

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ O PŘEVODU NEMOVITÝCH VĚCÍ

mezi

[DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]

jako Budoucím prodávajícím na straně jedné

a

Městskou částí Praha 5

jako Budoucím kupujícím na straně druhé

OBSAH:

1.	PŘEDMĚT SMLOUVY.....	4
2.	VYTVOŘENÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A VÝSTAVBA BUDOVY	5
3.	INFRASTRUKTURA	8
4.	INSPEKCE A DOHLED.....	9
5.	HARMONOGRAM	9
6.	DOZOR NAD PROVÁDĚNÍM STAVBY A NEZÁVISLÝ ODBORNÍK.....	9
7.	PODMÍNKY UZAVŘENÍ SMLOUVY O PŘEVODU NEMOVITÝCH VĚCÍ	10
8.	KUPNÍ CENA A ZÁLOHOVÉ PLATBY	11
9.	FAKTURACE.....	16
10.	DOKONČENÍ.....	16
11.	ODPOVĚDNOST ZA VADY	18
12.	PODLAHOVÉ PLOCHY.....	19
13.	POJIŠTĚNÍ.....	21
14.	PŘEVZETÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	23
15.	PROHLÁŠENÍ, ZÁRUKY A ZÁVAZKY BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO.....	23
16.	SMLUVNÍ POKUTA A ÚROK Z PRODLENÍ	24
17.	ZHOTOVITEL STAVBY	25
18.	ODSTOUPENÍ	26
19.	ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ	27
20.	DORUČOVÁNÍ	28
21.	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	28
22.	DOLOŽKA PLATNOSTI PRÁVNÍHO JEDNÁNÍ DLE ZÁKONA O HLAVNÍM MĚSTĚ PRAZE	30

PŘÍLOHY:

PŘÍLOHA 1 – POŽADAVKY BUDOUCÍHO KUPUJÍCÍHO

PŘÍLOHA 2 – NÁVRH BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO

PŘÍLOHA 3 – VZOR SMLOUVY O PŘEVODU NEMOVITÝCH VĚCÍ

PŘÍLOHA 4 - HARMONOGRAM

PŘÍLOHA 5 – VZOR SMLOUVY O ZÁSTAVNÍM PRÁVU

PŘÍLOHA 6 – VZOR SMLOUVY O PŘEDKUPNÍM PRÁVU

PŘÍLOHA 7 – POŽADOVANÝ STUPEŇ RATINGU

PŘÍLOHA 8 – VZOR SMLOUVY O PŘEVODU PRÁV

PŘÍLOHA 9 – VZOR SMLOUVY O KONTROLNÍ ČINNOSTI A SMÍRČÍCH SLUŽBÁCH

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ O PŘEVODU NEMOVITÝCH VĚCÍ

(„Smlouva“)

SMLOUVNÍ STRANY

(1) [DODAVATEL DOPLNÍ V NABÍDCE SVOU OBCHODNÍ FIRMU ČI NÁZEV]

společnost založená a existující podle právního řádu [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], se sídlem na adrese [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], IČO: [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], oddíl [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], vložka [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], zastoupen [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]

(„Budoucí prodávající“)

a

(2) **Městská část Praha 5**

sídlím se sídlem Praha 5, Nám. 14. října 1381/4, IČO: 00063631, zastoupený panem [BUDE DOPLNĚNO PŘED PODPÍSEM SMLOUVY]

jednající dle § 3 odst. 2 ve spojení s § 18 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 13 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy

(„Budoucí kupující“),

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující společně dále též jako „Smluvní strany“ a samostatně jako „Smluvní strana“)

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

(A) Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem [pozemku/pozemků] parc. č. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], vše vedeno v katastru nemovitostí, v katastrálním území [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], obec Hlavní město Praha, zapsaných na LV č. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („Pozemek“)]. / (NEBO ALTERNATIVNĚ:)¹ [Budoucí prodávající má v úmyslu nabýt na základě uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí kupní vlastnické právo k [pozemku/pozemkům] parc. č. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], vše vedeno v katastru nemovitostí, v katastrálním území [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], obec Hlavní město Praha, zapsaných na LV č. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („Pozemek“)].

(B) Budoucí prodávající má v úmyslu vystavět na Pozemku budovu, která bude společně s

¹ V nabídce dodavatel vybere jednu za nabízených možností, druhou vymaže a odstraní hranaté závorky. Je-li dodavatel vlastníkem Pozemku, využije první alternativu. Pokud má právní titul k Pozemku zajištěn smlouvou o smlouvě budoucí, použije alternativu druhou.

veřejnými prostory, včetně zařízení a dalšího vybavení, sloužit jako bytový dům s nájemními byty nebo ubytovacími jednotkami pro potřeby seniorů a hendikepovaných občanů v souladu s touto Smlouvou („**Budova**“) (Pozemek a Budova - společně dále též jako „**Nemovitě věci**“). [Součástí pozemku parc.č. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE] je budova č.p. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE] (dále jen „**Stávající budova**“)]².

- (C) Budoucí prodávající je připraven a schopen (i) provést nebo zajistit veškerou projekční a inženýrskou činnost potřebnou k výstavbě Budovy; (ii) zajistit jakákoliv povolení, souhlasy, schválení, osvědčení oprávnění, veřejnoprávní smlouvy podle správního řádu nebo osvědčení požadovaná obecně závaznými právními předpisy a jakékoliv nezbytné souhlasy třetích osob nebo dohody s těmito osobami, jakákoliv rozhodnutí, povolení k odstranění stavby, územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační souhlasy, potřebná pro provedení výstavby Budovy, bez ohledu na to, kdo je podle obecně závazných právních předpisů povinen být jejich držitelem pro výstavbu Budovy („**Povolení**“); (iii) vybudovat Budovu; (iv) nést rizika spojená s výše uvedenými činnostmi způsobem uvedeným v této Smlouvě; a (v) převést vlastnická práva k Nemovitým věcem Budoucímu kupujícímu do vlastnictví Hlavního města Prahy („**HMP**“);
- (D) Budoucí kupující specifikoval své požadavky na Budovu ve výběrovém řízení vyhlášeném dne [bude doplněno před podpisem této smlouvy] („**Výběrové řízení**“). Tyto požadavky na Budovu jsou uvedené v **Příloze 1** této Smlouvy („**Požadavky Budoucího kupujícího**“);
- (E) Ve Výběrovém řízení vybral Budoucí kupující nabídku předloženou Budoucím prodávajícím jako nejvýhodnější, přičemž součástí nabídky byly rovněž návrh Budoucího prodávajícího ve vztahu k výstavbě Budovy, které jsou uvedeny v **Příloze 2** této Smlouvy („**Návrh Budoucího prodávajícího**“);
- (F) Budoucí kupující si přeje Nemovité věci od Budoucího prodávajícího koupit a Budoucí prodávající si přeje Nemovité věci prodat Budoucímu kupujícímu za podmínek uvedených níže;
- (G) Smluvní strany jsou si vědomy skutečnosti, že v den uzavření této Smlouvy [není ještě Budoucí prodávající vlastníkem Pozemku a že³] ještě není možné uzavřít smlouvu o převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem, neboť Budova podle Požadavků Budoucího kupujícího dosud není postavena; Smluvní strany si však přesto přejí upravit v současném okamžiku prostřednictvím této Smlouvy budoucí vztah týkající se převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem a přejí si uzavřít tuto Smlouvu v podobě uvedené níže.

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY TAKTO:

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1. Na základě této smlouvy se Budoucího prodávající zavazuje na své náklady a riziko (i) provést nebo zajistit veškerou projekční a inženýrskou činnost potřebnou k výstavbě Budovy; (ii) zajistit veškerá Povolení (definovaná v písmenu (B) Preambule); (iii) [odstranit Stávající budovu⁴] vybudovat Budovu; (iv) nést rizika spojená s výše uvedenými činnostmi způsobem uvedeným v této Smlouvě; a (v) uzavřít s Budoucím kupující smlouvu o převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem podle **Přílohy 3**

² Tento text bude v návrhu Smlouvy začleněn, jen pokud se v současné době na pozemku či pozemcích nachází existující budova, která bude v rámci realizace veřejné zakázky odstraněna. V opačném případě dodavatel text v hranaté závorce odstraní.

³ Není-li relevantní, dodavatel text v hranaté závorce odstraní.

⁴ Text bude v návrhu smlouvy ponechán, pouze pokud Návrh budoucího prodávajícího počítá s odstraněním Stávající budovy.

této Smlouvy („**Smlouva o převodu nemovitých věcí**“), a to vše způsobem a za podmínek uvedených níže, a Budoucí kupující se za splnění podmínek uvedených v této Smlouvě zavazuje uzavřít Smlouvu o převodu nemovitých věcí a zaplatit Budoucímu prodávajícímu Kupní cenu (jak je definována níže).

2. VYTVOŘENÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A VÝSTAVBA BUDOVY

- 2.1.** Budoucí prodávající je povinen zajistit na své náklady vypracování jakýchkoliv výkresů, specifikací, zpráv, vzorců, výpočtů, softwaru a jiných dokumentů a údajů, které jsou nezbytné nebo se vztahují k vydání Povolení pro výstavbu Budovy (zejména dokumentaci pro stavební povolení a dokumentaci pro provedení stavby) nebo k realizaci, dokončení, testování, provozu, údržbě a změnám stavby Budovy ze stavebního a technického hlediska, které jsou nebo mohou být potřebné pro provedení výstavby Budovy („**Projektová dokumentace**“). Budoucí prodávající je povinen předložit dokumentaci pro územní rozhodnutí, dokumentaci pro stavební povolení a dokumentaci pro provedení stavby pro Budovu („**Kontrolovaná Projektová dokumentace**“) ke schválení Budoucímu kupujícímu.

Budoucí prodávající je povinen umožnit Budoucímu kupujícímu trvalý přístup k Projektové dokumentaci v rámci správních řízení týkajících se výstavby Budovy. Budoucí prodávající tímto poskytuje Budoucímu kupujícímu svůj neodvolatelný souhlas k nahlížení a pořizování kopií z Projektové dokumentace v rámci správních řízení týkajících se výstavby Budovy. Podpisem Smlouvy o převodu nemovitých věcí Budoucí prodávající bezúplatně poskytne Budoucímu kupujícímu nevypověditelné, výhradní, převoditelné a neomezené právo (licenci) k vytváření kopií, užívání a zpřístupnění dalším osobám Projektové dokumentace nebo jakékoliv její části a také jakýchkoliv dokumentů, listin, náčrtů, návrhů, změn Projektové dokumentace, programů a dat vytvořených nebo poskytnutých Budoucím prodávajícím na základě Smlouvy, jež požívá nebo může požívat ochrany podle právních předpisů v oblasti ochrany duševního vlastnictví, včetně práva upravovat a měnit takováto díla, a to za účelem realizace, provozování, užívání, údržby, změn, úprav, oprav a demolice Budovy nebo jejích jednotlivých částí. Toto právo udělují Budoucímu kupujícímu na dobu neurčitou a bude opravňovat také jakoukoli osobu, která bude řádným vlastníkem nebo uživatelem příslušné části Budovy. Budoucí prodávající se zavazuje, že Projektová dokumentace nebude zatížena jakýmkoli právy třetích osob, které by omezovaly nebo neumožňovaly poskytnutí licence ve výše uvedeném rozsahu.

- 2.2.** Budoucí kupující je oprávněn Kontrolovanou Projektovou dokumentaci přezkoumat, zda je v souladu s Požadavky Budoucího kupujícího a Návrhem Budoucího prodávajícího a do 20 pracovních dnů od jejího předložení Budoucím prodávajícím se vyjádřit, zda je nebo není v souladu s Požadavky Budoucího kupujícího a Návrhem Budoucího prodávajícího. V případě, že se Budoucí kupující ve výše uvedené lhůtě nevyjádří, platí, že Kontrolovaná Projektová dokumentace je v souladu s Požadavky Budoucího kupujícího a Návrhem Budoucího prodávajícího. Schválení Projektové dokumentace Budoucím kupujícím nezbavuje Budoucího prodávajícího odpovědnosti za vady vypracované Projektové dokumentace a následně i za vady Budovy. V případě odmítnutí Kontrolované Projektové dokumentace Budoucím kupujícím pro nesoulad s Požadavky Budoucího kupujícího a/nebo Návrhem Budoucího prodávajícího, je Budoucí prodávající povinen příslušnou část Kontrolované Projektové dokumentace změnit, resp. odstranit její nedostatky, tak, aby byla v souladu s Požadavky Budoucího kupujícího a Návrhem Budoucího prodávajícího a doručit ji ke konečnému odsouhlasení Budoucímu kupujícímu. Po konečném odsouhlasení Kontrolované Projektové dokumentace Budoucím kupujícím je Budoucí prodávající povinen obstarat příslušné změny v Povolení,

byla-li již vydána, budou-li s ohledem na obsah odsouhlasené Kontrolované Projektové dokumentace tyto změny nezbytné.

V případě, že Budoucí prodávající nebude souhlasit s názorem Budoucího kupujícího, že Kontrolovaná Projektová dokumentace není v souladu s Požadavky Budoucího kupujícího a/nebo Návrhem Budoucího prodávajícího, sdělí své stanovisko Budoucímu kupujícímu. Pokud se Smluvní strany nedohodnou ani do 10 pracovních dnů, nebo v jiné Smluvními stranami dohodnuté lhůtě od sdělení stanoviska Budoucího prodávajícího, bude soulad nebo nesoulad Kontrolované Projektové dokumentace s Požadavky Budoucího kupujícího a Návrhem Budoucího prodávajícího zjištěn a stanoven Nezávislým odborníkem (jak je definován níže) do 10 pracovních dnů od doručení žádosti kterékoliv Smluvní stran. V případě rozporů mezi Požadavky Budoucího kupujícího a Návrhem Budoucího prodávajícího mají přednost Požadavky Budoucího kupujícího; tím není dotčen článek 2.7 Smlouvy. Stanovisko Nezávislého odborníka dle tohoto článku je pro obě Smluvní strany závazné a konečné a obě Smluvní strany se zavazují podle něj postupovat dle postupu uvedeného výše.

V případě, že dle stanoviska Nezávislého odborníka bude zjištěno, že Budoucím prodávajícím předložená Kontrolovaná Projektová dokumentace nebyla v souladu s Požadavky Budoucího kupujícího a Návrh Budoucího prodávajícího, Lhůta pro dokončení se neprodlužuje. V případě, že dle stanoviska Nezávislého odborníka bude zjištěno, že Budoucím prodávajícím předložená Kontrolovaná Projektová dokumentace byla v souladu s Požadavky Budoucího kupujícího a Návrhem Budoucího prodávajícího, Lhůta pro dokončení se prodlouží o stejný počet dnů, o něž došlo k prodlení s odsouhlasením Kontrolované Projektové dokumentace do doby vydání stanoviska Nezávislého odborníka.

- 2.3. Budoucí prodávající nesmí zejména zahájit stavební práce na jakékoliv části stavby Budovy, ke kterým se vztahuje příslušná Kontrolovaná Projektová dokumentace, dokud nebyla Kontrolovaná Projektová dokumentace pro tuto stavbu nebo její část schválena Budoucím kupujícím, resp. dokud se nepovažuje za schválenou podle článku 2.2 této Smlouvy. Pokud Budoucí prodávající poruší povinnost uvedenou v tomto ustanovení, nese riziko toho, že bude nutné příslušnou část stavby změnit, odstranit či nahradit na náklady Budoucího prodávajícího.
- 2.4. Budoucí prodávající je povinen umožnit Budoucímu kupujícímu kdykoliv přístup k jakékoliv části Projektové dokumentace týkající se Infrastruktury (definované níže v článku 3 této Smlouvy) a dále stavební a architektonické části Projektové dokumentace týkající se Budovy vyhotovené autorizovaným architektem či inženýrem s příslušným oprávněním (vyjma řešení interiérů a dílenské dokumentace) a/nebo vyhotovit si kopii jakékoliv části Projektové dokumentace na náklady Budoucího kupujícího, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od obdržení žádosti Budoucího kupujícího.
- 2.5. Budoucí prodávající na vlastní riziko a náklady (i) obstará všechna Povolení; (ii) zajistí, aby byly splněny podmínky v nich uvedené; a (iii) zajistí, že všechna Povolení budou udržována v účinnosti po celou dobu, po kterou budou pro účely této Smlouvy potřeba.

Pro vyloučení pochybností se stanoví, že Povolení nezbytná pro výstavbu, dokončení a provozování Budovy (tj. zejména demoliční výměry, ohlášení odstranění stavby, jakákoli rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační souhlasy) budou zajištěna Budoucím prodávajícím na jeho riziko a náklady. V případě, kdy Budoucí prodávající nebude moci získat příslušné Povolení ani ve lhůtě 4 měsíců ode dne podání žádosti o příslušné Povolení navzdory tomu, že řádně, v souladu s právními předpisy a s odbornou péčí připravil a podal žádost o vydání takového Povolení a řádně a s odbornou péčí postupoval v řízení o získání Povolení (dále jen „**Objektivní překážka získání povolení**“),

Lhůta pro dokončení se prodlouží o dobu trvání Objektivní překážky získání Povolení. O vzniku Objektivní překážky získání Povolení je Budoucí prodávající povinen do 5 pracovních dnů od jejího vzniku písemně informovat Budoucího kupujícího, jinak nemůže v souvislosti s ní uplatňovat jakékoli úlevy z plnění smluvních povinností. Skutečnost, že řádně, v souladu s právními předpisy a s odbornou péčí připravil a podal žádost o vydání příslušného Povolení a že řádně a s odbornou péčí postupoval v řízení o získání Povolení, je povinen prokázat Budoucí prodávající. V případě, kdy se strany neshodnou, zda je či není dána Objektivní překážka získání Povolení, bude věc předložena k posouzení Nezávislému odborníkovi, jehož stanovisko bude pro strany závazné (Nezávislému odborníkovi zde přísluší posuzovat výlučně otázku, zda Budoucí prodávající řádně, v souladu s právními předpisy a s odbornou péčí připravil a podal žádost o vydání příslušného Povolení a zda řádně a s odbornou péčí postupoval v řízení o získání Povolení).

2.6. Povinnosti Budoucího prodávajícího v souvislosti s výstavbou Budovy

Budoucí prodávající je povinen:

2.6.1. provést kompletní projektovou přípravu, realizaci, zkušební provoz a dokončení stavby v souladu s:

- (i) Požadavky Budoucího kupujícího a Návrhem Budoucího prodávajícího;
- (ii) Povoleními;
- (iii) obecně závaznými právními předpisy; a
- (iv) touto Smlouvou,

2.6.2. přičemž tento požadavek se pro vyloučení pochybností vztahuje i na:

- (i) výsadbu dřevin, sadové a parkové úpravy;
- (ii) vnější oplocení, brány, značení, příjezdy, parkovací plochy a přístupy pro pěší;
- (iii) veškerou podpůrnou infrastrukturu, požární a jiné bezpečnostní systémy.

2.6.3. zajistit, aby:

- (i) Budova byla navržena, provedena a dokončena a vybavena v souladu s Požadavky Budoucího kupujícího a Návrhem Budoucího prodávajícího;
- (ii) Povoleními;
- (iii) Budova a Pozemek, na kterém bude realizována výstavba Budovy a na kterém bude umístěna Budova, byly přede dnem, kdy bude zahájeno užívání Budovy v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) vyčištěny, aby byla odstraněna veškerá suť, zbytky stavebního materiálu a odpad, včetně nebezpečného odpadu;
- (iv) byla stavba prováděna a dokončena v souladu s obecně závaznými předpisy a Povoleními, včetně dodržování závazných hygienických limitů týkajících se hlučnosti a prašnosti. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Budoucí prodávající je odpovědný za zajištění a

vypořádání majetkoprávních vztahů v souvislosti s Nemovitými věcmi a je povinen obstarat veškeré souhlasy a uzavřít jakékoliv dohody či smlouvy nezbytné pro zajištění výstavby Budovy.

2.7. V případě rozporů mezi Požadavky Budoucího kupujícího a Návrhem Budoucího prodávajícího mají přednost Požadavky Budoucího kupujícího. V případě rozporů mezi podmínkami jakéhokoliv Povolení na straně jedné a Požadavky Budoucího kupujícího a Návrhem Budoucího prodávajícího na straně druhé, mají přednost tyto podmínky Povolení, ovšem pouze za předpokladu, že tyto podmínky nebyly stanoveny na žádost Budoucího prodávajícího ani jakékoliv s ním propojené osoby, ale byly stanoveny na základě požadavků orgánů státní správy nebo vyplývají z platných právních předpisů.

2.8. Veřejné služby

Budoucí prodávající je povinen na vlastní náklady:

2.8.1. v souladu s obecně závaznými právními předpisy zajistit nezbytný odklon nebo přerušení dodávek veřejných služeb prostřednictvím inženýrských sítí mimo staveniště a nese veškeré náklady, které v souvislosti s tím vznikly;

2.8.2. vybudovat Infrastrukturu (jak je definována níže v článku 3) a připojení k inženýrským sítím veřejných služeb mimo staveniště a nést veškeré náklady, které v této souvislosti vzniknou a veškeré náklady odběru elektrické energie, plynu a vody a vypouštění odpadní vody vzniklé v souvislosti s prováděním stavby;

2.8.3. na vlastní náklady a riziko opravit nebo obnovit inženýrské sítě a zařízení potřebná k odběru veřejných služeb, pokud byla zničena Budoucím prodávajícím nebo jakoukoliv osobou na straně Budoucího prodávajícího v souvislosti s prováděním stavby; a

2.8.4. učinit všechna další opatření, která jsou potřebná ke spolehlivému zajištění dodávek veřejných služeb prostřednictvím inženýrských sítí v souvislosti s prováděním stavby.

2.9. Dopravní omezení a zábory

2.9.1. Budoucí prodávající zajistí potřebné uzavírky nebo objízďky na pozemních komunikacích a zábory veřejného prostranství, pokud je jich pro provedení stavby třeba a zajistí si k tomu potřebná povolení. Budoucí prodávající se při provádění uzavírek, objízďek a záborů zavazuje postupovat tak, aby bylo minimalizováno trvání i rozsah omezení vůči veřejnosti.

2.9.2. Budoucí prodávající ponese náklady spojená se všemi uzavírkami, objízďkami a zábory.

2.9.3. Budoucí prodávající je povinen řídit se všemi případnými dopravními omezeními, které se týkají vjezdu a výjezdu ze staveniště a zajistit, aby tato omezení byla dodržována i osobami na straně Budoucího prodávajícího.

3. INFRASTRUKTURA

3.1. Budoucí prodávající je povinen zajistit vybudování veřejné infrastruktury, jak je tato definována ve Stavebním zákoně, kterou má Budoucí prodávající vybudovat nebo zajistit její vybudování podle této Smlouvy a veškerou další nezbytnou infrastrukturu pro stavbu a provozování Budovy zahrnující též dopravní infrastrukturu ve smyslu Stavebního zákona a technickou infrastrukturu ve smyslu Stavebního zákona („Infrastruktura“).

4. INSPEKCE A DOHLED

- 4.1. Budoucí kupující je oprávněn se účastnit kontrolních dnů na staveništi týkajících se Budovy a Infrastruktury. Budoucí kupující je povinen předem písemně informovat Budoucího prodávajícího o osobách na jeho straně, které jsou oprávněny k přístupu dle tohoto článku. Budoucí prodávající je povinen Budoucího kupujícího v dostatečném předstihu, nejméně však 3 pracovní dny předem, informovat o kontrolních dnech na staveništi. Pro vyloučení pochybností je sjednáno, že účast Budoucího kupujícího na kontrolním dni není povinností Budoucího kupujícího, ale jeho právem. Budoucí prodávající je povinen umožnit Budoucímu kupujícímu a jeho poradcům za účasti Budoucího prodávajícího vstupovat do jakýchkoliv částí staveniště (s výjimkou těch částí staveniště, kde by to bylo v rozporu s obecně závaznými právními předpisy upravujícími zejména bezpečnost práce na staveništi nebo v rozporu s obvyklými pravidly, avšak vždy jen v nezbytné míře) za účelem prohlídky stavu a postupu stavby a zjištění, zda Budoucí prodávající plní řádně své povinnosti vyplývající z této Smlouvy. Budoucí prodávající je povinen zajistit, aby byl Budoucímu kupujícímu a osobám na straně Budoucího kupujícího umožněn přístup a nezbytné zázemí (pro vyloučení pochybností platí, že se tím nemyslí stálá kancelář) a aby jim byla poskytnuta dostatečná součinnost v souvislosti s výkonem jejich oprávnění podle tohoto článku. Budoucí prodávající je povinen poskytnout a zajistit, aby všechny příslušné osoby na straně Budoucího prodávajícího, kterých se to týká, poskytly Budoucímu kupujícímu veškeré informace, které bude Budoucí kupující a/nebo příslušná osoba na straně Budoucího kupujícího rozumně požadovat při inspekcích podle tohoto článku.
- 4.2. Budoucí prodávající odpovídá za to, že všechny osoby, které na straně Budoucího kupujícího budou vstupovat na staveniště v dnech konání koordinačních schůzek a v kontrolní dny, budou v potřebném rozsahu proškoleny k bezpečnému pohybu na staveništi zejména v oblasti bezpečnosti práce. Budoucí prodávající je povinen tyto osoby proškolit bez zbytečného odkladu po oznámení jejich jmen. Budoucí prodávající je oprávněn odepřít přístup osobě na straně Budoucího kupujícího, dokud nebyla proškolená.

5. HARMONOGRAM

- 5.1. Budoucí prodávající je povinen zajistit, aby výstavba Budovy byla provedena v souladu s časovým harmonogramem, který tvoří **Přílohu 4** této Smlouvy („**Harmonogram**“).
- 5.2. Budoucí prodávající je povinen písemně oznámit Budoucímu kupujícímu svůj úmysl zahájit řízení o vydání kolaudačního souhlasu ohledně Budovy nejpozději společně s podáním žádosti o vydání kolaudačního souhlasu příslušnému stavebnímu úřadu avšak vždy tak, aby toto doručení tohoto oznámení Budoucímu kupujícímu předcházelo alespoň 1 měsíc před termínem závěrečné prohlídky stavby ze strany stavebního úřadu.

6. DOZOR NAD PROVÁDĚNÍM STAVBY A NEZÁVISLÝ ODBORNÍK

- 6.1. Technický dozor stavby, jakož i autorský dozor projektanta nad souladem prováděné stavby s ověřenou projektovou dokumentací („**Technický dozor**“), jakož i osobu pro kontrolu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci („**BOZP**“) zajistí na své náklady Budoucí kupující.
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s touto Smlouvou zvolí fyzickou nebo právnickou osobu oprávněnou k výkonu činnosti nezávislého technického odborníka pro stavbu Budovy dle zvláštních předpisů mající sjednáno profesní pojištění odpovědnosti za škodu ve výši alespoň 10.000.000 Kč („**Nezávislý odborník**“). Práva a povinnosti Nezávislého odborníka vůči Budoucímu prodávajícímu a Budoucímu kupujícímu budou

upraveny ve smlouvě o kontrolní činnosti a smírčích službách uzavřené mezi Nezávislým odborníkem, Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím, jejímž předmětem bude poskytnutí kontrolních a smírčích služeb Nezávislého odborníka (i) v případě, kdy vznikne spor mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím ohledně schválení Kontrolované projektové dokumentace, existence Objektivní překážky získání Povolení, dokončení Stavby, (ii) v případě vystavení potvrzení pro účely plateb Zálohy dle článku 8.3.1, 8.3.2 a 8.3.3, a (iii) v dalších případech stanovených touto Smlouvou nebo případech, na kterých se Smluvní strany dohodnou. Nezávislý odborník bude navržen Budoucím prodávajícím a musí být odsouhlasen Budoucím kupujícím. Pokud se do 30 dnů od podpisu této Smlouvy Smluvní strany na osobě Nezávislého odborníka strany neshodnou, bude Nezávislý odborník určen Předsedou České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT) z okruhu osob, které jsou oprávněny k výkonu technického dozoru dle zvláštních předpisů, a mají sjednáno profesní pojištění odpovědnosti za škodu ve výši alespoň 10.000.000 Kč. Odměna Nezávislého odborníka na základě uvedené smlouvy o kontrolní činnosti a smírčích službách bude hrazena Budoucím prodávajícím. Strany se zavazují uzavřít s Nezávislým odborníkem smlouvu o kontrolní činnosti a smírčích službách, která bude v podstatných ohledech odpovídat vzoru uvedenému v Příloze 9 této Smlouvy („Smlouva s nezávislým odborníkem“) do 30 dnů od okamžiku, kdy bude stanoveno, kdo bude Nezávislým odborníkem.

