

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

o převodu vlastnického práva k nemovitostem

Smluvní strany

budoucí prodávající - společnost **ONO-development, s.r.o., IČ: 278 39 605**, se sídlem Frýdek-Místek, Na Poříčí 595, PSČ 738 01, jednající zástupce – jednatel společnosti p. Jaromír Židek, firma zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu Ostrava, oddíl C, vložka 31133 na straně jedné (dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

budoucí kupující -

- pan/í **Josef Novák, nar. ---.---.----, r.č.-----/----, bytem -----**
- manželé Novákovi - **Josef Novák, nar. ---.---.----, r.č.-----/---- a Marie Nováková, nar. - .---.----, r.č.-----/----, oba bytem -----**
- společnost **A-B --, IČ ----, se sídlem ---, jednající zástupce/i --, zápis v OR --**

na straně druhé (dále jen „**Budoucí kupující**“)

uzavírají ve smyslu ustanovení § 50a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitostem s tímto obsahem:

Článek I.

1. Budoucí prodávající prohlašuje a výpisem z katastru nemovitostí dokládá, že je vlastníkem nemovitého majetku **v obci a katastrálním území Sviadnov v okrese Frýdek-Místek**, dosud zapsaného jako pozemky

KN parc.č. 4832/8	orná půda o výměře 34756 m2
KN parc.č. 4832/9	orná půda o výměře 17034 m2
KN parc.č. 4833	orná půda o výměře 1031 m2
KN parc.č. 4834	orná půda o výměře 1034 m2
KN parc.č. 4838/26	orná půda o výměře 44254 m2

v katastru nemovitostí pro katastrální území Sviadnov, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek (dále „Katastrální úřad“), na listu vlastnictví LV č. 1839. Aktuální výpis z katastru nemovitostí tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy.

2. Geometrickým plánem č. 1208-036/2011, schváleným Katastrálním úřadem dne 20.07.2011 pod č.j. 1482/2011, byly z pozemků, uvedených v bodě 1. tohoto článku smlouvy a

určených platným územním plánem k zastavění, vytvořeny jednotlivé parcely pro výstavbu, mimo jiné i parcela nově označená jako pozemek

KN parc.č. -----/--- orná půda o výměře ---- m²

v obci a katastrálním území Sviadnov (dále "**Nemovitost**"). Kopie geometrického plánu č. 1208-036/2011 se zákresem Nemovitosti tvoří **přílohu č.2** této smlouvy.

3. Budoucí kupující prohlašuje, že má zájem Nemovitost specifikovanou v bodě 2 tohoto článku smlouvy od Budoucího prodávajícího koupit a převzít do svého vlastnictví.

Článek II.

1. Předmětem této smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy je společný závazek smluvních stran uzavřít, za podmínek v této smlouvě sjednaných, kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitému majetku, v rámcovém znění, tvořícím **přílohu č.3** této smlouvy, podle které Budoucí prodávající prodá Budoucímu kupujícímu Nemovitost se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi a Budoucí kupující Nemovitost od Budoucího prodávajícího koupí a převezme do svého výlučného vlastnictví.

2. Budoucí prodávající zajistí vlastním nákladem vydání územního rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků dle výše uvedeného geometrického plánu č. 1208-036/2011 před uzavřením kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitému majetku.

