

**Žlutá** – konkrétní údaje, které budou doplněny pro konkrétní obchodní případ

**Šedivá** – variantní text (úhrada kupní ceny, zástava kupujícího aj.)

## SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY O KOUPI NEMOVITOSTÍ

Tuto smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o koupi nemovitostí („Smlouva“) uzavírají:

- (1) **JRD Císařka s.r.o.**, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 120052, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČ 27629376 bankovní účet: 1387926530/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. IBAN: CZ0401000001159596840297 BIC (SWIFT) kód: KOMBCZPP zastoupena Lucií Menšíkovou na základě plné moci, Příloha 1 kontaktní email: smlouvy@jrd.cz zástupce prodejního oddělení JRD: Zuzana Kohoutová (dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

- (2) **Alternativa pro 1 FO:**

**jméno a příjmení**

datum narození: [redacted]

bytem: [redacted]

adresa pro doručování: [redacted]

email: [redacted]

telefonní číslo: [redacted]

(dále jen „**Budoucí kupující**“; **Budoucí kupující** a **Budoucí prodávající** společně „**Strany**“).

### Alternativa pro manžele nabývající Předmět budoucí koupě do společného jmění manželů:

manželé

**jméno a příjmení**

datum narození: [redacted]

bytem: [redacted]

adresa pro doručování: [redacted]

email: [redacted]

telefonní číslo: [redacted]

a

**jméno a příjmení**

datum narození: [redacted]

bytem: [redacted]

adresa pro doručování: [redacted]

email: [redacted]

telefonní číslo: [redacted]

(**jméno a příjmení** a **jméno a příjmení** společně „**Budoucí kupující**“; **Budoucí kupující** a **Budoucí prodávající** společně „**Strany**“).

**Jméno a příjmení** a **jméno a příjmení** jsou manželé a Předmět budoucí koupě (jak je definován v odstavci 1.1. této Smlouvy) v souladu s touto Smlouvou nabydou do společného jmění manželů.

**Alternativa (ženatý/vdaná Budoucí kupující, který ale Předmět budoucí koupě nabývá do výlučného vlastnictví):**

Budoucí kupující prohlašuje, že ač je ženatý/vdaná, nabude Předmět budoucí koupě (jak je definován v odstavci 1.1. této Smlouvy) do svého výlučného vlastnictví. Smlouvou o zúžení rozsahu společného jmění manželů uzavřenou mezi Budoucím kupujícím a [redacted] ve formě notářského zápisu N [redacted], NZ [redacted] sepsaného [redacted], notářem v [redacted], dne [redacted], bylo společné jmění manželů Budoucího kupujícího a [redacted] zúženo tak, že [redacted].

**Alternativa pro podílové spoluvlastnictví:****jméno a příjmení**

datum narození: [redacted]

bytem: [redacted]

adresa pro doručování: [redacted]

email: [redacted]

telefonní číslo: [redacted]

a

**jméno a příjmení**

datum narození: [redacted]

bytem: [redacted]

adresa pro doručování: [redacted]

email: [redacted]

telefonní číslo: [redacted]

(**jméno a příjmení** a **jméno a příjmení** společně „**Budoucí kupující**“; Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně „**Strany**“).

**Alternativa jen pro právnické osoby:****název právnické osoby**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [redacted] soudem v [redacted],

oddíl [redacted], vložka [redacted]

IČ [redacted], DIČ [redacted]

sídlem: [redacted]

adresa pro doručování: [redacted]

kontaktní email: [redacted]

kontaktní telefonní číslo: [redacted]

(„**Budoucí kupující**“ a společně s Budoucím prodávajícím „**Strany**“).

Strany proto sjednávají v souladu s § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („**Občanský zákoník**“) následující:

**PREAMBULE**

- (A) Výstavba Domu je realizována v souladu s Územním rozhodnutím a Stavebním povolením, jak jsou definovány dále v této Smlouvě.

- (B) Za podmínek této Smlouvy Budoucí kupující hodlá koupit a Budoucí prodávající hodlá prodat Předmět budoucí koupě.

## 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 Zastavěného pozemku, jehož součástí bude Dům, kupní ceny Zahrady 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 ve článku 3 (Budoucí kupní cena).

**„Dům“** znamená řadový rodinný dům, označený dle projektové dokumentace jako objekt SO. a prodejní dokumentace jako , který bude součástí Zastavěného pozemku a vznikne výstavbou v rámci Projektu Císařská vinice.

**„Developer“** je společnost JRD Development s.r.o., která pro Budoucího prodávajícího zajišťuje developerskou činnost včetně realitní a marketingové činnosti.

**„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.

**„Informace“** znamená jakékoliv informace včetně obchodních, finančních, technických, právních či jiných týkajících se některé ze Stran, této Smlouvy či smluv s ní souvisejících, Projektu Císařská vinice nebo záležitostí s nimi souvisejících, se kterými se kterákoliv Strana seznámila v souvislosti s touto Smlouvou či smlouvami s ní souvisejícími;

**„Klientský portál“** je klientské rozhraní skupiny JRD, dostupné na adrese [moje.jrd.cz](http://moje.jrd.cz); Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Budoucí prodávající je oprávněn doručovat mu veškerá Oznámení a jiné dokumenty podle této Smlouvy také prostřednictvím Klientského portálu; Budoucí kupující se v této souvislosti zavazuje, pro přebírání Oznámení od Budoucího prodávajícího, Klientský portál využívat. Oznámení doručovaná Budoucímu kupujícímu prostřednictvím Klientského portálu jsou považována za doručená třetím dnem po odeslání notifikačního e-mailu, jehož obsahem je upozornění na Oznámení doručované prostřednictvím Klientského portálu Budoucím prodávajícím na e-mailovou adresu Budoucího kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

**„Klientské změny“** jsou změny, o jejichž provedení písemně požádá Budoucí kupující Budoucího prodávajícího, které zahrnují změny oproti Standardnímu provedení a vybavení nebo stavební či dispoziční úpravy Domu.

**„Kolaudační souhlas“** je dokladem o povoleném účelu užívání Domu vydaným příslušným stavebním úřadem.

**„Kupní smlouva“** je smlouva, kterou se touto smlouvou 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. Rámcové znění Kupní smlouvy je zveřejněno na adrese [www.cisarskavinice.cz](http://www.cisarskavinice.cz).

**„Oznámení“** je jakékoli oznámení či jiné podání nebo návrh podle této Smlouvy, které musí být učiněno písemně a doručeno druhé Straně osobně, e-mailem, 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, v případě doručování Budoucímu kupujícímu Budoucím prodávajícím také prostřednictvím Klientského portálu.

„**Projekt Císařská vinice**“ znamená soubor rodinných a bytových domů, vč. komunikací a inženýrských sítí s nimi spojených, který bude realizován Budoucím prodávajícím na Projektových pozemcích.

„**Projektové pozemky**“ představují parcely č. 4672/31, 4672/32, 4672/33, 4672/34, 4673/1, 4673/50, 4673/51, 4673/52, 4673/53, 4673/54, 4673/55, 4673/56, 4673/57, 4673/58, 4673/59, 4673/60, 4673/61, 4748/194, 4748/3 a 4816/2 v k. ú. Smíchov, obec Praha. Budoucí prodávající byl na základě kupních smluv uvedených na LV č. 13483 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, zapsán do katastru nemovitostí jako výlučný vlastník těchto pozemků s tím, že od pozemků parc. č. 4673/1 a 4748/194 byly na základě geometrického plánu č. 4800-225/2016 vyhotoveného dne 13.10.2020 společností AZIMUT Consulting s.r.o. odděleny pozemky parc. číslo 4673/1, 4673/62, 4673/63, 4673/64, 4673/66, 4673/67, 4673/68, 4673/69, 4673/70, 4673/71, 4748/194 a 4748/351, které rovněž spadají pod Projektové pozemky. Dále byl Budoucí prodávající na základě kupní smlouvy uvedené na LV č. 6227 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, zapsán do katastru nemovitostí jako spoluvlastník pozemku parc. č. 4673/10 v k. ú. Smíchov, obec Praha, s tím, že od tohoto pozemku byly na základě výše uvedeného geometrického plánu odděleny pozemky parc. č. 4673/10 a 4673/65, které rovněž spadají pod Projektové pozemky. Koordinační situace Projektu Císařská vinice na Projektových pozemcích je Přílohou 2 této Smlouvy.

„**Protokol klientských změn**“ popisuje dohodnuté Klientské změny, včetně jejich ceny. Protokol klientských změn má charakter dodatku k této Smlouvě, je-li podepsán Budoucím kupujícím a osobou pověřenou Budoucím prodávajícím ke koordinaci klientských změn.

„**Předmět budoucí koupě**“ tvoří Zastavěný pozemek, jehož součástí bude Dům a Zahrada, to vše vč. příslušenství.

„**Předpřejímka**“ znamená kontrolu technického stavu Předmětu budoucí koupě, po jeho stavebním dokončení, probíhající za přítomnosti Budoucího prodávajícího a Budoucího kupujícího.

„**Rezervační poplatek**“ je poplatek ve výši [ ] Kč, který Budoucí kupující uhradil Budoucímu prodávajícímu na základě Rezervační smlouvy.

„**Rezervační smlouva**“ je smlouva o rezervaci uzavřená mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím dne [ ].

„**Smlouva**“ znamená tuto Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o koupi nemovitostí.

„**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.

„**Standardní provedení a vybavení**“ jsou materiály a vybavení užitá k dokončení a vybavení Domu a je popsáno v Příloze 3 této Smlouvy.

