

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
mezi těmito smluvními stranami

Obec Zámorsk

IČ: 00279811

DIČ: CZ00279811

se sídlem Zámorsk 95, 565 43 Zámorsk

zastoupena Zuzanou Tvrzníkovou, starostkou obce

(dále též „**Budoucí prodávající**“)

a

.....

dat.nar.

bytem

(dále též „**Budoucí kupující**“)

každá z výše uvedených osob dále také jako „**smluvní strana**“ a společně též jako „**smluvní strany**“.

I.

Předmět a účel budoucího prodeje

1.1 Budoucí prodávající je vlastníkem následujícího pozemku v obci Zámorsk, k.ú. Zámorsk:

- pozemek p.č. ... , druh pozemku ... o výměře ... m² vzniklý rozdělením pozemku ... , druh pozemku p.č. ... o původní výměře ... m² , a to na základě Geometrického plánu č. vyhotoveného společností, Geometrický plán č. tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy jako její nedílnou součást.

1.2 Pozemek p.č. ... blíže specifikovaný v odst. 1.1 je pro účely této smlouvy dále označován jako *předmětný pozemek*.

1.3 Tato smlouva o smlouvě budoucí kupní (dále jen „Smlouva“) se uzavírá za účelem realizace záměru Budoucího kupujícího vystavět na *předmětném pozemku* objekt pro rodinné bydlení – rodinný dům.

1.4 Budoucí kupující má zájem za podmínek níže uvedených koupit od Budoucího prodávajícího *předmětný pozemek*. Budoucí kupující prohlašuje, že si *předmětný pozemek* prohlédl a seznámil se s jeho stavem, včetně jeho součástí a příslušenství, trvalých porostů a úprav.

1.5 Smluvní strany ujednávají, že budoucí prodej *předmětného pozemku* bude uskutečněn pouze za předpokladu splnění podmínek dle čl. II. odst. 2.4 Smlouvy.

II.

Podmínky uzavření budoucí smlouvy kupní

2.1 V případě, že budou splněny níže uvedené podmínky, jsou Budoucí prodávající a Budoucí kupující povinni uzavřít budoucí smlouvu kupní.

2.2 Výzvu k uzavření budoucí smlouvy kupní učiní kterákoli ze smluvních stran Smlouvy s tím, že tato výzva může být doručena druhé smluvní straně nejdříve po splnění všech podmínek dle čl. II. odst. 2.4 Smlouvy, nejpozději však do 31. 3. 2022. Nevyzve-li žádná ze smluvních stran druhou smluvní stranu k uzavření budoucí smlouvy kupní nejpozději do 31. 3. 2022, povinnost uzavřít budoucí smlouvu kupní zaniká.

2.3 Smluvní strana, které byla výzva k uzavření budoucí kupní smlouvy dle předchozího odstavce doručena, se zavazuje, že nejpozději do 2 měsíců ode dne doručení výzvy k uzavření budoucí smlouvy kupní dle předchozího odstavce podepíše samotnou budoucí smlouvu kupní, svůj podpis na jednom výtisku smlouvy nechá úředně ověřit a takto podepsané výtisky budoucí smlouvy kupní doručí první smluvní straně tak, aby tato mohla tyto smlouvy v téže lhůtě podepsat. Smluvní strana, která druhou smluvní stranu k uzavření budoucí smlouvy kupní vyzvala, neprodleně zajistí podepsání smlouvy z její strany a zašle ihned druhé smluvní straně dva potvrzené výtisky zpět. Smluvní strany berou na vědomí, že předpokladem k uzavření budoucí smlouvy kupní je předchozí zveřejnění záměru obce prodat předmětné pozemky dle příslušných právních předpisů.

