

Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy

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

týkající se stavby nazvané

**Výstavba Bělidelského dvora,
Dvougenerační RD TYP A
Olomouc - Bělidla**

V Olomouci dne

číslo smlouvy **RD1/2018**

I. Smluvní strany

obchodní společnost **REKOS ESTATE s.r.o.**, IČ 046 74 227, se sídlem Slovenská 539/12, 779 00 Olomouc, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp.zn. C 64741, zastoupená jednatelem Josefem Lavrenčíkem,
email: rekos@rekos.info
(dále také jen „Budoucí prodávající“)

a

Jméno Příjmení, nar. XX.YY.ZZZZ, bytem Ulice XXX, Město, PSČ YYY YY,
email:
(dále také jen „Budoucí kupující“)

II. Preamble

2.1. Budoucí prodávající je mimo jiné vlastníkem pozemku parc. č. st. 284/1 a pozemku parc. č. 30/5, oba v k.ú. Bělidla, jak je zapsáno na LV č. 410 pro k.ú. Bělidla vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

Geometrickým plánem č. 405-23/2018, který vyhotovila obchodní společnost GEO Skyva s.r.o., IČ 023 95 983, a ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr Ing. Jiří Albrecht pod č. _____ dne 25.2.2018 a odsouhlasil Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, pod č. _____ dne _____, byl z pozemku parc. č. 30/5 v k.ú. Bělidla oddělen pozemek parc. č. 30/45 o výměře 265 m² a pozemek parc. č. 30/46 v k.ú. Bělidla o výměře 169 m² (dále také jen „Pozemky“).

2.2. Budoucí prodávající je mimo jiné na základě:

- Rozhodnutí vydaného Magistrátem města Olomouce, odbor stavební, oddělení pozemních staveb, č.j. SMOL/107882/2016/OS/PS/Oce ze dne 16.5.2016, které se týká mj. výstavby komunikace,
- Stavebního povolení vydaného Magistrátem města Olomouce, odbor stavební, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, č.j. SMOL/149493/2016/OS/PK/Pav ze dne 11.7.2016, které se týká výstavby veřejných chodníků,
- Rozhodnutí vydaného Magistrátem města Olomouce, odbor životního prostředí, oddělení vodního hospodářství, č.j. SMOL/138758/2016/OZP/VH/Koz ze dne 18.7.2016, které se týká výstavby vodovodu a kanalizace,
- Rozhodnutí o zřízení sjezdů vydaného Magistrátem města Olomouce, odbor stavební, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, č.j. SMOL/024609/2017/OS/PK/Pav ze dne 30.1.2017,
- Ohlášky vydané Magistrátem města Olomouce, odbor stavební, oddělení pozemních staveb, č.j. SMOL/161681/2017/OS/PS/Mut, ze dne 11.7.2017,
- Rozhodnutí o povolení připojení vydaného Magistrátem města Olomouce, odbor stavební, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, č.j. SMOL/OPK/79/1664/2018/Pa ze dne 21.5.2018,

oprávněně provést na výše uvedených pozemcích v souladu s projektovou dokumentací „Výstavba Bělidelského dvora, Dvougenerační RD TYP A“ zpracovanou Matějem Škodou, Senička 141, 783 45 Senice na Hané, zod. projektant: Ing. Petr Lavrenčík, Vojnice 111, 783 46 Těšetice, ČKAIT 1201944, datum: 01/2017, ověřené Magistrátem města Olomouce pod sp.zn. S-SMOL/092084/2017/OS stavbu budovy, v níž budou vymezeny dvě jednotky, a to včetně příjezdové komunikace a připojení na inženýrské sítě.

2.3. Budoucí prodávající na základě geometrického plánu zajistí rozdělení pozemků uvedených v čl. 2.1 na nové pozemky, příslušející k jednotlivým budovám podle projektové dokumentace. Takto vzniklé pozemky spolu s jednotkami v nich vymezenými budou předmětem budoucího prodeje.

