

Smlouva o smlouvě budoucí kupní

(dále jen „**Smlouva**“) uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), mezi následujícími smluvními stranami

1) Obytná zóna Tlučná s.r.o.

se sídlem Plzeň – Východní předměstí, Mikulášská 422/7, PSČ 326 00

IČO: 28990811

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 29196

osoba oprávněná jednat ve věcech smluvních: Michal Fictum, jednatel, e-mail: michal.fictum@mirascz.eu, tel....

osoba oprávněná jednat ve věcech technických: Pavel Frank, Ing. Pavel Zolotarev (dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

2) [doplnit jméno]

nar.: [doplnit]

bytem [doplnit]

osoba oprávněná jednat ve věcech technických: [doplnit]

(dále jen „**Budoucí kupující**“)

(Budoucí Prodávající a Budoucí kupující dále společně jen jako „**Smluvní strany**“).

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

(A) Budoucí prodávající má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovité věci:

- (i) **pozemek – parcelu katastru nemovitostí parc. č. 1366/119;**
- (ii) **pozemek – parcelu katastru nemovitostí parc. č. 1366//295;**
- (iii) **pozemek – parcelu katastru nemovitostí parc. č. 1366/296;**
- (iv) **pozemek – parcelu katastru nemovitostí parc. č. 1366/297;**
- (v) **pozemek – parcelu katastru nemovitostí parc. č. 1366/298;**
- (vi) **pozemek – parcelu katastru nemovitostí parc. č. 1366/299;**
- (vii) **pozemek – parcelu katastru nemovitostí parc. č. 1366/300;**
- (viii) **pozemek – parcelu katastru nemovitostí parc. č. 1366/301;**
- (ix) **pozemek – parcelu katastru nemovitostí parc. č. 1366/302;**
- (x) **pozemek – parcelu katastru nemovitostí parc. č. 1366/303;**
- (xi) **pozemek – parcelu katastru nemovitostí parc. č. 1366/304;**
- (xii) **pozemek – parcelu katastru nemovitostí parc. č. 1366/305;**

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – sever, na listu vlastnictví č. 2134 vedeném pro obec Tlučná a katastrální území Tlučná (dále jen „**Nemovitosti**“);

- (B) Budoucí prodávající na Nemovitostech realizuje developerský projekt, v rámci kterého má být postaveno jedenáct rodinných domů;
- (C) Budoucí kupující má zájem o převod vlastnického práva k pozemku - parcely katastru nemovitostí parc. č. [doplňit], jehož součástí bude budova (rodinný dům) označený [doplňit] dále jen „**Rodinný dům**“) zapsaného v katastrálním území Tlučná (dále jen „**Budoucí předmět převodu**“);

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1 Předmět Smlouvy

- 1.1 Předmětem této Smlouvy je závazek Smluvních stran uzavřít kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva**“), na základě které Budoucí prodávající převede na Budoucího kupujícího vlastnické právo k Budoucímu předmětu převodu.
- 1.2 Účelem této Smlouvy je úprava práv a povinností Smluvních stran po dobu výstavby Rodinného domu blíže specifikovaného v Příloze č. 1 této Smlouvy. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit napojení Rodinného domu na inženýrské sítě.
- 1.3 Smluvní strany berou na vědomí, že údaje o výměrách, velikostech místností apod. jsou pouze orientační. Přesné údaje budou stanoveny po dokončení stavby na základě zaměření skutečného provedení. V Kupní smlouvě se proto mohou některé údaje o rodinném domě lišit, přičemž rozdíly mezi údaji uvedenými v této Smlouvě a údaji skutečnými v rozsahu +/- 5 % u každé místnosti nemají žádný vliv na kupní cenu.
- 1.4 Standardní vybavení Rodinného domu je popsáno v příloze č. 2 této Smlouvy. Budoucí kupující je oprávněn požadovat změnu standardního vybavení Rodinného domu (dále jen „**klientské změny**“), a to v souladu s postupem uvedeným v čl. 6 této Smlouvy.
- 1.5 Rodinný dům bude podrobně specifikován v projektové dokumentaci stavby, kde je uvedena pod shora uvedeným označením. Budoucí kupující obdrží po uzavření této Smlouvy část potřebných stavebních výkresů, dle uvážení Budoucího prodávajícího.

