

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

Smluvní strany:

LANDWEALTH CZ s.r.o.

IČ 26225328

se sídlem Jihlava – Heroltice 65, PSČ 586 01

spisová značka C 38183 vedená u Krajského soudu v Brně

zastoupená Ing. Vladimírou Johnovou a Ing. Petrem Pokorným, jednatelem

email: johnova@tracebeck.eu

(dále jen "**LANDWEALTH**")

a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

r.č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

bytem XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

email: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

r.č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

bytem XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

email: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen společně "**budoucí kupující**")

uzavírají dle § 1785 a následující zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto smlouvu (dále jen "**tato smlouva**"):

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. LANDWEALTH je vlastníkem pozemků uvedených na listu vlastnictví č. 990 v katastrálním území Horní Kosov, obec Jihlava, v lokalitě severně od ulice Buková (dále jen "**lokalita**").
2. V lokalitě má LANDWEALTH dlouhodobý záměr uskutečnit v souladu s územním plánem bytovou výstavbu pod názvem RESIDENCE KASKÁDA (dále jen "**RESIDENCE KASKÁDA**"). Za tímto účelem byla dne 7. září 2010 vypracována společností ATELIER 6 s.r.o. – architektonická kancelář ČÍŽEK – MORAVEC – NEKOLA – ŠÍMA a ověřená autorizovaným architektem Michalem Nekolou urbanistická studie (dále jen "**urbanistická studie**"). Urbanistická studie byla zaregistrována Magistrátem města Jihlavy, úřadem územního plánování dne 22. listopadu 2010.
3. Pro uvedenou lokalitu bylo pro budoucí záměr výstavby rodinných, řadových a bytových domů Stavebním úřadem Magistrátu města Jihlava vydáno
 - dne 27. prosince 2010 pod č.j. MMJ/SÚ/4958/2010 územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků a

- dne 14. prosince 2011 pod č.j. MMJ/SÚ/1393/2011 územní rozhodnutí o umístění stavby technické a dopravní infrastruktury.
4. Pozemky uvedené lokality pro budoucí záměr výstavby rodinných, řadových a bytových domů a navazující infrastruktury jsou vyňaty ze zemědělského půdního fondu v souladu se souhlasem k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, č.j. KUJI 23432/2011, OZP 423/2011 ze dne 23. března 2011 a souhlasem ze dne 10. ledna 2012, č.j. KUJI 1538/2012, OZP 423/2011, vydanými odborem životního prostředí Krajského úřadu Kraje Vysočina
 5. V urbanistické studii byly v rámci lokality vymezeny obytné zóny A až F, přičemž dělením a scelováním pozemků vznikly v souladu s výše uvedeným územním rozhodnutím o dělení a scelování pozemků a na základě geometrického plánu č. 1880-34/2015 vypracovaného Ing. Františkem Prknou, který byl zapsán do katastru nemovitostí dne 25. května 2015, pozemky korespondující s pozemky určenými pro výstavbu řadových domů a označenými v urbanistické studii jako pozemky D1 až D22.
 6. Pro uvedenou lokalitu byla pro budoucí záměr výstavby rodinných, řadových a bytových domů Stavebním úřadem Magistrátu města Jihlavy vydána pro výstavbu infrastruktury následující stavební povolení:
 - dne 18. dubna 2012 pod č.j. MMJ/OŽP/2298/2012-4 k provedení stavby vodního díla "IS a Komunikace RESIDENCE KASKÁDA Jihlava – Horní Kosov SO 01 Kanalizace splašková tlaková, SO 03 Vodovody, Výústní objekty V1 a V2",
 - dne 20. dubna 2012 pod č.j. MMJ/SÚ/871/2012-4 k provedení stavby inženýrských sítí: "SO 04 – STL plynovody, SO 05 – veřejné osvětlení a sadové úpravy v rámci výstavby RESIDENCE KASKÁDA Jihlava – Horní Kosov",
 - dne 3. května 2012 č.j. MMJ/OD/4822/2012-3 k provedení stavby "IS A KOMUNIKACE RESIDENCE KASKÁDA JIHLAVA – HORNÍ KOSOV",
 vše podle projektové dokumentace vypracované v listopadu 2011 pod zakázkovým číslem 211110 společností PROfi Jihlava spol. s r.o. a dále
 - dne 7. července 2014 rozhodnutí č.j. MMJ/OŽP/4086/2014-3 k prodloužení termínu k dokončení vodního díla "IS a komunikace RESIDENCE KASKÁDA Jihlava – Horní Kosov, SO 01 kanalizace splašková tlaková, SO 03 Vodovody, výústní objekty V1 a V2"
 - dne 2. června 2014 rozhodnutí č.j. MMJ/SÚ/1757/2014-3 k prodloužení termínu k dokončení díla inženýrských sítí: "SO 04 – STL plynovody, SO 05 – veřejné osvětlení a sadové úpravy v rámci výstavby RESIDENCE KASKÁDA Jihlava – Horní Kosov"
 - dne 6. června 2014 rozhodnutí č.j. MMJ/OD/11036/2014-3 k prodloužení termínu k dokončení díla "IS a komunikace RESIDENCE KASKÁDA Jihlava – Horní Kosov".
 7. Strana prodávající prohlašuje, že na vlastní náklady zrealizovala v lokalitě výstavbu infrastruktury pro obytnou zónu D určenou pro výstavbu řadových domů, tj. přípojky vody, kanalizace a dále příjezdovou komunikaci a veřejné osvětlení zajišťující přístup k pozemkům a jejich osvětlení. Strana prodávající dále prohlašuje, že po vybudování infrastruktury byly vydány následující kolaudační souhlasy:
 - kolaudační souhlas ze dne 20. listopadu 2015, č.j. MMJ/SÚ/4890/2015-4, s užíváním stavby inženýrských sítí SO 04 – STL plynovody a SO 05 – veřejné osvětlení etapy "D" a "E"
 - kolaudační souhlas ze dne 26. listopadu 2015, č.j. MMJ/OD/23714/2015, s užíváním stavby pod názvem "IS a komunikace Residence kaskáda Jihlava – Horní Kosov", SO 08.1 Příprava území, SO 08 komunikace a zpevněné plochy, SO 02 Kanalizace dešťová, Etapa "E" a část etapy "B"

