

SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

Stavinvest Slaný, s.r.o.

IČO: 049 67 321

se sídlem Slaný, Lidická 1108, PSČ 274 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp.zn. C 256385

zastoupená Václavem Šimou, jednatelem společnosti

(dále jen „budoucí prodávající“)

- na straně jedné -

a

.....

nar.

trvale bytem

(dále jen „budoucí kupující“)

- na straně druhé -

a

RK Consult Kladno, s.r.o.

IČO: 275 77 988

se sídlem Kladno, Kleinerova 1466, PSČ 272 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp.zn. C 113307

zastoupená na základě plné moci Janem Frankem

(dále jen „zprostředkovatel“ jako vedlejší účastník)

- na straně třetí -

tuto

smlouvu o budoucí smlouvě kupní

podle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

I.

PREAMBULE

- 1.1. Budoucí prodávající prohlašuje a dokládá výpisem z katastru nemovitostí, že je ke dni uzavření této smlouvy výlučným vlastníkem nemovitých věcí – pozemku parc.č.st. 3752 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rozestavěná stavba, pozemku parc.č. 2412/2 (ostatní plocha, jiná plocha), pozemku parc.č. 2413 (ostatní plocha, jiná plocha) a pozemku parc.č. 2430 (ostatní plocha, jiná plocha), vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, na listu vlastnictví č. 8856 pro katastrální území Slaný, obec Slaný a okres Kladno (dále jen „**pozemky**“). Výpis z katastru nemovitostí je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
- 1.2. Budoucí prodávající je vlastníkem rozestavěné budovy s projektem na stavbu bytového a obchodního komplexu Londa Slaný, ulice Třebízského, na shora uvedených pozemcích v katastrálním území a obci Slaný. Rozestavěný bytový dům se čtyřmi nadzemními podlažními je rozdělen na tři části, z čehož „A“ a „C“ jsou části bytové, střední spojující část „B“ tvoří jednopodlažní krytá stání ukončená terasovou pochozí střechou. Situační náčrt areálu je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy. Komplex bude čítat 40 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky včetně nezbytných terénních úprav, komunikací, parkingů, chodníků a oplocení, veřejného osvětlení, sadových úprav, vybudování areálové infrastruktury (dále jen „**Projekt**“).

Výstavba Projektu byla povolena stavebním povolením č.j.: 443/08/SÚ/MU a 2397/08/SÚ vydaným Stavebním úřadem Městského úřadu ve Slaném dne 14.05.2008, které nabylo právní moci dne

04.06.2008, s poslední platnou aktualizací č.j.: MUSLANY/12387/2018/SÚ ze dne 12.3.2018 s nabytím právní moci dne 11.4.2018.

Časový rozvrh výstavby:

- a) zahájení výstavby 05/2019,
- b) předpokládaný termín dokončení výstavby 11/2020,
- c) předpokládaný termín kolaudace – vydání kolaudačního souhlasu 12/2020-04/2021,
- d) uzavření kupní smlouvy nejpozději do 04/2021.

- 1.3.** Budoucí prodávající má v úmyslu v budově postupem podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, prohlášením vlastníka rozdělit právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, vymezit jednotky - byty a nebytové prostory (dále jen „jednotky“), určit společné části nemovité věci, vzájemně spojené a neoddělitelné, a stanovit spoluvlastnický podíl vlastníka vymezených jednotek na společných částech nemovité věci.
- 1.4.** Prohlášením vlastníka budoucí prodávající vymezí na základě projektové dokumentace v rozestavěné budově, mimo jiné, tuto jednotku:

Jednotka číslo -
v objektu části -

typ jednotky – **byt**

výměra jednotky - m² – zapisovaná do KN

právo výhradního užívání - **1x vnitřní parkovacího stání v 1.NP části, číslo**

právo výhradního užívání - **1x sklep v 1.NP části, číslo**

spoluvlastnický podíl na společných prostorech objektu části A/B/C, který je součástí zastavěného pozemku dle skutečného zaměření po realizaci stavby

spoluvlastnický podíl na objekty částí A/B/C nezastavěné ploše oploceného areálu včetně zařízení na pozemku areálu dle skutečného zaměření po realizaci stavby

(jednotka se všemi součástmi a příslušenstvím a dále s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovité věci dále také jen „**budoucí předmět koupě**“).

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci je dána vzájemným poměrem velikostí podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v objektech areálu. Balkon nebo terasa přístupná pouze z jednotky je součástí společných částí budovy s právem výlučného užívání vlastníkem této jednotky a podlahová plocha balkonu nebo terasy se nezapočítává do plochy jednotky.