2.4 Podmínky uzavření budoucí smlouvy kupní:

a) Budoucí kupující uhradí Budoucímu prodávajícímu celou sjednanou kupní cenu *předmětného pozemku* dle čl. V. Smlouvy,

b) Budoucí prodávající zajistí dle čl. III. odst. 3.1 této smlouvy vybudování přípojek elektřiny, vody, splaškové kanalizace a plynu,

c) Budoucí prodávající předloží Budoucímu kupujícímu list vlastnictví, na němž bude jakožto výlučný vlastník *předmětného pozemku* uveden Budoucí prodávající.

d) proti budoucímu kupujícímu nebude vedeno žádné exekuční řízení

2.5 Budoucí smlouva kupní bude uzavřena ve znění přílohy č.1 (Vzor Kupní smlouvy) k této Smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že údaje dosud chybějící v textu budoucí smlouvy kupní týkající se zejména výstavby záměru specifikovaného v čl. I. odst. 1.3 na *předmětném pozemku* a dalších případných skutečností, budou do textu budoucí smlouvy kupní doplněny a upřesněny Budoucím prodávajícím tak, aby korespondovaly se skutečným stavem existujícím v době uzavírání budoucí smlouvy kupní, a podle pravidel dohodnutých touto Smlouvou. Ustanovení budoucí smlouvy kupní se mohou od této Smlouvy a od vzoru uvedeného v příloze č. 1 (Vzor Kupní smlouvy) této Smlouvy odchýlit jen z důvodů případných drobných faktických či technických změn, nebo z důvodu změn právních předpisů, nesmí se však změnit podstatné náležitosti budoucí smlouvy kupní, zejména kupní cena.

III.

Další práva a povinnosti smluvních stran, odstoupení od Smlouvy

3.1 Budoucí prodávající je povinen vybudovat na předmětném pozemku nejpozději do 31. 12. 2021 přípojky elektřiny, vody, splaškové kanalizace a plynu. Budoucí prodávající vyhotoví nejpozději

PŘÍLOHA Č. 1 Záměru (pozemky č. 2 až 13)

do 30-ti dnů od vybudování přípojek záznam o umístění připojovacích bodů a doručí jej Budoucímu kupujícímu.

3.2 Budoucí prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v následujících případech:

- a) poruší-li Budoucí kupující povinnost uzavřít budoucí smlouvu kupní způsobem a ve lhůtě podle této Smlouvy;
- b) nedojde k zaplacení jakékoliv splátky kupní ceny či části této splátky ve lhůtách dle čl. V. Smlouvy;
- c) bude-li z objektivních skutečností vyplývat, že Budoucí kupující nebude schopen dostát řádně a včas svým závazkům dle této Smlouvy;
- d) poruší-li Budoucí kupující jakýkoliv jiný závazek uvedený v této Smlouvě a nápravu nezjedná ani do deseti kalendářních dnů ode dne, kdy jej Budoucí prodávající vyrozumí o porušení konkrétního závazku.

Odstoupí-li Budoucí prodávající od Smlouvy z důvodů výše uvedených, ztrácí Budoucí kupující současně právo na koupi *předmětného pozemku*, které získal na základě vyhodnocení jeho přihlášky ke koupi *předmětného pozemku* v souladu s příslušným záměrem obce.

3.3 Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna odstoupit od této Smlouvy v případě, dojde-li k zamítnutí návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle budoucí smlouvy kupní, a nebude-li možné odstranit překážky bránící povolení vkladu práva ve prospěch Budoucího kupujícího.

3.4 V případě odstoupení od této Smlouvy se smluvní strany zavazují vypořádat vzájemná práva a povinnosti z této Smlouvy nejpozději do 60-ti kalendářních dnů ode dne účinnosti odstoupení tak, aby žádné ze smluvních stran nevzniklo bezdůvodné obohacení. Případně zaplacená kupní cena (její část) bude Budoucímu kupujícímu vrácena. Odstoupením od této Smlouvy není dotčena platnost nároku na zaplacení sjednaných smluvních pokut v případě, že k porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy došlo před účinností odstoupení. Tento odstavec je plně oddělitelný od ostatních ustanovení této Smlouvy. V případě odstoupení od této Smlouvy nemá Budoucí kupující nárok na jakékoli úroky z již zaplacených plateb.

IV.

Smluvní pokuty

4.1 V případě, že Budoucí kupující poruší svoji povinnost uzavřít budoucí smlouvu kupní ve lhůtě dle čl. II. odst. 2.3 Smlouvy, je Budoucí prodávající oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z kupní ceny *předmětného pozemku* za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Vedle smluvní pokuty má Budoucí prodávající právo na náhradu škody, která mu porušením této povinnosti vznikne.