- kolaudační souhlas ze dne 26. listopadu 2015, č.j. MMJ/OŽP/9763/2015-5, na užívání stavby "IS a komunikace RESIDENCE KASKÁDA Jihlava – Horní Kosov – SO 011 Kanalizace splašková tlaková, SO 03 Vodovody, vyústní objekt V1 – etapa D a E" na veřejné osvětlení a sadové úpravy
8. Strana prodávající prohlašuje, že vybudovaná infrastruktura pro obytnou zónu D, tj. přípojky vody, kanalizace a dále příjezdová komunikace a veřejné osvětlení zajišťující přístup k pozemkům a jejich osvětlení, byla převedena kupní smlouvou, uzavřenou dne 24.5.2016 pod č.j. 809/MO/2016 a kupní smlouvou uzavřenou dne 28.7.2016 pod č.j. 1137/MO/2016 do majetku statutárního města Jihlava.
 9. LANDWEALTH hodlá vystavět v obytné zóně D na pozemcích D1-D22 postupně ve třech etapách 22 řadových domů. Řadové domy jsou označeny jako A1-A 8, B9-B14 a C15-C22 a svým umístěním korespondují s pozemky označenými v urbanistické studii jako D1-D8, D9-D14 a D15-D22.
 10. Stavební úřad Magistrátu města Jihlavy vydal na základě projektové dokumentace vypracované Ing.arch Davidem Hromadou (dále jen "**projektová dokumentace**") dne 3. července 2015 společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru pro soubor 22 řadových rodinných domů, čj. MMJ/SÚ/2412/2015-3, který nabyl právních účinků dne 9. července 2015 (dále jen "**společný souhlas**").
 11. LANDWEALTH a budoucí kupující uzavřeli dne xxxxx 2017 rezervační smlouvu (dále jen "**rezervační smlouva**") na jeden z pozemků v rámci obytné zóny D označený jako D xx , o výměře xxx m², parcelní číslo xxxxxx, katastrální území Horní Kosov, druh pozemku trvalý travní porost (dále jen "**pozemek**"). Uzavřením rezervační smlouvy deklaroval budoucí kupující svůj zájem odkoupit pozemek do svého vlastnictví, přičemž na základě této rezervační smlouvy zaplatil společnosti LANDWEALTH rezervační poplatek ve výši 150.000 Kč (dále jen "**rezervační poplatek**").
 12. Budoucí kupující je srozuměn s tím, že LANDWEALTH vybuduje na pozemku před podpisem kupní smlouvy stavbu rodinného řadového domu (dále jen "**řadový dům**"), který se stane součástí pozemku. Řadový dům bude vybudován v souladu s projektovou dokumentací a v souladu se společným souhlasem.
 13. Budoucí kupující je srozuměn s tím, že bude vypracován geometrický plán týkající se pozemku, na základě něhož bude pozemek rozdělen na parcely dle druhu pozemku po výstavbě řadového domu a zpevněných ploch kolem řadového domu a dle skutečného zaměření pozemku a řadového domu (dále jen "**geometrický plán**").

