

# SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ

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

## 1. Smluvní strany

budoucí prodávající:

**Firma/název:** **eg projekt SMETANOVY SADY - DRUHÁ ETAPA, s.r.o.**

IČ: 022 21 390  
se sídlem: v Olomouci, Nová Ulice, Horní lán 1328/6, PSČ 779 00  
zapsaný v OR: u KS v Ostravě, oddíl C., vložka 57436  
zastoupený: Mgr. Ing. Romanem Válkem, jednatelem  
č. účtu: 261841510/0300

e-mail: info@egprojekt.cz

**Firma/název:** **EUROGEMA CZ, a.s.**

IČ: 268 01 001  
se sídlem: v Olomouci Blanická 917/19, PSČ 77200  
zapsaný v OR: u KS v Ostravě, oddíl B., vložka 2670  
zastoupený: Ing. Milanem Válkem, předsedou představenstva

oprávnění k jednání ve věcech smlouvy: Mgr. David Zaoral  
(dále jen „budoucí prodávající“)

budoucí kupující:

**Jméno:** **xy a zv**

r. č.:

bytem: oba bytem

tel:

e-mail:

(dále jen „budoucí kupující“)

## 2. Účel smlouvy

- 2.1. Společnost eg projekt SMETANOVY SADY - DRUHÁ ETAPA, s.r.o. prohlašuje, že bude jako developer provádět výstavbu bytových a nebytových prostor označovaných jako „Rezidenční park Švýcarská - II. etapa“ v Olomouci, k.ú. Nové Sady u Olomouce, a to na parcele (parcelách) označených v pravomocném stavebním povolení čísly par. č. 784 a 790.
- 2.2. Účastníkem této smlouvy je na straně budoucího prodávajícího také společnost EUROGEMA CZ, a.s, která je rovněž připravena plnit závazky společnosti eg projekt SMETANOVY SADY - DRUHÁ ETAPA, s.r.o..
- 2.3. 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.
- 2.4. Účelem této smlouvy je upravit podmínky pro budoucí nabytí vlastnického práva k předmětu budoucí koupě budoucím kupujícím.

### 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).

### 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.

### 4. Předmět budoucí koupě

- 4.1. Předmět převodu tvoří:

Bytová jednotka po dobu výstavby prozatímně označovaná jako (dále též „byt 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 „nebytový prostor 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 a k získání kolaudačního souhlasu, kterým bude povoleno užívání předmětu převodu (popř. k možnosti užívat předmět převodu v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., není-li v případě daného typu výstavby třeba kolaudačního souhlasu), dojde nejpozději do 30.6.2017.
- 5.2. Lhůta sjednaná v předchozím odstavci se automaticky prodlužuje bez souhlasu budoucího kupujícího o dobu prodlení budoucího kupujícího, a to včetně prodlení s úhradou jakékoliv platby dle této smlouvy.

### 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 koje č.	Kč

Tedy za kupní cenu ve výši:

<b>celkem včetně DPH:</b>	tj. slovy:
Kč	<b>korun českých</b>

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                   ,- 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 učiněná až ke dni úplného zaplacení kupní ceny. Budoucí prodávající není (a podle výkladu 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 11 obchodních podmínek obsažených v příloze č. 2 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).*

## **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 čtyřech vyhotoveních, z nichž budoucí kupující obdrží dohromady dvě vyhotovení a budoucí prodávající dohromady dvě 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

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

**eg projekt SMETANOVY SADY - DRUHÁ ETAPA, s.r.o.**

**xy**

Mgr. Ing. Roman Válek  
jednatel

**EUROGEMA CZ, a.s.**

**zv**

Ing. Milanem Válkem  
předsedou představenstva

# KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

## 1. Smluvní strany

prodávající:

**Firma/název:** **eg projekt SMETANOVY SADY - DRUHÁ ETAPA, s.r.o.**

IČ: 022 21 390

se sídlem: v Olomouci, Nová Ulice, Horní lán 1328/6, PSČ 779 00

zapsaný v OR: u KS v Ostravě, oddíl C., vložka 57436

zastoupený: Mgr. Ing. Romanem Válkem, jednatelem

kupující:

**Jméno:** **xy a zv**

r. č.:

bytem: oba bytem

## 2. Předchozí právní vztahy mezi účastníky smlouvy

- 2.1. Mezi prodávajícím a kupujícím byla dne ..... uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, v níž se strany smlouvy zavázaly v dohodnuté době uzavřít smlouvu, jejímž předmětem bude prodej níže uvedeného předmětu převodu.
- 2.2. Přílohou smlouvy o smlouvě budoucí kupní byly mimo jiné „Obchodní podmínky k budoucím kupním smlouvám, kupním smlouvám a smlouvám o dílo (předmět smlouvy dle architektonického návrhu dodavatele)“, jejichž identické znění obsažené v příloze této smlouvy tvoří její nedílnou součást.

## 3. Předmět smlouvy

- 3.1. Předmětem převodu dle této smlouvy je:

Bytová jednotka číslo (po dobu výstavby původně označovaná jako ) umístěná v NP budovy č.p. umístěné na pozemku p.č. st. , katastrální území , obec Olomouc, přesnější specifikace umístění jednotky, její popis, její příslušenství, její podlahová plocha a popis jejího vybavení jsou uvedeny v přílohách této smlouvy (dále též „byt č. “, popř. „jednotka“) a související podíl na společných částech nemovité věci.

Nebytová jednotka číslo (po dobu výstavby původně označovaná jako ) umístěná v NP budovy č.p. umístěné na pozemku p.č. st. , katastrální území , obec Olomouc, přesnější specifikace umístění jednotky, její popis, její příslušenství, její podlahová plocha a popis jejího vybavení jsou uvedeny v přílohách této smlouvy (dále též „nebytový prostor č. “) a související podíl na společných částech nemovité věci.

