

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli podle ustanovení § 1785 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (*dále jen „občanský zákoník“*):

AnTePo Development, s.r.o.,

IČO: 09989927,

se sídlem Praha 1, Nové Město, Biskupský dvůr 2095/8, PSČ 110 00,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C
345942

e-mail: xxxxxx

zastoupená Jiřím Tesařem, jednatelem
(*dále jen jako „Převodce“*), na straně jedné

a

XY s.r.o./jméno,

IČO: ... / datum narození,

se sídlem/trvalý pobyt,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném pod spisovou značkou

e-mail: xxxxx

zastoupená XY, jednatelem

(*dále jen jako „Nabyvatel“*), na straně druhé,

(*Převodce a Nabyvatel společně také jen jako „Smluvní strany“*),

tuto smlouvu o budoucí smlouvě o převodu obchodního podílu

(*dále v textu také jen jako „Smlouva“*):

I. Úvodní ustanovení

1. Touto Smlouvou o uzavření budoucí smlouvy o převodu obchodního podílu se Převodce a Nabyvatel zavazují, že mezi sebou uzavřou smlouvu o převodu obchodního podílu na společnosti specifikované níže v čl. II Smlouvy za kupní cenu specifikovanou níže v čl. IV Smlouvy, a to v souladu se Smlouvou (*budoucí smlouva dále jen jako „Smlouva o převodu obchodního podílu“*).
2. Převodce prohlašuje, že vlastní pozemek parc. č. st. 143, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře podle údajů v katastru nemovitostí 112 m², přičemž součástí uvedeného pozemku je stavba budovy č. p. 32 (*dále jen jako „Budova“*), a pozemek parc. č. 1033, trvalý travní porost, o výměře podle údajů v katastru nemovitostí 292 m², oba v katastrálním území Horní Štěpanice, část obce

Štěpanická Lhota, obec Benecko, a pozemek parc. č. 1069/10, trvalý travní porost, o výměře podle údajů v katastru nemovitostí 20 m², a pozemek parc. č. 1069/13, trvalý travní porost, o výměře podle údajů v katastru nemovitostí 8 m², oba v katastrálním území Mrklov, obec Benecko, a pozemek parc. č. 1069/11, trvalý travní porost, o výměře podle údajů v katastru nemovitostí 20 m² a pozemek parc. č. 1069/24, trvalý travní porost, o výměře podle údajů v katastru nemovitostí 29 m², oba v katastrálním území Mrklov, obec Benecko (*těchto šest pozemků dále společně jen jako „Pozemky“*).

3. Převodce prohlašuje, že na Pozemcích a Budově realizuje developerský projekt „xxxxxxxxxxxxx“ (*dále jen jako „Projekt“*), jehož cílem je mimo jiné stavba jednotek sloužících k poskytování ubytovacích služeb.
4. Převodce se zavazuje, že v rámci realizace Projektu připraví strukturu dceřiných společností ve formě společností s ručením omezeným se základním kapitálem 1.000,- Kč, kdy každá z těchto společností bude mít v hmotném majetku jednu jednotku, jak je vymezena v čl. II Smlouvy, která bude prostá všech jiných závazků, které nesouvisí s vlastnictvím jednotky (*tato společnost dále jako „APT“*).
5. Nabyvatel má zájem, za podmínek dále sjednaných ve Smlouvě, koupit od Převodce 100% základní obchodní podíl na APT (*dále jako „Podíl“*).