Článek II. Předmět smlouvy

1. LANDWEALTH a budoucí kupující se touto smlouvou spolu vzájemně zavazují uzavřít kupní smlouvu na pozemek – parcelní číslo xxxxxx, k.ú. Horní Kosov (resp. na všechny z něj rozdělené pozemky na základě geometrického plánu), a to ve znění uvedeném v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen "**kupní smlouva**").
2. LANDWEALTH a budoucí kupující se zavazují uzavřít kupní smlouvu nejpozději do patnácti dnů ode dne vyznačení údajů příslušným stavebním úřadem dle § 120 odst. 5 stavebního zákona (tzn. zejména datum vzniku práva užívat řadový dům) na oznámení LANDWEALTHU o užívání řadového domu, nejpozději však do konce června 2018, a to za podmínky, že budoucí kupující

uhradil druhou, třetí a čtvrtou část kupní ceny, jak jsou definovány níže. V případě, že by příslušný stavební úřad užívání řadového domu v termínu do konce června 2018 zakázal (§ 120 odst. 2 stavebního zákona), uzavřou smluvní strany kupní smlouvu nejpozději do 15 dnů ode dne písemného souhlasu stavebního úřadu, že stavbu lze užívat, nejpozději však do konce srpna 2018.

3. Smluvní strany se dále nad rámec občanského zákoníku dohodly, že ustanovení § 1788 odst. 1 občanského zákoníku se nepoužije. Tím, že nedojde k výzvě k uzavření kupní smlouvy, povinnost uzavřít kupní smlouvu nezaniká, a to ani uhrazením smluvní pokuty.
4. Smluvní strany prohlašují, že pozemek je určen dostatečně navzdory jeho změnám v důsledku stavby řadového domu, který se stane součástí pozemku, i navzdory tomu, že pozemek bude rozdělen dle geometrického plánu v souladu se skutečným zaměřením pozemku. Geometrický plán i řadový dům budou do katastru nemovitostí zapsány při vkladu vlastnického práva strany kupující k pozemku.