7. PODMÍNKY UZAVŘENÍ SMLOUVY O PŘEVODU NEMOVITÝCH VĚCÍ

- 7.1.** Kdykoli po vydání Protokolu o dokončení (jak je definován níže), nejpozději však do **[DODAVATEL v nabídce doplní přesné datum – navržený termín Lhůty pro dokončení dle Harmonogramu předloženého v nabídce v souladu s požadavky zadávací dokumentace plus 24 měsíců]**, je jak Budoucí prodávající, tak Budoucí kupující oprávněn kdykoliv vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření Smlouvy o převodu nemovitých věcí, a to formou písemné výzvy doručené druhé Smluvní straně („**Výzva**“).
- 7.2.** V případě splnění podmínek dle článku 7.1 Smlouvy je vyzvaná Smluvní strana povinna uzavřít Smlouvu o převodu nemovitých věcí, a to ve lhůtě 30 dnů od doručení Výzvy. K Výzvě musí být přiložen návrh Smlouvy o převodu nemovitých věcí dle vzoru uvedeného v **Příloze 3**. Smlouva o převodu nemovitých věcí dle tohoto článku bude uzavřena na místě a v čase dohodnutém Smluvními stranami. Pokud k takové dohodě nedojde, bude Smlouva o převodu nemovitých věcí uzavřena v sídle Budoucího kupujícího ve 12:00 poslední den lhůty dle tohoto článku Smlouvy s tím, že případně-li takový den na den pracovního klidu, tak v následující pracovní den. Smlouva o převodu nemovitých věcí bude uzavřena ve znění uvedeném v **Příloze 3**.
- 7.3.** Smluvní strany tímto potvrzují, že Smlouva o převodu nemovitých věcí ve znění přiloženém k této Smlouvě jako **Příloha 3** byla Smluvními stranami projednána a odsouhlasena z hlediska celého jejího obsahu a bez dohody Smluvních stran nesmí být dále měněna či doplňována před jejím podpisem, s výjimkou:
- 7.3.1.** doplnění a/nebo aktualizace příloh Smlouvy o převodu nemovitých věcí;
 - 7.3.2.** doplnění do Smlouvy o převodu nemovitých věcí veškerých údajů nebo položek chybějících nebo uvedených v přiložené Smlouvě o převodu nemovitých věcí v hranatých závorkách nebo jiných údajů, jejichž doplnění text Smlouvy o převodu nemovitých věcí předpokládá; a
 - 7.3.3.** případných úprav Smlouvy o převodu nemovitých věcí, které mohou být nutné vzhledem k požadavkům a podmínkám stanoveným stavebním úřadem ve vztahu k Budově a úprav Smlouvy o převodu nemovitých věcí vyžadovaných v důsledku změny právních předpisů; v takovém případě je Budoucí prodávající

povinen informovat Budoucího kupujícího o příslušných úpravách a Smluvní strany vynaloží odpovídající úsilí k dosažení dohody ve věci nezbytných změn Smlouvy o převodu nemovitých věcí.

- 7.4. V případě, že vyzvaná Smluvní strana bude v prodlení s uzavřením Smlouvy o převodu nemovitých věcí, bude vyzývající Smluvní strana oprávněna uplatnit veškeré prostředky právní ochrany stanovené touto Smlouvou a příslušnými právními předpisy, včetně práva na smluvní pokutu, náhradu škody a/nebo na postup podle ustanovení § 1787 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („**Občanský zákoník**“) nebo shodný či odpovídající postup stanovený předpisem, který uvedené ustanovení případně nahradí.

8. KUPNÍ CENA A ZÁLOHOVÉ PLATBY

- 8.1. Smluvní strany sjednávají, že pro účely Smlouvy o převodu nemovitých věcí celková kupní cena za Nemovité věci činí [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE],- Kč („Kupní cena“) plus DPH v zákonné výši; přičemž cena za m2 bytové podlahové plochy činí [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE],- Kč bez DPH („Cena za m2 bytové plochy“), cena za 1 m2 podlahové plochy Nebytových prostor (jak jsou tyto vymezeny v příloze 1) činí [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE],- Kč bez DPH („Cena za m2 nebytové plochy“), cena za jedno parkovací stání činí [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE],- Kč bez DPH („Cena za parkovací stání“). Alokace části Kupní ceny mezi Pozemek a Budovu bude uvedena ve smlouvě o převodu nemovitostí (viz příloha č. 3 této Smlouvy) (pro vyloučení pochybností, tato alokace nebude závislá na výši ceny za bytové jednotky, Nebytové prostory a parkovací stání a půjde výhradně o rozdělení Kupní ceny mezi Pozemek a Budovu jako celek).
- 8.2. V případě uplatnění slevy z Kupní ceny dle článku 12 této Smlouvy bude v návrhu Smlouvy o převodu nemovitostí dle článku 7.2 uvedena konečná Kupní cena po odpočtu slevy dle článku 12 této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností, sleva bude odečtena od ceny za Budovu (bez DPH).

Záloha a její hrazení

- 8.3. Budoucí kupující uhradí Budoucímu prodávajícímu 75 % Kupní ceny formou zálohy na Kupní cenu („**Záloha**“), a to postupně ve třech částech na základě zálohových faktur ve výši a lhůtách uvedených níže:
- 8.3.1. 15 % Kupní ceny plus příslušná výše DPH **po získání všech Povolení nezbytných pro výstavbu Budovy a podání návrhu na vklad předkupního práva Budoucího kupujícího k Pozemku a dále též zástavního práva Budoucího kupujícího jako 1. v pořadí k Pozemku do katastru nemovitostí**, a to do 7 dnů od doručení (i) potvrzení vyhotoveného a podepsaného Nezávislým odborníkem osvědčujícím získání všech Povolení; (ii) Smlouvy o zástavním právu k Pozemku, včetně všech jeho součástí i budoucích součástí, (iii) Smlouvy o předkupním právu k Pozemku, včetně všech jeho součástí i budoucích součástí, (iv) návrhu na vklad předkupního práva Budoucího kupujícího k Pozemku (dle Smlouvy o předkupním právu k Pozemku) a zástavního práva Budoucího kupujícího jako 1. v pořadí k Pozemku (dle Smlouvy o zástavním právu k Pozemku) do katastru nemovitostí potvrzeného příslušným katastrálním úřadem, (v) výpisu z listu vlastnictví k Pozemku se (a) zapsaným výlučným vlastnickým právem Budoucího prodávajícího k Pozemku, (b) vyznačenou plombou ve vztahu k vkladovému řízení ve věci vkladu zástavního práva jako prvního v pořadí k Pozemku ve prospěch Budoucího kupujícího, zřízeného na základě Smlouvy o zástavním právu k Pozemku, a vkladu předkupního práva k Pozemku ve prospěch Budoucího kupujícího, zřízeného na

základě Smlouvy o předkupním právu k Pozemku, a (c) na listu vlastnictví nebudou uvedena jakákoliv práva třetích osob k Pozemku s výjimkou práv Budoucího kupujícího dle této Smlouvy, věcných břemen vzniklých po uzavření této Smlouvy nezbytných pro výstavbu Budovy nebo její provoz (inženýrské sítě) a práv, s jejichž existencí či zřízením Budoucí kupující vyslovil po uzavření této Smlouvy písemný souhlas, ani zde nebudou vyznačeny plomby či poznámky pro jakákoliv jiná řízení ve věci zápisu práv třetích osob k Pozemku do katastru nemovitostí s výjimkou plomb či poznámek ve vztahu k věcným břemenům vzniklých po uzavření této Smlouvy nezbytných pro výstavbu Budovy nebo její provoz (inženýrské sítě) a dále práv, s jejichž existencí či zřízením vyslovil Budoucí kupující po uzavření této Smlouvy písemný souhlas, a (v) kopie zálohové faktury vystavené Budoucím prodávajícím na tuto platbu;

- 8.3.2.** 20 % Kupní ceny plus příslušná výše DPH po provedení zemních a přípravných prací [včetně demolice Stávající budovy⁵], dokončení základů a veškerých dalších prací tak, aby byla rozestavěná Budova, která se stala součástí Pozemku a zároveň (jakožto součást Pozemku) předmětem dříve zřízeného zástavního a předkupního práva k Pozemku ve prospěch Budoucího kupujícího na základě Smlouvy o zástavním právu k Pozemku a Smlouvy o předkupním právu k Pozemku, alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží,

a to do 7 dnů od doručení: (i) potvrzení vyhotoveného a podepsaného Nezávislým odborníkem osvědčujícím provedení zemních a přípravných prací [(včetně demolice Stávající budovy)]⁶, dokončení základů a veškerých dalších prací tak, že je rozestavěná Budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, (ii) výpisu z listu vlastnictví k Pozemku se zapsaným výlučným vlastnickým právem Budoucího prodávajícího k Pozemku a na listu vlastnictví nebudou uvedena jakákoliv práva třetích osob k Pozemku a/nebo rozestavěné Budově s výjimkou práv Budoucího kupujícího dle této Smlouvy, věcných břemen vzniklých po uzavření této Smlouvy nezbytných pro výstavbu Budovy nebo její provoz (inženýrské sítě) a práv, s jejichž existencí či zřízením Budoucí kupující vyslovil po uzavření této Smlouvy písemný souhlas, ani zde nebudou vyznačeny plomby či poznámky pro jakákoliv jiná řízení ve věci zápisu práv třetích osob k Pozemku a/nebo rozestavěné Budově do katastru nemovitostí s výjimkou plomb či poznámek ve vztahu k věcným břemenům vzniklým po uzavření této Smlouvy nezbytným pro výstavbu Budovy nebo její provoz (inženýrské sítě) a dále práv, s jejichž existencí či zřízením Budoucí kupující vyslovil po uzavření této Smlouvy písemný souhlas, a (iii) kopie zálohové faktury vystavené Budoucím prodávajícím na tuto platbu;

- 8.3.3.** 20% Kupní ceny plus příslušná výše DPH po dokončení hrubé stavby a dokončení izolace střešní konstrukce Budovy, a to do 7 dnů od doručení (i) potvrzení o dokončení hrubé stavby a izolace střešní konstrukce Budovy vyhotoveného a podepsaného Nezávislým odborníkem a (ii) kopie zálohové faktury vystavené Budoucím prodávajícím na tuto platbu

- 8.3.4.** 20 % Kupní ceny plus příslušná výše DPH po dokončení stavebních prací a po

⁵ Bude ponecháno, jen je-li relevantní, tj. počítá-li Návrh dodavatele s demolicí Stávající budovy a výstavbou zcela nové Budovy.

⁶ Text bude ponechán, pokud má Dle Návrhu budoucího prodávajícího dojít k demolici Stávající budovy, jinak jej uchazeči odstraní.

vydání platného a účinného Kolaudačního souhlasu, a to do 7 dnů od doručení (i) Kolaudačního souhlasu a (ii) kopie zálohové faktury vystavené Budoucím prodávajícím na tuto platbu.

Doklady uvedené výše musí být předloženy v originálu nebo úředně ověřené kopii, není-li výslovně stanoveno v této Smlouvě jinak. Budoucí prodávající je oprávněn fakturovat jakoukoliv část Zálohy uvedenou výše po splnění podmínek pro tuto část uvedených v této Smlouvě a až po fakturaci předchozí části Zálohy. Budoucí kupující má nárok na vrácení Zálohy, nebo její části, uhrazené Budoucím kupujícím ve prospěch Budoucího prodávajícího na základě této Smlouvy v případě, že by z jakéhokoliv důvodu nedošlo k uzavření Smlouvy o převodu nemovitých věcí nebo že by z jakéhokoliv důvodu nedošlo k převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem na HMP nebo pro případ, že by došlo k odstoupení od Smlouvy o převodu nemovitých věcí nebo od této Smlouvy.

- 8.4.** Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že Budoucí prodávající bude oprávněn fakturovat část Zálohy dle článku 8.3.1 a Budoucí kupující bude mít povinnost tuto část Zálohy uhradit teprve poté, co budou splněny všechny následující podmínky:

8.4.1. Budoucí prodávající získal všechna Povolení nezbytná pro výstavbu Budovy;

8.4.2. Pozemek bude evidován v katastru nemovitostí České republiky ve výlučném vlastnictví Budoucího prodávajícího a nebude zatížen žádnými věcnými břemeny, zástavními a předkupními právy ani jinými právy třetích osob s výjimkou práv Budoucího kupujícího dle této Smlouvy a věcných břemen vzniklých po uzavření této Smlouvy nezbytných pro výstavbu Budovy nebo jeho provoz (inženýrské sítě) a dále práv, s jejichž existencí či zřízením Budoucí kupující vyslovil po uzavření této Smlouvy písemný souhlas;

8.4.3. Budoucí prodávající uzavře s Budoucím kupujícím smlouvu o zřízení zástavního práva k Pozemku ve prospěch Budoucího kupujícího („**Smlouva o zástavním právu k Pozemku**“), která bude v podstatných ohledech odpovídat vzoru obsaženému v **Příloze 5**, zajišťující (i) pohledávku Budoucího kupujícího na vrácení Zálohy nebo jakékoliv její části uhrazené Budoucím prodávajícím na základě této Smlouvy pro případ, že by z jakéhokoliv důvodu nedošlo k uzavření Smlouvy o převodu nemovitých věcí nebo že by z jakéhokoliv důvodu nedošlo k převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem na HMP nebo pro případ, že by došlo k odstoupení od Smlouvy o převodu nemovitých věcí nebo od této Smlouvy a/nebo (ii) jakékoli další finanční nároky Budoucího kupujícího vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní a na základě Smlouvy o převodu nemovitých věcí nebo v souvislosti s ní, včetně práva na úhradu újmy, zaplacení Smluvních pokut podle této Smlouvy a smluvní pokuty dle článku 8.7 Smlouvy o převodu nemovitých věcí a práva na vydání bezdůvodného obohacení. Zástavní právo musí být zřízeno a zapsáno do katastru nemovitostí jako první v pořadí. Budoucí prodávající je oprávněn vyzvat Budoucího kupujícího k uzavření Smlouvy o zástavním právu k Pozemku, a to ve lhůtě 15 dnů od doručení výzvy. Výzva může být učiněna teprve poté, co jsou splněny podmínky dle článku 8.4.1. K výzvě musí být přiložen návrh Smlouvy o zástavním právu k Pozemku odpovídající v podstatných ohledech vzoru uvedenému v **Příloze 5**. Smlouva o zástavním právu k Pozemku dle tohoto článku bude uzavřena na místě a v čase dohodnutém Smluvními stranami. Pokud k takové dohodě nedojde, bude Smlouva o zástavním právu k Pozemku uzavřena v sídle Budoucího kupujícího ve 12:00 poslední den lhůty dle tohoto článku Smlouvy s tím, že případně-li takový den na den pracovního klidu, tak v následující pracovní den;

8.4.4. Budoucí prodávající uzavře s Budoucím kupujícím smlouvu o zřízení předkupního práva k Pozemku, která bude v podstatných ohledech odpovídat vzoru obsaženému v **Příloze 6** této Smlouvy („**Smlouva o předkupním právu k Pozemku**“), v souladu s níž bude Budoucí prodávající povinen bez nároku na finanční náhradu zřídit ve prospěch Budoucího kupujícího předkupní právo ve formě věcného práva k Pozemku, které je způsobilé k zápisu do katastru nemovitostí. Budoucí prodávající je oprávněn vyzvat Budoucího kupujícího k uzavření Smlouvy o předkupním právu poté, co bude splněna podmínka dle článku 8.4.1 výše, a to ve lhůtě 15 dnů od doručení výzvy. K výzvě musí být přiložen návrh Smlouvy o předkupním právu k Pozemku odpovídající v podstatných ohledech vzoru uvedenému v **Příloze 6**. Smlouva o předkupním právu k Pozemku dle tohoto článku bude uzavřena na místě a v čase dohodnutém Smluvními stranami. Pokud k takové dohodě nedojde, bude Smlouva o předkupním právu uzavřena v sídle Budoucího kupujícího ve 12:00 poslední den lhůty dle tohoto článku Smlouvy s tím, že případně-li takový den na den pracovního klidu, tak v následující pracovní den; a

8.4.5. Budoucí prodávající předloží Budoucímu kupujícímu doklady o pojištění dle článku 13.

8.5. Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že Budoucí prodávající bude oprávněn fakturovat část Zálohy dle článku 8.3.2 a Budoucí kupující bude povinen tuto část Zálohy uhradit teprve poté, co se rozestavěná Budova, která bude alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již bude patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, stala součástí Pozemku a zároveň (jakožto součást Pozemku) součástí předmětu dříve zřízeného zástavního a předkupního práva k Pozemku ve prospěch Budoucího kupujícího.

8.6. Budoucí prodávající je oprávněn na místo uzavření Smlouvy o zástavním právu k Pozemku k zajištění pohledávek uvedených v článku 8.4.3 předložit finanční záruku vystavenou bankou s Požadovaným stupněm ratingu, a to za předpokladu, že:

8.6.1. Výše finanční záruky bude odpovídat výši příslušné části Zálohy dle článků 8.3.1 až 8.3.4 Smlouvy (a to buď tak, že Budoucí prodávající předloží oproti každé části Zálohy finanční záruku odpovídající co do výše dané části zálohy, nebo tak, že finanční záruka předložená oproti uhrazení první části Zálohy bude navyšována o částky odpovídající následujícím platbám Zálohy);

8.6.2. Ustanovení článku 19.2.3 až 19.2.5 a 19.3 až 19.6 platí pro finanční záruku dle tohoto článku 8.6 obdobně.

Úhrada zbývajících částí Kupní ceny

8.7. Budoucí kupující uhradí zbývajících část Kupní ceny, plus zbývajících část DPH (celková výše Kupní ceny a DPH bude uvedena ve Smlouvě o převodu nemovitých věcí) sníženou o částku odpovídající dani z nabytí nemovitých věcí (bude-li tato daňová povinnost na straně Budoucího prodávajícího existovat) Budoucímu prodávajícímu ve lhůtě 7 dnů od doručení:

8.7.1. Smlouvy o převodu nemovitých věcí podepsané oběma Smluvními stranami;

8.7.2. návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí ve prospěch HMP a do správy Budoucího kupujícího potvrzeného příslušným katastrálním úřadem; a

8.7.3. výpisu z listu vlastnictví k Nemovitým věcem (a) vyznačenou plombou ve

vztahu k vkladovému řízení ve věci vkladu vlastnického práva ve prospěch HMP a ve správě Budoucího kupujícího na základě Smlouvy o převodu nemovitých věcí, a (b) na listu vlastnictví nebudou uvedena jakákoliv práva třetích osob k Nemovitým věcem s výjimkou práv Budoucího kupujícího dle této Smlouvy, věcných břemen vzniklých po uzavření této Smlouvy nezbytných pro výstavbu Budovy nebo jeho provoz (inženýrské sítě) a dále práv, s jejichž existencí či zřízením vyslovil Budoucí kupující po uzavření této Smlouvy písemný souhlas, ani zde nebudou vyznačeny plomby či poznámky pro jakákoliv jiná řízení ve věci zápisu práv třetích osob k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí; a

8.7.4. v případě, že Budoucí prodávající neuskutečňuje stavbu Budovy prostřednictvím Zhotovitele stavby neodvolatelné, nepodmíněné bankovní záruky jako prostředek zajištění nároků z vad uplatněných Budoucím kupujícím v Záruční době (definované níže) a splnění ostatních povinností Budoucího prodávajícího dle článku 11 této Smlouvy, resp. článku 5 Smlouvy o převodu nemovitých věcí, splatné na první výzvu, jež bude vystavena na náklady Budoucího prodávajícího a vydána renomovanou bankou na částku ve výši 5 % Kupní ceny,

nebo

v případě, že Budoucí prodávající uskutečňuje stavbu Budovy prostřednictvím Zhotovitele stavby, neodvolatelné, nepodmíněné bankovní záruky jako prostředek zajištění nároků z vad uplatněných Budoucím kupujícím v Záruční době (definované níže) a splnění ostatních povinností Zhotovitele stavby vůči Budoucímu kupujícímu dle Smlouvy se zhotovitelem a Smlouvy o převodu práv, splatné na první výzvu, jež bude vystavena ve prospěch Budoucího kupujícího jako oprávněného z bankovní záruky na náklady Budoucího prodávajícího, resp. Zhotovitele stavby a vydána renomovanou bankou na částku ve výši 5 % Kupní ceny. V takovém případě doručí Budoucí prodávající Bance rovněž uzavřenou Smlouvu o převodu práv a bankovní záruka dle tohoto článku musí být vystavena po uzavření Smlouvy o převodu práv

(„Garanční záruka“).

8.8. Budoucí prodávající, případně Zhotovitel stavby zajistí, aby Garanční záruka byla platná a účinná ode dne předání Garanční záruky Budoucímu kupujícímu do uplynutí 6 měsíců po uplynutí Záruční doby dle článku 11.1.2 dle této Smlouvy. Pokud podmínky Garanční záruky stanoví datum ukončení platnosti či účinnosti před výše uvedeným datem vypršení Garanční záruky, Budoucí prodávající, resp. Zhotovitel stavby prodlouží platnost Garanční záruky (dodatkem nebo vystavením nové) nejpozději do 21 dnů před uplynutím data platnosti uvedeném v Garanční záruce. Budoucí kupující je oprávněn uplatnit nárok z Garanční záruky za účelem uspokojení nároků na částky splatné dle této Smlouvy, na které má Budoucí kupující dle této Smlouvy nárok v případě, že:

(a) Budoucí prodávající, resp. Zhotovitel stavby neprodlouží platnost Garanční záruky dle postupu uvedeného v tomto článku. V takovém případě je Budoucí kupující oprávněn čerpat celou částku Garanční záruky za účelem zajištění povinností Budoucího prodávajícího dle této Smlouvy, resp. povinností Zhotovitele stavby dle Smlouvy se zhotovitelem a Smlouvy o převodu práv, a to zřízením jistoty na účtu Budoucího kupujícího;

(b) Budoucí prodávající, resp. Zhotovitel stavby neuhradí Budoucímu kupujícímu jakoukoli smluvní pokutu, náhradu újmy, náklady či jinou platbu dle článku 11 této Smlouvy, resp. článku 5 Smlouvy o převodu nemovitých věcí nebo Smlouvy se zhotovitelem a Smlouvy o převodu práv, nebo nevydá bezdůvodné obohacení

vzniklé v souvislosti se Smlouvou o převodu nemovitých věcí, resp. Smlouvou se zhotovitelem a Smlouvou o převodu práv (včetně případu, kdy dojde k odstoupení od těchto smluv) do 20 dnů od přijetí žádosti Budoucí kupujícího.

Budoucí kupující vrátí Garanční záruku Budoucímu prodávajícímu, resp. Zhotoviteli stavby do dvaceti (20) dnů poté, co uplynulo šest (6) měsíců po uplynutí Záruční doby dle článku 11.1.2 dle této Smlouvy.

9. FAKTURACE

- 9.1.** Každá faktura vystavená Budoucí prodávající dle této Smlouvy musí obsahovat údaje vyžadované pro účetní a daňový doklad příslušnými právními předpisy.
- 9.2.** Pokud Budoucí prodávající nesplní povinnost vystavit řádně fakturu podle tohoto článku, je Budoucí kupující oprávněn vrátit fakturu zpět Budoucímu prodávajícímu a Budoucí prodávající je povinen tuto fakturu opravit do 5 dnů od jejího vrácení.

10. DOKONČENÍ

- 10.1.** Budoucí prodávající je povinen zajistit, aby stavba Budovy byla provedena podle Harmonogramu a dokončena ve lhůtě pro dokončení stavby Budovy uvedené v Harmonogramu („**Lhůta pro dokončení**“). Dokončení stavby Budovy se rozumí dokončení všech prací na stavbě Budovy včetně dokončení nedokončených prací a odstranění všech vad uvedených v protokolu o ukončení předpřijímacího řízení a po splnění podmínek uvedených v Kolaudačním souhlasu (jak je definován níže) týkajících se stavby Budovy.
- 10.2.** Budoucí prodávající vyzve Budoucího kupujícího písemně k předpřijímacímu řízení, a to minimálně patnáct (15) dnů před vlastním zahájením předpřijímacího řízení. Smluvní strany mají právo přizvat k předpřijímce další osoby, které mohou v souvislosti s kontrolovanou částí Budovy poskytnout technické, technologické nebo jiné relevantní informace, případně znalecká vyjádření. Budoucí prodávající zajistí u předpřijímacího řízení účast Zhotovitele stavby (definován níže v článku 17 této Smlouvy) a Nezávislého odborníka. Předpřijímací řízení bude zahájeno v den určený ve výzvě Budoucího prodávajícího a bude probíhat dle harmonogramu předpřijímek dohodnutého s Budoucí kupující. Součástí předpřijímacího řízení bude rovněž měření výměry podlahových ploch všech jednotlivých bytů v Budově. Předpřijímací řízení bude ukončeno v den podpisu protokolu o ukončení předpřijímacího řízení Smluvními stranami.
- Cílem předpřijímacího řízení je v dostatečném předstihu před dokončením Budovy pro účely vydání Protokolu o dokončení (jak je definován níže) zajistit možnost Budoucího prodávajícího odstranit případné vady a nedokončené práce (nedodělky) označené Budoucí kupující při předpřijímacím řízení a posouzení dostatečnosti rozsahu dokumentace a dokladů potřebných pro kolaudační řízení, vydání Protokolu o dokončení a vznesení požadavků Budoucího kupujícího na jejich doplnění.
- 10.3.** Budoucí prodávající je povinen informovat Budoucího kupujícího o tom, že příslušným stavebním úřadem je vydán platný a účinný kolaudační souhlas k užívání Budovy („**Kolaudační souhlas**“), a to bez zbytečného odkladu po té, co se o tom Budoucí prodávající dozví.
- 10.4.** Po vydání Kolaudačního souhlasu Budoucí prodávající může prostřednictvím oznámení Budoucího kupujícího požádat o vydání protokolu osvědčujícího dokončení Budovy v souladu s touto Smlouvou („**Protokol o dokončení**“). Nejpozději spolu s žádostí o vydání Protokolu o dokončení Budoucí prodávající předá Budoucímu kupujícímu

v přehledné a ucelené podobě veškeré nezbytné dokumenty nezbytné pro provoz a údržbu stavby, zejména:

- (a) dokumentaci skutečného provedení Budovy (dokumentaci skutečného provedení stavby podle vyhlášky č. 499/2006 Sb.), kterou Budoucí prodávající předá Budoucí kupujícímu v 7 vyhotoveních s tím, že "dokumentace skutečného provedení" bude předána též v elektronické podobě,
- (b) zápisy a osvědčení o provedených zkouškách a revizích,
- (c) geodetické zaměření díla, včetně geometrického plánu,
- (d) průkaz energetické náročnosti Budovy,
- (e) ostatní doklady potřebné pro řádné provozování Budovy, zejména pokud vyplývají z právních předpisů, Povolení, technických podmínek, Prováděcí dokumentace, závazných českých, popř. evropských, technických norem (ČSN a EN) a řádné stavební praxe,
- (f) originál stavebního deníku a montážních deníků,
- (g) nezbytnou dokumentaci pro zprovoznění Budovy (záruční listy, návody k obsluze, atesty, zápisy o zkouškách, revizní zprávy, plány údržby, návrhy provozního řádu celého objektu, který bude zahrnovat jednotlivé provozní řády technologických zařízení apod.) včetně uživatelské příručky vypracované pro budoucí uživatele Budovy - nájemce, kterou budou tito uživatelé povinni dodržovat,
- (h) doklady, které předpokládá tato Smlouva v čl. 17.3.