2.4. Smluvní strany si touto smlouvou sjednávají podmínky budoucího převodu věci nemovitých popsanych v této smlouvě do vlastnictví Budoucího kupujícího, jejichž splnění považují za nezbytné pro uzavření předjímané smlouvy. Touto smlouvou si smluvní strany sjednávají i podmínky vzájemných vztahů do doby uzavření předjímané budoucí smlouvy kupní.

2.5. Budoucí prodávající prohlašuje a zavazuje se, že novostavba budovy včetně připojení na sítě, blíže specifikovaná výše uvedenou projektovou a stavební dokumentací, bude vystavěna a její kolaudace bude provedena nejpozději do 30.9.2019.

2.6. Bude-li „předmět smlouvy“ specifikovaný ve čl. III. této smlouvy zkolaudován Budoucím prodávajícím v dohodnutém termínu a dojde-li ve stanoveném termínu k zaplacení budoucí kupní ceny Budoucím kupujícím, pak dojde nejpozději do **tří měsíců od splnění poslední z podmínek** k podpisu předjímané kupní smlouvy všemi stranami, k čemuž se jak Budoucí kupující, tak Budoucí prodávající zavazují.

III. Předmět smlouvy

3.1. Předmětem této smlouvy je závazek Budoucího prodávajícího a Budoucího kupujícího uzavřít za podmínek dále v této smlouvě uvedených smlouvu.

Předmětem této předjímané smlouvy bude:

Převod vlastnického práva k :

- jednotce č. **1.1** vymezené v pozemku parc. č. **30/45** v k.ú. Bělidla, dále také jen „Jednotka“,
- **podílu na společných částech** pozemku parc. č. **30/45** v k.ú. Bělidla, tj. podíl na pozemku pod novostavbou budovy nacházející se na pozemku parc. č. **30/45** v k.ú. Bělidla, který vznikne rozdělením pozemku uvedeného v čl. 2.1 této smlouvy dle geometrického plánu a jeho vložení do katastru nemovitostí.
- **pozemku parc. č. 30/46 (zahrada) v k.ú. Bělidla.**

dále souhrnně jako „předmět převodu“.

3.2. Standardní dispoziční řešení a vybavení Jednotky jsou určeny projektovou dokumentací a soupisem standardního vybavení, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

3.3. Požadavek na nadstandardní vybavení nebo individuální dispoziční řešení bude specifikováno Budoucím kupujícím a odsouhlaseno Budoucím prodávajícím v dodatku k této smlouvě, podepsaném oběma stranami.

3.4. Podpisem této smlouvy se tedy zavazuje Budoucí prodávající prodat a Budoucí kupující koupit nemovité věci popsané v článku III. odstavec 3.1. této smlouvy.

IV. Budoucí kupní cena

4.1. Budoucí kupní cena za předmět prodeje definovaný v čl. III. této smlouvy je sjednána dohodou takto:

Budoucí kupní cena předmětu převodu specifikovaného v bodě III. této smlouvy tedy činí:

Jednotka	5.300.000,- Kč
Pozemky celkem	340.000,- Kč
Cena celkem	5.640.000,-Kč vč. DPH

4.2. Daň z přidané hodnoty je stanovena podle předpisů platných ke dni podpisu této smlouvy, první převod jednotky nepodléhá dani z nabytí nemovitostí. Dojde-li ke změně právních předpisů, zavazuje se Budoucí kupující uhradit DPH, popř. jinou daň dle předpisů platných ke dni uzavření předjímané kupní smlouvy.

4.3. Budoucí kupní cenu dle odst. 4.1. lze zvýšit (případně snížit) za podmínek uvedených v této smlouvě:

- a) bude-li skutečná výměra pozemku větší (případně menší), než je uvedeno v této smlouvě,
- b) dojde-li na žádost Budoucího kupujícího ke změně dispozice a změně vybavenosti RD, a to způsobem a za podmínek stanovených v čl. VI. této smlouvy.

Dojde-li ke zvýšení (případně snížení) budoucí kupní ceny na základě výše uvedených skutečností, bude tato cena upravena dodatkem k této smlouvě. Obě smluvní strany se výslovně dohodly, že takovýto dodatek podepíší nejpozději do 10 pracovních dnů poté, kdy Budoucí prodávající vyzve Budoucího kupujícího k podpisu takového dodatku. Nebude-li dodatek ze strany Budoucího kupujícího podepsán ve výše uvedené lhůtě, má Budoucí prodávající právo od této smlouvy odstoupit. Vzájemné vypořádání smluvních stran se pak řídí ustanoveními uvedenými v čl. VIII. této smlouvy.

