

Obec Břehy, IČ: 00273392, se sídlem Břehy, Bahníkova 8, 535 01 Přelouč, zastoupená Ing. Petrem Morávkem – starostou obce
na straně jedné jako budoucí prodávající

a

pan, paní, RČ, trvale bytem
.....

nebo

manželéxy....., RČ, a.....zy....., RČ
....., oba trvale bytem

na straně druhé jako budoucí kupující

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ **(návrh)**

I.

Prohlášení budoucího prodávajícího

1.1 Budoucí prodávající prohlašuje, že je jediným vlastníkem domu označeného čp. 97 na st. p. č. 81 v k.ú. a obci Břehy, zapsaného na LV č. 10010, pro obec Břehy, okres Pardubice, u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice. Dům je v katastru nemovitostí označen jako průmyslový objekt se dvěma byty.

1.2 Budoucí prodávající prohlašuje, že dům čp. 97 na vlastní náklady přestavuje s cílem vybudovat v domě celkem 7 bytů a změnit označení budovy na bytový dům. Předpokládané dokončení výstavby je červenec 2015.

1.3 Budoucí prodávající prohlašuje, že dne 7. 11. 2014 Zastupitelstvo obce Břehy schválilo tuto smlouvu o budoucí smlouvě a pověřilo starostu obce jejím podpisem a přijetím zálohy. na budoucí koupi bytové jednotky označené jako č. 5 v přízemí bytového domu čp. 97 na st. p. č. 81 v k.ú. a obci Břehy, jehož budoucí koupě je předmětem této smlouvy.

II.

Předmět smlouvy

2.1 Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít v budoucnu za podmínek dále uvedených kupní smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 97 a spoluvlastnického podílu pozemcích v souladu s občanským zákoníkem a zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění.

2.2 Předmětem kupní smlouvy bude koupě následujících nemovitostí včetně ideálních částí nemovitostí :

- **bytu č. 5** o výměře 60,2 m², nacházející se v 1. nadzemním podlaží domu čp. 97 včetně podílu na společných částech domu čp. 97 a spoluvlastnického podílu k pozemku, který bude

oddělen ze st. p. č. 81 v k. ú. a obci Břehy. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - část projektové dokumentace se znázorněním bytu a společných částí domu, jež budou určeny v budoucí smlouvě o výstavbě.

Byt č. 5 se sestává ze tří pokojů a kuchyňského koutu, předsíně a koupelny a WC.

2.3 Předmětem kupní smlouvy bude dále závazek budoucího kupujícího podílet se dle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku na nákladech spojených se správou, údržbou a opravami domu a pozemku. Pravidla pro přispívání budoucího kupujícího na úhradu nákladů za plnění poskytovaná s užíváním předmětného bytu se budou řídit stanovami budoucího Společenství vlastníků jednotek v domě čp. 97.

2.4 Smluvní strany prohlašují a podpisem této smlouvy potvrzují, že vymezení předmětu převodu považují pro účely této smlouvy za dostatečné a určité.

2.5 Smluvní strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu, jejíž návrh předloží budoucí prodávající, ve lhůtě do 30 dnů ode dne splnění všech následujících podmínek:

- kolaudační rozhodnutí nebo kolaudační souhlas, na jehož základě bude možné užívat dům nebo jeho část, v níž se nachází byt, nebo jiný dokument opravňující k možnosti trvalého užívání domu pro účely bydlení včetně prohlášení vlastníka,
- rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Pardubice o povolení vkladu prohlášení vlastníka o rozdělení svého práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám do katastru nemovitostí,
- úplné zaplacení kupní ceny včetně DPH podle této smlouvy, zaplacení případné ceny za klientské změny provedené podle čl. V. této smlouvy a splnění jakékoliv jiného splatného peněžitého závazku ve vztahu k budoucímu prodávajícímu.

2.6 Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že pozemek st. p. č. 81 v k.ú. a obci Břehy bude v souvislosti s realizací rekonstrukce domu rozdělen geometrickým plánem a bude z něj oddělen nový pozemek, který bude poté předmětem prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci resp. smlouvy o výstavbě a následně převeden v příslušném poměru do vlastnictví budoucího kupujícího (budoucích kupujících) podle kupní smlouvy. V kupní ceně podle této smlouvy je zahrnuta tato změna.

III.

Podmínky a termíny rekonstrukce a převodu předmětu převodu

3.1 Budoucí prodávající se zavazuje zajistit provedení rekonstrukce domu, včetně výstavby předmětného bytu, v souladu s projektem v nedokončením provedení, jak je specifikováno v čl. 3. 3 této smlouvy.

3.2 Budoucí prodávající prohlašuje, že v roce 2014 zahájil provádění opravných a stavebně údržbářských prací domu. Budoucí prodávající se zavazuje provádět rekonstrukci domu podle této smlouvy nepřetržitě do úplného dokončení s výjimkou časového období, kdy budoucí prodávající nebude moci provádět stavební práce z důvodu povětrnostních podmínek, s výjimkou přerušení prací v důsledku vyšší moci nebo z důvodu postupu orgánů státní správy; v těchto případech přerušení prací je budoucí prodávající oprávněn prodloužit lhůty k plnění podle této smlouvy o celou dobu trvání překážek.