II. Předmět budoucí koupě

6. Smluvní strany se dohodly, že předmětem budoucí smlouvy o převodu obchodního podílu je APT, tj. společnost s ručením omezením se základním kapitálem 1.000,- Kč, se sídlem Horní Štěpanice 32, 514 01 Benecko - Horní Štěpanice, předmětem podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v oboru ubytovací služby, jedním jednatelem jakožto statutárním orgánem, pro jejíž jmění platí následující:
 - a) jediným hmotným majetkem APT je jednotka č. 32/x vymezená v budově č. p. 32 - rodinný dům, jež je součástí pozemku parc. č. st. 143, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře podle údajů v katastru nemovitostí 112 m², obojí v katastrálním území Horní Štěpanice, část obce Štěpanická Lhota, obec Benecko, tvořená nebytovým prostorem a podílem na společných částech Budovy a Pozemcích podle příslušného prohlášení vlastníka (*dále jen jako „Jednotka“*), kdy půdorys této jednotky vč. výměry jednotky je přílohou č. 3 Smlouvy;
 - b) APT nebude vlastnit žádný jiný majetek než Jednotku;
 - c) Jednotka bude zatížena zástavním právem zřízeným ve prospěch České spořitelny, a.s., IČO 45244782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00 (*dále jako „Financující banka“*);
 - d) APT nebude mít žádné dluhy vyjma dluhů:
 1. ze zajištění plnění a služeb souvisejících s užíváním Jednotky;
 2. nesplatných dluhů veřejnoprávního charakteru souvisejících s vlastnictvím Jednotky;
 3. souvisejících se zastavením Jednotky zástavním právem zřízeným ve prospěch Financující banky.

III. Rezervace APT

7. Převodce se zavazuje, že od uzavření Smlouvy do uzavření Smlouvy o převodu obchodního podílu podle čl. V Smlouvy:
- a) sám ani prostřednictvím jiné osoby nebude nabízet Podíl k prodeji jakékoliv třetí osobě odlišné od Nabyvatele;
 - b) bez souhlasu Převodce nepřevede Podíl třetí osobě vyjma Nabyvateli, tj. Převodce se zavazuje, že sám ani prostřednictvím jiné osoby neuzavře s žádnou třetí osobou odlišnou od Nabyvatele žádnou smlouvu, jejímž předmětem by byl převod nebo přechod, byť i budoucí, Podílu nebo jeho části na třetí osobu odlišnou od Nabyvatele, zejména se Převodce zavazuje, že neuzavře s třetí osobou smlouvu o smlouvě budoucí, smlouvu kupní, darovací, rezervační, o převodu obchodního podílu nebo o zajišťovacím převodu práva, jejímž předmětem by byl převod nebo přechod Podílu nebo jeho části, ledaže by k tomuto dal Kupující souhlas;
 - c) nezatíží Podíl nebo jeho část žádným zástavním právem, budoucím zástavním právem, podzástavním právem, předkupním právem, správou svěřenského 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, nájmem, pachtem, ledaže se bude jednat o zatížení ve prospěch Nabyvatele.
8. Převodce se zavazuje, že od uzavření Smlouvy do uzavření Smlouvy o převodu obchodního podílu podle čl. V Smlouvy k Jednotce nezřídí žádná věcná práva, vyjma takových věcných práv, jež bude nutné zřídit v souvislosti se zajištěním realizace Projektu a související infrastruktury (tj. dodávky energií, dopravní komunikace, chodníky atd.), následným užíváním Jednoty a Budovy nebo v souvislosti s poskytnutím úvěru budoucímu kupujícímu, tj. vyjma zejména:
- a) zřízení zástavního práva za účelem zajištění financování Projektu, a to ve prospěch Financující banky;
 - b) zřízení případného zástavního práva za účelem poskytnutí úvěru Nabyvateli, a to ve prospěch banky Nabyvatele;
 - c) zřízení věcných břemen či jiných obdobných věcných práv ve prospěch vlastníků, popř. provozovatelů veřejných sítí infrastruktury pro Projekt nebo vedoucích přes Pozemky.
9. Nabyvatel bere na vědomí, že na něj budou převedena práva a závazky ze smluv uzavřených mezi Převodcem na straně jedné a vlastníky (či provozovateli) veřejných sítí, infrastruktury, poskytovateli energií či dalšími osobami na straně druhé, jejichž uzavření bylo nezbytné pro účely realizace Projektu a následného provozu Jednotky a zavazuje se na výzvu Převodce podepsat takové smlouvy a/nebo učinit taková právní jednání, aby se stal právním nástupcem Převodce ve vztazích se zmíněnými subjekty; specifikace takových smluv bude obsažena ve Smlouvě o převodu obchodního podílu, a zavazuje se tato práva a tyto závazky převzít.
10. Převodce se zavazuje zajistit, aby se Financující banka vzdala svého zástavního práva k Jednotce nejpozději do 40 dnů po uzavření Smlouvy o převod obchodního podílu a podání návrhu na zápis změn podle Smlouvy o převodu obchodního podílu do obchodního rejstříku, pokud bude zároveň již uhrazena celá Kupní cena. Nabyvatel prohlašuje, že byl o vzniku zástavního práva

zřízeného ve prospěch Financující banky vyrozuměn a zavazuje se koupit Podíl, kdy APT bude zatížen takto zřízeným zástavním právem.