2 Kupní cena

- 2.1 Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena za Budoucí předmět převodu činí [doplňit] Kč vč. DPH (dále jen „**Kupní cena**“).
- 2.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by po uzavření této Smlouvy došlo ke změně výše DPH, změnila by se v odpovídající výši i Kupní cena, resp. výše jednotlivých plateb sjednaných v tomto článku.
- 2.3 Kupní cena je splatná následujícím způsobem:
 - (i) první část Kupní ceny ve výši 20% bude splatná na základě faktury vystavené Budoucím prodávajícím po uzavření této Smlouvy se splatností 14 dní ode dne vystavení faktury. Pokud byl proplacen rezervační poplatek, tak bude z této části odečten;

- (ii) druhá část Kupní ceny ve výši 30% bude splatná na základě faktury vystavené Budoucím prodávajícím po dokončení hrubé stavby se splatností 14 dní ode dne vystavení faktury;
- (iii) třetí část Kupní ceny ve výši 10% bude splatná na základě faktury vystavené Budoucím prodávajícím po dokončení hrubých vnitřních instalací (ZTI) a elektroinstalace, osazeny výplně otvorů se splatností 14 dní ode dne vystavení faktury;
- (iv) čtvrtá část Kupní ceny ve výši 20% bude splatná na základě faktury vystavené Budoucím prodávajícím po dokončení vnitřních omítek, SDK konstrukcí, betonových mazanin a započaty práce na venkovní fasádě se splatností 14 dní ode dne vystavení faktury;
- (v) pátá část Kupní ceny ve výši 10% bude splatná na základě faktury vystavené Budoucím prodávajícím po dokončení kompletací ZTI, topení, elektroinstalace, obklady a dlažby, venkovní fasáda se splatností 14 dní ode dne vystavení faktury;
- (vi) šestá – konečná část Kupní ceny ve výši 10% bude splatná na základě faktury vystavené Budoucím prodávajícím po dokončení Rodinného domu se splatností 14 dní ode dne vystavení faktury;

faktury se považují za uhrazené připsáním peněžních prostředků na účet Budoucího prodávajícího uvedený na faktuře.

- 2.4 Pro případ prodlení Budoucího kupujícího s úhradou výše uvedených záloh či jejich části v odst. 2.3 tohoto článku sjednávají Smluvní strany povinnost Budoucího kupujícího zaplatit Budoucímu prodávajícímu úrok z prodlení ve výši 0,08 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 2.5 Kupní cena sjednaná v čl. 2.1 této Smlouvy je stanovena jako cena pevná. Kupní cena může být měněna pouze z následujících důvodů:
- (i) dojde-li ke změně výše sazby DPH;
 - (ii) na základě klientských změn dle čl. 6 této Smlouvy;
 - (iii) na základě vzájemné dohody Smluvních stran, přičemž za vzájemnou dohodu je považována změna v provedení stavby Rodinného domu odsouhlasená Smluvními stranami zejména ve stavebním deníku nebo změnovém listu, dodatkem k této Smlouvě či jakoukoli jinou písemnou formou; za písemnou formu dle tohoto článku je považována i e-mailová komunikace.
- 2.6 Budoucí prodávající se zavazuje, že v případě financování koupě prostřednictvím peněžního ústavu poskytne na žádost Budoucího kupujícího v nezbytně nutném rozsahu součinnost za účelem zřízení zástavního práva k Budoucímu předmětu převodu ve prospěch peněžního ústavu poskytující Budoucímu kupujícímu úvěr.
- 2.7 Budoucí kupující souhlasí s využitím záloh Kupní ceny na úhradu již provedených prací spojených s výstavbou Rodinného domu.