3. Budoucí prodávající zajistí možnost napojení území s pozemky, uvedenými shora v článku I. bod 1. této smlouvy, včetně Nemovitosti, na inženýrské sítě voda, elektřina, plyn a kanalizace v rozsahu a za podmínek stanovených schválenou dokumentací a pravomocným stavebním povolením pro stavbu inženýrských sítí v tomto území, **vydaným Stavebním úřadem Magistrátu města Frýdek-Místek pod č.j. ----- ze dne -----**. Budoucí kupující prohlašuje, že byl s rozsahem a podmínkami napojení Nemovitosti seznámen, harmonogram výstavby inženýrských sítí se zákresem přípojovacích bodů pro Nemovitost tvoří **přílohu č. 4** této smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly, že vlastní kupní smlouvu uzavřou do **----- (--)** kalendářních dnů od podpisu této smlouvy, nejpozději však do **data --.---.----**. Kupní smlouva bude smluvními stranami společně podepsána u **notáře/advokáta -----, se sídlem kanceláře -----** (dále „Notář/Advokát“) a prostřednictvím N/A bude rovněž na základě svěřenecké smlouvy o úschově peněz, kterou se smluvní strany zavazují uzavřít s N/A současně s podpisem kupní smlouvy, vypořádáno zaplacení doplatku kupní ceny dle článku III. odstavec 3. této smlouvy. Podmínkou pro uzavření kupní smlouvy a svěřenecké smlouvy o úschově peněz a listin v uvedené lhůtě Budoucí prodávající je splnění závazku Budoucího kupujícího složit doplatek kupní ceny do úschovy u N/A.

5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy zaniknou a ani jedna ze stran nebude mít z této smlouvy žádné nároky, pokud podmínka dle odstavce 2. tohoto článku smlouvy nebude

Budoucím prodávajícím zajištěna ani do termínu pro uzavření kupní smlouvy dle odstavce 4. tohoto článku smlouvy; tím není dotčeno ustanovení článku III. odstavec 2. této smlouvy ohledně vrácení zaplacené zálohy a článku V. odstavec 4. ohledně smluvních pokut řádně vyúčtovaných před zánikem práv a povinností z této smlouvy.

Článek III

1. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit Budoucímu prodávajícímu za koupi Nemovitosti dohodnutou kupní cenu v částce -----,-- Kč / m², tedy kupní cenu celkem v částce

-----,-- Kč (slovy: ----- korun českých).

2. Budoucí kupující zaplatil Budoucímu prodávajícímu před podpisem této smlouvy rezervační zálohu v částce -----,-- Kč (slovy: ----- korun českých) převodem částky na účet Budoucího prodávajícího u ----- banky, č. účtu ----- ; řádné zaplacení zálohy v uvedené výši smluvní strany stvrzují podpisem této smlouvy. Zaplacená záloha se v plné výši započítává na úhradu sjednané kupní ceny. Budoucí prodávající je povinen a zavazuje se vrátit Budoucímu kupujícímu již zaplacenou rezervační zálohu k výzvě Budoucího kupujícího, pokud práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy zaniknou z důvodů sjednaných shora v článku II. odstavec 5. této smlouvy.

3. Budoucí kupující se zavazuje složit hodnotu doplatku sjednané kupní ceny, tedy částku -----,-- Kč (slovy: ----- korun českých) do úschovy N/A na jeho depozitní účet nejpozději ke dni podpisu kupní smlouvy dle článku II. odstavec 4. této smlouvy. Pokud Budoucí kupující nesloží doplatek kupní ceny do úschovy N/A ani do data ----, je Budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit písemným oznámením doručeným Budoucímu kupujícímu. V případě účinného odstoupení Budoucího prodávajícího od této smlouvy se Budoucí kupující zavazuje zaplatit Budoucímu prodávajícímu sjednanou smluvní pokutu v částce -----,-- Kč (slovy: ----- korun českých) splatnou k výzvě Budoucího prodávajícího; zápočet vyplacené rezervační zálohy na úhradu smluvní pokuty se sjednává.

4. (1) Za podmínek sjednaných smlouvou o úschově N/A vyplatí na účet Budoucího prodávajícího u ----- banky, č. účtu ----- z depozitní úschovy část doplatku kupní ceny ve výši -----,-- Kč (slovy: ----- korun českých) do ---- (--) pracovních dnů poté, co bude N/A současně předložen

- stejnopis kupní smlouvy s vyznačenou doložkou Katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti pro kupujícího do katastru nemovitostí a
- aktuální výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví Budoucího kupujícího, dokladující, že Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí ve vlastnictví Budoucího kupujícího, není zatížena žádnými právy třetích osob (vyjma uvedených v článku IV. odstavec 1 (iii) této smlouvy) a právní vztahy týkající se Nemovitosti nejsou dotčeny žádnou změnou.

