

Smlouva o budoucí smlouvě kupní

1. Společnost **TOKRA Invest s.r.o.**
se sídlem Pivovarská 104/9, 266 01, Beroun - Centrum
IČ.: 24269891, DIČ: CZ24269891
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 199234
za kterou jedná pan Tomáš Krym, jednatel
(dále jen „**budoucí prodávající**“)

a

2. **pan:**
trvale bytem:
RČ.:
OP:
Bytem:
telefon: +420 ; email:
(dále jen „**budoucí kupující**“)

2. **paní:**
trvale bytem:
RČ.:
OP:
Bytem:
telefon: +420 ; email:
(dále jen „**budoucí kupující 1**“)

a

- pan:**
trvale bytem:
RČ.:
OP:
Bytem:
telefon: +420 ; email:
(dále jen „**budoucí kupující 2**“)

Dále společně také jen jako „**budoucí kupující**“

2. **manželé:**
paní:
trvale bytem:
RČ.:
OP:
Bytem:
telefon: +420 ; email:

a

- pan:**
trvale bytem:
RČ.:
OP:
Bytem:
telefon: +420 ; email:
Dále společně jen jako „**budoucí kupující**“

uzavřely níže uvedeného dne měsíce a roku tuto

smlouvu o budoucí smlouvě kupní

Čl. I

1.1 Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků

- **parc.č. 324/71**, orná půda, o výměře 372 m²,
- **parc.č. 324/72**, orná půda, o výměře 213 m²,
- **parc.č. 324/73**, orná půda, o výměře 218 m²,
- **parc.č. 324/74**, orná půda, o výměře 233 m²,
- **parc.č. 324/75**, orná půda, o výměře 231 m²,
- **parc.č. 324/76**, orná půda, o výměře 204 m²,
- **parc. č. 324/77**, orná půda, o výměře 301 m²

Vše v katastrálním území Levín U Berouna, obec Králův Dvůr, ke zapsaných na LV č. 398
vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun.

1.2 Výše zmíněné nemovitosti jsou součástí stavebního projektu VILOVÁ ČTVRŤ HŘEBENKA (dále také jen „Projekt“). Budoucí prodávající zahájil na uvedených pozemcích výstavbu 7 řadových rodinných domů tohoto Projektu.

Předpokládaný termín dokončení výstavby této etapy Projektu je 31.12.2017, předpokládaný termín vydání kolaudačního rozhodnutí do 31.3.2018 a následné předání je předpokládané do 30.4.2018.

Na Projekt bylo dne 22.10.2007 vydáno příslušným Stavebním Úřadem Beroun, jako stavebním úřadem Beroun stavební povolení o umístění stavby pod č.j.: Výst. 1734/07/Hv včetně připojení na inženýrské sítě a komunikaci, které nabylo právní moci dne 22.11.2007.

1.3. Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít v budoucnu kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k pozemkům, které vzniknou z původního pozemku parc. č. **324/72**, orná půda, o výměře 213 m², po provedení výstavby rodinného domu dle Projektu a jeho zápisu do katastru nemovitostí, když součástí jednoho z takto vzniklých pozemků bude právě budoucím prodávajícím postavený rodinný dům (dále také jen jako „Budova“)

v katastrálním území Levín u Berouna, obec Králův Dvůr

dále také jen jako „nemovitosti“ či „předmět budoucího převodu“.

Čl. II

Smluvní strany se zavazují uzavřít v souladu s čl. III. této smlouvy kupní smlouvu níže uvedeného znění:

1. Společnost TOKRA Invest s.r.o.

se sídlem Pivovarská 104/9, 266 01, Beroun - Centrum

IČ.: 24269891, DIČ: CZ24269891

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 199234

za kterou jedná pan Tomáš Krym

(dále jen „prodávající“)

a

2. pan:

trvale bytem:
RČ.:
OP:
Bytem:
telefon: +420
email:
(dále jen „kupující“)