3 Závazek uzavření budoucí kupní smlouvy

- 3.1 Budoucí kupující je oprávněn vyzvat Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy po splnění následujících podmínek:

- (i) u příslušného katastru nemovitostí bude zapsán pravomocný kolaudační souhlas stavby Rodinného domu, na základě kterého bude povoleno užívání Rodinného domu;
- (ii) bude zcela uhrazena Kupní cena;
- (iii) na Budoucím předmětu převodu nebude váznout žádné zástavní právo (vyjma zástavního práva uvedeného v čl. 4.5 této Smlouvy), věcné břemeno nebo jiné věcné právo, které by omezovalo vlastnictví nebo výkon práv Budoucího kupujícího nebo jej zatěžovalo nebo omezovalo, s výjimkou omezení zřízených na základě žádosti Budoucího kupujícího a dále s výjimkou omezení souvisejících s provozem bytové zóny postavené v rámci developerského projektu (např. věcné břemeno vedení kanalizační, vodovodní nebo elektrické přípojky, apod.).

V případě, že budou splněny podmínky uvedené v tomto čl. 3.1, je Budoucí kupující povinen Kupní smlouvu uzavřít nejpozději do 30 dnů ode dne jejího předložení Budoucím prodávajícím.

- 3.2 Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k Budoucímu předmětu převodu dle Kupní smlouvy vypracuje a podá na příslušný katastrální úřad Budoucí prodávající, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. Správní poplatek za podání návrhu na vklad hradí Budoucí kupující.

4 Prohlášení Smluvních stran

- 4.1 Budoucí prodávající prohlašuje, že:

- (i) nabyl vlastnické právo k Nemovitostem řádně a je způsobilý tuto Smlouvu uzavřít;
- (ii) Budoucí předmět převodu není a ke dni podpisu Kupní smlouvy nebude zatížen žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, předkupními právy, nájemními právy, daňovými nedoplatky ani jinými právními vadami, vyjma v této Smlouvě uvedených;
- (iii) není ve stavu úpadku ani tento stav nehrozí;
- (iv) Nemovitosti nejsou předmětem výkonu soudního, správního ani jiného rozhodnutí ani předmětem řízení o vyvlastnění.

- 4.2 V případě, že se jakékoli prohlášení Budoucího prodávajícího uvedené v čl. 4.1 této Smlouvy ukáže být neplatným či nepravdivým a Budoucí prodávající tento stav nenapraví ani ve lhůtě 40 dnů ode dne doručení výzvy Budoucího kupujícího k nápravě, je Budoucí kupující oprávněn od Smlouvy odstoupit.

- 4.3 Budoucí kupující prohlašuje, že:

- (i) není ve stavu úpadku ani tento stav nehrozí;
- (ii) je způsobilý tuto Smlouvu uzavřít;
- (iii) nebylo proti němu zahájeno (ani nehrozí zahájení) řízení o výkon rozhodnutí a neexistují okolnosti, které by vedly nebo mohly vést k zahájení tohoto řízení;
- (iv) má zajištěny finanční prostředky na úhradu Kupní ceny.

- 4.4 V případě, že se jakékoli prohlášení Budoucího kupujícího uvedené v čl. 4.3 této Smlouvy ukáže být neplatným či nepravdivým a Budoucí kupující tento stav nenapraví

ani ve lhůtě 40 dnů ode dne doručení výzvy Budoucího prodávajícího k nápravě, je Budoucí prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit.

- 4.5 Budoucí prodávající je oprávněn Budoucí předmět převodu zatížit zástavním právem zřízeným ve prospěch peněžního ústavu financujícího realizaci developerského projektu. Dle toho, zda Budoucí prodávající využije svého práva dle tohoto článku, bude upraveno znění Kupní smlouvy.
- 4.6 Prodávající a Kupující prohlašují, že jsou svobodní a že neexistuje osoba, která by byla oprávněna uplatnit námitku relativní neplatnosti této smlouvy, a že není v právních jednání předvídaných touto smlouvou nikterak (byť i částečně) omezena.