Budova nebude pokládána za dokončenou, dokud výše uvedená dokumentace nebude předána Budoucí kupujícímu. Tato dokumentace musí být vždy předána, není-li výše uvedeno jinak, ve 4 listinných kopiích a také v 1 kopii v elektronické podobě, bude-li tak Budoucí kupující vyžadovat, a to vše v českém jazyce.

V případě odstoupení od této Smlouvy nebo Smlouvy o převodu nemovitých věcí je Budoucí kupující povinen výše uvedené dokumenty vrátit Budoucímu prodávajícímu do 30 dnů od účinnosti odstoupení.

10.5. Budoucí kupující do 14 dnů poté, co obdržel žádost Budoucího prodávajícího o vydání Protokolu o dokončení:

- (a) vydá Budoucímu prodávajícímu Protokol o dokončení s uvedením data, kdy byla Budova dokončena v souladu se Smlouvou; nebo
- (b) odmítne vydání, s udáním důvodů a uvedením prací, jež má Budoucí prodávající provést, aby bylo možno Protokol o dokončení vydat. Budoucí prodávající poté tyto práce dokončí, než požádá Budoucí kupujícího dalším oznámením podle článku 10.4 k vydání Protokolu o dokončení.

10.6. Protokol o dokončení bude obsahovat zejména:

- (a) údaje o Pozemku, jehož součástí je Budova, dle katastru nemovitostí, údaje o Budoucím prodávajícím, Budoucím kupujícím, Povoleních, projektantovi a autorském dozoru,
- (b) soupis provedených změn a odchylek od Povolení,
- (c) skutečné podlahové plochy jednotlivých bytů, jakož i součet skutečných podlahových ploch všech bytů,
- (d) prohlášení Budoucí kupujícího, že Budova je pro účely této Smlouvy považována za dokončenou a datum dokončení,

- (e) Seznam předaných dokumentů dle článku 10.4 této Smlouvy,
- (f) soupis příloh,
- (g) jméno a podpis Budoucí kupujícího.

10.7. V případě, že Budoucí kupující odmítne vydání Protokolu o dokončení dle článku 10.5 písm. (b) této Smlouvy a Budoucí prodávající s tímto postupem a důvody pro nevydání Protokolu o dokončení nesouhlasí, je povinen svůj nesouhlas oznámit Budoucímu kupujícímu do pěti dnů od doručení odmítnutí vydání Protokolu o dokončení ze strany Budoucího kupujícího. V takovém případě do 14 dnů po doručení výzvy kterékoliv ze Smluvních stran Nezávislý odborník buď vydá Protokol o dokončení, nebo jeho vydání odmítne s uvedením důvodu a nedokončených prací. Takový postup Nezávislého odborníka je pro Smluvní strany závazný.

11. ODPOVĚDNOST ZA VADY

11.1. Budoucí prodávající bude povinen poskytnout na Budovu záruku vhodnosti použití k danému účelu a odpovídá za to, že Budova nebo její jednotlivé části budou mít vlastnosti stanovené v obecně závazných právních předpisech, Projektové dokumentaci, Požadavcích Budoucího kupujícího, Návrhu Budoucího prodávajícího, příslušných právně závazných českých a evropských technických normách (ČSN, EN), odpovídající účelu Smlouvy a řádné stavební praxi ve vztahu k:

- 11.1.1.** veškerým železobetonovým konstrukcím a stavebním pracím týkajícím se provedení konstrukcí na záruční dobu v délce sto dvacet (120) měsíců;
- 11.1.2.** veškerým stavebním prvkům Budovy na záruční dobu v délce šedesáti (60) měsíců,
- 11.1.3.** veškerým technologickým zařízením a zařizovacím předmětům Budovy (např. osvětlení) na Záruční dobu rovnající se záruční době poskytované výrobcem příslušných prvků Budovy nejméně však na dobu dvaceti čtyř (24) měsíců

(dále jen souhrnně „**Záruční doba**“ nebo „**Záruční doby**“).

Délka Záruční doby se počítá ode dne vystavení Protokolu o dokončení.

11.2. Aby byla Budova ve stavu vyžadovaném Smlouvou (s výjimkou přirozeného opotřebování) k datu, kdy vyprší odpovídající Záruční doba, Budoucí prodávající provede veškeré práce požadované k odstranění vad, které byly oznámeny Budoucímu kupujícímu (nebo v jeho zastoupení) během nebo v den vypršení Záruční doby pro Budovu.

Vady Budovy, které se projeví v Záruční době, Budoucí kupující oznámí Budoucímu prodávajícímu během Záruční doby bez zbytečného odkladu od projevení vady, nejpozději však v poslední den příslušné Záruční doby, přičemž uvede jejich popis, jak se projevují, popř. jakým způsobem je požaduje odstranit.

Budoucí prodávající se zavazuje pro odstranění řádně oznámené vady Budovy bezplatně provést veškeré práce s tím, že práce je povinen zahájit do 24 hodin od oznámení v případě vad bránících řádnému užívání bytu nebo Budovy nebo do tří (3) dnů od oznámení v případě vad nebránících řádnému užívání bytu nebo Budovy, pokud se Smluvní strany v konkrétním případě nedohodnou jinak s tím, že datum odstranění vady bude dohodnuto Smluvními stranami, nebo pokud se Smluvní strany nedohodnou, bude stanoveno Budoucímu kupujícímu podle jeho uvážení s přihlédnutím k proveditelnosti, technologickým a klimatickým podmínkám a jeho potřebám.

Oprávněnost vady oznámené Budoucímu kupujícímu v případech, kdy ji Budoucí prodávající neuzná, bude zjištěna nezávislým soudním znalcem ustanoveným Budoucími

kupujícím, k jehož osobě má Prodávající právo podat své vyjádření. V případě, že vada bude znalcem uznána jako oprávněná, Budoucí prodávající odstraní vadu ve lhůtách stanovených výše a uhradí Budoucímu kupujícímu náklady na určení nezávislým soudním znalcem do deseti (10) dnů od doručení jejich vyúčtování.

V případě výskytu jakékoliv vady, která byla oznámena během nebo v den vypršení Záruční doby a která bude bránit užívání jednoho či více bytů v Budově, zaplatí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 250,- Kč za každý byt, který nebude možné pro tuto vadu užívat, a každý započatý kalendářní den, ve kterém nebude možné daný byt pro tuto vadu užívat.

V případě, že se Budoucí prodávající ocitne v prodlení s odstraněním jakýchkoliv vad, které byly oznámeny během nebo v den vypršení Záruční doby, zaplatí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý započatý den prodlení s odstraněním každé jednotlivé vady.

- 11.3.** Pokud Budoucí prodávající neodstraní vady ve lhůtách podle této Smlouvy a práce na odstranění vad měly být provedeny na náklady Budoucího prodávajícího, je Budoucí kupující oprávněn (dle vlastního uvážení) provést příslušné práce sám nebo je nechat provést jinou osobou na náklady Budoucího prodávajícího, avšak s tím, že Budoucí prodávající za tyto práce neodpovídá. Budoucí prodávající je pak povinen uhradit Budoucímu kupujícímu účelně vynaložené náklady vzniklé při odstraňování vad nebo poškození zvýšené o 10 % těchto nákladů, které budou představovat smluvní pokutu za porušení této povinnosti, do 21 dnů od doručení žádosti Budoucího kupujícího Budoucímu prodávajícímu. V případě, kdy ze záručních podmínek příslušné části Budovy vyplývá, že záruční opravy mohou být prováděny pouze autorizovanou osobou pod ztrátou práv ze záruky, je Budoucí kupující oprávněn přibrat k odstranění vad pouze takovou osobu.

12. PODLAHOVÉ PLOCHY

- 12.1.** V rámci předpřejímacího řízení Budoucí kupující provede měření výměry skutečných podlahových ploch ve všech jednotlivých bytech nacházejících se v Budově a rovněž měření výměry skutečných podlahových ploch ve všech Nebytových prostorách (taj, jak jsou vymezeny v příloze 1). Podlahová plocha každého jednotlivého bytu a Nebytových prostor bude vypočtena podle pravidel uvedených v Příloze č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění platném ke dni zahájení Výběrového řízení, a zároveň bude proveden součet skutečných podlahových ploch všech bytů a Nebytových prostor v Budově. Skutečné podlahové plochy jednotlivých bytů a Nebytových prostor, jakož i součet skutečných podlahových ploch všech bytů a všech a Nebytových prostor, budou uvedeny v Protokolu o dokončení. Tyto údaje o skutečných podlahových plochách uvedené v Protokolu o dokončení budou výchozí pro účely zjištění případných vad a slevy z Kupní ceny dle tohoto článku Smlouvy.
- 12.2.** Smluvní strany se dohodly, že pokud bude skutečná podlahová plocha kteréhokoliv bytu větší než původní podlahová plocha příslušného bytu uvedená v Návrzích Budoucího prodávajícího, nemá tato skutečnost vliv na výši Kupní ceny a tato skutečnost nepředstavuje vadu Budovy. Na výši Kupní ceny rovněž nemá vliv, pokud součet skutečných podlahových ploch všech bytů bude větší než součet původních podlahových ploch všech bytů v Budově, jak jsou tyto byty a původní podlahové plochy specifikovány v Návrhu Budoucího prodávajícího, a tato skutečnost sama o sobě rovněž nepředstavuje vadu Budovy.
- 12.3.** Smluvní strany se dále dohodly, že pokud (i) bude skutečná podlahová plocha

kteréhokoliv bytu menší maximálně o 5% než původní podlahová plocha příslušného bytu uvedená v Návrzích Budoucího prodávajícího a zároveň (ii) součet skutečných podlahových ploch všech bytů bude menší maximálně o 3% než součet původních podlahových ploch všech bytů, jak jsou tyto byty a původní podlahové plochy specifikovány v Návrzích Budoucího prodávajícího, nemá tato skutečnost vliv na výši Kupní ceny a tato skutečnost nepředstavuje vadu Budovy.

- 12.4.** Bez ohledu na skutečnosti uvedené v člancích 12.2 a 12.3 výše v případě, že skutečná podlahová plocha v kterémkoliv jednotlivém bytě v Budově bude menší o více než 5% než původní podlahová plocha uvedená pro příslušný jednotlivý byt v Návrzích Budoucího prodávajícího, a tato skutečnost představuje vadu Budovy. Smluvní strany se dohodly, že tato vada bude považována za vadu neodstranitelnou a Budoucí kupující bude mít nárok na snížení Kupní ceny (slevu). Sleva z Kupní ceny bude v tomto případě vypočtena dle následujícího vzorce:

$$S = C \times [(PPP_a - SPP_a) + (PPP_b - SPP_b) + (PPP_c - SPP_c) + \dots]$$

Kde:

„S“ znamená slevu z Kupní ceny

„C“ znamená Cenu za m²

„PPP_a“ „PPP_b“ „PPP_c“ ... znamená původní podlahovou plochu příslušného bytu a, bytu b, resp. bytu c ..., přičemž do výpočtu budou zařazeny jen ty byty, u nichž skutečná podlahová plocha příslušného bytu bude o více než 5% menší než původní podlahová plocha uvedená pro tento byt v Návrzích Budoucího prodávajícího

„SPP_a“ „SPP_b“ „SPP_c“ ... znamená skutečnou podlahovou plochu příslušného bytu a, bytu b, resp. bytu c ..., přičemž do výpočtu budou zařazeny jen ty byty, u nichž skutečná podlahová plocha příslušného bytu bude menší o více než 5% než původní podlahová plocha uvedená pro tento byt v Návrzích Budoucího prodávajícího

- 12.5.** Postup pro výpočet slevy dle článku 12.4 výše se neuplatní v případě, že součet skutečných podlahových ploch všech bytů bude menší o více než 3% než součet původních podlahových ploch všech bytů, jak jsou tyto byty a původní podlahové plochy uvedeny v Návrzích Budoucího prodávajícího. Tato skutečnost rovněž představuje vadu Budovy, a to i v případě, že podlahové plochy některých bytů nebudou menší o více než 5% oproti původním podlahovým plochám uvedeným pro tyto byty v Návrzích Budoucího prodávajícího. Smluvní strany se dohodly, že tato vada bude považována za vadu neodstranitelnou a Budoucí kupující bude mít nárok na snížení Kupní ceny (slevu). Sleva z Kupní ceny bude v tomto případě vypočtena dle následujícího vzorce:

$$S = C \times (SPPP - SSPP)$$

Kde:

„S“ znamená slevu z Kupní ceny

„C“ znamená Cenu za m²

„SPPP“ znamená součet původních podlahových ploch všech bytů v Budově, jak jsou tyto byty a původní podlahové plochy uvedeny v Návrzích Budoucího prodávajícího

„SSPP“ znamená součet skutečných podlahových ploch všech bytů v Budově.

- 12.6.** V případě, že skutečná podlahová plocha kteréhokoliv bytu v Budově bude menší o víc než 10% než původní podlahová plocha příslušného bytu uvedená v Návrzích Budoucího prodávajícího, bude mít Budoucí kupující vedle nároku na slevu rovněž právo od této Smlouvy odstoupit. Budoucí kupující bude mít rovněž vedle nároku na slevu právo odstoupit od Smlouvy v případě, že součet skutečných podlahových ploch všech bytů v Budově bude menší o více než 10% než součet původních podlahových ploch všech bytů v Budově, jak jsou tyto byty a původní podlahové plochy uvedeny v Návrzích Budoucího prodávajícího.
- 12.7.** Pravidla stanovená v člancích 12.2 až 12.6 ve vztahu ke skutečné podlahové ploše bytů a jejímu dopadu na Kupní cenu se obdobně použijí i ve vztahu ke skutečné podlahové ploše Nebytových prostor.
- 12.8.** V případě, že skutečný počet parkovacích bude nižší, než počet parkovacích míst uvedený v Návrhu Budoucího prodávajícího, bude mít Budoucí kupující vedle nároku na slevu (odpovídajícího násobku počtu parkovacích stání, která chybí oproti Návrhu Budoucího Prodávajícího a Ceny za parkovací stání) rovněž právo od této Smlouvy odstoupit.

13. POJIŠTĚNÍ

- 13.1.** Budoucí prodávající na vlastní náklady uzavře a bude udržovat v platnosti u renomované pojišťovny, přičemž tato pojišťovna musí být odsouhlasena Budoucím kupujícím (s tím, že Budoucí kupující nebude svůj souhlas bez závažného důvodu odpírat či zdržovat):

(a) pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou stavební a montážní činností s ročním limitem pojistného plnění minimálně 100.000.000 Kč, a

(b) pojištění „all risk“ stavebně montážních rizik vyšší moci, živelné pohromy nebo zásahu třetí osoby při výstavbě Budovy včetně „all risk“ pojištění škod na majetku – Budovy limitem pojistného plnění minimálně ve výši 300.000.000 Kč, přičemž pojistná částka musí odpovídat nové hodnotě (tj. ceně opětovného pořízení zničené nebo poškozené věci v nových cenách) Budovy, a

(c) případná další pojištění, jež mohou být vyžadována podle Právních předpisů.

Uvedené pojistky musí být účinné od okamžiku zahájení prací na výstavbě Budovy do data podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitým věcem ve prospěch Budoucího kupujícího dle této Smlouvy a Smlouvy o převodu nemovitých věcí („**Doba pojištění**“).

- 13.2.** Pro vyloučení pochybností se uvádí, že rizika související s úhradou spoluúčasti, případně s tím, že skutečná újma způsobená pojistnou událostí bude vyšší než pojistná částka, ponese pouze Budoucí prodávající. Pojištění po Dobu pojištění je Budoucí prodávající oprávněn též zajistit prostřednictvím Zhotovitele stavby (jak je definován níže) za předpokladu, že budou splněny veškeré podmínky dle tohoto článku 13.
- 13.3.** Pojistné smlouvy budou uzavřeny s pojistiteli, kteří jsou z hlediska důvěryhodnosti a dlouhodobé finanční stability pro Budoucího kupujícího přijatelní, a Budoucí kupující je odsouhlasí; Budoucí kupující nesmí udělení souhlasu s navrhovanými pojistiteli bezdůvodně odmítnout nebo oddalovat.
- 13.4.** Pojistné smlouvy budou obsahovat ustanovení, podle kterého bude Zadavateli doručeno oznámení o odstoupení, výpovědi, změně nebo jiné skutečnosti nebo úkonu, který má za následek zánik pojištění (např. pro neplacení pojistného) nejméně šest (6) týdnů před zánikem pojištění; a

Pojistné smlouvy budou obsahovat ustanovení, podle kterých:

- (a) nárok na pojistné plnění každého z pojištěných, resp. oprávněné osoby musí existovat nezávisle na případných porušeních povinností jiných účastníků pojištění, zejména nesmí být upraveno právo pojistitele zcela nebo částečně odmítnout pojistné plnění vůči účastníkovi pojištění, který povinnost neporušil;
- (b) se pojištění vztahuje na pojistné zájmy více účastníků tak, jako by každý z účastníků pojištění uzavřel pojistnou smlouvu samostatně; a
- (c) pokud se pojištění vztahuje na věcné škody, musí být uzavřeno na tzv. novou cenu (tj. cenu opětovného pořízení zničené nebo poškozené věci).

- 13.5.** Budoucí prodávající předloží kopie pojistných smluv nebo pojistných certifikátů potvrzujících splnění podmínek této Smlouvy Budoucímu kupujícímu nejpozději před zahájením stavebních prací dle této Smlouvy. Budoucí prodávající není oprávněn zahájit práce na staveništi do doby předložení kopií pojistných smluv dle tohoto článku. Kdykoli v průběhu Doby pojištění je Budoucí prodávající povinen neprodleně písemně informovat Budoucího kupujícího o změně pojištění znamenající omezení pojistného krytí a do 10 dnů od obdržení písemné výzvy Budoucího kupujícího předložit Budoucímu kupujícímu kopie platných a účinných pojistných smluv uvedených výše a doklady o zaplacení pojistného.
- 13.6.** Budoucí prodávající není oprávněn snížit výši pojistného krytí nebo podstatným způsobem změnit podmínky pojistných smluv včetně změny vinkulace pojistného plnění během Doby pojištění bez předchozího písemného souhlasu Budoucí kupujícího.
- 13.7.** Pojistné plnění z pojištění dle písm. (a) a (b) článku 13.1 této Smlouvy musí být vinkulováno ve prospěch Budoucí kupujícího.
- 13.8.** Budoucí prodávající se zavazuje, že po Dobu pojištění bude za tímto účelem plnit povinnosti vyplývající pro něj z těchto pojistných smluv, zejména platit pojistné a plnit oznamovací povinnosti, resp. zajistí plnění těchto povinností Zhotovitelem stavby.
- 13.9.** Budoucí prodávající je povinen oznámit svým pojistitelům jakékoli změny v povaze nebo rozsahu prací, je-li to relevantní podle pojistných smluv uzavřených Budoucím prodávajícím.
- 13.10.** Jestliže Budoucí prodávající nebude udržovat v účinnosti pojištění vyžadované touto Smlouvou nebo nepředloží Budoucímu kupujícímu pojistnou smlouvu podle tohoto článku, může v takových případech Budoucí kupující svým jménem kdykoli sjednat a udržovat jakékoli pojištění pokrývající pojistná rizika, pro něž mělo být pojištění sjednáno a platit jakékoli pojistné, které je přiměřené pro takové účely a započítávat takto placené částky na jakékoliv platby Budoucímu prodávajícímu, které jsou splatné nebo se stanou splatnými, nebo vymáhat tyto částky jako splatný dluh Budoucího prodávajícího.
- 13.11.** V případě, že Budoucí prodávající nesplní podmínky uložené mu pojistnými smlouvami, které byl povinen (nikoli jen oprávněn) podle Smlouvy uzavřít, je Budoucí prodávající povinen nahradit Budoucímu kupujícímu veškeré újmy a nároky vzniklé z takového porušení povinnosti.

14. PŘEVZETÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

- 14.1.** Smluvní strany potvrzují, že Budoucímu kupujícímu bude umožněno Nemovité věci převzít a zahájit jejich užívání nejpozději do 10 dnů od uzavření Smlouvy o převodu nemovitých věcí, pokud si Smluvní strany písemně nesjednají jiné datum převzetí Nemovitých věcí.
- 14.2.** Oprávnění zástupci Budoucího kupujícího a Budoucího prodávajícího k datu předání Nemovitých věcí vyhotoví a podepíší protokol o předání a převzetí Nemovitých věcí.

15. PROHLÁŠENÍ, ZÁRUKY A ZÁVAZKY BUDOUČÍHO PRODÁVAJÍCÍHO

- 15.1.** Budoucí prodávající prohlašuje a zaručuje, že:

- a) [je ke dni podpisu Smlouvy jediným a výlučným vlastníkem Pozemku a je oprávněn s tímto majetkem disponovat v rozsahu předpokládaném touto Smlouvou]⁷;
- b) [je ke dni podpisu Smlouvy jediným a výlučným vlastníkem Stávající budovy, která je součástí Pozemku a kterou bude rekonstruovat podle požadavků Budoucího kupujícího, a je oprávněn s tímto majetkem disponovat v rozsahu předpokládaném touto Smlouvou]⁸;
- c) je oprávněn uzavřít a plnit tuto Smlouvu, která je pro něj plně a bezpodmínečně závazná a že uzavření ani plnění této Smlouvy nepředstavuje porušení žádných dohod, v níž je Budoucí prodávající smluvní stranou, nebo jakýchkoli závazných právních předpisů a vnitřních předpisů Budoucího prodávajícího;
- d) plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy není v rozporu se zakládacími a organizačními dokumenty Budoucího prodávajícího či jakýmkoli dokumenty podobné povahy, ani s jakýmkoli rozhodnutími soudů, rozhodčími nálezy, či správními rozhodnutími, která se týkají Budoucího prodávajícího;
- e) uzavření této Smlouvy ani uskutečnění předmětu zamýšleného touto Smlouvou nepředstavují (i) porušení jakýchkoli závazků vyplývajících z příslušných zákonů platných v jakékoli zemi, které jsou závazné pro Budoucího prodávajícího; (ii) nejsou v rozporu s jakýmkoli požadavkem, rozhodnutím či příkazem jakéhokoli správního orgánu či soudu, ani v rozporu s jakýmkoli rozhodčím nálezem závazným pro Budoucího prodávajícího; (iii) nepředstavují porušení jakýchkoliv majetkových práv třetích stran ze strany Budoucího prodávajícího;
- f) byly splněny všechny podmínky definované ve stanovách či podobných společenských dokumentech Budoucího prodávajícího a v platných zákonech s ohledem na předmět Smlouvy, především ve vztahu k převodu Nemovitých věcí. Bez omezení obecné platnosti výše uvedeného platí, že Budoucímu prodávajícímu byly uděleny všechny nezbytné souhlasy a nezbytná povolení a současně byly uděleny všechny souhlasy a všechna povolení ze strany státních orgánů, stejně jako všechny souhlasy a všechna povolení, která je Budoucí prodávající povinen si zajistit na základě zákona (včetně souhlasů valné hromady či jiných orgánů Budoucího prodávajícího) a Budoucí prodávající uskutečnil všechny nezbytné kroky k povolení uzavření a plnění této Smlouvy ze strany Budoucího prodávajícího;
- g) jeho majetek není předmětem insolvenčního řízení a Budoucímu prodávajícímu nejsou známa žádná rizika zahájení takového řízení;

⁷ Toto prohlášení bude ve Smlouvě ponecháno pouze v případě, že Budoucí prodávající je vlastníkem Pozemku v době uzavření Smlouvy.

⁸ Toto prohlášení bude ve Smlouvě ponecháno pouze v případě, že Budoucí prodávající je v době uzavření Smlouvy vlastníkem Stávající budovy, kterou bude rekonstruovat za účelem zhotovení Budovy.

- h) neexistují žádné okolností, které by vyžadovaly zrušení společnosti s likvidací;
- i) není mu známo, že by byl účastníkem jakéhokoliv soudního, rozhodčího nebo správního řízení, které by mohlo mít vliv na plnění jeho závazků vyplývajících z této Smlouvy, a že si Budoucí prodávající není vědom žádné hrozby takového řízení.
- j) Nemovité věci nebudou ke dni uzavření Smlouvy o převodu nemovitých věcí ani ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva HMP k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí zatíženy žádnými předkupními právy (s výjimkou předkupního práva zřízeného na základě Smluv o předkupním právu k Pozemku a Budově), zástavními právy, budoucími zástavními právy či podzástavními právy (s výjimkou zástavního práva zřízeného na základě Smluv o zástavním právu k Pozemku a Budově), právem stavby, budoucího výměnku, přídatným spoluvlastnictvím, správou svěřeneckého fondu, výhradou vlastnického práva, výhradou práva zpětné koupě, výhradou práva zpětného prodeje, zákazem zcizení nebo zatížení, výhradou práva lepšího kupce, ujednáním o koupi na zkoušku, věcnými břemeny, vzdáním se práva na náhradu škody na Pozemku, právy nájmu, pachtu nebo užívání nebo jinými právy třetích stran nebo závazky vůči třetím osobám s výjimkou věcných břemen vzniklých po uzavření této Smlouvy nezbytných pro výstavbu Budovy nebo její provoz (inženýrské sítě) a dále práv, s jejichž existencí či zřízením vyslovil Budoucí kupující po uzavření této Smlouvy písemný souhlas;
- k) Nemovité věci budou ke dni uzavření Smlouvy o převodu nemovitých věcí, jakož i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva HMP k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí prosty veškerých právních vad, zejména nevyřešených restitučních nároků, a neexistují žádné daňové ani jiné pohledávky nebo nesplacené závazky po lhůtě splatnosti ve vztahu k předmětným Nemovitým věcem;
- l) Nemovité věci budou prosty jakýchkoliv faktických vad a bez přítomnosti jakýchkoli nebezpečných látek, kontaminantů, znečišťujících látek, toxických látek, odpadů ani materiálů šířících infekci na Nemovitých věcech, které by mohly ohrozit životní prostředí nebo zdraví osob;
- m) Nemovité věci nejsou předmětem jakéhokoli opatření správního orgánu, které by vedlo k vyvlastnění Nemovitých věcí, ani jakéhokoli soudního, rozhodčího nebo správního řízení v souvislosti s určením vlastnického nebo jiného práva vztahujícího se k Nemovitým věcem.

15.2. Budoucí prodávající se zavazuje, že do okamžiku podání návrhu na zápis vlastnického práva k Nemovitým věcem ve prospěch Budoucího kupujícího na základě Smlouvy o převodu nemovitých věcí neučiní žádné právní ani faktické kroky, které by mohly ovlivnit nebo změnit stav Nemovitých věcí, který Budoucí prodávající zaručuje v článku 15.1 výše, nebo které by vedly k převodu Nemovitých věcí na třetí osobu.

16. SMLUVNÍ POKUTA A ÚROK Z PRODLENÍ

16.1. Pokud Budoucí prodávající nesplní závazek k uzavření Smlouvy o převodu nemovitých věcí ve formě uvedené v **Příloze 3** a za podmínek stanovených v článku 7 této Smlouvy nebo v případě porušení ustanovení podle článku 21.2 této Smlouvy, je povinen na základě písemné žádosti Budoucímu kupujícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši 25 % z Kupní ceny, a to do 14 dnů ode dne doručení žádosti.

16.2. V případě, že Budoucí prodávající poruší svůj závazek neučinít žádné právní nebo faktické kroky, na jejichž základě by vlastnické právo k Nemovitým věcem bylo převedeno na třetí osobu před podáním návrhu na zápis vlastnického práva k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí ve prospěch Budoucího kupujícího na

základě Smlouvy o převodu nemovitých věcí, je Budoucí prodávající povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 25 % z Kupní ceny do 14 dnů od doručení odpovídající žádosti.