11. Předpokládaný termín vydání kolaudačního souhlasu pro Jednotku ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu je do **31. prosince 2025**.

IV. Kupní cena

12. Smluvní strany se dohodly, že za převod Podílu zaplatí Nabyvatel Převodci celkovou kupní cenu ve výši **xxxxxxxx,- Kč** (slovy: **xxxx milionů xxxxx korun českých** (dále jen jako „Kupní cena“).
13. Takto dohodnutá Kupní cena podle bodu 12 Smlouvy bude Nabyvatelem uhrazena následujícím způsobem:
- a) zálohu na Kupní cenu ve výši 15 % z Kupní ceny, tj. **xxxxxx,- Kč**, se Nabyvatel zavazuje uhradit do 5 dní ode dne podpisu Smlouvy na platební účet č. **6037453369/0800** vedený Financující bankou;
 - b) zálohu na Kupní cenu ve výši 25 % z Kupní ceny, tj. **xxxxxx,- Kč**, se Nabyvatel zavazuje uhradit do 5 dní ode dne doručení výzvy k úhradě této zálohy na platební účet č. **6037453369/0800** vedený Financující bankou, kdy Převodce není oprávněn vyzvat Nabyvatele dříve, než bude vydáno stavební povolení na realizaci Projektu, a zároveň Převodce přiloží k této výzvě kopii stavebního povolení;
 - c) zálohu na Kupní cenu ve výši 40 % z Kupní ceny, tj. **xxxxxx,- Kč**, se Nabyvatel zavazuje uhradit do 10 dní ode dne doručení výzvy k úhradě této zálohy na platební účet č. **6037453369/0800** vedený Financující bankou, kdy Převodce není oprávněn vyzvat Nabyvatele dříve, než dojde k finalizaci hrubé stavby Budovy;
 - d) doplatek ve výši 20 % z Kupní ceny, tj. **xxxxxx,- Kč**, se Nabyvatel zavazuje uhradit do 15 dní ode dne doručení výzvy k úhradě této zálohy na platební účet č. **6037453369/0800** vedený Financující bankou, kdy Převodce není oprávněn vyzvat Nabyvatele dříve, než dojde ke kolaudaci Jednotky a uzavření Smlouvy o převodu obchodního podílu.
14. Zaplacení Kupní ceny je výlučnou povinností Nabyvatele bez ohledu na to, zda použije úvěr či nikoli. V případě platby za použití prostředků z úvěru se zajištěním Jednotky zástavním právem, je Převodce pouze povinen do 20 dnů ode dne, kdy k tomu bude Nabyvatelem nebo jeho bankou vyzván, podepsat zástavní smlouvu (jakož i návrh na vklad podle zástavní smlouvy) ohledně Jednotky s bankou Nabyvatele, jejíž znění bylo s Převodce předem dohodnuto, a požádat svou banku o udělení souhlasu se zatížením Jednotky zástavním právem banky Nabyvatele, zpravidla druhým v pořadí. Všechny ostatní jednání, zejména uzavření smlouvy s bankou Nabyvatele a splnění všech podmínek čerpání úvěru, jsou plně povinností Nabyvatele. Předtím, než Převodce uzavře s bankou Nabyvatele zástavní smlouvu ohledně Jednotky, je Převodce oprávněn požadovat po Nabyvateli doložení potvrzení ze strany banky Nabyvatele ohledně splněných podmínek čerpání úvěru nabyvatele; Nabyvatel může splnění podmínek čerpání doložit i jiným hodnověrným způsobem. V případě, že Nabyvatel splnění podmínek čerpání úvěru nedoloží, není Převodce povinen zástavní smlouvu uzavřít.

