Podepsaní účastníci:

1. obchodní společnost **IKO stavby s.r.o.** se sídlem Vltavínová 1334/3, Černice, 32600 Plzeň, IČ: 291 20 543, která je zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Plzni v oddíle C, vložka 26510, bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., č. ú. 6552504001/5500, za kterou jedná její jednatel pan Jiří Němeček, narozený xx. xx. 19xx, bytem …….., PSČ xxx xx

- na straně jedné jako „Budoucí prodávající“

2. ……..**,** narozená/ý xx. xx. xxxx, rodné číslo xxxxxx/xxxx, bydliště …….., PSČ xxx xx

- na straně druhé jako „Budoucí kupující“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku
ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník

t u t o

Smlouvu o budoucí kupní smlouvě

(dále jen „SOBKS“)

I.
Předmět smlouvy

A/ Předmětem této SOBKS je závazek obou smluvních stran shora uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem bude:

a/ prodej bytové jednotky zahrnující **byt číslo X** umístěný v X. NP **bytového domu č. 5**, jako prostorově oddělenou část domu, o velikosti X + KK a výměře celkové podlahové plochy včetně svislých konstrukcí xx,x m^2, přičemž obytná plocha bytu činí xx,x m^2 a svislé konstrukce v rámci jednotky činí x,x m^2 (tolerance výměr je ± 3 %). Bytová jednotka bude vymezena podle Občanského zákoníku v pozemku, jehož součástí bude stavba bytového domu číslo 5. Tento pozemek bude oddělen geometrickým plánem od pozemku parcelní číslo 1078/5 v k. ú. Újezd. Bytová jednotka bude dále zahrnovat též příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci (spoluvlastnický podíl na nemovité věci bude vymezen v Prohlášení vlastníka, vyhotoveném ve smyslu ustanovení § 1166 Občanského zákoníku, podle poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech jednotek v bytovém domě). K bytové jednotce náleží k výlučnému užívání **terasa/lodžie/balkon** o výměře xx,x m^2 umístěný v X. NP bytového domu (přístupný z předmětného bytu), jež je součástí společných prostor a jehož plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytu (dále vše jen „Jednotka I.“).

b/ prodej **spoluvlastnického podílu ve výši id. x/35** na nebytové jednotce číslo 21 zahrnující nebytový prostor umístěný v 1. PP **bytového domu č. 5**. Na základě vlastnictví tohoto podílu je určen k výlučnému užívání **sklep č. X** o výměře x,x m^2 umístěný v 1. PP bytového domu a **vnitřní garážové stání číslo X** umístěné v 1. PP bytového domu. Nebytová jednotka číslo 21 bude vymezena podle Občanského zákoníku v pozemku, jehož součástí bude stavba bytového domu číslo 5. Tento pozemek bude oddělen geometrickým plánem od pozemku parcelní číslo 1078/5 v k. ú. Újezd. Spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce číslo 21, bude dále zahrnovat též příslušný spoluvlastnický

VZOR

podíl na společných částech nemovité věci (spoluvlastnický podíl na nemovité věci bude vymezen v Prohlášení vlastníka, vyhotoveném ve smyslu ustanovení § 1166 Občanského zákoníku, podle poměru velikosti podlahové plochy nebytové jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v bytovém domě) (dále jen „Jednotka II.“).

Dále v textu Jednotka I. a Jednotka II. uvedeny společně také jen jako „Jednotka“. Umístění a půdorys Jednotky I. a Jednotky II. tvoří Přílohy č. 1, č. 2 a č. 3 této SOBKS.

c/ prodej **spoluvlastnického podílu ve výši id. X/161** na přilehlém pozemku parcelní číslo 1078/5 v k. ú. Újezd, jehož výměra bude oproti současnému stavu ponížena o zastavěnou plochu bytovým domem č. 4 a bytovým domem č. 5 (dále jen „Pozemek“).

Přesné vyznačení pozemků do katastru nemovitostí proběhne (v souladu s výše uvedeným) na základě zápisu geometrického plánu, který bude tvořit přílohu Prohlášení vlastníka, a bude uvedeno v kupní smlouvě.

Pozemek parcelní číslo 1078/5 v katastrálním území Újezd je zapsán na listu vlastnictví číslo 1462 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, pro obec Plzeň, pro katastrální území Újezd.

