

# SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

---

Smluvní strany:

**1. IMMOINVEST Development s.r.o.**

se sídlem Praha 2, Třebízského 1388/7, PSČ 120 00

IČ: 256 85 899, č.ú. .... /0100, Komerční banka a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka .....

zastoupená .....

jako budoucí strana prodávající

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

a

**2. \_\_\_\_\_, r.č.**

trvale bytem

adresa pro doručování

tel.: ....., fax: .....

e-mail: .....

korespondenční adresa:

jako budoucí strana kupující

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

společně též „smluvní strany“ či „účastníci“

uzavírají v souladu s ustanovením § 50a zákona číslo 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, tuto

***smlouvu o budoucí kupní smlouvě:***

I.

**Úvodní prohlášení**

1. Smluvní strany prohlašují, že budoucí kupující uzavřel s IMMOINVEST Group - corporate trading s.r.o., IČ: 271 16 794, dne ..... Smlouvu o rezervaci, podle níž budoucí kupující složil rezervační poplatek, resp. část kupní ceny ve výši **0.000,-** Kč.

2. Budoucí strana prodávající je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 74/38 v k.ú. Církvice u Kutné Hory a obci Církvice, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora (dále jen „**Katastrální úřad**“) na listu vlastnictví č. 10089 (dále jen „**Projektový pozemek**“).

3. Z Projektového pozemku jsou na základě geometrického plánu Jiřího Beneše ze dne 24.2. 2009, č. 282-43/2009 odděleny p.p.č. 74/38 (orná půda) o výměře 2063 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/39 (orná půda) o výměře 800 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/40 (orná půda) o výměře 640 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/41 (orná půda) o výměře 720 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/42 (orná půda) o

výměře 720 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/43 (orná půda) o výměře 720 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/44 (orná půda) o výměře 720 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/45 (orná půda) o výměře 640 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/46 (orná půda) o výměře 629 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/47 (orná půda) o výměře 882 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/48 (orná půda) o výměře 736 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/49 (orná půda) o výměře 724 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/50 (orná půda) o výměře 736 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/51 (orná půda) o výměře 789 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/52 (orná půda) o výměře 800 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/53 (orná půda) o výměře 720 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/54 (orná půda) o výměře 720 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/55 (orná půda) o výměře 720 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/56 (orná půda) o výměře 720 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/57 (orná půda) o výměře 720 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/58 (orná půda) o výměře 800 m<sup>2</sup>, p.p.č. 74/59 (orná půda) o výměře 980 m<sup>2</sup>.

## II.

### Bližší vymezení předmětu budoucího převodu

Předmětem budoucího převodu bude **pozemek p.č. 74/ (orná půda) o výměře m<sup>2</sup>** oddělený na základě geometrického plánu Jiřího Beneše ze dne 24.2. 2009, č. 282-43/2009 z Projektového pozemku, vše v k. ú. Církvice u Kutné Hory a obci Církvice (dále též jen „**Stavební parcela**“ nebo „**Předmět budoucího převodu**“). Na okraj Stavební parcely budou přivedeny komunikace s veřejným osvětlením, rozvody elektřiny, vody, plynu a kanalizace.

## III.

### Předmět této smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek obou stran uzavřít níže uvedeným způsobem a v níže uvedených lhůtách kupní smlouvu na Stavební parcelu a to za kupní cenu dle čl. IV. této smlouvy.

2. Návrh kupní smlouvy. Budoucí strana prodávající se zavazuje do 20 (dvaceti) kalendářní dnů od splnění těchto podmínek:

- a) všechny v čl. II. uvedené sítě tj. komunikace s veřejným osvětlením, rozvody elektřiny, vody, plynu a kanalizace budou pravomocně zkolaudovány,
- b) budoucí strana kupující bude mít uhrazeno 100 % z celkové kupní ceny dle čl. IV. této smlouvy,

vyzvat budoucí stranu kupující k uzavření kupní smlouvy o převodu vlastnictví k Předmětu budoucího převodu (dále jen „**Kupní smlouva**“) tak, že doručí budoucí straně kupující písemný návrh Kupní smlouvy ve znění, které v podstatných ohledech odpovídá znění v příloze č. 1 této smlouvy s tím, že budoucí strana prodávající je oprávněna tento návrh doplnit a/nebo pozměnit v souladu s dalšími ustanoveními této smlouvy.

