem odlišným od osoby Budoucího prodávajícího. Den uvedení Budovy do provozu bude oznámen správci Budovy a společenství vlastníků.

7.4. Budoucí kupující bude uplatňovat vady z Jednotky písemně u Budoucího prodávajícího v souladu s reklamačním řádem, který bude tvořit přílohu Kupní smlouvy.

## Článek 8
## ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

8.1. Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:

(a) Budoucí kupující poruší svoji povinnost doručit Budoucímu prodávajícímu:

(i) Kupní smlouvu řádně podepsanou v souladu s odstavcem 5.2. s ověřenými podpisy; nebo

(ii) [Pouze při financování Financující bankou] v souladu s odstavcem 6.1. návrh Zástavní smlouvy řádně podepsaný Budoucím kupujícím a Financující bankou s ověřenými podpisy obsahující ustanovení podle odstavce 6.2.;

a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím prodávajícím toto porušení nenapraví;

(b) Budoucí kupující bude v prodlení s úhradou jakékoliv platby podle této Smlouvy a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím prodávajícím toto prodlení nenapraví.

8.2. Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, pokud:

(a) [Pouze při financování Financující bankou] Budoucí prodávající poruší svoji povinnost doručit Budoucímu kupujícímu uzavřenou Zástavní smlouvu v souladu s odstavcem 6.2.; nebo

(b) Budoucí prodávající poruší svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu v souladu s článkem 5;

a ani v dodatečné lhůtě 20 (dvaceti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím kupujícím toto porušení nenapraví; nebo

(c) Budoucí prodávající nepodá žádost o vydání Kolaudačního rozhodnutí do 30.9.2029 nebo

(d) odchylka mezi Podlahovou plochou Bytu po dokončení Budovy oproti předpokládané Podlahové ploše uvedené v této Smlouvě přesáhne ± 10 %. Změny ve velikosti ploch a výměr vzniklé realizací klientských změn, jiných požadavků Budoucího kupujícího či v přímé souvislosti s nimi, se do výše uvedené odchylky nezapočítávají;

Pokud Budoucí kupující nevyužije své právo od této Smlouvy odstoupit do 30 (třiceti) dnů od vzniku práva na odstoupení, jeho právo odstoupit pro daný případ zaniká.

8.3. Budoucí prodávající je oprávněn tuto Smlouvu a závazky z ní odstoupením zrušit, pokud ani do 6 (šesti) měsíců od data uvedeného v odstavci 8.2.(c) Smlouvy nepodá žádost o vydání Kolaudačního rozhodnutí. Budoucí prodávající je v takovém případě povinen vrátit Budoucímu kupujícímu uhrazené Splátky Budoucí kupní ceny v souladu s ustanoveními této Smlouvy. V případě, že budou některé Splátky Budoucí kupní ceny hrazeny na účet u Projektové banky, budou Budoucím prodávajícím vráceny po jejich uvolnění Projektovou bankou.

8.4. Má-li Budoucí prodávající splnit jakoukoli povinnost z této Smlouvy a ze Smlouvy tato lhůta nevyplývá a Budoucí kupující je oprávněn stanovit pro splnění takovéto povinnosti dodatečnou přiměřenou lhůtu, ujednává se, že tato dodatečná přiměřená lhůta ke splnění takovéto povinnosti Budoucím prodávajícím nesmí být kratší než 60 (šedesát) dnů.

8.5. Za podmínek tohoto článku 8 Smlouva zaniká odstoupením dnem, kdy bude písemné Oznámení o odstoupení doručeno druhé Straně. Pro vyloučení pochyb se stanoví, že od této Smlouvy lze odstoupit pouze jako od celku, nikoli od jejích dílčích částí.

8.6. V případě odstoupení kteroukoliv ze Stran vrátí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu dosud zaplacenou část Budoucí kupní ceny na základě této Smlouvy sníženou o (i) smluvní pokuty, k nimž vznikl Budoucímu prodávajícímu nárok, a (ii) v případě odstoupení od Smlouvy podle odstavce 8.1. (a) nebo 8.1. (b) také o veškeré náklady případně vzniklé v souvislosti s realizací individuální změny vybavení Bytu a následným uvedením Předmětu budoucí koupě zpět do původního stavu odpovídajícímu Standardnímu vybavení. Budoucí prodávající splní povinnost podle předchozí věty převodem příslušné částky (pokud mu byla jakákoli částka již vyplacena) v souladu s odstavcem 4.3. nebo, v případě, že Budoucí kupující nečerpal na úhradu Budoucí kupní ceny úvěr, na účet Budoucího kupujícího oznámený pro ten účel Budoucímu prodávajícímu. Budoucí prodávající však není povinen vracet Budoucí kupní cenu ani jakoukoli její část přímo na účet Budoucího kupujícího, dokud: (i) nedojde k výmazu zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy a nebo Financující banka nevystaví prohlášení o budoucím vzdání se takového zástavního práva ve lhůtě 10 (deseti) dnů ode dne vrácení uhrazených záloh na Budoucí kupní cenu nebo jejich části na její účet a (ii) výmazu jakýchkoli dalších práv k Předmětu budoucí koupě zřízených Budoucím kupujícím nebo z důvodů na jeho straně. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že tato Smlouva je uzavírána v době, kdy Kolaudační rozhodnutí ještě nebylo vydáno a nenabylo účinnosti. Budoucí kupující se zavazuje zdržet se všeho, co by mu mohlo způsobit újmu v případě, že Kolaudační rozhodnutí nenabude účinnosti ve lhůtách uvedených v této Smlouvě. Budoucí kupující se v této souvislosti vzdává veškerých nároků na náhradu škody či jiné újmy souvisejících s odstoupením či jiným zrušením této Smlouvy, či nenabytím účinnosti Kolaudačního rozhodnutí ve lhůtách uvedených v této Smlouvě, to vše s výjimkou nároku na vrácení zaplacené Budoucí kupní ceny podle tohoto odstavce. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že uhrazené Splátky se neúročí.