2. **paní:**
trvale bytem:
RČ.:
OP:
Bytem:
telefon: +420
email:
(dále jen „kupující 1“)

a
pan:
trvale bytem:
RČ.:
OP:
Bytem:
telefon: +420
email:
(dále jen „kupující 2“)

Dále společně také jen jako „kupující“

2. **manželé:**
paní:
trvale bytem:
RČ.:
OP:
Bytem:
telefon: +420 ; email:
a
pan:
trvale bytem:
RČ.:
OP:
Bytem:
telefon: +420 ; email:
Dále společně jen jako „kupující“

Dále také jako „smluvní strany“

uzavřely níže uvedeného dne měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

Čl. I

1.1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem (dále také jen jako „předmět převodu“):

- pozemku parc. č. - zastavěná plocha a nádvoří o výměře m², jehož součástí je budova č.p. XXX – rodinný dům v části obce Levín (dále také jen jako „Budova“);

- pozemku parc. č. - o výměře m²

vše v katastrálním území Levín u Berouna, obec Králův Dvůr zapsaných na LV č. vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun.

POZN: Specifikace převáděných nemovitých věcí bude provedena prodávajícím podle skutečného stavu po provedení stavby Budovy.

1.2. Smluvní strany shodně prohlašují, že na předmětu převodu nevázne žádné právo třetích osob, vyjma následujících zástavních práv:

- a) zástavní právo zřízené za účelem zajištění financování výstavby Budovy čj. XXXXXXXX, a to ve prospěch zástavního věřitele Equa bank a.s.
- b) zástavní právo zřízené za účelem poskytnutí úvěru kupujícímu, a to ve prospěch úvěrující banky kupujícího.

Equa bank a.s., banka financující výstavbu Budovy, se vzdá svého zástavního práva na Předmětu koupě poté, co kupující zaplatí celou Kupní cenu a budou splněny další podmínky uvedené v příloze č. 1 této smlouvy. Prohlášení o podmínkách vzdání se zástavního práva zástavním věřitelem tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

1.3. Kupující prohlašují/prohlašuje, že mají/má zájem koupit předmět převodu do svého výlučného vlastnictví a stát se výlučnými vlastníky/vlastníkem předmětné nemovitosti za podmínek uvedených v této smlouvě.

Čl. II

Prodávající touto kupní smlouvou prodává kupujícímu předmět převodu za dohodnutou kupní cenu a kupující za tuto kupní cenu, kterou se zavazuje za níže sjednaných podmínek prodávajícímu zaplatit, předmět převodu kupuje a přijímá.

Prodávající touto kupní smlouvou prodává kupujícímu předmět převodu za dohodnutou kupní cenu a kupující za tuto kupní cenu, kterou se zavazuje za níže sjednaných podmínek prodávajícímu zaplatit, předmět převodu kupují a do spoluvlastnictví, v němž bude kupujícímu 1 náležet spoluvlastnický podíl o velikosti ½ a kupujícímu 2 bude náležet spoluvlastnický podíl o velikosti ½, přijímají.

Prodávající touto kupní smlouvou prodává kupujícímu předmět převodu za dohodnutou kupní cenu a kupující za tuto kupní cenu, kterou se zavazuje za níže sjednaných podmínek prodávajícímu zaplatit, předmět převodu kupují a do společného jmění manželů přijímají.

Čl. III

3.1 Součástí předmětu převodu, a to jako součást pozemku parc. č. budova rodinného domu o dvou nadzemních podlažích, určený pro mírně svažité terén nad silnicí.

nemovitost tvoří:

v 1. NP	
---------	--

Vstup, chodba	7,70 m ²
Šatna	3,20 m ²
Wc	1,80 m ²
Obývací pokoj + KK	42,90 m ²
Schodiště	4,00 m ²
Terasa	8,40 m ²
Terasa	2,85 m ²
Garáž	17,57 m ²
Parkovací stání	12,50 m ²
ve 2. NP	
Pokoj	18,20 m ²
Pokoj	13,00 m ²
Ložnice	12,30 m ²
Chodba	7,55 m ²
Koupelna	4,55 m ²
Balkon	7,70 m ²
	164,22 m²

Situační plán a půdorys domu je přílohou č.2 této smlouvy

POZN: Prodávající je oprávněn provést před podpisem úpravu skutečných výměr jednotlivých místností dle skutečného provedení Budovy s tím, že případná odchylka do 5% se nepovažuje za porušení ani za podstatou změnu smlouvy a nebude mít vliv na cenu předmětu převodu.