V. Platební podmínky

5.1. Budoucí kupní cena sjednaná v článku IV. této smlouvy (dále jen „budoucí kupní cena“) bude Budoucím kupujícím uhrazena následovně:

- a) První záloha ve výši 350.000,- Kč byla zaplacená při podpisu rezervační smlouvy jako záloha na kupní cenu a podpisem této smlouvy smluvní strany takto zaplacenou zálohu na kupní cenu započítávají na První zálohu budoucí kupní ceny;
- b) Druhá záloha ve výši 1.200.000,- Kč bude zaplacená nejpozději do 15 dnů od podpisu této smlouvy;
- c) Třetí záloha ve výši 2.500.000,- Kč bude zaplacená nejpozději do 45 dnů po dokončení hrubé stavby bez oken, avšak nejdříve do 31.10.2018;
- d) Čtvrtá záloha ve výši 1.000.000,- Kč bude zaplacená nejpozději do 15 dnů po dokončení rozvodů instalací a vnitřních omítek;
- e) Pátá záloha ve výši 500.000,- Kč bude zaplacená nejpozději do 15 dnů po dokončení podlahových krytin a obkladů;
- f) Doplatek celkové budoucí kupní ceny bude zaplacen po dokončení a kolaudaci Budovy, v němž se nachází převáděná Jednotka, nejpozději při podpisu kupní smlouvy před vložení návrhu na vklad do KN nebo její zaplacení bude zajištěno odpovídajícím způsobem (notářská úschova, hypotéka).

5.2. Zaplacením celé budoucí kupní ceny (nebo adekvátním zajištěním doplatku) je podmíněn podpis „kupní smlouvy“. Po podpisu kupní smlouvy a doplatku kupní ceny podle předchozích ustanovení podá Budoucí prodávající kupní smlouvu k provedení vkladu práva do katastru nemovitostí.

5.3. Veškeré zálohy Budoucího kupujícího budou hrazeny na účet Budoucího prodávajícího, a to účet číslo: 9129453001/5500, který je veden u Raiffeisenbank a.s., na základě faktur vystavených Budoucím prodávajícím a jím zaslaných Budoucím kupujícím na emailovou adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy. Při každé platbě bude jako variabilní číslo použito číslo faktury vystavené Budoucím prodávajícím.

5.4. Zvýšení budoucí kupní ceny vzniklé z titulu změny dispozice Jednotky či z titulu změny vybavenosti podle čl. VI. této smlouvy, bude Budoucím kupujícím uhrazeno na základě vystavené zálohové faktury jednorázově v plné výši formou mimořádné platby, jež bude splatná do 15 dnů po podpisu dodatku k této smlouvě, který se bude týkat příslušných změn. Stejně platí i v případě změny ceny z důvodů jiné změny budoucí kupní ceny učiněné v souladu a za podmínek stanovených v této smlouvě. Snížení budoucí kupní ceny vzniklé z titulu změny vybavenosti nebo velikosti podle čl. VI. této smlouvy, bude Budoucím prodávajícím započteno v poslední splátce Budoucím kupujícím.

5.5. Smluvní strany se dohodly, že povinnost zaplatit budoucí kupní cenu předmětu převodu bude splněna řádně a včas, pokud ve stanovených lhůtách bude příslušná částka připsána na příslušný účet dle bodu 5.1., tj. na účet č.: 9129453001/5500, který je veden u Raiffeisenbank a.s.

5.6. V případě nezaplacení některé ze záloh kupní ceny dle bodu V. odst. 5.1, vyjma poslední splátky splatné po podpisu kupní smlouvy, nebude kupní smlouva uzavřena.

VI.