8.7. Budoucí prodávající nenese odpovědnost za splnění svých závazků z této Smlouvy, jestliže mu v jejich splnění zabrání událost mimo kontrolu Budoucího prodávajícího, která znemožní nebo podstatným způsobem ztíží plnění závazků Budoucím prodávajícím. Takovou událostí je zejména a) přírodní katastrofa, b) vyhlášení nouzového stavu či jiné mimořádné opatření, c) válka, válečný stav, invaze, mobilizace nebo embargo, d) povstání, revoluce, vzpoura, vojenský režim nebo občanská válka, e) objev archeologických nálezů, zkamenělin, mincí, cenných předmětů a starožitností apod., f) teroristický útok, g) mimořádné okolnosti ekonomického charakteru v oblasti stavebnictví a trhu práce, nečinnost orgánů veřejné správy. Budoucí prodávající je povinen o existenci překážky v plnění závazku podle tohoto ustanovení Budoucího kupujícího informovat. O dobu trvání vlivu překážky v plnění závazku se automaticky prodlužuje doba plnění závazků vyplývajících pro Budoucího prodávajícího z této Smlouvy. V případě, že stav překážky v plnění závazku bude trvat déle než 180 dnů, projednají Strany další postup a uzavřou ohledně tohoto dalšího postupu dodatek k této Smlouvě. V případě, že se Strany na uzavření dodatku k této Smlouvě nedohodnou, je kterákoli ze Stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

## Článek 9

## SMLUVNÍ POKUTY

9.1. Porušení Budoucího kupujícího.

(a) Poruší-li Budoucí kupující povinnost doručit Budoucímu prodávajícímu:

(i) [Pouze při financování Financující bankou] v souladu s odstavcem 6.1. návrh Zástavní smlouvy řádně podepsaný Budoucím kupujícím a Financující bankou s ověřenými podpisy obsahující ustanovení podle odstavce 6.2.;

(ii) Kupní smlouvu řádně podepsanou v souladu s odstavcem 5.2. s ověřenými podpisy;

a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím prodávajícím toto porušení nenapraví, je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den trvání porušení, nejvýše však za 15 (patnáct) kalendářních dnů prodlení, a pokud porušení nenapraví ani po uplynutí 30 (třiceti) dnů od doručení výše uvedeného upozornění Budoucího prodávajícího, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 5 % z Budoucí kupní ceny.

(b) V případě prodlení Budoucího kupujícího s úhradou jakékoliv částky podle této Smlouvy déle než 5 (pět) kalendářních dnů je Budoucí kupující povinen platit Budoucímu prodávajícímu počínaje 6.

(šestým) kalendářním dnem smluvní pokutu ve výši 0,05 % (pět setin procenta) z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

(c) V případě prodlení Budoucího kupujícího s úhradou jakékoliv částky podle této Smlouvy déle jak 35 (třicet pět) kalendářních dnů od její splatnosti, je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu počínaje 36 ( třicátým šestým) dnem po splatnosti příslušné částky smluvní pokutu ve výši 5 % z Budoucí kupní ceny. Vznikem nároku na smluvní pokutu dle tohoto ujednání se staví nárok Budoucího prodávajícího na smluvní pokutu dle předcházejícího odstavce a Budoucímu prodávajícímu vedle smluvní pokuty dle tohoto odstavce náleží i smluvní pokuta za 6. až 35. den prodlení ve výši dle předcházejícího odstavce.

(d) V případě porušení povinnosti nepohybovat se po stavbě, vyjma touto smlouvou povolených situací ve smyslu odstavce 6.8., vznikne Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každé jednotlivé porušení.

