

**SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ**

podle ust. § 1785 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

1. **JK - TREND STAV s.r.o.**, IČO 45353824  
se sídlem Plzeň, Alej Svobody čp. 659/29, okres Plzeň-město, PSČ 323 18  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, v oddíle C, vložce 2428  
zastoupená JUDr. Josefem Knoppem, jednatelem

(dále jen jako „**budoucí prodávající**“ na straně jedné)

a

2. ...., r.č. ....  
bytem .....

(dále jen jako „**budoucí kupující**“ na straně druhé)

tuto

**Smlouvu o budoucí smlouvě kupní**

**I.  
Úvodní ustanovení**

1. Budoucí prodávající je vlastníkem těchto nemovitých věcí:
  - a) Pozemku parc. č. 1345/41 (k.ú. Tlučná)
  - b) Pozemku parc. č. 1345/42 (k.ú. Tlučná)
  - c) Pozemku parc. č. 1345/1 (k.ú. Tlučná)(vše dále též jako „**Pozemky**“)
2. V souladu se společným rozhodnutím Městského úřadu v Nýřanech, odbor výstavby ze dne 20.7.2022, sp.zn. OV-Ška/42531/2021, č.j. OV-Ška/23499/2022 realizuje Budoucí prodávající výstavbu rodinného domu na nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1 písm. a) (dále jen „**Rodinný dům**“).
3. Na pozemku parc. č. 1345/1 v obci a k.ú. Tlučná bude vybudována obslužná komunikace pro nově vznikající lokalitu. Součástí převodu dle Kupní smlouvy bude též převod spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 na uvedeném pozemku.
4. Pozemek parc. č. 1345/41, p.č. 1345/42 v obci a k.ú. Tlučná, Rodinný dům a podíl o velikosti 1/10 na pozemku parc. č. 1345/1 v obci a k.ú. Tlučná bude v textu této smlouvy dále označován společně jako „**Nemovitost**“.

## **II. Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy jsou práva a povinnosti smluvních stran plynoucí ze závazku uzavřít kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva**“), jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Nemovitosti včetně součástí a příslušenství specifikovaných v ust. čl. I této smlouvy.
2. Budoucí prodávající je povinen zajistit výstavbu Rodinného domu na pozemku p.č. 1345/41, a to ve lhůtě do 31.12.2024.
3. Budoucí prodávající je oprávněn učinit výzvu budoucímu kupujícímu k uzavření Kupní smlouvy nejpozději ve lhůtě do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy, a to za splnění následující podmínky:
  - a) zaplacení části kupní ceny specifikované v čl. III. odst. 5 písm. a) této smlouvy.
4. Budoucí prodávající je povinen učinit výzvu dle čl. II odst. 3 této smlouvy písemně na adresu budoucího kupujícího uvedenou v generáliích této smlouvy, e-mailem na elektronickou adresu uvedenou v generáliích této smlouvy, anebo na jinou adresu, která mu byla za tímto účelem druhou stranou prokazatelně sdělena. Obě strany této smlouvy odpovídají za dostupnost svých emailových schránek. Po obdržení výzvy k uzavření Kupní smlouvy je druhá strana povinna přistoupit k jejímu uzavření nejpozději ve lhůtě do 20 dnů v místě určeném stranou budoucí prodávající. Místo uzavření Kupní smlouvy bude stanovena na území města Plzně.
5. Pro případ, že nedojde k uzavření Kupní smlouvy ve lhůtě uvedené v čl. II odst. 3, 4 této smlouvy z důvodu na straně budoucího kupujícího, zavazuje se budoucí kupující zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč.
6. Pro případ, že nedojde k uzavření Kupní smlouvy ve lhůtě uvedené v čl. II odst. 3, 4 této smlouvy, zavazuje se budoucí prodávající vrátit první část zaplacené kupní ceny dle čl. III. odst. 5 a) zpět k rukám budoucího kupujícího. Pro případ, že nedojde k uzavření Kupní smlouvy z důvodů na straně budoucího kupujícího a vznikne-li v takovém případě nárok na smluvní pokutu dle čl. II odst. 5, je budoucí prodávající oprávněn použít zálohu na zaplacení kupní ceny dle čl. III. odst. 5 a) této smlouvy na úhradu smluvní pokuty.