V. Smlouva o převodu obchodního podílu

15. Smluvní strany se zavazují uzavřít Smlouvu o převodu obchodního podílu, jejíž vzor je přílohou č. 1 Smlouvy, do 30 dní ode dne doručení výzvy k uzavření Smlouvy o převodu obchodního podílu Nabyvateli.
16. Převodce je oprávněn odeslat Nabyvateli výzvu k uzavření Smlouvy o převodu obchodního podílu poté, co budou splněny všechny níže uvedené podmínky, resp. poslední z nich; tuto výzvu je Převodce povinen odeslat nejpozději do 30 dnů od splnění poslední z těchto podmínek:
 - a) bude vydán kolaudační souhlas ohledně Jednotky; a
 - b) v souladu s čl. VI. Smlouvy proběhne technické přejímací řízení za účelem zjištění technického stavu Jednotky a bude podepsán protokol o průběhu technického přejímacího řízení nebo bude v souladu s čl. VI Smlouvy naplněna domněnka, že ke zjištění stavu Jednotky došlo.

Povinnost Převodce odeslat výzvu k uzavření Smlouvy o převodu obchodního podílu však neplatí v případě, že sice již byly splněny podmínky uvedené pod písm. a) a b) výše, ale Nabyvatel neuhradil v plné výši zálohy na Kupní cenu specifikované v bodě 13 Smlouvy.

17. Smluvní strany se dohodly, že finální návrh Smlouvy o převodu obchodního podílu vycházející z přílohy č. 1 Smlouvy připraví Převodce, kdy Převodce doplní tento vzor podle skutečných údajů a informací předaných Nabyvatelem, přičemž se lze od ustanovení tohoto vzoru odchýlit jen a pouze z důvodu případných faktických či technických změn, nesmí se však změnit podstatné náležitosti Smlouvy o převodu obchodního podílu, zejména Kupní cenu.
18. Smluvní strany se také dohodly, že Převodce zašle výzvu Nabyvateli k uzavření Smlouvy o převodu obchodního podílu včetně zaslání finálního návrhu Smlouvy o převodu obchodního podílu Nabyvateli alespoň 5 dní před plánovaným podpisem Smlouvy o převodu obchodního podílu, nevysloví-li Nabyvatel písemný souhlas s nedodržením této lhůty.
19. Smluvní strany se dohodly, že nevyzve-li Převodce Nabyvatele k uzavření Smlouvy o převodu obchodního podílu do xxxxxx, dostaví se dne xxxxxx v xxxxx hod. Převodce i Nabyvatel do sídla Převodce za účelem uzavření Smlouvy o převodu obchodního podílu. Odpovědnost Převodce za zajištění finálního znění Smlouvy o převodu obchodního podílu tímto není dotčena.
20. Po podpisu Smlouvy o převodu obchodního podílu se Převodce zavazuje odvolat stávajícího jednatele APT a jmenovat jednatelem osobu určenou Nabyvatelem. Za tímto účelem se ke dni uzavření Smlouvy o převodu obchodního podílu zavazuje Nabyvatel předat Převodci prohlášení nového jednatele se souhlasem k výkonu této funkce podepsané úředně ověřeným podpisem, jehož vzor je přílohou č. 2 Smlouvy a výpis z rejstříku trestů nového jednatele.

VI. Technické přejímací řízení

21. Nejpozději do 30 dnů po dokončení výstavby Jednotky oznámí Převodce Nabyvateli, že je Jednotka připravena k technickému přejímacímu řízení za účelem zjištění jejího stavu, a vyzve jej k účasti na tomto technickém přejímacím řízení.
22. Převodce vyzve Nabyvatele k účasti na technickém přejímacím řízení a dohodne se s ním na jeho termínu. Nedohodne-li se Převodce s Nabyvatelem na termínu, nebo v případě, že se Nabyvatel v dohodnutém termínu nedostaví, pak Převodce oznámí Nabyvateli termín (datum a hodinu) písemně. Tento termín bude Nabyvateli oznámen minimálně pět (5) dnů předem, tj. oznámení

o tomto termínu bude prokazatelně odesláno Převodcem Nabyvateli nejméně 5 dnů přede dnem technického přejímacího řízení.