9.2. Porušení Budoucího prodávajícího.

(a) Poruší-li Budoucí prodávající povinnost:

(i) [Pouze při financování Financující bankou] doručit Budoucímu kupujícímu uzavřenou Zástavní smlouvu v souladu s odstavcem 6.2.; nebo

(ii) uzavřít Kupní smlouvu v souladu s článkem 5;

a ani v dodatečné lhůtě 20 (dvaceti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucím kupujícím toto porušení nenapraví, je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den trvání porušení, nejvýše však za 15 (patnáct) kalendářních dnů prodlení, a pokud porušení nenapraví ani po uplynutí 30 (třiceti) dnů od doručení výše uvedeného upozornění Budoucího kupujícího, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 5 % z Budoucí kupní ceny; nebo

(iii) podat žádost o vydání Kolaudačního rozhodnutí do 31.3.2029;

a ani v dodatečné lhůtě do 60 (šedesáti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Budoucího kupujícího Budoucímu prodávajícímu toto porušení nenapraví, je povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu, ve výši 500 Kč za každý den prodlení následující po uplynutí výše uvedené šedesátidenní lhůty od doručení výzvy Budoucího kupujícího, nejvýše však za dobu 6 (šesti) měsíců.

9.3. Samostatný nárok na náhradu škody. Povinnost zaplatit smluvní pokutu vzniká bez ohledu na to, zda Strana porušující tuto Smlouvu porušení povinnosti zavinila, zda vznikla v důsledku takového porušení druhé Straně škoda i bez ohledu na to, zda druhá Strana od Smlouvy později odstoupí v souladu s článkem 8. Porušení jakékoli povinnosti dle této Smlouvy nezakládá nárok na náhradu škody vedle nároku na smluvní pokuty výslovně sjednané.

## Článek 10
## ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

10.1. Práva a povinnosti Stran z této Smlouvy se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

10.2. Pokud Budoucí prodávající nesplní svoji povinnost předložit návrh Kupní smlouvy podle odstavce 5.1. této Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn se do 1 (jednoho) roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Stejné právo má Budoucí prodávající, pokud Budoucí kupující nesplní svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu podle odstavce 5.2. této Smlouvy.

10.3. Veškerá Oznámení podle této Smlouvy se doručují primárně e-mailem, případně doporučenou poštou datovou schránkou nebo v České republice zavedenou kurýrní službou, a to na adresy příslušné Strany uvedené v záhlaví Smlouvy. Oznámení se v případě doručování prostřednictvím e-mailu považuje za doručené 3. dnem ode dne jeho odeslání. Doručením se v případě doručování doporučenou poštou rozumí převzetí Oznámení nebo jiné písemnosti druhou Stranou nebo třetí den jeho uložení na poště. Doručením pro účely této Smlouvy se rovněž rozumí vyzvednutí nebo předání oznámení nebo sdělení v sídle Prodávajícího na adrese uvedené v záhlaví této Smlouvy.

10.4. Veškeré údaje, které Budoucí prodávající získá v souvislosti s uzavřením této Smlouvy, budou zpracovány v databázi Budoucího prodávajícího a bude s nimi nakládáno v souladu s právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů. Údaje Budoucího kupujícího budou využívány Budoucím

prodávajícím za účelem plnění této Smlouvy. Budoucí kupující tímto uděluje Budoucímu prodávajícímu bezpodmínečný souhlas se zpracováním svých osobních údajů Budoucím prodávajícím. Budoucí kupující souhlasí s tím, aby mu Budoucí prodávající v budoucnu zasílal na jeho elektronický kontakt pro elektronickou poštu všechny formy sdělení určené k přímé či nepřímé podpoře svého zboží či služeb (obchodní sdělení) a Budoucí kupující si je vědom toho, že má kdykoli možnost jednoduchým způsobem zdarma nebo na účet Budoucího prodávajícího tento souhlas odmítnout.

10.5. Pokud v době mezi uzavřením této Smlouvy a Kupní smlouvy dojde ke změně právních předpisů upravujících vlastnické a spoluvlastnické vztahy k Budově či Pozemkům nebo jiných právních předpisů majících dopad na Kupní smlouvu, bude Budoucí prodávající oprávněn změnit text Kupní smlouvy tak, aby byl v souladu s platnou právní úpravou, avšak co nejvíce zachoval koncept založený touto Smlouvou a respektoval záměry a cíle Stran vtělené do této Smlouvy.

10.6. Strany se zavazují podepsat všechny dokumenty a učinit veškeré další úkony nutné nebo vhodné k dosažení účelu této Smlouvy. Budoucí kupující jsou z této Smlouvy zavázáni společně a nerozdílně.

10.7. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva.

10.8. Kdykoli je to možné, každé ustanovení Smlouvy bude vykládáno takovým způsobem, aby bylo účinné a platné podle příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky. Bude-li některé ustanovení Smlouvy nevymahatelné či neplatné, toto ustanovení bude neúčinné pouze v rozsahu této nevykonatelnosti či neplatnosti, a ostatní ustanovení Smlouvy budou nadále plně platná, účinná a vymahatelná. V případě takovéto nevykonatelnosti nebo neplatnosti budou Strany jednat v dobré víře, aby se dohodly na změnách nebo doplňcích Smlouvy, jež jsou nezbytné k dosažení záměru Smlouvy ve světle takovéto nevykonatelnosti či neplatnosti.

10.9. Subjektem zajišťujícím mimosoudní řešení spotřebitelských sporů z této Smlouvy je Česká obchodní inspekce (https://www.coi.cz/mimosoudni-reseni-spotrebitelskych-sporu-adr/).

