

Podepsaní účastníci:

1. obchodní společnost **IKO stavby s.r.o.** se sídlem Vltavínová 1334/3, Černice, 32600 Plzeň, IČ: 291 20 543, která je zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Plzni v oddíle C, vložka 26510, bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., č. ú. 6552504001/5500, za kterou jedná její jednatel pan Jiří Němeček, narozený xx. xx. 19xx, bytem, PSČ xxx xx

- na straně jedné jako „Budoucí prodávající“

2.

Pan/paní, nar. xx. xx. xxxx, r. č. xxxxxx/xxxx, bytem, PSČ xxx xx

- na straně druhé jako „Budoucí kupující“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku
ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník

t u t o

Smlouvu o budoucí kupní smlouvě

(dále jen „SOBKS“)

I.

Předmět smlouvy

A/ Předmětem této SOBKS je závazek obou smluvních stran shora uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem bude:

a/ prodej bytové jednotky zahrnující **byt číslo x** umístěný v **x.** NP **bytového domu Ax**, jako prostorově oddělenou část domu, o velikosti **x** + KK a výměře celkové podlahové plochy včetně svislých konstrukcí **xx,x** m², přičemž obytná plocha bytu činí **xx,x** m² a svislé konstrukce v rámci jednotky činí **x,x** m² (tolerance výměr je ± 3 %). Bytová jednotka bude vymezena podle občanského zákoníku v pozemku, jehož součástí bude stavba bytového domu číslo **Ax**. Tento pozemek bude oddělen geometrickým plánem od pozemku parcelní číslo 838/13 v k. ú. Mýto v Čechách. Každá bytová jednotka bude dále zahrnovat též příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci (spoluvlastnický podíl na nemovité věci bude vymezen v Prohlášení vlastníka, vyhotoveném ve smyslu ustanovení § 1166 Občanského zákoníku, podle poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech jednotek v bytovém domě). K bytové jednotce náleží k výlučnému užívání: **sklep č. x** o výměře **...** m² umístěný v 1. NP bytového domu a **terasa/loďie/balkon** o výměře **xx,x** m² umístěná v **x.** NP bytového domu, jež jsou součástí společných prostor a jejichž plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytu (dále vše jen „Jednotka“). Umístění a půdorys Jednotky a umístění sklepu tvoří Přílohy č. 1, č. 2 a č. 3 této SOBKS.

b/ prodej spoluvlastnického podílu na přilehlém pozemku parcelní číslo 838/13 v k. ú. Mýto v Čechách, jehož výměra bude oproti současnému stavu ponížena o zastavěnou plochu bytových domů A1, A2, B1 a B2 (dále jen „Pozemek“). Velikost spoluvlastnického podílu bude určena v kupní smlouvě.

Přesné vyznačení pozemků do katastru nemovitostí proběhne (v souladu s výše uvedeným) na základě zápisu geometrického plánu, který bude tvořit přílohu Prohlášení vlastníka, a bude uvedeno v kupní smlouvě.

Pozemek parcelní číslo 838/13 v katastrálním území Mýto v Čechách je zapsán na listu vlastnictví číslo 1802 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, pro obec Mýto, pro katastrální území Mýto v Čechách.

B/ Stavba bytového domu, ve kterém bude umístěna Jednotka, bude realizována na základě Stavebního povolení vydaného dne 21. 01. 2014 pod č. j. MeRo/402/OST/14 Městským úřadem Rokycany, odbor stavební, Masarykovo náměstí 1, Rokycany, PSČ 337 01.

C/ Termín dokončení Jednotky je stanoven nejpozději do 202x s tím, že kolaudační souhlas s užíváním stavby bude vydán nejpozději do 202x. Jednotka bude předána do užívání nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu s užíváním stavby za dodržení podmínky úhrady plateb uvedených v článku II. odst. A/ pod body a/ - f/ této SOBKS a plateb dle čl. IV. této SOBKS a za předpokladu dodržení termínu nahlášení a potvrzení dodávek klientských změn, tj. změn oproti standardu dohodnutých během realizace výstavby Jednotky (dále jen „Klientské změny“, jejichž mezní termíny tvoří Přílohu č. 5 SOBKS). V případě prodloužení s termínem nahlášení a potvrzení dodávek Klientských změn nebo prodloužení s placením splátek kupní ceny nebo plateb dle čl. III. a čl. IV. této SOBKS se o toto prodloužení posouvá termín dokončení a předání Jednotky.

D/ Vybavení Jednotky bude ve standardu dle projektu obytné lokality „**MÝTO U SLADOVNY**“, nedohodnou-li se smluvní strany během realizace výstavby Jednotky jinak. Specifikace standardního vybavení tvoří Přílohu č. 4 SOBKS. V případě Klientských změn požadovaných Budoucím kupujícím bude mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím sepsán a podepsán „Protokol změn“, na základě kterého budou požadované Klientské změny realizovány. Budoucí kupující je povinen uhradit náklady za zpracování Klientských změn uvedených v Pravidlech klientských změn. Pravidla klientských změn tvoří Přílohu č. 6 SOBKS.