3. Přijetí návrhu Kupní smlouvy. Budoucí strana kupující se zavazuje přijmout návrh Kupní smlouvy doručený jí budoucí stranou prodávající a ve lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od jeho doručení uzavřít s budoucí stranou prodávající Kupní smlouvu.

4. Pokud budoucí strana kupující odmítne uzavřít Kupní smlouvu, ačkoliv budoucí strana prodávající své povinnosti, k nimž se touto smlouvou zavázala, splnila, nebo pokud budoucí strana kupující uzavření Kupní smlouvy zmaří (např. odmítnutím převzetí výzvy k uzavření, nečinností apod.), je budoucí strana prodávající oprávněna bez dalšího od této smlouvy odstoupit. Za odmítnutí uzavření smlouvy je považováno i to, že budoucí strana kupující nebude do 14 dní ode dne doručení výzvy k uzavření Kupní smlouvy reagovat, a to ani po telefonicky opakované upomínce na telefonní číslo uvedené v záhlaví této smlouvy.

5. Místem uzavření kupní smlouvy je sídlo budoucí strany prodávající..

#### IV. Kupní cena

1. Kupní cena za Předmět budoucího převodu definovaný v čl. II. této smlouvy je sjednána dohodou smluvních stran a činí \_\_\_\_\_, - Kč (slovy: .....), dále jen „**celková kupní cena**“.

2. Dojde-li v mezidobí od podpisu této smlouvy do uzavření Kupní smlouvy o převodu vlastnictví k Předmětu budoucího převodu však ke změně právních předpisů týkajících se DPH, tj. stane-li se předmětem DPH převod pozemků, je budoucí strana prodávající oprávněna vypočítat DPH. Tuto skutečnost se budoucí strana prodávající zavazuje budoucí straně kupující bez zbytečného odkladu písemně oznámit. Budoucí strana kupující se zavazuje uhradit DPH dle předpisů platných ke dni, který je dle právních předpisů dnem uskutečnění zdanitelného plnění, resp. ke dni uzavření Kupní smlouvy.

#### V. Listiny nezbytné pro úhradu kupní ceny

Budoucí strana kupující se zavazuje:

1. při úhradě celkové kupní ceny z předhypotečního úvěru a z úvěru:

a) do 30. dnů od uzavření této smlouvy předložit budoucí straně prodávající smlouvu o předhypotečním úvěru nebo obdobnou smlouvu uzavřenou s bankou, která je v souladu se zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění, držitelem bankovní licence („dále jen **Banka**“), na jejímž základě banka poskytne budoucí straně kupující úvěr na financování koupě Předmětu budoucího převodu (dále jen „**Smlouva o předhypotečním úvěru**“), a

b) do 30. dnů od uzavření této smlouvy předložit budoucí straně prodávající příslušný počet smluv o zřízení zástavního práva ke Stavební parcele ve prospěch Banky (podepsaných Bankou jako zástavním věřitelem a budoucí stranou kupující jako zástavním dlužníkem) včetně příslušného počtu návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu zástavního práva k Předmětu budoucího převodu

c) předložit budoucí straně prodávající smlouvu o hypotečním úvěru nebo obdobnou smlouvu uzavřenou s bankou, která je v souladu se zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění, držitelem bankovní licence („dále jen **Banka**“), na jejímž základě banka poskytne budoucí straně kupující úvěr na financování koupě Předmětu budoucího převodu (dále jen „**Smlouva o úvěru**“), a to do 20 dnů ode dne, kdy budoucí strana prodávající předloží budoucí straně kupující:

ca) územní rozhodnutí na Projektový pozemek,

cb) stavební povolení na komunikaci s veřejným osvětlením, rozvod vody, rozvod plynu a rozvod kanalizace.