10.10. Budoucí kupující v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou, že Budoucí kupní cenu bude hradit z prostředků, které nepochází z nezákonných zdrojů a že tyto peněžní prostředky legálně nabyl. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že Budoucí prodávající je povinnou osobou ve smyslu uvedeného zákona a má tedy povinnost identifikovat každého klienta.

10.11. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy.

10.12. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými, číslovanými, dodatky podepsanými oběma Stranami, to neplatí v případě uzavřené Dohody o výběru vybavení, která má charakter nečíslovaného dodatku k této Smlouvě.

10.13. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, přičemž Budoucí kupující i Budoucí prodávající obdrží 1 (jeden) exemplář stejnopisu, které mají platnost originálu.

10.14. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:

příloha č. 1: Situační plán
příloha č. 2: Karta Bytu
příloha č. 3: Plány podlaží s vymezením sklepů, Sklepa a Parkovacích stání
příloha č. 4: Standard vybavení
příloha č. 5: Pravidla výběru vybavení a jeho změny
příloha č. 6: Plná moc pro Lucii Menšíkovou

10.15. Účinnost. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření.

V Praze dne _____ V Praze dne _____

**Budoucí prodávající** **Budoucí kupující**

jednotka **«$flatId»**

_____
**ONN alfa s.r.o.**
v.z. Lucie Menšíková
«#if($isAdditionalCustomers)»

_____
**«$customer1Name»**

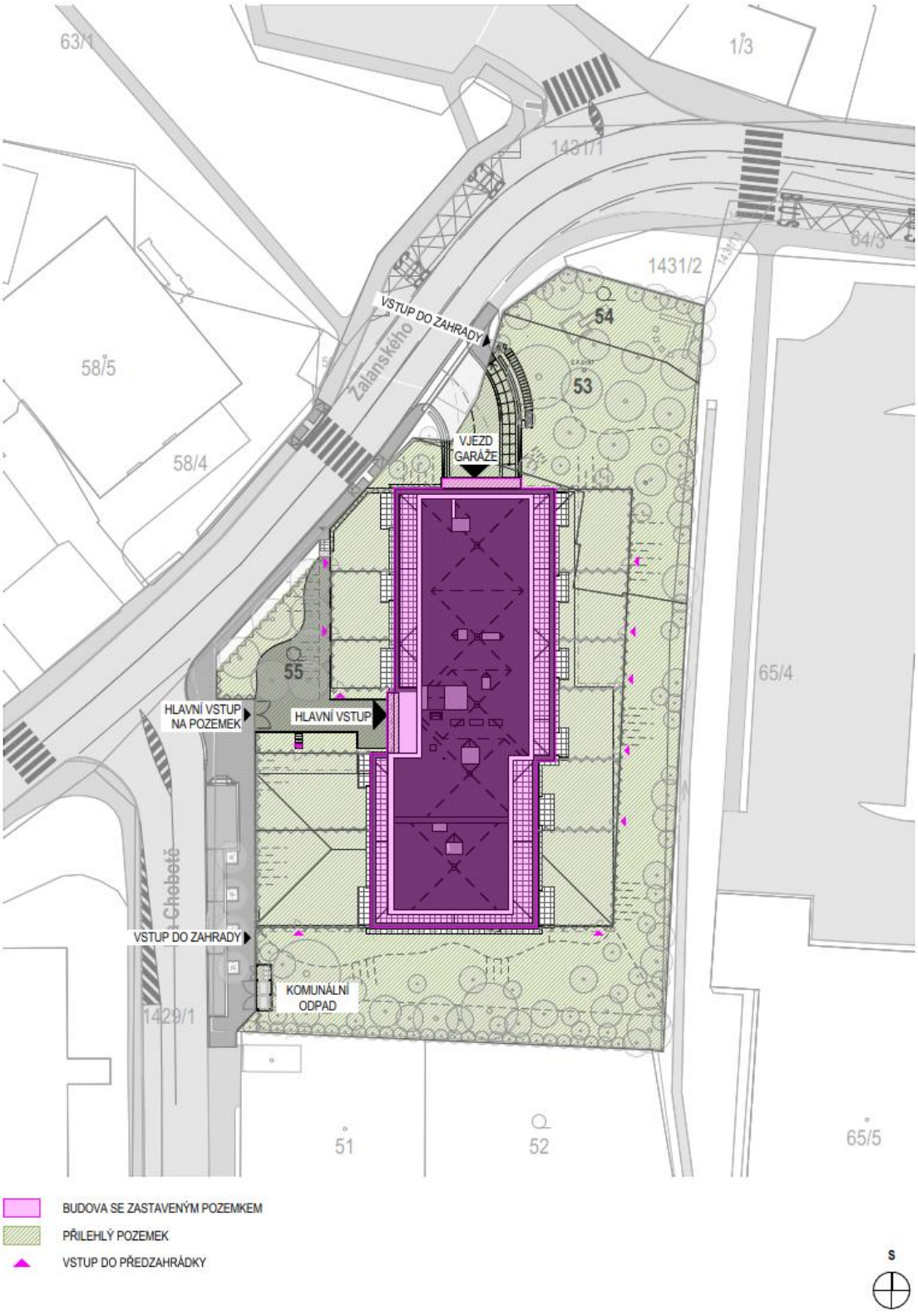
_____
**«$customer2Name»«#end»**

Žalanka
REZIDENCE

jednotka **«$flatId»**

Příloha 1

## Situační plán



jednotka **«$flatId»**

Příloha 2

## Plán Bytu

«#foreach($u in $flat)»«#if($Utils.isSet($u.planScreenIpad2))»

