

## **Budoucí kupní smlouva o převodu vlastnictví jednotky**

uzavřená podle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

kteřou dále uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

### **MANE-INVEST, s.r.o.**

se sídlem: Okružní 2615, 370 01 České Budějovice

IC: 63906571

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 5696

bankovní spojení: Oberbank AG, číslo účtu: 70 00 00 81 78/8040

zastoupená Ing. Janem Nedvědem, jednatelem

jako prodávající (dále jen „budoucí prodávající“)

a

### **SJM**

**Adéla Jonášová**

r.č. 906226/1315

tel. 606 648 918, [adela.jonasova90@gmail.com](mailto:adela.jonasova90@gmail.com)

a

### **René Souček**

r.č. 721214/5182

oba trvale bytem: Žižkova 176/19, 373 72 Lišov

jako kupující (dále jen „budoucí kupující“)

## **I. Preambule**

1.1 Vzhledem k tomu, že

- budoucí prodávající staví bytový dům, ve kterém se bude nacházet bytová jednotka projektově označená jako „Byt 6“, jejíž situační náčrtek tvoří přílohu této Smlouvy na základě územního rozhodnutí, které rovněž tvoří přílohu této smlouvy, a to na pozemku p.č. 3673/1, o výměře 144 m<sup>2</sup> a p.č. 3673/2, o výměře 68 m<sup>2</sup> a bude nejméně pod budovou, kterou jak dále vyplývá, bude budoucí prodávající na něm stavět, vše v katastrálním území České Budějovice 3, obec České Budějovice v lokalitě B. Smetany (dále jako „Pozemek“);
- na nově vyděleném Pozemku staví budoucí prodávající jako stavebník dům, který bude součástí Pozemku, a zatím účelem vypracoval budoucí prodávající dokumentaci a zajistil stavební povolení;
- kupující má zájem v tomto domě koupit bytovou jednotku do společného jmění manželů;

se budoucí kupující a budoucí prodávající dohodli na následujícím:

## **II. Předmět smlouvy**

2.1 Smluvní strany této smlouvy se zavazují uzavřít za níže uvedených podmínek Kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod bytové jednotky č. 6 s dispozicí 2+kk o výměře 56,3 m<sup>2</sup> + komora 2,4 m<sup>2</sup> nacházející se v 5. nadzemním podlaží budovy postavené na Pozemku a k ní příslušejících podílů na společných částech budovy postavené na Pozemku a na Pozemku (dále jako „Bytová jednotka“), vše pro katastrální území České Budějovice 3, obec České Budějovice, u katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice. Situační náčrtek Bytové jednotky je přílohou č.1 této smlouvy. Jednotka bude vybavena ve standardním provedení, které tvoří rovněž přílohu této smlouvy – *příloha č.3.*

## **III. Bytová jednotka - rozsah a způsob plnění**

3.1 Bytová jednotka bude realizována v souladu s rozhodnutím - stavebním povolením a v rozsahu specifikovaném v příloze – situačním náčrtesu. Plošná výměra jednotlivých prostor Bytové jednotky může vykazovat průměrnou odchylku od výměr uvedených v *příloze č.1* v rozsahu +/- 5%.

- 3.2 Součástí plnění Budoucího prodávajícího je zajištění vyhotovení revizí a povolení a souhlasů potřebných ke kompletní kolaudaci jednotky i zajištění kolaudace jednotky jako takové.
- 3.3 Budoucí prodávající se zavazuje provést výstavbu Bytové dle této smlouvy nejpozději do 28.2.2018.
- 3.4 Budoucí kupující i budoucí prodávající se zavazují uzavřít kupní smlouvu nejpozději do 31. 3. 2018
- 3.5 Budoucí prodávající se zavazuje, že v okamžiku uzavření kupní smlouvy bude Bytová jednotka prosta právních vad, vyjma případného zástavního práva ve prospěch uvěřující banky kupujícího.
- 3.6 K vlastnictví Bytové jednotky bude patřit příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech budovy stojící na Pozemku, spoluvlastnický podíl na Pozemku.