d) poskytnout součinnost k tomu, aby návrh na zahájení řízení o povolení vkladu zástavního práva ke Stavební parcele do katastru nemovitostí (návrh na vklad zástavního práva) byl doručen Katastrálnímu úřadu nejpozději do deseti pracovních dnů poté, kdy bude příslušný počet shora uvedených smluv o zřízení zástavního práva ke Stavební parcele ve prospěch Banky podepsán budoucí stranou prodávající

nebo

2. při úhradě celkové kupní ceny z úvěru:

a) předložit budoucí straně prodávající smlouvu o hypotečním úvěru nebo obdobnou smlouvu uzavřenou s bankou, která je v souladu se zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění, držitelem bankovní licence („dále jen **Banka**“), na jejímž základě Banka poskytne budoucí straně kupující úvěr na financování koupě Předmětu budoucího převodu (dále jen „**Smlouva o úvěru**“), a to do 20 dnů ode dne, kdy budoucí strana prodávající předloží budoucí straně kupující:

aa) územní rozhodnutí na Projektový pozemek,

ab) stavební povolení na komunikaci s veřejným osvětlením, rozvod vody, rozvod plynu a rozvod kanalizace.

b) předložit budoucí straně prodávající příslušný počet smluv o zřízení zástavního práva ke Stavební parcele ve prospěch Banky (podepsaných Bankou jako zástavním věřitelem a budoucí stranou kupující jako zástavním dlužníkem) včetně příslušného počtu návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu zástavního práva k Předmětu budoucího převodu, a to do 20 dnů ode dne, kdy budoucí strana prodávající předloží budoucí straně kupující:

ba) územní rozhodnutí na Projektový pozemek,

bb) stavební povolení na komunikaci s veřejným osvětlením, rozvod vody, rozvod plynu a rozvod kanalizace.

c) poskytnout součinnost k tomu, aby návrh na zahájení řízení o povolení vkladu zástavního práva ke Stavební parcele do katastru nemovitostí (návrh na vklad zástavního práva) byl doručen Katastrálnímu úřadu nejpozději do deseti pracovních dnů poté, kdy bude příslušný počet shora uvedených smluv o zřízení zástavního práva ke Stavební parcele ve prospěch Banky podepsán budoucí stranou prodávající.

## VI.

### Úhrada kupní ceny

1. Celkovou kupní cenu dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy se budoucí strana kupující zavazuje uhradit budoucí straně prodávající takto:

a) První část celkové kupní ceny ve výši 0.000,- Kč uhradila budoucí strana kupující jako rezervační poplatek dle Smlouvy o rezervaci před popisem této smlouvy.

b) Druhou část celkové kupní ceny ve výši [\_\_\_\_\_] Kč uhradí budoucí strana kupující na účet budoucí strany prodávající č. \_\_\_\_\_, vedený u \_\_\_\_\_, variabilní symbol: [\_\_\_\_\_] , a to do 45-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy, a to ze zdrojů od Banky formou předhypotečního úvěru nebo v případě nevyužití financování formou předhypotečního úvěru do 10. dnů od doručení návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu zástavního práva ke Stavební parcele do katastru nemovitostí (návrh na vklad zástavního práva) Katastrálnímu úřadu

c) Doplatek celkové kupní ceny ve výši [\_\_\_\_\_] Kč uhradí budoucí strana kupující z finančních prostředků poskytnutých Bankou, formou hypotečního úvěru a to takto:

i. část doplatku kupní ceny ve výši .....,- Kč do 5 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí Stavebního úřadu v Kutné Hoře, jímž se povoluje stavba (stavební povolení) komunikace s veřejným osvětlením na Projektovém pozemku ve prospěch účtu budoucí strany prodávající č. \_\_\_\_\_, vedeného u \_\_\_\_\_, variabilní symbol: [\_\_\_\_\_].

