

# SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ

uzavřená dle §1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

## 1. Smluvní strany

budoucí prodávající:

**eg projekt SMETANOVY SADY – TŘETÍ ETAPA, s.r.o.**  
se sídlem v Olomouci, Nová Ulice, Horní lán 1328/6, PSČ 779 00  
zapsaná v OR u Krajského soudu v Ostravě v oddíle C. a vložce 57430  
IČ: 022 22 027  
e-mail: zaoral@eurogema.cz  
číslo účtu: 261841852/0300  
zastoupená: Mgr. Ing. Romanem Válkem, jednatelem  
oprávnění k jednání ve věcech smlouvy: Mgr. David Zaoral  
Tel.: 725 350 350

(dále jen „budoucí prodávající“)

budoucí kupující:

|                   |    |
|-------------------|----|
| Jméno a příjmení: | xy |
| Datum narození:   |    |
| Rodné číslo:      |    |
| Bytem:            |    |
| Telefon:          |    |
| e-mail:           |    |

(dále jen „budoucí kupující“)

## 2. Účel smlouvy

- 2.1. Společnost eg projekt SMETANOVY SADY – TŘETÍ ETAPA, s.r.o. prohlašuje, že bude jako developer provádět výstavbu bytových a nebytových prostor jako „REZIDENČNÍ PARK ŠVÝCARSKÁ III. etapa (blok C,D)“ v Olomouci, k.ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc, a to na parcele (parcelách) označených v pravomocném stavebním povolení č.j. SMOL/251091/2016/OS/PS/Oce čísl. par. č. 784/4, 792, 793 a 794.
- 2.2. Budoucí kupující má zájem stát se v budoucnu na základě kupní smlouvy vlastníkem některé z jednotek, jež vznikne v rámci projektu uvedeného v bodě 2.1.
- 2.3. Účelem této smlouvy je upravit podmínky pro budoucí nabytí vlastnického práva k předmětu budoucí koupě budoucím kupujícím.

## 3. Předmět smlouvy

- 3.1. Smluvní strany se zavazují uzavřít mezi sebou v termínu a za podmínek uvedených níže kupní smlouvu, kterou budoucí prodávající převede předmět převodu specifikovaný v oddíle 4 do vlastnictví budoucího kupujícího.
- 3.2. Text vlastní kupní smlouvy, která má být dle této smlouvy o budoucí kupní smlouvě uzavřena, bude v podstatných náležitostech shodný s textem v příloze č. 1 smlouvy, přičemž předmět převodu určený touto smlouvou bude co do přesného označení v rámci požadavků platných právních předpisů upřesněn po jeho zápisu do katastru nemovitostí.

### Návrh textu

*Smlouva dle tohoto návrhu bude uzavřena až podpisem jejího písemného vyhotovení všemi smluvními stranami bez jakýchkoliv dodatků a odchylek. Vůli být vázán touto smlouvou projeví každá ze smluvních stran až podpisem smlouvy dle tohoto návrhu. Do uzavření smlouvy neodpovídá žádná ze smluvních stran za to, že ji uzavře ani za škodu způsobenou jiné smluvní straně z neuzavření této smlouvy ani za jiné náklady související s jednáním o této smlouvě (a to bez ohledu na stav jednání o této smlouvě).*

#### 4. Předmět budoucí koupě

##### 4.1. Předmět převodu tvoří:

Bytová jednotka po dobu výstavby prozatímně označovaná jako \_\_\_\_ (dále též „\_\_\_\_ č. \_\_\_\_“, popř. „jednotka“), která v souladu s § 1159 zákona č. 89/2012 Sb. zahrnuje rovněž podíl na společných částech nemovité věci

Nebytový prostor - jednotka po dobu výstavby prozatímně označovaná jako \_\_\_\_ (dále též „\_\_\_\_ č. \_\_\_\_“, popř. „jednotka“), která v souladu s § 1159 zákona č. 89/2012 Sb. zahrnuje rovněž podíl na společných částech nemovité věci

Spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce - garáž v 1.PP budovy s právem užívání garážového stání č. \_\_\_\_ (dále též „garážové stání č. \_\_\_\_“), k níž v souladu s § 1159 zákona č. 89/2012 Sb. náleží rovněž podíl na společných částech nemovité věci

Spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce - sklep v 1.PP budovy s právem užívání sklepní koje č. \_\_\_\_ (dále též „sklepní koje č. \_\_\_\_“), k níž v souladu s § 1159 zákona č. 89/2012 Sb. náleží rovněž podíl na společných částech nemovité věci

(to vše dále jen „předmět budoucí koupě“ nebo „předmět převodu“).