## **III. Kupní cena**

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za převod Nemovitost dle Kupní smlouvy bude činit peněžní částku ve výši 9.290.000,- Kč (dále jen „**Kupní cena**“).
2. Kupní cena představuje:
  - a) co do částky 9.190.000,- Kč (slovy devět milionů sto devadesát tisíc korun českých) kupní cenu za pozemek p.č. 1345/41, p.č. 1345/42 a Rodinný dům,
  - b) co do částky 100.000,- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých) kupní cenu za spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/10 ve vztahu k celku na pozemku p.č. 1345/1.
3. Kupní cena zahrnuje Rodinný dům ve standardním provedení dle standardů. Případně změny v provedení či vybavení Rodinného domu budou řešeny změnovými listy, anebo dodatky dle čl. IV. této smlouvy.

4. Kupní cena je konečná a může být navýšena či upravena ve dvou případech:
  - a) Změna sazby DPH;
  - b) v důsledku změny cen vstupních surovin, materiálů či věcí dle čl. III. odst. 6 této smlouvy.
  
5. Budoucí kupující je povinen zaplatit Kupní cenu následujícím způsobem:
  - a) část kupní ceny ve výši **500.000,- Kč** bude hrazena ve lhůtě do 14 dnů ode dne uzavření této smlouvy k rukám strany prodávající na bankovní účet číslo **634214/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.** s variabilním symbolem **8224**;
  - b) část kupní ceny ve výši **5.600.000,- Kč** bude hrazena ve lhůtě do 14 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy k rukám strany prodávající na bankovní účet číslo **634214/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.** s variabilním symbolem **8224**;
  - c) část kupní ceny ve výši **500.000,- Kč** bude hrazena ve lhůtě do 30.6.2024 k rukám strany prodávající na bankovní účet číslo **634214/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.** s variabilním symbolem **8224**;
  - d) část kupní ceny ve výši **500.000,- Kč** bude hrazena ve lhůtě do 31.8.2024 k rukám strany prodávající na bankovní účet číslo **634214/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.** s variabilním symbolem **8224**;
  - e) část kupní ceny ve výši **400.000,- Kč** bude hrazena ve lhůtě do 30.9.2024 k rukám strany prodávající na bankovní účet číslo **634214/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.** s variabilním symbolem **8224**;
  - f) část kupní ceny ve výši **700.000,- Kč** bude hrazena ve lhůtě do 31.10.2024 k rukám strany prodávající na bankovní účet číslo **634214/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.** s variabilním symbolem **8224**;
  - g) část kupní ceny ve výši **500.000,- Kč** bude hrazena ve lhůtě do 30.11.2024 k rukám strany prodávající na bankovní účet číslo **634214/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.** s variabilním symbolem **8224**;
  - h) část kupní ceny ve výši **490.000,- Kč** bude hrazena ve lhůtě do 20.12.2024 k rukám strany prodávající na bankovní účet číslo **634214/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.** s variabilním symbolem **8224**;
  - i) zbývající část kupní ceny představující kupní cenu za spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 1345/1 ve výši **100.000,- Kč** bude hrazena ve lhůtě do 28.2.2026 k rukám strany prodávající na bankovní účet číslo **634214/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.** s variabilním symbolem **8224**.
  
6. Kupní cena nezahrnuje správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Budoucího kupujícího, který je povinen zaplatit Budoucí prodávající.

7. Pro případ, že Budoucí kupující rozhodne financovat Kupní cenu úvěrem, zavazuje se Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu nezbytnou součinnost za účelem zřízení zástavního práva ve prospěch osoby poskytující Budoucímu kupujícímu úvěr k úhradě Kupní ceny, k zajištění pohledávek takové úvěrující osoby za Budoucím kupujícím. Budoucí prodávající se v této souvislosti zejména zavazuje poskytnout Nemovitost jako zástavu ve prospěch úvěrující osoby Budoucího kupujícího, financující úhradu Kupní ceny (*dále také jako „Banka“*), podepsat zástavní smlouvu a následně zřídit zástavní právo (případně též věcné břemeno zákazu zcizení) k Rodinnému domu ve prospěch Banky za kumulativního splnění těchto podmínek:
- a) Budoucí kupující písemně požádá Budoucího prodávajícího o zřízení zástavního práva či jiného obdobného věcného práva (zejména zákazu zcizení);
  - b) Budoucí Kupující předloží Budoucímu prodávajícímu k seznámení se s jejím obsahem svoji úvěrovou dokumentaci (smlouvu o úvěru) týkající se financování úhrady Kupní ceny za Nemovitost Bankou, přičemž tato úvěrová smlouva bude obsahovat povinnost Banky vyplatit úvěr, k jehož zajištění bude zřízeno zástavní či jiné věcné právo k Nemovitosti, na bankovní účet uvedený v této smlouvě a určený k úhradě Kupní ceny v souladu s podmínkami její úhrady dle této smlouvy;
  - c) Budoucí Kupující předloží Budoucímu prodávajícímu k seznámení se s jejím obsahem zástavní smlouvu k Nemovitosti, k zajištění závazků Budoucího kupujícího vůči Bance v souvislosti s financováním Kupní ceny Nemovitosti dle této smlouvy.
8. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu a Bance veškerou nutnou součinnost potřebnou pro splnění podmínek pro čerpání úvěru na úhradu Kupní ceny.

