SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ

uzavřená podle ustanovení § 1785 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) mezi smluvními stranami:

|  |
| --- |
| **LiftState s.r.o.** |
| titul, jméno, příjmení / obchodní firma / název |
| Živného 269/5, Bystrc, 635 00 Brno |
| trvalý pobyt / místo podnikání / sídlo |
| 04634942 |
| RČ (datum narození) / IČO |
| zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 91110 |

(dále jen „**budoucí prodávající**“)

a

|  |
| --- |
| [●]podnikající jako [●] |
| titul, jméno, příjmení / obchodní firma / název |
| [●] |
| trvalý pobyt / místo podnikání / sídlo |
| [●] |
| RČ (datum narození) / IČO |

(dále jen „**budoucí kupující**“)

**Prohlášení budoucího prodávajícího**

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc .č. [●], zapsaném v katastru nemovitostí, který vede Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, pro katastrální území Doubravčice, obec Doubravčice (dále jen „**Pozemek**“).
2. Budoucí prodávající dále prohlašuje, že má v úmyslu zrealizovat na Pozemku výstavbu rodinného domu o dvou nadzemních podlažích se dvěma bytovými jednotkami (dále jen „**Dům**“), a že ohledně takové výstavby získal veškerá potřebná úřední povolení a zavazuje se ji realizovat dle specifikace a parametrů sjednaných v této smlouvě.
3. Budoucí prodávající do dnešního dne svoje vlastnická práva k Pozemku nepozbyl, není žádným způsobem omezen v nakládání s Pozemkem, žádná třetí fyzická ani právnická osoba není oprávněna k užívání Pozemku, a že na Pozemku neváznou zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní zátěže, s výjimkou:

* zástavního práva zapsaného do katastru nemovitostí pod č.j. V-8969/2018, tj. zástavního práva ve prospěch Raiffeisenbank a.s. (dále jen „**Financující banka**“) sloužícího k zajištění úvěru poskytnutého budoucímu prodávajícímu za účelem výstavby Domu (dále jen „**Dočasné zatížení**“).

**Termín a podmínky realizace**

1. Budoucí prodávající se zavazuje uskutečnit výstavbu Domu dle specifikací a parametrů uvedených v **příloze č. 1** k této smlouvě v termínu nejpozději do [●]. Výstavbou Domu se pro tyto účely rozumí rovněž rozdělení Domu na dvě rozestavěné jednotky na podkladě prohlášení budoucího prodávajícího podle ustanovení § 1166 OZ.
2. Pro případ, že výstavba Domu nebude moci pokračovat z důvodů způsobených vyšší mocí, oznámí budoucí prodávající tuto skutečnost neprodleně budoucímu kupujícímu. Jakmile uvedené důvody pominou, oznámí neprodleně budoucí prodávající tuto skutečnost budoucímu kupujícímu. Za vyšší moc se pokládají okolnosti, které vzniknou nezávisle na vůli smluvních stran po uzavření této smlouvy v důsledku nepředvídatelných a neodvratitelných událostí mimořádné povahy. O dobu trvání vlivu vyšší moci se automaticky prodlužuje doba plnění závazků vyplývajících z této smlouvy.

**Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy o budoucí smlouvě kupní je závazek smluvních stran uzavřít smlouvu kupní o převodu vlastnictví k rozestavěné jednotce v Domě, prostřednictvím které budoucí prodávající převede na budoucího kupujícího nemovité věci uvedené níže v odstavci 2 tohoto článku, a to v termínech uvedených v odst. 1. a 2. článku IV. této smlouvy.
2. Předmětem budoucího převodu jsou:
   1. rozestavěná jednotka v Domě - byt o velikosti 4+kk o podlahové ploše [●] m2 s právem výlučného užívání části Pozemku o předběžné celkové ploše [●] m2- umístěná v 1. a 2. nadzemním podlaží Domu, dle obchodní dokumentace označená jako č. [●] (v budoucí smlouvě kupní bude tato rozestavěná jednotka označena standardním číslem zapisovaným do katastru nemovitostí);
   2. odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech Domu;
   3. odpovídající spoluvlastnický podíl k pozemku pod Domem a dále k pozemku či k pozemkům, které vzniknou vyčleněním z Pozemku;

(dále též „**Předmět převodu**“).

Schematický plán a umístění Předmětu převodu v Domě tvoří **přílohu č. 2** k této smlouvě.