Standardní vybavení a dispozice Jednotky

6.1. Budoucí kupní cena Jednotky, tak jak je přesně specifikována v čl. IV. odst. 4.1. této smlouvy, vychází ze standardního vybavení a dispozice uvedeném v příloze č. 1 a č. 2 této smlouvy. Pokud bude Budoucí kupující požadovat provedení změn dispozice Jednotky, potom bude tato skutečnost sjednána dodatkem k této smlouvě a promítnuta i do změny výše budoucí kupní ceny ve smyslu čl. IV. odst. 4.2. této smlouvy a její splatnosti ve smyslu čl. V. odst. 5.2. Budoucí kupující je povinen předložit Budoucím prodávajícímu požadavky na jiné, případně nadstandardní provedení nejpozději v těchto termínech:

- | | | |
|-----------------------------------|----|------------------------------------|
| - změny dispozice, zárubně | do | 2 měsíců od podpisu této smlouvy |
| - rozvody ZTI, EL, klimatizace | do | 2 měsíců od podpisu této smlouvy |
| - obklady, dlažby, povrchy podlah | do | 1 měsíce od dokončení hrubé stavby |
| - dveře, zařízení předměty | do | 1 měsíce od dokončení hrubé stavby |

Pokud Budoucí kupující nepředloží Budoucím prodávajícímu výše uvedené specifikace v těchto termínech, budou provedeny dle standardu – viz příloha č. 2 smlouvy.

6.2. Budoucí kupující je oprávněn uplatnit požadavky na provedení změny dispozice Jednotky, avšak za předpokladu, že tyto změny nenaruší řádně a včasné provedení stavby a Budoucí prodávající s nimi vysloví souhlas, a to nejpozději do doby, než bude dokončena hrubá stavba. Minimální cena za projekční práce činí 2.000,- Kč, a tato částka je splatná spolu s vyčíslenými změnami.

6.3. V případě, že na základě požadavků Budoucího kupujícího bude provedena v průběhu výstavby změna dispozičního řešení budovy (dle dodatku k této smlouvě) a po skutečném provedení těchto změn Budoucí kupující odstoupí od této smlouvy, je tento povinen, na základě přesného položkového vyčíslení dodavatelskou firmou dle aktuálních ceníků, takto definovanou sumu vynaložených nákladů uhradit do 14 dnů ode dne doručení tohoto vyčíslení. K zaplacení bude vyzván Budoucím prodávajícím písemnou formou doporučeným dopisem na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě nepřevzetí dané písemnosti se počítá s 15-ti denní lhůtou na doručení a potom je dopis považován za doručení. Takto vyčíslená a oznámená finanční částka vynaložených nákladů bude v případě nezaplacení úročena smluvní sazbou +0,1% za každý den prodlení splatnosti z dlužné částky.

6.4. Ujednání o změnách dispozice, resp. vybavenosti Jednotky, jsou pro strany závazné okamžikem podepsání dodatku k této smlouvě. Zvýšení budoucí kupní ceny Jednotky vzniklé z titulu změny vybavenosti Jednotky bude Budoucím kupujícím uhrazeno jednorázově podle čl. V. odst.5.2.

VII. Uzavření kupní smlouvy

7.1. K uzavření smlouvy kupní dojde až po úplném dokončení výstavby (kolaudace předmětné budovy) Budoucím prodávajícím a po zaplacení celé budoucí kupní ceny, dle čl. IV. odst. 4.1. této smlouvy, Budoucím kupujícím, a to nejpozději v termínu uvedeném v preambuli této smlouvy při splnění podmínky zajištění doplatku kupní ceny dle bodu 5.1 této smlouvy.

7.2. Výzvu k uzavření smlouvy kupní dá Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu, a to dopisem na emailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Ve výzvě bude stanoveno místo a termín, uskutečnění uzavření smlouvy kupní. Stanovený termín nesmí Budoucí prodávající stanovit na dobu kratší 10 nebo delší 30 dnů od datumu odeslání informujícího dopisu. Budoucí kupující navržené místo a termín obratem potvrdí, nebo navrhne jiný nejbližší možný termín, se kterým musí souhlasit a musí jej potvrdit Budoucí prodávající.