Článek III. Řadový dům

1. Budoucí kupující prohlašuje, že se seznámil se všemi dokumenty uvedenými v úvodních ustanoveních této smlouvy, zejména s projektovou dokumentací a se společným souhlasem. Budoucí kupující dále prohlašuje, že mu jsou všechny skutečnosti týkající se lokality a RESIDENCE KASKÁDA a zejména etapy D zřejmé a jasné.
2. Budoucí kupující dále prohlašuje, že se seznámil s nabídkovými listy, půdorysy a vizualizacemi zveřejněnými na webových stránkách LANDWEALTHU www.residencekaskada.cz a že je srozuměn s tím, že tyto materiály jsou typizovány pro všechny řadové domy v etapě D v provedení STANDARD. Budoucí kupující tedy prohlašuje, že je srozuměn s charakterem a podobou řadového domu a že případně provedené odchylky, které nejsou podstatnými odchylkami, nebudou důvodem k odstoupení od této smlouvy nebo důvodem k neuzavření kupní smlouvy.
3. Seznam a popis vybavení řadového domu v provedení STANDARD je uveden v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen "**seznam vybavení**").
4. Smluvní strany sjednávají, že při výstavbě řadového domu mohou být LANDWEALTHEM provedeny dílčí odchylky od seznamu vybavení spočívající v záměně původních materiálů nebo technologií za jiné materiály nebo technologie shodných nebo vyšších vlastností a cenově srovnatelné. Případná vyšší cena těchto materiálů nebo technologií nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu. Tyto změny, o kterých bude budoucí kupující předem informován, nebudou důvodem k odstoupení od této smlouvy nebo důvodem k neuzavření kupní smlouvy.
5. V případě, že budoucí kupující bude požadovat jiné vybavení řadového domu, případně změnu oproti projektové dokumentaci řadového domu (dále jen "**klientská změna**"), musí včas písemně LANDWEALTH o tuto změnu požádat, LANDWEALTH žádost posoudí a neprodleně budoucímu kupujícímu zašle vyjádření. Budoucí kupující bere na vědomí, že klientské změny je oprávněn požadovat pouze ve lhůtě a do termínu, který mu LANDWEALTH na jeho žádost sdělí. LANDWEALTH prohlašuje, že neodepře bezdůvodně svůj souhlas s klientskou změnou, pokud bude žádost o klientskou změnu předložena LANDWEALTHU včas, pokud bude provedení klientské změny technicky proveditelné, v souladu se závaznými normami, pokud bude tato změna v možnostech LANDWEALTHU, pokud s klientskou změnou bude souhlasit

autor projektové dokumentace (případně i příslušný stavební úřad) a pokud klientská změna nebude mít dopad do vnějšího vzhledu řadového domu, případně dopad na sousední stavby.

6. V případě souhlasu LANDWEALTHU s klientskou změnou uzavřou smluvní strany změnový list (dále jen "**změnový list**"), jehož předmětem bude odsouhlasená specifikace požadované klientské změny a cena této požadované změny (dále jen "**cena za klientskou změnu**"). Cena za klientskou změnu bude včetně příslušného DPH. Cena za klientskou změnu se skládá z paušálního poplatku a nákladů na provedení klientské změny.
7. Budoucí kupující bere na vědomí, že výše paušálního poplatku klientské změny týkající se stavebních prací je 10.000 Kč. Stavebními pracemi se rozumí například změny dispozice (posunutí příčky), změny v rozvodech NN (posunutí zásuvky, vypínače, světla), změny v rozvodech ZTI (posunutí baterie, vývodu odpadu, posunutí umyvadla, WC), změna venkovní terasy.
8. Budoucí kupující bere na vědomí, že výše paušálního poplatku klientské změny netýkající se stavebních prací je 5.000 Kč. Změnami netýkajícími se stavebních prací se rozumí například změny oproti seznamu vybavení, tedy změny podlahové krytiny, změna vnitřních dveří, změna zařizovacích předmětů, změna vnitřních obkladů a dlažeb.
9. Paušální poplatek dle předchozích odstavců se hradí za každou klientskou změnu.
10. Náklady na provedení klientské změny jsou veškeré náklady, které LANDWEALTHU mají vzniknout v souvislosti s provedením klientské změny. Tyto budou určeny ve změnovém listu odhadem. V případě, že náklady nakonec bez zavinění LANDWEALTHU přesáhnou tento odhad, zavazují se smluvní strany uzavřít dodatek ke změnovému listu, který bude reflektovat změnu ceny za klientskou změnu. Takto může být cena za klientskou změnu zvýšena pouze maximálně o 50%.
11. Celková cena za klientskou změnu bude splatná vždy do 3 dnů ode dne uzavření změnového listu, případně jeho dodatku, pokud nebude smluvními stranami sjednáno jinak. Cena za klientskou změnu bude připočtena ke kupní ceně stanovené v čl. IV odst. 1 této smlouvy a takto zvýšená kupní cena bude uvedena i v kupní smlouvě. LANDWEALTH je oprávněn neprovést klientskou změnu do té doby, dokud nebude cena za klientskou změnu uhrazena. V případě prodlžení budoucího kupujícího s platbou ceny za klientskou změnu je LANDWEALTH oprávněn svůj souhlas s klientskou změnou odvolat.
12. V případě, že klientská změna bude mít vliv na časový harmonogram stavby řadového domu, prodlužuje se o příslušnou dobu i termín dokončení řadového domu. Nový termín dokončení řadového domu bude případně uveden ve změnovém listu.
13. Budoucí kupující bere na vědomí, že do doby předání pozemku dle kupní smlouvy nemá právo vstupovat do řadového domu za účelem provádění jakýchkoli vlastních změn či montáží.
14. LANDWEALTH umožní budoucímu kupujícímu prohlídku a kontrolu v průběhu stavby řadového domu, a to na základě žádosti budoucího kupujícího a v termínu, který určí LANDWEALTH. Budoucí kupující nemá nárok na takovou prohlídku častěji než 1x za dva měsíce; to neplatí, pokud prohlídku a kontrolu žádá banka poskytující úvěr straně kupující na kupní cenu dle této smlouvy za účelem vypracování posudku ohledně aktuální hodnoty zástavy. Prohlídky se mohou účastnit i další osoby na straně budoucího kupujícího (odhadce, odborný poradce). Smluvní strany se zavazují podepsat protokol o každé prohlídce, ve které uvedou aktuální stav stavby řadového domu a veškeré vady stavby řadového domu.