23. V případě, že se Nabyvatel nedostaví k technickému přejímacímu řízení nebo se technické přejímací řízení neuskuteční z důvodů ležících nikoliv na straně Převodce v termínu stanoveném v oznámení uvedeném v poslední větě bodu 22 Smlouvy, má se za to, že technické přejímací řízení proběhlo a Jednotka je bez vad a nedodělků, a že je splněna podmínka pro uzavření Smlouvy o převodu obchodního podílu podle bodu 16 písm. b) Smlouvy.
24. O průběhu technického přejímacího řízení bude pořízen protokol, který bude podepsán všemi přítomnými účastníky technického přejímacího řízení (*dále jen jako „Protokol“*). Nabyvatel je oprávněn do Protokolu uvést nedodělky a vady Jednotky zřejmé při technickém přejímacím řízení. Pokud Nabyvatel odmítne bezdůvodně podepsat Protokol, má se za to, že technické přejímací řízení proběhlo a že Jednotka je bez jakýchkoliv vad a nedodělků a že podmínka uvedená v bodu 16 písm. b) Smlouvy byla splněna.
25. Jestliže žádné nedodělky a vady Jednotky nebudou v technickém přejímacím řízení zřejmé nebo budou zřejmé pouze drobné nedodělky a vady, které nebrání užívání Jednotky, bude tato skutečnost uvedena do Protokolu, s tím, že drobné nedodělky a vady nebránící v užívání Jednotky budou odstraněny v termínu dohodnutém při technickém přejímacím řízení, nejpozději však do 30 dnů od podpisu Protokolu. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že Nabyvatel je povinen uzavřít Smlouvu o převodu obchodního podílu v případě, že bude Jednotka vykazovat drobné vady či nedodělky.
26. V případě, že při technickém přejímacím řízení budou zjištěny jiné než drobné vady a nedodělky Jednotky, tj. budou-li při technickém přejímacím řízení zjištěny závažné vady a nedodělky, které brání užívání Jednotky, bude soupis takových závažných nedodělků a vad uveden do Protokolu a Smluvní strany se dohodnou na lhůtě pro jejich odstranění. Nedohodnou-li se Smluvní strany na lhůtě pro odstranění vad a nedodělků, je Převodce povinen nedodělky a vady bránící užívání Jednotky odstranit nejpozději do 30 dnů od podpisu Protokolu. Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, bude se v novém termínu oznámeném Převodcem Nabyvateli po odstranění nedodělků a vad bránícím řádnému užívání Jednotky konat nové technické přejímací řízení, jehož předmětem bude kontrola odstranění nedodělků a vad podle soupisu uvedeného v Protokolu. Ohledně nového Technického přejímacího řízení platí přiměřeně ustanovení bodu 21 až 25 Smlouvy.
27. V případě sporu mezi Smluvními stranami o vadách a nedodělcích Jednotky a o tom, zda nedodělky a vady zjištěné při technickém přejímacím řízení jsou tak závažné povahy, že brání užívání Jednotky, určí se pro posouzení charakteru a závažnosti zjištěných nedodělků či vad osoba nezávislého experta v oboru stavebnictví, na němž se shodnou obě Smluvní strany. Tento nezávislý expert posoudí charakter a závažnost jednotlivých vad a nedodělků. Smluvní strany vyvinou maximální úsilí, aby výběr osoby nezávislého experta byl proveden do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé Smluvní straně k určení znalce. Nedohodnou-li se Smluvní strany na osobě nezávislého experta, vybere experta ze seznamu soudních znalců Převodce. Na základě odborného posouzení vybraného nezávislého experta bude soupis nedodělků a vad rozdělen na vady či nedodělky, které brání praktickému užívání Jednotky, a drobné vady či nedodělky. Drobné vady a drobné nedodělky jsou Smlouvou definovány jako vady a nedodělky takového charakteru, že nebrání užívání Jednotky. Všechny vady a nedodělky, které brání užívání Jednotky, budou poté uvedeny do nově vyhotoveného protokolu a Smluvní strany se za asistence nezávislého experta, pokud to bude nutné, dohodnou, na lhůtě pro jejich

odstranění. Běžná lhůta pro odstranění nedodělků a vad je třicet dní. Jakékoliv nedodělky, které podle posouzení nezávislého experta nebrání užívání Jednotky, budou uvedeny do nově vyhotoveného Protokolu a budou odstraněny v termínu dohodnutém při technickém převíracím řízení. Písemné stanovisko nezávislého experta bude pro obě Smluvní strany závazné. Odměnu nezávislého experta je povinna zaplatit ta Smluvní strana, která ve sporu o charakter vad a nedodělků neuspěje.

