

SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

Smluvní strany:

- EURO DEVELOPMENT JESENICE, s.r.o.**, IČ 282 44 451,
se sídlem Ječná 550/1, Praha 2, PSČ 120 00,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 134946,

zastoupená na základě plné moci společností SPS správa nemovitostí, s.r.o., IČ 272 35 939, se sídlem Jana Masaryka 165/22, Praha 2, PSČ 120 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 106607, jednající Ing. Radkem Švecem, jednatelem,

(dále jen „**budoucí strana prodávající**“)

a

- pan _____, r.č. _____
bytem _____

(dále jen „**budoucí strana kupující**“)

na straně druhé

společně též „smluvní strany“,
uzavírají v souladu s ustanovením § 50a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto
smlouvu o budoucí kupní smlouvě

I.

Úvodní prohlášení

- Budoucí strana prodávající tímto prohlašuje, že je vlastníkem **pozemku parc.č. _____ - orná půda** o velikosti m² v katastrálním území Herink (dále jen „**pozemek**“ nebo „**předmět převodu**“), zapsané na listu vlastnictví č. 661 pro katastrální území Herink vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.
- Budoucí strana prodávající prohlašuje, že uvedený pozemek je určen pro výstavbu rodinného domu.

II.

Předmět smlouvy

- Účastníci této smlouvy se zavazují nejpozději do _____ 2010 a zároveň poté, co budoucí strana kupující zaplatí řádně a včas celkovou kupní cenu způsobem a ve lhůtách uvedených v čl. III. této smlouvy avšak za předpokladu splnění předchozí podmínky bez ohledu na sjednané datum ve lhůtě čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy budoucí strany prodávající uzavřít kupní smlouvu, na základě které budoucí strana prodávající prodá budoucí straně kupující pozemek, jak je specifikován výše v čl. I. této smlouvy, a budoucí strana kupující pozemek koupí (dále jen „**kupní smlouva**“) ve znění uvedeném v příloze č.2 této smlouvy.

2. Výzvu k uzavření kupní smlouvy odešle budoucí strana prodávající, a to doporučeným dopisem na adresu budoucí strany kupující uvedenou v záhlaví této smlouvy, nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy bude zaplacená kupní cena v souladu s článkem III. této smlouvy v tam uvedených lhůtách.

3. Ve výzvě bude stanovena lhůta pro uzavření kupní smlouvy ne kratší než čtrnáct (14) dnů ode dne jejího odeslání a minimálně dva termíny, ve kterých je možné uskutečnit uzavření kupní smlouvy. Strana budoucí kupující jeden z uvedených termínů potvrdí. V případě, že tak strana budoucí kupující neučiní, má se za to, že se smluvní strany dohodly na prvním navrženém termínu.

4. Místem uzavření kupní smlouvy je adresa sídla společnosti SPS správa nemovitostí, s.r.o., tedy Jana Masaryka 165/22, Praha 2, nebo místo dohodnuté smluvními stranami.

III.

Kupní cena a její splatnost

1. Kupní cena za pozemek specifikovaný v čl. I. této smlouvy je sjednána dohodou smluvních stran a činí celkem částku ve výši _____, - Kč.

2. První část kupní ceny ve výši **100.000,- Kč** uhradí budoucí strana kupující bezhotovostním převodem na účet budoucí strany prodávající č. **1735105 / 7950** zřízený u Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. pod variabilním symbolem _____ (rodné číslo) do deseti (10) dnů ode dne podpisu této smlouvy.

3. Druhou část kupní ceny ve výši _____, - Kč se budoucí strana kupující zavazuje uhradit ve prospěch účtu č. **1735105 / 7950** zřízený u Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. pod variabilním symbolem _____ (rodné číslo) nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.

4. Třetí část kupní ceny ve výši _____, - Kč se budoucí strana kupující zavazuje uhradit ve prospěch účtu č. **1002583611/2700** zřízený u UniCredit Bank, a.s. pod variabilním symbolem _____ (rodné číslo) nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne podpisu kupní smlouvy, z čehož částka ve výši _____, - Kč bude použita k úhradě daně z převodu nemovitostí.

