

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřely níže uvedené smluvní strany:

1. Jahodnice Living s.r.o.,

IČ: 064 55 913, se sídlem Marty Krásové 923/9, Praha 9, PSČ: 196 00,
zastoupená, jednatelem společnosti,
jako **budoucí prodávající,**

a

2.

jako **budoucí kupující,**

tuto

SMLOUVU O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

I.

Budoucí kupující mají zájem nabýt do svého vlastnictví ve společném jmění manželů v budoucnu vzniklou bytovou jednotku, která vznikne v bytovém domě „A.1“ postaveném na pozemku zapsaném u Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu, katastrální pracoviště Praha, katastrální území Hostavice, jako pozemek č. **parc. 877/18 – orná půda**. Jedná se o bytovou jednotku v přízemí s předzahrádkou a zahrádkou, garážové stání č. a sklepní kóji č..... v 1.PP, bytová jednotka označená jako, dispozice o podlahové ploše m², sestávající z: chodby (1.01), technické místnosti (1.02), samostatného WC (1.03), koupelny (1.04), ložnice (1.05), obývacího pokoje s kuchyní (1.06), ložnice (1.07). K bytové jednotce náleží i příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech budovy, ve které je jednotka umístěna a spoluvlastnický podíl na pozemku č.parc. 877/18 – orná půda.

Na uvedených nemovitých věcech vázne:

a) zástavní právo smluvní a související zápisy, zákaz zcizení a zatížení dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 2.2.2022, které je v příslušném katastru nemovitostí zapsáno pod sp. zn. V-7408/2022, pro zástavního věřitele Raiffeisenbank a.s., IČ: 492 40 901, se sídlem Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 78, Praha 4.

Toto zástavní právo zanikne ve vztahu k převáděné bytové jednotce následujícím způsobem: po právním vymezení bytové jednotky vydá zástavní věřitel budoucím kupujícím příslib vzdání se zástavního práva, ve kterém bude uvedeno, že po složení kupní ceny, zbývající ceny bytu, na níže uvedený účet - **vázaný projektový účet, 8291971363/5500, vedený u Raiffeisenbank a.s.**, se zástavní věřitel vzdá zástavního práva, případně další podmínky vzdání se zástavního práva, ve vztahu k uvedené převáděné jednotce. Po úhradě kupní ceny na níže uvedený účet-**vázaný projektový účet, 8291971363/5500, vedený u Raiffeisenbank a.s.**, který je účtem zástavního věřitele, vydá zástavní věřitel potvrzení o vzdání se zástavního práva a toto vzdání se zástavního práva doručí budoucím kupujícím, příp. prodávajícímu, který podá tuto listinu příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení výmazu zástavního práva.

b) Věcné břemeno služebnost cesty a stezky dle g. pl. 792-80/2014, blíže specifikované ve smlouvě čl. III ve prospěch pozemku parc.č. 877/18 k tíži pozemku parc.č. 881/1.

c) Věcné břemeno služebnost inženýrské sítě, kanalizačního vedení a přípojky splaškové kanalizace a vodovodního vedení a přípojky vodovodu dle smlouvy čl. II. a III. a dle GP 809-184/2014 ve prospěch pozemku parc.č. 877/18 k tíži pozemku parc.č. 881/39.

d) Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru – služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka veřejného osvětlení, vybudovaného v rámci stavby „Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice Praha, městská část Praha 14, Praha 9“, v souladu se stavebním povolením, č.j. OVD/08/1136/HROL ze dne 11. 9. 2008, kolaudační souhlas vydán dne 5. 2. 2020, pod č.j. UMCP14/20/06467/OV/KOPZ, v rozsahu GP č. 1049-111/2021.

II.

Výše uvedené smluvní strany se zavazují uzavřít nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy bude příslušným Odborem výstavby pro Prahu 14 vydán kolaudační souhlas k bytovému domu A.1 a k bytové jednotce, uvedené v odstavci prvním, nejdříve však 31.8.2024, kupní smlouvu, za předpokladu splnění závazků z této smlouvy o smlouvě budoucí vyplývajících, na základě které společnost Jahodnice Living s.r.o prodá nemovitou věc, (bytovou jednotku, spoluvlastnický podíl na pozemku 877/18), uvedené v odstavci prvním této smlouvy,

a to za kupní cenu a za podmínek v této smlouvě uvedených, a budoucí kupující se zavazují tyto nemovité věci od společnosti Jahodnice Living s.r.o. za kupní cenu a za podmínek v této smlouvě uvedených koupit. Nedojde-li k vydání kolaudačního souhlasu k bytovému domu A.1 a k bytové jednotce tak, jak předpokládá toto ustanovení této smlouvy, tak se smluvní strany zavazují podepsat dodatek, kterým lhůtu k uzavření kupní smlouvy přiměřeně prodlouží, a to i opakovaně.