VII. Odstoupení od smlouvy a smluvní pokuty

28. V případě, že se skutečná podlahová plocha Jednotky, kterou se pro účely Smlouvy rozumí součet výměry podlahových ploch všech místností Jednotky vymezených vždy vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících místnost, přičemž do plochy jednotlivých místností se nezapočítávají příčky ani obezdívky instalačních šachet, a naopak se do nich započítávají instalační přízdívky, jejichž výška nepřesáhne 1,3 m od podlahy, jakož i plocha prahů a parapetů, po jejím dokončení Převodcem bude lišit od předpokládané podlahové plochy uvedené pro Jednotku v příloze č. 3 Smlouvy o více než pět procent, je Nabyvatel oprávněn od Smlouvy odstoupit. Nabyvatel je oprávněn z tohoto důvodu od Smlouvy odstoupit nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy mu Převodce odeslal písemné oznámení o této skutečnosti na adresu uvedenou ve Smlouvě. Jestliže tak Nabyvatel ve lhůtě neučiní nebo v případě, že Nabyvatel Převodci písemně sdělí, že na uzavření Smlouvy o převodu obchodního podílu trvá, bude Kupní cena zvýšena nebo snížena o tolik procent, o kolik rozdíl mezi skutečnou podlahovou plochou nebytového prostoru tvořícího Jednotku a předpokládanou podlahovou plochou nebytového prostoru tvořícího Jednotku podle přílohy č. 3 Smlouvy přesahuje pět procent. Tento rozdíl bude zúčtován v části kupní ceny podle bodu 13 písm. d) Smlouvy. Ustanovení předešlé věty tohoto ustanovení se nelze dovolat, pokud již byla uzavřena Smlouva o převodu obchodního podílu.
29. Nabyvatel je oprávněn od Smlouvy odstoupit v případě, že:
- podmínka pro uzavření Smlouvy o převodu obchodního podílu podle bodu 16 písm. b) Smlouvy nebude splněna nejpozději do **xxxxxx**; nebo
 - insolvenční soud vydá podle příslušných ustanovení insolvenčního zákona rozhodnutí o úpadku Převodce nebo rozhodnutí o zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku Převodce; nebo
 - Smlouva o převodu obchodního podílu nebude Smluvními stranami uzavřena do **xxxxxx** z důvodů výlučně na straně Převodce; nebo
 - k tomu bude dán důvod podle čl. IX. Smlouvy; nebo
 - Převodce zanikl.
30. Převodce je oprávněn od Smlouvy odstoupit v případě, že:
- Nabyvatel je v prodlení s úhradou části Kupní ceny podle bodu 13 Smlouvy či jakékoliv její zálohy delším 15 dní; nebo
 - bude zahájeno insolvenční řízení ohledně majetku Nabyvatele nebo je vůči Nabyvateli jako povinnému vedeno exekuční řízení; nebo
 - Smlouva o převodu obchodního podílu nebude Smluvními stranami uzavřena do **xxxxxx** z důvodů výlučně na straně Nabyvatele; nebo

- d) k tomu bude dán důvod podle čl. IX. Smlouvy; nebo
 - e) Nabyvatel zemřel nebo zanikl.
31. V případě, že Převodce odstoupí od Smlouvy podle bodu 30 písm. a) nebo c) Smlouvy, zavazuje se mu Nabyvatel uhradit smluvní pokutu ve výši zálohy Kupní ceny podle bodu 13. písm. a) Smlouvy, a to do 10 dní ode dne doručení písemné výzvy Převodce Nabyvateli. Smluvní strany se dohodly, že je Převodce oprávněn započíst tuto smluvní pokutu vůči bezdůvodnému obohacení, které mezi Smluvními stranami v důsledku odstoupení od Smlouvy vznikne.
32. V případě, že Nabyvatel odstoupí od Smlouvy podle bodu 29 písm. a) nebo c) Smlouvy, zavazuje se mu Převodce uhradit smluvní pokutu ve výši zálohy Kupní ceny podle bodu 13 písm. a) Smlouvy, a to do 10 dní ode dne doručení písemné výzvy Nabyvatele Převodci.
33. V případě, že dojde k odstoupení od Smlouvy poté, co byla část Kupní ceny uhrazena z úvěru banky Nabyvatele, Převodce vrátí této bance všechny prostředky čerpané z úvěru. Převodce je dále oprávněn bance Nabyvatele v tomto případě uhradit další požadované nároky, na které má podle úvěrové smlouvy právo, zejména úrokový výnos, a částku vyplacenou na tyto nároky bance Nabyvatele započíst na nárok Nabyvatele na bezdůvodné obohacení spočívající v úhradě Kupní ceny nebo její části z jeho vlastních prostředků nebo úhradu této částky požadovat na Nabyvateli. Po vrácení prostředků čerpaných z úvěru včetně úrokového výnosu podle tohoto bodu Smlouvy, bude banka považovat toto plnění za splacení veškerých pohledávek Nabyvatele a následně vydá Převodci potvrzení o zániku zástavního práva.
34. Ustanovení týkající se smluvních pokut zůstávají platná a účinná i po odstoupení od Smlouvy kteroukoliv ze Smluvních stran. Odstoupení od Smlouvy nemá vliv na nároky Smluvních stran vzniklé z porušení Smlouvy, k němuž došlo před odstoupením od Smlouvy, zejména na smluvní pokuty za porušení povinností podle Smlouvy.