15. LANDWEALTH nad rámec prohlídek uvedených v předchozím odstavci přizve budoucího kupujícího ke kontrole stavby vždy i v následujících termínech korespondujících s předpokládaným harmonogramem stavby:

- a) při dokončení hrubé stavby řadového domu (obvodové zdi, příčky a střecha bez zateplení – cca 30. listopadu 2017
- b) při dokončení výplní vnějších otvorů (vyjma garážových vrat) a dokončení vnitřních rozvodů (vyjma podlahového topení) - cca 31. prosince 2017
- c) při dokončení stavby řadového domu - cca 10. dubna 2018

LANDWEALTH vyzve budoucího kupujícího ke kontrole stavby vždy minimálně 7 dní předem prostřednictvím emailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. O dokončenosti jednotlivých fází stavby rozhoduje výhradně LANDWEALTH a budoucí kupující není oprávněn toto rozhodnutí rozporovat. Budoucí kupující je povinen podepsat protokol o kontrole, kde je povinen uvést veškeré vady stavby řadového domu.

16. Budoucí kupující prohlašuje, že je srozuměn s tím, že výše uvedený harmonogram postupu výstavby řadového domu je pouze orientační a nezávazný.

17. Předpokládaný termín dokončení je 30. listopadu 2017. LANDWEALTH je povinen dokončit stavbu (čímž se myslí oznámení LANDWEALTHU o užívání řadového domu vůči příslušnému stavebnímu úřadu) řadového domu nejpozději do 30. června 2018. V případě prodloužení budoucího kupujícího s jakoukoli platbou dle této smlouvy (části kupní ceny, cena za klientskou změnu) se tento termín prodlužuje vždy o tuto dobu prodloužení budoucího kupujícího.

18. Termín k dokončení řadového domu se prodlužuje o tolik dní, kolik dnů během doby výstavby působila vyšší moc. Smluvní strany se dohodly, že za vyšší moc budou považovat mimo jiné veškeré dny, kdy průměrná denní teplota přesáhne plus 35 stupňů Celsia, případně je nižší než minus 5 stupňů Celsia (pokles teploty v zimních měsících XII/2016-II/2017 je zohledněn v časovém harmonogramu výstavby).

Článek IV. Kupní cena

1. LANDWEALTH a budoucí kupující se dohodli na kupní ceně za pozemek, jehož součástí je ŘD s vybavením STANDARD , v celkové výši xxxxxxxxxxxx Kč (dále jen "**kupní cena**"). V kupní ceně je již započítána daň z přidané hodnoty.

