

# SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ

č. / /

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky

1. **K2 investiční s.r.o., se sídlem Chrudim, Koželužská 554, PSČ 537 01, IČ: 26008921, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 19855,** jednající jednatelkou Markétou Mencovou, r.č. 756030/3311, bytem Chrast, Bítovany 92, PSČ 538 51,  
jednající prokuristou společnosti Ing. Milanem Kuštou, r.č. 680428/1440, bytem Chrudim, Koželužská 554, PSČ 537 01

jako budoucí prodávající

a

2. , r.č.: , bytem  
tel.: , mail:

jako budoucí kupující, **každý jedné ideální poloviny**

## I.

Konstatuje se, že společnost **K2 investiční s.r.o.**, jako budoucí prodávající, má s obcí Kvasiny, jakožto vlastníkem pozemku evidovaného jako pozemková parcela č. 1014/6, jak je tato nemovitost zapsána u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, jak je uvedeno na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec a katastrální území Kvasiny, podepsanou Smlouvu o budoucí kupní smlouvě na tento pozemek ze dne 19. 3. 2008.

Dále se konstatuje, že společnost **K2 investiční s.r.o.** je držitelem územního rozhodnutí o umístění stavby „ZTV – Bytový dům A Kvasiny včetně přípojek“ ze dne 3. 9. 2007, č. j. Výst.632/2007-Lk, vydané Městským úřadem Rychnov nad Kněžnou, odbor výstavby, které nabylo právní moci dne 4. 10. 2007, a stavební povolení na stavbu „**Bytový dům A Kvasiny**“ ze dne 30. 4. 2008, č.j. Výst.400/2008-Lk, vydané Městským úřadem Rychnov nad Kněžnou, odbor výstavby.

## II.

**K2 investiční s.r.o.** jako budoucí prodávající bytových jednotek se zavazuje, že nejpozději do 14 dnů od zápisu dokončené bytové jednotky do katastru nemovitostí učiní budoucímu kupujícímu nabídku na uzavření kupní smlouvy (výzvu k uzavření kupní smlouvy však může učinit ihned po vydání kolaudačního souhlasu), podle které převede do jeho vlastnictví dokončenou a v katastru nemovitostí zapsanou bytovou jednotku č. , o výměře m<sup>2</sup> včetně sklepu + terasu o velikosti m<sup>2</sup> s příslušenstvím v nadzemní podlaží bytového domu A postaveném na výše uvedené parcele včetně příslušného spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a příslušným pozemkům a to za kupní cenu ve výši Kč ,-- bez DPH, tj za kupní cenu ,-- Kč včetně DPH 9 %. Číslo parcely se může změnit v důsledku v budoucnu zpracovaného geometrického plánu na výše uvedený bytový dům a zapsání tohoto geometrického plánu do katastru nemovitostí.

Po akceptování nabídky budoucím kupujícím je povinen budoucí prodávající tuto kupní smlouvu uzavřít do 7mi dní.

Budoucí prodávající a budoucí kupující se zavazují, že uzavřou kupní smlouvu na předmětné nemovitosti, která je přílohou této smlouvy, nejpozději do 31. 10. 2009.

V případě, že budoucí kupující nebude akceptovat nabídku k uzavření kupní smlouvy ve lhůtě 21 dnů od jejího doručení, má budoucí prodávající právo písemně od této smlouvy odstoupit a má zároveň nárok na smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny předmětné nemovitosti. Budoucí prodávající je v případě odstoupení od této smlouvy povinen vrátit budoucímu kupujícímu přijaté zálohy na kupní cenu předmětné nemovitosti poníženu o smluvní pokutu a to do 30 dnů ode dne doručení odstoupení druhé smluvní straně.

Bytová jednotka bude v následujícím standardním provedení:

- nosné konstrukce, zděné obvodové zdivo PD 440
- příčky zděné, vnitřní omítky štukované, malba základní bílá (jeden nátěr)
- střecha plochá, svařovaná fólie
- okna, balkónové dveře EURO s izolačním dvojsklem
- podlahové krytiny:
  - koupelna, WC, komora, předsíň – keramická dlažba
  - terasa – pochůzná stěrka nebo dlažba, v posledním podlaží dlažba položená na pryžových terčích
  - ostatní podlahy v bytech – laminátové podlahy
  - schody – betonové opatřené nátěrem nebo dlažbou
- vnitřní dveře hladké nebo prosklené v provedení lamino, obložkové zárubně
- vstupní dveře do bytové jednotky protipožární
- kuchyňská linka v provedení lamino, nerezový dřez, páková baterie, keramická varná deska, odsavač par
- v koupelně keramické obklady min. do výše 180 cm, plastová vana nebo sprchová vanička, umyvadlo keramické, baterie pákové
- na WC obložení stěn keramickými obklady min. do výše 120 cm, keramické WC závěsné
- silové rozvody 230V/20A, pod omítkou, Cu, zásuvky a vypínače barva bílá
- TV rozvody, rozvod internetového napojení, elektrický vrátný ke vstupním dveřím do budovy
- vytápění centrální plynové, plynový ohřev TUV, programovatelný bytový termostat v obývací místnosti, termostatické hlavice, topná tělesa, samostatná měření médií