B/ Stavba bytového domu č. 5, ve kterém bude umístěna Jednotka, bude realizována na základě Stavebního povolení vydaného dne 15. 09. 2020 pod č. j. UMO4/11143/20 Úřadem městského obvodu Plzeň 4, odbor stavebně správní a investic, Mohylová 55, Plzeň, PSČ 312 00 (dále pro účely této smlouvy také jen „**stavba**“).

Podmínkou pro vydání stavebního povolení bylo uzavření smluv s městem Plzeň (smlouvy jsou vedeny pod č. j.: „SOSBK č. 2019/004091 a č. 2019/004090 z 17. 7. 2019; SOSBS č. 2019/004087 z 17. 7. 2019“) o převodu vybudovaných přístupových komunikací (vč. pozemků pod nimi a technické a dopravní infrastruktury) do majetku města Plzně.

C/ Termín dokončení Jednotky je stanoven nejpozději **do xx. xx. xxxx** s tím, že kolaudační souhlas s užíváním stavby bude vydán nejpozději do xx. xx. xxxx. Jednotka bude předána do užívání nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu s užíváním stavby za dodržení podmínky úhrady plateb uvedených v článku II. odst. A/ pod body a/ - f/ této SOBKS a popř. plateb dle čl. IV., odst. A/, písm. c/ a d/ této SOBKS a za předpokladu dodržení termínu nahlášení a potvrzení dodávek klientských změn, tj. změn oproti standardu dohodnutých během realizace výstavby Jednotky I. (dále jen „Klientské změny“, jejichž mezní termíny tvoří Přílohu č. 5 SOBKS). V případě prodlení s termínem nahlášení a potvrzení dodávek Klientských změn nebo prodlení s placením splátek kupní ceny nebo plateb dle čl. III. a čl. IV. této SOBKS se o toto prodlení posouvá termín dokončení a předání Jednotky I..

D/ Vybavení Jednotky bude ve standardu dle projektu obytné lokality Plzeň **ÚJEZD-JIH**, nedohodnou-li se smluvní strany během realizace výstavby Jednotky jinak. Specifikace standardního vybavení tvoří Přílohu č. 4 SOBKS. V případě Klientských změn požadovaných Budoucím kupujícím bude mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím sepsán a podepsán „Protokol změn“, na základě kterého budou požadované Klientské změny realizovány. Budoucí kupující je povinen uhradit náklady za zpracování Klientských změn uvedených v Pravidlech klientských změn. Pravidla klientských změn tvoří Přílohu č. 6 SOBKS.

E/ Rozdíly mezi údaji ve výměrách uvedených v této SOBKS a jejích přílohách a údaji skutečnými v rozsahu ± 3 % nemají žádný vliv na kupní cenu a smluvní strany jsou srozuměny s tím, že nejsou oprávněny požadovat snížení či zvýšení kupní ceny, příp. slevu z kupní ceny, náhradu škody ev. jakýkoliv jiný nárok.

VZOR

II.
Kupní cena

A/ Kupní cena za Jednotku (ve standardu dle projektu obytné lokality Plzeň ÚJEZD-JIH) a za Pozemek, byla oběma smluvními stranami dohodnuta na částku ve výši **x.xxx.xxx,-- Kč** (slovy: …… korun českých) včetně DPH ve výši dle platných daňových zákonů (dále jen „**Sjednaná kupní cena**“). Sjednaná kupní cena bude uhrazena na účet Budoucího prodávajícího číslo **6552504001/5500**, vedený u Raiffeisenbank a.s., pobočka v Plzni, Budoucím kupujícím na základě zálohových faktur vystavených Budoucím prodávajícím podle následujícího platebního kalendáře:

a/ částka ve výši 20 %…….…….... xxx.xxx,-- Kč (slovy: …… korun českých) bude uhrazena takto:

aa/ částka ve výši ……..……..…. 100.000,-- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) byla uhrazena Budoucím kupujícím před podpisem této smlouvy jako záloha na kupní cenu – viz. uzavřená Smlouva o rezervaci,

bb/ částka ve výši ……..……..……..……..……..... xxx.xxx,-- Kč (slovy: …… korun českých) bude Budoucím kupujícím uhrazena nejpozději do 10 dnů po podpisu této smlouvy,