„**Stavební povolení**“ znamená rozhodnutí, kterým byla povolena výstavba Domu, které bylo vydáno dne 24. 11. 2020 odborem stavebním Úřadu městské části Praha 5, pod sp. zn. MC05/OSU/20891/2020/Vo/Sm.p.4673/1, č.j. MC05 219444/2020, a nabylo právní moci dne 6. 1. 2021.

„**Stavební pozemek**“ znamená pozemek parc.č. 4673/55, 4673/56 nebo 4673/57 (vybrat dle Domu) v k.ú. Smíchov, obec Praha.

„**Územní rozhodnutí**“ je územní rozhodnutí a rozhodnutí o dělení pozemků, které vydal dne 30.7.2018 Úřad městské části Praha 5, sp. zn. MC05/OSU/2715/2018/Vo/Sm.p.4673/1, č. j. MC05 76838/2018.

„**Užitná plocha**“ je pro účely této Smlouvy vnitřní nášlapná plocha mezi vnitřními líci stěn v půdorysném průmětu Domu.

„**Výměra**“ ve vztahu k pozemku znamená vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách.

„**Zahrada**“ znamená přilehlý pozemek tvořící zahradu přilehlou k Domu, který bude tvořit zbývající část Stavebního pozemku, po oddělení Zastavěného pozemku.

„**Zastavěný pozemek**“ znamená pozemek, který bude po vzniku obvodu Domu na základě geometrického plánu oddělen ze Stavebního pozemku a jehož součástí bude Dům.

„**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 Zastavěnému pozemku a Zahradě, kterým budou zajištěny pohledávky Financující banky ze Smlouvy o úvěru.

- 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. Předmětem převodu podle Kupní smlouvy, která bude uzavřena na základě této Smlouvy, je Předmět budoucí koupě, tedy:
  - (a) Zastavěný pozemek, jehož součástí bude Dům a
  - (b) Zahrada.Předpokládaná Výměra Zastavěného pozemku a Zahrady bude činit v součtu cca            m<sup>2</sup>.  
Předpokládaná Užitná plocha Domu je cca            m<sup>2</sup>. Katalogový list Domu je Přílohou 5 této Smlouvy.
- 2.2. Úprava Předmětu budoucí koupě. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí, že Budoucí prodávající je kdykoli oprávněn rozhodnout o tom, jaké části Stavebního pozemku budou zatíženy věcnými či jinými právy umožňující vedení inženýrských sítí pod Stavebním pozemkem. 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. Strany se dohodly, že v důsledku žádného shora uvedeného rozhodnutí Budoucího prodávajícího dle tohoto odstavce 2.2. (Úprava Předmětu budoucí koupě) se vyjma rozsahu Předmětu budoucí koupě tato Smlouva nemění a Budoucímu kupujícímu nevznikají v důsledku toho žádná práva, včetně (ne však výlučně) 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 provedení a vybavení. Dům bude vybaven Standardním vybavením a k jejímu dokončení budou použity standardní materiály. Smluvní strany si sjednávají, že při výstavbě Předmětu budoucí koupě mohou být provedeny dílčí odchylky od Standardního provedení a 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 uvedenou níže v odstavci 3.1 této Smlouvy. Tyto změny nebudou důvodem k neuzavření Kupní smlouvy nebo k uplatnění vad z ní. 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. Klientské změny. Budoucí kupující je oprávněn za podmínek stanovených v Systému zadání a realizace klientských změn, který tvoří Přílohu 4 této Smlouvy, Budoucího prodávajícího stanovenou formou požádat o Klientské změny. Postup jednání o požadovaných Klientských změnách a postup jejich provádění se bude s ohledem na stav stavebních prací přiměřeně řídit Přílohou 4 této Smlouvy. Protokol klientských změn mající charakter smluvního dodatku k této Smlouvě bude obsahovat cenu Klientských změn, tedy cenu, o jakou se zvýší Budoucí kupní cena. Klientské změny bude možné realizovat až po zaplacení jejich ceny ze strany Budoucího kupujícího na účet Budoucího prodávajícího. Budoucí kupující dále bere na vědomí, že v případě Klientských změn realizovaných na základě přání Budoucího kupujícího, uhradí Budoucí kupující taktéž administrativní poplatek za jednotlivé kategorie Klientských změn, a to v souladu s Přílohou 4 této Smlouvy. Administrativní poplatek není součástí Budoucí kupní ceny. Veškeré náklady spojené s přípravou a provedením dojednaných Klientských změn ponese Budoucí kupující. Budoucí prodávající je oprávněn změnit a doplnit návrh Kupní smlouvy v souladu s Klientskými změnami. Budoucí prodávající má právo požadavek na realizaci Klientských změn v odůvodněných případech odmítnout.
- 2.5. Předběžné údaje. Strany jsou si vědomy toho, že veškeré výměry a plochy uvedené v této Smlouvě jsou předběžné. Strany prohlašují, že vymezení Předmětu budoucí koupě v této Smlouvě považují pro účely této Smlouvy za dostatečně určité.
- 2.6. Zatížení Předmětu budoucí koupě. Budoucí kupující bere na vědomí, že Stavební pozemek je zatížen (i) Věcným břemenem ve prospěch PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, IČO: 27376516, spočívající v právu umístění, užívání a provozování kabelového vedení a právu chůze a jízdy za účelem zajištění jeho provozu, obnovy, oprav a údržby, dle článku III. smlouvy a dle GP č. 3380-034/2010; (ii) Budoucí prodávající si vyhrazuje právo zatížit Stavební pozemek zástavním právem ve prospěch banky poskytující Budoucímu prodávajícímu úvěr na realizaci Projektu Císařská vinice. Proávající v této souvislosti prohlašuje, že výše uvedené zástavní právo ve vztahu ke Stavebnímu pozemku zanikne, resp. že se ho zástavní věřitel vzdá, a to poté, co Budoucí kupující uhradí celou Budoucí kupní cenu. Budoucí prodávající zajistí, že ke dni uzavření Zástavní smlouvy (jak je definována v odstavci 6.1. (*Zajištění*) této Smlouvy) nebudou na Předmětu budoucí koupě váznout žádná věcná břemena ani jiná věcná práva omezující výkon vlastnických práv s výjimkou věcného břemene uvedeného výše a dále s výjimkou (i) věcných břemen, která jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsána v katastru nemovitostí nebo byla před uzavřením této Smlouvy oznámena Budoucímu kupujícímu, (ii) věcných břemen, která vzniknou ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací či s dodavatelem plnění (medií) do Předmětu budoucí koupě nebo která vznikla či vzniknou za účelem účelného užívání Předmětu budoucí koupě nebo dalších budov Projektu Císařská vinice. 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. (*Zajištění*) této Smlouvy).

### Článek 3

#### Budoucí kupní cena

- 3.1. Budoucí kupní cena činí [redacted] Kč bez DPH, tj. [redacted] Kč včetně 15% DPH.
- 3.2. Změny DPH. Dojde-li po dni uzavření této Smlouvy ke změně zákonné úpravy DPH, bude Budoucí kupní cena upravena tak, že bude zvýšena či snížena o částku navýšení či snížení DPH. Případný doplatek v důsledku zvýšení Budoucí kupní ceny dle tohoto odstavce 3.2. (*Změny DPH*)

uhradí Budoucí kupující do deseti (10) dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, nejpozději s poslední Splátkou Budoucí kupní ceny. V případě snížení Budoucí kupní ceny v důsledku snížení sazby DPH dle tohoto odstavce 3.2. bude poslední Splátka Budoucí kupní ceny snížena o rozdíl v zákonné úpravě DPH.

3.3. Změny Předmětu budoucí koupě bez dopadu na Budoucí kupní cenu. Níže uvedené změny nebudou mít vliv na výši Budoucí kupní ceny:

- (a) změna Předmětu budoucí koupě podle odstavce 2.2. (*Úprava Předmětu budoucí koupě*) této Smlouvy;
- (b) změna Užité plochy Domu (měřeno ve výši 30 cm nad úrovní podlahy) po dokončení Domu oproti předpokládané Užité ploše Domu uvedené v této Smlouvě, která nepřesáhne  $\pm 3 \%$ ;
- (c) změna skutečné celkové Výměry Stavebního pozemku, resp. celkové Výměry Zastavěného pozemku a Zahrady, která nepřesáhne  $\pm 5 \%$ ;
- (d) úpravy v konečném řešení Domu, 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 Klientké změny.

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

- (a) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou Užitou plochou Domu 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 Užitou plochou Domu (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka  $\pm 3 \%$ ), násobeného cenou za  $1 \text{ m}^2$  Užité plochy, která činí 115 000 Kč bez DPH;
- (b) přesáhne-li odchylka mezi skutečnou a předpokládanou celkovou Výměrou Stavebního pozemku, resp. celkovou Výměrou Zastavěného pozemku a Zahrady, 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 Výměrou pozemku (do rozdílu se nezapočítá přípustná odchylka  $\pm 5 \%$ ), násobeného cenou za  $1 \text{ m}^2$ , která činí 10 000 Kč bez DPH;

o částku, o kterou se Budoucí kupní cena v souladu s tímto odstavcem 3.4. (*Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu*) zvýší nebo sníží, se zvýší nebo sníží Budoucí kupní cena a případný doplatek v důsledku zvýšení Budoucí kupní ceny uhradí Budoucí kupující do deseti (10) 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 druhé Splátky Budoucí kupní ceny. Změny ve velikosti Užité plochy Domu vzniklé v důsledku Klientkých změn nebo v přímé souvislosti s nimi se do odchylky podle odstavců 3.3. (*Změny Předmětu budoucí koupě bez dopadu na Budoucí kupní cenu*) a 3.4. (*Změny Předmětu budoucí koupě s dopadem na Budoucí kupní cenu*) nezapočítají.

3.5. Dopad Klientkých změn na Budoucí kupní cenu. V případě dohody Stran o realizaci Klientkých změn se Budoucí kupní cena zvýší v souladu s uzavřeným Protokolem klientkých změn.