16.3. V případě prodlení Budoucího prodávajícího s dokončení stavby Budovy podle článku této Smlouvy ve Lhůtě pro dokončení, je Budoucí prodávající povinen uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 0,05 % z Kupní ceny denně za každý den prodlení. Celková výše smluvních pokut dle tohoto článku 16.3 nepřevyší 15 % Kupní ceny.

16.4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká práva na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu, která vznikne jedné Smluvní straně v důsledku porušení této Smlouvy druhou Smluvní stranou.

16.5. V případě prodlení Budoucího kupujícího s úhradou Kupní ceny podle článku 8 této Smlouvy je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu úroky z prodlení v zákonné výši. Budoucí prodávající má nárok na náhradu újmy způsobené prodlením s úhradou Kupní ceny, jen pokud tato újma není kryta úroky z prodlení.

17. ZHOTOVITEL STAVBY

17.1. V případě, že Budoucí prodávající není stavebním podnikatelem a nebude zhotovovat Budovu sám, ale prostřednictvím třetí osoby - zhotovitele stavby ve smyslu Stavebního zákona, je povinen mít uzavřenu smlouvu o dílo pouze s jedním generálním zhotovitelem stavby pro celou stavbu Budovy v souladu s požadavky stanovenými touto Smlouvou („**Zhotovitel stavby**“).

17.2. Budoucí prodávající je povinen zajistit, aby smlouva o dílo se Zhotovitelem stavby („**Smlouva se zhotovitelem**“) obsahovala (i) práva a závazky Zhotovitele stavby odpovídající právům a závazkům Budoucího prodávajícího dle článku 11 této Smlouvy (ii) prohlášení Zhotovitele stavby, že před uzavřením Smlouvy se zhotovitelem přezkoumal Projektovou dokumentaci a tuto Smlouvu, že stavba Budovy včetně Infrastruktury je podle Projektové dokumentace a požadavků této Smlouvy proveditelná, (iii) ustanovení stanovující odpovědnost Zhotovitele stavby za vady Projektové dokumentace, (iv) práva a závazky Budoucího prodávajícího v postavení objednatele dle Smlouvy se zhotovitelem odpovídající právům a závazkům Budoucího kupujícího dle článku 11 této Smlouvy, a (v) povinnost Zhotovitele stavby uzavřít s Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím smlouvu, jejímž předmětem bude převod práv a povinností Budoucího prodávajícího ze Smlouvy se zhotovitelem dle bodu (iv) tohoto článku a převod práv Budoucího prodávajícího vyplývajících z prohlášení Zhotovitele stavby dle bodu (ii) a z ustanovení dle bodu (iii) tohoto článku výše na Budoucího kupujícího, odpovídající znění uvedeném v **Příloze 8** této Smlouvy („**Smlouva o převodu práv**“).

17.3. Budoucí prodávající je povinen předložit návrh Smlouvy o převodu práv dle vzoru uvedeného v **Příloze 8** podepsaný ze strany Budoucího prodávajícího a Zhotovitele stavby jako dokument nutný pro dokončení Budovy ve smyslu článku 10.4 této Smlouvy ve lhůtě uvedené v článku 10.4 této Smlouvy. Budoucí kupující uzavře Smlouvu o převodu práv nejpozději společně s uzavřením Smlouvy o převodu nemovitých věcí.

17.4. V případě uzavření Smlouvy o převodu práv bude Budoucí kupující vady dle článku 11 této Smlouvy, které se vyskytnou v Záruční době, uplatňovat přímo vůči Zhotoviteli stavby dle Smlouvy o převodu práv.

18. Odstoupení

18.1. Výzva k nápravě

Jestliže Budoucí prodávající nesplní některou povinnost podle Smlouvy, může Budoucí kupující oznámením vyzvat Budoucí prodávajícího, aby toto porušení napravil v přiměřené lhůtě stanovené jednostranně Budoucí kupujícím s tím, že takováto lhůta nesmí být kratší než 15 dnů.

18.2. Odstoupení ze strany Budoucího kupujícího

Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:

- (a) u Budoucího prodávajícího nastane situace, kdy (i) soud rozhodne o úpadku Budoucího prodávajícího; nebo (ii) Budoucí prodávající podá insolvenční návrh na svou osobu; (iii) insolvenční návrh na Budoucího prodávajícího bude zamítnut pro nedostatek majetku ve smyslu ustanovení zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění; (iv) bude jmenován předběžný insolvenční správce; nebo (v) bude přijato usnesení o likvidaci Budoucího prodávajícího, povinné nebo dobrovolné; nebo
- (b) ukáže-li se, že jakékoliv prohlášení či záruka poskytnutá Budoucím prodávajícím podle článku 15 této Smlouvy byla nepravdivá (nebo byl porušen závazek dle článku 15 této Smlouvy) a toto porušení nenapraví ani po poskytnutí lhůty k nápravě dle článku 18.1; nebo
- (c) bude v prodlení se splněním kteréhokoliv milníku uvedeného v Harmonogramu o více než 6 měsíců; nebo
- (d) Budoucí kupující bude v prodlení s uzavřením Smlouvy o převodu nemovitých věcí a toto porušení nenapraví ani po poskytnutí lhůty k nápravě dle článku 18.1;
- (e) Budoucí prodávající poruší svůj závazek dle článku 21.2 této Smlouvy a toto porušení nenapraví ani po poskytnutí lhůty k nápravě dle článku 18.1;
- (f) Budoucí prodávající poruší jakoukoli svou povinnost dle článku 13 a toto porušení nenapraví ani po poskytnutí lhůty k nápravě dle článku 18.1; nebo
- (g) Budoucí prodávající nedoručí ve lhůtě stanovené touto Smlouvou Budoucímu kupujícímu bankovní záruku dle článku 19 této Smlouvy; nebo

pokud nastane jakýkoli z výše uvedených případů nebo okolností, je Budoucí kupující oprávněn doručit oznámení o odstoupení Budoucímu prodávajícímu. Odstoupení nabývá účinnosti okamžikem doručení tohoto oznámení Budoucí prodávajícímu.

18.3. Odstoupení ze strany Budoucího prodávajícího

Budoucí prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, pouze pokud:

- (a) Budoucí kupující je v prodlení s jakoukoliv platbou Budoucímu prodávajícímu dle této Smlouvy po dobu delší než 60 dnů od data splatnosti a neuhradí takovouto platbu ani v dodatečné lhůtě 60 dnů uvedené ve výzvě Budoucího prodávajícího doručené Budoucímu kupujícímu, nebo
- (b) Budoucí kupující porušil jakýkoliv jiný závazek z této Smlouvy, než je uvedený výše, a toto porušení nenapravil ani v dodatečné lhůtě, která nesmí být kratší než 30 dnů, uvedené v písemné výzvě k nápravě doručené Budoucímu kupujícímu;

Pokud nastane jakýkoli z výše uvedených případů nebo okolností, je Budoucí prodávající oprávněn doručit Budoucí kupujícímu oznámení o odstoupení od této Smlouvy s tím, že

odstoupení nabývá účinnosti okamžikem doručení tohoto oznámení Budoucímu kupujícímu.

V případě, že Budoucí prodávající odstoupí od této Smlouvy dle tohoto článku 18.3 písm. a) z důvodu nezaplacení první části Zálohy dle článku 8.3.1 této Smlouvy Budoucí kupující poté, co (i) byla uzavřena Smlouva o zástavním právu k Pozemku a/nebo Smlouva o předkupním právu k Pozemku a (ii) zástavní právo a/nebo překupní právo Budoucího kupujícího k Pozemku bylo vloženo do katastru nemovitostí, je Budoucí kupující povinen do 1 měsíce ode dne, kdy došlo k odstoupení od této Smlouvy, podepsat souhlasné prohlášení o zániku zástavního práva a uzavřít dohodu o zrušení překupního práva k Pozemku a poskytnout Budoucímu prodávajícímu veškerou nezbytnou součinnost při výmazu tohoto zástavního práva a předkupního z katastru nemovitostí.

18.4. Účinky odstoupení

Pro vyloučení všech pochybností se Smluvní strany dohodly, že nárok na zaplacení jakékoliv smluvní pokuty nebo právo požadovat jakoukoliv smluvní pokutu, či povinnost zaplatit jakoukoliv smluvní pokutu dle této Smlouvy, jakož i povinnost uhradit náhradu újmy a práva a povinnosti Smluvních stran v souvislosti s odpovědností za vady a záručními dobami trvají i po skončení trvání této Smlouvy, jakož i poté, co dojde k odstoupení od ní některou ze Smluvních stran.

19. ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ

19.1. Budoucí prodávající předložil při uzavření této Smlouvy Budoucímu kupujícímu bankovní záruku splňující požadavky dle článku 19.2 této smlouvy.

19.2. Bankovní záruka musí splňovat tyto podmínky:

19.2.1. bude vystavena bankou s bankovní licencí platnou na území Evropského hospodářského prostoru a/nebo zemí OECD disponující stupněm ratingu definovaným v příloze č. 7 („**Požadovaný stupeň ratingu**“);

19.2.2. výše bankovní záruky bude minimálně 10 % z Kupní ceny uvedené v článku 8.1;

19.2.3. musí být vystavena jako neodvolatelná a bezpodmínečná, přičemž se banka zaváže, že uspokojí Budoucího kupujícího, jako oprávněného z bankovní záruky, na jeho první požádání a bez námitek;

19.2.4. veškeré náklady spojené se zřízením a obstaráváním bankovní záruky nese Budoucí prodávající; a

19.2.5. musí být platná a účinná alespoň po dobu dvou měsíců po vystavení Protokolu o dokončení (tím není dotčena možnost opakovaného předkládání na sebe navazujících bankovních záruk s kratší dobou platnosti ve smyslu článku 19.4 níže).

19.3. V případě čerpání bankovní záruky je Budoucí prodávající povinen do 14 kalendářních dnů ode dne čerpání bankovní záruky Budoucí kupující poskytnout Budoucímu kupujícímu novou bankovní záruku – předložit novou záruční listinu ve znění shodném s předchozí záruční listinou (na původní výši bankovní záruky) tak, aby splnil povinnost udržovat bankovní záruku v souladu s touto smlouvou.

19.4. Pokud podmínky bankovní záruky stanoví datum zániku její platnosti (účinnosti), které předchází datu požadovaného trvání platnosti a účinnosti bankovní záruky podle článku 19.2.5 této smlouvy, zajistí Budoucí prodávající nejpozději 20 pracovních dnů před uplynutím doby platnosti bankovní záruky prodloužení platnosti bankovní záruky

(dodatkem nebo vystavením nové bankovní záruky) vždy nejméně o jeden rok, resp., pokud by šlo o prodloužení platnosti bankovní záruky po vydání Protokolu o dokončení, o takovou dobu, aby bankovní záruka byla platná a účinná alespoň po dobu dvou měsíců po vydání Protokolu o dokončení.

19.5. Budoucí kupující je oprávněn uplatnit nárok z bankovní záruky a čerpat poskytnutou bankovní záruku až do výše vystavené bankovní záruky v případě, že:

19.5.1. Budoucí prodávající neprodlouží platnost bankovní záruky dle postupu uvedeného v článku 19.4 této smlouvy; v takovém případě je Budoucí kupující oprávněn čerpat celou částku bankovní záruky za účelem vytvoření jistoty na účtu Budoucího kupujícího k zajištění povinností Budoucího prodávajícího podle této smlouvy; nebo

19.5.2. Budoucí prodávající nesplní závazek uhradit Budoucímu kupujícímu jakoukoli smluvní pokutu, náhradu újmy, náklady či jiný závazek dle této smlouvy nebo nevydá bezdůvodné obohacení vzniklé v souvislosti s touto smlouvou nebo nesplní řádně a včas jakoukoliv jinou povinnost dle této smlouvy ani do dvaceti (20) dnů od doručení žádosti Budoucího kupujícího, nejpozději však do uplynutí platnosti bankovní záruky.

19.6. Budoucí kupující vrátí bankovní záruku Budoucímu prodávajícímu nebo bance, která tuto záruku vystavila, do dvou měsíců po skončení této smlouvy.

19.7. Budoucí prodávající je oprávněn zajistit obstarání Bankovní záruky ve prospěch Zadavatele v souladu s podmínkami této smlouvy také prostřednictvím Zhotovitele stavby.

20. DORUČOVÁNÍ

20.1. Veškerá oznámení, výzvy, žádosti a jiná sdělení doručovaná druhé Smluvní straně podle této Smlouvy („**Oznámení**“) musí být vyhotovena a doručena v písemné podobě. Oznámení bude považováno za řádně doručené druhé Smluvní straně, pokud bude doručeno osobně, kurýrní službou nebo doporučenou poštou na níže uvedenou adresu příslušné Smluvní straně nebo jakoukoli jinou adresu, kterou tato Smluvní strana určí a písemně oznámí druhé Smluvní straně nebo případně bude-li doručeno v souladu se zákonem do datové schránky smluvní strany.

(a) Budoucí prodávající:

Městská část Praha 5

Nám. 14. října 1381/4,

150 22 Praha 5

ID datové schránky: yctbyzq

K rukám: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

(b) Budoucí kupující

[DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]

[DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]

ID datové schránky: **[DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]**

K rukám: **[DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]**

21. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

21.1. Tato Smlouva a její výklad se řídí příslušnými právními předpisy České republiky. Smluvní

strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 1788 odst. 5 Občanského zákoníku nebo jakéhokoli jemu odpovídajícího ustanovení na závazek kterékoliv ze stran uzavřít Smlouvu o převodu nemovitých věcí, Smlouvy o zástavním právu k Pozemku a budově, jakožto součástí Pozemku, a Smlouvy o předkupním právu k Pozemku a budově, jakožto součástí Pozemku.

- 21.2.** Smluvní strany tuto Smlouvu uzavírají jako exkluzivní smlouvu pro Budoucího prodávajícího. Po dobu platnosti této Smlouvy není Budoucí prodávající oprávněn uzavřít se žádnou třetí osobou jinou smlouvu ve vztahu k Nemovitým věcem, které jsou předmětem Smlouvy o převodu nemovitých věcí, nebo jakékoli jejich části, která by svým obsahem (v plném rozsahu nebo částečně) odpovídala účelu, obsahu nebo předmětu této Smlouvy, ani činit jakékoli právní jednání nebo jiné úkony, které by směřovaly k jakékoli dispozici Nemovitými věcmi nebo jakoukoli jejich částí (tj. zejména ke zřízení Nemovitých věcí, zřízení předkupního práva k Nemovitým věcem (s výjimkou předkupního práva zřízeného na základě Smluv o předkupním právu k Pozemku a Budově, jakožto součástí Pozemku), zatížení Nemovitých věcí zástavním právem (s výjimkou zástavního práva zřízeného na základě Smluv o zástavním právu k Pozemku a Budově, jakožto součástí Pozemku), věcným břemenem nebo právem nájmu či užívání nebo jinými podobnými právy), bez výslovného písemného souhlasu Budoucího kupujícího s výjimkou věcných břemen nezbytných pro výstavbu Budovy nebo jeho provoz (inženýrské sítě).
- 21.3.** Obě smluvní strany tímto na sebe přebírají nebezpečí změny okolností a výslovně vylučují použití § 1765 a § 1766 Občanského zákoníku.
- 21.4.** Pokud se Smluvní strany výslovně písemně nedohodnou jinak, ponese každá Smluvní strana své vlastní náklady na právní nebo finanční poradce, notáře, zprostředkovatele a další třetí osoby, které Smluvní strana využívá v souvislosti s touto Smlouvou a/nebo v souvislosti s koupí a prodejem Nemovitých věcí.
- 21.5.** Smluvní strany se zavazují postupovat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a s účelem této Smlouvy. Dále se Smluvní strany zavazují uskutečnit veškeré právní jednání nezbytné k plnění závazků podle této Smlouvy.
- 21.6.** Pokud některé z ustanovení této Smlouvy bude shledáno neplatným nebo nevymahatelným, jsou ostatní ustanovení této Smlouvy touto neplatností nebo nevymahatelností nedotčena. Smluvní strany se tímto zavazují nahradit takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy platným a vymahatelným ustanovením svým obsahem a účelem odpovídajícím obsahu a účelu neplatného nebo nevymahatelného ustanovení.
- 21.7.** V případě, že některé ze Smluvních stran by mohlo být či bude znemožněno plnění závazků podle této Smlouvy událostí vyšší moci, je tato Smluvní strana povinna oznámit výskyt události či okolnosti vyšší moci druhé Smluvní straně, přičemž v tomto oznámení uvede závazky, které není nebo nebude v důsledku události vyšší moci schopna plnit. Oznámení bude doručeno nejdéle ve lhůtě 3 pracovních dnů poté, co se příslušná Smluvní strana o události nebo okolnosti vyšší moci dověděla (případně měla či mohla dovědět, pokud by postupovala s řádnou péčí). Poté, co příslušná Smluvní strana událost vyšší moci oznámí, nebude neschopnost plnit závazky podle této Smlouvy představovat porušení Smlouvy po dobu trvání události vyšší moci zabraňující v plnění a o tuto dobu se prodlužuje lhůta pro splnění jednotlivých milníků, jak jsou uvedeny v Harmonogramu. Pro účely této Smlouvy vyšší moc zahrnuje mimořádné události nebo okolnosti, které Smluvní strana nemohla předvídat nebo kterým nemohla zabránit před uzavřením této Smlouvy přijetím preventivních opatření, a rovněž události, které jsou mimo kontrolu Smluvní strany a které nebyly způsobeny úmyslným jednáním nebo v důsledku

nedbalosti či nekonání na straně kterékoli Smluvní strany a které v podstatné míře komplikují nebo znemožňují plnění závazků podle této Smlouvy kteroukoli Smluvní stranou. Za vyšší moc se také považuje situace spočívající v nevydání jakéhokoliv Povolení ani ve lhůtě stanovené právními předpisy pro vydání tohoto Povolení ode dne, kdy Budoucí prodávající řádně s odbornou péčí připravil a podal žádost o vydání takového Povolení, za předpokladu, že Budoucí prodávající řádně a s odbornou péčí dále v řízení o získání Povolení postupoval a toto prodlení bylo způsobeno orgány veřejné moci nebo třetími na Budoucím prodávajícím nezávislými osobami. V případě, že doba trvání událostí vyšší moci přesáhne kumulativně 20 měsíců, má Budoucí kupující nárok od této Smlouvy odstoupit.

- 21.8.** Pro vyloučení pochybností, tato Smlouva, Smlouva o převodu nemovitých věcí, Smlouvy o zástavním právu k Pozemku a Budově, jakožto součástí Pozemku, a Smlouvy o předkupním právu k Pozemku a Budově, jakožto součástí Pozemku, nejsou vzájemně závislými smlouvami ve smyslu § 1727 Občanského zákoníku. Zánik kterékoliv z výše uvedených smluv jiným způsobem nebo neplatnost kterékoliv z nich nezpůsobuje zánik ostatních smluv. Uzavřením Smlouvy o převodu nemovitých věcí nedochází k zániku této Smlouvy, ani k zániku ostatních práv a povinností Smluvních stran dle této Smlouvy.
- 21.9.** Smluvní strany se pokusí vyřešit smírně a v dobré víře veškeré spory, které mohou vzniknout v souvislosti s touto Smlouvou. Pokud Smluvní strany nevyřeší jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní do 30 dnů, bude takový spor s konečnou platností vyřešen příslušnými soudy ČR.
- 21.10.** Tato Smlouva představuje úplnou dohodu mezi Smluvními stranami v záležitostech touto Smlouvou upravených a nahrazuje veškeré předchozí ústní i písemná prohlášení, závazky, smlouvy a dohody. Přílohy této Smlouvy jsou její nedílnou součástí.
- 21.11.** Tato Smlouva byla vyhotovena a podepsána ve dvou identických stejnopisech v českém jazyce. Každá Smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.
- 21.12.** Tuto Smlouvu lze měnit, doplňovat a upravovat pouze ve formě písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 21.13.** Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla zveřejněna v registru smluv za podmínek zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, ve znění pozdějších předpisů, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv do 30 dnů ode dne podpisu Smlouvy. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním svých osobních údajů ve Smlouvě, která bude zveřejněna v registru smluv podle věty první. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 21.14.** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podepsání oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění Smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

22. DOLOŽKA PLATNOSTI PRÁVNÍHO JEDNÁNÍ DLE ZÁKONA O HLAVNÍM MĚSTĚ PRAZE

- 22.1.** Budoucí kupující prohlašuje, že uzavření této Smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem Budoucího kupujícího usnesením č. *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]* ze dne *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*.
- 22.2.** Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek tohoto zákona.

- 22.3.** Bude-li k uzavření této Smlouvy ve smyslu § 18 odst. 2 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, potřebný předchozí souhlas rady Hlavního města Prahy budoucí kupující neprodleně požádá o udělení souhlasu ve smyslu shora uvedeného ustanovení s tím, aby tento souhlas získal a to vše před uzavřením této smlouvy.

Budoucí prodávající:

Jméno: [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]

Datum: [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]

Budoucí kupující:

Jméno: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

Datum: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

PŘÍLOHA 1
POŽADAVKY BUDOUCÍHO KUPUJÍCÍHO
[DODAVATEL ZDE VLOŽÍ JAKO SOUČÁST NÁVRHU SMLOUVY POŽADAVKY UVEDENÉ V ČÁSTI 3
ZADÁVACÍ DOKUMENTACE]

PŘÍLOHA 2
NÁVRH BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO
[DODAVATEL VLOŽÍ SVŮJ NÁVRH RESPEKTUJÍCÍ POŽADAVKY ZADAVATELE OBSAŽENÉ V PŘÍLOZE 1
(ČÁSTI 3 ZADÁVACÍ DOKUMENTACE)]

PŘÍLOHA 3
VZOR SMLOUVY O PŘEVODU NEMOVITÝCH VĚCÍ

SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITÝCH VĚCÍ

mezi

[DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]

jako Prodávajícím na straně jedné

a

Městskou částí Praha 5

jako Kupujícím na straně druhé

SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITÝCH VĚCÍ („Smlouva“)

SMLUVNÍ STRANY:

- (1) [OBCHODNÍ FIRMA ČI NÁZEV PRODÁVAJÍCÍHO - DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]
společnost založená a existující podle právního řádu [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], se
sídlem na adrese [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], IČO: [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE],
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], oddíl [DOPLNÍ
DODAVATEL V NABÍDCE], vložka [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], zastoupená [bude doplněno
před podpisem této smlouvy],

(“Prodávající”),

a

- (2) **Městská část Praha 5**

sídlem se sídlem Praha 5, Nám. 14. října 1381/4, IČO: 00063631, zastoupený panem [BUDE
DOPLNĚNO PŘED PODPISEM SMLOUVY]

jednající dle § 3 odst. 2 ve spojení s § 18 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve
znění pozdějších předpisů, a § 13 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, ve znění
pozdějších předpisů, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy

(“Kupující”),

(Prodávající a Kupující jsou dále společně též jen jako „Smluvní strany“ a jednotlivě též jako „Smluvní strana“).

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- (A) Prodávající je vlastníkem nemovitých věcí, jak jsou specifikovány níže v článku 1.1 této Smlouvy;
- (B) Kupující má zájem nabýt nemovité věci, jak jsou specifikovány níže v článku 1.1 této Smlouvy do vlastnictví Hlavního města Prahy, se sídlem Praha 1, Staré Město, Mariánské náměstí 2, PSČ 110 01, IČO: 00064581 („HMP“), za podmínek specifikovaných v této Smlouvě;
- (C) Dne [bude doplněno před podpisem této smlouvy] uzavřely Smluvní strany na základě výsledku otevřeného zadávacího řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, smlouvu o smlouvě budoucí o převodu nemovitých věcí („Smlouva o smlouvě budoucí“), na jejímž základě se Prodávající zavázal kromě jiného (i) provést nebo zajistit veškerou projekční a inženýrskou činnost potřebnou k výstavbě Budovy (jak je definována níže v článku 1.1. této Smlouvy); (ii) zajistit veškerá povolení potřebné pro provedení

výstavby Budovy („**Povolení**“); (iii) vybudovat Budovu; (iv) nést rizika spojená s výše uvedenými činnostmi způsobem uvedeným ve Smlouvě o smlouvě budoucí; a (v) uzavřít s Kupujícím tuto Smlouvu, a Kupující se zavázal za splnění podmínek uvedených ve Smlouvě o smlouvě budoucí uzavřít tuto Smlouvu a zaplatit Prodávajícímu Kupní cenu (jak je definována níže).

(D) Obě Smluvní strany si přejí uzavřít tuto Smlouvu v souladu s článkem 2 Smlouvy.

SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY TAKTO:

1. PROHLÁŠENÍ PRODÁVAJÍCÍHO

1.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným a neomezeným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

(a) Pozemku parc. č. [●] o výměře [●] m² [a pozemku parc. č. [●] o výměře [●] m² („**Pozemek**“),

Budovy č.p. [●], která je součástí pozemku parc. č. [●] a která tvoří společně s veřejnými prostory, včetně zařízení a dalšího vybavení, sloužit jako bytový dům s nájemními byty nebo ubytovacími jednotkami pro potřeby seniorů a hendikepovaným občanům („**Budova**“); vše vedeno v katastru nemovitostí, v katastrálním území [●], obec Hlavní město Praha, zapsaných na LV č. [●], u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (Budova a Pozemek společně dále jen „**Nemovité věci**“).

[Pozn.: Identifikace Nemovitých věcí bude doplněna až v návrhu smlouvy o převodu Nemovitých věcí přiloženému k Výzvě dle reálného stavu (zápisu v katastru nemovitostí).]

Kopie výpisu z katastru nemovitostí týkající se Nemovitých věcí tvoří **Přílohu A** této Smlouvy.

1.2. Prodávající prohlašuje, že Budova je platným a účinným kolaudačním souhlasem vydaným stavebním úřadem [bude doplněno před podpisem smlouvy] dne [bude doplněno před podpisem smlouvy] pod č. j. [bude doplněno před podpisem smlouvy] určena pro účely využití jako dům seniorů.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1. Prodávající touto Smlouvou Kupujícímu prodává Nemovité věci se všemi součástmi a příslušenstvím a s veškerými k nim příslušejícími právy a povinnostmi, za celkovou kupní cenu uvedenou v článku 3.1 této Smlouvy a v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou. Kupující Nemovité věci od Prodávajícího za Kupní cenu uvedenou v článku 3.1 níže kupuje a přijímá je do výlučného vlastnictví HMP za celkovou Kupní cenu uvedenou v článku 3.1 této Smlouvy a v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou.

2.2. Prodávající touto Smlouvou Kupujícímu prodává také veškeré inženýrské sítě, které souvisejí a slouží k užívání Pozemku a Budovy a které Prodávající vlastní (vodovody, kanalizace, energetické a jiné vedení, včetně staveb a technických zařízení, které s nimi provozně souvisí), a to včetně všech součástí a příslušenství.

2.3. Smluvní strany prohlašují, že Prodávající byl na základě Smlouvy o smlouvě budoucí povinen zajistit na své náklady vypracování jakýchkoliv výkresů, specifikací, zpráv, vzorců, výpočtů, softwaru a jiných dokumentů a údajů, které byly nezbytné nebo se vztahovaly k vydání Povolení nebo realizaci, dokončení, testování, provozu, údržbě a změnám stavby Budovy ze stavebního a technického hlediska, které byly, jsou nebo

mohou být potřebné pro provedení výstavby Budovy („**Projektová dokumentace**“). Podpisem této Smlouvy Prodávající bezúplatně poskytuje Kupujícímu nevypověditelné, výhradní, převoditelné a neomezené právo (licenci) k vytváření kopií, užívání a zpřístupnění dalším osobám Projektové dokumentace nebo jakékoliv její části a také jakýchkoliv dokumentů, listin, náčrtů, návrhů, změn Projektové dokumentace, programů a dat vytvořených nebo poskytnutých Prodávajícím na základě Smlouvy o smlouvě budoucí, jež požívá nebo může požívat ochrany podle právních předpisů v oblasti ochrany duševního vlastnictví, včetně práva upravovat a měnit takováto díla, a to za účelem realizace, provozování, užívání, údržby, změn, úprav, oprav a demolice Budovy nebo jeho jednotlivých částí. Toto právo uděluje Prodávající Kupujícímu na dobu neurčitou a bude opravňovat také jakoukoli osobu, která bude řádným vlastníkem nebo uživatelem příslušné části Budovy.