b/ částka ve výši 25 % ……..……... x.xxx.xxx,-- Kč (slovy: …… korun českých) bude uhrazena Budoucím kupujícím po dokončení hrubé stavby odpovídajícího podlaží, ve kterém bude umístěna Jednotka,

c/ částka ve výši 20 % ……..…….. xxx.xxx,-- Kč (slovy: …… korun českých) bude uhrazena Budoucím kupujícím po dokončení střechy a osazení oken,

d/ částka ve výši 15 %……..……...……..…. xxx.xxx,-- Kč (slovy: …… korun českých) bude uhrazena Budoucím kupujícím po dokončení příček, rozvodů elektroinstalací a zdravotně technických instalací a dokončení betonových podlahových konstrukcí,

e/ částka ve výši 10 %……..…….…. xxx.xxx,-- Kč (slovy: …….. korun českých) bude uhrazena Budoucím kupujícím po dokončení omítek,

f/ zbytek Sjednané kupní ceny ve výši 10 %……...……. xxx.xxx,-- Kč (slovy: …….. korun českých) bude Budoucím kupujícím uhrazen po předložení kolaudačního souhlasu s užíváním stavby, nejpozději však před podpisem kupní smlouvy.

B/ Smluvní strany se dohodly, že Sjednaná kupní cena se bude automaticky bez dohody smluvních stran každoročně s účinností k 1. dni příslušného kalendářního měsíce zvyšovat o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen k předchozímu měsíci, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, případně jinou institucí oficiálně autorizovanou k výpočtu míry inflace pro ČR, bez nutnosti uzavřít o této změně dodatek ke smlouvě a bez nutnosti oznamovat úpravu Sjednané kupní ceny.

VZOR

Jako základ pro výpočet výše Sjednané kupní ceny z důvodu inflace bude považována výše Sjednané kupní ceny ke dni podpisu této smlouvy nebo ke dni posledního inflačního zvýšení Sjednané kupní ceny.

Sjednaná kupní cena zvýšená z důvodu inflace se považuje za Sjednanou kupní cenu.

III.
Sankce

A/ Smluvní strany se dále dohodly, že v případě nesplnění domluvených podmínek se sjednávají následující sankce:

a/ v případě prodlení Budoucího kupujícího se zaplacením kterékoli splátky Sjednané kupní ceny nebo se zaplacením za realizaci Klientských změn po dobu delší než 10 pracovních dnů, má Budoucí prodávající právo odstoupit od této SOBKS (pozn.: toto ustanovení se nevztahuje na případ prodlení způsobené Budoucím prodávajícím nebo na prodlení způsobené vyšší mocí).

Pro tento případ se sjednává povinnost Budoucího kupujícího zaplatit smluvní pokutu ve výši 2,5 % ze Sjednané kupní ceny do 10 pracovních dnů ode dne doručení prohlášení o odstoupení od této SOBKS. Při vzájemném vypořádání v souvislosti s odstoupením od SOBKS je Budoucí prodávající oprávněn nárok na zaplacení smluvní pokuty započítat oproti nároku Budoucího kupujícího na vrácení finančních prostředků již zaplacených na úhradu Sjednané kupní ceny dle čl. II. této SOBKS.

V případě, že výše finančních prostředků již zaplacených na úhradu Sjednané kupní ceny bude vyšší než výše smluvní pokuty, bude jejich zbývající část po započtení vrácena bezhotovostním převodem na účet Budoucího kupujícího, jím přesně označený, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení prohlášení o odstoupení od této SOBKS.

V případě, že výše finančních prostředků již zaplacených na úhradu Sjednané kupní ceny bude nižší než výše smluvní pokuty, je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu rozdíl mezi těmito hodnotami bezhotovostním převodem na účet Budoucího prodávajícího uvedený v čl. II. této SOBKS, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení prohlášení o odstoupení od této SOBKS.

Nevyužije-li v případě prodlení Budoucího kupujícího se zaplacením kterékoli splátky Sjednané kupní ceny nebo se zaplacením za realizaci Klientských změn po dobu delší než 10 pracovních dnů Budoucí prodávající práva odstoupit od této SOBKS, vzniká mu nárok na smluvní pokutu ve výši 2,5 % ze Sjednané kupní ceny, kterou je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu do 10 pracovních dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty.

b/ v případě prodlení Budoucího prodávajícího s dokončením Jednotky po dobu delší než 30 pracovních dnů vzniká Budoucímu kupujícímu právo odstoupit od této SOBKS (pozn.: toto ustanovení se nevztahuje na případ prodlení způsobené Budoucím kupujícím nebo na prodlení způsobené vyšší mocí).