- 3.6. Služba JRD.HYPO. Za účelem získání úvěru má Budoucí kupující možnost využít služby hypotečních poradců prostřednictvím produktu JRD.HYPO. V případě, že si Budoucí kupující bude zajišťovat úvěr sám či prostřednictvím vlastního hypotečního poradce, bude povinen Developerovi zaplatit poplatek ve výši 24 200 Kč vč. DPH za zajištění právních a administrativních úkonů Developera s tím spojených (jednání s úvěrující bankou, kontrola úvěrové smlouvy, kontrola a uzavření zástavní smlouvy, kontrola návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, ověřování podpisů na zástavních smlouvách apod.). Tento poplatek bude Budoucím kupujícím uhrazen nejpozději před podpisem Kupní smlouvy na základě vystavené faktury se splatností 7 dnů.

#### Článek 4

#### Úhrada Budoucí kupní ceny

- 4.1. Splátky. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit Budoucí kupní cenu ve splátkách (každá samostatně „**Splátka**“) a způsobem níže uvedeným:

- (a) první Splátku ve výši Kč zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od uzavření této Smlouvy;
- (b) druhou Splátku ve výši Kč zaplatí Budoucí kupující do 10 (deseti) kalendářních dnů od

##### **[varianta 1 - financování bez Financující banky]**

doručení oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o kolaudaci Domu (doložení kopií kolaudačního souhlasu)

##### **[varianta 2 – při financování Financující bankou]**

doručení oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu o kolaudaci Domu (doložení kopií kolaudačního souhlasu) a současně kopie návrhu na vklad Zástavního práva Financující banky do katastru nemovitostí.

- 4.2. Předčasné splacení. Bez ohledu na jakákoliv jiná ustanovení této Smlouvy je Budoucí kupující oprávněn zaplatit jakoukoliv Splátku kdykoliv před její splatností dle této Smlouvy. Předčasné splacení nebude mít vliv na Budoucí kupní cenu.
- 4.3. Úhrada Splátek. Veškeré Splátky budou poukazovány Budoucím kupujícím bankovním převodem na bankovní účet Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy, variabilní symbol , specifický symbol , a budou považovány za řádně a včas uhrazené pouze tehdy, pokud budou na tento účet připsány v celé výši, s výše uvedenou specifikací, nejpozději v poslední den příslušné lhůty podle této Smlouvy. Rezervační poplatek se započítává na úhradu Budoucí kupní ceny společně s úhradou první Splátky podle odst. 4.1.(a) **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** této Smlouvy.
- 4.4. [Pouze při financování Financující bankou] Vracení Budoucí kupní ceny. Budoucí kupující souhlasí s tím, že bude-li mít Budoucí prodávající povinnost vracet Budoucí kupní cenu či její část Budoucímu kupujícímu, může (a ohledně druhé Splátky poskytnuté Financující bankou 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. Převedem 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 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) Budoucí kupující uhradil Budoucí kupní cenu v plné výši Budoucímu prodávajícímu včetně případného poplatku podle odst. 3.6. Smlouvy;
  - (b) byl vydán Kolaudační souhlas;
  - (c) Domu bylo přiděleno číslo popisné;
  - (d) byly podány návrhy na vklad věcných práv do katastru nemovitostí a byla zřízena ostatní práva vztahující se k Předmětu budoucí koupě, 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 Domu, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání budov a související infrastruktury Projektu Císařská vinice a Projektových pozemků, přičemž tato věcná práva budou nezbytná k užívání a k provozu domu nebo dalších budov projektu a nebudou podstatně omezovat užívání Předmětu budoucí koupě nebo nakládání s ním.

Poruší-li Budoucí prodávající povinnost doručit Budoucímu kupujícímu výzvu za podmínek tohoto odst. 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 odst. 5.2. (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) níže a ustanovení následujících.

- 5.2. Přijetí návrhu Kupní smlouvy. 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 15 (patnácti) kalendářních dnů od jejího doručení. Budoucí prodávající je oprávněn zaslat Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy i před splněním podmínky odst. 5.1 (d) Smlouvy.

## **Článek 6 Další závazky Stran**

- 6.1. [Pouze při financování Financující bankou] Zajištění. 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 zapsaný dokončený Dům, doručí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu Zástavní smlouvu podepsanou Financující bankou jako zástavním věřitelem a Budoucím kupujícím jako dlužníkem/vedlejším účastníkem, návrh na vklad zástavního práva do

katastru nemovitostí a Smlouvu o úvěru uzavřenou mezi Budoucím kupujícím a Financující bankou.

- 6.2. [Pouze při financování Financující bankou] Zástavní smlouva. 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, a to v hotovosti k rukám Budoucího prodávajícího před podáním návrhu na vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí, bude-li dle dohody Stran návrh na vklad podávat Budoucí prodávající. Budoucí prodávající bude mít povinnost Zástavní smlouvu uzavřít, pouze pokud Zástavní smlouva nebo Smlouva o úvěru bude obsahovat závazek:
- (i) Financující banky vůči Budoucímu prodávajícímu, (a) umožnit čerpání finančních prostředků na úhradu Budoucí kupní ceny v souladu se splátkovým kalendářem dle této Smlouvy ve smyslu odst. 4.1. a (b) 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 odst. čl. 4.4. této Smlouvy;
  - (ii) Financující banky a Budoucího kupujícího vůči Budoucímu prodávajícímu, že do dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí neuzavřou žádný dodatek ke Smlouvě o úvěru ani jinak nezmění její obsah v žádném ohledu bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího;
  - (iii) 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. Tato věcná břemena nesmí podstatným způsobem omezovat vlastnické právo v běžném užívání Předmětu budoucí koupě ani jej finančně zatížit;
  - (iv) Budoucího kupujícího vůči Budoucímu prodávajícímu, 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. Kolaudační souhlas. Do 10 (deseti) kalendářních dnů ode dne obdržení Kolaudačního souhlasu Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu jeho kopii. Budoucí prodávající učiní vše pro to, aby podal žádost o vydání Kolaudačního souhlasu nejpozději do 30.9.2023.
- 6.4. Kontrola provedení klientských změn. V případě, že Budoucí kupující zadá realizaci Klientských změn, jejichž náročnost si vyžaduje kontrolu provedení, je Budoucí prodávající po provedení takové Klientské změny a po dokončení pokládky dlažeb a obkladů v Domě oprávněn vyzvat Budoucího kupujícího k účasti na Kontrole provedení Klientských změn a dohodnout se s ním na jejím termínu. Nedohodne-li se v takovém případě Budoucí prodávající s Budoucímu kupujícím na termínu nebo v případě, že se Budoucí kupující v dohodnutém termínu nedostaví, pak stanoví Budoucí prodávající termín sám a Oznámení o konání Kontroly provedení klientských změn (datum a hodinu) doručí Budoucímu kupujícímu písemně. Tento termín bude Budoucímu kupujícímu oznámen minimálně 5 (pět) dnů před konáním Kontroly provedení klientských změn. V případě, že se Budoucí kupující ve stanoveném termínu nedostaví nebo se Kontrola provedení klientských změn neuskuteční z důvodu spočívajícího na straně Budoucího

kupujícího, platí, že Kontrola provedení klientských změn proběhla, a že Budoucí kupující nemá k provedení těchto klientských změn výhrad. V případě, že Budoucí prodávající nevyzve Budoucího kupujícího ke kontrole Klientských změn, dojde k jejich kontrole v rámci Předpřejímky dle následujícího odstavce.

6.5. Předpřejímka. Budoucí prodávající vyzve Budoucího kupujícího k Předpřejímce nejpozději do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne vydání Kolaudačního souhlasu. Účelem Předpřejímky je identifikace případných vad a nedodělků Předmětu budoucí koupě a nikoliv předání Předmětu budoucí koupě Budoucímu kupujícímu.

6.5.1. V případě, že se Budoucí kupující v dohodnutém termínu nedostaví, pak stanoví Budoucí prodávající termín sám a Oznámení o konání Předpřejímky (datum a hodinu) doručí budoucímu kupujícímu písemně. Tento termín bude Budoucímu kupujícímu oznámen minimálně 10 (deset) dnů před konáním Předpřejímky. V případě, že se Budoucí kupující ve stanoveném termínu nedostaví nebo se Předpřejímka neuskuteční z důvodů spočívajících na jeho straně, platí, že proběhla.

6.5.2. O průběhu Předpřejímky bude pořízen protokol, který bude podepsán všemi přítomnými účastníky. Budoucí kupující je oprávněn do protokolu uvést nedostatky a vady Domu.

6.5.3. Jestliže budou zjištěny pouze vady, které nebrání řádnému užívání Domu, bude tato skutečnost uvedena do protokolu s tím, že tyto nedostatky budou odstraněny v dohodnutém termínu, nejpozději do 60 (šedesáti) dnů od podpisu protokolu o Předpřejímce, bude-li to technicky a technologicky možné a platí, že Předpřejímka proběhla.

6.5.4. Budou-li při Předpřejímce zjištěny vady bránící řádnému užívání Domu, bude jejich soupis uveden do protokolu a účastníci se dohodnou na lhůtě k jejich odstranění. Nedohodnou-li se, je Budoucí prodávající povinen vady bránící řádnému užívání Domu odstranit, bude-li to technicky a technologicky možné, nejpozději do 60 (šedesáti) dnů od podpisu protokolu. Pokud se účastníci nedohodnou jinak, bude se v novém termínu oznámeném Budoucím prodávajícím Budoucímu kupujícímu po odstranění vad bránícím řádnému užívání Domu konat nová Předpřejímka, jejímž předmětem bude kontrola podle soupisu vad uvedených v protokolu. Pokud budou v době konání nové Předpřejímky splněny podmínky uvedené v odstavci 6.6., bude tato opakovaná Předpřejímka zároveň předáním a převzetím Předmětu budoucí koupě dle následujících ustanovení Smlouvy.