1. Velikost odpovídajících spoluvlastnických podílů ke společným částem Domu a k pozemku či pozemkům, které vzniknou vyčleněním z Pozemku bude stanovena v souladu s příslušnými ustanoveními §1161 a násl. OZ a takto uvedena v budoucí smlouvě kupní. Podlahová plocha jednotky uvedená v odst. 2. bodě 2.1. tohoto článku je podlahovou plochou vypočtenou dle ustanovení § 3 nařízení vlády číslo 366/2013 Sb.
2. Účastníci této smlouvy sjednávají, že celková podlahová plocha převáděné jednotky, jak je uvedena v odst. 2. bodě 2.1. tohoto článku, se k datu převodu nebude lišit od skutečného provedení stavby o více jak +/-7%. Taková odchylka nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu. Zvětšení či zmenšení výměry podlahové plochy jednotky při překročení odchylky je důvodem pro úpravu (zvýšení/snížení) celkové kupní ceny, počítáno dle cen uvedených v čl. V. odst. 2. této smlouvy z výměry, která uvedenou odchylku překročila. Případná změna plochy (zvýšení či snížení), dispozic, provedení či skladby jakýchkoliv společných částí Domu není důvodem pro úpravu kupní ceny Předmětu převodu. Budoucí prodávající se zavazuje, že ke dni podpisu budoucí smlouvy kupní zajistí na své náklady přesné zaměření skutečných výměr převáděné rozestavěné jednotky s tím, že toto zaměření provede autorizovaná geodetická kancelář, oprávněná k této činnosti dle platné právní úpravy.
3. Vymezení společných částí Domu, které budou společné oběma vlastníkům rozestavěných jednotek, jakož i vymezení části Pozemku, která bude ve výlučném užívání pouze vlastníka rozestavěné jednotky, bude budoucím prodávajícím vymezeno v prohlášení vlastníka a uvedeno v budoucí smlouvě kupní. Spoluvlastnická práva ke společným částem Domu, resp. pozemku či pozemkům, které vzniknou vyčleněním z Pozemku, přechází na budoucího kupujícího spolu s převodem vlastnického práva k rozestavěné jednotce jako její součásti.
4. Smluvní strany se dohodly, že údaje dosud chybějící v této smlouvě budou doplněny v souladu s prohlášením vlastníka a pravidly dohodnutými touto smlouvou a takto budou obsaženy v budoucí smlouvě kupní s tím, že za podstatné náležitosti smlouvy týkající se předmětu smlouvy, ceny a doby prodeje považují účastníci podmínky sjednané touto smlouvou. Smluvní strany se dohodly, že při vymezení jednotek budou příslušné spoluvlastnické podíly stanoveny poměrem podlahových ploch jednotek v domě. Prohlášení vlastníka bude budoucím prodávajícím zpracováno v souladu s touto smlouvou a nařízením vlády číslo 366/2013 Sb. Budoucí kupující prohlašuje, že vymezení těchto podstatných náležitostí smlouvy kupní považuje za dostatečně určité.

**Uzavření kupní smlouvy**

1. Budoucí prodávající se zavazuje zaslat budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření budoucí smlouvy kupní ve lhůtě do 30 dnů ode dne, kdy budoucí prodávající dokončí výstavbu Domu dle čl. II. odst. 1. této smlouvy.
2. Smluvní strany se zavazují uzavřít budoucí smlouvu kupní do 30 dnů ode dne, ke kterému budoucí prodávající doručí budoucímu kupujícímu podle odst. 1. tohoto článku výzvu k uzavření budoucí smlouvy kupní. Budoucí prodávající však není povinen uzavřít budoucí smlouvu kupní dříve, než dojde k úplné úhradě kupní ceny Předmětu převodu stanovené dle pravidel uvedených v této smlouvě. Budoucí smlouva kupní bude korespondovat s podmínkami dohodnutými v této smlouvě a svým obsahem se bude v podstatných náležitostech shodovat se vzorovým zněním přiloženým k této smlouvě jako **příloha č. 3**.