3. KUPNÍ CENA

[Pozn.: údaje v hranatých závorkách v čl. 3.1-3.3 budou doplněny v návrhu smlouvy o převodu Nemovitých věcí, přičemž Kupní cena bude odpovídat Kupní ceně dle článku 8.1, popř. 8.2 Smlouvy o smlouvě budoucí]

- 3.1.** Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena za Nemovité věci je [●kupní cena za Pozemek bez DPH plus kupní cena za Budovu bez DPH],- Kč („**Kupní cena**“) plus DPH ve výši [●DPH z kupní ceny za Budovu],- Kč s tím, že z toho kupní cena za Pozemek je [●kupní cena za Pozemek ve výši určené znaleckým posudkem],- Kč bez DPH a kupní cena za Budovu je [●Kupní cena dle Smlouvy o smlouvě budoucí mínus kupní cena za Pozemek bez DPH],- Kč plus DPH ve výši [●DPH z kupní ceny za Budovu],- Kč.
- 3.2.** Částka ve výši [●výše vyplacené Zálohy dle Smlouvy o smlouvě budoucí],- Kč byla Kupujícím uhrazena Prodávajícímu před podpisem této Smlouvy na základě Smlouvy o smlouvě budoucí formou záloh na Kupní cenu, a to postupně ve třech částech na základě zálohových faktur vystavených Prodávajícím a dalších dokladů uvedených ve Smlouvě o smlouvě budoucí a ve výši a lhůtách uvedených ve Smlouvě o smlouvě budoucí.
- 3.3.** Kupující uhradí zbývajících část Kupní ceny ve výši [●(částka Kupní ceny dle článku 3.1 + částka DPH za Budovu dle článku 3.1) mínus částka Zálohy dle článku 3.2] sníženou o částku odpovídající dani z nabytí nemovitých věcí dle článku 3.5 (bude-li tato daňová povinnost na straně Budoucího prodávajícího existovat) Prodávajícímu ve lhůtě 7 dnů od doručení:
- 3.3.1.** této Smlouvy podepsané oběma Smluvními stranami;
- 3.3.2.** návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí ve prospěch HMP a do správy Kupujícího potvrzeného příslušným katastrálním úřadem; a
- 3.3.3.** výpisu z listu vlastnictví k Nemovitým věcem Prodávajícím Kupujícímu (a) se zapsaným výlučným vlastnickým právem Prodávajícího k Pozemku, jehož součástí bude Budova (b) vyznačenou plombou ve vztahu k vkladovému řízení ve věci vkladu vlastnického práva k Nemovitým věcem ve prospěch HMP a ve správě Kupujícího na základě této Smlouvy, a (c) na listu vlastnictví nebudou uvedena jakákoliv práva třetích osob k Nemovitým věcem s výjimkou práv Kupujícího dle Smlouvy o smlouvě budoucí, věcných břemen vzniklých po uzavření této Smlouvy nezbytných pro výstavbu Budovy nebo jeho provoz (inženýrské sítě) a dále práv, s jejichž existencí či zřízením vyslovil Budoucí kupující po uzavření této Smlouvy písemný souhlas, ani zde nebudou vyznačeny plomby či poznámky pro jakákoliv jiná řízení ve věci zápisu práv třetích osob k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí; a

3.3.4. [vybere se ustanovení písm. (a) nebo (b) níže dle toho, zda je výstavba Budovy realizována prostřednictvím Zhotovitele stavby nebo ne]:

v případě, že Prodávající neuskutečňoval stavbu Budovy prostřednictvím Zhotovitele stavby, neodvolatelné a nepodmíněné bankovní záruky jako prostředek zajištění nároků z vad uplatněných Kupujícím v Záruční době (definované níže) a splnění ostatních povinností Prodávajícího dle článku 5 této Smlouvy, splatné na první výzvu, účinné a platné a řádně vystavené ve prospěch Kupujícího na náklady Prodávajícího a vydané renomovanou bankou na částku ve výši 5 % z původní Kupní ceny dle Smlouvy o smlouvě budoucí,

nebo

v případě, že Prodávající uskutečňoval stavbu Budovy prostřednictvím Zhotovitele stavby, neodvolatelné a nepodmíněné bankovní záruky jako prostředek zajištění nároků z vad uplatněných Kupujícím v Záruční době (definované ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní) dle Smlouvy se zhotovitelem a Smlouvy o převodu práv (jak jsou definovány ve Smlouvě o smlouvě budoucí) a splnění ostatních povinností Zhotovitele stavby vůči Kupujícímu dle Smlouvy se Zhotovitelem stavby a Smlouvy o převodu práv (jak jsou definovány ve Smlouvě o smlouvě budoucí), splatné na první výzvu, vystavené ve prospěch Kupujícího jako oprávněného na náklady Prodávajícího, resp. Zhotovitele stavby a vydané renomovanou bankou na částku ve výši 5 % z původní Kupní ceny dle Smlouvy o smlouvě budoucí. V takovém případě doručí Prodávající Bance rovněž uzavřenou Smlouvu o převodu práv a bankovní záruka dle tohoto článku musí být vystavena po uzavření Smlouvy o převodu práv

(„Bankovní záruka“).

3.4. [Prodávající/Prodávající a/nebo Zhotovitel stavby]⁹ zajistí, aby Bankovní záruka byla platná a účinná ode dne předání Bankovní záruky Kupujícímu do uplynutí 6 měsíců po uplynutí Záruční doby dle článku 5.1.2 této Smlouvy. Pokud podmínky Bankovní záruky stanoví datum ukončení platnosti či účinnosti před výše uvedeným datem vypršení Bankovní záruky, [Prodávající/Prodávající a/nebo Zhotovitel stavby] prodlouží platnost Bankovní záruky (dodatkem nebo vystavením nové) nejpozději do 21 dnů před uplynutím data platnosti uvedeném v Bankovní záruce. Kupující je oprávněn uplatnit nárok z Bankovní záruky za účelem uspokojení nároků na zaplacení částek splatných dle [této Smlouvy/Smlouvy se zhotovitelem a Smlouvy o převodu práv], na které má Kupující dle [této Smlouvy/Smlouvy se zhotovitelem a Smlouvy o převodu práv] nárok v případě, že:

- (c) [Prodávající/Prodávající a/nebo Zhotovitel stavby] neprodlouží platnost Bankovní záruky dle postupu uvedeného v tomto článku. V takovém případě je Kupující oprávněn čerpat celou částku Bankovní záruky za účelem zajištění povinností [Prodávajícího dle této Smlouvy/ Zhotovitele stavby dle Smlouvy se zhotovitelem a Smlouvy o převodu práv (jak jsou definovány ve Smlouvě o smlouvě budoucí)], a to zřízením jistoty na účtu Kupujícího;
- (d) [Prodávající/Zhotovitel stavby] neuhradí Kupujícímu jakoukoli smluvní pokutu, náhradu újmy, náklady či jinou platbu dle [článku 5 této Smlouvy /Smlouvy se zhotovitelem a Smlouvy o převodu práv] nebo nevydá bezdůvodné obohacení vzniklé v souvislosti se [s touto Smlouvou/Smlouvou se zhotovitelem a Smlouvou

⁹ Bude zvolena varianta v závislosti na tom, zda Prodávající uskutečňoval výstavbu Budovy prostřednictvím Zhotovitele stavby či nikoli. Obdobně i u ostatních zažlucených variant označených v článku 3.4 hranatou závorkou.

o převodu práv (včetně případu, kdy dojde k odstoupení od těchto smluv) do 20 dnů od přijetí žádosti Kupujícího.

Kupující vrátí Bankovní záruku **[Prodávajícímu/Prodávajícímu nebo Zhotoviteli stavby (podle toho, kdo ji opatřil)]** do dvaceti (20) dnů poté, co uplynulo šest (6) měsíců po uplynutí Záruční doby dle článku 5.1.2 dle této Smlouvy.

- 3.5.** Částka odpovídající daňové povinnosti Prodávajícího k odvedení daně z nabytí nemovitých věcí (bude-li tato daňová povinnost na straně Budoucího prodávajícího existovat) bude Kupujícím uhrazena na bankovní účet příslušného finančního úřadu do tří pracovních dnů od předložení kopie daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí Prodávajícího s razítkem podatelny příslušného finančního úřadu.

4. PŘEVZETÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

- 4.1.** Smluvní strany potvrzují, že Kupujícímu bude umožněno Nemovité věci převzít a zahájit jejich užívání nejpozději do 10 dnů od uzavření této Smlouvy, pokud si Smluvní strany písemně nesjednají jiné datum převzetí Nemovitých věcí.
- 4.2.** Oprávnění zástupci Kupujícího a Prodávajícího k datu předání Nemovitých věcí vyhotoví a podepíší protokol o předání a převzetí Nemovitých věcí.

5. ODPOVĚDNOST ZA VADY

- 5.1.** Prodávající tímto dává Kupujícímu na Budovu záruku vhodnosti použití k danému účelu a odpovídá za to, že Budova nebo jeho jednotlivé části budou mít vlastnosti stanovené v obecně závazných právních předpisech, Projektové dokumentaci, Požadavcích Budoucího kupujícího (definované ve Smlouvě o smlouvě budoucí), Návrhu Budoucího prodávajícího (definované ve Smlouvě o smlouvě budoucí), příslušných právně závazných českých a evropských technických normách (ČSN, EN), odpovídající účelu Smlouvy o smlouvě budoucí a /nebo této Smlouvy a řádné stavební praxi ve vztahu k:

- 5.1.1.** veškerým železobetonovým konstrukcím a stavebním pracím týkajícím se provedení konstrukcí na záruční dobu v délce sto dvacet (120) měsíců;
- 5.1.2.** veškerým stavebním prvkům Budovy na záruční dobu v délce šedesáti (60) měsíců,
- 5.1.3.** veškerým technologickým zařízením a zařizovacím předmětům Budovy na Záruční dobu rovnající se záruční době poskytované výrobcem příslušných prvků Budovy nejméně však na dobu dvaceti čtyř (24) měsíců.

(dále jen souhrnně „Záruční doba“ nebo „Záruční doby“).

Délka Záruční doby se počítá ode dne vystavení Protokolu o dokončení (jak je definován ve Smlouvě o smlouvě budoucí).

- 5.2.** Aby byla Budova ve stavu vyžadovaném Smlouvou o smlouvě budoucí a touto Smlouvou (s výjimkou přirozeného opotřebování) k datu, kdy vyprší odpovídající Záruční doba, Prodávající provede veškeré práce požadované k odstranění vad, které byly oznámeny Kupujícím (nebo v jeho zastoupení) během nebo v den vypršení Záruční doby pro Budovu.

Vady Budovy, které se projeví v Záruční době, Kupující oznámí Prodávajícímu během Záruční doby bez zbytečného odkladu od projevení vady, nejpozději však v poslední den příslušné Záruční doby, přičemž uvede jejich popis, jak se projevují, popř. jakým způsobem je požaduje odstranit.

Prodávající se zavazuje pro odstranění řádně oznámené vady Budovy bezplatně provést

veškeré práce s tím, že práce je povinen zahájit do 24 hodin od oznámení v případě vad bránících řádnému užívání pokoje nebo Budovy nebo do tří (3) dnů od oznámení v případě vad nebránících řádnému užívání pokoje nebo Budovy, pokud se Smluvní strany v konkrétním případě nedohodnou jinak s tím, že datum odstranění vady bude dohodnuto Smluvními stranami, nebo pokud se Smluvní strany nedohodnou, bude stanoveno Kupujícím podle jeho uvážení s přihlédnutím k proveditelnosti, technologickým a klimatickým podmínkám a jeho potřebám.

Oprávněnost vady oznámené Kupujícím v případech, kdy ji Prodávající neuzná, bude zjištěna nezávislým soudním znalcem ustanoveným Kupujícím, k jehož osobě má Prodávající právo podat své vyjádření. V případě, že vada bude znalcem uznána jako oprávněná, Prodávající odstraní vadu ve lhůtách stanovených výše a uhradí Kupujícímu náklady na určení nezávislým soudním znalcem do deseti (10) dnů od doručení jejich vyúčtování.

V případě výskytu jakékoliv vady, která byla oznámena během nebo v den vypršení Záruční doby a která bude bránit užívání jednoho či více pokojů v Budově, zaplatí Prodávající Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 250,- Kč za každý byt, který nebude možné pro tuto vadu užívat, a každý započatý kalendářní den, ve kterém nebude možné daný byt pro tuto vadu užívat.

V případě, že se Prodávající ocitne v prodlení s odstraněním jakýchkoliv vad, které byly oznámeny během nebo v den vypršení Záruční doby, zaplatí Prodávající Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý započatý den prodlení s odstraněním každé jednotlivé vady.

- 5.3. Pokud Prodávající nedokončí zbývající práce anebo neodstraní vady ve lhůtách podle Smlouvy o smlouvě budoucí a/nebo podle této Smlouvy a práce na odstranění vad měly být provedeny na náklady Prodávajícího, je Kupující oprávněn (dle vlastního uvážení) provést příslušné práce sám nebo je nechat provést jinou osobou na náklady Prodávajícího, avšak s tím, že Prodávající za tyto práce neodpovídá. Prodávající je pak povinen uhradit Kupujícímu účelně vynaložené náklady vzniklé při odstraňování vad nebo poškození zvýšené o 10 % těchto nákladů, které budou představovat smluvní pokutu za porušení této povinnosti, do 21 dnů od doručení žádosti Kupujícího Prodávajícímu. V případě, kdy ze záručních podmínek příslušné části Budovy vyplývá, že záruční opravy mohou být prováděny pouze autorizovanou osobou pod ztrátou práv ze záruky, je Kupující oprávněn převzít k odstranění vad pouze takovou osobu.

[Následující ustanovení článku 5.4. bude ve smlouvě ponecháno, pokud je výstavba Budovy realizována prostřednictvím Zhotovitele stavby]

- 5.4. Zároveň s touto Smlouvou uzavřeli Prodávající jako převodce, Kupující jako Nabyvatel a Zhotovitel stavby smlouvu, jejímž předmětem je převod práv a povinností Prodávajícího ze Smlouvy se zhotovitelem, která jsou definována v článku 16.2 Smlouvy o smlouvě budoucí, především pak převod práv Prodávajícího vůči Zhotoviteli stavby vyplývajících z případných vad Budovy („**Smlouva o převodu práv**“). Strany se dohodly, že nároky plynoucí odpovědnosti za vady Budovy v rozsahu upraveném v článku 5.1 až 5.3 této Smlouvy a další práva postoupená Smlouvou o převodu práv, bude Kupující uplatňovat přímo vůči Zhotoviteli stavby (a za tímto účelem je zejména oprávněn uplatnit právo na čerpání bankovní záruky dle článku 3.3.4 této Smlouvy). Pokud však z jakéhokoli důvodu Zhotovitel stavby povinnosti plynoucí z vad Budovy a/nebo dalších nároků postoupených Smlouvou o převodu práv vůči Kupujícímu nesplní a nebude možné (vyjma důvodů způsobených prokazatelně jednáním či nečinností Kupujícího) tyto nároky uspokojit ani z výše uvedené bankovní záruky, je povinen tyto nároky Kupujícího v plném rozsahu uspokojit Prodávající.

6. PROHLÁŠENÍ, ZÁVAZKY A ZÁRUKY PRODÁVAJÍCÍHO

6.1. Prodávající prohlašuje a zaručuje, že

- a) je jediným a výlučným vlastníkem Nemovitých věcí a je oprávněn s tímto majetkem disponovat v rozsahu předpokládaném touto Smlouvou;
- b) je oprávněn uzavřít a plnit tuto Smlouvu, která je pro něj plně a bezpodmínečně závazná a že uzavření ani plnění této Smlouvy nepředstavuje porušení žádných dohod, v níž je Prodávající smluvní stranou, nebo jakýchkoli závazných právních předpisů a vnitřních předpisů Prodávajícího;
- c) plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy není v rozporu se zakládacími a organizačními dokumenty Prodávajícího či jakýmkoli dokumenty podobné povahy, ani s jakýmkoli rozhodnutími soudů, rozhodčími nálezy, či správními rozhodnutími, která se týkají Prodávajícího;
- d) uzavření této Smlouvy ani uskutečnění předmětu zamýšleného touto Smlouvou nepředstavují (i) porušení jakýchkoli závazků vyplývajících z příslušných zákonů platných v jakékoli zemi, které jsou závazné pro Prodávajícího; (ii) nejsou v rozporu s jakýmkoli požadavkem, rozhodnutím či příkazem jakéhokoli správního orgánu či soudu, ani v rozporu s jakýmkoli rozhodčím nálezem závazným pro Prodávajícího; (iii) nepředstavují porušení jakýchkoliv majetkových práv třetích stran ze strany Prodávajícího;
- e) byly splněny všechny podmínky definované ve stanovách či podobných společenských dokumentech Prodávajícího a v platných zákonech s ohledem na předmět této Smlouvy. Bez omezení obecné platnosti výše uvedeného platí, že Prodávajícímu byly uděleny všechny nezbytné souhlasy a nezbytná povolení a současně byly uděleny všechny souhlasy a všechna povolení ze strany státních orgánů, stejně jako všechny souhlasy a všechna povolení, která je Prodávající povinen si zajistit na základě zákona (včetně souhlasů valné hromady či jiných orgánů Prodávajícího) a Prodávající uskutečnil všechny nezbytné kroky k povolení uzavření a plnění této Smlouvy ze strany Prodávajícího;
- f) jeho majetek není předmětem insolvenčního řízení a Prodávajícímu nejsou známa žádná rizika zahájení takového řízení;
- g) neexistují žádné okolnosti, které by vyžadovaly zrušení společnosti s likvidací;
- h) není mu známo, že by byl účastníkem soudního, rozhodčího nebo správního řízení, které by mohlo mít vliv na plnění jeho závazků vyplývajících z této Smlouvy, a že si Prodávající není vědom žádné hrozby takového řízení;
- i) Nemovité věci nejsou a nebudou ke dni uzavření této Smlouvy, ani ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva HMP k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí zatíženy žádnými předkupními právy (s výjimkou předkupního práva zřízeného na základě Smlouvy o předkupním právu k Pozemku a Budově, jakožto součástí Pozemku, uzavřené dle Smlouvy o smlouvě budoucí), zástavními právy, budoucími zástavními právy či podzástavními právy (s výjimkou zástavního práva zřízeného na základě Smlouvy o zástavním právu k Pozemku a Budově, jakožto součástí Pozemku, uzavřené dle Smlouvy o smlouvě budoucí), právem stavby, budoucího výměnku, přidatným spoluvlastnictvím, správou svěřeneckého fondu, výhradou vlastnického práva, výhradou práva zpětné koupě, výhradou práva zpětného prodeje, zákazem zcizení nebo zatížení, výhradou práva lepšího kupce, ujednáním o koupi na zkoušku, věcnými břemeny, vzdáním se práva na náhradu škody na Pozemku, právy nájmu, pachtu nebo užívání nebo jinými právy třetích stran

nebo závazky vůči třetím osobám s výjimkou věcných břemen vzniklých po uzavření této Smlouvy nezbytných pro výstavbu Budovy nebo jeho provoz (inženýrské sítě) a dále práv, s jejichž existencí či zřízením vyslovil Budoucí kupující po uzavření této Smlouvy písemný souhlas;

- j) Nemovité věci jsou a budou ke dni uzavření této Smlouvy, jakož i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva HMP k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí prosty veškerých právních vad, zejména včetně nevyřešených restitučních nároků, a neexistují žádné daňové ani jiné pohledávky nebo nesplacené závazky po lhůtě splatnosti ve vztahu k předmětným Nemovitým věcem;
- k) Nemovité věci jsou prosty jakýchkoliv faktických vad a bez přítomnosti jakýchkoli nebezpečných látek, kontaminantů, znečišťujících látek, toxických látek, odpadů ani materiálů šířících infekci na Nemovitých věcech, které by mohly ohrozit životní prostředí nebo zdraví osob;
- l) Nemovité věci nejsou předmětem jakéhokoli opatření správního orgánu, které by vedlo k vyvlastnění Nemovitostí, ani jakéhokoli soudního, rozhodčího nebo správního řízení v souvislosti s určením vlastnického nebo jiného práva vztahujícího se k Nemovitým věcem.

6.2. Prodávající se zavazuje, že do okamžiku podání návrhu na zápis vlastnického práva k Nemovitým věcem ve prospěch Kupujícího na základě této Smlouvy neučiní žádné právní ani faktické kroky, které by mohly ovlivnit nebo změnit stav Nemovitých věcí, který Prodávající zaručuje v článku 6.1 výše, nebo které by vedly k převodu Nemovitých věcí na třetí osobu.

6.3. Jestliže se kterákoli prohlášení Prodávajícího uvedené v článku 6.1 této Smlouvy ukáže jako nepravdivé a/nebo neúplné a/nebo zavádějící a jestliže takový nedostatek není napraven a/nebo odstraněn Prodávajícím ani v dodatečně lhůtě 20 (dvaceti) dnů od okamžiku, kdy se takové prohlášení ukázalo jako nepravdivé /nebo neúplné a/nebo zavádějící, je Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

7. UKONČENÍ A SANKCE

7.1. Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou Smluvních stran nebo odstoupením dle článků 6.3, 8.2 a 8.7 této Smlouvy.

7.2. Doručením oznámení o odstoupení se tato Smlouva od počátku ruší a každá Smluvní strana je povinna vrátit druhé Smluvní straně vše, co podle této Smlouvy obdržela. Odstoupení nabývá účinnosti třetím dnem od prokazatelného odeslání oznámení o odstoupení druhé straně. Odstoupením však není dotčen nárok na úhradu smluvní pokuty a/nebo náhradu újmy dle této Smlouvy.

7.3. V případě prodlení s jakoukoli platbou podle této Smlouvy je příslušná Smluvní strana, která má nárok na platbu, oprávněna požadovat od druhé Smluvní strany úhradu úroku z prodlení v zákonné výši stanovené příslušným právním předpisem.

8. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

8.1. HMP nabude vlastnické právo k Nemovitým věcem vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Nemovité věci se Kupujícímu svěřují dnem jejich nabytí do vlastnictví HMP.

8.2. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch HMP podepíší obě Smluvní strany v den podpisu této Smlouvy a k příslušnému katastrálnímu úřadu jej podá Prodávající do pěti (5) dnů od uzavření této Smlouvy a splnění požadavků

stanovených obecně závaznými předpisy pro jeho podání, zejména pak podmínkou uvedenou v ust. § 21 odst 1. vyhl. č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hl.m.Prahy. Prodávající zašle nejpozději do pěti (5) dnů ode dne podání návrhu na vklad ve prospěch HMP kopii návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí opatřeného razítkem příslušného katastrálního úřadu ověřující jeho podání. Pokud nebude návrh v souladu s první větou tohoto článku 8.2 podán do jednoho měsíce od uzavření této Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

- 8.3.** Smluvní strany se výslovně dohodly, že katastrální úřad zapíše změnu vlastnického práva vyplývající z této Smlouvy ve prospěch HMP.
- 8.4.** Nebezpečí škody na Nemovitých věcech přechází na HMP dnem předání a převzetí Nemovitých věcí dle článku 4. této Smlouvy.
- 8.5.** V období od podpisu této Smlouvy do dne vydání rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitým věcem ve prospěch HMP je Prodávající povinen zdržet se jakýchkoliv úkonů, kterými by se právní či faktický stav Nemovitých věcí zhoršil, zejména zřídit předkupní práva, zástavní práva, věcná břemena, práva nájmu či užívání.
- 8.6.** V případě, že příslušný katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu, jsou Smluvní strany povinny si poskytnout veškerou potřebnou součinnost k tomu, aby byly překážky řízení co nejrychleji odstraněny nebo aby byly nedostatky v kupní smlouvě a/nebo návrhu na vklad v co nejkratší lhůtě odstraněny, tak, aby katastrální úřad povolil vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí co nejrychleji.
- 8.7.** Pokud katastrální úřad zamítne pravomocným rozhodnutím návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitým věcem ve prospěch HMP, a to z důvodů neplatnosti nebo právních nedostatků v této Smlouvě, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě se Smluvní strany zavazují uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem na HMP nejpozději do 45 dnů ode dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva k Nemovitým věcem („**Nová kupní smlouva**“) s tím, že text Nové kupní smlouvy bude plně odpovídat textu této Smlouvy s výjimkou těch ustanovení, která obsahují vytknuté právní nedostatky. Ustanovení této Smlouvy obsahující vytknuté právní nedostatky budou nahrazena v dobré víře v Nové kupní smlouvě novými ustanoveními tak, aby byly odstraněny vytknuté právní nedostatky, avšak zároveň, aby obsah a smysl těchto ustanovení zůstal zachován. Kterákoliv ze Smluvních stran může vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření Nové kupní smlouvy spolu s předložením opraveného návrhu Nové kupní smlouvy, přičemž vyzvaná Smluvní strana je povinna uzavřít opravenou Novou kupní smlouvu nejpozději do deseti (10) dnů od doručení příslušné výzvy a opraveného návrhu Nové kupní smlouvy.
- 8.8.** Smluvní strany se dohodly, že pokud Prodávající neplní svůj závazek uzavřít Novou kupní smlouvu v souladu s ustanovením článku 8.7 této Smlouvy uhradí Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 50 % z Kupní ceny. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Kupujícího požadovat náhradu škody ve výši převyšující částku příslušné smluvní pokuty.
- 8.9.** Prodávající uhradí poplatky přímo spojené s prodejem a koupí Nemovitých věcí a s jejich zápisem do katastru nemovitostí. Tyto poplatky zahrnují poplatky spojené s ověřováním podpisů na této Smlouvě a administrativní poplatky spojené s provedením zápisu do katastru nemovitostí (kolky).

9. DORUČOVÁNÍ

9.1. Veškerá oznámení, výzvy, žádosti a jiná sdělení doručovaná druhé Smluvní straně podle této Smlouvy („**Oznámení**“) musí být vyhotovena a doručena v písemné podobě. Oznámení bude považováno za řádně doručené druhé Smluvní straně, pokud bude doručeno osobně, kurýrní službou nebo doporučenou poštou na níže uvedenou adresu příslušné Smluvní straně nebo jakoukoli jinou adresu, kterou tato Smluvní strana určí a písemně oznámí druhé Smluvní straně.