6.5.5. V případě sporu mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím o vadách a o tom, zda nedostatky zjištěné při Předpřejímce jsou takové povahy, že brání řádnému užívání Domu, 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. Na základě odborného posouzení vybraného odborníka bude soupis nedostatků a vad rozdělen na vady, které brání řádnému užívání Domu a na nedostatky, které nebrání řádnému užívání Domu. 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. Lhůta pro odstranění nedostatků a vad je 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.

- 6.6. Předání a převzetí. Budoucí prodávající odešle Budoucímu kupujícímu výzvu k převzetí Předmětu budoucí koupě nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy;
- (a) proběhla Předpřejímka a zároveň;
  - (b) byla Budoucímu prodávajícímu uhrazena celá Budoucí kupní cena a zároveň;
  - (c) byla podepsána Kupní smlouva.
- 6.6.1. 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.
- 6.6.2. O předání Budoucího předmětu koupě sepíše Strany předávací protokol, ve kterém potvrdí odstranění vad uvedených v protokolu o Předpřejímce, příp. bude uveden závazek Budoucího prodávajícího odstranit vady do 30 (třiceti) dnů ode dne podpisu předávacího protokolu, bude-li to technicky a technologicky možné.
- 6.6.3. Přechod odpovědnosti. Předáním a převzetím 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 Předání a převzetí povinnost hradit náklady spojené s užíváním, správou a údržbou Předmětu budoucí koupě. Stejně důsledky nastanou dnem Předání a převzetí stanoveném v bodě 6.6.5. i pokud se Budoucí kupující k Předání a převzetí nedostaví.
- 6.6.4. Budoucí kupující je povinen Předmět budoucí koupě převzít i v případě, že se na Předmětu budoucí koupě budou vyskytovat vady a nedodělky nebránící jeho užívání. Budoucí prodávající dále předá Budoucímu kupujícímu příručku k řádnému užívání Domu a celé nemovitosti včetně reklamačního řádu. Budoucí kupující se tímto aktem zavazuje o Dům starat řádně s péčí dobrého hospodáře v souladu s příručkou, která bude Budoucímu kupujícímu protokolárně předána při předání a převzetí Domu dle odst. 6.6. (*Předání a převzetí*) této smlouvy.
- 6.6.5. V případě, že se Budoucí kupující nedostaví k Předání a převzetí, přestože byl řádně písemně vyzván, nebo odmítne Předmět budoucí koupě převzít, aniž by měl řádný důvod pro odmítnutí jeho převzetí, má se za to, že Předmět budoucí koupě byl předán v den, který je uveden v písemné výzvě k jeho převzetí.
- 6.7. Práva k Domu a Pozemkům. Budoucí kupující se zavazuje, že současně s uzavřením Kupní smlouvy a dále kdykoli poté, uzavře v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 10 (deset) pracovních dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího, příslušné smlouvy a učiní související úkony nezbytné k tomu, aby k Předmětu budoucí koupě, Domu, Zastavěnému pozemku či Zahradě, byla zřízena veškerá věcná práva a ostatní práva vztahující se k projektu a Projektovým pozemkům, k jejichž zřízení se Budoucí prodávající zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu realizace projektu, zvláště (i) práv ze smluv se správcem nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavatelem plnění do Domu, budov projektu, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání Domu, či dalších budov a etap projektu, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání Projektových pozemků (iii) práv odpovídajících věcným břemenům zřízených za účelem realizace projektu anebo Budoucí prodávající 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. Zákaz návštěv stavby. Budoucí kupující bere na vědomí, že z důvodů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a odpovědnosti Budoucího prodávajícího za osoby pohybující se po stavbě nelze provádět prohlídky Budoucího předmětu koupě ani jeho částí vyjma případů v této smlouvě výslovně stanovených (Kontrola provedení klientských změn, Předpřejímka).
- 6.9. [Pouze při financování Financující bankou] Odhad Financující banky. Za účelem provedení odhadu ceny Budoucího předmětu převodu poskytne Budoucí prodávající odhadci Financující banky možnost prohlídky Budoucího předmětu převodu po předchozí domluvě s Budoucím kupujícím.

## Článek 7

### Záruka

- 7.1. Záruka na stavební části. Budoucí prodávající poskytuje Budoucímu kupujícímu záruku za jakost stavebních částí Domu v délce 36 (třicet šest) měsíců.
- 7.2. Záruka na dodávky a zařízení s kratší záruční dobou. Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu na dodávky a zařízení Předmětu budoucí koupě kratší záruční dobu v délce záruk uváděných výrobcem v předem stanovené zákonné lhůtě.
- 7.3. Začátek záruční doby. Záruční doba dle tohoto článku 7 (Záruka) běží ode dne přechodu odpovědnosti dle odstavce 6.6. (Předání a převzetí) této Smlouvy.
- 7.4. Uplatnění reklamací. Kupující bude uplatňovat vady písemně u Prodávajícího v souladu s reklamačním řádem, který bude tvořit přílohu Kupní smlouvy.

## Článek 8

### Odstoupení od Smlouvy

- 8.1. Odstoupení ze strany Budoucího prodávajícího. 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. (Přijetí návrhu Kupní smlouvy) s ověřenými podpisy; nebo
    - (ii) v souladu s odstavcem 6.1. (Zajištění) návrh Zástavní smlouvy řádně podepsaný Budoucím kupujícím a Financující bankou s ověřenými podpisy obsahující ustanovení podle odstavce 6.2. (Zástavní smlouva);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;
  - (c) Budoucí prodávající nepodá žádost o vydání Kolaudačního souhlasu do 31.5.2026.

8.2. Odstoupení ze strany Budoucího kupujícího. Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, pokud:

- (a) Budoucí prodávající poruší svoji povinnost doručit Budoucímu kupujícímu uzavřenou Zástavní smlouvu v souladu s odstavcem 6.2. (*Zástavní smlouva*); nebo
- (b) Budoucí prodávající poruší svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu v souladu s článkem 5 (*Uzavření Kupní smlouvy*);

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

- (c) Budoucí prodávající nepodá žádost o vydání Kolaudačního souhlasu do 31.5.2024 nebo
- (d) odchylka mezi Užitnou plochou po dokončení Domu oproti předpokládané Užité ploše uvedené v této Smlouvě, přesáhne  $\pm 5 \%$ . Změny ve velikosti výměr vzniklé realizací Klientských změn, jiných požadavků Budoucího kupujícího či v přímé souvislosti s nimi, se do výše uvedené odchylky nezapočítávají; nebo
- (e) odchylka mezi skutečnou a předpokládanou celkovou výměrou Stavebního pozemku, resp. celkovou výměrou Zastavěného pozemku a Zahrady přesáhne  $\pm 10 \%$ .

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. Dodatečná přiměřená lhůta pro splnění povinnosti. 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 dnů.

8.4. Vyloučení ustanovení zákona. Strany se dohodly, že (i) práva odstoupit uvedená v tomto článku 8 (*Odstoupení od Smlouvy*) představují jediná a vylučná práva Stran ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní (včetně odstoupení, výpovědi či jinak), (ii) odstoupení z jiného důvodu, než z důvodu uvedeného v tomto článku 8 (*Odstoupení od Smlouvy*) je nepřípustné. Strany se v maximálním rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy vzdávají všech jiných práv ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní.

8.5. Účinnost odstoupení. Za podmínek tohoto článku 8 (*Odstoupení od Smlouvy*) 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. Vracení uhrazených Splátek. 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. (*Odstoupení ze strany Budoucího prodávajícího*) písm. (a) a (b) také o veškeré náklady případně vzniklé v souvislosti s realizací požadovaných Klientských změn 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 odst. 4.4. (*Vracení Budoucí kupní ceny*) 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-ti 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 souhlas ještě nebyl vydán a nenabyl účinnosti. Budoucí kupující se zavazuje zdržet se všeho, co by mu mohlo způsobit újmu v případě, že žádost o vydání Kolaudačního souhlasu nebude podána 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 nepodáním žádosti o vydání Kolaudačního souhlasu ve lhůtách uvedených v této Smlouvě, to vše s výjimkou nároku na vrácení zaplacené Budoucí kupní ceny podle tohoto odstavce navýšené o úrok ve výši 0,5 % ročně ode dne úhrady příslušné části Budoucí kupní ceny podle této Smlouvy do jejího vrácení Budoucím prodávajícím podle tohoto odstavce. Navýšení o úrok podle předchozí věty se neuplatní v případech odstoupení či jiného zrušení Smlouvy ze strany Budoucího prodávajícího z důvodu na straně Budoucího kupujícího.

- 8.7. Překážky v plnění závazku. 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) v souladu s odstavcem 6.1. (*Zajištění*) návrh Zástavní smlouvy řádně podepsaný Budoucím kupujícím a Financující bankou s ověřenými podpisy obsahující ustanovení podle odstavce 6.2. (*Zástavní smlouva*);
  - (ii) Kupní smlouvu řádně podepsanou v souladu s odstavcem 5.2. (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) 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. V případě, že Budoucí kupující hradí druhou Splátku Budoucí kupní ceny nebo její část úvěrem sjednaným prostřednictvím produktu „JRD.HYPO“, se toto ustanovení, výhradně ve vztahu k takové Splátce, případně její části, nepoužije.
- (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. V případě, že Budoucí kupující hradí druhou Splátku Budoucí kupní ceny nebo její část úvěrem sjednaným prostřednictvím produktu „JRD.HYPO“, je Budoucí kupující povinen hradit pouze smluvní pokutu ve výši 5 % z Budoucí kupní ceny podle první věty tohoto písm. (c).
- (d) V případě porušení povinnosti nepohybovat se vyjma touto smlouvou povolených situací po stavbě ve smyslu odstavce 6.8. (Zákaz návštěv stavby) vznikne Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každé jednotlivé porušení.