2. V případě změny právních předpisů upravujících daň z přidané hodnoty v mezidobí počínaje dnem uzavření této smlouvy a konče dnem zdanitelného plnění podle kupní smlouvy, se strany zavazují změnu v rozsahu výše DPH promítnout v kupní smlouvě. Případné navýšení DPH hradí budoucí kupující

3. V případě, že budoucí kupující bude hradit část kupní ceny formou čerpání úvěru event. hypotéky, společnost LANDWEALTH se zavazuje, že poskytne budoucímu kupujícímu nezbytnou součinnost při jednáních s příslušnou bankou (dále jen "**banka**"). Budoucí kupující má povinnost informovat s dostatečným předstihem LANDWEALTH o nutnosti takovéto součinnosti. Pro tento případ souhlasí LANDWEALTH se zřízením zástavního práva (eventuálně budoucího zástavního práva) na pozemku ve prospěch banky budoucího kupujícího a s uzavřením příslušné smlouvy o zřízení zástavního práva, a to za splnění těchto podmínek:

- budoucí kupující jakožto dlužník bude vedlejším účastníkem smlouvy o zřízení zástavního práva;
- písemná výzva k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva bude v příloze obsahovat kopii uzavřené úvěrové smlouvy nebo její návrh, jinak se k této výzvě nepřihlíží;
- závazek banky nedovolující použít nebo umožnit budoucímu kupujícímu použít finanční prostředky poskytnuté bankou k žádnému jinému účelu než k úhradě kupní ceny a závazek uhradit předmětné finanční prostředky přímo na účet společnosti LANDWEALTH, případně na svěřenecký účet advokáta;
- závazek banky poskytnout LANDWEALTHU veškerou rozumně požadovanou součinnost při výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí v případě, že nedojde k převodu vlastnického práva dle kupní smlouvy a zároveň dojde k vrácení poskytnutého úvěru bance;
- na LANDWEALTH nesmí být přeneseny žádné další závazky či odpovědnosti (např. smluvní pokuty) kromě těch, které lze po LANDWEALTHU rozumně požadovat;
- banka jakožto zástavní věřitel nebude uplatňovat jakékoli nároky týkající se výstavby řadového domu, vyjma prohlídek stavby řadového domu ze strany jejího odhadce;
- LANDWEALTHU nevzniknou v souvislosti se zřízením zástavního práva žádné náklady a v případě, že ano, tak budou budoucím kupujícím plně nahrazeny;
- smlouva o zřízení zástavního práva bude uzavřena poté, co budou budoucím kupujícím provedeny platby na kupní cenu z vlastních zdrojů;
- smlouva o zřízení zástavního práva stanoví, že práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o zřízení zástavního práva (postoupení smlouvy o zřízení zástavního práva), přecházejí na budoucího kupujícího ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva budoucího kupujícího k pozemku do katastru nemovitostí, případně jiný obdobný způsob vyvázání LANDWEALTHU.

4. Kupní cena bude zaplacená, pokud není uvedeno jinak, vždy na účet LANDWEALTHU č. 1091104386/5500, variabilní symbol xxxxxxxxxxxxxxxx, následovně:

- a) rezervační poplatek ve výši 150.000 Kč představuje první zálohu budoucího prodávajícího na kupní cenu (dále jen "**první část kupní ceny**");
- b) část kupní ceny ve výši 650.000 Kč se budoucí kupující zavazuje uhradit LANDWEALTHU jako zálohu na kupní cenu, a to nejpozději do 15 dnů ode dne podpisu této smlouvy (dále jen "**druhá část kupní ceny**");
- c) část kupní ceny ve výši 1.500.000Kč se budoucí kupující zavazuje uhradit LANDWEALTHU jako zálohu na kupní cenu, a to nejpozději do 15 dnů ode dne kontroly dle čl. III odst. 15 písm. a) této smlouvy (dále jen "**třetí část kupní ceny**");
- d) část kupní ceny ve výši 1.350.000Kč se budoucí kupující zavazuje uhradit LANDWEALTHU jako zálohu na kupní cenu, a to nejpozději do 15 dnů ode dne kontroly dle čl. III odst. 15 písm. b) této smlouvy (dále jen "**čtvrtá část kupní ceny**");
- e) část kupní ceny ve výšiKč se budoucí kupující zavazuje uhradit LANDWEALTHU jako doplatek kupní ceny, a to nejpozději do 15 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy (dále jen "**pátá část kupní ceny**");
- f) zbývající část kupní ceny ve výšiKč bude uhrazena prostřednictvím advokátní úchovy Mgr. et Mgr. Viktora Fojta, ev. č. ČAK 14110, advokáta se sídlem Gogolova 228/8, Praha 1 – Hradčany (dále jen "**advokát**"), a to na základě svěřenecké smlouvy, kterou smluvní strany uzavřou s advokátem současně při podpisu kupní smlouvy a která bude upravovat konkrétní podmínky složení této části kupní ceny do advokátní úschovy a její

uvolnění z advokátní úschovy, a to do 15 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy (dále jen "šestá část kupní ceny").