(2) Za podmínek sjednaných smlouvou o úschově N/A vyplatí na účet Budoucího prodávajícího u ----- banky, č. účtu ----- z depozitní úschovy část doplatku kupní ceny ve výši, představující hodnotu daně z převodu nemovitosti dle kupní smlouvy, do ---- (--) pracovních dnů poté, co bude Notáři současně předložen

- stejnopis daňového přiznání Budoucího prodávajícího k dani z převodu nemovitosti na základě kupní smlouvy s otiskem razítka podatelny příslušného Finančního úřadu, dokladujícím řádné podání daňového přiznání

- potvrzení příslušného Finančního úřadu o řádném zaplacení daně z převodu nemovitosti dle kupní smlouvy

(3) Za podmínek sjednaných smlouvou o úschově N/A vyplatí na účet Budoucího prodávajícího u ----- banky, č. účtu ----- z depozitní úschovy zbývající část doplatku kupní ceny do ---- (--) pracovních dnů poté, co bude N/A předložen

- protokol o předání a převzetí Nemovitosti s funkčními připojovacími body inženýrských sítí pro Nemovitost v rozsahu -- voda, elektřina, plyn a kanalizace --

5. Za podmínek sjednaných smlouvou o úschově N/A vydá hodnotu deponované kupní ceny Budoucímu kupujícímu do ---- (--) pracovních dnů poté, co bude N/A předložen doklad o pravomocném zamítnutí návrhu na povolení vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí, pokud se smluvní strany nedohodnou na uzavření nové bezvadné smlouvy na shodný předmět převodu.

6. Náklady notářské/advokátní úschovy hradí smluvní strany rovným dílem, každá ze smluvních stran jednu polovinu N/A účtovaných nákladů.

Článek IV.

1. Budoucí prodávající prohlašuje a zaručuje, že:

(i) vlastnictví Nemovitosti a způsob jejího užívání Budoucím prodávajícím je ve všech ohledech v souladu s příslušnými právními předpisy a rozhodnutími správních orgánů, a Budoucí prodávající neobdržel žádné oznámení o jakémkoliv porušení v této souvislosti, ani si není vědom žádné okolnosti, která by k vydání takového dokumentu mohla vést;

(ii) není veden žádný soudní spor nebo správní řízení (včetně řízení o vyvlastnění či restituce) a ani nehrozí nebezpečí jejich zahájení v souvislosti s Nemovitostí nebo ve vztahu k ní;

(iii) neexistují žádné nájemní smlouvy, břemena, zástavy, nebo jakákoli jiná práva třetích osob vztahující se k Nemovitosti, vyjma

- věcného břemene vedení ----- včetně ochranných pásem a práva vstupu a vjezdu pro oprávněného -----, zapsáno v katastru nemovitostí pod V ----- s právními účinky vkladu k ---

- věcného břemene vedení a údržby ----- včetně ochranných pásem pro oprávněného -----
-----, zapsáno v katastru nemovitostí pod V ----- s právními účinky vkladu k -----
- smlouvy o nájmu Nemovitosti ze dne -----, nájemce -----

(iv) veškerá daňová přiznání a výkazy, které je podle zákona Budoucí prodávající povinen podat, a které se týkají Nemovitosti, byly řádně vyplněny a odevzdány a veškeré daně, výměry, poplatky a další úřední poplatky ve vztahu k Nemovitosti, které má Budoucí prodávající jako vlastník Nemovitosti uhradit jsou nebo budou uhrazeny do doby provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Budoucího kupujícího. Prodávající nemá žádné finanční závazky ani daňové nedoplatky vůči finančním či jakýmkoliv jiným úřadům České republiky, které by byly či by se mohly stát důvodem zřízení zástavního práva či jiného zatížení Nemovitosti;

(v) jakékoliv informace ohledně Nemovitosti, které již Budoucí prodávající poskytl Budoucímu kupujícímu, jsou pravdivé a úplné; a Budoucí prodávající nezamlčel Budoucímu kupujícímu žádný fakt ohledně Nemovitosti, jemu známý ke dni podpisu této smlouvy;

2. Pokud by se objevila dodatečně jakákoliv povinnost plateb za období do převodu vlastnického práva ve prospěch Budoucího kupujícího, Budoucí prodávající se zavazuje, že takové částky uhradí na své náklady bez odkladu. Budoucí kupující není zodpovědný za takové platby a bude odškodněn bez odkladu Budoucím prodávajícím, pokud mu v této souvislosti vznikne jakákoliv škoda

3. Smluvní strany se zavazují uzavřít samostatné smluvní ujednání ohledně vybudování komunikací a inženýrských sítí na Nemovitosti do data --.--.--.