## 9.2. Porušení Budoucího prodávajícího.

- (a) Poruší-li Budoucí prodávající povinnost:

- (i) doručit Budoucímu kupujícímu uzavřenou Zástavní smlouvu v souladu s odstavcem 6.2. (*Zástavní smlouva*) nebo

- (ii) uzavřít Kupní smlouvu v souladu s článkem 5 (*Uzavření Kupní smlouvy*);

a ani v dodatečné lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Budoucímu kupujícímu 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 souhlasu do 30.9.2023;

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 (*Odstoupení od Smlouvy*). Porušení jakékoli povinnosti dle této Smlouvy nezakládá nárok na náhradu škody vedle nároku na smluvní pokuty výslovně sjednané.

## Článek 10

### Závěrečná ustanovení

- 10.1. Právo. Práva a povinnosti Stran z této Smlouvy se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 10.2. Uplatnění nároku na uzavření Kupní smlouvy u soudu. 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. Stejně právo má Budoucí prodávající, pokud Budoucí kupující nesplní svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu podle odstavce 5.2. (*Přijetí návrhu Kupní smlouvy*) této Smlouvy.
- 10.3. Doručování. Veškerá oznámení, výzvy, návrhy nebo sdělení podle této Smlouvy se doručují primárně e-mailem, v případě nepotvrzení převzetí e-mailu adresátem ve lhůtě 7 (sedmi) kalendářních dnů, pak doporučenou poštou nebo v České republice zavedenou kurýrní službou, a to na adresy příslušné Strany uvedené v záhlaví Smlouvy. 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. Oznámení doručovaná Budoucímu kupujícímu Budoucím prodávajícím mohou být doručována také prostřednictvím Klientského portálu, v takovém případě jsou považována za doručena třetím dnem po odeslání notifikačního e-mailu, jehož obsahem je upozornění na oznámení doručované Budoucím prodávajícím na e-mailovou adresu Budoucího kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
- 10.4. Důvěrná povaha Informací. Všechny Informace, se kterými se kterákoliv Strana seznámila nebo se je dozvěděla v souvislosti s touto Smlouvou a jejím předmětem, budou považovány za důvěrné a Strany o nich zachovají mlčenlivost, přičemž (i) budou použity pouze pro účely uvedené v této Smlouvě a (ii) nebudou reprodukovány ani sdělovány třetím stranám. Tento odstavec (*Důvěrná povaha Informací*) se nevztahuje na (i) Informaci, která je nebo se stala veřejně známou jinak než v důsledku porušení povinnosti druhou Stranou, (ii) Informaci, která byla známa druhé Straně před jejím zpřístupněním prodávající Stranou a druhá Strana nebyla ohledně takové Informace vázána povinností mlčenlivosti, (iii) sdělení či předání takové Informace zaměstnancům, zástupcům, poradcům a společníkům nebo akcionářům Strany, kteří jsou vázáni povinností mlčenlivosti ohledně zpřístupněné Informace a (iv) případy, kdy sdělení takové Informace Straně ukládá právní předpis. Tento odstavec (*Důvěrná povaha Informací*) platí i po jakémkoliv ukončení této Smlouvy, a to po dobu 5 (pěti) let od takového ukončení.
- 10.5. Ochrana osobních údajů. Veškeré údaje, které Budoucí prodávající získá v souvislosti s uzavřením 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 souhlas se zpracováním svých osobních údajů Budoucím prodávajícím ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění a ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU)

2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o voleném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES. 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.

- 10.6. Změna zákona. 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.
- 10.7. Další ujištění. 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.
- 10.8. Vzdání se práv. 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. To neplatí pro případ uvedený v ustanovení odstavce 8.2.
- 10.9. Převzetí nebezpečí změny okolností. Strany se dohodly, že ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 občanského zákoníku na sebe přebírají nebezpečí možné změny okolností.
- 10.10. Případná neúčinnost nebo neplatnost. 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.
- 10.11. ADR. Subjektem zajišťujícím mimosoudní řešení spotřebitelských sporů z této Smlouvy je Česká obchodní inspekce (<https://www.coi.cz/mimosoudni-reseni-spotrebitelskych-sporu-adr/>).
- 10.12. AML. 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 nabyt. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že Budoucí prodávající je povinnou osobou ve smyslu uvedeného zákona a má tedy povinnost identifikovat každého klienta.
- 10.13. Úplná smlouva. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy.
- 10.14. Změny a dodatky. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami, to neplatí v případě uzavřeného Protokolu klientských změn,

který má charakter dodatku k této Smlouvě, je-li podepsán Budoucím kupujícím a osobou pověřenou Budoucím prodávajícím ke koordinaci klientských změn.

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

10.16. Přílohy. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:

- Příloha 1: Plná moc pro Luci Menšíkovou
- Příloha 2: Koordinační situace Projektu Císařská vinice na Projektových pozemcích
- Příloha 3: Standardní provedení a vybavení
- Příloha 4: Systém zadání a realizace klientských změn
- Příloha 5: Katalogový list Domu

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

*/PODPISY STRAN SE NACHÁZEJÍ NA DRUHÉ STRANĚ SMLOUVY/*

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

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

**Budoucí prodávající**

**Budoucí kupující**

Podpis: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_

**JRD Císařka s.r.o.**

**Lucie Menšíková, v.z.**

**PLNÁ MOC****Plná moc**

společnost

**JRD Císařka s.r.o.**, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 120052, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČ 27629376, zastupená Ing. Janem Turkem, jednatelem (dále jen „zmocnitel“)

**zmocňuje tímto**

**Lucii Menšíkovou**, narozenou 09.09.1975,  
bytem Netlucká 635, 107 00 Praha 10  
(dále jen „zmocněnec“)

ke všem právním jednáním jménem zmocnitel souvisejícím s prodejem rodinných domů, které vzniknou výstavbou rezidenčního projektu nazvaného „Císařská vinice – rodinné domy“, realizovaného zmocnitelem na pozemcích parc.č. parc. č. 4672/7, 4673/1, 4816/34, v k. ú. Smíchov, vše zapsáno na LV č. 13483 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Smíchov (dále jen „Projektové pozemky“), sestávajícího se ze tří řadových rodinných domů a čtyř soliterních rodinných domů, včetně dopravní a technické infrastruktury (dále jen „Domy“). Domy budou součástí zastavěných pozemků, které budou po vzniku obvodu domů odděleny z Projektových pozemků (dále jen „Zastavěné pozemky“) a budou převáděny spolu s přílehlými pozemky, tvořící zahrady jednotlivých domů, které budou odděleny z Projektových pozemků (dále jen „Zahrady“).

Zmocněnec je zejména oprávněn:

- sjednávat a uzavírat rezervační smlouvy ohledně Zastavěných pozemků (jejichž součástí budou Domy) a Zahrad;
- sjednávat a uzavírat Smlouvy o uzavření budoucích smluv o koupi Zastavěných pozemků (jejichž součástí budou Domy) a Zahrad;
- projednat s financující bankou kupujícího podmínky a postup zřízení zástavního práva a případných dalších omezení k Zastavěným pozemkům (jejichž součástí budou Domy) a Zahradám;
- projednat a uzavřít s financující bankou kupujícího podmínky, jakož i konkrétní znění příslušné zástavní smlouvy, na základě které bude zřízeno zástavní právo, právo zákazu zřízení a zatížení, případně též další omezení k Zastavěným pozemkům (jejichž součástí budou Domy) a Zahradám;
- podepsat a podat návrh na vklad zástavního práva a případných dalších omezení do katastru nemovitostí a zastupovat zmocnitel v řízení před příslušným katastrálním úřadem;
- k podpisu kupní smlouvy o prodeji Zastavěných pozemků (jejichž součástí budou Domy) a Zahrad;
- 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 Zastavěných pozemků (jejichž součástí budou Domy) a Zahrad.

Za výše uvedeným účelem je zmocněnec oprávněn zastupovat zmocnitel a činit jeho jménem všechny právní jednání související se shora uvedeným účelem plné moci. Zmocněnec je oprávněn bez omezení přijímat doručenou poštu, podepisovat, podávat návrhy a žádosti a nabídky, spolu s oprávněním je odvolávat, vymáhat nároky a uznávat je, přijímat plnění, uznávat je 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.

Zmocněnec může zmocnit v rozsahu této plné moci i další osoby. Další zmocněnci mohou v rozsahu této plné moci jednat samostatně. Tato plná moc je udělena na dobu neurčitou.

V Praze dne 25-01-2023

Plnou moc přijímám

Lucie Menšíková

JRD Císařka s.r.o.