5. Budoucí kupující je povinen zaplatit třetí a čtvrtou část kupní ceny i v případě, že se neúčastnil příslušné kontroly, že odmítl podepsat protokol o kontrole, případně že vytkl v protokole o kontrole vady stavby řadového domu. Lhůta k zaplacení se počítá ode dne, v němž se budoucí kupující dostavil či mohl dostavit ke kontrole na základě výzvy LANDWEALTHU.
6. Pro případ prodlení budoucího kupujícího se zaplacením jednotlivých částí kupní ceny, případně ceny za klientskou změnu, se budoucí kupující zavazuje zaplatit LANDWEALTHU smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, až do úplného zaplacení, případně do dne odstoupení od smlouvy ze strany LANDWEALTHU; v případě současného prodlení se zaplacením více plateb částí kupní ceny, je tato smluvní pokuta v uvedené výši sjednána pro každou jednotlivou platbu zvlášť.
7. V případě prodlení budoucího kupujícího se zaplacením jednotlivých částí kupní ceny, případně ceny za klientskou změnu, je LANDWEALTH oprávněn pozastavit provádění stavby až do řádného uhrazení platby. Veškeré náklady spojené s přerušением stavby řadového domu je povinen uhradit LANDWEALTHU budoucí kupující. Budoucí kupující je povinen tyto náklady uhradit LANDWEALTHU před opětovným zahájením prací na stavbě řadového domu, případně tyto náklady odsouhlasit a dohodnout se s LANDWEALTHEM na jejich úhradě. Tyto náklady budou započteny do konečné výše kupní ceny. Pro případ prodlení budoucího kupujícího se zaplacením těchto nákladů spojených s pozastavením stavby řadového domu se budoucí kupující zavazuje zaplatit LANDWEALTHU smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, až do úplného zaplacení.

Článek V.

Ostatní ujednání a prohlášení

1. LANDWEALTH se zavazuje, že ke dni uzavření kupní smlouvy bude pozemek prost práv třetích osob, s výjimkou případného zástavního práva zřízeného ve prospěch banky.
2. LANDWEALTH prohlašuje, že ke dni uzavření kupní smlouvy nebudou na pozemku váznout žádná věcná břemena, s výjimkou věcných břemen zřízených na základě zákona, či věcných břemen nezbytných či vhodných k řádnému provozování řadového domu nebo sousedních řadových domů.
3. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné překážky, právní či faktické povahy, které by bránily uzavření nebo splnění této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny tuto smlouvu a kupní smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené. LANDWEALTH prohlašuje, že jeho identifikační údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají aktuálnímu stavu zápisu do obchodního rejstříku a též aktuálnímu stavu společnosti a že osoby jednající za společnost jsou osoby oprávněné k jednání bez jakéhokoliv omezení.
4. LANDWEALTH prohlašuje, že není předlužen a není mu známo, že by bylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení. Dále prohlašuje, že vůči němu není v právní moci žádné soudní rozhodnutí, či rozhodnutí správního, daňového či jiného státního orgánu na plnění, které by mohlo být důvodem exekuce a že takové řízení nebylo vůči LANDWEALTHU zahájeno.

Článek VI.