3.2 K domu náleží také garáž a dočasné venkovní parkovací stání.

Čl. IV

4.1 Kupní cena byla sjednána dohodou smluvních stran a činí **XXXXXXXX,- Kč** (slovy: **XXXXXXXXXXXX** korun českých) **s DPH**.

4.2 Smluvní strany prohlašují, že uvedená cena je platná za předpokladu, že nedojde ke změně DPH ode dne podpisu smlouvy o budoucí smlouvě kupní. Proto se dohodly, že pokud by došlo od podpisu smlouvy o budoucí smlouvě kupní do data zdanitelného plnění představovaného prodejem předmětu převodu ke změně sazby DPH, bude kupní cena odpovídajícím způsobem upravena tak, aby zahrnovala DPH v platné výši.

4.3 Kupující prohlašují/**prohlašuje**, že kupní cenu budou/**bude** hradit

Varianta 1

- z vlastních finančních prostředků.

Varianta 2

- z části z finančních prostředků poskytnutých jim Bankou formou hypotečního úvěru, **který zprostředkovala společnost 4 DEVELOP HOLDING a.s.,** a to v částce **XXXXXXXX,- Kč.** K zajištění úvěru zřídil prodávající ve prospěch Banky zástavní právo dle odstavce 1.2, což kupující berou na vědomí a s jeho existencí výslovně souhlasí;

- z části z vlastních finančních prostředků ve výši **XXXXXXXX,- Kč.**

Čl. V

5.1 Kupující se zavazuje uhradit kupní cenu takto:

- částku odpovídající 20% z celkové kupní ceny nemovitosti ve výši XXXXXXXXX,- Kč (slovy: XXXXXXXXX korun českých) jako první část kupní ceny uhradil kupující formou rezervačního poplatku následovně:

- částku odpovídající 1,5% celkové kupní ceny nemovitosti ve výši XXXXXXXX,- Kč uhradili kupující na rezervační účet č. společnosti 4 DEVELOP HOLDING a.s., Zprostředkovatele v souladu s rezervační smlouvou uzavřenou před podpisem této smlouvy;

- částku odpovídající 1% celkové kupní ceny nemovitosti ve výši XXXXXXXX,- Kč uhradili kupující na jistotní účet č. vedený advokátem Mgr. Jiřího Trunečku, advokáta ČAK, č. osvěd. 09757, se sídlem Moravská 52, 120 00 Praha 2, v souladu s rezervační smlouvou uzavřenou před podpisem této smlouvy;

- částku odpovídající 17% celkové kupní ceny nemovitosti ve výši XXXXXXXX,- Kč uhradili kupující na technický účet prodávajícího č. ve dvou splátkách v souladu se smlouvou budoucí uzavřenou před podpisem této smlouvy;

- zbylou částku ve výši XXXXXXXXXX,- Kč z úvěru poskytnutého Bankou jsou kupující povinni uhradit nejpozději do deseti (10) pracovních dnů po podpisu této smlouvy a podání návrhu na zápis zástavního práva k předmětu převodu dle zástavní smlouvy uzavřené prodávajícím s Bankou k zajištění úvěru poskytovaného kupujícím k příslušnému katastrálnímu úřadu (odst. 4.3), a to takto:

- částku XXXXXXXXXX Kč uhradí na účet prodávajícího č. XXXXXXXXXX.