Spoluvlastnický podíl ve výši ..... z ..... na nebytové jednotce č. .... - garáž v 1. PP budovy č.p. .... s právem užívání garážového stání č. (dále též „garážové stání č. “) a související podíl na společných částech nemovité věci.

### 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).

Spoluvlastnický podíl ve výši ..... Z ..... na nebytové jednotce č. .... - sklep v 1. PP budovy č.p. .... s právem užívání sklepní koje č. (dále též „sklepní koje č. ") a související podíl na společných částech nemovité věci.

to vše dále jen „předmět prodeje“.

- 3.2. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětu prodeje. Prodávající touto smlouvou a za podmínek v ní dohodnutých prodává kupujícímu předmět prodeje uvedený shora.
- 3.3. Kupující tento předmět prodeje přijímá do svého vlastnictví za níže uvedenou kupní cenu a prohlašuje, že je mu stav předmětu prodeje znám.

#### **4. Kupní cena**

- 4.1. Smluvní strany se dohodly na celkové kupní ceně ve výši .....,- Kč včetně DPH (tj. slovy : .....korun českých), která je tvořena takto:

za	cena včetně DPH
byť č. ....	,- Kč
nebytový prostor č. ....	,- Kč
garážové stání č. .... (vč. odpovídajících podílů na spol. částech budovy)	,- Kč
sklepní koje č. .... (vč. odpovídajících podílů na spol. částech budovy)	,- Kč

- 4.2. Předem dnem podpisu této smlouvy zaplatil kupující prodávajícímu celou kupní cenu podle bodu 4.1 této smlouvy.

#### **5. Předání předmětu převodu**

- 5.1. Prodávající předá předmět prodeje a kupující jej převezme do 10 dnů od uzavření této smlouvy, a to za předpokladu, že předmět prodeje nevykazuje vady a nedodělky bránící řádnému užívání. Nedojde-li k předání a převzetí předmětu převodu z důvodů ležících na straně kupujícího do 10-ti dnů od uzavření kupní smlouvy a nedohodnou-li se strany písemně jinak, má se za to, že kupující předmět prodeje převzal 10-tý den od uzavření kupní smlouvy.

#### **6. Vklad vlastnického práva**

- 6.1. Vlastnických práv a povinností k předmětu prodeje nabývá kupující dnem vkladu jeho vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí.
- 6.2. Návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k předmětu prodeje se smluvní strany zavazují podat společným návrhem podepsaným současně s touto smlouvou a doloženým předepsanými přílohami bez prodlení po uzavření této smlouvy. Náklady na vklad vlastnického práva k předmětu prodeje nese prodávající.
- 6.3. V případě, že katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, má každá ze stran této smlouvy právo od této smlouvy odstoupit. Strany smlouvy se dohodly, že v případě takového odstoupení se zavazují uzavřít kupní smlouvu novou, a to za stejných podmínek a se stejným obsahem jako je tato kupní smlouva, s tím, že vada, která byla důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad, bude v nově uzavřené kupní smlouvě odstraněna.

#### **7. Ostatní ujednání**

- 7.1. Základní záruční doba na předmět prodeje činí 36 měsíců. Podrobná pravidla týkající se záruky a odpovědnosti za vady jsou obsažena v oddíle 9 obchodních podmínek obsažených v příloze této smlouvy.
- 7.2. Prodávající prohlašuje, že na předmětu prodeje neváznou žádná zástavní práva s výjimkou zástavního práva ve prospěch úvěrující banky zajišťující úvěr kupujícího, věcná břemena s výjimkou věcných břemen, resp. služebností vymíněných správci inženýrských sítí, popř. dodavateli energií, médií a komunikačních služeb a věcného břemene spočívajícího v právu průchodu a průjezdu přes nebytové jednotky nacházející se v 1. PP k jiným nebytovým jednotkám nacházejícím se v 1. PP budovy, ani jiná obdobná věcná či užívací práva třetí osoby, a dále, že na předmětu prodeje neváznou žádné dluhy a není zatížen

ani žádnými jinými faktickými či právními vadami. (Toto ustanovení platí za předpokladu, že ze strany kupujícího již došlo k uhrazení celé kupní ceny.)

## **8. Závěrečná ujednání**

- 8.1. Kupní smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž kupující obdrží dohromady jedno vyhotovení, prodávající obdrží dohromady jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno jako příloha k návrhu na vklad vlastnického práva.
- 8.2. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si ji před podpisem přečetli, že souhlasí s celým jejím obsahem a že jejich podpisy jsou projevem svobodné a vážné vůle, přičemž nebyly učiněny v tísní ani v omylu či za nevýhodných podmínek.

V Olomouci dne

Prodávající:

*nepodepisovat - vzor v příloze*

Kupující:

*nepodepisovat - vzor v příloze*

**eg projekt SMETANOVY SADY - DRUHÁ ETAPA, s.r.o.**

**xy**

Mgr. Ing. Roman Válek  
jednatel

*nepodepisovat - vzor v příloze*

**ZV**

## **Seznam příloh kupní smlouvy**

- Příloha č. 1.: Obchodní podmínky k budoucím kupním smlouvám, kupním smlouvám a smlouvám o dílo (předmět smlouvy dle architektonického návrhu dodavatele)
- Příloha č. 2.: Schéma půdorysů všech podlaží určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek
- Příloha č. 3: Popis jednotky, jejího příslušenství, její podlahové plochy, vč. popisu jejího vybavení, určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek
- Příloha č. 4: Rekapitulace projednaných klientských změn

### *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).*