- ii. část doplatku kupní ceny ve výši .....,- Kč do 5 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí Stavebního úřadu v Kutné Hoře, jímž se povoluje stavba (stavební povolení) rozvodu vody na Projektovém pozemku, ve prospěch účtu budoucí strany prodávající č. \_\_\_\_\_, vedeného u \_\_\_\_\_, variabilní symbol: [\_\_\_\_\_].
- iii. část doplatku kupní ceny ve výši .....,- Kč do 5 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí Stavebního úřadu v Kutné Hoře, jímž se povoluje stavba (stavební povolení) rozvodu elektřiny na Projektovém pozemku, ve prospěch účtu budoucí strany prodávající č. \_\_\_\_\_, vedeného u \_\_\_\_\_, variabilní symbol: [\_\_\_\_\_].
- iv. část doplatku kupní ceny ve výši .....,- Kč do 5 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí Stavebního úřadu v Kutné Hoře, jímž se povoluje stavba (stavební povolení) rozvodu plynu na Projektovém pozemku, ve prospěch účtu budoucí strany prodávající č. \_\_\_\_\_, vedeného u \_\_\_\_\_, variabilní symbol: [\_\_\_\_\_].
- v. část doplatku kupní ceny ve výši .....,- Kč do 5 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí Stavebního úřadu v Kutné Hoře, jímž se povoluje stavba (stavební povolení) kanalizace na Projektovém pozemku, ve prospěch účtu budoucí strany prodávající č. \_\_\_\_\_, vedeného u \_\_\_\_\_, variabilní symbol: [\_\_\_\_\_].
- vi. část doplatku kupní ceny ve výši .....,- Kč do 5 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí Stavebního úřadu v Kutné Hoře, jímž se povoluje užívání (kolaudace) komunikace s veřejným osvětlením na Projektovém pozemku, ve prospěch účtu budoucí strany prodávající č. \_\_\_\_\_, vedeného u \_\_\_\_\_, variabilní symbol: [\_\_\_\_\_].
- vii. část doplatku kupní ceny ve výši .....,- Kč do 5 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí Stavebního úřadu v Kutné Hoře, jímž se povoluje užívání (kolaudace) rozvodu vody na Projektovém pozemku, ve prospěch účtu budoucí strany prodávající č. \_\_\_\_\_, vedeného u \_\_\_\_\_, variabilní symbol: [\_\_\_\_\_].
- viii. část doplatku kupní ceny ve výši .....,- Kč do 5 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí Stavebního úřadu v Kutné Hoře, jímž se povoluje užívání (kolaudace) rozvodu elektřiny na Projektovém pozemku, ve prospěch účtu budoucí strany prodávající č. \_\_\_\_\_, vedeného u \_\_\_\_\_, variabilní symbol: [\_\_\_\_\_].
- ix. část doplatku kupní ceny ve výši .....,- Kč do 5 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí Stavebního úřadu v Kutné Hoře, jímž se povoluje užívání (kolaudace) rozvodu plynu na Projektovém pozemku, ve prospěch účtu budoucí strany prodávající č. \_\_\_\_\_, vedeného u \_\_\_\_\_, variabilní symbol: [\_\_\_\_\_].
- x. část doplatku kupní ceny ve výši .....,- Kč do 5 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí Stavebního úřadu v Kutné Hoře, jímž se povoluje užívání (kolaudace) kanalizace na Projektovém pozemku, ve prospěch účtu budoucí strany prodávající č. \_\_\_\_\_, vedeného u \_\_\_\_\_, variabilní symbol: [\_\_\_\_\_].

**Po splnění podmínek pro čerpání úvěru** stanovených smlouvou o úvěru uzavřenou mezi budoucí stranou kupující a Bankou, tj. zejména:

- (1) bude předložen originál územního rozhodnutí na Projektový pozemek,

(2) budou předloženy originály rozhodnutí Stavebního úřadu v Kutné Hoře, jímž se povoluje stavba (stavební povolení) komunikace s veřejným osvětlením na Projektovém pozemku, rozvodu vody na Projektovém pozemku, rozvodu elektřiny na Projektovém pozemku, rozvodu plynu na Projektovém pozemku, kanalizace na Projektovém pozemku; všechny s vyznačenou doložkou nabytí právní moci,

**započne Banka vyplácet** v závislosti na tom, jaké resp. jaká stavební povolení budou předložena, doplatek celkové kupní ceny uvedený pod písmeny i. až v. v tomto článku shora.