Pro tento případ se sjednává povinnost Budoucího prodávajícího zaplatit smluvní pokutu ve výši 2,5 % ze Sjednané kupní ceny do 10 pracovních dnů ode dne doručení prohlášení o odstoupení od této SOBKS.

Budoucí prodávající je povinen nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení prohlášení o odstoupení od této SOBKS vrátit již zaplacené finanční prostředky na úhradu Sjednané kupní ceny dle čl. II. této SOBKS společně se smluvní pokutou bezhotovostním převodem na účet Budoucího kupujícího, jím přesně označený.

Nevyužije-li v případě prodlení Budoucího prodávajícího s dokončením Jednotky po dobu delší než 30 pracovních dnů Budoucí kupující práva odstoupit od této SOBKS, vzniká mu nárok na smluvní pokutu ve výši 2,5 % ze Sjednané kupní ceny, kterou je

Budoucí prodávající povinen uhradit Budoucímu kupujícímu do 10 pracovních dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty.

B/ Smluvní strany se dále dohodly, že kterákoli smluvní strana je oprávněna zrušit tuto SOBKS zaplacením odstupného ve výši 2,5 % ze Sjednané kupní ceny, a to i tehdy, pokud strana, která SOBKS ruší, byť i jen zčásti, plnění druhé strany přijala nebo druhé straně sama plnila, takto:

a/ v případě, že tuto SOBKS zruší zaplacením odstupného Budoucí prodávající, je povinen uhradit Budoucímu kupujícímu dohodnuté odstupné ve výši 2,5 % ze Sjednané kupní ceny, a to společně s vrácením již zaplacených finančních prostředků na úhradu Sjednané kupní ceny dle čl. II. této SOBKS bezhotovostním převodem na účet Budoucího kupujícího, jím přesně označený, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení prohlášení o zrušení této SOBKS s odstupným,

b/ v případě, že tuto SOBKS zruší zaplacením odstupného Budoucí kupující, je tento povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu odstupné ve výši 2,5 % ze Sjednané kupní ceny. Budoucí prodávající je oprávněn nárok na odstupné započítat oproti nároku Budoucího kupujícího na vrácení finančních prostředků již zaplacených na úhradu Sjednané kupní ceny dle čl. II. této SOBKS.

V případě, že výše finančních prostředků již zaplacených na úhradu Sjednané kupní ceny bude vyšší než výše odstupného, bude jejich zbývající část po započtení vrácena bezhotovostním převodem na účet Budoucího kupujícího, jím přesně označený, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení prohlášení o zrušení této SOBKS s odstupným.

V případě, že výše finančních prostředků již zaplacených na úhradu Sjednané kupní ceny bude nižší než výše odstupného, je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu rozdíl mezi těmito hodnotami bezhotovostním převodem na účet Budoucího prodávajícího uvedený v čl. II. této SOBKS, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení prohlášení o zrušení této SOBKS s odstupným.

Zaplacením odstupného a vrácením finančních prostředků již zaplacených na úhradu Sjednané kupní ceny Budoucímu kupujícímu dle tohoto článku smlouvy budou smluvní strany mezi sebou v souvislosti se zrušením smlouvy zaplacením odstupného zcela vypořádány a nebudou mít vůči sobě žádných dalších nároků.

IV.
Další ujednání

A/ Vlastní kupní smlouva na převod Jednotky a Pozemku do vlastnictví Budoucího kupujícího bude podepsána nejpozději do 45 pracovních dnů po splnění poslední z následujících podmínek:

a/ zápis Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek včetně zápisu geometrického plánu se zaměřeným bytovým domem do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, obec Plzeň, katastrální území Újezd, poté vzniká Budoucímu kupujícímu v případě, že celá Sjednaná kupní cena nebo její dílčí část bude hrazena z hypotečního úvěru, nárok na uzavření zástavní smlouvy na kupovanou Jednotku, která podléhá vkladu do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, obec Plzeň, katastrální území Újezd,

b/ uhrazení všech splátek Sjednané kupní ceny dle čl. II. odst. A/ bod a/ - f/ této SOBKS,

VZOR

c/ uhrazení částky převyšující Sjednanou kupní cenu za realizované Klientské změny dohodnuté během výstavby Jednotky I. mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím na základě oběma smluvními stranami podepsaného Protokolu změn,

d/ uhrazení či vypořádání smluvních pokut, k jejichž úhradě bude povinen Budoucí kupující dle čl. III. této SOBKS,

e/ zápis kolaudačního souhlasu s užíváním stavby do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, obec Plzeň, katastrální území Újezd.