Ing. Jan Turek, jednatel

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 20218 / 135 / 2023

Mgr. Michal Vozák, advokát, ev. č. 18853, se sídlem Kolínská 1964/12, 130 00 Praha 3

Prohlašuji, že Ing. Jan Turek, nar. 26. 11. 1976 v Jindřichově Hradci, trvale bytem Na Výsluní 3388/43, 100 00 Praha 10, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 210078730, tuto listinu ve dvou vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze dne 25. 1. 2023



## KOORDINAČNÍ SITUACE PROJEKTU NA PROJEKTOVÉM POZEMKU



## STANDARD PROVEDENÍ – ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM

### KOUPELNY, TOALETY – ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY, DLAŽBY A OBKLADY

#### ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY

- WC mísa závěsná keramická Villeroy & Boch Avento
- WC sedátko Combi-pack
- splachovací systém Villeroy & Boch, ovládací tlačítko Viconnect, barva bílá
- umývatko na samostatné toaletě keramické 36x22 cm Villeroy & Boch Avento vč. stojánkové baterie Metropol značky Hansgrohe
- umyvadlo keramické 60x47 cm Villeroy & Boch Avento
- umyvadlové stojánkové baterie pákové Hansgrohe Metropol
- vana smaltová 180x80 cm Kaldewei Classic Duo
- vanová baterie páková Hansgrohe Metropol Finish, vanový set Crometta
- sprchy „Walk-in“ (rozměry dle dispozice)
- sprchová zástěna Huppe Pure
- sprchová baterie podomítková páková Hansgrohe Metropol, sprchový set Hansgrohe Rainfinity

#### OBKLADY A DLAŽBY

- velkoformátové rektifikované obklady značky Rako Cemento, 30 x 60 cm, 6 odstínů
- velkoformátová rektifikovaná dlažba značky Rako Cemento, 60 x 60 cm, 6 odstínů

#### DVEŘE A PODLAHY

##### VSTUPNÍ DVEŘE

- bezpečnostní dveře s bezpečnostním zámkem, kování koule-klika,

##### VNITŘNÍ DVEŘE

- dveře Dextura plné bezfalcové, barva bílá, obložkové zárubně, rozetové kování, světlá výška 220 cm
- dveře do obývacího pokoje z větší části prosklené

##### NÁŠLAPNÉ VRSTVY PODLAH

- předsíň, komora, koupelna, WC – velkoformátové rektifikované obklady Rako Cemento 60x60 cm, 6 odstínů
- obývací pokoj, ložnice, pokoje, chodba - dřevěné třívrstvé desky celoplošně lepené Boen 2 200mm, Dub Rustic

#### PRVKY A TECHNOLOGIE

##### OKNA

- okna masivní dřevěná, bezrámová izolačním trojsklem, barva rámu tmavá (dle návrhu architekta)
- vnitřní parapetní desky v barvě oken
- vstupy na terasy francouzskými okny a posuvnými dveřmi (HS portály) v rozsahu dle projektové dokumentace



- okna v 1.NP a 1.PP budou s bezpečnostním sklem třídy P2a a kováním bránícím vysazení – třídy WK2, klika se zámkem

### **STÍNĚNÍ**

- kastlíky (částečně skryté ve fasádě) s osazenými vnějšími žaluziemi na všech oknech vč. dálkového ovládání i ovládání přes mobilní aplikaci

### **VZDUCHOTECHNIKA**

- řízené větrání s rekuperací tepla z odpadního vzduchu, rozvody větracího vzduchu v podhledech domu
- vícezónový systém
- hlídání koncentrace CO2 v hlavní ložnici
- ovládání přes mobilní aplikaci

### **VYTÁPĚNÍ**

- stropní teplovodní systém s aktivací betonového jádra
- nastavení a ovládání programovatelnými termostaty
- koupelnový žebřík
- teplovodní podlahové vytápění ve všech koupelnách
- ovládání přes mobilní aplikaci

### **CHLAZENÍ**

- pomocí topného systému – chlazení stropem v obytných místnostech
- nastavení a ovládání programovatelnými termostaty
- ovládání přes mobilní aplikaci

### **MÉDIA**

- centrální příprava teplé užitkové vody
- zdroj tepelné energie: tepelné čerpadlo „země-voda“, záložní zdroj elektrokotel uvnitř tepelného čerpadla

### **SLABOPROUD**

- zajištěn příjem pozemního digitálního signálu, zásuvka STA v každé obytné místnosti
- digitální videotelefon umístěný u vstupních dveří do domu
- datový rozvod z centrálního rozvaděče v garáži, datová zásuvka v každé obytné místnosti

### **SILNOPROUD**

- vypínače a zásuvky v rozsahu dle projektové dokumentace
- svítidla nejsou součástí standardní dodávky, pouze připravenost pro osazení svítidel
- osvětlení teras včetně dodaných svítidel s úspornými LED zdroji v rozsahu dle projektové dokumentace
- zásuvka 230V na terasách

### **INTELIGENTNÍ OVLÁDÁNÍ**

- ovládání vzduchotechniky samostatnou aplikací
- sdružené ovládání topení, chlazení, stínění

### **INSTALACE**

- příprava pro napojení automatické pračky a sušičky dle projektové dokumentace (komora, případně koupelna)

- v prostoru kuchyňské linky zaslepené vývody teplé a studené vody, kanalizace, pro možnost napojení rozvodu pro dřez a myčku

#### **TERASY**

- dřevěná nášlapná vrstva
- mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici

#### **STAVEBNÍ KONSTRUKCE**

- železobetonový konstrukční systém kombinovaný ze zdíciemi prvky z vápenopískových bloků a tepelnou izolací
- železobetonové monolitické stropy
- anhydridová samonivelační plovoucí podlaha na tepelné a kročejové izolaci, jako podklad pro nášlapnou vrstvu
- příčky zděné vápenopískové
- hladké sádrové omítky
- dvojnásobná malba v bílém tónu
- podhledy ze sádrokartonové konstrukce – koupelny, wc, předsíně, chodby, komory v nutném rozsahu určeném projektem

#### **GARÁŽ/VENKOVNÍ PARKOVACÍ STÁNÍ**

- podlaha s epoxidovou stěrkou
- vjezd do garáže bude uzavřen sekčními garážovými vraty s dálkovým ovládním
- venkovní parkovací stání ze zámkové dlažby

#### **ZABEZPEČENÍ**

- domácí videotelefon
- oplocení, vstupní branka a vjezdová vrata s dálkovým ovládním

#### **ZAHRADA**

- poštovní schránka jako součást oplocení
- vyhrazený prostor pro směsný odpad u vstupu na zahradu
- chodníky ze zámkové dlažby
- venkovní schodiště železobetonové (dle návrhu architekta)
- založen travní porost; vysazené rostliny dle návrhu zahradního architekta
- jímka na dešťovou vodu (dle projektové dokumentace)

UPOZORNĚNÍ: Prodávající si vyhrazuje právo nahradit výše uvedené materiály a zařizovací předměty (typy, série, apod.) jinými, které budou mít obdobné nebo lepší technické parametry. Jedná se například o případy, kdy uvedené materiály nebo zařizovací předměty budou v době realizace stavby vyřazeny z výroby nebo nebudou k dispozici z jiného důvodu

## SYSTÉM ZADÁNÍ A REALIZACE KLIENTSKÝCH ZMĚN

Tato Pravidla provádění klientských změn (dále jen „Pravidla KZ“) zpracoval Budoucí prodávající dle SOSB, společnost JRD Císařka s.r.o. a manažer klientských změn, společnost NACONI s.r.o. (dále jen „Manažer KZ“). Pravidla KZ určují způsob, podmínky a termíny, za kterých je možné provádět úpravy a změny dispozic, instalací a materiálů (dále jen „klientské změny nebo KZ“) v bytových a nebytových jednotkách projektu **Císařská vinice** a způsob úhrady nákladů, které s jejich přípravou a provedením souvisí.

### 1. Způsob uplatnění klientských změn

1. Proces klientských změn bude započat k datu, které Budoucí prodávající oznámí Budoucímu kupujícímu po podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní (dále jen „SOSB“).
2. Detailní požadavky KZ Budoucí kupující projednává osobně, popř. v zastoupení, popř. dle dohody emailem, s Manažerem KZ a případně jeho prostřednictvím se zástupcem smluvních dodavatelů definovaných v článku 4 (dále „Smluvní dodavatelé“) těchto Pravidel KZ.
3. Požadované změny KZ se mohou týkat pouze vnitřních prostor předmětné bytové a nebytové jednotky, přičemž nesmí zasahovat do obvodových a nosných konstrukcí Budovy tak, aby nedošlo ke změně statiky. Tato Pravidla KZ současně stanovují nepovolené klientské změny (článek V. těchto pravidel).
4. Veškeré požadavky na provedení KZ musí být uplatněny a uzavřeny nejpozději v termínech harmonogramu výstavby dle článku 3 těchto Pravidel KZ a dle popsaného postupu dle článku 6 těchto Pravidel KZ.
5. Schůzky s Manažerem KZ probíhají v prostorách klientského centra Manažera KZ, viz článek VI. těchto Pravidel KZ. V rámci služeb Manažera KZ je možná i spolupráce s interiérovým architektem Manažera KZ. Konzultace interiérového architekta s Budoucí kupující a případné architektonické návrhy jsou placené služby nad rámec těchto Pravidel KZ.
6. V rámci KZ lze vybírat pouze vybavení (obklady, dlažby, sanita, podlahové krytiny, dveře, aj.) výlučně od určených Smluvních dodavatelů definovaných v článku 4 těchto Pravidel KZ či specifikovaných Manažerem KZ při osobní schůzce.

### 2. Typy klientských změn

1. Podle typu a náročnosti jsou KZ rozděleny do kategorií:

<b>KZ S</b>	<b>výběr standardních materiálů</b>
<b>KZ M</b>	<b>výběr nadstandardních materiálů</b>
<b>KZ PD1</b>	<b>změna projektové dokumentace – instalace</b>
<b>KZ PD2</b>	<b>změna projektové dokumentace – dispozice</b>
<b>KZ PDST</b>	<b>změna projektové dokumentace – statika</b>

**KZ S (výběr standardních materiálů)**

Výběr z materiálů zařazených do standardního vybavení jednotky. Jedná se především o kombinaci různých barev standardních materiálů bez dopadu do množství (výměry, počty) a způsobu montáže, provedení nebo do dispozičního řešení jednotky a vnitřních instalací v jednotce.