**Po splnění podmínek pro čerpání úvěru** stanovených smlouvou o úvěru uzavřenou mezi budoucí stranou kupující a Bankou, tj. zejména:

(3) budou předloženy originály rozhodnutí Stavebního úřadu v Kutné Hoře, jímž se povoluje užívání (kolaudace) komunikace s veřejným osvětlením na Projektovém pozemku, rozvodu vody na Projektovém pozemku, rozvodu elektřiny na Projektovém pozemku, rozvodu plynu na Projektovém pozemku, kanalizace na Projektovém pozemku; všechny s vyznačenou doložkou nabytí právní moci,

**započne Banka vyplácet** v závislosti na tom, jaké resp. jaká kolaudační rozhodnutí budou předložena, doplatek celkové kupní ceny uvedený pod písmeny vi. až x. shora tak, jak je uvedeno v tomto článku shora.

2. Budoucí strana kupující se bez ohledu na postup Banky zavazuje, že druhá část celkové kupní ceny a doplatek celkové kupní ceny budou na účet strany budoucí prodávající připsány ve lhůtách uvedených v tomto článku shora. Budoucí strana kupující se za tímto účelem zavazuje splnit podmínky čerpání předhypotečního resp. hypotečního úvěru, případně uhradit druhou část celkové kupní ceny resp. doplatek celkové kupní ceny nebo jejich část z vlastních prostředků.

3. Smluvní strany se dohodly, že závazek zaplatit celkovou kupní cenu Předmětu budoucího převodu je splněn řádně a včas, pokud ve stanovených lhůtách splatnosti bude příslušná částka připsána na příslušný účet budoucí strany prodávající stanovený v této smlouvě.

## VII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Budoucí strana prodávající se zavazuje:

a) nejpozději do \_\_\_\_\_ dokončit výstavbu komunikace s veřejným osvětlením, rozvodů elektřiny, vody, plynu a kanalizace a zahájit všechna kolaudační řízení; překročení termínu uvedeného v předchozí větě je možné pouze v těchto případech:

- z důvodů na straně příslušných orgánů státní správy, a to vždy o dobu, o kterou se řízení prodloužilo oproti lhůtám stanoveným obecně závaznými právními předpisy,
- jestliže překážka, která brání ve splnění závazků nastala nezávisle na vůli budoucí strany prodávající, tedy nastala v důsledku tzv. vyšší moci, zejm. se jedná o důsledky vydaných obecně závazných právních předpisů, důsledky vydaných správních příp. soudních rozhodnutí, embarga, přírodních katastrof, požáru, povodně, a jiných delší dobu trvajících klimatických podmínek (např. pokles průměrné denní minimální teploty pod -5 stupňů Celsia nebo překročení průměrné denní maximální teploty nad 27 stupňů Celsia), v jejichž důsledku by nemohly být dodrženy stanovené technologie a postupy.;

- v případě prodlení budoucí strany kupující s platbou jakékoliv části celkové kupní ceny dle čl. VI. resp. dle čl. IV. této smlouvy;

Pro účely této smlouvy se dokončením výstavby rozumí den zahájení kolaudačního řízení.

- b) předat Předmět budoucího převodu budoucí straně kupující bez vad a nedodělků a to nejpozději do deseti pracovních dnů od splnění následujících podmínek:
  - ba) budoucí strana kupující uzavře Kupní smlouvu s budoucí stranou prodávající, a
  - bb) budoucí strana kupující bude mít řádně uhrazenou celkovou kupní cenu dle čl. VI. resp. dle čl. IV. této smlouvy;

2. Budoucí strana kupující se zavazuje:

- a) za podmínek stanovených touto smlouvou uzavřít s budoucí stranou prodávající Kupní smlouvu;
- b) uhradit jednotlivé splátky celkové kupní ceny v termínech stanovených v čl. VI. této smlouvy;
- c) převzít Předmět budoucího převodu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 (patnácti) kalendářních dnů po vyzvání budoucí stranou prodávající.

3. Budoucí strana kupující bere na vědomí, že prohlídka Předmětu budoucího převodu je možná jen po dosažení následujícího stavu: budou dokončeny komunikace s veřejným osvětlením, rozvody elektřiny, vody, plynu a kanalizace., jinak pouze po dohodě se zástupcem budoucí strany prodávající. V ostatních případech je vstup na staveniště přísně zakázán, a to z důvodu bezpečnosti.