- (a) Prodávající:
[bude doplněno až před podpisem této smlouvy]
[bude doplněno až před podpisem této smlouvy]
Tel: [bude doplněno až před podpisem této smlouvy]
Fax: [bude doplněno až před podpisem této smlouvy]
- (b) Kupující
[bude doplněno až před podpisem této smlouvy]
[bude doplněno až před podpisem této smlouvy]
Tel: [bude doplněno až před podpisem této smlouvy]
Fax: [bude doplněno až před podpisem této smlouvy]

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1. Tato Smlouva a její výklad se řídí příslušnými právními předpisy České republiky.
- 10.2. Obě smluvní strany tímto na sebe přebírají nebezpečí změny okolností a výslovně vylučují použití § 1765 a § 1766 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- 10.3. Pokud se Smluvní strany výslovně písemně nedohodnou jinak, ponese každá Smluvní strana své vlastní náklady na právní nebo finanční poradce, notáře, zprostředkovatele a další třetí osoby, které Smluvní strana využívá v souvislosti s touto Smlouvou a/nebo v souvislosti s koupí a prodejem Nemovitých věcí.
- 10.4. Smluvní strany se zavazují, že budou postupovat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a v souladu s účelem této Smlouvy a že uskuteční veškeré právní jednání, která se ukáží být nezbytné pro dodržení závazků upravených touto Smlouvou.
- 10.5. Pokud se některé ustanovení této Smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným, pak platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení zůstává nedotčena, pokud z povahy takového ustanovení nevyplyvá, že jej nelze od ostatních ustanovení Smlouvy oddělit. Smluvní strany se tímto zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením platným a vymahatelným, které bude odpovídat smyslu a účelu neplatných nebo nevymahatelných ustanovení.
- 10.6. V případě, že některé ze Smluvních stran by mohlo být či bude znemožněno plnění závazků podle této Smlouvy událostí vyšší moci, je tato Smluvní strana povinna oznámit výskyt události či okolnosti vyšší moci druhé Smluvní straně, přičemž v tomto oznámení uvede závazky, které není nebo nebude v důsledku události vyšší moci schopna plnit. Oznámení bude doručeno bezprostředně poté, co se příslušná Smluvní strana o události nebo okolnosti vyšší moci dověděla (případně měla či mohla dovědět, pokud by postupovala s řádnou péčí). Poté, co příslušná Smluvní strana událost vyšší moci oznámí, nebude neschopnost plnit závazky podle této Smlouvy představovat porušení Smlouvy po dobu trvání události vyšší moci zabírající v plnění. Pro účely této Smlouvy vyšší moc zahrnuje mimořádné události nebo okolnosti, které Smluvní strana nemohla předvídat nebo kterým nemohla zabránit před uzavřením této Smlouvy přijetím preventivních

opatření, a rovněž události, které jsou mimo kontrolu Smluvní strany a které nebyly způsobeny úmyslným jednáním nebo v důsledku nedbalosti či nekonání na straně kterékoli Smluvní strany a které v podstatné míře komplikují nebo znemožňují plnění závazků podle této Smlouvy kteroukoli Smluvní stranou.

- 10.7.** Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Smlouva o smlouvě budoucí, tato Smlouva, Smlouva o zástavním právu, Smlouva o předkupním právu a Smlouva o převodu práva (jak je definována ve Smlouvě o smlouvě budoucí) nejsou vzájemně závislými smlouvami. Zánik kterékoliv z výše uvedených smluv jiným způsobem nebo neplatnost kterékoliv z nich nezpůsobuje zánik ostatních smluv. Uzavřením této Smlouvy nedochází k zániku Smlouvy o smlouvě budoucí, ani k zániku ostatních práv a povinností Smluvních stran dle Smlouvy o smlouvě budoucí.
- 10.8.** Smluvní strany se pokusí vyřešit smírně a v dobré víře veškeré spory, které mohou vzniknout v souvislosti s touto Smlouvou. Pokud Smluvní strany nevyřeší jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní do třiceti (30) dnů, bude takový spor s konečnou platností vyřešen příslušnými soudy ČR.
- 10.9.** Tato Smlouva představuje úplnou dohodu mezi Smluvními stranami v záležitostech touto Smlouvou upravených. Přílohy této Smlouvy jsou její nedílnou součástí.
- 10.10.** Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána v pěti (5) shodných vyhotoveních, přičemž každá Smluvní strana obdrží po dvou (2) vyhotoveních a jedno (1) vyhotovení v jazyce českém je určeno příslušnému katastrálnímu úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.
- 10.11.** Tuto Smlouvu lze měnit, doplňovat a upravovat pouze ve formě písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 10.12.** Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla zveřejněna v registru smluv za podmínek zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, ve znění pozdějších předpisů, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv do 30 dnů ode dne podpisu Smlouvy. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním svých osobních údajů ve Smlouvě, která bude zveřejněna v registru smluv podle věty první. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 10.13.** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podepsání oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění Smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 11. DOLOŽKA PLATNOSTI PRÁVNÍHO JEDNÁNÍ DLE ZÁKONA O HLAVNÍM MĚSTE PRAZE**
- 11.1.** Kupující prohlašuje, že uzavření této Smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem Kupujícího usnesením č. [●] ze dne [●].
- 11.2.** Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek tohoto zákona.
- 11.3.** Kupující prohlašuje, že k uzavření této Smlouvy ve smyslu § 18 odst. 2 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, obdržel předchozí souhlas rady Hlavního města Prahy usnesením č. [●] ze dne [●].

Prodávající: **[DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]**

V Praze dne *[bude doplněno až před podpisem této smlouvy]*

Kupující: **Městská část Praha 5**

V Praze dne *[bude doplněno až před podpisem této smlouvy]*

[bude doplněno až před podpisem této smlouvy]

[bude doplněno až před podpisem této

Příloha: výpis z katastru Nemovitostí

**PŘÍLOHA 4
HARMONOGRAM**

[DODAVATEL VLOŽÍ SVŮJ HARMONOGRAM ZPRACOVANÝ PODLE ZADÁVACÍCH PODMÍNEK]

PŘÍLOHA 5
VZOR SMLOUVY O ZÁSTAVNÍM PRÁVU

SMLOUVA O ZÁSTAVNÍM PRÁVU

mezi

[DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]

jako zástavcem

a

Městskou částí Praha 5

jako zástavním věřitelem

NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU SPOLU NÁSLEDUJÍCÍ SMLUVNÍ STRANY:

(1) [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]

společnost založená a existující podle právního řádu [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], se sídlem na adrese [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], IČO: [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], oddíl [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], vložka [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], zastoupená [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]

(„Zástavce“)

a

(2) Městská část Praha 5

sídlím se sídlem Praha 5, Nám. 14. října 1381/4, IČO: 00063631, zastoupený panem [bude doplněno až před podpisem této smlouvy]

(„Zástavní věřitel“),

(Zástavce a Zástavní věřitel společně dále též jako „Smluvní strany“ nebo „Strany“ a samostatně jako „Smluvní strana“ nebo „Strana“)

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- (A) Zástavce uzavřel se Zástavním věřitelem Smlouvu o smlouvě budoucí o převodu nemovitých věcí („Smlouva o budoucí smlouvě“), za účelem nabytí vlastnického práva k [pozemku/pozemkům] parc. č. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE] a parc. č. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], vše vedeno v katastru nemovitostí, v katastrálním území [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], obec Hlavní město Praha, zapsaných na LV č. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („Pozemek“), [na němž bude Zástavcem vybudována budova, která bude sloužit jako bytový dům s nájemními byty nebo ubytovacími jednotkami pro potřeby seniorům a hendikepovaným občanům („Budova“)] (NEBO ALTERNATIVNĚ:¹⁰ [na němž se nachází budova č.p., [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], která je součástí Pozemku a na které se Zástavce zavázal provést stavební práce tak, aby po jejich dokončení, včetně zařízení a dalšího vybavení v souladu s touto Smlouvou tato budova sloužila jako bytový dům s nájemními byty nebo ubytovacími jednotkami pro potřeby seniorům a hendikepovaným občanům („Budova“)](Pozemek a Budova společně dále též jako „Nemovitě věci“);
- (B) Zástavce se zavázal zhotovit pro Zástavního věřitele Budovu a prodat Zástavnímu věřiteli Nemovitě věci za podmínek uvedených ve Smlouvě o budoucí smlouvě;
- (C) Zástavní věřitel se zavázal část kupní ceny za koupi Nemovitostí podle čl. 8.2 Smlouvy o

¹⁰ Dodavatel v nabídce zvolí jednu z alternativ podle toho, zda se jedná o výstavbu novostavby Budovy na Pozemku (první varianta) nebo rekonstrukci Stávající budovy (druhá varianta).

budoucí smlouvě hradit Zástavci předem formou záloh. Zástavce je podle Smlouvy o budoucí smlouvě v určitých případech povinen k vrácení uhrazených záloh;

- (D) Ve smlouvě o budoucí smlouvě se Zástavce zavázal zřídit ve prospěch Zástavního věřitele zástavní právo k Pozemku dle článku 8.4.2 Smlouvy o budoucí smlouvě k zajištění vrácení uhrazených záloh a dalších případných nároků Zástavního věřitele vůči Zástavci;

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY TAKTO:

1. VÝKLAD SMLOUVY

1.1. Definované pojmy

Pokud z kontextu jednoznačně nevyplývá jinak, mají pojmy uvedené v této Smlouvě s velkým počátečním písmenem význam uvedený ve Smlouvě o smlouvě budoucí.

1.2. Výklad Smlouvy

Pro výklad této Smlouvy platí následující interpretační pravidla, ledaže z kontextu výslovně vyplývá jinak:

- 1.2.1. výrazy použité v jednotném čísle zahrnují množné číslo a naopak;
- 1.2.2. odkaz na tuto Smlouvu v sobě zahrnuje i odkaz na její případné změny a doplnění, pokud byly učiněny způsobem, který je v souladu s touto Smlouvou;
- 1.2.3. odkaz na jakýkoliv dokument je odkazem na dokument v podobě, jakou má v příslušné době, včetně provedených změn a doplňků, kromě případů, ve kterých jsou změny či doplňky příslušného dokumentu podmíněny souhlasem některé/-ých Stran této Smlouvy, a takový souhlas nebyl udělen; a
- 1.2.4. nadpisy v této Smlouvě slouží pouze k usnadnění orientace a nemají vliv na výklad ustanovení této Smlouvy.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Předmětem a účelem této Smlouvy je dohoda Stran o zřízení Zástavního práva ve smyslu článku 5 této Smlouvy k Zastavené Nemovité věci uvedené v článku 4.1 této Smlouvy ve prospěch Zástavního věřitele.

3. ZAJIŠTĚNÁ POHLEDÁVKA

- 3.1. Smluvní strany se dohodly na zajištění (i) pohledávky Zástavního věřitele na vrácení jakýchkoli záloh uhrazených Zástavci podle Smlouvy o smlouvě budoucí až do výše [uvést částku 75 % Kupní ceny] Kč či jakékoli jejich části v případě, že nedojde k uzavření Smlouvy o převodu nemovitých věcí nebo že z jakéhokoliv důvodu nedojde k převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem na HMP nebo dojde k odstoupení od Smlouvy o převodu nemovitých věcí nebo od Smlouvy o budoucí smlouvě a/nebo (ii) jakýchkoli dalších finančních nároků Budoucího kupujícího vzniklých na základě Smlouvy o smlouvě budoucí nebo v souvislosti s ní či Smlouvy o převodu nemovitých věcí nebo v souvislosti s ní, včetně práva na úhradu újmy, zaplacení smluvních pokut podle Smlouvy o budoucí smlouvě a smluvní pokuty podle článku 8.7 Smlouvy o převodu nemovitých věcí a práva na vydání bezdůvodného obohacení, až do výše jistiny [částka odpovídající celkové Kupní ceně podle článku 8.1 Smlouvy o budoucí smlouvě vč. DPH] Kč, které vzniknou do [datum dva kalendářní měsíce po datu, které bude uvedeno v článku 7.1 Smlouvy o budoucí smlouvě] („Zajištěná pohledávka“).

[Pozn.: Údaje do hranatých závorek v tomto článku 3.1 budou doplňovány až v návrhu příslušné zástavní smlouvy.]

4. VLASTNICTVÍ ZASTAVENÉ NEMOVITÉ VĚCI

- 4.1. Zástavce je vlastníkem [pozemku/pozemkům] parc. č. [●] a parc. č. [●], vše vedeno v katastru nemovitostí, v katastrálním území [●], obec Hlavní město Praha, zapsaných na LV č. [●], u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, / [budovy, umístěné na [pozemku/pozemkům] parc. č. [●] a parc. č. [●], vše vedeno v katastru nemovitostí, v katastrálním území [●], obec Hlavní město Praha, zapsaných na LV č. [●], u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Zastavená nemovitá věc“ nebo „Zástava“).

[Pozn.: Identifikace Zastavené nemovité věci bude doplněna až v návrhu příslušné zástavní smlouvy dle reálného stavu (zápisu v katastru nemovitostí).

5. ZÁSTAVNÍ PRÁVO

- 5.1. Zástavce tímto k zajištění jakékoliv Zajištěné pohledávky ve prospěch Zástavního věřitele zřizuje zástavní právo k Zastavené nemovité věci („Zástavní právo“), včetně všech jejích součástí a příslušenství. Zástavní věřitel tímto Zástavní právo přijímá.
- 5.2. Zástavní právo vznikne jeho vkladem do katastru nemovitostí.

6. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY ZÁSTAVCE

- 6.1. Zástavce prohlašuje a zaručuje, že:
- a. je ke dni podpisu Smlouvy jediným a výlučným vlastníkem Zastavené nemovité věci a je oprávněn se Zastavenou nemovitou věcí disponovat v rozsahu předpokládaném touto Smlouvou;
 - b. Zastavená nemovitá věc není zatížena žádným zástavním právem, budoucím zástavním právem či podzástavním právem (kromě případného zástavního práva ve prospěch Zástavního věřitele), věcným břemenem, poznámkou o tom, že údaje v katastru nemovitostí jsou dotčeny právní změnou (tzv. plomba), existencí stavby na pozemku, jejímž vlastníkem není Zástavce, které by bránily uzavření této Smlouvy, právem stavby, budoucím výměnkem, přídatným spoluvlastnictvím, správou svěřeneckého fondu, výhradou vlastnického práva, výhradou práva zpětné koupě, výhradou práva zpětného prodeje, zákazem zcizení nebo zatížení, výhradou práva lepšího kupce, ujednáním o koupi na zkoušku, věcnými břemeny, vzdáním se práva na náhradu škody na Pozemku, předkupním právem, opcí, zajišťovacím převodem práva, podmíněným převodem práva, nájmem, pachtem, jiným právem třetích osob nebo jiným omezením vlastnického práva a práva užívat Zastavenou nemovitou věc ve prospěch třetích osob, a neexistuje žádná smlouva, ať písemná nebo ústní, a neprobíhá žádné soudní či správní řízení za účelem zřízení kteréhokoliv z výše uvedených zatížení;
 - c. dle jeho znalosti neprobíhá a nehrozí žádný soudní spor, rozhodčí, správní nebo jiné řízení, nebyl vznesen ani nehrozí vznesení jakéhokoliv nároku uplatňujícího práva konkurující alespoň částečně právu vlastníka včetně restitučních nároků, nedořešených právních vztahů nebo šetření jakéhokoliv správního orgánu týkajících se Zastavené nemovité věci;
 - d. byly splněny všechny podmínky definované ve stanovách či podobných společenských dokumentech Zástavce a v platných zákonech s ohledem na

Zastavenou nemovitou věc, především ve vztahu k zástavě Zastavené nemovité věci. Bez omezení obecné platnosti výše uvedeného platí, že Zástavními věřiteli byly uděleny všechny nezbytné souhlasy a nezbytná povolení a současně byly uděleny všechny souhlasy a všechna povolení ze strany státních orgánů, stejně jako všechny souhlasy a všechna povolení, která je Zástavce povinen si zajistit na základě zákona (včetně souhlasů valné hromady či jiných orgánů Zástavce) a Zástavce uskutečnil všechny nezbytné kroky k povolení uzavření a plnění této Smlouvy ze strany Zástavce;

- e. uzavření této Smlouvy ani uskutečnění předmětu zamýšleného touto Smlouvou nepředstavují (i) porušení jakýchkoli závazků vyplývajících z příslušných zákonů platných v jakékoli zemi, které jsou závazné pro Zástavce; (ii) nejsou v rozporu s jakýmkoli požadavkem, rozhodnutím či příkazem jakéhokoli správního orgánu či soudu, ani v rozporu s jakýmkoli rozhodčím nálezem závazným pro Zástavce; (iii) nepředstavují porušení jakýchkoliv majetkových práv třetích stran ze strany Zástavce;
- f. jeho majetek není předmětem insolvenčního řízení a Zástavci nejsou známa žádná rizika zahájení takového řízení.

7. ZÁPIS ZÁSTAVNÍHO PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 7.1. Zástavce je povinen podat návrh na vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu nejpozději do 3 pracovních dnů po podpisu této Smlouvy. Právo Zástavního věřitele podat návrh na vklad Zástavního práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí tím není dotčeno.
- 7.2. Náklady související se zápisem vkladu Zástavního práva k Zastavené nemovité věci podle této Smlouvy nese Zástavce.

8. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 8.1. Zástavce se zavazuje, že po dobu existence Zástavního práva podle této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele zejména:
 - a. po dni podpisu této Smlouvy žádným způsobem nezadluží, nezatíží, nepronajme, nepropachtuje, neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží, ani jinak nebude usilovat o převod Zastavené nemovité věci (zcela či částečně) ani nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání ohledně Zastavené nemovité věci bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele; Zástavní věřitel prohlašuje, že udělí souhlas ke zřízení zástavního práva ve prospěch banky či finanční instituce poskytující financování pro účely výstavby Budovy na základě Smlouvy o budoucí smlouvě, za předpokladu, že půjde o zástavní právo s horším pořadím, než zástavní právo Zástavního věřitele zřízené na základě této smlouvy.
 - b. neučiní žádné právní jednání ani jiný úkon, na základě kterých by bylo znemožněno nabytí vlastnictví Zastavené nemovité věci bez omezení vlastnického práva a jejich užívání Zástavním věřitelem nebo na základě kterých by byl znemožněn nebo omezen účel této Smlouvy.
- 8.2. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že Zástavní právo se ohledně pozemků vztahuje na celé pozemky i v případě jejich rozdělení na menší parcely, sloučení do větších celků, přečíslování nebo zastavění částí pozemků stavbami, a ohledně staveb i v případě jakýchkoliv přestaveb, přístaveb, nástaveb či jiných změn. Zástavce se zavazuje učinit všechny úkony potřebné pro zřízení, registraci a zachování Zástavního práva v souladu s předchozí větou.

- 8.3.** Zástavní právo se zřizuje i na veškeré součásti i budoucí součástí Pozemku, a to včetně Budovy, která bude postupně budována dle Smlouvy o budoucí smlouvě.
- 8.4.** Zástavce je povinen neprodleně písemně informovat Zástavního věřitele:
- a. o porušení nebo nesplnění jakéhokoliv závazku vyplývajícího z této Smlouvy;
 - b. pokud bude podán návrh na výkon rozhodnutí nebo nařízen výkon rozhodnutí prodejem Zastavené nemovité věci nebo vznesen jakýkoli nárok k Zastavené nemovité věci, a učinit veškeré úkony nezbytné pro odvrácení takového výkonu rozhodnutí, popřípadě odmítnutí takových nároků;
 - c. o veškerých dalších skutečnostech týkajících se Zastavené nemovité věci, o kterých lze důvodně předpokládat, že by je Zástavní věřitel s ohledem na kvalitu Zastavené nemovité věci a jeho využitelnost k uspokojení Zajištěných pohledávek měl znát.

9. VÝKON ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

- 9.1.** Pokud nebude kterákoli ze Zajištěných pohledávek nebo její část zaplacená řádně a včas, Zástavní věřitel je oprávněn uspokojit Zajištěné pohledávky z výtěžku prodeje Zastavené nemovité věci.
- 9.2.** Zástavní Věřitel je oprávněn plně uplatňovat své zástavní právo a zpeněžovat Zástavu v exekučním a insolvenčním řízení dle speciálních právních předpisů. Zpeněžení Zástavy bude provedeno dle následujícího stranami dohodnutého postupu. Věřitel bude nejprve při zpeněžení Zástavy postupovat dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (dále jen „**Zákon**“), a to včetně možnosti uskutečnění dobrovolné dražby. Pro uskutečnění dobrovolné dražby tímto Zástavce zmocňuje Věřitele k podání návrhu na dobrovolnou dražbu ve smyslu § 17 odst. 4 Zákona, uzavření smlouvy o provedení dražby s dražebníkem a učinění veškerých dalších kroků a jednání potřebných k řádnému provedení dobrovolné dražby. V případě neúspěchu zpeněžení Zástavy dle Zákona, může Věřitel realizovat přímý prodej zájemci za cenu stanovenou znaleckým posudkem, přičemž náklady na znalecký posudek a další výlohy spojené s tímto zpeněžením Zástavy se odečítají od výtěžku jejího zpeněžení, který bude následně započten na úhradu neuhrazených Zajištěných pohledávek Věřitele vůči Dlužníkovi. Věřitel je oprávněn vykonat zástavní právo podle této Zástavní smlouvy ve vztahu k zastaveným nemovitým věcem, a to k jednotlivým nemovitým věcem nebo společně k některým anebo ke všem zastaveným Nemovitým věcem.
- 9.3.** Zástavce poskytne Zástavnímu věřiteli veškerou součinnost požadovanou Zástavním věřitelem v souvislosti s prodejem Zastavené nemovité věci.

10. SLOŽENÍ CENY PŘEDMĚTU ZÁSTAVY

- 10.1.** Zástavní právo k Zastavené nemovité věci zanikne v souladu s právními předpisy, složí-li Zástavce obvyklou cenu Zastavené nemovité věci ve prospěch Zástavního věřitele. Obvyklou cenou Zastavené nemovité věci je tržní cena Zastavené nemovité věci stanovená v době, kdy má být složena, znalcem určeným Zástavním věřitelem na základě žádosti Zástavce o složení obvyklé ceny Zastavené nemovité věci. Náklady vyhotovení znaleckého posudku nese Zástavce. Zástavce poskytne Zástavnímu věřiteli a znalci potřebnou součinnost pro stanovení tržní ceny Zastavené nemovité věci, zejména pak umožní vstup do Zastavené nemovité věci, jeho prohlídku, průzkum statického zatížení, polohy, stavu sítí apod. a předá Zástavnímu věřiteli nebo Zástavním věřitelem určenému znalci veškerou potřebnou dokumentaci vztahující se k Zastavené nemovité věci. O

úmyslu složit obvyklou cenu Zastavené nemovité věci je Zástavce povinen Zástavního věřitele písemně informovat nejméně 20 pracovních dnů předem.

- 10.2.** Složenou obvyklou cenu Zastavené nemovité věci Zástavní věřitel může použít na úhradu svých splatných Zajištěných pohledávek. Po zániku všech Zajištěných pohledávek vrátí Zástavní věřitel cenu Zastavené nemovité věci nebo její část, která nebyla použita na úhradu Zajištěných pohledávek, Zástavci.

11. JISTOTA

- 11.1.** Jakákoli plnění přijatá Zástavním věřitelem v souvislosti se Zastavenou nemovitou věcí budou (i) použita na úhradu splatných Zajištěných pohledávek, s jejichž úhradou je Zástavce v prodlení, nebo (ii) považována za jistotu.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 12.1.** Smluvní strany se zavazují postupovat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a s účelem této Smlouvy. Dále se Smluvní strany zavazují uskutečnit veškerá právní jednání nezbytná k plnění závazků podle této Smlouvy.
- 12.2.** Obě smluvní strany tímto na sebe přebírají nebezpečí změny okolností a výslovně vylučují použití § 1765 a § 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 12.3.** Pokud některé z ustanovení této Smlouvy bude shledáno neplatným nebo nevymahatelným, jsou ostatní ustanovení této Smlouvy touto neplatností nebo nevymahatelností nedotčena. Smluvní strany se tímto zavazují nahradit takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy platným a vymahatelným ustanovením svým obsahem a účelem odpovídajícím obsahu a účelu neplatného nebo nevymahatelného ustanovení.
- 12.4.** Smluvní strany se pokusí vyřešit smírně a v dobré víře veškeré spory, které mohou vzniknout v souvislosti s touto Smlouvou. Pokud Smluvní strany nevyřeší jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní do 30 dnů, bude takový spor s konečnou platností vyřešen příslušnými soudy České republiky.
- 12.5.** Tato Smlouva představuje úplnou dohodu mezi Smluvními stranami v záležitostech touto Smlouvou upravených a nahrazuje veškeré předchozí ústní i písemná prohlášení, závazky, smlouvy a dohody. Přílohy této Smlouvy jsou její nedílnou součástí.
- 12.6.** Tato Smlouva byla vyhotovena ve třech (3) stejnopisech v českém jazyce a každá ze Stran obdrží jeden stejnopis a jeden (1) je pro účely řízení o vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí.
- 12.7.** Tuto Smlouvu lze měnit, doplňovat a upravovat pouze ve formě písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 12.8.** Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla zveřejněna v registru smluv za podmínek zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, ve znění pozdějších předpisů, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv do 30 dnů ode dne podpisu Smlouvy. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním svých osobních údajů ve Smlouvě, která bude zveřejněna v registru smluv podle věty první. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 12.9.** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podepsání oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění Smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních

podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Zástavní právo vznikne jeho vkladem do katastru nemovitostí.

Zástavce:

Jméno: *[bude doplněno až před podpisem této smlouvy]*

Datum: *[bude doplněno až před podpisem této smlouvy]*

(úředně ověřený podpis)

Zástavní věřitel:

Jméno: *[bude doplněno až před podpisem této smlouvy]*

Datum: *[bude doplněno až před podpisem této smlouvy]*

(úředně ověřený podpis)

PŘÍLOHA 6
VZOR SMLOUVY O PŘEDKUPNÍM PRÁVU

SMLOUVA O PŘEDKUPNÍM PRÁVU

mezi

Městskou částí Praha 5

jako budoucím kupujícím

a

[DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]

jako budoucím prodávajícím

NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU SPOLU NÁSLEDUJÍCÍ SMLUVNÍ STRANY:

(1) **Městská část Praha 5**

sídlem se sídlem Praha 5, Nám. 14. října 1381/4, IČO: 00063631, zastoupený panem [bude doplněno až před podpisem této smlouvy]

(dále jen „Budoucí kupující“)

a

(2) **[DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]**

společnost založená a existující podle právního řádu [České republiky], se sídlem na adrese [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], IČO: [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], oddíl [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], vložka [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], zastoupená [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]

(dále jen „Budoucí prodávající“)

(Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně dále též jako „Smluvní strany“ nebo „Strany“ a samostatně jako „Smluvní strana“ nebo „Strana“)

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- (A) Budoucí prodávající uzavřel s Budoucím kupujícím Smlouvu o smlouvě budoucí o převodu nemovitých věcí („Smlouva o budoucí smlouvě“), za účelem nabytí vlastnického práva k [pozemku/pozemkům] parc. č. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE] a parc. č. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], vše vedeno v katastru nemovitostí, v katastrálním území [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], obec Hlavní město Praha, zapsaných na LV č. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha („Pozemek“), [na němž bude vybudována Budoucím prodávajícím budova, která bude sloužit jako bytový dům s nájemními byty nebo ubytovacími jednotkami pro potřeby seniorů a hendikepovaným občanům („Budova“)] (NEBO ALTERNATIVNĚ:)¹¹ [na němž se nachází budova č.p. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], na které se Zástavce zavázal provést stavební práce tak, aby po jejich dokončení, včetně zařízení a dalšího vybavení v souladu s touto Smlouvou tato budova sloužila jako bytový dům s nájemními byty nebo ubytovacími jednotkami pro potřeby seniorů a hendikepovaným občanům („Budova“)] (Pozemek a Budova dále „Nemovité věci“);
- (B) Zástavce se zavázal zhotovit pro Zástavního věřitele Budovu a prodat Zástavnímu věřiteli Nemovité věci za podmínek uvedených ve Smlouvě o budoucí smlouvě;
- (C) Ve smlouvě o budoucí smlouvě se Budoucí prodávající zavázal zřídit ve prospěch Budoucího kupujícího předkupní právo k Pozemku dle článku 8.4.3 Smlouvy o budoucí smlouvě;

¹¹ Dodavatel v nabídce zvolí jednu z alternativ podle toho, zda se jedná o výstavbu novostavby Budovy na Pozemku (první varianta) nebo rekonstrukci Stávající budovy (druhá varianta).