7.3. Překročení termínu uvedeného v odst. 7.5. tohoto článku této smlouvy je možné v těchto případech:

- a) prodlení Budoucího kupujícího s úhradami záloh kupní ceny oproti termínům sjednaným v čl. V. odst. 5.1. této smlouvy, a to o dobu takového prodlení,
- b) 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, nebo lhůtám obvyklým,
- c) jestliže překážka, která brání ve splnění závazků nastala nezávisle na vůli Budoucího prodávajícího, tedy nastala v důsledku tzv. vyšší moci, zejména se jedná důsledky vládních aktů, embarga, přírodních katastrof, přírodních podmínek znemožňujících provádění stavby dle platných technologických podmínek, požáru, povodně, vážných havárií apod.

7.4. Strany současně prohlašují, že jsou si vědomy toho, že k datu podpisu této smlouvy o smlouvě budoucí není objektivně možné uvést veškeré konkrétní údaje s tím, že absenci těchto údajů nepovažují za vadu, jež by činila tuto smlouvu o smlouvě budoucí neplatnou, resp. jež by zavadala důvod ke zpochybnování její platnosti či mohla být důvodem k odstoupení od této smlouvy. Jedná se především o údaje týkající se zejména evidenčního označení domu, jakož i přesné velikosti stavební parcely, na které bude dům vystavěn a další případné skutečnosti, které budou v textu kupní smlouvy doplněny tak, aby korespondovaly se skutečným stavem existujícím v době uzavírání kupní smlouvy a při respektování skutečností deklarovaných v preambuli této smlouvy o smlouvě budoucí.

7.5. Budoucí prodávající se zavazuje provést výstavbu včetně kolaudace **nejpozději do 30.09.2019** Budoucímu kupujícímu bude umožněno nastěhování se do 30 dnů po nabytí právní moci kolaudace. Umožnění nastěhování je podmíněno podpisem smlouvy kupní v termínu dle čl. VII. odst. 7.2. této smlouvy.

7.6. Budoucí prodávající souhlasí se zřízením zástavního práva (Budoucí prodávající zřídí zástavní právo) k předmětné Jednotce ve prospěch úvěřující banky Budoucího kupujícího. Budoucí prodávající se zavazuje, že na výzvu Budoucího kupujícího nebo na výzvu úvěřující banky Budoucího kupujícího uzavřou zástavní právo k předmětným v této smlouvě uvedeným pozemkům a Jednotce tak, aby úvěřující banka Budoucího kupujícího mohla zasílat po zavkládování předmětných zástavních práv plnění ve prospěch Budoucího prodávajícího, jak je uvedeno v čl. V. Budoucí prodávající bere na vědomí, že bez své součinnosti a uzavření zástavních smluv ve prospěch úvěřující banky Budoucího kupujícího nemusí být splněna podmínka úhrad budoucí kupní ceny dle čl. V. a v takovém případě nenese Budoucí kupující odpovědnost za nesplnění termínů dle čl. V. 7.7.

7.7. Budoucí prodávající se zavazuje, v případě, že Budoucí kupující splní řádně všechny své povinnosti týkající se zejména úplné úhrady kupní ceny, převést na Budoucího kupujícího předmět převodu bez omezení vlastnických práv, **vyjma případné zástavy úvěřující bance Budoucího kupujícího**, pokud jej o to Budoucí kupující požádá.

7.8. Budoucí prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy neváznou na předmětu budoucího prodeje žádná zástavní práva, omezení, věcná břemena, nájmy nemovitostí apod. Budoucí prodávající se z a v a z u j e nezatižít předmět převodu do doby uzavření kupní smlouvy ve prospěch Budoucího kupujícího zástavními právy ve prospěch sebe či jiných subjektů, věcnými břemeny a nájmy nemovitostí jako celku i jednotlivě a nepřevést předmět převodu do vlastnictví jiného subjektu. Budoucí prodávající se zavazuje, v případě potřeby budoucí předmět převodu jakýmkoliv shora uvedeným způsobem zatížit a omezit, vyžádat si k tomuto úkonu písemné svolení Budoucího kupujícího se stanovenými oboustranně odsouhlasenými podmínkami. **To neplatí v případě sjednání zástavního práva ve prospěch úvěřující banky Budoucího kupujícího.**

VIII. Závěrečná ujednání

8.1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Budoucí kupující není oprávněn v průběhu výstavby zasahovat jakýmkoliv způsobem do provádění výstavby a v této záležitosti vést jednání s třetími osobami nebo státními orgány. Budoucí kupující má však právo požadovat od Budoucího prodávajícího sdělení informací ohledně prováděné výstavby, případně vyžádat si možnost návštěvy se stavebním doprovodem na stavbě výše specifikovaného rodinného domu, a to i s osobou vlastního stavebního dozoru.