III.

- 1) Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem shora specifikovaných nemovitých věcí – pozemku č. parc. 877/18, orná půda, budoucí prodávající bude vlastníkem i případných veškerých dalších nemovitých věcí vzniklých oddělením z tohoto pozemku či jeho změnou, a to včetně veškerých staveb na pozemku postavených.
- 2) Budoucí prodávající prohlašuje, že na předmětné nemovitosti neváznou ke dni podpisu této dohody žádné právní vady, dluhy a věcná břemena, není zřízeno předkupní ani nájemní právo, kromě shora uvedených omezení ani neexistují žádné restituční nároky.
- 3) Budoucí prodávající prohlašuje, že na základě stavebního povolení Odboru výstavby MČ pro Prahu 14, č.j. OVD/08/1171/SRBJ ze dne 5.9.2008, vybuduje na pozemku bytový dům, ve kterém bude umístěna předmětná bytová jednotka.
- 4) Budoucí kupující prohlašují, že mají vážný zájem nabýt do svého vlastnictví ve společném jmění manželů bytovou jednotku, uvedenou v odstavci prvním této smlouvy.

IV.

Kupní smlouva bude uzavřena v tomto znění, s doplněním vynechaných nebo pozměněných údajů dle skutečného stavu ke dni jejího uzavření:

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřely uvedené smluvní strany :

*Jahodnice Living s.r.o.,
IČ: 064 55 913, se sídlem Marty Krásové 923/9, Praha 9, PSČ: 196 00, zastoupená Ing. Jaroslav
Bečvář, jednatelem společnosti,
jako prodávající,*

- a -

manželé

jako kupující,

tuto

S M L O U V U K U P N Í .

I.

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha na příslušném listu vlastnictví pro obec a katastrální území Hostavice, a to:

- bytové jednotky, která je umístěna v 1.NP bytového domu „A.1“, označená jako bytová jednotka ..., o podlahové ploše 86,3 m², garážové stání č. a sklepní koje č..... v 1.PP. Byt sestávající z chodby, technické místnosti, samostatného WC, koupelny, ložnici, obývacího pokoje s kuchyní, ložnici,

na pozemku č. **parc. 877/18 orná půda**, případně na sousedních pozemcích ve vlastnictví prodávajícího, bude umístěna stavba – **bytový dům „A1“**, specifikace bytové jednotky, jakož i poloha bytu a jeho umístění je uvedena v příloze této smlouvy označené jako: specifikace bytu.

příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, která je postavená na pozemku č. parc. 877/18 – orná půda,

příslušného spoluvlastnického podílu na pozemku č. parc. 877/18 – orná půda, případně dalších pozemcích.

II.

Prodávající prodává touto smlouvou veškeré své v článku prvním této smlouvy uvedené nemovité věci, se všemi součástmi a příslušenstvím, se všemi právy a povinnostmi, v těch mezích a hranicích, jak dosud tyto nemovité věci vlastnila a užívala či byla oprávněna vlastnit a užívat, Kupujícím za dohodnutou kupní cenu,- Kč včetně DPH a Kupující uvedené nemovité věci i s příslušenstvím od Prodávající za uvedenou kupní cenu kupují a do svého vlastnictví ve společném jmění manželů přijímají.

III.

Stranami dohodnutá kupní cena ve výši,- Kč včetně DPH byla či bude uhrazena následujícím způsobem:

- a) část kupní ceny ve výši,- Kč včetně DPH, - splatnou k datu uvedenému na faktuře, která byla vystavena po podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí, kupující již uhradili z vlastních zdrojů na účet prodávajícího č. 8291971363/5500, **vedený u Raiffeisenbank a.s.**
- b) část kupní ceny ve výši,- Kč, kupující uhradili prodávajícímu po provedení zápisu rozestavěné stavby bytového domu a bytové jednotky, která je předmětem prodeje, u příslušného katastrálního úřadu, **na vázaný projektový účet**, 8291971363/5500, **vedený u Raiffeisenbank a.s.**, a to prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnutého kupujícími společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242, se sídlem: Praha 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92,
- c) zbývající část kupní ceny ve výši,-Kč, kupující uhradí prodávajícímu do 30 kalendářních dnů po podpisu této smlouvy **na vázaný projektový účet**, 8291971363/5500, **vedený u Raiffeisenbank a.s.**, a to prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnutého kupujícími společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242, se sídlem: Praha 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92.

IV.

Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitých věcech uvedených v článku prvním této smlouvy nevážnou žádná zástavní práva, věcná břemena, finanční dluhy, nájmy, pachtý či jiné právní závady, kromě zástavního práva smluvního a souvisejících zápisů, zákaz zcizení a zatížení dle smlouvy ořízení zástavního práva ze dne 2.2.2022, které je v příslušném katastru nemovitostí zapsáno pod sp. zn. V-7408/2022, pro zástavního věřitele Raiffeisenbank a.s., IČ 492 40 901, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4, PSČ: 140 78 a zástavního práva zřízeného ve prospěch věřitele kupujících.

Zástavní právo zřízeného ve prospěch věřitele prodávajícího, který zajišťuje/zajišťoval financování výstavby projektu, zanikne ve vztahu k převáděné bytové jednotce následujícím způsobem : Zástavní věřitel již vydal kupujícím příslib vzdání se zástavního práva –je přílohou této smlouvy, ve kterém je uvedeno, že po složení kupní ceny, zbývající ceny bytu na níže uvedený účet - **vázaný projektový účet, 8291971363/5500, vedený u Raiffeisenbank a.s.**, se zástavní věřitel vzdá zástavního práva, případně další podmínky vzdání se zástavního práva, ve vztahu k uvedené převáděné jednotce. Po úhradě kupní ceny na níže uvedený účet – **vázaný projektový účet, 8291971363/5500, vedený u Raiffeisenbank a.s.**, který je účtem zástavního věřitele, vydá zástavní věřitel potvrzení o vzdání se zástavního práva a toto vzdání se zástavního práva doručí budoucím kupujícím, příp. prodávajícímu, který podá tuto listinu příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení výmazu zástavního práva.

Dále prodávající prohlašuje, že na předmětných nemovitostech nejsou žádné faktické vady, na které by měl povinnost kupující upozornit.

1. Kupující prohlašují, že si předmětné nemovitosti prohlédli, seznámili se s jejich stavem a jako takové je do svého vlastnictví ve společném jmění manželů přebírají. Kupující prohlašují, že jim byl předán průkaz energetické náročnosti budovy.

V.

Vlastnické právo k převáděným nemovitým věcem přejde na nabyvatele vkladem do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy podá prodávající do 5 pracovních dnů od úplné úhrady kupní ceny prodávajícímu.

VI.

Pro případ, že vklad vlastnického práva nebude příslušným katastrálním úřadem z jakéhokoliv důvodu povolen, zavazují se účastníci smlouvy v souladu s občanským zákoníkem uzavřít bez zbytečného odkladu, nejdéle do 30 dnů, novou smlouvu lišící se od této smlouvy jen odstraněním vad vytčených katastrálním úřadem, které měly za následek nepovolení vkladu práv do katastru nemovitostí s ponecháním již smluvených podstatných náležitostí.

VII.

1. Prodávající se zavazuje předat nemovité věci kupujícím nejpozději 14 dnů od podání návrhu na vklad převodu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Do doby předání předmětných nemovitých věcí se prodávající zavazuje hradit veškeré náklady související s uvedenými nemovitými věcmi.
3. Dnem předání nemovitých věcí zároveň přechází na kupující nebezpečí škody na nemovitých věcech.

VIII.

O tom byla tato smlouva sepsána, účastníky přečtena, jimi v plném rozsahu schválena a jimi podepsána.

V dne

Jahodnice Living s.r.o.
Ing. Jaroslav Bečvář

kupující

V.

1) Cena za převod předmětných nemovitostí v celkové výši Kč bez DPH,,- **Kč včetně 12 % DPH (slovy:)**, bude uhrazena následujícím způsobem:

- a) část kupní ceny ve výši,- **Kč včetně DPH** (cca 10 % z kupní ceny), splatnou k datu uvedenému na faktuře, která bude vystavena po podpisu této smlouvy, kupující uhradí z vlastních zdrojů na účet prodávajícího č. 8291971363/5500, vedený u Raiffeisenbank a.s. Splatnost faktury k úhradě této části kupní ceny je 10 kalendářních dnů.
 - b) část kupní ceny ve výši,- **Kč** (cca 25 % z kup. ceny) uhradí kupující prodávajícímu nejpozději do 30 kalendářních dnů od na katastru provedeném zápisu rozestavěné stavby a bytové jednotky, jež je předmětem budoucího prodeje a to prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnutého kupujícím společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242, se sídlem: Praha 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, na vázaný projektový účet č. 8291971363/5500 vedený u Raiffeisenbank a.s. Budoucí prodávající souhlasí s podáním, u příslušného katastrálního úřadu, návrhu na vklad zástavní smlouvy ve prospěch věřitele budoucích kupujících k předmětu budoucího prodeje specifikovaného v čl. I této smlouvy. Zástavní věřitel budoucího prodávajícího, Raiffeisenbank a.s., vydá budoucím kupujícím souhlas se zřízením zástavního práva ve prospěch věřitele kupujících v druhém pořadí. Tento souhlas se stane nedílnou přílohou zástavní smlouvy zřízené ve prospěch věřitele budoucích kupujících.
 - c) zbývající část kupní ceny ve výši,- **Kč** (cca 65 % z kupní ceny), kupující uhradí prodávajícímu do 30 kalendářních dnů po podpisu kupní smlouvy, a to prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnutého kupujícím společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242, se sídlem: Praha 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, na vázaný projektový účet, č. 8291971363/5500 vedený u Raiffeisenbank a.s.
- 2) Účastníci této smlouvy se dohodli pro případ, že budoucí kupující nezaplatí kupní cenu dle bodu V. odst. 1 písm. a) b) nebo c) této smlouvy o smlouvě budoucí v uvedeném termínu, je budoucí prodávající oprávněna od této smlouvy o smlouvě budoucí kupní odstoupit, nedohodnou-li se obě strany jinak. Pro případ prodlení se zaplacením kupní ceny nebo její části jsou budoucí kupující povinni uhradit budoucí prodávající smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně z dlužné částky, maximálně však do výše 10 % z celkové kupní ceny.
- 3) Účastníci této smlouvy se dohodli pro případ, že budoucí kupující nesplní své závazky z této smlouvy o smlouvě budoucí vyplývající a tím zmaří uzavření kupní smlouvy uvedené v bodě IV. této smlouvy o smlouvě budoucí, zavazují se budoucí kupující, zaplatit budoucí prodávající smluvní pokutu ve výši 10 % z kupní ceny, a to do 10 dnů od doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení. Zároveň je budoucí prodávající oprávněna od této smlouvy o smlouvě budoucí odstoupit.
- 4) Účastníci této smlouvy se dále dohodli, že budoucí prodávající je oprávněna započíst svoji pohledávku na zaplacení výše uvedené smluvní pokuty na pohledávku budoucích kupujících na vrácení již zaplacené části kupní ceny a není tedy povinna tuto část zaplacené kupní ceny budoucím kupujícím vracet.
- 5) Účastníci této smlouvy se dohodli, že § 2050 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se nepoužije.
- 6) Účastníci této smlouvy se dohodli pro případ, že budoucí kupující uhradí kupní cenu dle bodu V. odst. 1 pís. a) b) c) této smlouvy o smlouvě budoucí a budoucí prodávající zmaří uzavření kupní smlouvy uvedenou v bodě IV. této smlouvy o smlouvě budoucí či zmaří uzavření zástavní smlouvy a zřízení zástavního práva smluvního zřízeného ve prospěch kupujících či věřitele kupujících, zaplatí budoucí prodávající budoucím kupujícím smluvní pokutu ve výši 200 000,- Kč, neprodleně k rukám kupujících na základě jejich výzvy. V případě odstoupení od smlouvy je v tomto případě budoucí prodávající povinen vydat budoucím kupujícím vše, co již bylo vyplaceno na kupní cenu.

VI.

Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bez DPH uvedená v čl. V odstavec 1) je fixní, neměnná. DPH bude k této ceně započteno v zákonné výši platné v okamžiku podpisu kupní smlouvy.

VII.

Budoucí prodávající tímto výslovně souhlasí se zřízením zástavního práva na převáděných nemovitých věcech ve prospěch úvěřující instituce k zajištění úvěru poskytnutého budoucím kupujícím na úhradu části kupní ceny dle této smlouvy. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit součinnost zástavního věřitele – úvěřující banky kupujících, aby umožnil zápis druhého zástavního práva v pořadí vzhledem k existenci aktuálního zákazu zcizení a zatížení.

VIII.

Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ujednání smluvních stran týkající se předmětných nemovitostí, včetně veškerých dříve uzavřených smluv o smlouvách budoucích k předmětným nemovitostem.

O tom byla tato smlouva sepsána, účastníky přečtena a podepsána na důkaz souhlasu s jejím obsahem. Účastníci prohlašují, že smlouvu uzavřeli svobodně, vážně, a nikoliv v tísní.

Přílohy : 1) specifikace bytové jednotky,
2) příslušné LV
3) před kvitance (souhlas zástavního věřitele prodávajících se zřízením zástav. práva kupujících ve druhém pořadí)

V Praze dne2024

Jahodnice Living s.r.o.