**Kupní cena a její splatnost**

1. Kupní cena za Předmět převodu činí [●] (slovy: [●] korun českých) včetně příslušné DPH platné v době uzavření této smlouvy (dále též „**Kupní cena**").
2. Kupní cena může být změněna pouze z důvodu překročení odchylky sjednané v čl. III. odst. 4. této smlouvy anebo v případě změny právních předpisů upravujících daň z přidané hodnoty ohledně Předmětu převodu, jejíž účinnost nastane kdykoliv v mezidobí od uzavření této smlouvy do dne zdanitelného plnění podle budoucí smlouvy kupní. Pro takový případ se strany zavazují změnu v rozsahu výše DPH promítnout do budoucí smlouvy kupní, resp. v dodatku k ní, kterým upraví sjednanou Kupní cenu dle předpisů upravujících daň z přidané hodnoty účinných ke dni zdanitelného plnění. Případné navýšení DPH hradí budoucí kupující.

V případě překročení odchylky sjednané v čl. III. odst. 4. této smlouvy bude vycházet z ceny [●] Kč za 1 m2 podlahové plochy jednotky.

Případné snížení nebo zvýšení Kupní ceny bude promítnuto do splátky třetí části Kupní ceny podle bodu 3.3. níže v tomto článku.

1. Budoucí kupující uhradí kupní cenu budoucímu prodávajícímu v následujících částkách a termínech:
   1. První část Kupní ceny ve výši 200.000,00 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) bude uhrazena do 5-ti pracovních dní ode dne uzavření této smlouvy na účet strany budoucí prodávající č. 857650010/5500 (dále jen „**Účet budoucího prodávajícího**“). Smluvní strany se dohodly, že proti této splátce Kupní ceny bude v plném rozsahu započtena částka ve výši 200.000,00 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), kterou budoucí kupující složil jako rezervační poplatek na základě smlouvy o rezervaci ze dne [●];
   2. Druhá část Kupní ceny odpovídající 20 % Kupní ceny, tj. částka ve výši [●] (slovy: [●] korun českých) bude uhrazena do 15-ti kalendářních dní ode dne uzavření této smlouvy na Účet budoucího prodávajícího;
   3. Třetí část Kupní ceny odpovídající doplatku do 100 % Kupní ceny, tj. částka ve výši [●] (slovy: [●] korun českých) bude uhrazena do [●]-ti [●] dní ode dne, ke kterému budoucí prodávající doručí budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření budoucí smlouvy kupní podle čl. IV. odst. 1 této smlouvy, na účet Financující banky č. [●]/5500 (dále jen „**Vázaný účet**“), a to na základě smlouvy o Vázaném účtu, kterou se smluvní strany zavazují uzavřít s Financující bankou před termínem k úhradě třetí části Kupní ceny.

Prostředky složené na Vázaném účtu budou Financující bankou uvolněny ve prospěch účtu č. 8576500880/5500 (dále jen „**Splátkový účet**“) po předložení následujících dokumentů:

1. kopie uzavřené budoucí smlouvy kupní;
2. originál výpisu z katastru nemovitostí, na kterém bude budoucí kupující uveden jako výlučný vlastník Předmětu převodu a ze kterého bude zřejmé, že se Předmětu převodu netýkají žádná omezení, na Předmětu převodu neváznou žádná práva třetích osob, Předmět převodu není zatížen žádným věcným právem, právem ujednaným jako věcné právo, nájmem ani pachtem, ani právní vztahy k Předmětu převodu nejsou dotčeny změnou, s výjimkou:

* závad a řízení zapsaných či zahájených z důvodů na straně budoucí kupující;
* Dočasného zatížení;
* případných služebností či věcných břemen, která budou uvedena v budoucí smlouvě kupní.

1. Budoucí kupující je oprávněn hradit jakoukoliv část Kupní ceny z úvěru poskytnutého bankou nebo stavební spořitelnou se sídlem v České republice (dále jen „**Poskytovatel úvěru**“). V takovém případě budoucí kupující prokáže své právo na čerpání úvěru předložením řádně uzavřené úvěrové smlouvy s předstihem alespoň 10-ti pracovních dní před termínem splatnosti té části Kupní ceny, kterou z prostředků úvěru zamýšlí financovat.
2. Předloží-li budoucí kupující úvěrovou smlouvu v souladu s odstavcem výše, zavazuje se budoucí prodávající vytvořit podmínky pro čerpání úvěru k financování Kupní ceny budoucím kupujícím tím, že k tomu poskytne obvyklou součinnost a Poskytovateli úvěru předá obvykle vyžadované dokumenty vztahující se k Předmětu převodu, jež má ve své dispozici nebo učiní jiné úkony schválené účastníky této smlouvy. Budoucí prodávající se dále zavazuje, že v takovém případě uzavře po vkladu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí s Poskytovatelem úvěru ohledně Předmětu převodu zástavní smlouvu k zajištění pohledávky z tohoto úvěru. Budoucí prodávající je však povinen uzavřít takovou zástavní smlouvu pouze za předpokladu, že tato smlouva bude obsahovat standardní povinnosti zástavce obvyklé v České republice v době uzavření této smlouvy. V zástavní smlouvě musí být také uvedeno, že dnem změny vlastnického práva k zástavě zanikají veškeré povinnosti budoucího prodávajícího vůči zástavnímu věřiteli stanovené zástavní či jinou smlouvou uzavíranou s bankou v souvislosti s úvěrem budoucího kupujícího. Nebude-li v zástavní smlouvě sjednáno výslovně jinak, platí, že budoucí kupující je plně seznámen se všemi podmínkami zástavní smlouvy, souhlasí s nimi a budoucí prodávající zástavní smlouvu uzavírá na základě výslovné žádosti budoucího kupujícího.