E/ Rozdíly mezi údaji ve výměrách uvedených v této SOBKS a jejích přílohách a údaji skutečnými v rozsahu $\pm 3 \%$ nemají žádný vliv na kupní cenu a smluvní strany jsou srozuměny s tím, že nejsou oprávněny požadovat snížení či zvýšení kupní ceny, příp. slevu z kupní ceny, náhradu škody ev. jakýkoliv jiný nárok.

II. Kupní cena

A/ Kupní cena za Jednotku (ve standardu dle projektu obytné lokality „**MÝTO U SLADOVNY**“) a za Pozemek, byla oběma smluvními stranami dohodnuta na částku ve výši **x.xxx.xxx,-- Kč** (slovy: korun českých) včetně DPH ve výši dle platných daňových zákonů (dále jen „**Sjednaná kupní cena**“). Sjednaná kupní cena bude uhrazena na účet Budoucího prodávajícího číslo **6552504001/5500**, vedený u Raiffeisenbank a.s., pobočka v Plzni, Budoucím kupujícím na základě zálohových faktur vystavených Budoucím prodávajícím podle následujícího platebního kalendáře:

a/ částka ve výši 20 % **xxx.xxx,-- Kč**
(slovy: korun českých) bude uhrazena takto:

aa/ částka ve výši 100.000,-- Kč

(slovy: jedno sto tisíc korun českých) byla uhrazena Budoucím kupujícím před podpisem této smlouvy jako záloha na kupní cenu – viz. uzavřená Smlouva o rezervaci,
bb/ částka ve výši xxx.xxx,-- Kč
(slovy: korun českých) bude Budoucím kupujícím uhrazena nejpozději do 10 dnů po podpisu této smlouvy,

b/ částka ve výši 25 % x.xxx.xxx,-- Kč
(slovy: korun českých) bude uhrazena Budoucím kupujícím po dokončení hrubé stavby odpovídajícího podlaží, ve kterém bude umístěna Jednotka,

c/ částka ve výši 20 % xxx.xxx,-- Kč
(slovy: korun českých) bude uhrazena Budoucím kupujícím po dokončení střechy a osazení oken,

d/ částka ve výši 15 % xxx.xxx,-- Kč
(slovy: korun českých) bude uhrazena Budoucím kupujícím po dokončení příček, rozvodů elektroinstalací a zdravotně technických instalací a dokončení betonových podlahových konstrukcí,

e/ částka ve výši 10 % xxx.xxx,-- Kč
(slovy: korun českých) bude uhrazena Budoucím kupujícím po dokončení omítek,

f/ zbytek Sjednané kupní ceny ve výši 10 % xxx.xxx,-- Kč
(slovy: korun českých) bude Budoucím kupujícím uhrazen po předložení kolaudačního souhlasu s užíváním stavby, nejpozději však před podpisem kupní smlouvy.

B/ Smluvní strany se dohodly, že Sjednaná kupní cena se bude automaticky bez dohody smluvních stran každoročně s účinností k 1. dni příslušného kalendářního měsíce zvyšovat o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen k předchozímu měsíci, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, případně jinou institucí oficiálně autorizovanou k výpočtu míry inflace pro ČR, bez nutnosti uzavřít o této změně dodatek ke smlouvě a bez nutnosti oznamovat úpravu Sjednané kupní ceny.

Jako základ pro výpočet výše Sjednané kupní ceny z důvodu inflace bude považována výše Sjednané kupní ceny ke dni podpisu této smlouvy nebo ke dni posledního inflačního zvýšení Sjednané kupní ceny.

Sjednaná kupní cena zvýšená z důvodu inflace se považuje za Sjednanou kupní cenu.

III. Sankce

A/ Smluvní strany se dále dohodly, že v případě nesplnění domluvených podmínek se sjednávají následující sankce:

a/ v případě prodlení Budoucího kupujícího se zaplacením kterékoli splátky Sjednané kupní ceny nebo se zaplacením za realizaci Klientských změn po dobu delší než 5 pracovních dnů, má Budoucí prodávající právo odstoupit od této SOBKS (pozn.: toto ustanovení se nevztahuje na případ prodlení způsobené Budoucím prodávajícím nebo na prodlení způsobené vyšší mocí).

Pro tento případ se sjednává povinnost Budoucího kupujícího zaplatit smluvní pokutu ve výši 2,5 % ze Sjednané kupní ceny do 10 pracovních dnů ode dne doručení prohlášení

o odstoupení od této SOBKS. Při vzájemném vypořádání v souvislosti s odstoupením od SOBKS je Budoucí prodávající oprávněn nárok na zaplacení smluvní pokuty započítat oproti nároku Budoucího kupujícího na vrácení finančních prostředků již zaplacených na úhradu Sjednané kupní ceny dle čl. II. této SOBKS.