5 Termíny

- 5.1 Budoucí prodávající se zavazuje, že stavba Rodinného domu bude dokončena nejpozději do [doplnit].
- 5.2 Budoucí prodávající se zavazuje, že nejpozději do 30 dní ode dne dokončení stavby podá návrh na zahájení kolaudačního řízení.
- 5.3 V případě, že podmínky pro uzavření Kupní smlouvy uvedené v čl. 3.1 body (i) až (iii) této Smlouvy nebudou splněny z důvodu na straně Budoucího prodávajícího do deseti měsíců ode dne plánovaného termínu dokončení stavby dle čl. 5.1 této Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn odstoupit od této Smlouvy a žádat vrácení veškerých dosud uhrazených částí Kupní ceny.
- 5.4 V případě, že Budoucí kupující bude v prodlení s úhradou jakékoli části Kupní ceny po dobu delší než 21 dní, je Budoucí prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
- 5.5 Smluvní strany se dohodly, že v případě vlivu vyšší moci, zejména klimatických podmínek, živelných pohrom a dalších objektivních okolností znemožňujících provádění stavebních prací nebo znemožňujících dodržení technologických postupů výstavby Rodinného domu, se automaticky prodlužují veškeré termíny sjednané v tomto článku 5 Smlouvy.
- 5.6 V případě, že nedojde k uzavření Kupní smlouvy ani ve lhůtě 1 měsíce po uplynutí termínu k uzavření Kupní smlouvy dle čl. 3.1 z důvodu nespočívajícím na straně Budoucího prodávajícího, je Budoucí prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit.

6 Klientské změny

- 6.1 Budoucí kupující je oprávněn požadovat pouze takové změny, které nebudou zasahovat do obvodových konstrukcí Rodinného domu, protipožárních opatření a nebudou mít dopad na vnější vzhled Rodinného domu. Provedení klientských změn nesmí znehodnocovat, omezovat, či jinak znevýhodňovat ostatní rodinné domy a prostory realizované v rámci developerského projektu.
- 6.2 Budoucí kupující není oprávněn si sám zajišťovat dodávky jakýchkoli materiálů nezbytných k provedení klientských změn. Veškeré práce, dodávky i klientské změny jsou prováděny Budoucím prodávajícím či jím vybranými dodavateli. V rámci klientských změn lze provádět výběr materiálů pouze u výhradních dodavatelů určených Budoucím prodávajícím, a to ve stejné nebo vyšší katalogové ceně, než je cena uvedená v seznamu standardů, který bude předán před zahájením stavebních prací. Pokud si Budoucí kupující vybere materiál či zboží v nižší cenové nabídce, než je standard,

Budoucí kupující nemá nárok na změnu (slevu) Kupní ceny. V případě, že si Budoucí kupující vybere materiál či zboží ve vyšší cenové nabídce, navýší se Kupní cena dle změnového listu vypracovaného Budoucím prodávajícím dle tohoto článku 6 Smlouvy.