5. Budoucí prodávající bere na vědomí, že k úhradě částí kupní ceny dle ustanovení odstavce _____ a tohoto článku budoucí strana kupující čerpá či má v úmyslu čerpat hypoteční úvěr poskytnutý _____, a.s., (dále jen „banka“). Budoucí strana prodávající bere na vědomí, že podmínkou pro čerpání úvěru je splnění podmínek smlouvy o úvěru a výše uvedené části kupní ceny budou tedy hrazeny poté, co:

- a) bude bance předložen originál smlouvy o zřízení zástavního práva k pozemku uzavřené mezi bankou jako zástavním věřitelem, budoucí stranou prodávající jako zástavcem a budoucí stranou kupující jako klientem, resp. dlužníkem,*
- b) bude bance předložen originál návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu zástavního práva k pozemku do katastru nemovitostí (návrh na vklad zástavního práva), učiněný budoucí stranou prodávající a bankou na základě smlouvy o zřízení zástavního práva, a opatřený razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu, kde bude kromě data podání vyznačena i spisová značka přidělená tomuto návrhu v protokolu „V“,*
- c) bude bance předloženo potvrzení o vzdání se zástavního práva váznoucího na pozemku poté, co bude kupní cena s výjimkou částky odpovídající dani z převodu nemovitostí připsána na účet č. 1735105 / 7950*

6. Budoucí strana kupující se za účelem úhrady kupní ceny zavazuje uzavřít s bankou:

- a) smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru (dále jen „úvěrová smlouva“) a předat jedno vyhotovení této smlouvy budoucí straně prodávající do 5 pracovních dnů od jejího uzavření,
- b) smlouvu o zřízení zástavního práva k pozemku ve prospěch banky, kde budoucí strana kupující bude zástavním dlužníkem, banka zástavním věřitelem a budoucí strana prodávající zástavcem, a příslušný počet vyhotovení této smlouvy (podepsaných bankou a budoucí stranou kupující) předat k podpisu budoucí straně prodávající do 5 pracovních dnů od uzavření úvěrové smlouvy.

7. Budoucí strana kupující se pro případ, kdy hypoteční úvěr bude čerpán ve výši nižší než je shora uvedená, nebo jej nebude čerpat, zavazuje, že doplatek kupní ceny bude na účet budoucí strany prodávající připsán nejpozději do třiceti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Budoucí strana prodávající se zavazuje:

- a) za podmínek stanovených touto smlouvou uzavřít s budoucí stranou kupující kupní smlouvu ve znění uvedeném v příloze č.2 této smlouvy.

2. Budoucí strana kupující se zavazuje:

- a) za podmínek stanovených touto smlouvou uzavřít s budoucí stranou prodávající kupní smlouvu ve znění uvedeném v příloze č.2 této smlouvy;
- b) uhradit jednotlivé splátky celkové kupní ceny v termínech stanovených v čl. III. této smlouvy.

V.

Právní následky prodlení budoucí strany prodávající a budoucí strany kupující

1. Pokud budoucí strana kupující bude v prodlení s plněním svých peněžitých závazků dle této smlouvy, zavazuje se zaplatit budoucí straně prodávající smluvní pokutu ve výši 0,05 % z celkové kupní ceny za každý započatý den prodlení. Nebude-li příslušná splatná záloha na celkovou kupní cenu uhrazena budoucí straně prodávající v plné výši ani do 30 dnů ode dne splatnosti stanovené touto smlouvou, je budoucí strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.

2. Budoucí strana prodávající je oprávněna dále od této smlouvy odstoupit v případě, kdy budoucí strana kupující neuzavře kupní smlouvu ve lhůtě dle čl. II. této smlouvy. Budoucí strana kupující je oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě, kdy budoucí strana prodávající neuzavře kupní smlouvu ve lhůtě dle čl. II. této smlouvy i přes to, že strana kupující uhradila všechny splátky kupní ceny v souladu s čl. III. této smlouvy.