Odstoupení od smlouvy a smluvní pokuta

1. Každá smluvní strana je oprávněna od této smlouvy odstoupit, pokud druhá smluvní strana poruší tuto smlouvu podstatným způsobem, a toto porušení neodstraní ani na základě dodatečné výzvy smluvní strany, která smlouvu neporušuje. Odstoupení se činí písemným oznámením o odstoupení doručeným druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
2. Za podstatné porušení této smlouvy ze strany budoucího kupujícího se považuje zejména:
 - neuhrazení jakékoli části kupní ceny ve výši, v termínu a způsobem uvedeným v této smlouvě
 - neuzavření dodatku ke změnovému listu nebo neuhrazení doplatku ceny za klientskou změnu
 - neuzavření kupní smlouvy v termínu uvedeném v čl. II odst. 2 této smlouvy.
3. Za podstatné porušení této smlouvy ze strany společnosti LANDWEALTH se považuje zejména:
 - nedokončení řadového domu v termínu uvedeném v čl. III této smlouvy
 - neuzavření kupní smlouvy v termínu uvedeném v čl. II odst. 2 této smlouvy, přestože budoucí kupující zaplatil všechny splatné části kupní ceny.
4. Pro případ, že budoucí kupující poruší své závazky podstatným způsobem tak, jak uvedeno v odstavci 2 tohoto článku, a LANDWEALTH v důsledku tohoto porušení odstoupí od smlouvy, je budoucí kupující povinen za porušení svého závazku zaplatit LANDWEALTHU smluvní pokutu v této výši:
 - a) 200.000 Kč v případě, že nebude uhrazena druhá část kupní ceny
 - b) 300.000 Kč v případě, že nebude uhrazena třetí část kupní ceny
 - c) 400.000 Kč v případě, že nebude uhrazena čtvrtá část kupní ceny
 - d) 500.000 Kč v případě, že nebude uhrazena pátá či šestá část kupní ceny nebo budoucí kupující neuzavře dodatek ke změnovému listu, případně neuhradí doplatek ceny za klientskou změnu nebo budoucí kupující neuzavře kupní smlouvu.
5. Pro případ, že LANDWEALTH poruší své závazky podstatným způsobem tak, jak uvedeno v odstavci 3 tohoto článku, a budoucí kupující v důsledku tohoto porušení odstoupí od smlouvy, zavazuje se LANDWEALTH za porušení svého závazku zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 200.000 Kč.
6. Nárok na náhradu škody není ujednáním smluvních stran o smluvní pokutě dotčen. Smluvní strany sjednávají, že LANDWEALTH je oprávněn započítat na smluvní pokutu jakoukoli část kupní ceny uhrazenou ze strany budoucího kupujícího, kterou je LANDWEALTH povinen budoucímu kupujícímu vrátit.

Článek VII.

Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu účastníky smlouvy.
2. Tato smlouva nahrazuje jakákoli a všechna ústní či psaná ujednání či prohlášení smluvních stran a obsahuje úplné ujednání smluvních stran; všechny předchozí diskuse, dohody a úmluvy jakékoli podoby jsou vtěleny do této smlouvy a jí nahrazeny.
3. Smluvní strany jsou si povinny oznamovat v průběhu trvání této smlouvy veškeré změny kontaktních a dalších údajů uvedených v záhlaví této smlouvy. Porušení této povinnosti nemůže jít k tíži druhé strany.

4. Smluvní strany prohlašují, že veškerá oznámení, žádosti, výzvy, nároky a další skutečnosti dle této smlouvy jsou oprávněny činit i prostřednictvím emailů uvedených v záhlaví této smlouvy. Tyto emaily budou považovány za doručený následující pracovní den po jeho odeslání.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit dotčené ustanovení takovým platným, účinným a vymahatelným ustanovením, které bude svým obsahem, smyslem a ekonomickým dopadem co nejvíce odpovídat původnímu ustanovení a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této Smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že jí beze všech pochybností rozumí a že si jsou vědomy všech důsledků plynoucích z uzavření této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že smlouva představuje projev jejich pravé, svobodné a omylu prosté vůle. Dále shodně smluvní strany prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní, rozrušení či lehkomyšlnosti nebo pod hrozbou tělesného nebo duševního násilí.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
8. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy: 1. návrh kupní smlouvy, 2 seznam vybavení.

V Jihlavě dne _____

Za LANDWEALTH:

Za budoucího kupujícího:

Ing. Vladimíra Johnová

xxxxxx

Ing. Petr Pokorný

xxxxxxxxxxxxxxxx