4.2 V případě, že Budoucí kupující poruší svoji povinnost zaplatit Budoucímu prodávajícímu kupní cenu ve lhůtách dle čl. V. Smlouvy, uhradí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 2 % z kupní ceny *předmětného pozemku* za každou jednotlivou splátku, ve vztahu k níž (resp. i k části takové splátky) je v prodlení, a dále smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení se splněním této povinnosti až do zaplacení. Vedle smluvní pokuty má Budoucí prodávající právo na náhradu škody, která mu porušením této povinnosti vznikne.

4.3 V případě, že Budoucí prodávající poruší svoji povinnost dle čl. III. odst. 3.1 a/nebo dle čl. II. odst. 2.4 písm. c) této Smlouvy, v důsledku čehož následně nebudou splněny podmínky pro uzavření budoucí smlouvy kupní, je Budoucí kupující oprávněn požadovat zaplacení jednorázové smluvní pokuty ve výši 2% z kupní ceny *předmětného pozemku*.

4.4 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané touto Smlouvou odpovídají významu smluvními pokutami zajišťovaných smluvních povinností.

V.

Kupní cena

5.1 Kupní cena *předmětného pozemku* se sjednává ve výši ,-Kč (slovy: korun českých), přičemž k uvedené ceně bude dále připočítána DPH v zákonné výši. Celková kupní cena tedy činí včetně DPH.

5.2 Kupní cena *předmětného pozemku* bude uhrazena Budoucím kupujícím na bankovní účet Budoucího prodávajícího č., vedený u VS a to v následujících splátkách:

a) 1. část kupní ceny *předmětného pozemku*, odpovídající 40% kupní ceny (tj. ,-Kč, slovy: „..... korun českých“), bude Budoucím kupujícím uhrazena do 29. 2. 2020;

b) 2. část kupní ceny *předmětného pozemku*, odpovídající 40% kupní ceny (tj. ,-Kč, slovy: „..... korun českých“), bude Budoucím kupujícím uhrazena do 30. 11. 2020;

c) 3. část kupní ceny *předmětného pozemku*, odpovídající 20% kupní ceny (tj. ,-Kč, slovy: „..... korun českých“), bude Budoucím kupujícím uhrazena do 30-ti dnů poté, co mu bude ze strany Budoucího prodávajícího předložen záznam o umístění připojovacích bodů po dokončení zasítování dle čl. III. odst. 3.1 Smlouvy.

5.3 Smluvní strany berou na vědomí, že Budoucí kupující uhradil již před podpisem Smlouvy kauci ve výši 15.000,- Kč v souvislosti s podanou přihláškou ke koupi *předmětného pozemku*. Smluvní strany sjednávají, že kauce se použije v plné výši na úhradu kupní ceny, a tedy se k datu podpisu Smlouvy v plné výši započítává na 1. část kupní ceny, v důsledku čehož je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu 1. část kupní ceny poníženou o výši složené kauce.

VI.

Prohlášení Budoucího prodávajícího a Budoucího kupujícího

6.1 Budoucí prodávající prohlašuje, že vlastnické právo k *předmětnému pozemku* k dnešnímu dni nepozbyl a že mu není známo, že by na *předmětném pozemku* vázla zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, práva stavby, ani jakákoli jiná práva ve prospěch třetích osob, např. práva plynoucí z nájmu, podnájmu, pachtu, výprosy, výpůjčky, užívání či obdobného právního vztahu, či faktické vady, které by bránily Budoucímu kupujícímu v realizaci jeho záměru specifikovaného v čl. I. odst. 1.3 této Smlouvy.

6.2 Budoucí prodávající se zavazuje, že ode dne uzavření této Smlouvy do převodu vlastnického práva na Budoucího kupujícího na základě budoucí smlouvy kupní, jakýmkoliv způsobem nezmění právní stav *předmětného pozemku*, tedy *předmětný pozemek* zejména nezatíží zástavním právem či věcnými břemeny (vyjma případu dle odst. 6.3 tohoto článku) a nebude-li to nutné z důvodů stanovených právními předpisy, závazným rozhodnutím správního orgánu či soudu a/nebo za účelem odvrácení hrozící škody, nezmění ani faktický stav *předmětného pozemku*. V případě, že tuto svoji povinnost Budoucí prodávající poruší, je oprávněn Budoucí kupující od této Smlouvy odstoupit.

6.3 Smluvní strany berou na vědomí, že *předmětný pozemek* může být na základě dohody Smluvních stran do doby jejich převodu zatížen věcnými břemeny pro umístění a vedení inženýrských sítí pro účely výstavby záměru na *předmětném pozemku*, popř. jiným způsobem na základě písemné dohody smluvních stran (např. zřízení zástavního práva za účelem financování výstavby).