**Provedení Předmětu převodu**

1. Dům a Předmět převodu budou provedeny dle specifikací a parametrů uvedených v příloze č. 1 k této smlouvě. Budoucí kupující bere na vědomí a je srozuměn se skutečností, že Předmětem převodu je toliko rozestavěná jednotka. V případě zájmu budoucího kupujícího o dodatečné práce na Předmětu převodu, např. za účelem dokončení rozestavěné jednotky a její přeměnu na zkolaudovanou bytovou jednotku, je budoucí prodávající připraven uzavřít s budoucím kupujícím separátní smlouvu o dílo, prostřednictvím které bude sjednán rozsah, kvalita a cena takto požadovaných prací.
2. Budoucí prodávající zajistí vybudování technické infrastruktury a její přivedení k hranici Domu, včetně jejího funkčního napojení. Vybudováním technické infrastruktury se rozumí vybudování inženýrských sítí, a to vodovodu, kanalizace, přípojky elektrického proudu NN a komunikace. Hlavní řady inženýrských sítí a komunikace, které budou vybudovány, budou po jejich dokončení převedeny do vlastnictví příslušných správců těchto sítí anebo obce, do jejíž působnosti tyto sítě a komunikace spadají.
3. Budoucí kupující je oprávněn v předem vymezených fázích výstavby Domu, a sice v termínech uvedených v příloze č. 1 k této smlouvě, provést prohlídku Předmětu převodu a vytknout případné vady či nedodělky, jež Předmět převodu vykazuje oproti stavu sjednanému touto smlouvou.
4. Budoucí prodávající si vyhrazuje pro případ, že bude v průběhu výstavby některý materiál určený k výstavbě vyřazen z výroby, takový materiál dle vlastního výběru nahradit jiným materiálem o srovnatelné kvalitě. Tento postup nemá vliv na sjednanou kupní cenu dle čl. V. této smlouvy a nepovažuje se za vadu vykazovanou na Předmětu převodu oproti stavu sjednanému touto smlouvou.
5. Záruční doba Domu a Předmětu převodu se sjednává na dobu 36 měsíců. Tato záruční doba počíná běžet dnem předání a převzetí Předmětu převodu a v případě Domu dnem převzetí první rozestavěné jednotky v Domě.

**Převzetí a předání Předmětu převodu**

1. Budoucí prodávající se zavazuje předat a budoucí kupující převzít Předmět převodu ve stranami odsouhlaseném provedení do 15 dnů od uhrazení celé Kupní ceny, po předchozím podpisu smlouvy kupní, nejdříve však ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch budoucího kupujícího do katastru nemovitostí. Budoucí kupující je oprávněn podmínit převzetí Předmětu převodu odstraněním případných vad a nedodělků vykazovaných na Předmětu převodu oproti stavu sjednanému touto smlouvou.
2. Budoucí prodávající se zavazuje, že Předmět převodu předá budoucímu kupujícímu bez dluhů a věcných práv či jiných závazků vůči třetím osobám, vyjma Dočasného zatížení a případného zástavního práva zřízeného ve prospěch Poskytovatele úvěru k zajištění pohledávky z bankovního úvěru poskytnutého budoucímu kupujícímu na financování Kupní ceny.
3. Budoucí prodávající se zavazuje zabezpečit zánik Dočasného zatížení na základě závazku Financující banky, která se ho vzdá do 5-ti pracovních dní poté, co z Vázaného účtu uvolní na Splátkový účet třetí část Kupní ceny ve výši dle čl. V., odst. 3, bodu 3.3 této smlouvy.
4. Budoucí prodávající neprodleně po obdržení příslušného dokladu Financující banky o vzdání se zástavního práva podá návrh na výmaz Dočasného zatížení z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související se zánikem a výmazem tohoto zatížení hradí budoucí prodávající.