3.3 Budoucí prodávající se zavazuje dokončit rekonstrukci vnitřní části domu ve stavu bez obkladů, dlažeb, podlahových krytin a zařizovacích předmětů, předpokládaným termínem dokončení je červenec 2015. Budoucí kupující bere na vědomí, že tyto dokončovací práce zajistí sami dle svého výběru a na svůj náklad tak, aby byt byl ve stavu způsobilém vydání kolaudačního souhlasu.

3.4 Budoucí prodávající se zavazuje podat bez zbytečného odkladu poté, co budou splněny všechny zákonné podmínky pro možnost užívání domu a bytu k bydlení, návrh na vklad prohlášení o rozdělení resp. smlouvy o výstavbě vlastníka budovy – domu čp. 97 do katastru nemovitostí pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice. Budoucí prodávající se dále zavazuje, že v roce 2015 provede též kompletní opravu vnějších omítek bytového domu čp. 97 v k.ú. a obci Břehy, v němž je bytová jednotka č. 5.

3.5 Budoucí kupující je povinen k výzvě budoucího prodávajícího učiněné ve lhůtě čtrnácti, kalendářních dnů podle této smlouvy, provést prohlídku a kontrolu opraveného bytu a podepsat soupis zjištěných vad a nedodělků. Budoucí prodávající takto zjištěné vady a nedodělky na své náklady odstraní nejpozději ke dni podpisu kupní smlouvy.

3.6 Budoucí prodávající se zavazuje předat byt budoucímu kupujícímu po podpisu kupní smlouvy. Budoucí prodávající se dále zavazuje poskytnout na vystavěný byt záruční lhůtu v délce trvání 36 měsíců ode dne předání bytu; tato záruka se nevztahuje na výrobky dodané v rámci opravy bytu, pro které platí délka a podmínky záruční lhůty poskytnuté příslušným výrobcem. Záruka se nevztahuje na předměty, které si budoucí kupující zajistí na své náklady.

3.6 Budoucí prodávající se zavazuje podat ve lhůtě do 7 dnů ode dne splnění všech zde předpokládaných skutečností Katastrálnímu úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálnímu pracovišti Pardubice, návrh na vklad vlastnického práva budoucího kupujícího (budoucích kupujících) k bytu, včetně všech potřebných příloh.

IV.

Kupní cena, platební podmínky

4.1 Strany se dohodly, že za převod bytu budoucí kupující zaplatí tuto kupní cenu:

a) kupní cena za převod bytu vybudovaného ve sjednaném provedení v souladu s přílohou č. 1 této smlouvy, včetně veškerého příslušenství, součástí a včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 97 je sjednána ve výši,- Kč (slovy korun českých) včetně DPH;

b) kupní cena za převod spoluvlastnického podílu na geometrickým plánem oddělené části pozemku – st. p. č. 81, v k. ú. Břehy, bude upřesněna kupní smlouvou;

4.2 Budoucí kupující se zavazuje zaplatit základní cenu budoucímu prodávajícímu v následujících splátkách:

a) první splátku ve výši **xx % ceny**, tj. částku,- Kč (slovy ... korun českých) se budoucí kupující zavazuje uhradit ve lhůtě do třiceti dnů od podpisu této smlouvy;

b) doplatek kupní ceny se budoucí kupující zavazuje uhradit ve lhůtě do třiceti dnů ode dne, kdy mu budoucí prodávající písemně oznámí, že byt je dokončen a připraven k předání.

4.3 Kupní cena dle čl. IV., odst. 4.2 této smlouvy bude hrazena na účet budoucího prodávajícího vedený č. ú. 3420561/0100.

4.4 Pokud bude budoucí kupující hradit kupní cenu z úvěru poskytnutého bankou, prohlašuje budoucí prodávající, že se zavazuje uzavřít s touto bankou, jež budoucímu kupujícímu poskytne úvěr, zástavní smlouvu, a poskytnout budoucímu kupujícímu obvyklou a potřebnou součinnost a budoucí kupující se zavazuje takto zatížený byt nabýt do svého vlastnictví.

V.

Další ujednání

5.1 Budoucí prodávající se zavazuje po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy neuzavřít s žádnou třetí osobou smlouvu o převodu bytu nebo obdobnou smlouvu, která by jakékoliv třetí osobě dávala jakákoliv práva k bytu či jakýmkoliv způsobem omezovala či znemožňovala uzavření kupní smlouvy, s výjimkou práv sjednaných ve prospěch banky, která poskytne budoucímu kupujícímu úvěr, a práv vyplývajících ze smluv, na jejichž základě budou prováděny dodávky energie, vody či poskytovány jiné služby spojené s užíváním nemovitostí.