VII.

Předání předmětného pozemku

Předmětný pozemek bude Budoucímu kupujícímu předán nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k *předmětnému pozemku* do katastru nemovitostí dle budoucí smlouvy kupní, uzavřené na základě této Smlouvy. O předání a převzetí *předmětného pozemku* bude mezi smluvními stranami vyhotoven a podepsán předávací protokol s přiloženými fotografiemi *předmětného pozemku* v době předání. Nebude-li *předmětný pozemek* mezi smluvními stranami předán ve sjednaném termínu, má se za to, že předání *předmětného pozemku* ve sjednaném termínu bylo uskutečněno.

VIII.

Rozhodné právo a rozhodování sporů

8.1 Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník).

8.2 Případné spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, budou řešeny v první řadě dohodou. Pokud nedorazí k dohodě, je k projednání takových sporů podle výslovné dohody smluvních stran soud místně příslušný podle sídla Budoucího prodávajícího.

IX.

Schvalovací doložka

Záměr prodeje *předmětného pozemku* byl Obcí Zámorsk zveřejněn na úřední desce od do Smlouvu schválilo Zastupitelstvo obce Zámorsk na základě ustanovení § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dne usnesením č.

X.

Závěrečná ustanovení

10.1 Smluvní strany prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností, a že jakákoliv změna okolností nezakládá žádné ze smluvních stran právo uplatňovat jakékoliv nároky s tím související. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku.

PŘÍLOHA Č. 1 Záměru (pozemky č. 2 až 13)

10.2 Smluvní strany se vzdávají jakéhokoliv práva na zrušení Smlouvy a navrácení do původního stavu, pokud by byla vzájemná plnění dle této Smlouvy v hrubém nepoměru a výslovně vylučují aplikaci stanovení § 1793 až 1796 občanského zákoníku.

10.3 Smluvní strany stvrzují svými podpisy, že adresy, uvedené ve Smlouvě, jsou adresami, na kterých budou přebírat poštu (dále jen „kontaktní adresa“). V případě, že dojde ke změně kontaktní adresy některé ze smluvních stran, je tato smluvní strana povinna neprodleně písemně informovat o změně kontaktní adresy (dále jen „změněná adresa“) druhou smluvní stranu Smlouvy. Jakákoliv zásilka, odeslaná jednou ze smluvních stran Smlouvy druhé smluvní straně Smlouvy na kontaktní adresu či na změněnou adresu, se považuje za doručenou desátým dnem ode dne odeslání zásilky, nebude-li prokázáno doručení dříve.

10.4 Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně včas a pravdivě informovat o okolnostech, které jsou podstatné pro řádné plnění Smlouvy.

10.5 Jestliže jednotlivá ustanovení této Smlouvy jsou nebo se stanou zcela nebo částečně neplatnými nebo jestliže v této smlouvě nějaké ustanovení zcela chybí, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného či chybějícího ustanovení dohodnou smluvní strany nejpozději ve lhůtě 10 dnů od tohoto zjištění neprodleně takové platné ustanovení, které nejvíce odpovídá smyslu a účelu neplatného či chybějícího ustanovení. To neplatí v případě, že by byl narušen účel Smlouvy a podstatná ujednání Smlouvy. Tento článek je plně oddělitelný od ostatních ustanovení smlouvy.

10.6 Měnit nebo doplňovat text Smlouvy je možné jen formou písemných dodatků, které budou schváleny příslušnými orgány Budoucího prodávajícího a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

10.7 Pokud dojde k rozporu mezi textem této Smlouvy a budoucí smlouvy kupní, mají přednost ustanovení budoucí smlouvy kupní.

10.8 Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

10.9 Smluvní strany stvrzují svými podpisy, že Smlouva byla sepsána dle jejich vzájemné dohody, pravé, svobodné a vážné vůle, určitě a nikoliv v tísně či z nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení či lehkomyšlnosti, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Přílohy: č. 1 – Vzorové znění kupní smlouvy

 č. 2 – Geometrický plán

V Zámrsku dne

V Zámrsku dne

Obec Zámorsk
zastoupená Zuzanou Tvrzníkovou,
starostkou obce