4. Budoucí strana prodávající je oprávněná plnění povinností dle odst. 1 pozastavit v případě prodlení budoucí strany kupující s úhradami jakékoliv části celkové kupní ceny dle čl. VI. této smlouvy, a to do doby, než budoucí strana kupující splní své povinnosti týkající se úhrad celkové kupní ceny a současně uhradí smluvní pokuty s prodlením spojené. O dobu prodlení budoucí strany kupující s placením celkové kupní ceny a plněním dalších závazků se prodlouží lhůta a termíny ke splnění závazků budoucí stranou prodávající.

## VIII.

### **Právní následky prodlení budoucí strany prodávající a budoucí strany kupující**

1. Pokud budoucí strana prodávající nedokončí výstavbu komunikace s veřejným osvětlením, rozvodů elektřiny, vody, plynu a kanalizace na Projektovém pozemku do 90 pracovních dnů ode dne uvedeného v čl. VII. odst. 1 písm. a), je povinna zaplatit budoucí straně kupující smluvní pokutu ve výši 0,05% z již zaplacených částí celkové kupní ceny za každý další započatý pracovní den prodlení, maximálně však ve výši 3 % z celkové kupní ceny dle čl. IV. této smlouvy. Smluvní pokuta bude zaplacená bankovním převodem proti písemnému požadavku budoucí strany kupující, nebo snížením poslední splátky kupní ceny o smluvní pokutu.

Shora uvedená lhůta 90 pracovních dnů ode dne uvedeného v čl. VII. odst. 1 písm. a) této smlouvy nezapočne běžet nebo se její běh staví v těchto případech:

- z důvodů na straně příslušných orgánů státní správy, a to vždy o dobu, o kterou se řízení prodloužilo oproti lhůtám stanoveným obecně závaznými právními předpisy,
- jestliže překážka, která brání ve splnění závazků nastala nezávisle na vůli budoucí strany prodávající, tedy nastala v důsledku tzv. vyšší moci, zejm. se jedná o důsledky vydaných obecně závazných právních předpisů, důsledky vydaných správních příp. soudních rozhodnutí, embarga, přírodních katastrof, požáru, povodně, a jiných delší dobu trvajících klimatických podmínek (např. pokles průměrné denní minimální teploty pod -5 stupňů Celsia nebo překročení průměrné denní

maximální teploty nad 27 stupňů Celsia), v jejichž důsledku by nemohly být dodrženy stanovené technologie a postupy.;

- v případě prodlení budoucí strany kupující s platbou jakékoliv části celkové kupní ceny dle čl. VI. resp. dle čl. IV. této smlouvy;

2. Budoucí strana kupující je oprávněna od této smlouvy odstoupit, jestliže:

a) budoucí strana prodávající nedokončí výstavbu komunikace s veřejným osvětlením, rozvodů elektřiny, vody, plynu a kanalizace na Projektovém pozemku ani do \_\_\_\_\_ nebo

b) budoucí strana prodávající poruší svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu s budoucí stranou kupující.

3. Budoucí strana kupující se zavazuje uhradit budoucí straně prodávající smluvní pokutu ve výši 0,05 % z celkové kupní ceny za každý i započatý den prodlení, pokud

a) poruší svoji povinnost dle čl. VII. odst. 2 této smlouvy, nebo

b) poruší svoji povinnost dle čl. V. odst. 1 nebo dle čl. V. odst. 2 této smlouvy.

4. Budoucí strana prodávající je oprávněna dále od této smlouvy odstoupit v případě, kdy:

- budoucí strana kupující neuzavře kupní smlouvu s budoucí stranou prodávající ve lhůtě dle čl. III. této smlouvy, nebo
- budoucí strana kupující nepředloží budoucí straně prodávající smlouvu o předhypotečním úvěru nebo smlouvu o hypotečním úvěru nebo smlouvu o zřízení zástavního práva dle čl. V. této smlouvy ani v dodatečně patnáctidenní lhůtě od písemného vyzvání budoucí stranou prodávající, nebo
- jakákoliv splatná část celkové kupní ceny nebude uhrazena budoucí straně prodávající v plné výši ani do 30-ti dnů ode dne splatnosti stanovené touto smlouvou nebo dílčí fakturou.