#### **IV.**

##### **Předmět budoucího převodu**

1. Předmětem budoucího převodu dle Kupní smlouvy je Nemovitost, tedy nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 6 této smlouvy.
2. Rodinný dům bude postaven v souladu se standardy, které budou přílohou této smlouvy.

#### **V.**

##### **Vyšší moc**

1. Žádná ze smluvních strany není v prodlení s plnění svých povinností a nenese odpovědnost za nesplnění svých závazků, jestliže jim ve splnění jejich závazků brání nepředvídatelné okolnosti mimo její kontrolu, jejichž následkům se nemohla vyhnout, a které nemohly být překonány s vynaložením veškerého úsilí, tj. v důsledku tzv. vyšší moci. Za vyšší moc se považují zejména nepředvídatelné události s původem mimo kontrolu smluvní strany, které nemohla ovlivnit, jejichž následkům se nemohla vyhnout, a které nemohla překonat ani s vynaložením veškerého úsilí; za událost vyšší moci smluvní strany považují zejména přírodní katastrofu (povodně, zemětřesení, požáry, epidemie onemocnění) válku, válečný stav, invazi, mobilizaci nebo embargo, povstání, revoluci, vzpouru, vojenský režim nebo občanskou válku, znečištění radioaktivitou z jaderného paliva nebo jakékoliv jiné nebezpečné součásti výbušného jaderného zařízení, teroristický útok a

po smluvní straně nebude možné spravedlivé požadovat, aby splnila své závazky dle této smlouvy; za vyšší moc se nepovažují události, které byly smluvní straně známy před podpisem této smlouvy.

2. Bude-li to možné, je vyšší mocí postižená smluvní strana povinna okamžitě písemně informovat druhou stranu o nepředvídatelné události spolu s udáním doby, po kterou budou důsledky takové nepředvídatelné události pravděpodobně trvat. Vyšší mocí postižená strana je povinna přijmout veškerá vhodná opatření k tomu, aby zabránila dalšímu prodlení s plněním svých povinností a vynaložit veškeré úsilí ke splnění svých závazků a je povinna o postupu písemně informovat protistranu.

## **VI. Ukončení smlouvy**

1. Smluvní strany ujednávají, že smluvní vztah založený mezi nimi touto smlouvou zaniká pouze v těchto případech:
  - a) splněním, tj. uzavřením vlastní kupní smlouvy;
  - b) písemnou dohodou smluvních stran;
  - c) odstoupením od této smlouvy z důvodů uvedených v této smlouvě, v případě podstatného porušení této smlouvy, anebo z důvodů uvedených v občanském zákoníku.
2. V případě zrušení této smlouvy jsou strany povinny mezi sebou vypořádat veškeré dosud přijaté plnění.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je sepsána v rozsahu sedmi článků, ve dvou (2) vyhotoveních, po jednom pro každého účastníka.
2. V souladu s ust. § 564 Obč.Z. smluvní strany ujednaly, že vznik, změna či zánik právních následků zamýšlených touto smlouvou může být činěna toliko a výhradně jen v písemné formě. Jednání v jakékoli jiné formě nezakládá mezi stranami právních následků.
3. Smluvní strany deklarují, že obsah této smlouvy vznikl na základě oboustranné souhlasné vůle, když obě strany měly možnost se podílet na úpravě práv a povinností v této smlouvě konstituovaných a tato smlouva je tedy výsledkem vzájemných negociačních jednání. Tato smlouva představuje pravou, vážnou a svobodnou vůli smluvních stran. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti některé strany, a že vzájemné plnění smluvních stran není v hrubém nepochopění.

V Plzni dne \_\_\_\_\_

V Plzni dne \_\_\_\_\_

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

---

**JK - TREND STAV s.r.o.**  
JUDr. Josef Knopp, jednatel

---

.....

***Přílohy:***

- *Soupis standardů a jednoduchá technická zpráva*
- *Dispoziční plánky*
- *Kupní smlouva*