# SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

# KOUPĚ NEMOVITÉ VĚCI

uzavřená podle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,  
mezi smluvními stranami:

**Obec Březina**  
se sídlem obecního úřadu, Březina 47, 37821 Kardašova Řečice  
zastoupena Zdeňkem Ichou, starostou

*(dále jen „budoucí prodávající“)*

**Jméno příjmení** , r. č. ………………..  
bytem………………………………………….

*(dále jen „budoucí kupující“)*

*(společně též „smluvní strany“)*

1. Úvodní ustanovení
   1. Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. ……… o celkové výměře…………. m2, druh pozemku: travní porost, v katastrálním území Březina u Deštné, zapsaných na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec.
   2. Z pozemku uvedeným v odst. 1. 1. této smlouvy byl geometrickým plánem č. 174-207/2021 ze dne 20. 1. 2022, zpracovaným geodetickou kanceláří Hoška-Komárek s.r.o. Stará cesta 546/II, 377 01 Jindřichův Hradec, oddělen pozemek označený jako **pozemek parc. č……….** o celkové výměře ……. m2 (dále jen „pozemek“), který hodlá budoucí prodávající prodat a budoucí kupující koupit, a to postupem podle „Pravidel postupu prodeje pozemků určených k výstavbě RD, Zlatníků trávník“ schválených usnesením zastupitelstva obce č. ….. ze dne ………………….(dále jen „pravidla“). Budoucí kupující prohlašuje, že se s těmito pravidly seznámil a má zájem za zde popsaných podmínek pozemek do svého vlastnictví nabýt. Pravidla a geometrický plán tvoří přílohu (č. 2 a 3) a zároveň neoddělitelnou součást této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že případná odlišná ustanovení této smlouvy mají přednost před ustanoveními pravidel.
   3. Budoucí prodávající výslovně prohlašuje, že pozemek uvedený v čl. I. odst. 1. 2. této smlouvy není zatížen žádnou právní vadou a že jeho vlastnické právo k pozemku trvá i v den podpisu této kupní smlouvy.
   4. Budoucí kupující prohlašuje, že je mu znám jak fyzický stav pozemku uvedeného v čl. I. odst. 1. 2., tak právní stav na základě výpisu z katastru nemovitostí pořízeného v den uzavření této smlouvy, leč před jejím podpisem.
2. Předmět smlouvy
   1. Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem bude koupě a prodej pozemku uvedeného v čl. I. odst. 1. 2. této smlouvy, a to za níže uvedených podmínek.
3. Závazek a podmínky uzavření kupní smlouvy
   1. Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít s budoucím kupujícím kupní smlouvu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 3 měsíců, poté, co
      1. bude k jejímu uzavření budoucím kupujícím vyzván

a zároveň

* + 1. budoucí kupující doloží budoucímu prodávajícímu, že má dostatek finančních prostředků na stavbu rodinného domu na pozemku uvedeném v čl. I. odst. 1. 2. této smlouvy, a to přinejmenším předložením orientačního rozpočtu na stavbu rodinného domu spolu s:

1. výpisem z účtu budoucího kupujícího s potvrzením příslušné banky a současně ověřeným výpisem z centrální evidence exekucí,