5.2 V případě prodlení kupujícího s uhrazením doplatku kupní ceny dle odst. 5.1 ve výši XXXXXXXX,- Kč jsou kupující povinni uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,1% dlužné částky za každý den prodlení. V případě prodlení delšího než dvacet (20) pracovních dnů vzniká navíc prodávajícímu právo od této smlouvy odstoupit. Sjednáním ani uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu vzniklé škody. Případným odstoupením není dotčeno právo na zaplacení smluvní pokuty, na niž vznikl nárok po dobu trvání této smlouvy. V tomto směru má ustanovení tohoto odstavce povahu zvláštní a samostatné dohody nezávislé na ostatních ustanoveních této smlouvy.

5.3 Do doby uhrazení doplatku kupní ceny ve výši XXXXXXXX,- Kč kupujícím z hypotečního úvěru bude jedno vyhotovení této smlouvy určeno pro řízení o povolení vkladu u příslušného katastrálního úřadu v držení zprostředkující realitní kanceláře, které po uhrazení kupní ceny předloží návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.

Čl. VI

6.1 Prodávající poskytuje kupujícímu na převáděnou nemovitost záruku, která začíná běžet ode předání nemovitosti. Záruční doba v délce 36 měsíců se vztahuje na stavební a montážní práce hrubé stavby a stavební a montážní dokončovací práce. U zařizovacích předmětů pro vybavení nemovitosti je záruční doba shodná se zárukou poskytovanou výrobcem těchto zařizovacích předmětů.

6.2 Na kupující/kupujícího přejdou zápisem vkladu jejich vlastnického práva k nemovitostem do katastru nemovitostí práva a závazky vyplývající z těchto smluv:

(a) Bude doplněno dle skutečného stavu (sítě elektřina, plyn, vodovod,..)

(b) Ze zástavní smlouvy uzavřené s Bankou, která upravuje vznik zástavního práva smluvního k zajištění zaplacení úvěru, vztahujícího se k předmětné nemovitosti.

Čl. VII

- 7.1. Smluvní strany souhlasí s tím a navrhují, aby Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Beroun, na základě této smlouvy povolil vklad vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího.
- 7.2. Návrh příslušnému katastrálnímu úřadu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího podle této smlouvy podepsaný kupujícím i prodávajícím podá prodávající ve lhůtě do 5-ti pracovních dnů po uhrazení doplatku kupní ceny dle odst. 5.1 této smlouvy.
- 7.3. Smluvní strany prohlašují, že se cítí svými projevy vůle vázány okamžikem podpisu této smlouvy. Pokud by snad příslušný katastrální úřad řízení o vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí přerušil či zastavil pro vady této smlouvy či dokladů připojených k návrhu na vklad do katastru nemovitostí anebo pro jiné formálně právní vady, zavazují se spolupracovat na odstranění těchto vad, a to v souladu s právním názorem katastrálního úřadu vysloveným v rozhodnutí a při zachování smyslu a cíle této smlouvy a po odstranění vad podat návrh na pokračování v řízení o vkladu do katastru nemovitostí či návrh nový.