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY TAKTO:

1. VÝKLAD SMLOUVY

1.1. Definované pojmy

Pokud z kontextu jednoznačně nevyplývá jinak, mají pojmy uvedené v této Smlouvě s velkým počátečním písmenem význam uvedený ve Smlouvě o smlouvě budoucí.

1.2. Výklad Smlouvy

Pro výklad této Smlouvy platí následující interpretační pravidla, ledaže z kontextu výslovně vyplývá jinak:

- 1.2.1.** výrazy použité v jednotném čísle zahrnují množné číslo a naopak;
- 1.2.2.** odkaz na tuto Smlouvu v sobě zahrnuje i odkaz na její případné změny a doplnění, pokud byly učiněny způsobem, který je v souladu s touto Smlouvou;
- 1.2.3.** odkaz na jakýkoliv dokument je odkazem na dokument v podobě, jakou má v příslušné době, včetně provedených změn a doplňků, kromě případů, ve kterých jsou změny či doplňky příslušného dokumentu podmíněny souhlasem některé/-ých Stran této Smlouvy, a takový souhlas nebyl udělen; a
- 1.2.4.** nadpisy v této Smlouvě slouží pouze k usnadnění orientace a nemají vliv na výklad ustanovení této Smlouvy.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1.** Předmětem a účelem této Smlouvy je dohoda Stran o zřízení Předkupního práva ve smyslu článku 4 této Smlouvy k Nemovitým věcem uvedeným v článku 3.1 této Smlouvy ve prospěch Budoucího kupujícího.

3. VLASTNICTVÍ PŘEDMĚTU PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

- 3.1.** Budoucí prodávající je vlastníkem [pozemku/pozemkům] parc. č. [●] a parc. č. [●], vše vedeno v katastru nemovitostí, v katastrálním území [●], obec Hlavní město Praha, zapsaných na LV č. [●], u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha] (dále jen „**Předmět předkupního práva**“).

4. ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

- 4.1.** Budoucí prodávající touto Smlouvou zřizuje Budoucímu kupujícímu k Předmětu předkupního práva, jeho veškerým součástí i budoucím součástí, včetně stavěné Budovy, a veškerým jeho příslušenství předkupní právo. Budoucí kupující bude na základě této Smlouvy oprávněn koupit Předmět předkupního práva a jeho veškeré příslušenství a Budoucí prodávající bude povinný Předmět předkupního práva a jeho veškeré příslušenství nabídnout ke koupi přednostně Budoucímu kupujícímu v případě, že by je Budoucí prodávající zamýšlel prodat nebo jinak úplatně či bezúplatně zcizit (dále jen „**Předkupní právo**“), a to za podmínek stanovených v této Smlouvě.
- 4.2.** Budoucí prodávající není ve smyslu článku 21.2 Smlouvy o budoucí smlouvě oprávněn po dobu platnosti Smlouvy o budoucí smlouvě uzavřít se žádnou třetí osobou jinou smlouvu ve vztahu k Nemovitým věcem, nebo jakékoli jejich části, která by svým obsahem (v plném rozsahu nebo částečně) odpovídala účelu, obsahu nebo předmětu Smlouvy o budoucí smlouvě, ani činit jakékoli právní jednání nebo jiné úkony, které by směřovaly k jakékoli dispozici s Nemovitými věcmi nebo jakoukoli jejich částí (tj. zejména k jejich zcizení, zřízení předkupního práva, zatížení zástavním právem, s výjimkou zástavního práva zřízeného ve prospěch Budoucího kupujícího, věcným břemenem nebo právem

nájmu či užívání nebo jinými podobnými právy), bez výslovného písemného souhlasu Budoucího kupujícího s výjimkou věcných břemen nezbytných pro výstavbu Budovy nebo jeho provoz (inženýrské sítě).

- 4.3.** V případě, že bude Budoucí prodávající zamýšlet zcizení Předmětu předkupního práva, je povinen svůj úmysl o zcizení Předmětu předkupního práva nebo některé z nich písemně oznámit Budoucímu kupujícímu. Spolu s oznámením dle předchozí věty Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu příslušný počet podepsaných stejnopisů návrhu kupní smlouvy („**Kupní smlouva**“), přičemž kupní cena bude určena podle článku 4.5 této Smlouvy. Nevyplyvá-li z této Smlouvy nebo z povahy věci něco jiného bude Kupní smlouva obsahově odpovídat obsahu dohodnutému pro smlouvu o převodu nemovitých věcí ve Smlouvě o smlouvě budoucí.
- 4.4.** Budoucí kupující bude oprávněn uplatnit Předkupní právo ve lhůtě do šedesáti (60) dnů ode dne doručení návrhu Kupní smlouvy dle odstavce 4.3 této Smlouvy Budoucímu prodávajícímu a to tak, že v této lhůtě doručí Budoucímu prodávajícímu podepsanou Kupní smlouvou.
- 4.5.** Strany se dohodly, že bez ohledu na kupní cenu nebo jinou úplatu nabízenou třetím zájemcem, bude Budoucí kupující oprávněna koupit Předmět předkupního práva za kupní cenu stanovenou následujícím způsobem:

- 4.5.1.** Cena Předmětu předkupního práva bude stanovena jako tržní cena Předmětu předkupního práva určená v době oznámení Budoucího prodávajícího o úmyslu zcizit Předmět předkupního práva, a to znalcem určeným Budoucím kupujícím. Náklady vyhotovení znaleckého posudku nese Budoucí prodávající. Budoucí prodávající poskytne znalci potřebnou součinnost pro stanovení tržní ceny Předmětu předkupního práva, zejména pak umožní vstup na Předmět předkupního práva a jeho prohlídku, průzkum polohy, stavu sítí apod. a předá znalci veškerou potřebnou dokumentaci vztahující se k Předmětu předkupního práva. Proti ceně stanovené výše uvedeným způsobem na základě posudku nezávislého znalce bude Budoucí kupující oprávněn započítat své nároky na vrácení jakýchkoli záloh uhrazených Budoucím kupujícím podle Smlouvy o smlouvě budoucí či jakékoli jejich části v případě, že nedojde k uzavření Smlouvy o převodu nemovitých věcí nebo že z jakéhokoliv důvodu nedojde k převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem na HMP nebo dojde k odstoupení do Smlouvy o převodu nemovitých věcí nebo od Smlouvy o budoucí smlouvě a/nebo jakékoli další finanční nároky Budoucího kupujícího vzniklé na základě Smlouvy o smlouvě budoucí nebo v souvislosti s ní či Smlouvy o převodu nemovitostí nebo v souvislosti s ní, včetně práva na úhradu újmy, zaplacení smluvních pokut či vydání bezdůvodného obohacení; v případě, že v době oznámení Budoucího prodávajícího o úmyslu zcizit Předmět předkupního práva bude součástí Pozemku Stávající budova nebo rozestavěná Budova, bude cena předmětu předkupního práva stanovena: **(a)** ve výši původní Kupní ceny podle Smlouvy o smlouvě budoucí, a to za předpokladu, že v době oznámení Budoucího prodávajícího o úmyslu zcizit Předmět předkupního práva byly splněny podmínky pro vydání Protokolu o dokončení; nebo **(b)** v případě, že v době oznámení Budoucího prodávajícího o úmyslu zcizit Předmět předkupního práva nebyly splněny podmínky pro vydání Protokolu o dokončení, ve výši takové části původní Kupní ceny podle Smlouvy o smlouvě budoucí, která odpovídá rozsahu provedených stavebních prací a rozsahu stavebních prací, které je třeba provést pro splnění podmínek pro vydání Protokolu o

dokončení, s tím, že tato výše bude určena znalcem určeným Budoucím kupujícím. Náklady vyhotovení znaleckého posudku nese Budoucí prodávající. Budoucí prodávající poskytne znalci potřebnou součinnost pro stanovení tržní ceny Předmětu předkupního práva, zejména pak umožní vstup do Předmětu předkupního práva a jeho prohlídku, průzkum polohy, stavu sítí apod. a předá znalci veškerou potřebnou dokumentaci vztahující se k Předmětu předkupního práva. Budoucí kupující bude vždy oprávněn proti ceně stanovené jedním z výše uvedených způsobů započítat své nároky na vrácení jakýchkoli záloh uhrazených Budoucím kupujícím podle Smlouvy o smlouvě budoucí či jakékoli jejich části v případě, že nedojde k uzavření Smlouvy o převodu nemovitých věcí nebo že z jakéhokoliv důvodu nedojde k převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem na HMP nebo dojde k odstoupení od Smlouvy o převodu nemovitých věcí nebo od Smlouvy o budoucí smlouvě a/nebo jakékoli další finanční nároky Budoucího kupujícího vzniklé na základě Smlouvy o smlouvě budoucí nebo v souvislosti s ní či Smlouvy o převodu nemovitých věcí nebo v souvislosti s ní, včetně práva na úhradu újmy, zaplacení smluvních pokut či vydání bezdůvodného obohacení.

- 4.6. Předkupní právo k Předmětu předkupního práva Strany dohodly jako věcné právo. Předkupní právo k Předmětu předkupního práva vznikne vkladem do katastru nemovitostí.
- 4.7. Pokud Budoucí kupující ve lhůtě stanovené v článku 4.4 výše Předkupní právo k Předmětu předkupního práva neuplatní, zůstává mu Předkupní právo k Předmětu předkupního práva zachováno i vůči právnímu nástupci Budoucího prodávajícího.
- 4.8. Předkupní právo se zřizuje bezúplatně.
- 4.9. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se stanoví, že Předkupní právo se zřizuje k celému Předmětu předkupního práva, včetně všech jeho součástí a příslušenství, a v případě, že Předkupní právo k některým jeho částem bude vykonáno či zanikne (umožňuje-li to povaha Předmětu předkupního práva), Předkupní právo k ostatním částem nadále trvá a Budoucí prodávající se povinný před tím, než učiní jakékoliv závazné právní jednání týkající se zcizení jakékoli části Předmětu předkupního práva, k níž Předkupní právo trvá, postupovat v souladu s touto Smlouvou opakovaně až do doby, kdy zanikne nebo bude vykonáno Předkupní právo k celému Předmětu předkupního práva a účel této Smlouvy tak bude naplněn.
- 4.10. Předkupní právo se zřizuje i na veškeré součásti i budoucí součásti Pozemku, a to včetně Budovy, která bude postupně budována dle Smlouvy o budoucí smlouvě.

5. ZÁPIS PŘEDKUPNÍHO PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 5.1. Budoucí prodávající je povinen podat návrh na vklad Předkupního práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu nejpozději do 3 pracovních dnů po podpisu této Smlouvy. Právo Budoucího kupujícího podat návrh na vklad Předkupního práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí tím není dotčeno.
- 5.2. Náklady související se zápisem vkladu Předkupního práva k Předmětu předkupního práva podle této Smlouvy nese Budoucí prodávající.

6. DALŠÍ ZÁVAZKY A PROHLÁŠENÍ STRAN

- 6.1. Budoucí prodávající prohlašuje a zaručuje Budoucímu kupujícímu, že:
 - a. je výlučným vlastníkem Předmětu předkupního práva;

- b. Předmětu předkupního práva není zatížen žádným zástavním právem, budoucím zástavním právem či podzástavním právem (kromě případného zástavního práva ve prospěch Budoucího kupujícího), právem stavby, budoucího výměnku, přidatným spoluvlastnictvím, správou svěřeneckého fondu, výhradou vlastnického práva, výhradou práva zpětné koupě, výhradou práva zpětného prodeje, zákazem zcizení nebo zatížení, výhradou práva lepšího kupce, ujednáním o koupi na zkoušku, věcným břemenem, vzdáním se práva na náhradu škody na pozemku, poznámkou o tom, že údaje v katastru nemovitostí jsou dotčeny právní změnou (tzv. plomba), existencí stavby na pozemku, jejímž vlastníkem není Budoucí prodávající, které by bránily uzavření této Smlouvy, předkupním právem, opcí, zajišťovacím převodem práva, podmíněným převodem práva, nájmem, pachtem, jiným právem třetích osob nebo jiným omezením vlastnického práva a práva užívat Předmět předkupního práva ve prospěch třetích osob, a neexistuje žádná smlouva, ať písemná nebo ústní, a neprobíhá žádné soudní či správní řízení za účelem zřízení kteréhokoliv z výše uvedených zatížení; a
- c. dle jeho znalosti neprobíhá a nehrozí žádný soudní spor, rozhodčí, správní nebo jiné řízení, nebyl vznesen ani nehrozí vznesení jakéhokoliv nároku uplatňujícího práva konkurující alespoň částečně právu vlastníka včetně restitučních nároků, nedorešených právních vztahů nebo šetření jakéhokoliv správního orgánu týkajících se Předmětu předkupního práva.

6.2. Budoucí prodávající se zavazuje, že:

- a. po dni podpisu této Smlouvy žádným způsobem nezadluží, nezatíží, nepronajme, nepropachtuje, neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží, ani jinak nebude usilovat o převod Předmětu předkupního práva (zcela či částečně) ani nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání ohledně Předmětu předkupního práva bez předchozího písemného souhlasu Budoucího kupujícího;
- b. neučiní žádné právní jednání ani jiný úkon, na základě kterých by bylo znemožněno nabytí vlastnictví Předmětu předkupního práva bez jakýchkoli omezení vlastnického práva a jeho užívání Budoucím kupujícím nebo na základě kterých by byl znemožněn nebo omezen účel této Smlouvy.

6.3. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že Předkupní právo se ohledně pozemků vztahuje na celé pozemky i v případě jejich rozdělení na menší parcely, sloučení do větších celků, přečíslování nebo zastavění částí pozemků stavbami, a ohledně staveb i v případě jakýchkoli přestaveb, přístaveb, nástaveb či jiných změn. Budoucí prodávající se zavazuje učinit všechny úkony potřebné pro zřízení, registraci a zachování Předkupního práva v souladu s předchozí větou.

7. ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ

7.1. Tato Smlouva a její výklad se řídí příslušnými právními předpisy České republiky.

7.2. Obě smluvní strany tímto na sebe přebírají nebezpečí změny okolností a výslovně vylučují použití § 1765 a § 1766 zákona č. 89/2013 Sb., občanský zákoník.

7.3. Jakýkoli spor, nejasnost nebo nárok z této Smlouvy, nebo s ní související, včetně, ale nikoli výlučně, otázek týkajících se vzniku této Smlouvy, její platnosti nebo trvání, který vznikl mezi Stranami a který jimi nebyl smírně vyřešen mimosoudně, bude s konečnou platností vyřešen příslušnými soudy České republiky.

8. ÚPLNÉ UJEDNÁNÍ, ODDĚLITELNOST

- 8.1.** Tato Smlouva představuje úplné ujednání mezi Stranami ohledně předmětu v ní popsaného a nahrazuje tak všechny případné předchozí smlouvy nebo dohody mezi Stranami.
- 8.2.** Pokud některé z ustanovení této Smlouvy bude shledáno neplatným nebo nevymahatelným, jsou ostatní ustanovení této Smlouvy touto neplatností nebo nevymahatelností nedotčena. Smluvní strany se tímto zavazují nahradit takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy platným a vymahatelným ustanovením svým obsahem a účelem odpovídajícím obsahu a účelu neplatného nebo nevymahatelného ustanovení.

9. OZNÁMENÍ

- 9.1.** Jakákoli oznámení a jiná korespondence vyžadovaná podle této Smlouvy budou doručeny v písemné formě a mohou být předány osobním doručením, zasláním uznávanou kurýrní službou, která umožňuje ověření doručení, nebo faxem na dohodnutou nebo poslední známou adresu adresáta, anebo případně mohou být doručeny do datové schránky. Každá Strana může kdykoli platně změnit svou doručovací adresu pro účely tohoto článku, pokud tuto změnu oznámí ostatním smluvním Stranám alespoň deset (10) Pracovních dní předem.

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1.** Tuto Smlouvu lze měnit, doplňovat a upravovat pouze ve formě písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 10.2.** Tato Smlouva byla vyhotovena ve třech (3) stejnopisech v českém jazyce a každá ze Stran obdrží jeden stejnopis a jeden (1) je pro účely řízení o vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí.
- 10.3.** Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla zveřejněna v registru smluv za podmínek zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, ve znění pozdějších předpisů, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv do 30 dnů ode dne podpisu Smlouvy. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním svých osobních údajů ve Smlouvě, která bude zveřejněna v registru smluv podle věty první. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 10.4.** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podepsání oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění Smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Předkupní právo vznikne jeho vkladem do katastru nemovitostí.

Budoucí prodávající:

Jméno: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

Datum: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

Budoucí kupující:

Jméno: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

Datum: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

PŘÍLOHA 7
POŽADOVANÝ STUPEŇ RATINGU

	Moody's	S&P	Fitch	Hodnocení	*EU	**CZ
1	Aaa	AAA	AAA	Nejvyšší kvalita - investice je bez rizika	AAA-A	A
2	Aa1	AA+	AA+	Velmi kvalitní - investice je bezpečná		
	Aa2	AA	AA			
	Aa3	AA-	AA-			
3	A1	A+	A+	Střední kvalita - vyšší - investice je bezpečná, ale náchylná k vlivům v jednotlivých oborech		
	A2	A	A			
	A3	A-	A-			
4	Baa1	BBB+	BBB+	Střední kvalita - nižší - investice je středně bezpečná	BBB	B+
	Baa2	BBB	BBB			
	Baa3	BBB-	BBB-			
5	Ba1	BB+	BB+	Spekulativní - investice je spekulativní	BB	B
	Ba2	BB	BB			
	Ba3	BB-	BB-			
6	B1	B+	B+	Vysoce spekulativní - investice je vysoce spekulativní s negativním výhledem	B	B-
	B2	B	B			
	B3	B-	B-			
7	Caa1	CCC+	CCC+	Značná rizika	CCC a nižší	C
	Caa2	CCC	CCC	Extrémně spekulativní		
8	Caa3	CCC-	CCC-	S velmi nízkou perspektivou		
	Ca	CC	CC			
9	C	C	C	Velmi vysoká pravděpodobnost úpadku		
		CI	D			
		D				

Ratingová pásma 1 až 4 označená kurzívou označují pásmo Požadovaného stupně ratingu.

** V úředním věstníku Evropské unie (2008/C 14/02) jsou uvedeny rozsahy ratingů a k nim příslušející marže (rizikové přírážky)*

*** Ratingové stupně používané v České republice*

PŘÍLOHA 8
VZOR SMLOUVY O PŘEVODU PRÁV

SMLOUVA O PŘEVODU PRÁV

mezi

Městskou částí Praha 5

jako Nabyvatelem

a

[DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]

jako Převodcem

a

[bude doplněno před podpisem této smlouvy]

jako Zhotovitelem

NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU SPOLU NÁSLEDUJÍCÍ SMLUVNÍ STRANY:

(1) **Městská část Praha 5**

sídlem se sídlem Praha 5, Nám. 14. října 1381/4, IČO: 00063631, zastoupený panem [BUDE DOPLNĚNO PŘED PODPISEM SMLOUVY]

(dále jen „Nabyvatel“)

a

(2) **[DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]**

společnost založená a existující podle právního řádu [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], se sídlem na adrese [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], IČO: [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], oddíl [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], vložka [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], zastoupená [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]

(dále jen „Převodce“)

a

(3) *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

společnost založená a existující podle právního řádu [bude doplněno před podpisem této smlouvy], se sídlem na adrese [bude doplněno před podpisem této smlouvy], IČO: [bude doplněno před podpisem této smlouvy], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [bude doplněno před podpisem této smlouvy], oddíl [bude doplněno před podpisem této smlouvy], vložka [bude doplněno před podpisem této smlouvy], zastoupená [bude doplněno před podpisem této smlouvy]

bankovní spojení [bude doplněno před podpisem této smlouvy]

(dále jen „Zhotovitel“)

(Převodce, Nabyvatel a Zhotovitel společně dále též jako „Smluvní strany“ nebo „Strany“ a samostatně jako „Smluvní strana“ nebo „Strana“)

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- (A) Nabyvatel uzavřel s Převodcem Smlouvu o smlouvě budoucí o převodu nemovitých věcí („Smlouva o budoucí smlouvě“), a to za účelem nabytí vlastnického práva k [pozemku/pozemkům] parc. č. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE] a parc. č. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], vše vedeno v katastru nemovitostí, v katastrálním území [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], obec Hlavní město Praha, zapsaných na LV č. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha („Pozemek“), [na němž bude Zástavcem vybudována budova, která bude sloužit jako bytový dům s nájemními byty nebo ubytovacími jednotkami pro potřeby seniorům a hendikepovaným občanům („Budova“)] (NEBO ALTERNATIVNĚ:¹² [na němž se nachází budova č.p. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], na které se Zástavce zavázal provést stavební práce tak, aby po jejich dokončení, včetně zařízení a dalšího vybavení v souladu s touto Smlouvou tato budova sloužila jako bytový dům s nájemními byty nebo ubytovacími jednotkami pro potřeby seniorům a hendikepovaným občanům („Budova“)](Pozemek a Budova společně dále též jako „Nemovité věci“);

¹² Dodavatel v nabídce zvolí jednu z alternativ podle toho, zda se jedná o výstavbu novostavby Budovy na Pozemku (první varianta) nebo rekonstrukci Stávající budovy (druhá varianta).

(B) Budova je pro Převodce zhotovována Zhotovitelem;

(C) Ve smlouvě o budoucí smlouvě se Převodce v článku 17.2 prodávající zavázal uzavřít smlouvu o převodu práv a povinností ze smlouvy o dílo, kterou uzavřel se Zhotovitelem;

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY TAKTO:

1. VÝKLAD SMLOUVY

1.1. Definované pojmy

Pokud z kontextu jednoznačně nevyplývá jinak, mají pojmy uvedené v této Smlouvě s velkým počátečním písmenem význam uvedený ve Smlouvě o smlouvě budoucí.

1.2. Výklad Smlouvy

Pro výklad této Smlouvy platí následující interpretační pravidla, ledaže z kontextu výslovně vyplývá jinak:

1.2.1. výrazy použité v jednotném čísle zahrnují množné číslo a naopak;

1.2.2. odkaz na tuto Smlouvu v sobě zahrnuje i odkaz na její případné změny a doplnění, pokud byly učiněny způsobem, který je v souladu s touto Smlouvou;

1.2.3. odkaz na jakýkoliv dokument je odkazem na dokument v podobě, jakou má v příslušné době, včetně provedených změn a doplňků, kromě případů, ve kterých jsou změny či doplňky příslušného dokumentu podmíněny souhlasem některé/-ých Stran této Smlouvy, a takový souhlas nebyl udělen; a

1.2.4. nadpisy v této Smlouvě slouží pouze k usnadnění orientace a nemají vliv na výklad ustanovení této Smlouvy.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1. Předmětem a účelem této Smlouvy je dohoda Stran o převodu stanovených práv a povinností Převodce jakožto objednatele ze Smlouvy o dílo ve smyslu článku 3.1 této Smlouvy z Převodce na Nabyvatele.

3. SMLOUVA O DÍLO

3.1. Zhotovitel se pro Převodce zavázal zhotovit Budovu v souladu s požadavky stanovenými Smlouvou o budoucí smlouvě, a to na základě Smlouvy se zhotovitelem uzavřené dne [bude doplněno před podpisem této smlouvy] („**Smlouva o dílo**“), která je v souladu s článkem 17.2 Smlouvy o budoucí smlouvě.

4. PŘEVOD PRÁV A POVINNOSTÍ

4.1. Převodce tímto na Nabyvatele převádí a Nabyvatel tímto od Převodce přijímá následující práva Převodce jakožto objednatele ze Smlouvy o dílo:

- a. práva Převodce vůči Zhotoviteli z titulu odpovědnosti za vady Budovy, především ta, která svým obsahem odpovídají závazkům Převodce vůči Nabyvateli dle článku 11 Smlouvy o budoucí smlouvě;

- b. práva Převodce vyplývající z prohlášení Zhotovitele, že před uzavřením Smlouvy o dílo přezkoumal Projektovou dokumentaci a Smlouvu o budoucí smlouvě, že stavba Budovy včetně Infrastruktury je podle Projektové dokumentace a požadavků Smlouvy o budoucí smlouvě proveditelná;
- c. práva Převodce vyplývající z ustanovení stanovující odpovědnost Zhotovitele za vady Projektové dokumentace.

- 4.2. Nabyvatel přejímá povinnosti Převodce vážící se k právům postoupeným na něj podle článku 4.1 této Smlouvy nebo k jejich uplatnění.
- 4.3. Zhotovitel s převodem práv a povinností dle předchozích článků 4.1 a 4.2 této Smlouvy z Převodce na Nabyvatele výslovně souhlasí a bere na vědomí, že záruční vady Budovy bude Nabyvatel uplatňovat přímo vůči Zhotoviteli.
- 4.4. Převod práv a povinností ze Smlouvy o dílo podle této Smlouvy je bezúplatný.

5. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. Smluvní strany tímto potvrzují, že na Nabyvatele nepřecházejí žádné závazky vůči Zhotoviteli kromě těch, uvedených v článku 4.2 této Smlouvy. Strany výslovně uvádějí, že na Nabyvatele nejsou Převodcem převáděny žádné finanční závazky vůči Zhotoviteli a Zhotovitel není proto oprávněn domáhat se vůči Nabyvateli jakéhokoliv finančního plnění.
- 5.2. Podpisem této Smlouvy Zhotovitel prohlašuje, že Budova byla provedena v souladu se Smlouvou o smlouvě budoucí.

6. ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ

- 6.1. Tato Smlouva se řídí právem České republiky a podle práva České republiky bude i vykládána.
- 6.2. Obě smluvní strany tímto na sebe přebírají nebezpečí změny okolností a výslovně vylučují použití § 1765 a § 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 6.3. Jakýkoli spor, nejasnost nebo nárok z této Smlouvy, nebo s ní související, včetně, ale nikoli výlučně, otázek týkajících se vzniku této Smlouvy, její platnosti nebo trvání, který vznikl mezi Stranami a který jimi nebyl smírně vyřešen mimosoudně, bude s konečnou platností vyřešen příslušnými soudy České republiky.

7. ÚPLNÉ UJEDNÁNÍ, ODDĚLITELNOST

- 7.1. Tato Smlouva představuje úplné ujednání mezi Stranami ohledně předmětu v ní popsaného a nahrazuje tak všechny případné předchozí smlouvy nebo dohody mezi Stranami.
- 7.2. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy bude shledáno neplatným nebo nevymahatelným, jsou ostatní ustanovení této Smlouvy touto neplatností nebo nevymahatelností nedotčena. Smluvní strany se tímto zavazují nahradit takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy platným a vymahatelným ustanovením svým obsahem a účelem odpovídajícím obsahu a účelu neplatného nebo nevymahatelného ustanovení.

8. OZNÁMENÍ

- 8.1. Jakákoli oznámení a jiná korespondence vyžadovaná podle této Smlouvy budou předloženy v písemné formě a mohou být předány osobním doručením, zasláním

uznávanou kurýrní službou, která umožňuje ověření doručení, nebo faxem na dohodnutou nebo poslední známou adresu adresáta, anebo mohou být případně doručeny do datové schránky. Oznámení učiněné výše uvedeným způsobem bude považováno za předané okamžikem doručení (v případě osobního doručení), okamžikem obdržení ověření doručení (v případě doručení kurýrní službou) nebo okamžikem obdržení potvrzení doručení faxové zprávy (v případě zaslání faxem). Každá Strana může kdykoli platně změnit svou doručovací adresu pro účely tohoto článku, pokud tuto změnu oznámí ostatním smluvním Stranám alespoň deset (10) Pracovních dní předem.