B/ Budoucí prodávající prohlašuje, že po uzavření této SOBKS předmět budoucího prodeje nezcizí a nijak nezatíží závazky ve prospěch třetích osob, zejména právem nájmu, s výjimkou případného zástavního práva smluvního ve prospěch úvěrující banky Budoucího kupujícího.

C/ Smluvní strany se dohodly pro případ, že by v souvislosti s odstoupením od smlouvy nebo zrušením smlouvy zaplacením odstupného byl Budoucí prodávající povinen vracet finanční prostředky již zaplacené na úhradu Sjednané kupní ceny z hypotečního úvěru poskytnutého bankou Budoucího kupujícího, poukáže tyto finanční prostředky přednostně na účet úvěrující banky Budoucího kupujícího za podmínky současného zániku zástavního práva k Jednotce ve prospěch úvěrující banky Budoucího kupujícího. V tomto případě jsou smluvní strany povinny si poskytnout součinnost pro vypořádání a výmaz zástavního práva smluvního váznoucího na předmětu budoucího prodeje ve prospěch úvěrující banky Budoucího kupujícího.

D/ V případě zvýšení, snížení nebo jiné legislativní úpravy týkající se DPH, může dojít k úpravě Sjednané kupní ceny uvedené v čl. II. této SOBKS a dále i částky převyšující Sjednanou kupní cenu za realizované Klientské změny, a to pouze o eventuální rozdíl ve výši DPH.

E/ Budoucí kupující bere na vědomí, že v průběhu stavby mohou být na Pozemku nebo na společných částech nemovité věci (bytového domu) zapsána věcná břemena/služebnost inženýrských sítí a technologických zařízení, a to pouze ve prospěch dodavatelů zajišťujících zřízení, provozování, kontrolu, údržbu a servis těchto inženýrských sítí a technologických zařízení.

F/ Tuto SOBKS lze měnit pouze formou písemných očíslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

G/ Nedílnou součástí této SOBKS jsou tyto dokumenty:

Příloha č. 1 Půdorys podlaží bytového domu, kde se nachází Jednotka I.
Příloha č. 2 Půdorys Jednotky I.
Příloha č. 3 Půdorys Jednotky II. v 1. PP (umístění sklepů a garážových stání)
Příloha č. 4 Specifikace standardního vybavení Jednotky
Příloha č. 5 Mezní termíny pro nahlášení a potvrzení klientských změn
Příloha č. 6 Pravidla klientských změn
Příloha č. 7 Průkaz energetické náročnosti budovy
Příloha č. 8 Soupis dodavatelů pro standardní a nadstandardní vybavení

H/ Tato SOBKS váže i právní nástupce obou smluvních stran.

I/ Záruční doba, kterou na Jednotku Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu, činí 24 měsíců a začíná běžet dnem, kdy Budoucí kupující Jednotku na základě dokladu – Předávacího protokolu a záručního listu Jednotky – převezme od Budoucího prodávajícího.

VZOR

J/ Vlastní kupní smlouva bude uzavřena podle zákona číslo 89/2012 Sb. občanský zákoník. Návrh na vklad uzavřené kupní smlouvy k zápisu změny vlastnického práva na katastr nemovitostí nejpozději do 15 pracovních dnů po podpisu kupní smlouvy podá a poplatek za jeho podání uhradí Budoucí prodávající.

K/ Tato SOBKS je závazná a účinná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, které na důkaz svého souhlasu připojují své podpisy.

L/ Tato SOBKS je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Po jednom vyhotovení je určeno pro každou ze smluvních stran.

V Plzni dne ……..

IKO stavby s.r.o.	**xxxxxxxxxxxxxxxxx**
Jiří Němeček – jednatel společnosti	*Budoucí kupující*
Budoucí prodávající	

VZOR