Čl. VIII

- 8.1 Smluvní strany se dohodly, že prodávající předá kupujícím předmět převodu **XXXXXXXXXXXX** do 15ti dnů od uhrazení kupní ceny dle článku 4.1 v plné výši, a to na základě písemné výzvy prodávajícího k převzetí nemovitosti učiněné alespoň dva (2) pracovní dny předem. Drobné vady a nedodělky nemovitosti zjištěné při předání nemovitosti kupujícími, které nebrání v jejím užívání, nejsou a nebudou důvodem odmítnutí převzetí nemovitosti kupujícími; s tím kupující výslovně souhlasí.
- 8.2 V případě prodlení kupujícího s převzetím předmětu převodu se tento považuje za předaný a převzatý okamžikem porušení povinnosti kupujícího převzít předmět převodu.
- 8.3 O předání a převzetí předmětu převodu bude sepsán zápis, jehož jedno vyhotovení převezmou/převezme kupující, jedno zůstane prodávajícímu. V zápise musí být uvedeno, zda je nemovitost předávána bez závad, popř. uvedeny zjištěné závady a termíny jejich odstranění. Proávající se zavazuje zajistit dodržení termínů odstranění případných závad odsouhlasených a uznaných závad v zákonem stanoveném termínu při převzetí předmětné nemovitosti. V případě prodlení spočívající v nečinnosti prodávajícího delším než 30 kalendářních dnů jsou/je kupující oprávněni požadovat smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení do úplného odstranění závady. Kupující se zavazují/zavazuje, že po předání nemovitosti na výzvu prodávajícího umožní prodávajícímu, nebo jím pověřené osobě přístup do nemovitosti za účelem odstranění reklamovaných závad. Neumožní-li kupující přístup do nemovitosti v dohodnutém termínu, dohodly se smluvní strany, že reklamované závady budou odstraněny v náhradní termínu za úplaty režijních nákladů, které prodávajícímu vznikly. Smluvní strany výslovně sjednávají, že prodávající v takovém případě není v prodlení s odstraněním reklamovaných vad. **Smluvní strany se výslovně dohodly, že k podpisu zápisu a k převzetí nemovitosti je za oba kupující oprávněn kterýkoliv z nich (postačí podpis kteréhokoliv z nich).**
- 8.4 Společně s jednou kopií tohoto zápisu předá prodávající kupujícím/kupujícímu klíče od Budovy, provozní dokumentaci potřebnou pro užívání zařízení, která jsou součástí předmětu převodu. Soupis předané dokumentace bude uveden v zápisu o předání a převzetí předmětu převodu.
- 8.5 Účastníci této smlouvy sjednávají, že do doby převodu vlastnického práva k předmětu převodu na kupující/kupujícího nejsou/není kupující oprávněni provádět v předmětné nemovitosti jakékoli stavební úpravy, a to ani prostřednictvím dalších osob bez předchozího souhlasu prodávajícího.

Čl. IX

9.1 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Vlastnictví k předmětu převodu přechází na kupující okamžikem povolení vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí s účinností ke dni podání návrhu.

9.2 Tato smlouva byla vyhotovena v sedmi/šesti (7/6) vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž kupující obdrží po dvou/jednom výtiscích, prodávající obdrží dva výtisky, jeden výtisk je určen pro Banku, jeden pro Zprostředkovatele a jeden výtisk je určen pro účely řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

9.3 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a jejímu obsahu porozuměly a že smlouva odpovídá jimi projevené vůli, která byla svobodná, vážná, určitá a prostá omylu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne

Kupující:

XXXX XXXXXX

XXXX XXXX

Prodávající:

XXXXX XXXXXX

Přílohy:

1. Prohlášení o podmínkách vzdání se zástavního práva
2. Situační plán a půdorys domu

Čl. III

3.1. Kupní cena nemovitých věcí uvedených v ustanovení čl. I kupní smlouvy, jejíž znění je inkorporováno do ustanovení čl. II této smlouvy, činí XXXXXXXX,- Kč (slovy: XXXXXXXX korun českých) s DPH.

Smluvní strany se dohodly, že pokud by došlo od podpisu této smlouvy do data zdanitelného plnění představovaného prodejem předmětu převodu ke změně sazby DPH, bude odpovídajícím způsobem upravena kupní cena tak, aby zahrnovala DPH v platné výši.

