

Smlouva o budoucí dohodě o úschově a budoucí smlouvě kupní

V souladu s ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Mgr. Ing. Loskot Rudolf, LL.M., MBA, r.č.:bytem: Nad Tržištěm 2000, 269 01 Rakovník

a

Jakub Bradáč, r.č.:, bytem: Dukelských hrdinů 986, 269 01 Rakovník

(dále společně jen „budoucí prodávající“)

a

(dále jen „budoucí kupující“)

(dále společně jako „smluvní strany“ a samostatně jako „smluvní strana“)

Uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o budoucí dohodě o úschově a budoucí smlouvě kupní (dále jen jako „smlouva“):

I. Předmět smlouvy

1. Budoucí prodávající prohlašují, že jsou spoluvlastníky, každý podílu ve výši ½ vzhledem k celku, následujících nemovitostí:
Pozemek p.č.:

zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, obec Olešná, katastrální území Olešná u Rakovníka, na listu vlastnictví č. 425. (dále jen jako „Předmět převodu“)

2. Předmětem této smlouvy je budoucí prodej a koupě Předmětu převodu specifikovaného v čl. I. Odst. 1 této smlouvy spolu se vším zákonným příslušenstvím a všemi součástmi.

II. Doba uzavření dohody o úschově a kupní smlouvy

1. Smluvní strany se zavazují uzavřít:
 - a) Dohodu o úschově finančních prostředků a listin ve znění uvedeném v příloze č.1. této smlouvy s Advokátní kanceláří AK Lisse (dále jen jako „Advokát“), (dále také „dohoda o úschově“), na základě níž advokát přijme do své advokátní úschovy finanční prostředky odpovídající třetí části kupní ceny dle čl. III odst. 2. písm. b) této smlouvy.
 - b) Kupní smlouvu ve znění uvedeném v příloze č. 2 této smlouvy (dále také „kupní smlouva“ či „Kupní smlouva“), kterou budoucí prodávající prodá Předmět převodu budoucímu kupujícímu za podmínek uvedených níže v této smlouvě.

2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že budoucí prodávající vyzve budoucího kupujícího k uzavření samotné Kupní smlouvy do dvou měsíců poté, co budou v rozsahu předpokládaném pro výstavbu rodinných domů dokončeny a zkolaudovány stavby technické infrastruktury, a to konkrétně přípojka NN, přípojka vodovodu, nejpozději však do 31. 12. 2021. Budoucí kupující je v takovém případě povinen uzavřít Kupní smlouvu nejpozději do dvou měsíců poté, co mu bude výzva k uzavření Kupní smlouvy doručena. Připojení RD na kanalizační řád bude možné po zkapacitnění ČOV ze strany obce. Finální povrch přístupové komunikace bude dokončen nejdříve po zastavení min. 70% lokality, nejpozději však do 31.12.2027.
3. Při podpisu Kupní smlouvy bude budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím rovněž podepsán návrh na vklad vlastnického práva k Předmětným nemovitostem ve prospěch budoucího kupujícího (dále také „návrh na vklad“). A případná zástavní smlouva ve prospěch úvěřující banky kupujícího.
4. Na základě Kupní smlouvy bude budoucí kupující povinen ve lhůtě 10 pracovních dnů od uzavření Kupní smlouvy složit na účet advokáta třetí část kupní ceny dle čl. III odst. 2 písm. b) této smlouvy, eventuálně zajistit, že ve lhůtě 10 pracovních dnů od uzavření Kupní smlouvy složí na účet advokáta třetí část kupní ceny dle čl. III odst. 2 písm. b) této smlouvy banka úvěřující budoucího kupujícího.
5. Budoucí prodávající bere na vědomí, že část kupní ceny za Předmět převodu může být budoucím kupujícím uhrazena na základě smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru (dále také „hypoteční úvěr“) sjednané s příslušnou bankou (dále také „banka“) budoucího kupujícího. Budoucí prodávající bere na vědomí, že podmínkou Banky pro čerpání hypotečního úvěru bude v takovém případě uzavření zástavní smlouvy, jejímž předmětem bude zřízení zástavního práva k Předmětu převodu ve prospěch Banky (jakožto zástavního věřitele). Budoucí prodávající se pro takový případ zavazuje k poskytnutí příslušné součinnosti, kterou po něm lze rozumně požadovat, pro uzavření zástavní smlouvy s Bankou budoucího kupujícího, která bude zajišťovat pohledávku Banky za budoucím prodávajícím vyplývající ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru a kterou by měl budoucí prodávající s Bankou uzavřít jakožto zástavce, tj. vlastník Předmětu převodu.
6. Výzva dle čl. II odst. 2 této smlouvy musí být učiněna písemně, písemná forma je rovněž zachována, pokud je výzva odeslána e-mailem na e-mailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, strany sjednávají, že výzva dle tohoto odstavce se má za doručenu nejpozději do 3 pracovních dnů od jejího odeslání budoucímu kupujícímu. Výzva dle čl. II odst. 2 této smlouvy nemůže být učiněna dříve, než budou dokončeny a zkolaudovány inženýrské sítě popsané čl. II. Odst. 2 této smlouvy.
7. Nedojde-li do 31.12.2021 k dokončení a kolaudaci inženýrských sítí dle čl. II. odst. 2 a této smlouvy, je budoucí kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit a má nárok na vrácení uhrazené zálohy podle čl. III odst. 2 písm. a) této smlouvy do 10 dnů od doručení výzvy k vrácení zálohy budoucímu prodávajícímu.