Poloha předmětu převodu a jeho půdorys jsou vyznačeny v příloze č. 3 (dále též jen „obchodní dokumentace“). Budoucí kupující bere na vědomí, že v obchodní dokumentaci, jakož i v dalších přílohách k této smlouvě uvedená podlahová plocha předmětu převodu se může od podlahové plochy určené po dokončení předmětu převodu podle ustanovení §3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. lišit o  $\pm 1,5\%$  (změna podlahové plochy v tomto rozsahu neovlivňuje cenu předmětu převodu). V případě, že podlahová výměra určená po dokončení předmětu převodu bude menší o více než 1,5%, má budoucí kupující právo na odpovídající slevu z kupní ceny; v případě, že bude menší o více než 3%, má navíc právo od této smlouvy odstoupit.

4.2. Standardní vybavení předmětu převodu je specifikováno v příloze č. 4 této smlouvy (dále jen též „standardní provedení“) s tím, že odchylky od tohoto standardního provedení (dále též jen „klientské změny“) je možné sjednat dle pravidel uvedených v obchodních podmínkách obsažených v příloze č. 2 této smlouvy.

#### 5. Termín

5.1. Budoucí prodávající se zavazuje, že k dokončení předmětu převodu dojde nejpozději do 30.9.2018.

5.2. Lhůta sjednaná v předchozím odstavci se automaticky prodlužuje bez souhlasu budoucího kupujícího o dobu prodlžení budoucího kupujícího, a to včetně prodlžení s úhradou jakékoliv platby dle této smlouvy.

##### Návrh textu

*Smlouva dle tohoto návrhu bude uzavřena až podpisem jejího písemného vyhotovení všemi smluvními stranami bez jakýchkoliv dodatků a odchylek. Vůli být vázán touto smlouvou projeví každá ze smluvních stran až podpisem smlouvy dle tohoto návrhu.*

*Do uzavření smlouvy neodpovídá žádná ze smluvních stran za to, že ji uzavře ani za škodu způsobenou jiné smluvní straně z neuzavření této smlouvy ani za jiné náklady související s jednáním o této smlouvě (a to bez ohledu na stav jednání o této smlouvě).*

## 6. Budoucí kupní cena

- 6.1. Budoucí prodávající se touto smlouvou zavazuje převést do vlastnictví budoucího kupujícího předmět převodu za dohodnutou celkovou kupní cenu, která je tvořena takto:

| Za                  | cena včetně DPH |
|---------------------|-----------------|
| byt č.              | -----,-Kč       |
| nebytový prostor č. | -----,-Kč       |
| garážové stání č.   | -----,-Kč       |
| sklepní kóje č.     | -----,-Kč       |

Tedy za kupní cenu ve výši:

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| celkem včetně DPH: | tj. slovy:          |
| 0,- Kč             | _____ korun českých |

Tato kupní cena bude dále upravena o cenu klientských změn vypočtenou dle pravidel uvedených v příloze č.2 této smlouvy.

- 6.2. Budoucí kupující s touto cenou souhlasí a má zájem za tuto cenu předmět převodu nabýt do svého vlastnictví. Budoucí kupující prohlašuje, že má zajištěno financování na úhradu kupní ceny a ostatních plateb dle této smlouvy.
- 6.3. Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující zaplatí budoucímu prodávajícímu dohodnutou kupní cenu zálohovým způsobem dle platebního kalendáře uvedeného v příloze č. 7 této smlouvy.
- 6.4. Budoucí kupující uhradil z budoucí kupní ceny uvedené v bodě 6.1. této smlouvy před podpisem této smlouvy formou rezervačního poplatku částku ve výši 0,- Kč.

## 7. Prohlášení a závazky smluvních stran

- 7.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu po úhradě celé kupní ceny nebudou k okamžiku podpisu kupní smlouvy váznout žádná zástavní práva, věcná břemena, služebnosti ani jiná obdobná věcná či užívací práva třetí osoby, a dále, že na předmětu převodu nebudou váznout žádné dluhy a nebude zatížen ani žádnými jinými faktickými či právními vadami, s výjimkou případného zástavního práva ve prospěch úvěrující banky v souvislosti s poskytnutím úvěru budoucímu kupujícímu a s výjimkou případných věcných břemen, resp. služebností vymíněných v souvislosti s výstavbou dle oddílu 2. správci veřejných sítí a komunikací či dodavateli energií, médií nebo komunikačních služeb a případné služebnosti cesty spočívajícího v právu průchodu a průjezdu přes nebytové jednotky garáže nacházející se v 1. PP budovy.