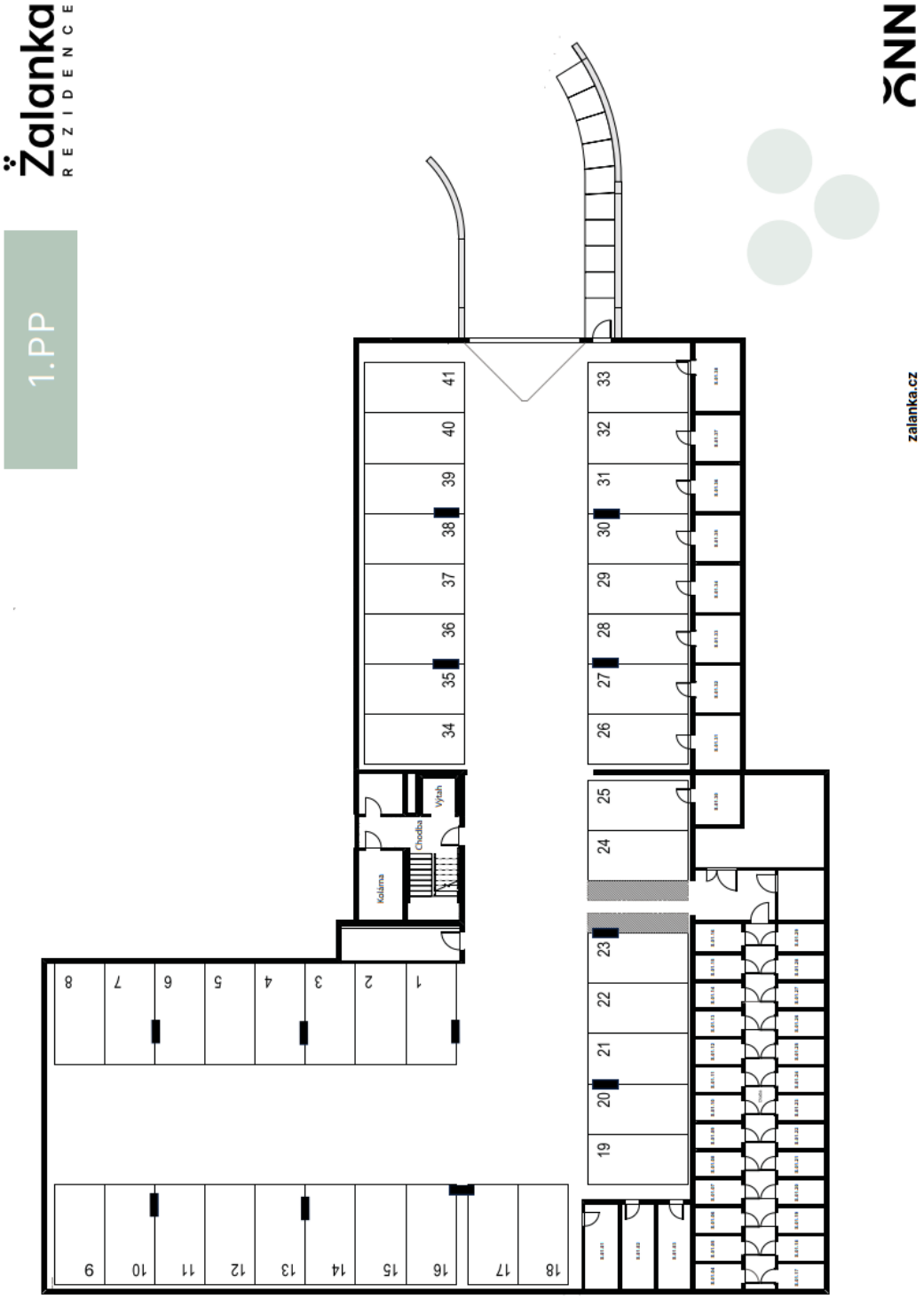



«#end»«#end»