V případě, že výše finančních prostředků již zaplacených na úhradu Sjednané kupní ceny bude vyšší než výše smluvní pokuty, bude jejich zbývající část po započtení vrácena bezhotovostním převodem na účet Budoucího kupujícího, jím přesně označený, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení prohlášení o odstoupení od této SOBKS.

V případě, že výše finančních prostředků již zaplacených na úhradu Sjednané kupní ceny bude nižší než výše smluvní pokuty, je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu rozdíl mezi těmito hodnotami bezhotovostním převodem na účet Budoucího prodávajícího uvedený v čl. II. této SOBKS, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení prohlášení o odstoupení od této SOBKS.

Nevyužije-li v případě prodlení Budoucího kupujícího se zaplacením kterékoli splátky Sjednané kupní ceny nebo se zaplacením za realizaci Klientských změn po dobu delší než 5 pracovních dnů Budoucí prodávající práva odstoupit od této SOBKS, vzniká mu nárok na smluvní pokutu ve výši 2,5 % ze Sjednané kupní ceny, kterou je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu do 10 pracovních dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty.

b/ v případě prodlení Budoucího prodávajícího s dokončením Jednotky po dobu delší než 30 pracovních dnů vzniká Budoucímu kupujícímu právo odstoupit od této SOBKS (pozn.: toto ustanovení se nevztahuje na případ prodlení způsobené Budoucím kupujícím nebo na prodlení způsobené vyšší mocí).

Pro tento případ se sjednává povinnost Budoucího prodávajícího zaplatit smluvní pokutu ve výši 2,5 % ze Sjednané kupní ceny do 10 pracovních dnů ode dne doručení prohlášení o odstoupení od této SOBKS.

Budoucí prodávající je povinen nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení prohlášení o odstoupení od této SOBKS vrátit již zaplacené finanční prostředky na úhradu Sjednané kupní ceny dle čl. II. této SOBKS společně se smluvní pokutou bezhotovostním převodem na účet Budoucího kupujícího, jím přesně označený.

Nevyužije-li v případě prodlení Budoucího prodávajícího s dokončením Jednotky po dobu delší než 30 pracovních dnů Budoucí kupující práva odstoupit od této SOBKS, vzniká mu nárok na smluvní pokutu ve výši 2,5 % ze Sjednané kupní ceny, kterou je Budoucí prodávající povinen uhradit Budoucímu kupujícímu do 10 pracovních dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty.

B/ Smluvní strany se dále dohodly, že kterákoli smluvní strana je oprávněna zrušit tuto SOBKS zaplacením odstupného ve výši 2,5 % ze Sjednané kupní ceny, a to i tehdy, pokud strana, která SOBKS ruší, byť i jen zčásti, plnění druhé strany přijala nebo druhé straně sama plnila, takto:

a/ v případě, že tuto SOBKS zruší zaplacením odstupného Budoucí prodávající, je povinen uhradit Budoucímu kupujícímu dohodnuté odstupné ve výši 2,5 % ze Sjednané kupní ceny, a to společně s vrácením již zaplacených finančních prostředků na úhradu Sjednané kupní ceny dle čl. II. této SOBKS bezhotovostním převodem na účet Budoucího kupujícího, jím přesně označený, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení prohlášení o zrušení této SOBKS s odstupným,

b/ v případě, že tuto SOBKS zruší zaplacením odstupného Budoucí kupující, je tento povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu odstupné ve výši 2,5 % ze Sjednané kupní ceny. Budoucí prodávající je oprávněn nárok na odstupné započítat oproti nároku Budoucího kupujícího na vrácení finančních prostředků již zaplacených na úhradu Sjednané kupní ceny dle čl. II. této SOBKS.

V případě, že výše finančních prostředků již zaplacených na úhradu Sjednané kupní ceny bude vyšší než výše odstupného, bude jejich zbývající část po započtení vrácena bezhotovostním převodem na účet Budoucího kupujícího, jím přesně označený, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení prohlášení o zrušení této SOBKS s odstupným.

V případě, že výše finančních prostředků již zaplacených na úhradu Sjednané kupní ceny bude nižší než výše odstupného, je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu rozdíl mezi těmito hodnotami bezhotovostním převodem na účet Budoucího prodávajícího uvedený v čl. II. této SOBKS, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení prohlášení o zrušení této SOBKS s odstupným.

Zaplacením odstupného a vrácením finančních prostředků již zaplacených na úhradu Sjednané kupní ceny Budoucímu kupujícímu dle tohoto článku smlouvy budou smluvní strany mezi sebou v souvislosti se zrušením smlouvy zaplacením odstupného zcela vypořádány a nebudou mít vůči sobě žádných dalších nároků.