8.2. Účinnost této smlouvy je možno kdykoliv ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.

8.3. Vypořádání pro případ předčasného skončení smlouvy a smluvní pokuty:

- a) Při nedodržení termínu dokončení a kolaudace rodinného domu do **30.09.2019**, dále při nedodržení termínu předání zkolaudovaného domu a při nedodržení termínu podpisu kupní smlouvy bude Budoucí prodávající povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.500,- Kč za každý den prodlení.
- b) Při nedodržení termínu úhrady záloh uvedených v článku V. je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,16% denně z dlužné částky ode dne uvedeného v této smlouvě až do zaplacení.
- c) V případě, že dojde k předčasnému ukončení, respektive přerušení delším než 60 dní výstavby, je Budoucí kupující oprávněn, po uplynutí 60-ti dnů od prvního přerušení výstavby, od smlouvy odstoupit, přičemž účinky odstoupení nastávají patnáctým kalendářním dnem po doručení odstoupení. V případě, že při přerušení výstavby Budoucí kupující neodstoupí od budoucí kupní smlouvy, není povinen platit sjednané zálohy a není v prodlení s jejich úhradou po dobu přerušení výstavby. V případě odstoupení Budoucího kupujícího od smlouvy z důvodu přerušení výstavby, je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu veškeré dosud uhrazené zálohy a dále zaplatit smluvní pokutu ve výši **350.000,- Kč** a to do 60-ti kalendářních dnů po obdržení odstoupení od smlouvy. Odmítnutí převzetí odstoupení od smlouvy nebo vrácení odstoupení od smlouvy s poznámkou doručovatele, že se adresát odstěhoval neznámo kam, nebo že na uvedené adrese nesídlí či obdobné sdělení pošty, má účinky doručení.
- d) V případě, že Budoucí kupující během probíhající výstavby nezplatí sjednané zálohy a bude v prodlení o více jak 30 kalendářních dnů s úhradou i jen každé jediné jednotlivé zálohy, nebo její části, je Budoucí prodávající oprávněn od smlouvy odstoupit a zároveň je Budoucí prodávající povinen do 60-ti kalendářních dnů od doručení odstoupení od smlouvy vrátit Budoucímu kupujícímu veškeré dosud uhrazené splátky ponížené o smluvní pokutu ve výši **350.000,-Kč**. V případě, nebude-li zaplacena ani druhá záloha, je Budoucí kupující povinen do 60-ti kalendářních dnů od termínu, ke kterému měla být tato druhá záloha zaplacena, zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu **350.000,-Kč**, přičemž na úhradu této smluvní pokuty bude použit rezervační poplatek.
- e) V případě, že nebude provedena pravomocná kolaudace domu, jakož i v případě, že se Budoucí kupující nestane pravomocně vlastníkem předmětných nemovitostí nejpozději do **30.12.2019** z důvodu na straně Budoucího prodávajícího, má Budoucí kupující právo odstoupit od této smlouvy, přičemž okamžikem odstoupení od smlouvy je třetí kalendářní den po doporučeném odeslání odstoupení od smlouvy, a to i v případě, že tento doporučený dopis nebude z jakýchkoliv důvodů Budoucí prodávajícím převzat. Tato lhůta se prodlužuje jen v případě, že by nastala situace neovlivnitelná Budoucí prodávajícím – viz.bod 7.3. V případě odstoupení Budoucího kupujícího od smlouvy z důvodu, že se nestane pravomocně vlastníkem předmětných nemovitostí v termínu do **30.12.2019** je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu veškeré dosud uhrazené zálohy a dále zaplatit smluvní pokutu ve výši **350.000,-Kč** a to do 60-ti kalendářních dnů po obdržení odstoupení od smlouvy. Odmítnutí převzetí odstoupení od smlouvy nebo vrácení odstoupení od smlouvy s poznámkou doručovatele, že se adresát odstěhoval neznámo kam, nebo že na uvedené adrese nesídlí či obdobné sdělení pošty, má účinky doručení.