Jedná se o výběr standardních obkladů, dlažeb, podlahových krytin, vnitřních dveří (bez změny velikosti dveřního otvoru a směru otevírání dveřních křídel), vnitřního krytí vstupních dveří, popř. okenních interiérových parapetů a koncových prvků elektroinstalace.

Poplatek za zpracování KZ S:     **0 Kč bez DPH**

**KZ M (výběr nadstandardních materiálů)**

Změny standardního vybavení jednotky bez zásahu do dispozičního řešení jednotky a vnitřních instalací v jednotce, tzn. záměna standardního vybavení za nadstandardní, nebo výběr standardního vybavení v nestandardním (větším, či menším) rozsahu, nevyžadující konzultaci s projektantem nebo s GZ.

Jedná se o změny obkladů, dlažeb, zařizovacích předmětů, vodovodních armatur (bez změny instalací a rozvodů), podlahových krytin, vč. změny tloušťky podlahových krytin bez dopadu na změnu tloušťky podkladové vrstvy (ošetřeno přechodovou lištou, vyrovnávací stěrkou nebo vyšší podložkou), vnitřních dveří (bez změny velikosti dveřního otvoru), otáčení interiérových dveří (bez změny elektroinstalací) a kompletace elektro (typy zásuvek, vypínačů).

Poplatek za zpracování KZ M:                     **15 000 Kč bez DPH**

K této změně jsou připočítávány vedlejší náklady GZ a náklady na koordinaci KZ v průběhu realizace a to z doplatku klienta na dodávku nadstandardních a standardních materiálů v nadstandardním rozsahu, tzv. koordinační přírážka. Výše koordinační přírážky bude stanovena Budoucím prodávajícím nejpozději k datu zahájení klientských změn.

**KZ PD1 (změna projektové dokumentace – instalace)**

Změny umístění a počtu zařizovacích předmětů, topných těles, vývodů vody, odpadů, vzduchotechniky, vývodů a koncových prvků elektroinstalace. Změny tloušťky podlahových krytin s dopadem na změnu tloušťky podkladové vrstvy, otáčení interiérových dveří (se změnou elektroinstalací), rozsah instalačních přízdívek v koupelnách, na WC a v kuchyňských koutech.

Poplatek za zpracování změn KZ PD1:     **60 000 Kč bez DPH**

- hodinová sazba projekčních prací: 750 Kč bez DPH

**KZ PD2 (změna projektové dokumentace – dispozice)**

Dispoziční změny, posuny, prodloužení, zkrácení příček, realizace nových příček, rušení příček – propojení místností, přesuny koupelen, WC a kuchyňských koutů. Změny velikostí a počtu otvorů, osazení pouzder pro posuvné dveře.

Poplatek za zpracování změn KZ PD2:     **70 000 Kč bez DPH**

- hodinová sazba projekčních prací: 750 Kč bez DPH

**KZ PDST (změna projektové dokumentace – statika)**

Dispoziční změny s dopadem do statiky.

Poplatek za zpracování změn KZ PDST: 100 000 Kč bez DPH

- hodinová sazba projekčních prací s dopadem do statických konstrukcí: 1 200 Kč bez DPH (*cena a rozsah projekčních prací budou stanoveny generálním projektantem (GP) stavby*)

Ke změnám KZ PD (1,2,ST) jsou připočítávány vedlejší náklady GZ a náklady na koordinaci KZ v průběhu realizace a to z doplatku klienta na dodávku nadstandardních a standardních materiálů v nadstandardním rozsahu, tzv. koordinační přírážka. Výše koordinační přírážky bude stanovena Budoucím prodávajícím nejpozději k datu zahájení klientských změn.

V případě umožnění klientům realizaci klientských změn po termínech Developerem uvedených v této příloze mohou být poplatky za KZ M, KZ PD1, KZP D2 a KZ PDST navýšeny o 50 – 100 %.

Všeobecně ke kategoriím KZ:

- a) Poplatky a cena projekčních prací za jednotlivé kategorie KZ zahrnují veškerou osobní, telefonickou i elektronickou komunikaci Budoucího kupujícího s pracovníky Manažera KZ, komunikaci Manažera KZ s Budoucím prodávajícím, projektanty, zástupci vzorkoven Smluvních dodavatelů standardního a nadstandardního vybavení a generálního zhotovitele (dále „GZ“). Zahrnují také náklady za účast Manažera KZ na kontrolních dnech stavby a technických prohlídkách stavby. Dále zahrnují zpracování výřezů projektové dokumentace dané bytové a nebytové jednotky a zakreslení všech změn do jednotlivých výkresů profesí. Taktéž zahrnují provedení výkazů výměr, výpočtů a odpočtů prací, materiálů a montáží nad rámec dodávek Smluvních dodavatelů standardních a nadstandardních materiálů a jejich rekapitulaci a dále kompletaci a tisk kompletní dokumentace KZ a její předání v požadovaných počtech výtisků Budoucímu prodávajícímu, zástupcům GZ a technickému dozoru stavby.
- b) V případě nutného dodržení termínů stavby a tím uzavření vyšší kategorie KZ v dřívějším termínu, uzavře Manažer KZ s Budoucím kupujícími na jednotlivé kategorie samostatné Rekapitulace KZ a dodatek SOSB, a to za jeden poplatek KZ. V případě, že Budoucí kupující požaduje uzavření druhé a další klientské změny v téže kategorii KZ, hradí Budoucí kupující další poplatek za každou nově požadovanou KZ.
- c) Ke všem částkám bude připočteno DPH v příslušné výši.

### **3. Termíny klientských změn**

1. Pro plynulou a bezproblémovou realizaci klientských změn je nutné dodržovat harmonogram výstavby Budovy. Na základě harmonogramu výstavby jsou určeny nejzazší termíny i) pro upřesnění požadavků Budoucího kupujícího pro jednotlivé kategorie KZ u Smluvních dodavatelů včetně Manažera KZ ii) pro uzavření klientských změn, a to potvrzením Rekapitulace KZ a podpisem dodatku SOSB.

- i) Termíny pro upřesnění požadavků Budoucího kupujícího pro všechny KZ u Smluvních dodavatelů včetně Manažera KZ – provedení **Objednávky KZ**:

KZ S	KZ M	KZ PD1	KZ PD2	KZ PDST
22.03.2022	24.01.2022	10.11.2021	22.09.2021	09.08.2021

- ii) Termíny, do kterých je Budoucí kupující povinen uzavřít klientské změny, a to potvrzením **Rekapitulace KZ**, a podpisem Protokolu KZ, resp. dodatku SOSB:

KZ S	KZ M	KZ PD1	KZ PD2	KZ PDST
03.05.2022	10.04.2022	25.01.2022	29.12.2021	04.10.2021

**Při nedodržení výše uvedených uvedených termínů není možné KZ realizovat, viz odst. 4 článku 5 těchto Pravidel KZ a Manažer KZ má právo na odmítnutí požadavku KZ a dokumentaci KZ dále nezpracovávat.**

#### 4. Smluvní dodavatelé

V případě požadavku Budoucího kupujícího na výběr variantního standardu bude výběr probíhat v prostorech Manažera KZ nebo ve vzorkovnách níže uvedených dodavatelů. V případě požadavků Budoucího kupujícího na výběr nadstandardního vybavení bude výběr probíhat ve vzorkovnách níže uvedených dodavatelů.

##### **Obklady, dlažby, sanita**

ProCeram

[www.proceram.cz](http://www.proceram.cz)

New Living Center,

Šafránkova 1238/1, 155 00 Praha 5 – Stodůlky

Otevírací doba klientského centra: Po – Pá 9-18 hod

Kontaktní osoba: Martina Losenická, tel.: +420 734 427 568, [martina.losenicka@proceram.cz](mailto:martina.losenicka@proceram.cz)  
Eva Šreková, tel.: +420 734 570 373, [eva.srekova@proceram.cz](mailto:eva.srekova@proceram.cz)

**Nejdříve je nutné realizovat schůzku s Manažerem KZ a následně sjednat schůzku u dodavatele.**  
Schůzku je nezbytné vždy domluvit předem telefonicky.

### **Podlahové krytiny**

SOLITER Parket, s.r.o

[www.soliter-parket.cz](http://www.soliter-parket.cz)

Showroom

Heinemannova 4 – Podbaba, 160 00, Praha 6

Otevírací doba clientského centra: Po – Pá 9-17 hod

Kontaktní osoba: Jiří Daniel, tel.: +420 739 070 513, [jiri.daniel@soliter-parket.cz](mailto:jiri.daniel@soliter-parket.cz)

**Nejdříve je nutné realizovat schůzku s Manažerem KZ a následně sjednat schůzku u dodavatele.**

Schůzku je nezbytné vždy domluvit předem telefonicky.

### **Vnitřní dveře**

VETOS

[www.vetos.cz](http://www.vetos.cz)

Showroom Praha

Vzorkovna ProBydlení

Bucharova 1281/2, Praha 13-Stodůlky

Otvírací doba: Po - Pá 9 - 19 hod

Kontaktní osoby: Zuzana Kuchařová, tel.: +420 720 983 218, [zuzana.kucharova@probydleni.cz](mailto:zuzana.kucharova@probydleni.cz)

Showroom Benešov

Pomněnice 25, Benešov

Otevírací doba: Po-Pá 8 – 12 hod, 13 – 17 hod a So 8 – 13 hod

Kontaktní osoba: Martina Švermová, tel.: +420 724 603 643, [kv@vetos.cz](mailto:kv@vetos.cz)

Jiří Schummer, tel.: +420 724 019 107, [dvere@vetos.cz](mailto:dvere@vetos.cz)

**Nejdříve je nutné realizovat schůzku s Manažerem KZ a následně sjednat schůzku u dodavatele.**

Schůzku je nezbytné vždy domluvit předem telefonicky.