VIII. Další práva a povinnosti Smluvních stran

35. Smluvní strany se dohodly na povinnosti Převodce umožnit Nabyvateli na jeho žádost přístup do stavebně-technické a stavebně-právní dokumentace a informovat ho o postupu realizace Projektu.
36. Nabyvatel bere na vědomí, že v průběhu realizace Projektu může dojít k přeměně obchodní společnosti vlastníci pozemky, jejímž výsledkem bude vznik APT. V takovém případě se Převodce zavazuje informovat do 10 pracovních dní ode dne vzniku APT o této skutečnosti Nabyvatele, a to včetně identifikace firmy a IČO APT. Zároveň se Převodce zavazuje předložit Nabyvateli na jeho výzvu do 10 pracovních dní od jejího doručení Převodci k nahlédnutí veškeré obchodní dokumenty APT.
37. Smluvní strany se dohodly, že spolu s výzvou podle bodu 16 Smlouvy pošle Převodce Nabyvateli aktuální rozvahu, výkaz zisku a ztrát a výpis z účetního deníku APT.
38. Smlouva a veškeré informace a dokumenty s ní související, vč. dokumentů a listin vyhotovených a předaných mezi Smluvními stranami v souvislosti s plněním jejich povinností podle Smlouvy, mají důvěrný charakter, a žádná Smluvní strana nebude oprávněna bez souhlasu druhé Smluvní strany zpřístupnit tyto informace třetím osobám, s výjimkou případů, kdy je zpřístupnění těchto informací vyžadováno právními předpisy nebo příslušnými orgány veřejné moci bez možnosti jejich zpřístupnění odmítnou nebo jedná-li se o informace již veřejně přístupné. Smluvní strany jsou dále oprávněny zpřístupnit tuto Smlouvu a jakékoliv související informace a dokumenty

jakýmkoliv třetím osobám, které jsou ovládanou nebo ovládající osobou příslušné Smluvní strany, a jejich poradcům, pokud se tito zaváží k mlčenlivosti o obsahu nosičů důvěrných informací.

39. Po dokončení realizace Projektu zajistí Převodce zaměření podlahové plochy Jednotky. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že se skutečná podlahová plocha Jednotky po jejím dokončení Převodcem bude lišit od předpokládané podlahové plochy Jednotky uvedené v příloze č. 3 Smlouvy o nanejvýš pět procent, nezakládá tato skutečnost vadu Jednotky, a tedy i Podílu. V takovém případě povinnost Nabyvatele uzavřít Smlouvu o převodu obchodního podílu a zaplatit Celkovou kupní cenu způsobem stanoveným Smlouvou zůstává nedotčena.

IX. Vyšší moc

40. Vyšší mocí se pro účely Smlouvy rozumí událost, kterou nemůže žádná ze Smluvních stran předvídat, ani ovlivnit, nezavinila ji, a která znemožní plnění závazků některé ze Smluvních stran podle Smlouvy. Vyšší mocí se pro účely Smlouvy rozumí zejména:

- a) přírodní katastrofa;
- b) válka, válečný stav, invaze, mobilizace nebo embargo;
- c) povstání, revoluce, vzpoura, vojenský režim nebo občanská válka;
- d) znečištění radioaktivitou z jaderného paliva nebo jakékoliv jiné nebezpečné součásti výbušného jaderného zařízení nebo součástí takového zařízení;
- e) objev archeologických nálezů, zkamenělin, mincí, cenných předmětů a starožitností apod.;
- f) teroristický útok.