Budoucí prodávající si vyhrazuje právo na záměnu materiálu, nebo řešení a to tak, že budou zachovány funkční a estetické vlastnosti deklarovaných řešení.

V případě změn dispozic se budoucí kupující zavazuje tyto požadavky dodat nejpozději do 30. 9. 2008 a to na milimetrovém rastru v měřítku 1:50. Při řešení vnitřních dispozic musí být zachovány nosné konstrukce a stoupačkové vedení. Zvláště budou dále řešeny požadavky na elektrorozvody a rozvody vody, případně umístění kuchyňské linky a to nejpozději do 15. 11. 2008. Po odsouhlasení změn autorizovaným projektantem se uvedené změny stanou číslovanými dodatky této smlouvy. Zvláště budou dále řešeny požadavky na materiálové řešení dveří, obložek, podlahových krytin a kuchyňských linek a to nejpozději do 15. 11. 2008.

Všechny požadované změny budou vyúčtovány budoucím prodávajícím dle aktuálního sazebníku cen stavebních prací a materiálů na základě skutečnosti odsouhlasené budoucím kupujícím. To znamená, že budou odečteny materiál a práce neprovedené a přičteny materiál a práce nově požadované a provedené. Součástí vyúčtování budou i práce inženýrské a projekční. Rozpočet clientské změny bude součástí dodatku k této smlouvě. Před odsouhlasením a podepsáním těchto dodatků není budoucí prodávající povinen brát zřetel k požadovaným clientským změnám budoucího kupujícího. Vyúčtování bude provedeno fakturou ke dni podepsání kupní smlouvy se splatností 14 dní s náležitostmi daňového dokladu.

### III.

Oba účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že budoucí kupující jako zájemce o koupi bytové jednotky shora uvedené uhradí ve prospěch budoucího prodávajícího zálohu na budoucí kupní cenu předmětné nemovitosti ve výši ,-- Kč a to v hotovosti nebo formou převodu na běžný účet budoucího prodávajícího č. ú.: 220219637/0300 vedený u ČSOB, a.s. a to nejpozději do 10 dnů ode dne podpisu této smlouvy. Variabilní symbol je uveden v záhlaví této smlouvy. Uhrazená záloha bude v případě uzavření kupní smlouvy započtena na úhradu kupní ceny. V případě pozdní úhrady budoucímu prodávajícímu se budoucí kupující zavazuje uhradit smluvní úrok z prodlení a to ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení až do zaplacení.

### IV.

**K2 investiční s.r.o.** jako stavebník a budoucí prodávající bytové jednotky se zavazuje, že nejpozději do 31. 1. 2008 učiní veškeré právní úkony potřebné k provedení zápisu rozestavěné bytové jednotky do katastru nemovitostí. Tato lhůta je jen informativní a nesplnění této lhůty nepodléhá smluvní pokutě.

Budoucí prodávající se dále zavazuje, že nejpozději do 14 dnů od právních účinků zápisu rozestavěné bytové jednotky do katastru nemovitostí prokazatelně sdělí tuto skutečnost budoucímu kupujícímu a rovněž na základě jeho žádosti uzavře zástavní smlouvu k předmětné bytové jednotce za účelem zajištění pohledávky budoucího kupujícího nebo peněžního ústavu, který budoucímu kupujícímu

poskytne úvěr na nákup předmětných nemovitostí. Náklady na zpracování, podepsání a podání zástavní smlouvy na příslušný katastr nemovitostí nese v plné výši budoucí kupující.

Budoucí kupující se zavazuje, že nejpozději do 21 dnů ode dne, kdy mu bude prokazatelně sdělen údaj o provedení zápisu rozestavěné bytové jednotky do katastru nemovitostí, uhradí další zálohu na kupní cenu ve výši ,-- Kč formou převodu na běžný účet budoucího prodávajícího č. ú.: 220219637/0300 vedený u ČSOB, a.s.. Variabilní symbol je uveden v záhlaví této smlouvy. V případě pozdní úhrady budoucímu prodávajícímu se budoucí kupující zavazuje uhradit smluvní úrok z prodlení a to ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení až do zaplacení. Budoucí kupující je oprávněn kupní cenu hradit i předčasně formou dalších záloh až do výše 95 % z celkové kupní ceny.