jednotka **«$flatId»**

Příloha 3

## Plán podlaží s vymezením sklepů, Sklepa a Parkovacích stání



Žalanka
REZIDENCE

jednotka **«$flatId»**

Příloha 4

# Standard vybavení

| Bytová jednotka | | |
|---|---|---|
| **Interiérové dveře, podlahy a povrchové úpravy** | | |
| **Dveře** | **vstupní do bytu** | bezpečnostní tř. 3 s bezpečnostním kováním, kování koule-klika, kukátko, ocelová zárubeň, barva vnější dle návrhu architekta, barva vnitřní bílá, výška 2 100 mm, dveřní zarážka (pokud je to možné, nástěnná), zvonek |
| | **interiérové** | plné, CPL bílé s polodrážkou, obložkové zárubně, dveře do obývacího pokoje s prosklením (čiré sklo), výška 2100 mm, dveřní zarážka (pokud je to možné, nástěnná) |
| **Nášlapné vrstvy** | **obytné místnosti a chodby** | vyjma koupelny, WC a komory - vinylová celoplošně lepená, soklové lišty v dekoru podlahy (dle dispozice bytu) |
| **Povrchové úpravy** | **stěny** | hladké sádrové omítky |
| | **stropy** | stěrky; sádrokartonové snížené podhledy – koupelny, wc, předsíně, chodby, komory, spíže; obytné místnosti a kuchyňský kout v nutném rozsahu určeném projektem (tj. nutné pro vedení |
| | **malby** | dvojnásobná malba v bílém tónu |
| **Okna, stínění a parapety** | | |
| **Okna** | **okna** | plastová s izolačním trojsklem, barva rámu vnější dle návrhu architekta, barva rámu vnitřní bílá |
| | **stínění** | podomítkový box na všech oknech mimo oken na terasy a lodžie v 1 - 3.NP, žaluzie nebo screenové rolety instalovány na všech oknech jižní fasády, na ostatních oknech dle projektové dokumentace |
| | **zabezpečení** | okna přístupná z terénu - uzamykatelné kliky, bezpečnostní folie, příprava pro EPS |
| **Sanitární vybavení, obklady a dlažby** | | |
| **Obklady** | | rektifikované obklady, rozměry 300x600, nebo 600x600 mm, ukončovací lišty chrom, do výšky místnosti; cca 3 barevné varianty |
| **Dlažba** | **koupelny, WC a komory** | rektifikovaná dlažba, rozměry 300x600, nebo 600x600 mm (dle dispozice bytu); cca 3 barevné varianty |
| **Sanita** | **umyvadla** | keramické závěsné (pro nábytkovou skříňku), rozměr a počet dle dispozice bytu |
| | **umývátka na WC** | asymetrické závěsné; pouze ve vybraných jednotkách |
| | **sprcha** | sprchový kout se sprchovým žlabem; rozměry dle dispozice bytu; skleněná sprchová zástěna; profil stříbrný; typ dle dispozice bytu; pouze ve vybraných jednotkách |
| | **vana** | vestavná, bílá, rozměr dle dispozice; pouze ve vybraných jednotkách |
| | **WC** | závěsná keramická mísa, sedátko bílé soft close; podomítkový modul s duální nádrží, splachovací tlačítko, plast, barva bílá; počet dle dispozice bytu |
| **Vodovodní baterie** | **umyvadlová** | stojánková páková baterie, chrom; počet dle dispozice bytu |
| | **sprchová + příslušenství** | sprchová baterie, chrom, hlavová sprcha, sprchový set; pouze ve vybraných jednotkách |
| | **vanová + příslušenství** | páková baterie, chrom, vanový set; pouze ve vybraných jednotkách |
| **Topení** | **topný žebřík** | příprava pro topný žebřík |
| **Vytápění, chlazení a větrání** | | |
| **Vytápění** | | teplovodní systém podlahového topení; podlahové topení není vedeno v místě komor u kuchyně, plánované kuchyňské linky a v místě projektantem plánovaných vestavěných skříní ve výklenku |
| | **regulace** | prostorové termostaty v každé obytné místnosti |
| **Chlazení** | | přichlazování pomocí podlahového vodního systému; předchlazení všech místností ovládané termostem; ve 4.NP příprava pro klimatizaci pomocí split jednotek (přípravy formou průchodek na střechu a elektroinstalace) |
| **Větrání** | **výměna vzduchu** | řízené větrání s rekuperací tepla z odpadního vzduchu, rozvody větracího vzduchu v podhledech bytu dle návrhu projektanta; decentralizované rekuperační jednotky (součástí každého bytu) - přívod vzduchu výustkou nad dveřmi obytných místností, odtah vzduchu přes WC, koupelnu, komoru, či v místě plánované kuchyně; boost v koupelně, WC a kuchyni; v interiérových dveřích podřez max. 15 mm anebo větrací mřížka; Možné osadit pouze cirkulační digestoř (není předmětem dodávky) |
| **Elektroinstalace a datové rozvody** | | |
| **Silnoproudý rozvod** | | vypínače a zásuvky v rozsahu dle projektové dokumentace; |
| **Elektrické zásuvky a ovládání osvětlení** | | barvy bílé, počet dle dispozice bytu |
| **Osvětlení** | | pouze izolované vývody + objímky s LED žárovkou |
| **Slaboproudý rozvod** | | do bytů přiveden optický kabel ukončený v slaboproudé rozvodnici (možnost osazení WIFI-routeru); datová zásuvka ve všech obytných místnostech; bez společné antény |
| **Přístupový systém** | | domácí videotelefon a elektromechanický otvírač vstupních dveří do objektu |
| **Elektromobilita** | | centrální řídící jednotka s možností dokoupení wallboxu jako klientská změna vybavení |
| **Ostatní prvky a média** | | |
| **Kuchyňský kout** | | elektro - vývody ukončeny v instalační krabicích (vývod 400 V pro varnou desku, min. 4× 230 V pro kuchyňské spotřebiče), rozvody odpadu a vody vyvedeny a ukončeny záslepkou na líci zdiva pro klientské napojení (pro vedení podél zdi bez zasekávání); odtah vzduchu výústkou řízeného větrání - příprava elektro pro cirkulační digestoř; bez obkladu |
| **Příprava pro pračku a sušičku** | | zásuvky pro pračku a sušičku v každém bytě v rozsahu dle projektové dokumentace |
| **Média** | | centrální příprava teplé užitkové vody; samostatné měření všech médií (vody, elektřiny a tepla/chladu) pro každou jednotku - dálkový odečet |
| **Inženýrské sítě** | **vodovod** | městský vodovod |
| | **kanalizace** | oddílná splašková a dešťová, akumulace dešťových vod s částečným využitím pro zálivku společných prostor |