41. Smluvní strany nejsou v prodlení s plněním, pokud plnění jejich povinnosti brání vyšší moc, která nastane po podpisu Smlouvy. Jestliže událost vyšší moci bude mít vliv na schopnost kterékoliv Smluvní strany splnit svou povinnost v jakémkoliv stanoveném termínu ve Smlouvě, bude se mít za to, že takový termín je automaticky prodloužen o dobu trvání příslušné události vyšší moci.

42. Příslušná Smluvní strana je povinna v případě události vyšší moci, která by mohla ovlivnit splnění jejich povinností, o takové skutečnosti informovat druhou Smluvní stranu bez zbytečného odkladu poté, co se o existenci takové události vyšší moci dozví, a vynaložit veškeré úsilí ke splnění svých povinností, pokud je to možné.

43. Každá ze Smluvní stran je oprávněna odstoupit od Smlouvy v případě, že událost vyšší moci nastane a bude trvat po dobu delší než 180 dnů.

X. Závěrečná ustanovení

44. Smluvní strany se dohodly, že Převodce je oprávněn postoupit tuto Smlouvu v celém nebo částečném rozsahu na třetí osobu, která bude realizovat příslušnou fázi Projektu. Touto osobou může být především dceřiná společnost Převodce nebo společník Převodce. Nabyvatel s tímto postoupením Smlouvy a realizací tohoto práva Převodce souhlasí. Postoupením Smlouvy v částečném rozsahu se rozumí postoupení povinnosti uzavřít Smlouvu o převodu obchodního

podílu ve vztahu k části Podílu v případě, kdy společníkem APT bude vedle Převodce třetí osoba a bude proto nezbytné za účelem splnění Smlouvy o převodu obchodního podílu převést jak podíl na APT Převodce, tak i podíl na APT této třetí osoby.

45. Nabyvatel tímto bere na vědomí a souhlasí, že všechny pohledávky a finanční nároky Převodce vyplývající ze Smlouvy mohou být postoupeny Financující bance.
46. Smluvní strany se zavazují poskytovat si veškerou součinnost nezbytnou k naplnění účelu Smlouvy, především uskutečnit další právní jednání, která jsou nezbytná či žádoucí za účelem naplnění účelu Smlouvy.
47. Odstoupením se Smlouva od počátku ruší. Odstoupení od Smlouvy musí být učiněno písemně a je účinné okamžikem jeho doručení druhé Smluvní straně, má se za to, že bylo doručeno i uplynutím pátého dne následujícího po dni, kdy bylo oznámení o odstoupení od Smlouvy prokazatelně podáno u poskytovatele poštovních služeb za účelem jeho doručení druhé Smluvní straně.
48. Jakékoliv změny Smlouvy mohou být provedeny pouze dohodou Smluvních stran v písemné formě. V případě, že se některá ustanovení Smlouvy stanou neplatnými, platnost ostatních ustanovení Smlouvy tím zůstane nedotčena. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatná ustanovení Smlouvy ustanoveními platnými, která svým obsahem a smyslem budou odpovídat nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původních.
49. Smlouva, která má deset stran textu, je vyhotovena ve dvou stejnopisech s tím, že každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
50. Smluvní strany se dohodly, že pro vzájemnou písemnou komunikaci budou používat kontaktní údaje ze záhlaví Smlouvy.
51. Přílohou Smlouvy je:
 - a) Příloha č. 1 - vzor Smlouvy o převodu obchodního podílu;
 - b) Příloha č. 2 - vzor Prohlášení jednatele;
 - c) Příloha č. 3 - půdorys Jednotky;
 - d) Příloha č. 4 - list vlastnictví, na kterém jsou zapsány Pozemky;
 - e) Příloha č. 5 - situace Projektu

V _____ dne _____

AnTePo Development, s.r.o.
zast. Jiřím Tesařem, jednatelem

V _____ dne _____

xxxxxxxxx s.r.o.,
zast. xxxxxx, jednatelem