9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 9.1.** Tuto Smlouvu lze měnit, doplňovat a upravovat pouze ve formě písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 9.2.** Tato Smlouva byla vyhotovena ve třech (3) stejnopisech v českém jazyce a každá ze Stran obdrží jeden stejnopis.
- 9.3.** Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla zveřejněna v registru smluv za podmínek zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, ve znění pozdějších předpisů, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv do 30 dnů ode dne podpisu Smlouvy. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním svých osobních údajů ve Smlouvě, která bude zveřejněna v registru smluv podle věty první. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 9.4.** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podepsání oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění Smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

Převodce:

Jméno: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

Datum: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

Nabyvatel:

Jméno: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

Datum: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

Zhotovitel:

Jméno: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

Datum: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

PŘÍLOHA 9
VZOR SMLOUVY O KONTROLNÍ ČINNOSTI A SMÍRČÍCH SLUŽBÁCH

SMLOUVA O KONTROLNÍ ČINNOSTI A SMÍRČÍCH SLUŽBÁCH

mezi

Městskou částí Praha 5

jako budoucím kupujícím

a

[DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]

jako budoucím prodávajícím

a

[bude doplněno před podpisem této smlouvy]

jako nezávislým odborníkem

NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU SPOLU NÁSLEDUJÍCÍ SMLUVNÍ STRANY:

(1) **Městská část Praha 5**

sídlem se sídlem Praha 5, Nám. 14. října 1381/4, IČO: 00063631, zastoupený panem [BUDE DOPLNĚNO PŘED PODPÍSEM SMLOUVY]

(dále jen „Budoucí kupující“)

a

(2) [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]

společnost založená a existující podle právního řádu [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], se sídlem na adrese [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], IČO: [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], oddíl [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], vložka [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], zastoupená [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE]

(dále jen „Budoucí prodávající“)

a

(3) [bude doplněno před podpisem této smlouvy]

společnost založená a existující podle právního řádu [bude doplněno před podpisem této smlouvy], se sídlem na adrese [bude doplněno před podpisem této smlouvy], IČO: [bude doplněno před podpisem této smlouvy], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [bude doplněno před podpisem této smlouvy], oddíl [bude doplněno před podpisem této smlouvy], vložka [bude doplněno před podpisem této smlouvy], zastoupená [bude doplněno před podpisem této smlouvy]

bankovní spojení [bude doplněno před podpisem této smlouvy]

(dále jen „Nezávislý odborník“)

(Budoucí kupující, Budoucí kupující a Nezávislý odborník společně dále též jako „Smluvní strany“ a samostatně jako „Smluvní strana“)

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- (A) Budoucí kupující uzavřel s Budoucím kupujícím Smlouvu o smlouvě budoucí o převodu nemovitých věcí („Smlouva o budoucí smlouvě“), za účelem nabytí vlastnického práva k [pozemku/pozemkům] parc. č. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE] a parc. č. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], vše vedeno v katastru nemovitostí, v katastrálním území [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], obec Hlavní město Praha, zapsaných na LV č. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha („Pozemek“), [na němž bude Zástavcem vybudována budova, která bude sloužit jako bytový dům s nájemními byty nebo ubytovacími jednotkami pro potřeby seniorů a hendikepovaným občanům („Budova“)] (NEBO ALTERNATIVNĚ:)¹³ [na němž se nachází budova č.p. [DOPLNÍ DODAVATEL V NABÍDCE], která je součástí Pozemku a na které se Zástavce zavázal provést stavební práce tak, aby po jejich dokončení, včetně zařízení a dalšího vybavení v souladu s touto Smlouvou tato budova sloužila jako bytový dům s

¹³ Dodavatel v nabídce zvolí jednu z alternativ podle toho, zda se jedná o výstavbu novostavby Budovy na Pozemku (první varianta) nebo rekonstrukci Stávající budovy (druhá varianta).

nájemními byty nebo ubytovacími jednotkami pro potřeby seniorům a hendikepovaným občanům („Budova”)](Pozemek a Budova společně dále též jako „**Nemovitě věci**”);

- (B) Budoucí kupující a Budoucí prodávající zamýšlejí v návaznosti na článek 6 Smlouvy o budoucí smlouvě upravit některá práva a povinnosti související s výstavbou Budovy v rozsahu stanoveném touto smlouvou o kontrolní činnosti a smírčích službách (dále jen „**Smlouva**”), zejména zajistit nezávislý, odborný a efektivní technický dozor výstavby Budovy (dále jen „**Stavba**”), který bude v maximální míře a nezaopatřetě respektovat oprávněné potřeby Budoucího kupujícího i Budoucího prodávajícího;
- (C) Nezávislý odborník má dostatečnou kvalifikaci a potřebná povolení pro výkon kontrolních činností a smírčích služeb podle této Smlouvy, je nezávislý na Budoucím kupujícím a Budoucím prodávajícím a má zájem vykonávat pro Budoucího kupujícího a Budoucího prodávajícího kontrolní činnosti a smírčí služby;

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY TAKTO:

1. VÝKLAD SMLOUVY

1.1. Definované pojmy

Pokud z kontextu jednoznačně nevyplývá jinak, mají pojmy uvedené v této Smlouvě s velkým počátečním písmenem význam uvedený ve Smlouvě o smlouvě budoucí.

1.2. Výklad Smlouvy

Pro výklad této Smlouvy platí následující interpretační pravidla, ledaže z kontextu výslovně vyplývá jinak:

- 1.2.1.** výrazy použité v jednotném čísle zahrnují množné číslo a naopak;
- 1.2.2.** odkaz na tuto Smlouvu v sobě zahrnuje i odkaz na její případné změny a doplnění, pokud byly učiněny způsobem, který je v souladu s touto Smlouvou;
- 1.2.3.** odkaz na jakýkoliv dokument je odkazem na dokument v podobě, jakou má v příslušné době, včetně provedených změn a doplňků, kromě případů, ve kterých jsou změny či doplňky příslušného dokumentu podmíněny souhlasem některé/-ých Stran této Smlouvy, a takový souhlas nebyl udělen; a
- 1.2.4.** nadpisy v této Smlouvě slouží pouze k usnadnění orientace a nemají vliv na výklad ustanovení této Smlouvy.

1.3. Rozpory mezi jednotlivými dokumenty

Pokud existuje rozpor mezi společnými písemnými pokyny Budoucího kupujícího a Budoucího prodávajícího a Smlouvou o budoucí smlouvě, budou mít přednost společné pokyny Budoucího kupujícího a Budoucího prodávajícího.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1. Nezávislý odborník se zavazuje vykonávat kontrolní činnosti a smírčí služby v souladu s podmínkami této Smlouvy (dále jen „Kontrolní a smírčí služby”) ode dne zahájení stavební činnosti v rámci výstavby Budovy na místě výstavby (dále jen „Staveniště”). Budoucí prodávající se zavazuje zaplatit za provádění Kontrolních a smírčích služeb úplatu podle článku 3 této Smlouvy.

2.2. Nezávislý odborník bude vykonávat Kontrolní a smírčí služby dle článku 2.1 tak, že bude kontrolovat, zda dochází k plnění povinností podle Smlouvy o budoucí smlouvě při realizaci Stavby ze strany Budoucího prodávajícího, zejména tím, že:

- 2.2.1.** pokud Budoucí kupující bude mít za to, že Kontrolovaná Projektová dokumentace není v souladu s Požadavky Budoucího kupujícího a/nebo Návrhem Budoucího prodávajícího dle článku 2.2 Smlouvy o budoucí smlouvě a Budoucí prodávající s tímto názorem nesouhlasí a strany se neshodnou ani v dodatečné lhůtě dle článku 2.2 Smlouvy o budoucí smlouvě, Nezávislý odborník do deseti (10) pracovních dnů po doručení výzvy kterékoliv ze Smluvních stran, posoudí soulad či nesoulad Kontrolované projektové dokumentace s Požadavky Budoucího kupujícího a Návrh Budoucího prodávajícího, přičemž v případě rozporů mezi Požadavky Budoucího kupujícího a Návrhem Budoucího prodávajícího mají přednost Budoucího kupujícího (tím není dotčen článek 2.7 Smlouvy o budoucí smlouvě) a buď:
- (i) vydá stanovisko, ve kterém uvede, že Budoucím prodávajícím předložená Kontrolovaná projektová dokumentace je v souladu s Požadavky Budoucího kupujícího a Návrhem Budoucího prodávajícího; nebo
 - (ii) vydá stanovisko, ve kterém uvede, že Budoucím prodávajícím předložená Kontrolovaná projektová dokumentace není v souladu s Požadavky Budoucího kupujícího a Návrhem Budoucího prodávajícího a specifikuje konkrétní důvody svého zjištění;
- 2.2.2.** se v četnosti dle svého uvážení, nejméně však jednou za každý kalendářní měsíc, dostaví na Staveniště, vykoná prohlídku Stavby, Staveniště a všech dosud provedených stavebních prací a na zjištěné vady, nedostatky a opominutí na Stavbě písemně upozorní Budoucího kupujícího a Budoucího prodávajícího a navrhne písemně bez zbytečného odkladu Budoucímu kupujícímu a Budoucímu prodávajícímu způsob jejich odstranění či nápravy;
- 2.2.3.** k poslednímu dni každého kalendářního měsíce poskytne Budoucímu prodávajícímu a Budoucímu kupujícímu pravidelnou zprávu obsahující (i) výčet vad, drobných závad a jiných nedostatků nebo opominutí zjištěných při provádění prohlídky Staveniště a Stavby; a (ii) návrh na jejich odstranění;
- 2.2.4.** se účastní všech kontrolních dnů a má právo provést inspekci Stavby za stejných podmínek jako Budoucí kupující podle článku 4.1 a 4.2 Smlouvy o budoucí smlouvě, přičemž Budoucí prodávající má povinnost Nezávislého odborníka o konáních kontrolních dnů informovat za stejných podmínek jako Budoucího prodávajícího;
- 2.2.5.** vystaví potvrzení o provedení zemních a přípravných prací, dokončení základů a veškerých dalších prací nezbytných k uvedení stavby Budovy do stavu způsobilého pro zápis rozestavěné stavby Budovy do katastru nemovitostí (podle pravidel platných k okamžiku uzavření Smlouvy o budoucí smlouvě) dle čl. 8.3.2 Smlouvy o budoucí smlouvě;
- 2.2.6.** se účastní předpřejímkového řízení ve smyslu článku 10.2 Smlouvy o budoucí smlouvě;
- 2.2.7.** pokud Budoucí kupující odmítne vydat Protokol o dokončení dle čl. 10.5 (b) Smlouvy o budoucí smlouvě a Budoucí prodávající s tímto postupem a důvody pro nevydání Protokolu o dokončení nesouhlasí, Nezávislý odborník do čtrnácti (14) dnů po doručení výzvy kterékoliv ze Smluvních stran buď:
- (i) vydá Protokol o dokončení, ve kterém potvrdí, že Stavba byla dokončena v souladu se Smlouvou o budoucí smlouvě, pokud Stavba

byla dokončena plně v souladu se Smlouvou o budoucí smlouvě a relevantními právními předpisy a nemá vady; nebo

- (ii) vydá potvrzení, že Protokol o dokončení nemůže být vydán, a v tomto potvrzení specifikuje příčiny, které musí být odstraněny proto, aby Protokol o dokončení mohl být vydán; v takovém případě se v potvrzení uvede též předpokládaný termín pro nové posouzení odstranění příčin.

3. ÚPLATA A NÁKLADY

- 3.1. Za provádění Kontrolních činností a smírčích služeb podle článku 2 této Smlouvy sjednávají Strany úplatu v celkové výši [●] Kč (dále jen "**Úplata**"), kterou je povinen hradit Budoucí prodávající. Úplata bude hrazena Nezávislému odborníkovi na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Nezávislým odborníkem Budoucím prodávajícím následovně:

- 3.1.1. [●% Úplaty po doručení první zprávy dle článku 2.2.3 této Smlouvy];
- 3.1.2. [●% Úplaty poměrně v měsíčních splátkách uvedených v Harmonogramu ve Smlouvě o budoucí smlouvě vždy po doručení pravidelné zprávy dle článku 2.2.3 této Smlouvy];
- 3.1.3. [●% po vydání Protokolu o dokončení¹⁴].

- 3.2. Úplata zahrnuje veškeré náklady a výlohy, které Nezávislému odborníkovi vzniknou při výkonu Kontrolních činností a smírčích služeb v kalendářním měsíci, za který se Úplata platí, pokud se Strany písemně nedohodnou jinak.

- 3.3. Úplata bude placena bezhotovostním bankovním převodem na bankovní účet Nezávislého odborníka, jehož číslo je uvedeno v záhlaví této Smlouvy.

4. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 4.1. Práva a povinnosti Nezávislého odborníka

Při vykonávání Kontrolních a smírčích služeb podle této Smlouvy je Nezávislý odborník povinen zejména:

- 4.1.1. postupovat s odbornou péčí a podle zavedené odborné praxe;
- 4.1.2. má právo nahlížet a zapisovat do stavebního deníku;
- 4.1.3. jednat nezávisle a nestranně na výlučných zájmech pouze jedné ze Stran a dbát společných zájmů Budoucího kupujícího a Budoucího prodávajícího obsažených ve Smlouvě o budoucí smlouvě a jejích přílohách tak, aby bylo dosaženo účelu Smlouvy o budoucí smlouvě, při zachování maximální věcné a nákladové efektivnosti;
- 4.1.4. řídit se společnými písemnými pokyny Budoucího kupujícího a Budoucího prodávajícího (dále jen „**Pokyny**“) pokud tyto Pokyny nenarušují jeho nezávislost a nestrannost a společné zájmy Budoucího kupujícího a Budoucího prodávajícího obsažené ve Smlouvě o budoucí smlouvě a jsou podepsány společně Budoucím kupujícím a Budoucím prodávajícím;
- 4.1.5. znát zevrubně Smlouvu o budoucí smlouvě, její přílohy a jiné dokumenty vztahující se k provedení Stavby, včetně jejich případných změn a dodatků;
- 4.1.6. v průběhu provádění Stavby mít aktuální a úplné informace o Stavěništi, Stavbě a všech skutečnostech důležitých pro posouzení řádného a včasného

¹⁴ Výše úplaty a její splatnost bude určena na základě jednání s Nezávislým odborníkem

dokončení Stavby, zejména, avšak nikoliv výlučně, o dodavatelích, subdodavatelích, službách, materiálech a konstrukcích užívaných ke zhotovení Stavby;

- 4.1.7. řídit se platnými zákony a jinými právními předpisy České republiky a závaznými technickými normami;
- 4.1.8. nechat se pojistit pro případný vznik profesní odpovědnosti k náhradě újmy způsobené porušením povinností plynoucích z této Smlouvy u pojišťovny působící na území České republiky, a to alespoň na částku 10.000.000 Kč a toto pojištění udržovat po dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy;
- 4.1.9. vykonávat činnosti podle této Smlouvy osobně nebo prostřednictvím svých zaměstnanců či jiných pověřených osob (dále jen „Pracovníci“);
- 4.1.10. s výjimkou ustanovení článku 4.1.11 této Smlouvy na písemnou výzvu podepsanou společně Budoucím kupujícím a Budoucím prodávajícím neprodleně provést jiné činnosti, které jsou svou povahou Kontrolní a smířčí služby nebo jsou s Kontrolními a smířčími službami spojené a nejsou uvedeny v článku 2.2 této Smlouvy (dále jen „**Dodatečná kontrolní činnost a smířčí služby**“);
- 4.1.11. přesahuje-li Dodatečná kontrolní činnost a smířčí služby svým rozsahem výši Úplaty, provést takovou Dodatečnou kontrolní činnost a smířčí služby neprodleně poté, co Budoucí kupující a Budoucí prodávající společně písemně odsouhlasili odhad úplaty a nákladů spojených s provedením Dodatečných kontrolních činností a smířčích služeb předložených Nezávislým odborníkem, přičemž odhad úplaty Nezávislého odborníka bude vycházet z hodinové sazby ve výši [●]¹⁵ Kč;
- 4.1.12. jednat tak, aby nedošlo k provádění Stavby v rozporu se společnými zájmy Budoucího kupujícího a Budoucího prodávajícího a Smlouvou o budoucí smlouvě a jejími přílohami;
- 4.1.13. nevykonávat činnosti stavebního dozoru.

4.2. Práva a povinnost Budoucího kupujícího a Budoucího prodávajícího:

Při vykonávání Kontrolních činností a smířčích služeb Nezávislým odborníkem jsou Budoucí kupující a Budoucí prodávající povinni zejména:

- 4.2.1. poskytnout veškerou součinnost Nezávislému odborníkovi při plnění povinností podle této Smlouvy;
- 4.2.2. neudílet Nezávislému odborníkovi pokyny, které by byly v rozporu s právními předpisy, Smlouvou o budoucí smlouvě nebo výhradně v zájmu pouze jedné ze Stran;
- 4.2.3. poskytnout Nezávislému odborníkovi kopii Smlouvy o budoucí smlouvě, její přílohy a kopie jiných dokumentů vztahujících se k provedení Stavby při uzavření této Smlouvy, popř. jejich pozdějších změn a dodatků;
- 4.2.4. bez zbytečného odkladu poskytnout Nezávislému odborníkovi na jeho písemný dotaz veškeré informace relevantní pro nezávislé posouzení řádného a včasného provádění a dokončení Stavby;
- 4.2.5. umožnit na požádání Nezávislému odborníkovi nebo jeho Pracovníkům,

¹⁵ Bude stanovena podle výsledků jednání s Nezávislým odborníkem.

jejichž prostřednictvím jsou plněny Kontrolní činnosti a smírčí služby, kdykoliv neomezený přístup na Staveniště a ke všem částem Stavby, a to nejen v kontrolní dny podle článku 2.2.2 této Smlouvy.

4.3. Práva a povinnosti Budoucího prodávajícího

Při vykonávání Kontrolních činností a smírčích služeb Nezávislým odborníkem je Budoucí prodávající povinen zejména:

- 4.3.1.** vyrozumět Nezávislého odborníka nejméně pět (5) pracovních dní předem o konání kontrolního dne podle článku 2.2.2 této Smlouvy a o detailním čase konání prací včetně zakrytí prací;
- 4.3.2.** vyrozumět Nezávislého odborníka nejméně pět (5) pracovních dní předem o konání předpřejímacího řízení ve smyslu článku 10.2 Smlouvy o budoucí smlouvě a umožnit Nezávislému odborníkovi nebo jeho Pracovníkům účastnit se takového předpřejímacího řízení;
- 4.3.3.** bez zbytečného odkladu poskytnout Nezávislému odborníkovi veškeré informace týkající se:
 - (i) zamýšlených změn Stavby, změny Smlouvy o budoucí smlouvě, jejích příloh nebo jiných dokumentů spojených s prováděním Stavby; a
 - (ii) případných změn v provádění Stavby.

5. POVINNOST MLČENLIVOSTI

- 5.1.** Strany souhlasí s tím, že veškeré informace, které se jedna od druhé dozví v průběhu účinnosti této Smlouvy, a které souvisí s jejím předmětem nebo plněním, a dále veškeré informace, které se Strany dozví v souvislosti s touto Smlouvou a které se týkají této Smlouvy, budou považovány za důvěrné a za obchodní tajemství Stran.
- 5.2.** Strany se zavazují chránit, nevyzradit a zamezit všemi přiměřenými způsoby vyjádření důvěrných informací a obchodního tajemství dle článku 5.1 této Smlouvy výše, a to po dobu účinnosti této Smlouvy a bez časového omezení i po jejím ukončení.

6. DOBA PLATNOSTI SMLOUVY

- 6.1.** Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou. Její platnost a účinnost končí dnem, kdy Nezávislý odborník předá Budoucímu prodávajícímu a Budoucímu kupujícímu Protokol o dokončení, bude-li ho třeba, jinak po vydání Předávacího protokolu ve smyslu článku 10.5.(a) Smlouvy o budoucí smlouvě.
- 6.2.** Budoucí kupující a Budoucí prodávající jsou společně oprávněni tuto Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí adresovanou druhé Straně s výpovědní lhůtou 2 kalendářní měsíce, a to i bez udání důvodu. Platnost výpovědi učiněné společně Budoucím kupujícím a Budoucím prodávajícím vyžaduje podpisy Budoucího kupujícího a Budoucího prodávajícího na jedné listině nazvané jako „výpověď“. Výpovědní lhůta začne běžet prvního dne měsíce následujícího po odeslání písemné výpovědi druhé Straně. Nezávislý odborník je povinen odeslat písemnou výpověď ve stejný den Budoucímu kupujícímu a Budoucímu prodávajícímu.
- 6.3.** Budoucí kupující a Budoucí prodávající jsou oprávněni od této Smlouvy odstoupit, a to vždy pouze společně, jestliže:
 - 6.3.1.** Nezávislý odborník nebo Zaměstnanec hrubě poruší povinnosti podle této Smlouvy nebo povinnosti uložené právním řádem, kterými je povinen se řídit při výkonu činností dle této Smlouvy;

- 6.3.2.** Nezávislý odborník nebo Zaměstnanec nemá kvalifikační předpoklady nebo potřebná povolení k výkonu činností podle této Smlouvy; nebo
- 6.3.3.** Nezávislý odborník nebo Zaměstnanec i přes společné písemné upozornění Budoucího prodávajícího a Budoucího kupujícího opakovaně porušuje povinnosti uložené touto Smlouvou nebo právním řádem pro výkon činností podle této Smlouvy a nezjednal nápravu bez zbytečného odkladu.
- 6.4.** Písemné odstoupení od této Smlouvy podle článku 6.3 vyžaduje ke své platnosti podpisy Budoucího prodávajícího a Budoucího kupujícího na stejné listině.
- 6.5.** Odstoupením od této Smlouvy podle článku 6.3 zanikají práva a povinnosti podle této Smlouvy okamžikem doručení odstoupení Nezávislému odborníkovi;
- 6.6.** Dojde-li k výpovědi podle článku 6.2 nebo k odstoupení podle článku 6.3 je Nezávislý odborník povinen učinit vše co nesnese odkladu, aby Budoucí kupující nebo Budoucí prodávající neutrpěli újmu na svých právech. Dále je Nezávislý odborník povinen neprodleně odevzdat společně Budoucímu kupujícímu a Budoucímu prodávajícímu veškeré materiály, zprávy a jiné dokumenty vztahující se k činnostem podle této Smlouvy. Budoucí kupující nebo Budoucí prodávající jsou povinni společně poskytnout Nezávislému odborníkovi součinnost potřebnou k převzetí materiálů, zpráv a jiných dokumentů podle předchozí věty;
- 6.7.** Zánikem této Smlouvy nedochází k zániku práva na:
- 6.7.1.** náhradu újmy vzniklého porušením povinností plynoucích z této Smlouvy; ani
- 6.7.2.** k zániku práva na zaplacení smluvní pokuty podle článku 7;
- 7. PORUŠENÍ SMLUVNÍCH POVINNOSTÍ**
- 7.1.** Poruší-li Nezávislý odborník nebo Zaměstnanec smluvní povinnosti uvedené v člancích 2, 4 nebo 5 této Smlouvy, je Nezávislý odborník povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu a Budoucímu kupujícímu za každé jednotlivé, a to i opakované, porušení:
- 7.1.1.** [povinnosti vydat stanovisko o posouzení souladu Kontrolované Projektové dokumentace s Požadavky Budoucího kupujícího a Návrhem Budoucího prodávajícího ve lhůtě uvedené v článku 2.2.1 smluvní pokutu ve výši [●] Kč za každý den prodlení;
- 7.1.2.** povinnosti vyhotovit a předat Budoucímu kupujícímu a Budoucímu prodávajícímu pravidelnou měsíční zprávu ve lhůtě dle článku 2.2.3 smluvní pokutu ve výši [●] Kč za každý den prodlení;
- 7.1.3.** povinnosti účastnit se předpřejímkového řízení dle článku 2.2.6 smluvní pokutu ve výši [●] Kč;
- 7.1.4.** povinnosti vydat Protokol o dokončení dle článku 2.2.7(i) nebo vydat potvrzení, že Předávací protokol nemůže být vydán dle článku 2.2.7(ii) ve lhůtě uvedené v článku 2.2.7 smluvní pokutu ve výši [●] Kč za každý den prodlení¹⁶].
- 7.2.** Smluvní pokuta je splatná třetí (3) Pracovní den po doručení výzvy a zaplacená bude tak, že každému, Budoucímu prodávajícímu a Budoucímu kupujícímu bude zaplacená jedna polovina (1/2) smluvní pokuty na jeho bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy. Nezávislý odborník odpovídá Budoucímu kupujícímu a Budoucímu prodávajícímu za újmu způsobenou výkonem kontrolní a smířčí činnosti podle této Smlouvy. Platba

¹⁶ Výše smluvních pokut bude stanovena podle výsledků jednání s Nezávislým odborníkem.

smluvní pokuty podle článku 7.1 žádným způsobem neovlivní právo Budoucího kupujícího nebo Budoucího prodávajícího na náhradu újmy, která mu vznikne v důsledku porušení právní povinnosti Nezávislým odborníkem nebo Zaměstnancem, za kterou je Nezávislý odborník povinen zaplatit smluvní pokutu.

8. ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ

- 8.1.** Tato Smlouva se řídí právem České republiky a podle práva České republiky bude i vykládána.
- 8.2.** Obě smluvní strany tímto na sebe přebírají nebezpečí změny okolností a výslovně vylučují použití § 1765 a § 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 8.3.** Jakýkoli spor, nejasnost nebo nárok z této Smlouvy, nebo s ní související, včetně, ale nikoli výlučně, otázek týkajících se vzniku této Smlouvy, její platnosti nebo trvání, který vznikl mezi Stranami a který jimi nebyl smírně vyřešen mimosoudně, bude s konečnou platností vyřešen příslušnými soudy ČR.

9. ÚPLNÉ UJEDNÁNÍ, ODDĚLITELNOST

- 9.1.** Tato Smlouva představuje úplné ujednání mezi Stranami ohledně předmětu v ní popsaného a nahrazuje tak všechny případné předchozí smlouvy nebo dohody mezi Stranami.
- 9.2.** Pokud některé z ustanovení této Smlouvy bude shledáno neplatným nebo nevymahatelným, jsou ostatní ustanovení této Smlouvy touto neplatností nebo nevymahatelností nedotčena. Smluvní strany se tímto zavazují nahradit takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy platným a vymahatelným ustanovením svým obsahem a účelem odpovídajícím obsahu a účelu neplatného nebo nevymahatelného ustanovení.

10. OZNÁMENÍ

- 10.1.** Jakákoli oznámení a jiná korespondence vyžadovaná podle této Smlouvy budou předloženy v písemné formě a mohou být předány osobním doručením, zasláním uznávanou kurýrní službou, která umožňuje ověření doručení, nebo faxem na dohodnutou nebo poslední známou adresu adresáta anebo mohou být doručena do datové schránky. Oznámení učiněné výše uvedeným způsobem bude považováno za předané okamžikem doručení (v případě osobního doručení), okamžikem obdržení ověření doručení (v případě doručení kurýrní službou) nebo okamžikem obdržení potvrzení doručení faxové zprávy (v případě zaslání faxem). Každá Strana může kdykoli platně změnit svou doručovací adresu pro účely tohoto článku, pokud tuto změnu oznámí ostatním smluvním Stranám alespoň deset (10) Pracovních dní předem.

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1.** Tuto Smlouvu lze měnit, doplňovat a upravovat pouze ve formě písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 11.2.** Podpisem této Smlouvy Nezávislý odborník rovněž stvrzuje, že převzal kopii Smlouvy o budoucí smlouvě a jejích příloh.
- 11.3.** Tato Smlouva byla vyhotovena ve třech (3) stejnopisech v českém jazyce a každá ze Stran obdrží jeden stejnopis.
- 11.4.** Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla zveřejněna v registru smluv za podmínek zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, ve znění pozdějších předpisů, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv do 30 dnů ode dne podpisu Smlouvy. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním

svých osobních údajů ve Smlouvě, která bude zveřejněna v registru smluv podle věty první. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

- 11.5.** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podepsání oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění Smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

Budoucí prodávající:

Jméno: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

Datum: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

Budoucí kupující:

Jméno: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

Datum: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

Nezávislý odborník:

Jméno: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*

Datum: *[bude doplněno před podpisem této smlouvy]*