Popis jednotky a jejího příslušenství, včetně prostorového umístění v budově, je přílohou č. 3 a přílohou č. 4 této dohody.

Popis standardního vybavení jednotky je přílohou č. 5 této smlouvy. Případný požadavek na zásadní klientské změny oproti standardnímu vybavení jednotky (posunutí příčky, dveří apod.) bude v případě možnosti projednán a naceněn individuálně. Případný požadavek na klientské změny vnitřního vybavení oproti standardnímu vybavení jednotky (dekor podlah, obkladů a dlažeb, interiérových dveří, sanity apod.) je kupující oprávněn a povinen předložit prodávajícímu nejpozději ve lhůtě do 31.3.2020. Sjednaná kupní cena bude navýšena formou dodatku k této smlouvě o veškeré náklady budoucí prodávající spojené s projekčními, stavebními a dispozičními úpravami budoucího předmětu koupě, změnou zařizovacích předmětů a vnitřního vybavení budoucího předmětu koupě.

Budoucí kupující bere na vědomí skutečnost, že výměry výše uvedených ploch předmětu koupě jsou předběžné a vychází z Projektu (schválené projektové dokumentace), po dokončení výstavby zajistí budoucí prodávající skutečné zaměření všech ploch dle platných právních předpisů a nechá je zapsat do katastru nemovitostí formou Prohlášení vlastníka. O skutečných výměrách vyrozumí budoucího kupujícího.

Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli, že pokud se budou skutečné dosažené plochy jednotky lišit od plochy uvedené v příloze č. 3 této dohody o více než ± 5 %, pak se ke kupní ceně připočte (bude-li skutečná výměra větší než předpokládaná plocha zvýšená o přípustnou toleranci 5 %) nebo odečte (bude-li skutečná výměra nižší než předpokládaná plocha zvýšená o přípustnou toleranci 5 %) alikvotní částka.

- 1.5.** Budoucí prodávající prohlašuje, že na pozemcích specifikovaných v článku 1.1. této smlouvy nevážnou ke dni uzavření této smlouvy žádné právní vady, věcná břemena, závazky, zástavní práva, předkupní práva, nájemní práva či jiné právní povinnosti nebo omezení ve prospěch třetích osob, s výjimkou věcných břemen, zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení a dalších omezení vlastnického práva souvisejících se zástavním právem, zapsaných na aktuálním výpisu z katastru nemovitostí – listu vlastnictví č. 8856 pro katastrální území a obec Slaný.

Budoucí prodávající prohlašuje, že zástavním právem, zákazem zcizení a zatížení a souvisejícími omezeními vlastnického práva ve prospěch Equa bank a.s., IČO: 471 16 102, se sídlem Karolinská 661/4, PSČ 186 00 Praha 8, je zajištěn úvěr poskytnutý budoucí prodávající na financování Projektu, návrh na jejich výmaz vkladem do katastru nemovitostí bude podán ve lhůtě do čtyřiceti kalendářních dnů ode dne uhrazení kupní ceny předmětu koupě.

Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující bude oprávněn od kupní smlouvy odstoupit, pokud by nedošlo ve lhůtě nejpozději do 3 měsíců od úhrady celé kupní ceny budoucího předmětu koupě k výmazu zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení a souvisejících omezení vlastnického práva zřízených ve prospěch Equa bank a.s. vkladem do katastru nemovitostí.

- 1.6.** Budoucí prodávající se zavazuje, že do dne vkladu vlastnického práva k budoucímu předmětu koupě pro budoucího kupujícího podle kupní smlouvy nezřídí ve prospěch třetích osob žádná práva uvedená v článku 1.5. této smlouvy, ani jinak předmět koupě bez souhlasu budoucího kupujícího nezatíží, s výjimkou:

- zřízení zástavního práva a dalších navazujících omezení vlastnického práva ve prospěch úvěrující banky – Equa bank a.s., IČO: 471 16 102, se sídlem Karolinská 661/4, PSČ 186 00 Praha 8 – k zajištění úvěru poskytnutého budoucí prodávající na financování Projektu (návrh na jejich výmaz vkladem do katastru nemovitostí bude podán ve lhůtě do čtyřiceti kalendářních dnů ode dne uhrazení kupní ceny předmětu koupě; smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující bude oprávněn od kupní smlouvy odstoupit, pokud by nedošlo ve lhůtě nejpozději do 3 měsíců od úhrady celé kupní ceny budoucího předmětu koupě k výmazu zástavního práva a dalších navazujících omezení vlastnického práva zřízených ve prospěch Equa bank a.s. vkladem do katastru nemovitostí);
- zřízení věcných břemen sítí (el. energie, vodovodní řad, kanalizace, media, sdělovací vedení apod.) na pozemcích celého areálu;
- zřízení případného zástavního práva a dalších navazujících omezení vlastnického práva ve prospěch úvěrující banky budoucího kupujícího k zajištění hypotečního úvěru poskytnutého budoucímu kupujícímu na úhradu kupní ceny anebo její poměrné části podle této smlouvy.

- 1.7.** Budoucí kupující potvrzuje skutečnost, že si budoucí předmět koupě prohlédl a seznámil se s jeho faktickým i právním stavem. Budoucí kupující výslovně prohlašuje, že vymezení budoucího předmětu koupě tak, jak je popsán v této smlouvě, považuje pro účely uzavření této smlouvy za dostatečně určité. Budoucí kupující prohlašuje, že mu nejsou známy žádné překážky, ať už právní či faktické povahy, které by mu bránily v uzavření nebo splnění této smlouvy a kupní smlouvy. Budoucí kupující prohlašuje, že disponuje dostatečnými finančními zdroji potřebnými k úhradě kupní ceny za budoucí předmět koupě a že je připraven řádně splnit veškeré své závazky přijaté na základě této smlouvy.

- 1.8.** Budoucí prodávající prohlašuje, že není jakkoliv smluvně či zákonem omezena v dispozici s pozemky specifikovanými v článku 1.1. této smlouvy. Dále prohlašuje, že na ni nebyl podán návrh na nařízení exekuce, nařízen výkon rozhodnutí, není ohrožena insolvenčním řízením, ani proti ní není zahájeno žádné soudní či jiné řízení, které by se týkalo pozemků specifikovaných v článku 1.1. této smlouvy, ani tyto nejsou předmětem žádného sporu, když tato ujištění se vztahují na celou dobu kontrakčního procesu do doby nabytí vlastnictví k budoucímu předmětu koupě budoucího kupujícího. Budoucí

prodávající prohlašuje, že je schopna zabezpečit provedení Projektu v termínech časového rozvrhu výstavby. V případě, že se uvedená ujištění ukáží jako nepravdivá nebo budou-li překročeny termíny časového rozvrhu výstavby, je budoucí kupující oprávněna od kontrakčního procesu odstoupit v jakékoliv jeho fázi a bez sankcí (zejména bez příp. smluvních pokut).

II.

Předmět smlouvy

- 2.1. Předmětem této smlouvy je závazek budoucí prodávající a závazek budoucího kupujícího uzavřít za podmínek touto smlouvou stanovených **ve lhůtě do 30. dubna 2021** kupní smlouvu, jejíž podstatné náležitosti jsou sjednány v této smlouvě

III.

Kupní cena

- 3.1. Kupní cena předmětu koupě byla sjednána dohodou smluvních stran v celkové výši-- Kč (slovy: korun českých) a bude budoucím kupujícím uhrazena takto:

- a) první část kupní ceny ve výši **75.000,-- Kč** (slovy: sedmdesát pět tisíc korun českých) byla budoucím kupujícím uhrazena před uzavřením této smlouvy na jistotní účet zřízený Equa bank a.s., která poskytla budoucí prodávající úvěr na dokončení Projektu, číslo jistotního účtu: **1029590846/6100**;
- b) druhou část kupní ceny ve výši do **10 %** z kupní ceny (do částky se započítává již uhrazená část kupní ceny podle písm. a) shora) se budoucí kupující zavazuje uhradit ve lhůtě do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy na jistotní účet zřízený Equa bank a.s., která poskytla budoucí prodávající úvěr na dokončení Projektu, číslo jistotního účtu: **1029590846/6100**;
- c) doplatek kupní ceny se budoucí kupující zavazuje uhradit ve lhůtě do 14 pracovních dnů ode dne uzavření kupní smlouvy na jistotní účet zřízený Equa bank a.s., která poskytla budoucí prodávající úvěr na dokončení Projektu, číslo jistotního účtu: **1029590846/6100**.

- 3.2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že s výší kupní ceny a způsobem její úhrady souhlasí.