IV. Další ujednání

A/ Vlastní kupní smlouva na převod Jednotky a Pozemku do vlastnictví Budoucího kupujícího bude podepsána nejpozději do 45 pracovních dnů po splnění poslední z následujících podmínek:

a/ zápis Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek včetně zápisu geometrického plánu se zaměřeným bytovým domem do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, obec Mýto, katastrální území Mýto v Čechách, poté vzniká Budoucímu kupujícímu v případě, že celá Sjednaná kupní cena nebo její dílčí část bude hrazena z hypotečního úvěru, nárok na uzavření zástavní smlouvy na kupovanou Jednotku, která podléhá vkladu do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, obec Mýto, katastrální území Mýto v Čechách,

b/ uhrazení všech splátek Sjednané kupní ceny dle čl. II. odst. A/ bod a/ - f/ této SOBKS,

c/ uhrazení částky převyšující Sjednanou kupní cenu za realizované Klientské změny dohodnuté během výstavby Jednotky mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím na základě oběma smluvními stranami podepsaného Protokolu změn,

d/ uhrazení či vypořádání smluvních pokut, k jejichž úhradě bude povinen Budoucí kupující dle čl. III. této SOBKS,

e/ zápis kolaudačního souhlasu s užíváním stavby do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, obec Mýto, katastrální území Mýto v Čechách.

B/ Budoucí prodávající prohlašuje, že po uzavření této SOBKS předmět budoucího prodeje nezciží a nijak nezatíží závazky ve prospěch třetích osob, zejména právem nájmu, s výjimkou případného zástavního práva smluvního ve prospěch úvěrující banky Budoucího kupujícího.

C/ Smluvní strany se dohodly pro případ, že by v souvislosti s odstoupením od smlouvy nebo zrušením smlouvy zaplacením odstupného byl Budoucí prodávající povinen vracet finanční prostředky již zaplacené na úhradu Sjednané kupní ceny z hypotečního úvěru poskytnutého bankou Budoucího kupujícího, poukáže tyto finanční prostředky přednostně na účet úvěrující banky Budoucího kupujícího za podmínky současného zániku zástavního práva k Jednotce

ve prospěch úvěřující banky Budoucího kupujícího. V tomto případě jsou smluvní strany povinny si poskytnout součinnost pro vypořádání a výmaz zástavního práva smluvního váznoucího na předmětu budoucího prodeje ve prospěch úvěřující banky Budoucího kupujícího.

D/ V případě zvýšení, snížení nebo jiné legislativní úpravy týkající se DPH, může dojít k úpravě Sjednané kupní ceny uvedené v čl. II. této SOBKS a dále i částky převyšující Sjednanou kupní cenu za realizované Klientské změny, a to pouze o eventuální rozdíl ve výši DPH.

E/ Tuto SOBKS lze měnit pouze formou písemných očíslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

F/ Nedílnou součástí této SOBKS jsou tyto dokumenty:

- | | |
|--------------|---|
| Příloha č. 1 | Půdorys podlaží bytového domu, kde se nachází Jednotka |
| Příloha č. 2 | Půdorys Jednotky |
| Příloha č. 3 | Půdorys 1. NP – umístění sklepů |
| Příloha č. 4 | Specifikace standardního vybavení Jednotky |
| Příloha č. 5 | Mezní termíny pro nahlášení a potvrzení klientských změn |
| Příloha č. 6 | Pravidla klientských změn |
| Příloha č. 7 | Průkaz energetické náročnosti budovy |
| Příloha č. 8 | Soupis dodavatelů pro standardní a nadstandardní vybavení |

G/ Tato SOBKS váže i právní nástupce obou smluvních stran.

H/ Záruční doba, kterou na Jednotku Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu, činí 24 měsíců a začíná běžet dnem, kdy Budoucí kupující Jednotku na základě dokladu – Předávacího protokolu a záručního listu bytové jednotky – převezme od Budoucího prodávajícího.

I/ Vlastní kupní smlouva bude uzavřena podle zákona číslo 89/2012 Sb. občanský zákoník. Návrh na vklad uzavřené kupní smlouvy k zápisu změny vlastnického práva na katastr nemovitostí nejpozději do 15 pracovních dnů po podpisu kupní smlouvy podá a poplatek za jeho podání uhradí Budoucí prodávající.

J/ Tato SOBKS je závazná a účinná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, které na důkaz svého souhlasu připojují své podpisy.

K/ Tato SOBKS je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Po jednom vyhotovení je určeno pro každou ze smluvních stran.

V Plzni dne

IKO stavby s.r.o.
Jiří Němeček – jednatel společnosti
Budoucí prodávající

pan/paní
Budoucí kupující