## 8. Kontraktace

- 8.1. Kupní smlouvu se zavazují strany smlouvy uzavřít do 10-ti pracovních dní od doručení písemné výzvy kterékoli smluvní strany zasláné na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy (v případě adresy budoucího kupujícího popř. na jinou adresu, kterou budoucímu prodávajícímu po uzavření smlouvy písemně za tímto účelem sdělí). Ze strany prodávajícího bude předmět převodu zcela dokončen v termínu dle oddílu 5 s tím, že výzva učiněná kteroukoli stranou před tímto termínem má být posouzena, jako by byla učiněna v den, kdy má být předmět převodu zcela dokončen. Smluvní strany se dále dohodly, že výzva dle tohoto bodu smlouvy má být učiněna nejpozději do tří měsíců od data uvedeného v bodě 5.1. této smlouvy.
- 8.2. Nedohodnou-li se strany v budoucnu písemným dodatkem jinak, má se za to, že výzva k uzavření kupní smlouvy učiněná budoucím kupujícím před úplným zaplacením kupní ceny (včetně ceny za případné klientské změny) má být posouzena, jako by byla učiněna až ke dni úplného zaplacení kupní ceny. Budoucí prodávající není (a podle výkladu

*Návrh textu*

*Smlouva dle tohoto návrhu bude uzavřena až podpisem jejího písemného vyhotovení všemi smluvními stranami bez jakýchkoliv dodatků a odchylek. Vůli být vázán touto smlouvou projeví každá ze smluvních stran až podpisem smlouvy dle tohoto návrhu.*

*Do uzavření smlouvy neodpovídá žádná ze smluvních stran za to, že ji uzavře ani za škodu způsobenou jiné smluvní straně z neuzavření této smlouvy ani za jiné náklady související s jednáním o této smlouvě (a to bez ohledu na stav jednání o této smlouvě).*

žádného ustanovení této smlouvy nemá být) povinen uzavřít kupní smlouvu dříve, než bude budoucím kupujícím uhrazena celá kupní cena.

- 8.3. Budoucí prodávající se zavazuje, že v průběhu lhůty uvedené v bodě 8.1. (tedy před uzavřením kupní smlouvy) umožní budoucímu kupujícímu prohlídku předmětu převodu tak, aby se budoucí kupující mohl přesvědčit, že uzavření kupní smlouvy nebrání prodlení na straně budoucího prodávajícího. (Tato prohlídka nemá mít charakter předání předmětu převodu.)
- 8.4. Pravidla pro zánik smlouvy a pro uplatňování sankcí jsou uvedena v oddílech 10 a 12 obchodních podmínek obsažených v příloze č. 2 této smlouvy.

## **9. Závěrečná ujednání**

- 9.1. Změny této smlouvy jsou možné postupem dle oddílu 5 přílohy č. 2, jinak pouze po vzájemné dohodě písemně číslovanými dodatky.
- 9.2. Budoucí kupující je oprávněn písemnou formou převést na další osobu veškerá svá práva a povinnosti dle této smlouvy, a to s podmínkou, že veškeré závazky podle této smlouvy byly převádějícím budoucím kupujícím ke dni takového převodu řádně a zcela splněny a dále s podmínkou, že o záměru takového převodu práv a povinností budoucí kupující uvědomil budoucího prodávajícího písemně nejméně 7 dnů před datem převodu.
- 9.3. Smlouva o uzavření smlouvy budoucí kupní je sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 9.4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si ji – stejně jako všechny přílohy - před podpisem přečetli, že souhlasí s celým jejím obsahem a že jejich podpisy jsou projevem jejich svobodné a vážné vůle, přičemž nebyly učiněny v tísní ani v omylu či za nevýhodných podmínek.

Příloha č. 1 – kupní smlouva

Příloha č. 2 – obchodní podmínky k budoucím kupním smlouvám, kupním smlouvám a smlouvám o dílo (předmět smlouvy dle architektonického návrhu dodavatele)

Příloha č. 3 – obchodní dokumentace

Příloha č. 4 – standardní provedení

Příloha č. 5 – přehled všech přípustných změn

Příloha č. 6 – ceník (přípustných změn)

Příloha č. 7 – platební kalendář

V Olomouci dne

.....  
**eg projekt SMETANOVY SADY – TŘETÍ ETAPA, s.r.o.**

**Mgr. Ing. Roman Válek**  
**jednatel**

.....  
**xy**

### *Návrh textu*

*Smlouva dle tohoto návrhu bude uzavřena až podpisem jejího písemného vyhotovení všemi smluvními stranami bez jakýchkoliv dodatků a odchylek. Vůli být vázán touto smlouvou projeví každá ze smluvních stran až podpisem smlouvy dle tohoto návrhu.*

*Do uzavření smlouvy neodpovídá žádná ze smluvních stran za to, že ji uzavře ani za škodu způsobenou jiné smluvní straně z neuzavření této smlouvy ani za jiné náklady související s jednáním o této smlouvě (a to bez ohledu na stav jednání o této smlouvě).*