| Lodžie, terasy a předzahrádky | | |
|---|---|---|
| **Lodžie** | **nášlapné vrstvy** | keramická dlažba na terčích 600x600 mm (lodžie) |
| | **zábradlí** | betonové / zděné |
| | **osvětlení** | osvětlení včetně dodaných svítidel s LED zdroji v rozsahu dle projektové dokumentace, zásuvka |
| **Terasy** | **nášlapné vrstvy** | dlažba na terčích 600x600 mm, barevnost dle výběru architekta (rozsah dle projetové dokumentace); |
| | **zábradlí** | betonové / zděné, truhlíky pro osazení zeleně (bez hlíny a zeleně) |
| | **voda** | nezámrzný ventil Kemper |
| | **osvětlení** | osvětlení včetně dodaných svítidel s LED zdroji v rozsahu dle projektové dokumentace, zásuvka |
| **Předzahrádky** | **nášlapné vrstvy** | dlažba na terčích 600x600 mm, barevnost dle výběru architekta, rozsah dle projetové dokumentace |
| | **oplocení** | plotové dílce s oky 50x50mm, výšky 1500 mm; vrátka u vybraných předzahrádek, ploty osazené |
| | **zeleň** | ozeleněné plochy (travní semeno), případná další výsadba jen v plochách určených projektem (předzahrádky částečně umístěny na konstrukci suterénu) |
| | **voda** | nezámrzný ventil Kemper |
| | **osvětlení** | osvětlení včetně dodaných svítidel s LED zdroji v rozsahu dle projektové dokumentace, zásuvka |
| Stavební konstrukce | | |
| **Svislé a vodorovné konstrukce** | **nosné konstrukce** | železobetonová (dle projektové dokumentace) |
| | **příčky a dělící konstrukce** | keramické zdivo |
| | **instalační jádra** | keramické zdivo a sádrokartonové konstrukce |
| | **přizdívky** | sádrokartonové nebo porobetonové |
| | **světlé výšky** | min. 2 650 mm, resp. v místě podhledů min. 2 350 mm; (dle projektové dokumentace) |
| **Sklepní kóje** | **podlaha** | stěrka |
| | **stěny** | bezprašný nátěr na železobetonových a zděných konstrukcích, pohledové zděné konstrukce bez omítky + větrací průduchy nebo systémové kovové sklepní kóje (dle návrhu projektanta) |
| | **stropy** | železobeton, případné pohledové zateplení |
| | **osvětlení** | svítidlo s LED žárovkou + vypínač |
| | **sítě** | vedení kanalizace, vzduchotechniky a jiných technických sítí dle projektové dokumentace, v nezbytně nutném rozsahu |
| **Garáže** | **podlaha** | stěrka |
| | **stěny** | bezprašný nátěr na železobetonových a zděných konstrukcích |
| | **stropy** | železobeton, případné pohledové zateplení |
| | **osvětlení** | LED svítidla + pohybová čidla |

## Budova

| Technologie a bezpečnostní prvky | | |
|---|---|---|
| **Vytápění** | **zdroj tepla** | tepelné čerpadlo vzduch/voda a bivalentní elektrický kotel |
| **Bezpečnostní prvky** | **vstupní dveře do objektu** | hliníkové, panikové dveřní kování |
| | **interkom** | dveřní interkom s displejem a kamerou; otevírání pomocí čipů nebo karet |
| | **garáže** | vjezd: čipová čtečka + výjezd: detekce přítomnosti auta |
| | **kamerový systém** | kontrola všech vstupů do domu, vstupy do garáží z komunikačních jader, záznamové zařízení |
| Společné prostory a zázemí | | |
| **Společné prostory** | **výtah** | společný pro celý objekt |
| | **střecha** | foliová střecha kotvená či přitížená |
| | **schodiště** | pohledový betonový prefabrikát |
| | **povrchy stěn** | fasádní omítka ve venkovních prostorech; omítka, bílá malba, otěruvzdorná v interiéru, popř. pohledový beton či zdivo dle návrhu architekta |
| | **osvětlení** | LED svítidla + pohybová čidla |
| **Prostory pro komunitní využití a odpočinek** | **chodníky a cesty** | betonové dlaždice, mlat, dle návrhu architekta |
| | **zahrada** | areálové osvětlení; mobiliář, pobytová plocha, vývod vody pro zálivku a mytí kol |
| | **akumulační nádrž** | pro závlahu zahrady u vstupu do objektu |
| | **grilovací místo** | zpevněná plocha, elekřina, pitná voda |
| | **bike friendly** | sprcha pro mytí kol a domácích zvířat |
| | **komunální odpad** | pohledová zástěna se stříškou |