3.2. Kupní cenu nemovitých věcí popsaných v čl. I. odst. 1.3 této smlouvy se zavazují budoucí kupující uhradit takto:

- částku ve výši XXXXXX,- Kč (slovy: XXXXXXXX korun českých) jako první část kupní ceny uhradili budoucí kupující formou rezervačního poplatku před podpisem této smlouvy;

- částku odpovídající 1,5% celkové kupní ceny nemovitosti ve výši XXXXXXXX,- Kč uhradili kupující na rezervační účet č. společnosti 4 DEVELOP HOLDING a.s., Zprostředkovatele v souladu s rezervační smlouvou uzavřenou před podpisem této smlouvy;

- částku odpovídající 1% celkové kupní ceny nemovitosti ve výši XXXXXXXX,- Kč uhradili kupující na jistotní účet č. vedený advokátem Mgr. Jiřího Trunečku, advokáta ČAK, č. osvěd. 09757, se sídlem Moravská 52, 120 00 Praha 2;

- budoucí kupující se zavazují do 10 dnů po podepsání této smlouvy uhradit částku odpovídající 7,5% celkové kupní ceny nemovitosti ve výši XXXXXX,- Kč na technický účet prodávajícího č. XXXXXXXXX jako část zálohy na nemovitost.

- - budoucí kupující se zavazují do 60 dnů po podepsání této smlouvy uhradit částku odpovídající 10% celkové kupní ceny nemovitosti ve výši XXXXXX,- Kč na technický účet prodávajícího č. XXXXXXXXX jako zbytek zálohy na nemovitost.

- zbývající částku ve výši XXXXXXXXX,- Kč, poskytnutou budoucím kupujícím/kupujícím z úvěru poskytnutého Bankou, se budoucí kupující zavazují/zavazuje uhradit po podpisu kupní smlouvy v souladu s jejími ustanoveními,

a to takto:

- částku XXXXXXXXX Kč uhradí na účet prodávajícího č. XXXXXXXXX.

3.3 Budoucí kupující jsou povinni na výzvu budoucího prodávajícího nejpozději do deseti (10) pracovních dnů po předložení kolaudační rozhodnutí / kolaudačního souhlasu či jiného dokumentu opravňujícího k užívání Budovy:

(a) návrh zástavní smlouvy podepsaný úvěrující bankou budoucích/budoucího kupujících/kupujícího, jejímž předmětem bude zřízení zástavního práva k předmětu budoucího převodu za účelem zajištění úvěru poskytovaného budoucím/budoucímu kupujícím/kupujícím k úhradě doplatku kupní ceny, jež bude obsahovat běžné podmínky zřizování zástavního práva k zajištění hypotečního úvěru; a

(b) návrh na vklad zástavního práva dle zástavní smlouvy uvedené pod písm. (a); a

(c) úvěrovou smlouvu uzavřenou budoucími kupujícími/kupujícím s úvěrující bankou, ze které bude vyplývat závazek úvěrující banky budoucích/budoucího kupujících/kupujícího poskytnout budoucím kupujícím/kupujícím úvěr do deseti (10) pracovních dnů poté, co bude podán návrh na vklad zástavního práva ve prospěch banky k příslušnému katastrálnímu úřadu a podepsaná kupní smlouvy.

3.4 Budoucí prodávající předložený návrh zástavní smlouvy dle odst. 3.4 písm. (a) podepíše nejpozději do deseti (10) pracovních dnů po splnění závazků budoucích/budoucího kupujících/kupujícího dle odst. 3.4 a současně s ním podepíše i návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí;

3.5 Smluvní strany se zavazují, že v případě, že budou splněny jejich povinnosti uvedené v odstavcích 3.3, 3.4 a 3.5 tohoto čl. III., uzavřou do deseti (10) dnů po jejich splnění v souladu s platnými právními předpisy požadovaným způsobem kupní smlouvu ve znění uvedeném v čl. IV. této smlouvy. Místo a čas uzavření kupní smlouvy určí budoucí prodávající alespoň tři (3) dny předem.

3.6 V případě, že kterákoliv ze smluvních stran poruší některý svůj závazek uvedený v tomto čl. III. této smlouvy, je taková smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý den prodlení, maximálně však 300.000,- Kč. Smluvní strany se dohodly, že věřitel má vedle smluvní pokuty i právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje. V případě prodlení delšího než dvacet (20) pracovních dnů vzniká smluvní straně, která se porušení povinností nedopustila, právo od této smlouvy písemně odstoupit. Případným odstoupením není dotčeno právo na zaplacení smluvní pokuty, na niž vznikl

nárok po dobu trvání této smlouvy. V tomto směru má ustanovení tohoto odstavce povahu zvláštní a samostatné dohody nezávislé na ostatních ustanoveních této smlouvy.