Článek V.

1. Smluvní strany se zavazují podepsat současně s kupní smlouvou i návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí a podepsané stejnopisy listin určené k řízení u Katastrálního úřadu (stejnopisy kupní smlouvy + stejnopisy podepsaného návrhu na povolení vkladu práv), se zavazují předložit společně k řízení Katastrálnímu úřadu bezodkladně po podpisu těchto listin. Správní poplatek spojený s řízením o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí uhradí Budoucí prodávající.

Pokud Katastrální úřad řízení o povolení vkladu práv dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí přeruší, zavazují se smluvní strany odstranit bezodkladně ve vzájemné součinnosti vytčené vady; pokud Katastrální úřad řízení pravomocně zamítne, zavazují se smluvní strany bezodkladně uzavřít novou bezvadnou kupní smlouvu na shodný předmět převodu a za stejných podmínek.

2. Smluvní strany jsou ustanoveními této smlouvy vázány do uzavření vlastní kupní smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti.

Práva a závazky dle této smlouvy jsou závazná i pro právní nástupce smluvních stran; Budoucí kupující je oprávněn po dobu platnosti této smlouvy převést svá práva a povinnosti z ní na třetí osobu.

3. Budoucí prodávající se zavazuje, že zejména:

(i) po dobu trvání platnosti této smlouvy nebude jakkoli disponovat s Nemovitostí

(ii) stav Nemovitosti ke dni podpisu kupní smlouvy nebude horší než stav, v jakém se Nemovitost nachází ke dni podpisu této smlouvy;

(iii) poskytne Budoucímu kupujícímu veškerou součinnost potřebnou ke zřízení notářské/advokátní úschovy za účelem úhrady kupní ceny (resp. její části);

4. V případě, že Budoucí prodávající poruší jakoukoli povinnost uloženou v této Smlouvě a takové porušení neodstraní ani do ---- (--) pracovních dnů od písemného upozornění na porušení od Budoucího kupujícího, má Budoucí kupující nárok na smluvní pokutu ve výši -----,-- Kč (slovy: ----- korun českých). Tím není dotčen nárok Budoucího kupujícího na náhradu veškeré vzniklé škody v plné výši.

V případě, že Budoucí kupující poruší jakoukoli povinnost uloženou v této Smlouvě a takové porušení neodstraní ani do ---- (--) pracovních dnů od písemného upozornění na porušení od Budoucího prodávajícího, má Budoucí prodávající nárok na smluvní pokutu ve výši -----,-- Kč (slovy: ----- korun českých). Tím není dotčen nárok Budoucího prodávajícího na náhradu veškeré vzniklé škody v plné výši.

Článek VI.

Veškerá oznámení dle této smlouvy budou písemná a budou se doručovat na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy.

Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy neplatným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného ustanovení platí za sjednané takové ustanovení, které v největší možné míře odpovídá smyslu a účelu neúčinných ustanovení.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla jimi svobodně sjednána a uzavřena na základě svobodné vůle smluvních stran.

Smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, po jednom vyhotovení pro každou smluvní stranu a N/A.

Autentičnost smlouvy se potvrzuje vlastnoručním podpisem jednajících zástupců smluvních stran.

- Přílohy:**
- č. 1 výpis z katastru nemovitostí
 - č. 2 kopie geometrického plánu
 - č. 3 návrh kupní smlouvy
 - č. 4 harmonogram výstavby IS se zákresem připojení Nemovitosti

Sviadnov, dne -----

Budoucí prodávající

Budoucí kupující