Změna standardu vyhrazena.
Verze 21.09.2026

jednotka **«$flatId»**

Příloha 5

# Pravidla výběru vybavení a jeho změny

Budoucí prodávající umožňuje Budoucímu kupujícímu (dále jen “BK“) přizpůsobení části standardního vybavení pořizovaného bytu (dále jen jednotně „Byt“) individuálním požadavkům BK. Pravidla **výběru vybavení a jeho změny specifikují možný rozsah změn v Bytech**, postup jednání o požadovaných změnách, jejich zpracování s ohledem na stav stavebních prací, **termíny a kontaktní osoby zapojené do řešení výběru vybavení a jeho změn (dále jen „Pravidla“)**.

Možný výběr vybavení a jeho změn je rozdělen do několika kategorií**.** Jiné než specifikované změny vybavení nejsou z organizačních a termínových důvodů stavby Budovy možné.
Výběr vybavení a jeho změny jsou závazně sjednány až uzavřením Dohody o výběru vybavení, mající charakter dodatku k SOSB, podepsaného oběma smluvními stranami a to před vypršením termínů stanovených Budoucím prodávajícím.

Pravidla předloží Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu nejpozději do 30.6.2027.

Žalanka
REZIDENCE

jednotka **«$flatId»**

Příloha 6

## Plná moc

# PLNÁ MOC

společnost
**ONN alfa s.r.o.**, IČ: 21914150
se sídlem Karlovo náměstí 288/17, 120 00 Praha 2-Nové Město
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze sp. zn. C 408476, zastoupená: Ing. arch. Davidem Poláčkem, jednatelem a Petrem Roupcem, jednatelem (dále jen „**zmocnitel**")

**zmocňuje tímto**

**Ing. Lucii Menšíkovou**, narozenou 9.9.1975, bytem Netlucká 635, Dubeč, 107 00 Praha 10 (dále jen „**zmocněnec**")

ke všem právním jednáním jménem zmocnitele souvisejícím s prodejem jednotek (dále jen „jednotky"), které vzniknou výstavbou developerského projektu novostavby „Bytový dům – Žalanského" pod obchodním názvem **Rezidence Žalanka**, realizovaného zmocnitelem na pozemku parc. č. 55 a na pozemcích určených Povolením k výstavbě parc. č. 53, parc. č. 54 vše v k.ú. Řepy, obec Praha, a případně na dalších pozemcích určených pro realizaci díla. Zmocněnec je zejména oprávněn:

- sjednávat a uzavírat rezervační smlouvy ohledně jednotek, včetně jejich změn či dohod o ukončení;
- sjednávat a uzavírat Smlouvy o uzavření budoucích smluv o koupi jednotek, včetně jejich změn či dohod o ukončení;
- projednat s financující bankou kupujícího podmínky a postup zřízení zástavního práva a případných dalších omezení k jednotkám;
- projednat a uzavřít s financující bankou kupujícího podmínky, jakož i konkrétní znění příslušné zástavní smlouvy, na základě které bude zřízeno zástavní právo, právo zákazu zcizení a zatížení, případně též další omezení k jednotkám;
- podepsat a podat návrh na vklad zástavního práva a případných dalších omezení do katastru nemovitostí a zastupovat zmocnitele v řízení před příslušným katastrálním úřadem;
- k podpisu kupních smluv o prodeji jednotek;
- k podpisu návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí;
- k zastupování ve všech řízeních týkajících se výše uvedených nemovitostí, zejména v řízeních o vkladu práv do Katastru nemovitostí;
- sjednávat a uzavírat smlouvy o úschově kupní ceny nebo její části s bankami, notáři a advokáty;
- jakož i dalším jednáním potřebným ve věci prodeje jednotek.

Za výše uvedeným účelem je zmocněnec oprávněn zastupovat zmocnitele a činit jeho jménem všechna právní jednání související se shora uvedeným účelem plné moci. Zmocněnec je oprávněn bez omezení přejímat doručenou poštu, podepisovat, podávat návrhy a žádosti a nabídky, spolu s oprávněním je odvolávat, vymáhat nároky a uznávat je, přijímat plnění, uznávat jej a potvrzovat, činit prohlášení, uzavírat smlouvy a dohody jakéhokoliv druhu, podávat opravné prostředky včetně odvolání nebo námitek, přijímat hotovost a jiné finanční nástroje a platit poplatky.

jednotka **«$flatId»**

Tato plná moc je udělena na dobu neurčitou.

V _____ dne _____




.....

**ONN alfa s.r.o.**
Ing. arch. David Poláček, jednatel




.....

**ONN alfa s.r.o.**
Petr Roupec, jednatel