8. V případě, že budoucí kupující neuhradí řádně včas zálohu na kupní cenu v souladu s čl. III odst. 2 písm. a) této smlouvy, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
9. V případě, že budoucí kupující nesloží druhou část kupní ceny, eventuálně nezajistí složení druhé části kupní ceny v souladu s čl. III odst. 2 písm. b) této smlouvy, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a nárokovat uhrazení smluvní pokuty ve výši již složené rezervační zálohy. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.
10. Nedojde-li do dohodnutého termínu dle čl. II. odst. 2 této smlouvy, popř. do jiného dohodnutého termínu, s výjimkou prokazatelně doložených příčin, k uzavření řádné Kupní smlouvy některou ze smluvních stran, může se druhá smluvní strana domáhat uzavření Kupní smlouvy cestou soudního rozhodnutí. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

III. Kupní cena

1. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit za Předmět převodu budoucímu prodávajícímu kupní cenu ve výši,- Kč (slovy:) (dále jen jako „kupní cena“).
2. Kupní cenu se budoucí kupující zavazuje zaplatit následovně:
 - a) První část kupní ceny ve výši 100.000,- Kč byla složena na účet budoucího prodávajícího dle uzavřené rezervační smlouvy.
 - b) Druhá část kupní ceny ve výši 200.000,- Kč bude složena na účet budoucího prodávajícího č.ú.: do 5 dní od podpisu této smlouvy.
 - c) Třetí část kupní ceny ve výši,-Kč (slovy:) bude budoucím kupujícím složena z vlastních zdrojů budoucího kupujícího nebo prostřednictvím banky úvěrující budoucího kupujícího do advokátní úschovy advokáta, a to nejpozději do 10 pracovních dnů od uzavření Kupní smlouvy .
3. Advokát je povinen v advokátní úschově deponovanou částku ve výši,- Kč (slovy:.....) vyplatit na bankovní účet budoucího prodávajícího č., do 5 ti pracovních dnů od předložení následujících dokumentů:
 - a) Originál výpisu z katastru nemovitostí nebo výpisu z KN získaného dálkovým přístupem advokáta z příslušného listu vlastnictví pro katastrální území Olešná u Rakovníka, kde bude jako vlastník předmětných nemovitostí v části A listu vlastnictví uveden budoucí kupující a části B1, C listu vlastnictví nebudou obsahovat žádné zápisy, vyjma případných následujících omezení či těmto omezením odpovídajícím plombám:
 - i. Věcných břemen či jiných omezení zřízených se souhlasem budoucího kupujícího
 - ii. Zástavního práva zřízeného ve prospěch banky zajišťující úvěr budoucího kupujícího na úhradu části kupní ceny dle příslušné smlouvy o poskytnutí úvěru, a dále s výjimkou s tímto zástavním právem přímo souvisejících (tj. s ním současně zřízených) právních vad, zejména, zákazu zcizení či zákazu zatížení.
4. Budoucí kupující souhlasí s tím, aby záloha podle čl. III odst. 2 písm. a) a b) této smlouvy byla budoucím prodávajícím jednostranně započtena na úhradu kupní ceny.
5. Nesplní-li Budoucí kupující povinnost dle čl. III odstavce 2 písm. c) této smlouvy, dohodly se strany, že Budoucí prodávající mají právo od této Kupní smlouvy odstoupit a již složené části kupní ceny ve výši 300.000,- Kč použít na úhradu nákladů souvisejících s rezervací předmětu převodu a přípravou smluvní agendy.

IV. Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany pro případ, že některé z ustanovení této smlouvy, dohody o úschově dle přílohy č. 1 a Kupní smlouvy dle přílohy č. 2 této smlouvy je, nebo se stane neplatným, neúčinným či nevykonatelným, výslovně sjednávají povinnost takovéto neplatné či neúčinné ustanovení formou písemného číslovaného dodatku neprodleně nahradit novým platným, účinným a vykonatelným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatně a smyslu původního ustanovení. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby byl v nejvyšší možné míře zachován účel této smlouvy, dohody o úschově a kupní smlouvy.
2. Vzájemná práva a povinnosti smluvní stran neupravené výslovně touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá smluvní ujednání smluvních stran ústní a písemné.
4. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana si ponechá po jednom vyhotovení.
5. Tato smlouva může být měněna jedině formou očíslovaných písemných dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1- závazný text dohody o úschově

Příloha č. 2- závazný text kupní smlouvy

V dne

Budoucí prodávající

Budoucí kupující

.....

.....