3. Dojde-li ke skončení platnosti této smlouvy z důvodu platného a oprávněného odstoupení učiněného budoucí stranou prodávající, má budoucí strana kupující nárok na vrácení záloh zaplacených na celkovou kupní cenu snížených o smluvní pokutu ve výši 10 % ze sjednané celkové kupní ceny, k jejíž úhradě se tímto pro uvedený případ zavazuje. Nárok na náhradu škody tímto není dotčen.

4. Dojde-li ke skončení platnosti této smlouvy z důvodu platného a oprávněného odstoupení učiněného budoucí stranou kupující, má budoucí strana kupující nárok na vrácení záloh zaplacených na celkovou kupní cenu zvýšených o úrok

z prodlení ve výši stanovené příslušným právním předpisem s ohledem na okamžik úhrady jednotlivých splátek kupní ceny.

VI.

Prohlášení smluvních stran

1. Budoucí strana prodávající tímto prohlašuje, že na pozemku neváznou žádná zástavní práva, není zřízeno předkupní ani nájemní právo, ani neexistují žádné jiné právní vady, to vše s výjimkou uvedenou v odst. 2 a 3 tohoto článku.

2. Budoucí strana kupující je seznámena se skutečností, že budoucí strana prodávající zatížila ji vlastněné nemovitosti a tedy i pozemek za účelem financování předmětu převodu zástavním právem ve prospěch Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.. Budoucí strana prodávající prohlašuje, že její smluvní vztahy s Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. zaručují, že Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. vystaví listinu o vzdání se zástavního práva k parcele do dvaceti jedna (21) dnů ode dne zaplacení kupní ceny na výše uvedený účet budoucí strany prodávající.

3. Budoucí strana kupující bere na vědomí, že po podpisu této smlouvy bude budoucí stranou prodávající uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k pozemku ve prospěch banky za účelem zajištění hypotečního úvěru, který bude poskytnut budoucí straně kupující k úhradě doplatku kupní ceny z titulu smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru. Budoucí strana kupující se zřízením tohoto zástavního práva budoucí stranou prodávající výslovně souhlasí a prohlašuje, že kupní smlouvou takové zástavní právo v plném rozsahu převezme.

3/4. Budoucí strana prodávající prohlašuje, že s výjimkou zástavního práva uvedeného v čl. VI. odst. 2 a 3 nebudou na pozemku až do okamžiku převodu vlastnického práva váznout žádná zástavní práva, nebude zřízeno předkupní ani nájemní právo, ani nebudou existovat žádné jiné právní vady.

4/5. Smluvní strany si k dosažení účelu této smlouvy, tj. k realizaci převodu vlastnického práva k pozemku a k úhradě celkové kupní ceny, zavazují poskytnout vzájemnou součinnost.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré přílohy k této smlouvě uvedené výše v textu této smlouvy tvoří její nedílnou součást. Jde o tyto přílohy:

- a) Příloha č. 1: geometrický plán; list vlastnictví
- b) Příloha č. 2: vzor kupní smlouvy

2. Případné změny nebo doplňky k této smlouvě je možno činit pouze v písemné formě.

3. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti budou zasílány u smluvních stran na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud některá ze smluvních stran nepřevzme doporučenou zásilku, budou doporučeně zasláné zásilky uloženy u poskytovatele poštovních služeb po deseti dnech ode dne odeslání považovány za doručené.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž obdrží budoucí strana prodávající dvě vyhotovení, a budoucí strana kupující dvě vyhotovení.

5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

6. Shodnou vůlí s podmínkami této smlouvy stvrzují smluvní strany svými vlastnoručními podpisy.

V Praze, dne 2010

Budoucí strana prodávající:

Budoucí strana kupující:

EURO DEVELOPMENT JESENICE, s.r.o
zastoupena SPS správa nemovitostí, s.r.o.

pan

Příloha č.1 – plná moc