**Smluvní pokuty a jednostranné ukončení smlouvy**

1. V případě prodlení budoucího kupujícího s úhradou jakékoliv části Kupní ceny anebo neuzavření budoucí smlouvy kupní anebo smlouvy o Vázaném účtu s Financující bankou z důvodu na straně budoucího kupujícího, je budoucí prodávající oprávněn požadovat po budoucím kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 200.000,00 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) s tím, že budoucí prodávající je dále v takovém případě oprávněn od této smlouvy odstoupit.
2. V případě prodlení budoucího prodávajícího s dokončením výstavby Domu v termínu dle čl. II. odst. 1. této smlouvy, které trvá více jak 90 dní, je budoucí kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.
3. V případě odstoupení od této smlouvy provedou smluvní strany finanční vypořádání této smlouvy, tzn., že budoucí prodávající vrátí budoucímu kupujícímu již poskytnuté části Kupní ceny, případně snížené nebo zvýšené o nároky smluvních stran vyplývající z ujednání této smlouvy. Bude-li však Předmět převodu zatížen v době odstoupení zástavním právem dle čl. V. odst. 5. této smlouvy, je k vrácení příslušné části Kupní ceny nejprve nutné, aby budoucí kupující prokázal, že nejpozději platbou budoucího prodávajícího dojde k zániku veškerých případných zástavních práv váznoucích na Předmětu převodu s výjimkou Dočasného zatížení.
4. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo smluvní strany domáhat se splnění povinnosti, právo na náhradu škody ani právo na odstoupení od této smlouvy.

**Závěrečná ustanovení**

1. Veškeré závazné projevy vůle podle této smlouvy je třeba činit písemnou formou a prokazatelně je doručit druhé smluvní straně. V případě, že smluvní strana, které je listina adresována, její přijetí odmítne nebo jiným způsobem přijetí zabrání (např. nesdělí změnu adresy), považuje se za prokazatelné doručení třetí pracovní den od odeslání listiny.
2. Budoucí kupující není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu budoucího prodávajícího započíst jakékoliv své pohledávky, ať již z titulu této smlouvy anebo jiné, proti jakýmkoliv pohledávkám budoucího prodávajícího.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se bude řídit právem České republiky. Veškeré spory vyplývající z této smlouvy budou řešeny soudy v České republice. V případě, že se smluvní strany dohodnou na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, je třeba k platnosti takového právního jednání písemné formy.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, učiněným nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních s platností originálu, budoucí prodávající a budoucí kupující obdrží každý po jednom vyhotovení.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti níže uvedeným dnem jejího uzavření a může být měněna, doplněna anebo zrušena jen a pouze písemnými dodatky, které jsou jako takové označeny, očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

**Příloha č. 1: Popis stavebního provedení Předmětu převodu (Materiálové standardy)**

**Příloha č. 2: Schematický plán a umístění Předmětu převodu (Studie „Resort Doubravčice“ - situace rodinný dům**       **– byt**      **, půdorys 1NP, půdorys 2NP)**

**Příloha č. 3: Vzorové znění budoucí smlouvy kupní**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| V(e) |  | | dne | |  |
|  | | | | | |
| **LiftState s.r.o.** | | | | | |
|  | | | | | |
| Titul, jméno, příjmení | | Ing. arch. Miroslav Gebas | | | |
| Funkce | | jednatel | | | |
|  | | | | podpis | |
|  | | | | | |
| Titul, jméno, příjmení | | Ing. Daniel Trunkát | | | |
| Funkce | | jednatel | | | |
|  | | | | podpis | |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| V(e) |  | | | dne |  |
|  | | | | | |
| **(doplňte jméno a příjmení)** | | |
|  | |  | | | |
|  | | | | podpis | |

**Příloha č. 1: Popis stavebního provedení Předmětu převodu (Materiálové standardy)**

**Příloha č. 2: Schematický plán a umístění Předmětu převodu (Studie „Resort Doubravčice“ - situace rodinný dům**       **– byt**      **, půdorys 1NP, půdorys 2NP)**

**Příloha č. 3: Vzorové znění budoucí smlouvy kupní**