- 6.3 Budoucí kupující je oprávněn žádost o provedení klientských změn sdělit Budoucímu prodávajícímu písemnou formou nejpozději 3 měsíce před termínem zahájení příslušné části stavby Rodinného domu, které se klientská změna týká. V případě, že Budoucí kupující bude požadovat provedení klientských změn po termínu stanoveném v předchozí větě, není Budoucí prodávající povinen klientské změny provést. Budoucí kupující je oprávněn požadovat provedení jen takových klientských změn, které nebudou mít vliv na prodloužení termínu dokončení stavby Rodinného domu. V případě požadavku Budoucího kupujícího na větší rozsah klientských změn (nad 3% Kupní ceny) je oprávněn Budoucí prodávající prodloužit adekvátně termín dokončení, dle jeho uvážení, praxe a dostupnosti požadovaného materiálu.
- 6.4 Na základě písemné žádosti Budoucího kupujícího na provedení klientských změn připraví Budoucí prodávající změnový list, ve kterém budou uvedeny klientské změny včetně jejich ocenění (částky, o kterou se navýší Kupní cena).
- 6.5 V případě, že si klientské změny vyžádají změnu projektové dokumentace, nese náklady na její změnu Budoucí kupující.
- 6.6 Budoucí prodávající si vyhrazuje právo standardy v průběhu výstavby změnit, zejména s ohledem na dostupnost na trhu, a to při dodržení stejné jakosti a kvality a podobného designového a architektonického řešení.
- 6.7 Klientské změny se považují za odsouhlasené podepsáním změnového listu oběma Smluvními stranami vyhotoveného dle čl. 6.4 této Smlouvy. Na částku uvedenou ve změnovém listu je Budoucí prodávající oprávněn vystavit fakturu se splatností 14 dní ode dne jejího vystavení a Budoucí kupující je povinen ji uhradit.

7 Ostatní ujednání

- 7.1 V případě výskytu drobných vad, které nebrání užívat Budoucí předmět převodu dohodnutým způsobem, má Budoucí kupující práva z vad dle občanského zákoníku. To však nezakládá právo Budoucího kupujícího odmítnout uzavřít Kupní smlouvu v termínu sjednaném touto Smlouvou. Budoucí předmět se považuje za dokončený, dle čl. 5.1. a připraven k předání Budoucímu kupujícímu nejdéle po úspěšné kolaudaci. Po úspěšné kolaudaci je Budoucí kupující povinen Budoucí předmět po písemné výzvě se stanoveným termínem od Budoucího prodávajícího převzít.
- 7.2 V případě, že dojde k úmrtí Budoucího kupujícího a do 6 měsíců ode dne jeho úmrtí nedojde k pravomocnému vypořádání dědictví a žádný z dědiců nesplní v této lhůtě závazky Budoucího kupujícího, tak odstoupení od Smlouvy by v takovém případě byl Budoucí prodávající oprávněn doručit kterémukoli z dědiců, který by byl Budoucímu prodávajícímu znám. Po odstoupení od Smlouvy by Budoucí prodávající byl povinen poukázat finanční vypořádání na bankovní účet určený notářem, projednávajícím předmětné dědictví.

8 Závěrečná ustanovení

- 8.1 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu Smluvními stranami.

- 8.2 Tato Smlouva a veškeré její dodatky se řídí právním řádem České republiky.
- 8.3 Veškeré spory, které z této dohody nebo v souvislosti s ní mohou vzniknout, budou řešit věcně a místně příslušné soudy České republiky.
- 8.4 V případě, že jakékoli ustanovení této Smlouvy je či se v budoucnu stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy v platnosti a účinnosti, pokud z povahy takového neplatného, neúčinného či nevymahatelného ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany se pro takový případ zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem, účelem a smyslem odpovídá nejlépe ustanovení původnímu a této Smlouvě jako celku. V této souvislosti se Smluvní strany zavazují v dobré víře a účinně jednat za účelem dosažení dohody o takovém nahrazení neplatného, neúčinného či nevymahatelného ustanovení a uzavřít k tomu potřebný dodatek k této Smlouvě.
- 8.5 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran ohledně záležitostí upravených v této Smlouvě a v plném rozsahu nahrazuje veškerá případná dřívější ujednání, ať již byla učiněna ve formě ústní nebo písemné.
- 8.6 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, může být tato Smlouva měněna a doplňována pouze formou písemných dodatků podepsaných všemi Smluvními stranami.
- 8.7 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 - Půdorys RD
 - Příloha č. 2 - Standardní vybavení RD
- 8.8 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) stejnopisu.
- 8.9 Smluvní strany souhlasně prohlašují, že si tuto Smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu plně porozuměly, že Smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz svého souhlasu s obsahem Smlouvy připojují své podpisy.

V dne

V dne

.....
Obytná zóna Tlučná s.r.o.

Michal Fictum, jednatel