- 3.3. V případě, že kupní cena nebude ze strany budoucího kupujícího uhrazena řádně a včas v souladu s podmínkami sjednanými v článku 3.1. této smlouvy, je budoucí prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit. Odstoupením se tato smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou povinny vrátit si vzájemně veškerá již poskytnutá plnění a vzájemně se vypořádat podle zásad o bezdůvodném obohacení s tím, že nárok na smluvní pokutu sjednanou v článku 4.2. této smlouvy ani případný nárok na náhradu škody tím nejsou dotčeny.

- 3.4. Kupní cena je sjednána včetně sazby DPH v aktuální výši 15% pro bytové jednotky a 21 % pro nebytové jednotky. Pokud v mezidobí od uzavření této smlouvy do uzavření kupní smlouvy dojde ke změně sazby DPH, může budoucí prodávající sjednanou kupní cenu s DPH odpovídajícím způsobem upravit, je však povinna tuto skutečnost budoucímu kupujícímu bez zbytečného odkladu písemně oznámit.

- 3.5. V případě, že budoucí kupující bude financovat úhradu kupní ceny anebo její poměrné části prostřednictvím hypotečního úvěru, předloží budoucí prodávající doklad vystavený bankou k zajištění financování kupní ceny nebo její poměrné části prostřednictvím hypotečního úvěru, a to nejpozději v den uzavření této smlouvy o budoucí kupní smlouvě.

IV.

Ostatní ujednání

- 4.1. V případě, že kupní smlouva nebude uzavřena ve lhůtě sjednané v článku 2.1. této smlouvy z důvodu stojícího na straně budoucí prodávající a bez zavinění budoucího kupujícího, zavazuje se budoucí prodávající uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši **10 % z celkové sjednané kupní ceny podle článku 3.1. této smlouvy**. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.

- 4.2. V případě, že kupní smlouva nebude uzavřena ve lhůtě sjednané v článku 2.1. této smlouvy z důvodu stojícího na straně budoucího kupujícího a bez zavinění budoucí prodávající, zavazuje se budoucí

kupující uhradit budoucí prodávající smluvní pokutu ve výši **10 % z celkové sjednané kupní ceny podle článku 3.1. této smlouvy**. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.

- 4.3.** Smluvní strany výslovně prohlašují, že smluvní pokuty sjednané v článku 4.1. a 4.2. této smlouvy považují za přiměřené a odpovídající jejich vůli.
- 4.4.** V případě, že budoucí kupující nebo budoucí prodávající nesplní svou povinnost uzavřít kupní smlouvy v souladu s článkem 2.1. této smlouvy, může druhá smluvní strana podle ustanovení § 1787 odst. 1 občanského zákoníku požadovat, aby obsah budoucích smluv určil soud. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.
- 4.5.** Pro účely doručování písemností mezi smluvními stranami, jejichž obsah by přímo souvisel s právy a povinnostmi stanovenými touto smlouvou, se dnem doručení rozumí den převzetí listiny adresátem a v případě jejího nepřevzetí třetí pracovní den po odeslání. Písemnosti se doručují doporučeným dopisem na adresy uvedené shora v této smlouvě prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

IV.

Závěrečná ustanovení

- 5.1.** Žádná ze smluvních stran neodpovídá za prodlení s plněním této smlouvy, pokud bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost. Za okolnosti vylučující odpovědnost se považuje překážka, jež nastala nezávisle na vůli povinné strany a brání jí ve splnění této povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by povinná strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala a dále, že by v době vzniku závazku tuto překážku předvíдалa.
- 5.2.** Tato smlouva může být změněna pouze písemnou formou v podobě číslovaných dodatků, odsouhlasených oběma smluvními stranami. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že ve smyslu ustanovení § 564 občanského zákoníku nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani e-mailovými či jinými elektronickými zprávami či prostředky. Smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
- 5.3.** Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 5.4.** Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V, dne _____

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

Stavinvest Slaný, s.r.o.
Václav Šíma, jednatel

.....

Zprostředkovatel:

RK Consult Kladno, s.r.o.
zastoupená Janem Frankem

Přílohy:

- č. 1 - výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 8856 pro k.ú. Slaný*
- č. 2 – situace areálu s vyznačením části A/B/C objektu*
- č. 3 – karta jednotky s vyznačeným předmětem rezervace*
- č. 4 – půdorys 1.NP s vyznačeným parkovacím stáním a sklepem*
- č. 5 – přehled standardního vybavení*
- č. 6 – plná moc pro Jana Franka, zmocnění udělené společností RE/MAX G8 Reality*
- č. 7 – výpis z OR budoucí prodávající*