#### IV.

##### Uzavření kupní smlouvy

- 4.1 Každá ze smluvních stran je oprávněna učinit druhé smluvní straně písemnou výzvu k uzavření Kupní smlouvy (dále jen jako „Výzva“). Přílohou Výzvy musí být 3 (slovy: tři) paré Kupních smluv podepsaných Smluvní stranou činní Výzvu, když podpisy alespoň na jedné z nich musí být úředně ověřeny.
- 4.2 Vyzvaná smluvní strana je povinna do 15 kalendářních dnů ode dne doručení Výzvy: (i) uzavřít Kupní smlouvu - tj. podepsat všechny 3 (slovy: tři) paré Kupní smlouvy, z toho alespoň jedno paré s úředně ověřeným podpisem a zároveň (ii) 2 (slovy: dvě) z takto podepsaných paré Kupní smlouvy buď osobně předat anebo zaslat formou doporučené zásilky smluvní straně, která učinila Výzvu.
- 4.3 Pro účely doručování platí, že Výzva musí být doručena na doručovací adresu a je doručena dnem, který z těchto nastane dříve: (i) den vyzvednutí doporučeného psaní (Výzvy) na poště, (ii) pátý pracovní den po odeslání doporučené zásilky poštou, (iii) osobní předání.
- 4.4 Každá ze smluvních stran je oprávněna Výzvu učinit poté, co bude splněna poslední z těchto podmínek:
- co budoucí prodávající předloží budoucímu kupujícímu doklad o kladném kolaudačním souhlasu (včetně nabytí právní moci) budovy, ve které se rozestavěná Bytová jednotka bude nacházet včetně kolaudace jejích společných prostor;
  - prohlášení vlastníka v KN
  - co budoucí kupující zaplatí zálohy na kupní cenu.
- 4.5 Kupní smlouva bude připravena k podpisu budoucím prodávajícím se zpracováním příslušných relevantních ustanovení této smlouvy, dále svých obchodních a dodacích podmínek a zvyklostí. Smluvní strany dohodly, že tato smlouva zůstane mezi nimi platná i po podpisu „Kupní smlouvy“ s výjimkou těch závazků jednotlivých stran, které jsou podpisem „Kupní smlouvy“ splněny.

#### V.

##### Úhrada a vypořádání zálohy kupní ceny

- 5.1 Kupní cena za Bytovou jednotku je stanovena dohodou smluvních stran ve výši 2.490.000,- Kč včetně DPH v zákonné výši (slovy: dva miliony čtyřistadevadesát tisíc korunčeských) a kupní cena bude splatná takto:
- a) 130.000,- Kč se budoucí kupující zavazuje uhradit z vlastních zdrojů do 5 dnů od podpisu této smlouvy jako první zálohu na účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
  - b) 150.000, Kč se budoucí kupující zavazuje uhradit z vlastních zdrojů do 10ti dnů od zaslání prohlášení prodávajícího o dokončení vnitřních omítek v jednotce
  - b) 220.000,- Kč se budoucí kupující zavazuje uhradit z vlastních zdrojů do 30 dnů od zápisu rozestavěné jednotky v Katastru nemovitostí na účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
  - c) 1.990.000,- Kč se budoucí kupující zavazuje uhradit z hypotečního úvěru do 10 dnů od předložení kolaudačního souhlasu a návrhu Kupní smlouvy na účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 5.2 V případě odstoupení budoucího kupujícího od této smlouvy má budoucí prodávající právo požadovat po budoucím kupujícím úhradu smluvní pokutu ve výši 10% stanovené kupní ceny (bez DPH) bytové jednotky. Tuto smluvní pokutu má právo si započítat na první a druhou zálohu zaplacenou podle odst. 5.1 této smlouvy.
- 5.3 Zaplacené zálohy budou započteny na kupní cenu.
- 5.4 V případě, že budoucí prodávající nesplní včas svou povinnost podle čl. 3.4 a podle článku 3.3, má budoucí kupující právo na smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.