5.2 Budoucí prodávající se zavazuje, že ke dni podpisu kupní smlouvy byt nebude zatížen ve prospěch třetích osob s výjimkou zástavního práva banky podle čl. 5.1 této smlouvy.

5.3 Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že dnem právní moci rozhodnutí o zápisu jeho vlastnického práva k bytu do katastru nemovitostí vstoupí do právního postavení spoluvlastníka v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, a přijme tím veškerá práva a povinnosti vyplývající mu jako vlastníkově každé bytové jednotky v domě.

VI.

Sankce, ukončení platnosti Smlouvy

7.1 V případě, kdy bude budoucí kupující v prodlení s plněním dle čl. IV., odst. 4.2 písm. b) této Smlouvy po dobu delší než třicet kalendářních dnů, vznikne budoucímu prodávajícímu právo na zaplacení smluvní pokuty v paušální výši 1.000,- Kč (jeden tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení až do úplného zaplacení. Budoucí prodávající má od této doby rovněž právo na odstoupení od smlouvy.

7.2 V případě, že budoucí kupující neuzavře kupní smlouvu do 15 dnů od jejího předložení budoucím prodávajícím, může mu na jeho žádost poskytnout budoucí prodávající dodatečnou lhůtu k plnění v délce nejvíce 15 dnů, a po uplynutí této lhůty má budoucí prodávající právo od této smlouvy odstoupit.

7.3 V případě, kdy dojde k odstoupení od této smlouvy podle čl. VII., odst. 7.1 a 7.2 této smlouvy, je budoucí prodávající povinen vrátit budoucímu kupujícímu složenou částku kupní ceny včetně DPH poníženou o částku 50.000,- Kč (jedno padesát tisíc korun českých).

Smluvní strany sjednaly, že částka 50.000,- Kč je odstupným náležejícím budoucímu prodávajícímu. Budoucí kupující je však vždy povinen zaplatit smluvní pokutu podle čl. VII., odst. 7.1 této smlouvy, a to ve lhůtě do třiceti kalendářních dnů ode dne účinnosti odstoupení.

7.4 V případě, kdy budoucí prodávající z důvodů spočívajících v zaviněném porušení jeho povinností:

- nezajistí dokončení rekonstrukce bytu do 31. 12. 2015 nebo
 - nesplní ve lhůtě 90 dnů ode dne zaplacení doplatku kupní ceny včetně DPH budoucím kupujícím podle čl. IV. odst. 4.2 b) svou povinnost podle čl. II., odst. 2.5 této smlouvy; anebo
 - nedojde k zápisu vlastnického práva budoucího kupujícího k bytu do katastru nemovitostí do dvanácti kalendářních měsíců od podání návrhu na vklad práv podle kupní smlouvy, přičemž do této dvanácti měsíční lhůty se nezapočítává doba plynoucí z důvodu nečinnosti příslušného katastrálního pracoviště;
 - nesplní svůj závazek uzavřít zástavní smlouvu k bytu dle budoucí kupní smlouvy pro zajištění úvěru budoucího kupujícího,
- má budoucí kupující právo odstoupit od této smlouvy a budoucí prodávající je povinen vrátit mu vše, co budoucí kupující do té doby zaplatil.

7.5 V případě odstoupení od této smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran z jakéhokoliv důvodu uvedeného v této smlouvě, budoucí prodávající vrátí přednostně a beze srážek bance budoucího kupujícího tu částku, kterou od této banky obdržel za budoucího kupujícího na úhradu kupní ceny, a budoucí kupující se zavazuje, že zajistí u banky, která mu úvěr poskytla, uvolnění zástavního práva váznoucího na převáděné bytové jednotce, a to bez zbytečného odkladu.

VII. **Závěrečná ujednání**

8.1 Tato smlouva se řídí občanským zákoníkem v platném znění a dalšími platnými právními předpisy.

8.2 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, kdy každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.

8.3 Smluvní strany prohlašují, že smlouvu uzavřely po předchozím projednání podle své svobodné a vážné vůle prostě všech omylů, a nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují účastníci níže své podpisy.

8.4 Pro účely této smlouvy se smluvní strany dohodly, že místem doručování každé ze smluvních stran bude tato adresa:

- budoucího prodávající:

kontaktní osoba: Ing. Petr Morávek,

e-mailová adresa: oubrehy@prelouc.cz , mobilní telefon: +420 725091119,

- budoucí kupující:

kontaktní osoba:

Smluvní strany se dohodly na užívání shora uvedených údajů pro vyhotovení veškerých oznámení, korespondence, dokumentů nebo jiných hmotných věcí vztahujících se k této smlouvě.

Ve Břehách, dne

Ve Břehách, dne

Obec Břehy
zastoupená Ing. Petrem Morávkem
starostou obce

/B u d o u c í p r o d á v a j í c í/

x y

z y

/B u d o u c í k u p u j í c í/

Seznam Příloh:

Příloha č. 1: Dokumentace se znázorněním Bytu,
Příloha č. 2: