

Tato smlouva byla připravena advokáty z webu [dostupnyadvokat.cz](http://dostupnyadvokat.cz). Jedná se o obecný vzor a slouží pouze k informativním účelům. Každý právní případ je jedinečný, nedoporučujeme využívat tuto smlouvu bez revize zkušenými odborníky na právo nemovitostí. Informace zde obsažené mohou být vzhledem k aktuálnímu vývoji již neaktuální. Neneseme žádnou odpovědnost za škody způsobené použitím nebo důvěrou v informace obsažené v této smlouvě.

## Smlouva o smlouvě budoucí kupní

### Smluvní strany

[jméno]

rč: [●]

trvale bytem [●]

[psč, město]

(dále jako „budoucí prodávající“)

a

[jméno]

rč: [●]

trvale bytem [●]

[psč, město]

(dále jako „budoucí kupující“)

Budoucí prodávající a budoucí kupující budou pro účely této smlouvy dále také společně označováni jako „smluvní strany“.

ČI.I.

Úvodní ustanovení

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že dne [●] uzavřel Smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky na základě které byl podán návrh vkladu do katastru nemovitostí pod č.j. [●] u katastrálního úřadu pro [●], katastrální pracoviště [●] a na základě kterého se stal vlastníkem předmětu převodu specifikované v čl.II odst.1 kupní smlouvy uvedené v čl.II této budoucí kupní smlouvy.

2. Budoucí kupující prohlašuje, že má v úmyslu koupit tuto bytovou jednotku včetně příslušenství do svého výlučného vlastnictví..

3. Smluvní strany společně prohlašují, že uzavřou Kupní smlouvu o převodu bytové jednotky specifikovanou v čl.II této budoucí kupní smlouvy a označenou kurzívou nejpozději do [●]

4. Kupní cena byla stanovena dohodou smluvních stran na částku [●] (slovy : [●]) a bude uhrazena následovně:

- částku ve výši [●] uhradil kupující jako rezervační zálohu dne [●] na účet zprostředkovatele [jméno] se sídlem [●]

- částku ve výši [●] uhradí Kupující nejpozději do [●] dnů po podpisu této smlouvy bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího č. .... vedený u.....a.s. , pod variabilním symbolem .....

- částku ve výši [●] Kč (dva miliony tři sta devadesát tisíc korun českých) uhradí kupující prostřednictvím hypotečního úvěru , a to takto :

- částku ve výši [●] uhradí Kupující prostřednictvím hypotečního úvěru kupujícího na účet budoucího prodávajícího č..... vedený u ..... a.s. , pod variabilním symbolem ....nejpozději do 5 dnů po podání návrhu na vklad zástavního práva ve prospěch financující banky kupujícího a zároveň předložení podepsané kupní smlouvy a podaného návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího opatřeného razítkem příslušného katastrálního úřadu.

- částku ve výši [●] uhradí Kupující prostřednictvím hypotečního úvěru kupujícího na účet budoucího prodávajícího č..... vedený u ..... a.s. , pod variabilním symbolem .. nejpozději do 5 dnů po předložení listu vlastnictví prokazující vlastnické právo kupujícího , a to tak , že v části A bude uveden jako vlastník kupující

## ČI.II

## Kupní smlouva

# Kupní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) níže uvedeného dne, měsíce a roku.

### I. Smluvní strany

[jméno]

rč: [●]

trvale bytem [●]

[psč, město]

**dále jako „budoucí prodávající“**

a

[jméno]

rč: [●]

trvale bytem [●]

[psč, město]

**dále jen jako „Kupující“, na straně druhé,**

*dále také společně jako „Strany“.*

### II. Předmět smlouvy

**1.** Prodávající touto smlouvou prodává a kupující kupuje do svého výlučného vlastnictví níže uvedenou bytovou jednotku s příslušenstvím a vybavením a spoluvlastnické podíly na společných prostorách a na pozemcích s veškerými jejich součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi, jakož i případně další nemovitosti níže uvedené, za dohodnutou kupní cenu uvedenou v čl. III odst. této smlouvy, a to jak stojí a leží:

a) bytovou jednotku č. [●], včetně příslušenství a vybavení o ploše [●] m<sup>2</sup> umístěná v [●] budovy č.p. [●] stojící na parcele č. [●]

b) spolu s vlastnictvím bytové jednotky přechází ideální spoluvlastnický podíl o velikosti [●] na společných částech budovy, tj. budovy č.p. [●] a pozemku p.č. [●]

to vše zapsané na [●] v katastru nemovitostí katastrálního úřadu pro [●], katastrální pracoviště [●], obec [●], katastrální území [●]

(dále společně též „předmět převodu“).

**2. Součástí převáděné bytové jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (tj. potrubní rozvody vody ohraničené hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody pro jednotku, elektroinstalace, ohraničená elektrickými jističi pro jednotku, odpady ohraničené jejich napojením do hlavního odpadního potrubí, rozvody plynu, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů), podlahové krytiny, nenosné příčky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře a vnitřní strana vnějších oken jednotky.**

### **III. Kupní cena a úhrada nákladů souvisejících s prodejem**

**1. Kupní cena převáděných nemovitých věcí byla dohodou smluvních Stran stanovena na celkovou částku Kč [●] (slovy: [●]).**

*Kupní cenu uhradí Kupující následovně:*

a) částku ve výši [●] uhradil kupující jako rezervační zálohu dne [●] na účet zprostředkovatele [jméno] se sídlem [●]

b) částku ve výši [●] uhradil Kupující nejpozději do [●] dnů po podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího č. ....vedený u .....a.s. , pod variabilním symbolem ....

c) částku ve výši [●] Kč (dva miliony tři sta devadesát tisíc korun českých) uhradí kupující prostřednictvím hypotečního úvěru , a to takto :

- částku ve výši [●] uhradí Kupující prostřednictvím hypotečního úvěru kupujícího na účet budoucího prodávajícího č..... vedený u ..... a.s. , pod variabilním symbolem ....nejpozději do 5 dnů po podání návrhu na vklad zástavního práva ve prospěch financující banky kupujícího a zároveň předložení podepsané kupní smlouvy a podaného návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího opatřeného razítkem příslušného katastrálního úřadu.

- částku ve výši [●] uhradí Kupující prostřednictvím hypotečního úvěru kupujícího na účet budoucího prodávajícího č..... vedený u ..... a.s. , pod variabilním symbolem ..

*nejpozději do 5 dnů po předložení listu vlastnictví prokazující vlastnické právo kupujícího , a to tak , že v části A bude uveden jako vlastník kupující*

*- částka ve výši [●] bude vyplacena prostřednictvím hypotečního úvěru kupujícího přímo na účet příslušného Finančního úřadu jako daň z nabytí nemovitých věcí , a to do 5 dnů po předložení úvěrovací bance kupujícího řádně vyplněného a podaného daňového přiznání opatřeného razítkem tohoto finančního úřadu. Vyplnění a podání tohoto daňového přiznání zajistí budoucí prodávající nejpozději do 30 dnů od pravomocného provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího.*

*2. Pokud Kupující nezplatí Prodávajícímu řádně a včas celou kupní cenu ve stanoveném termínu, bude toto jednání považováno za hrubé porušení této kupní smlouvy a Prodávající má právo od této kupní smlouvy ihned odstoupit.*

*3. Strany se dohodly, že náklady spojené se vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí a správní poplatek za zápis vkladu do katastru nemovitostí zaplatí Kupující, poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je Prodávající.*

*4. Byt bude předán kupujícímu nejpozději do 10 dnů po pravomocném provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího.*

#### **IV. Vlastnické právo**

*a) Ke dni podpisu této smlouvy je Prodávající dle svého prohlášení, nabyvacích listin i výpisu z katastru nemovitostí výlučným vlastníkem nemovitých věcí uvedených v čl. II této smlouvy.*

*b) Prodávající touto smlouvou prodává nemovité věci popsané v článku II. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, ve stavu, jak je oběma smluvním Stranám znám, za výše dohodnutou kupní cenu, a to do SJM Kupujícího, který tuto nemovitou věc za kupní cenu od Prodávajícího do svého společného jmění manželů kupuje a nabývá.*

*c) Prodávající výslovně prohlašuje, že je oprávněn předmět smlouvy prodat, a že převáděné nemovité věci nejsou zatíženy žádnými dluhy, zástavním právem, právy třetích osob či jinými omezeními vyjma uvedených ke dni podpisu této smlouvy v příslušném listu vlastnictví, zejména zástavního práva smluvního, v opačném případě Prodávající za tyto ručí. Kupující prohlašuje, že věcný i právní stav převáděných nemovitých věcí je mu znám.*

*d) Prodávající dále prohlašuje, že na jeho osobu nebyl podán návrh na insolvenční řízení, návrh na zřízení soudcovského zástavního práva, návrh na výkon rozhodnutí ani návrh na nařízení exekuce.*

*e) Prodávající prohlašuje, že všechny shora uvedené skutečnosti budou platit i ke dni podání*

*návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.*

### **V. Vklad do katastru nemovitostí a přechod vlastnického práva**

*a) Podle této kupní smlouvy lze zapsat vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro [●], Katastrální pracoviště [●] (dále jen „Katastrální úřad“) na příslušném listu vlastnictví vedeném pro obec [●], katastrální území [●] tak, že v části LV-A bude jako vlastník nemovitých věcí specifikovaných v článku II. této smlouvy uveden Kupující a v části LV-E bude uvedena tato smlouva. Ostatní části LV zůstanou beze změny.*

*b) Strany prohlašují, že se až do provedení vkladu dle tohoto článku zdrží jakýchkoliv činností, které by vedly ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.*

*c) Vlastnické právo se všemi právy a povinnostmi, nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení věci, včetně práva na užitky přecházejí z Prodávajícího na Kupujícího dnem vkladu práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu.*

### **VI. Závěrečná ustanovení**

*a) Tato smlouva je vyhotovena ve 4 originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom, čtvrtý originál se připojí k návrhu na vklad vlastnického práva na Katastrální úřad.*

*b) Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu.*

*c) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními Stranami.*

*d) Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své ověřené podpisy.*

*V Praze dne .....*

.....

*Prodávající*

**[jméno]**

.....

*Kupující*

**[jméno]**

### Čl.III

#### Sankce

a) V případě , že jakákoliv strana této smlouvy odmítne po splnění podmínek této Smlouvy podepsat kupní smlouvu viz.textace Kupní smlouvy výše, zavazuje se strana povinná zaplatit straně oprávněné smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy:sto tisíc korun českých) , a to do 10 dnů od tohoto porušení .

#### Závěrečná ustanovení

a) Tato smlouva je vyhotovena v 4 originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom a jedno pro potřeby úvěrující banky.

b) Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu.

c) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními Stranami.

d) Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své ověřené podpisy.

V Praze dne .....

.....

Prodávající

**[jméno]**

.....

Kupující

**[jméno]**

**Specifikace bytové jednotky:**

jednotka č. [●] dispozice [●] umístěná ve [●] o výměře [●] m<sup>2</sup>

<b>název místnosti</b>	<b>plocha</b>
[●]	[●] m <sup>2</sup>
[●]	[●] m <sup>2</sup>
[●]	[●] m <sup>2</sup>
[●]	[●] m <sup>2</sup>
[●]	[●] m <sup>2</sup>
[●]	[●] m <sup>2</sup>
[●]	[●] m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	[●] m <sup>2</sup>