#### VI.

## Odstoupení od smlouvy

6.1. Budoucí prodávající je oprávněn od smlouvy odstoupit v následujících případech:

- (a) jestliže budoucí kupující neuzavře přes učiněnou písemnou Výzvu budoucího prodávajícího Kupní smlouvu ani v dodatečné lhůtě 30 dnů ode dne, kdy skončí lhůta k uzavření Kupní smlouvy, kterou stanovil budoucí kupující ve Výzvě;
- (b) jestliže budoucí kupující bude v prodlení, i přes písemné upozornění, se zaplacením jakékoliv zálohy na kupní cenu a/nebo doplatkem na kupní cenu dle ustanovení čl. V. této smlouvy o více než patnáct dní.

6.2. Jestliže budoucí kupující neuzavře přes učiněnou písemnou výzvu budoucího prodávajícího Kupní smlouvu ani v dodatečné lhůtě 30 dnů ode dne, kdy skončí lhůta k uzavření Kupní smlouvy, kterou stanovil budoucí kupující ve Výzvě a/nebo jestliže budoucí kupující bude v prodlení, i přes písemné upozornění, se zaplacením záloh a/nebo doplatku na kupní cenu dle ustanovení čl. V. této smlouvy o více než patnáct dní, je budoucí kupující povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % stanovené kupní ceny (bez DPH). Takto stanovenou smluvní pokutu je oprávněn budoucí prodávající uspokojit (resp. si započítat na) z dosud zaplacených záloh na kupní cenu dle čl. V. této smlouvy. K takovému postupu dává budoucí kupující budoucí prodávající podpisem této smlouvy výslovný souhlas. Zálohy, popř. její část po odečtu zápočtu je budoucí prodávající povinen vrátit budoucí kupující do 15 dnů po odstoupení.

6.3. Budoucí kupující je oprávněn od smlouvy odstoupit, jestliže budoucí prodávající neuzavře Kupní smlouvu ani v dodatečné lhůtě do 30.4.2018.

6.4. Jestliže budoucí kupující z důvodu podle odst. 6.3 odstoupí od smlouvy, je povinen budoucí prodávající vrátit budoucímu kupujícímu na jeho účet zaplacené zálohy na kupní cenu a dále je budoucí kupující oprávněn požadovat po budoucím prodávajícím uhradit smluvní pokutu ve výši 10 % stanovené kupní ceny (bez DPH). Takto stanovenou smluvní pokutu je oprávněn budoucí prodávající uspokojit.

6.5. Účinným odstoupením smlouva zaniká a smluvní strany jsou povinny si navzájem vydat to, co podle této smlouvy získaly. Odstoupením není dotčeno právo smluvních stran na zaplacení sjednaných smluvních pokut a náhrady škody.

## VII.

### Doručování

8.1. Obě smluvní strany se vzájemně dohodly, že veškeré právní úkony činěné podle této Smlouvy v písemné formě, jakož i další písemnosti, mohou být doručovány poštou, osobně či za použití doručovatelských služeb poskytovaných oprávněnými osobami, vždy však tak, aby bylo možné zajistit výkaz o doručení písemnosti druhé smluvní straně, popř. odepření přijetí.

8.2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručené:

- (i) při doručování osobně:
  - dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
  - dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek; nebo
  - dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít.
- (ii) při doručování poštou nebo za použití doručovatelských služeb poskytovaných oprávněnými osobami:
  - dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo
  - dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování.

8.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu. Adresami pro doručování se pro účely této Smlouvy rozumí adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

9.1. Tato budoucí kupní smlouva je vypracována ve 3 vyhotoveních s platností originálu, přičemž prodávající a kupující a úvěrující banka obdrží po jednom vyhotovení.

9.2 Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé k právním úkonům bez omezení, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha: *č. 1 situační náčrt jednotky*  
*č. 2 územní rozhodnutí*  
*č. 3 standardní provedení jednotky*

V Českých Budějovicích dne 25.9.2017

.....  
MANE-INVEST, s.r.o.  
Ing. Jan Nedvád  
jednatel  
budoucí prodávající

.....  
Adéla Jonášová, René Souček  
budoucí kupující