8.4. Správní poplatky spojené s vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí hradí Budoucí kupující.

8.5. Budoucí kupující si je vědom skutečnosti, že Budoucí prodávající je oprávněn zatížit v souvislosti s výstavbou předmět prodeje zástavním právem ve prospěch úvěřujícího ústavu z titulu poskytnutí stavebního úvěru Budoucímu kupujícímu. S tímto zatížením Budoucí kupující souhlasí, přičemž toto zatížení bude vyřizováno výlučně na příkaz Budoucího kupujícího a toto zatížení nemůže být důvodem k odstoupení od této smlouvy Budoucím kupujícím.

8.6. Budoucí prodávající bere na vědomí, že Budoucí kupující není v prodlení s plněním svých závazků, zejména peněžních, v případě, odmítne-li úvěřující ústav Budoucího kupujícího odeslat finanční plnění na úhradu kupní ceny z důvodu nezřízení zástavního práva ve prospěch úvěřujícího ústavu Budoucího kupujícího z důvodu porušení povinností Budoucím prodávajícím, zejména z důvodu porušení jejich povinnosti zřídit toto zástavní právo. Budoucí prodávající se zavazuje, že zástavní právo k předmětným pozemkům zřídí po úhradě min. 10% kupní ceny Budoucím kupujícím dle této smlouvy.

8.7. Práva a povinnosti stran výslovně touto smlouvou neupravená se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména úpravou obsaženou v občanském zákoníku.

8.8. Tato smlouva o smlouvě budoucí nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.

8.9. Obsah smlouvy může být měněn nebo doplňován po předchozí dohodě stran. Jakékoliv dodatky smlouvy měnící, rozšiřující nebo doplňující její ustanovení musí být uzavřeny písemně, číslovány v postupné řadě za sebou počínaje číslem 1 a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran. Pokud některá ze smluvních stran předloží návrh dodatku ke smlouvě, zavazuje se druhá smluvní strana vyjádřit se k tomuto návrhu do 30-ti dnů od jeho odeslání. Po tutéž dobu je návrhem vázána smluvní strana, která jej podala. Smluvní strany se dále dohodly, že změnové listy dle čl. VI., podepsané smluvními stranami jsou považovány za dodatky k této smlouvě.

8.10. Smluvní strany prohlašují, že v případě, že by kdykoliv v budoucnu bylo shledáno některé ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné, zůstávají ostatní v platnosti. Při posuzování takto neplatného nebo neúčinného ustanovení se použijí ustanovení zákona. Smluvní strany se zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného nebo neúčinného, a to formou dodatku k této smlouvě.

8.11. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž Budoucí prodávající obdrží dva stejnopisy a Budoucí kupující obdrží jeden stejnopis.

8.12. Budoucí prodávající se zavazuje před uzavřením smlouvy o převodu vlastnictví vztahující se k výše uvedenému předmětu převodu, seznámit Budoucího kupujícího se stavem těchto nemovitostí a Budoucí kupující se zavazuje se s tímto stavem ke dni předání a převzetí předávaných nemovitostí seznámit.

8.13. Obě smluvní strany se zavazují oznámit druhé smluvní straně změnu bydliště či sídla, a to nejpozději do 10 dnů po provedení této změny.

8.14. Doručování písemností se děje na posledně známou adresu druhé strany, popř. na emailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

8.15. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz pravosti tohoto prohlášení připojují strany ke smlouvě své vlastnoruční podpisy.

8.16. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto pevně svázané přílohy:

- Příloha č. 1 - schéma předmětu prodeje

- Příloha č. 2 - standard vybavení

V Olomouci dne

V Olomouci dne

Budoucí prodávající: REKOS ESTATE s.r.o.,
zastoupena jednatelem
Josefem Lavrenčíkem

Budoucí kupující: **Jméno Příjmení**