ČI. IV

4.1

Varianta 1

Budoucí kupující prohlašují/**prohlašuje**, že budou/**bude** hradit kupní cenu v částce **XXXXXX,- Kč** z vlastních finančních prostředků. Budoucí prodávající je připraven poskytnout budoucím kupujícím součinnost k poskytnutí úvěru od Banky zřízením zástavního práva k předmětu převodu za standardních podmínek.

Varianta 2

Budoucí kupující prohlašují/**prohlašuje**, že budou/**bude** hradit kupní cenu částečně (v částce **XXXXXX,- Kč**) z finančních prostředků poskytnutých jim jimi zvolenou bankou (dále také jen jako „Banka“) formou hypotečního úvěru, částečně (v částce **XXXXX,- Kč**) z vlastních finančních prostředků. Budoucí prodávající je připraven poskytnout budoucím kupujícím součinnost k poskytnutí úvěru od Banky zřízením zástavního práva k předmětu převodu za standardních podmínek.

ČI. V

- 5.1. Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající předá budoucím kupujícím předmětnou nemovitost **XXXXXXXXXX** do 15ti dnů od uhrazení kupní ceny v plné výši, a to na základě písemné výzvy budoucího prodávajícího k převzetí nemovitosti učiněné alespoň dva (2) pracovní dny předem. Drobné vady a nedodělky nemovitosti zjištěné při předání nemovitosti budoucími/**budoucím** kupujícími/**kupujícím**, které nebrání v jejím užívání, nejsou důvodem odmítnutí převzetí nemovitosti budoucími/**budoucím** kupujícími/**kupujícím**; s tím budoucí kupující výslovně souhlasí.
- 5.2. O předání bude sepsán zápis, jehož jedno vyhotovení převezmou/**převezme** budoucí kupující, jedno zůstane budoucímu prodávajícímu. V zápise musí být uvedeno, zda je nemovitost předávána bez závad, popř. uvedeny zjištěné závady a termíny jejich odstranění. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit dodržení termínů odstranění případných závad odsouhlasených a uznaných závad v zákonem stanoveném termínu při převzetí předmětné nemovitosti. V případě prodlení spočívající v nečinnosti budoucího prodávajícího delším než 30 kalendářních dnů jsou/**je** budoucí kupující oprávněni požadovat smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení do úplného odstranění závady. Budoucí kupující se zavazují/**zavazuje**, že po předání nemovitosti na požádání budoucího prodávajícího umožní budoucímu prodávajícímu, nebo jím pověřené osobě přístup do nemovitosti za účelem odstranění reklamovaných závad. Neumožní-li budoucí kupující přístup do nemovitosti v dohodnutém termínu, dohodly se smluvní strany, že reklamované závady budou odstraněny v náhradní termínu za úplaty režijních nákladů, které budoucímu prodávajícímu vznikly. Smluvní strany výslovně sjednávají, že budoucí prodávající v takovém případě není v prodlení s odstraněním reklamovaných vad. **Smluvní strany se výslovně dohodly, že k podpisu zápisu a k převzetí nemovitosti je za oba budoucí kupující oprávněn kterýkoliv z nich (postačí podpis kteréhokoliv z nich).**
- 5.3. Společně s jednou kopií tohoto zápisu předá budoucí prodávající budoucím kupujícím/**kupujícímu** klíče od nemovitosti, provozní dokumentaci potřebnou pro užívání zařízení, která jsou součástí

nemovitosti. Soupis předané dokumentace bude uveden v zápisu o předání a převzetí předmětu budoucího převodu.