nebo

1. dokladem, že byl budoucímu kupujícímu na stavbu rodinného domu na pozemku poskytnut hypoteční úvěr za účelem financování výstavby (smlouvou o poskytnutí hypotéčního úvěru), a současně ověřeným výpisem z centrální evidence exekucí.
   1. Výzva k uzavření kupní smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručena budoucímu prodávajícímu na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, v případě změny adresy na adresu obecního úřadu budoucího prodávajícího.
   2. Nevyzve-li budoucí kupující budoucího prodávajícího a zároveň nesplní-li budoucí kupující všechny podmínky uvedené v čl. III. odst. 3. 1. ve lhůtě 6 měsíců ode dne uzavření této smlouvy, závazek budoucího prodávajícího uzavřít kupní smlouvu zaniká.
   3. Nevyzve-li budoucí kupující budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy ani do 2 měsíců od poskytnutí hypotéčního úvěru, závazek budoucího prodávajícího uzavřít kupní smlouvu zaniká.
   4. Podstatné náležitosti a jiné vymíněné podmínky kupní smlouvy jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Smluvní strany mají povinnost uzavřít kupní smlouvu v uvedeném znění a v opodstatněném případě i s odchylkami, které ji však nesmí podstatným způsobem měnit.
2. Záloha na kupní cenu
   1. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit budoucímu prodávajícímu zálohu na kupní cenu ve výši odpovídající celé kupní ceně pozemku sjednané v čl. III. odst. 3. 1. přílohy č. 1 této smlouvy, tj. celkem…………. Kč (slovy: ………………korun českých) bez DPH, (300 Kč / m2 bez DPH). K této částce se dle ust. § 37 zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění, připočítá částka ……………. Kč jako DPH. Celková konečná kupní cena tedy činí …………….Kč.
   2. Budoucí kupující souhlasí s tím, aby kauce ve výši 20.000,- Kč, kterou zaplatil budoucímu prodávajícímu na základě smlouvy o složení kauce k zajištění svého závazku uzavřít tuto smlouvu, byla použita jako částečná úhrada zálohy dle čl. IV. odst. 4. 1. této smlouvy.
   3. Zbývající část zálohy dle čl. IV. odst. 4. 1. této smlouvy se zavazuje budoucí kupující uhradit budoucímu prodávajícímu do 60 dnů od uzavření této smlouvy bankovním převodem na účet č. ………………. /0800, var. symbol: 7595. Záloha je uhrazena, je-li odpovídající částka připsána na bankovní účet budoucího prodávajícího.
   4. Neuhradí-li takto budoucí kupující zbývající část zálohy na kupní cenu ve lhůtě uvedené v předchozím odstavci, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a požadovat smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč. Smluvní pokuta v sobě zahrnuje též náhradu škody, která budoucímu prodávajícímu v důsledku odstoupení od této smlouvy zájemcem vznikne (tj. zejména náhradu nákladů na zpracování smluvní a jiné dokumentace). Smluvní pokuta se stává splatnou následujícím dnem po marném uplynutí lhůty pro uhrazení zbývající části zálohy na kupní cenu.
   5. Zanikne-li povinnost budoucího prodávajícího uzavřít kupní smlouvu, je povinen vrátit budoucímu kupujícímu složenou zálohu do 30 dnů od tohoto dne, bankovním převodem na účet, který mu budoucí kupující ihned po zániku povinnosti písemně sdělí. Lhůta k vrácení složené zálohy se prodlužuje o dobu, po kterou budoucí prodávající nemohl vrátit zálohu na účet budoucího kupujícího z důvodu včasného neposkytnutí č. účtu. Oproti právu budoucího kupujícího na vrácení zálohy je budoucí prodávající oprávněn započíst svůj nárok na smluvní pokutu dle příslušných ustanovení této smlouvy.
3. Závěrečná ustanovení
   1. Vzájemná práva a povinnosti stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, které jsou součástí právního řádu České republiky, zejména občanským zákoníkem.
   2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom z nich obdrží každá ze smluvních stran.
   3. Záměr obce prodat předmětný pozemek byl vyvěšen na úřední desce ………………………. Tato smlouva byla schválena zastupitelstvem obce dne…………………. usnesením č. …………………..
   4. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Smluvní strany berou na vědomí, že uzavření dodatku, kterým by se měnily podstatné parametry této smlouvy, musí předcházet zveřejnění záměru dle § 39 zákona o obcích.
   5. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Březině dne……………………. V ……………………….dne

…………………………………………………………………..... ……………………………………………………………………..

budoucí prodávající budoucí kupující