### **Chytré ovládání domácnosti**

Loxone

[www.loxone.com](http://www.loxone.com)

Showroom Loxon

Zavátá 84/11 , 154 00 Praha 5

Otevírací doba: dle domluvy

Kontaktní osoba: Ing. Přemysl Šesták, tel.: +420 730 527 641, [premysl.sestak@sofim.cz](mailto:premysl.sestak@sofim.cz)

**Nejdříve je nutné realizovat schůzku s Manažerem KZ a následně sjednat schůzku u dodavatele.**

Schůzku je nezbytné vždy domluvit předem telefonicky.

S těmito Smluvními dodavateli jsou dohodnuty jednotlivé materiály standardního vybavení či zvýhodněného nadstandardního vybavení. Vzorky, technické listy, nebo katalogy standardního vybavení či zvýhodněného nadstandardního vybavení je možnost vidět v prostorech Manažera KZ a ve vzorkovnách Smluvních dodavatelů.

## 5. Nepovolené klientské změny

1. Předmětem KZ nemohou být změny, které jsou v rozporu s platnými normami, předpisy a legislativou.
2. Předmětem KZ nemohou být změny, které jsou v rozporu s technickým a technologickým řešením daného projektu.
3. Předmětem KZ nemohou být změny mimo vnitřní prostory předmětné bytové či nebytové jednotky. Není povoleno zasahovat do obvodových a nosných konstrukcí Domu, do instalačních šachet, do konstrukcí a vybavení společných prostor, do rozměrů a umístění oken a balkonových dveří. Není povolen jakýkoli zásah do konstrukce střechy a fasády.
4. Předmětem KZ nemohou být změny, které by mohly ohrozit včasné dokončení výstavby a termín kolaudace Projektu Císařská vinice a tak předání jednotlivých Domů ostatním Budoucím kupujícím.
5. Není povoleno individuální dodání jakéhokoli materiálu Budoucím kupujícím s požadavkem jeho instalace. Budoucí kupující si vybírá pouze z materiálů dodávaných Smluvními dodavateli stanovenými v článku 4 těchto Pravidel KZ.

## 6. Postup klientských změn

1. Každou schůzku pro projednávání požadovaných KZ je nutné dohodnout předem se zástupcem Manažera KZ. Pro termín první schůzky bude Budoucí kupující kontaktován Manažerem KZ telefonicky po oficiálním termínu zahájení klientských změn.

Provozovna a vzorkovna Manažera KZ (dále jen „Manažer KZ“):

**Manažer KZ**, na adrese, NLC, Šafránkova 1238/1, Praha 5 – Stodůlky

Kontaktní osoba:

Ing. Jan Zavadil +420 606 028 902, [zavadil@naconi.cz](mailto:zavadil@naconi.cz)

2. Budoucí kupující vznesou své požadavky na klientské změny s dostatečným předstihem Manažerovi KZ a následně je potvrdí podpisem Objednávky KZ, nejpozději v termínech stanovených harmonogramem, viz článek 3 těchto Pravidel KZ.
3. Podpisem Objednávky KZ se Budoucí kupující zaváže uhradit zálohu na jednorázový, nevratný poplatek za zpracování KZ (dále „poplatek“) a případné projektové práce. Platba bude Budoucím kupujícím provedena na účet Budoucího prodávajícího do 7 dnů od podpisu Objednávky KZ.
4. Dokumentace klientské změny bude zpracována až po úhradě poplatku dle Objednávky KZ na účet Budoucího prodávajícího. Úhradou se rozumí připsání celé výše poplatku na účet Budoucího prodávajícího.
5. Po úhradě poplatku bude do 2-4 týdnů, podle typu a složitosti KZ, Budoucímu kupujícímu předložena změnová dokumentace (stavební půdorys a výkres instalací) – kategorie KZ PD1, KD PD2 a KZ PDST. Budoucí kupující má na odsouhlasení změnové dokumentace 7 dní od data



předložení Manažerem KZ. Po odsouhlasení změnové dokumentace Budoucím kupujícím bude projektantem dopracována kompletní změnová projektová dokumentace, která bude Manažerem KZ za případné spoluúčasti dodavatele stavby oceněna. Ocenění klientské změny zpracované ve změnové projektové dokumentaci bude provedeno dle ceníku klientských změn a dle položkového ceníku víceprací klientských změn generálního zhotovitele stavby. K cenám realizace KZ je účtována koordinační a režijní přírážka dodavatele stavby. Ocenění KZ dle změnové projektové dokumentace bude Budoucím kupujícím předloženo do 3 týdnů po odsouhlasení změnové dokumentace Budoucím kupujícím jakožto **Rekapitulace KZ**. Budoucí kupující má na odsouhlasení ocenění KZ PD1, KD PD2 a KZ PDST a podpis Rekapitulace KZ 7 dní od data předložení Manažerem KZ.

6. Po prvních jednáních s manažerem KZ a podpisu Objednávky KZ je nutné provést i výběr vybavení příslušné bytové či nebytové jednotky u Smluvních dodavatelů, tedy klientské změny kategorie KZ S a KZ M. V případě požadavků Budoucího kupujícího na standardní, variantní standardní a nadstandardní vybavení koupelny, je nutné sjednat si schůzku u Smluvního dodavatele koupelen zároveň se zadáním požadavků s Manažerem KZ. Je potřeba brát v potaz, že zpracování kompletní dokumentace koupelen (vizualizace, spárořezy obkladů a dlažeb a ocenění) trvá dle složitosti 4-5 týdnů. Následně je nutné sjednat si schůzky ohledně výběru standardního / nadstandardního vybavení vnitřních dveří a také podlah. U těchto Smluvních dodavatelů je dokumentace (sopis a případně ocenění) zpravidla zpracována do 2 týdnů. Specifikaci s cenovou kalkulací dodávky a montáže potvrdí Budoucí kupující u Smluvních dodavatelů podpisem **Krycího listu KZ**. Podpis Krycích listů u všech Smluvních dodavatelů je nutné provést Budoucím kupujícím do 6 týdnů od uzavření Objednávky KZ. Podepsaný Krycí list s kompletní dokumentací následně Smluvní dodavatelé zasílají elektronicky Manažerovi KZ. V případě požadavku standardního vybavení koupelny, podlah a dveří je možné toto projednat přímo i s Manažerem KZ, který zajistí taktéž podpis Krycích listů. Ocenění všech klientských změn dle jednotlivých Krycích listů KZ bude Budoucím kupujícím předloženo jakožto **Rekapitulace KZ**.
7. Ocenění materiálů a montáží standardního a nadstandardního vybavení provede zástupce Smluvního dodavatele dle svých ceníků, které jsou shodné s ostatními ceníky dodavatele a s odpočty standardních materiálů dle dohodnutých odpočtových cen. Do ocenění není možné počítat s případnými slevovými akcemi Smluvních dodavatelů. K cenám nadstandardního vybavení je účtována koordinační a režijní přírážka generálního zhotovitele stavby.
8. Nejpozději v termínech stanovených harmonogramem, viz článek III. těchto Pravidel KZ musí být uzavřena Rekapitulace KZ a současně dodatek k SOSB na realizaci klientské změny. Platba za klientské změny bude Budoucím kupujícím provedena na účet Budoucího prodávajícího specifikovaný v záhlaví SOSB, a to do 7 kalendářních dnů od popisu dodatku k SOSB na realizaci KZ. Den připsání částky za klientské změny na účet Budoucího prodávajícího bude dnem zahájení realizace požadované klientské změny.
9. Pokud Budoucí kupující neodsouhlasí Rekapitulaci KZ, nepodepíše dodatek k SOSB do stanovených termínů nebo neuhradí platbu za klientské změny do dne splatnosti, poplatek za zpracování KZ a projektové práce dle Objednávky KZ propadne na úhradu nákladů spojených s přípravou Rekapitulace KZ a dokumentace pro provedení KZ a KZ nebude realizována. Tento postup je považován za odstoupení od klientské změny a Dům bude proveden ve standardu dle určení Budoucího prodávajícího.
10. V případě, že Budoucí kupující požádá o KZ později a rozsah požadavků je v rozporu s termínem zpracování dokumentace KZ a s harmonogramem výstavby, má Manažer KZ a Budoucí prodávající právo provedení takové KZ odmítnout. Pokud bude žádost o KZ přijata i v případě opoždění

žádosti Budoucího kupujícího, tzn., že Manažer KZ zpracuje dokumentaci KZ a Budoucí prodávající a generální zhotovitel stavby umožní provedení KZ, bude poplatek za zpracování KZ navýšen o 50 - 100 %. Do cen za provedení KZ budou dále zahrnuty případné vícenáklady spojené se zdržením prací v daném Domě a s případným vybouráním nebo demontáží již zhotovených prvků, konstrukcí, apod.

11. Každou nově požadovanou KZ, kterou bude nutno řešit další Rekapitulací KZ, je nutno považovat za další samostatnou KZ, na kterou se bude opět vztahovat postup dle těchto Pravidel KZ, a to včetně nároků na poplatek za její zpracování, apod.
12. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo i bez předchozího upozornění upravit, rozšířit anebo aktualizovat tato Pravidla KZ. Aktuální znění těchto Pravidel KZ bude k dispozici k nahlédnutí v pracovišti Manažera KZ a u Budoucího prodávajícího.
13. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo změny standardního vybavení (u Smluvních dodavatelů specifikovaných v článku 4 těchto Pravidel KZ) v případě zrušení výroby daného materiálu. V takovém případě bude Budoucím prodávajícím vybrán jiný materiál v podobné kvalitě a podobného designu. O takovéto změně bude Budoucí kupující Budoucím prodávajícím informován.

## KATALOGOVÝ LIST DOMU