- 5.4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že po dobu trvání smluvního vztahu nebudou/**nebude** budoucí kupující žádným způsobem uvádět informace o budoucím prodávajícím, a to slovem, písmem, tiskem apod., které by budoucího prodávajícího mohly poškodit, a to zejména na jeho jménu či dobré pověsti. Pokud toto ustanovení budoucí kupující poruší, je to považováno za podstatné porušení smlouvy a budoucí prodávající je oprávněn jednostranným právním úkonem od této smlouvy okamžitě odstoupit. Odstoupením není dotčeno právo budoucího prodávajícího domáhat se veškeré náhrady škody, která mu tímto jednáním budoucích/**budoucího** kupujících/**kupujícího** vznikla.

Čl. VI

- 6.1. Vzhledem k tomu, že ve prospěch budoucích/budoucího kupujících/kupujícího bylo sjednáno nadstandardní vybavení předmětné nemovitosti, zavazují se pro případ odstoupení od této smlouvy budoucím prodávajícím uhradit budoucímu prodávajícímu náklady spojené s odstraněním tohoto vybavení (zejména obklady, podlahy apod.), pokud osoba, která předmětnou nemovitost koupí, popř. ohledně ní uzavře smlouvu o budoucí smlouvě kupní, nebude požadovat tuto nemovitost ve vybavení sjednaném touto smlouvou nebo dodatky k ní. To neplatí v případě standardního vybavení.
- 6.2. Účastníci této smlouvy sjednávají, že do doby převodu vlastnického práva k předmětu budoucího převodu na budoucí/**budoucího** kupující/**kupujícího** nejsou/**není** budoucí kupující oprávněni provádět v předmětné nemovitosti jakékoli stavební úpravy, a to ani prostřednictvím dalších osob bez předchozího souhlasu budoucího prodávajícího.

Čl. VII

- 7.1 Pokud kupní smlouva vložená do této smlouvy není vyplněná úplně, platí, že před uzavřením této předvídané kupní smlouvy budou chybějící údaje doplněny budoucím prodávajícím podle dokladů zpracovaných v průběhu plnění povinností podle této smlouvy a faktického stavu věci (např. čl. V bude vyplněn podle skutečného stavu placení atp.).

Čl. VIII

- 8.1. Pokud by jakákoliv část této smlouvy byla v budoucnu z jakéhokoliv důvodu shledána nicotnou, neplatnou či neproveditelnou, zůstává tím zbytek smlouvy nedotčen a účastníci se zavazují takto vadnou část smlouvy nahradit ujednáním bezvadným, aby byl, pokud to bude dle práva možné, dosažen účel vadného ustanovení.

Čl. IX

- 9.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že proti němu není vedeno žádné soudní řízení včetně řízení o prohlášení konkurzu na jeho majetek, ani nebyl podán návrh na vyrovnání s jeho věřiteli, které by se přímo nebo nepřímo dotýkalo, nebo mohlo dotknout předmětných nemovitostí.
- 9.2. Okamžikem uzavření kupní smlouvy dle tohoto ustanovení smlouvy, pozbývá tato Smlouva o budoucí kupní smlouvě včetně všech případných dodatků své účinnosti.
- 9.3. Tato smlouva má **XX** stran a platnosti a účinnosti nabývá dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 9.4. Tato smlouva byla vyhotovena ve **5/4** výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku, jedno vyhotovení je určeno pro Banku a jedno pro zprostředkovatele.

Nedílnou součástí této smlouvy tvoří tyto přílohy:

- 1) Situační plán a půdorys domu,
- 2) kopie LV k pozemku, na němž bude rodinný dům postaven,
- 3) předpokládaný harmonogram výstavby,
- 4) standardní vybavení nemovitosti.

9.5. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné jen písemnou dohodou stran o změně této smlouvy, jinak jsou neplatné.

9.6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a jejímu obsahu porozuměly a že smlouva odpovídá jimi projevené vůli, která byla svobodná, vážná, určitá a prostá omylu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V dne

V dne

.....
Budoucí kupující

.....
Budoucí prodávající

.....
Budoucí kupující