5. Odstoupí-li budoucí strana prodávající od této smlouvy (čl. VIII. odst. 4 této smlouvy), má budoucí strana kupující nárok na vrácení finančních prostředků zaplacených na celkovou kupní cenu snížených o smluvní pokutu ve výši 20 % z celkové kupní ceny dle čl. IV. této smlouvy, minimálně však snížených o celý rezervační poplatek dle čl. I. odst. 1. této smlouvy. Smluvní pokuta dle předchozí věty této smlouvy bude nejméně ve výši rezervačního poplatku (čl. I. odst. 1. této smlouvy). Nárok na náhradu škody ani na úhradu smluvní pokuty dle ostatních ustanovení této smlouvy tímto není dotčen.

6. Odstoupí-li budoucí strana kupující od této smlouvy (čl. VIII. odst. 2 této smlouvy), má budoucí strana prodávající nárok na vrácení finančních prostředků zaplacených na celkovou kupní cenu, a to do 30 dnů od doručení písemného odstoupení budoucí straně prodávající.

## IX.

### Prohlášení smluvních stran

1. Budoucí strana prodávající tímto prohlašuje, že na Předmětu budoucího převodu nevážnou žádná zástavní práva, není zřízeno předkupní ani nájemní právo, ani neexistují žádné jiné právní vady, to vše s výjimkami níže uvedenými.

2. Budoucí strana kupující bere na vědomí, že po podpisu této smlouvy bude budoucí stranou prodávající uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva ke Stavební parcele ve prospěch příslušné Banky za účelem zajištění předhypotečního úvěru, který bude poskytnut budoucí straně kupující k úhradě druhé části celkové kupní ceny z titulu smlouvy o poskytnutí předhypotečního úvěru a za účelem zajištění hypotečního úvěru, který bude poskytnut budoucí straně kupující k úhradě doplatku celkové 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. Smluvní strany si k dosažení účelu této smlouvy, tj. k realizaci převodu vlastnického práva k Předmětu budoucího převodu a k úhradě celkové kupní ceny, zavazují poskytnout vzájemnou součinnost.

## X.

### 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 Rámcové znění kupní smlouvy
- b) příloha č. 2 Mapa katastru nemovitostí na Projektový pozemek
- c) příloha č. 3 Geometrický plán se zobrazením Stavební parcely
- d) příloha č. 4 Kopie výpisu obchodního rejstříku budoucího prodávajícího
- e) příloha č. 5 Kopie výpisu z listu vlastnictví

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 na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud některá ze smluvních stran nepřevezme doporučenou zásilku, bude zásilka uložená u poskytovatele poštovních služeb po deseti dnech od tohoto uložení považována za doručenu.

4. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy toho, že k datu podpisu této smlouvy není možné uvést objektivně veškeré konkrétní údaje s tím, že absenci těchto údajů nepovažují za vadu, která by činila tuto smlouvu neplatnou, nebo by mohla být důvodem k odstoupení od této smlouvy. Budoucí strana kupující výslovně zmocňuje budoucí stranu prodávající k doplnění takových údajů.

5. Pokud jakýkoli závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je nebo stane se neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této smlouvy, strany se zavazují v rámci této dohody nahradit formou dodatku k této smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoli závazek vyplývající z této smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženého v této smlouvě.

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

7. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že všechny spory, které z této smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniknou, budou projednány a rozhodnuty v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu České republiky, k.s., IČ: 276 06 694, se sídlem v Praze, a to jediným tímto soudem vybraným rozhodcem zapsaným v seznamu rozhodců Rozhodčího soudu České republiky. Rozhodčí řízení proběhne v souladu s Jednacím řádem, Poplatkovým řádem a dalšími pravidly Rozhodčího soudu České republiky (rozhodcisoud.net). Strany vyslovily výslovný souhlas s tím, že podle těchto pravidel platných v době zahájení rozhodčího řízení bude v řízení ve smyslu ustanovení § 19 odst. 1 zákona č. 216/1994 Sb. postupováno a tímto pověřují soudem vybraného rozhodce k rozhodnutí sporu podle zásad spravedlnosti. Strany se výslovně dohodly, že ústního jednání před rozhodcem není třeba.

8. 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 nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

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

V ....., dne ..... 2010

Budoucí strana prodávající:

Budoucí strana kupující:

---

---