#### V.

Budoucí kupující se zavazuje, že nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy mu bude prokazatelně učiněna nabídka k uzavření kupní smlouvy shora označené, tuto smlouvu jako kupující uzavře a uhradí zbývající část kupní ceny ve výši ,-- Kč formou převodu na běžný účet budoucího prodávajícího č. ú.: 220219637/0300 vedený u ČSOB, a.s. a to nejpozději do 7 pracovních dnů od podpisu kupní smlouvy. Variabilní symbol je uveden v záhlaví této smlouvy. V případě pozdní úhrady budoucímu prodávajícímu se budoucí kupující zavazuje uhradit smluvní úrok z prodlení a to ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení až do zaplacení.

#### VI.

Pro případ, že by ze strany budoucího kupujícího nedošlo k uzavření kupní smlouvy do 21 dní ode dne, kdy mu bude prokazatelně učiněna nabídka k uzavření této kupní smlouvy, sjednávají účastníci ve prospěch budoucího prodávajícího smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny předmětné nemovitosti. Budoucí kupující souhlasí s tím, aby složená záloha na kupní cenu byla započtena na úhradu této smluvní pokuty.

V případě, že budoucí prodávající nevyzve budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy, je budoucí kupující oprávněn sám vyzvat budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy na předmětnou nemovitost. Výzva budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy nesmí být učiněna dříve než po marném uplynutí lhůty, ve kterém měl budoucí prodávající vyzvat budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy. Pokud budoucí prodávající neučiní žádný úkon směřující k uzavření kupní smlouvy ve lhůtě 21 od doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy ze strany budoucího kupujícího, je na tuto nečinnost budoucího prodávajícího pohlíženo jako na odstoupení od smlouvy a smlouva se ruší. V takovém případě je budoucí prodávající povinen do 30 dnů od marného uplynutí lhůty, ve které měl učinit úkon směřující k uzavření kupní smlouvy, vrátit přijatou zálohu na kupní cenu k rukám budoucího kupujícího a s tím i smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny předmětné nemovitosti.

Pro případ, že by ze strany budoucího prodávajícího nedošlo k protokolárnímu předání předmětné nemovitosti do 31. 10. 2009, sjednávají účastníci ve prospěch budoucího kupujícího smluvní pokutu ve výši 500,-- Kč za každý den prodlení s předáním předmětné nemovitosti. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 30 dnů od marného uplynutí lhůty, ve které měl budoucí prodávající předmětnou nemovitost protokolárně předat.

**Budoucí kupující prohlašují, že ke všem právům a povinnostem vyplývajícím z této smlouvy přistupuje každý budoucí kupující jednou ideální polovinou. (přistupují v rámci společného jmění manželů.)**

Tuto smlouvu lze měnit či doplnit pouze jejími písemnými a číslovanými dodatky, podepsanými všemi účastníky této smlouvy.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že si její text řádně přečetli, s obsahem bez výhrad souhlasí a na důkaz souhlasu tuto smlouvu podepisují.

V Chrudimi dne

V dne

.....  
budoucí prodávající  
K2 investiční s.r.o.  
Ing. Milan Kušta  
prokurista společnosti

.....  
budoucí kupující

# KUPNÍ SMLOUVA

č. / /

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

2. **K2 investiční s.r.o., se sídlem Chrudim, Koželužská 554, PSČ 537 01, IČ: 26008921, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 19855,** jednatelkou Markétou Mencovou, r.č. 756030/3311, bytem Chrast, Bítovany 92, PSČ 538 51, nebo jednatelkou Ing. Milanem Kuštou, r.č. 680428/1440, bytem Chrudim, Koželužská 554, PSČ 537 01

jako prodávající

a

3. , r.č.: , bytem  
tel.: , mail:

jako kupující

## I.

Konstatuje se, že prodávající, tj. společnost K2 investiční s.r.o., je kromě jiného vlastníkem bytové jednotky č. ve nadzemním podlaží v domě č. p. v obci Kvasiny, postaveném na pozemku stavební parcely číslo v obci Kvasiny, včetně příslušného spoluvlastnického podílu o velikosti ke společným částem domu č. p. v Kvasiny, postaveném na pozemku stavební parcely číslo , vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou na listu vlastnictví č. pro obec a katastrální území Kvasiny, a spoluvlastnického podílu o velikosti ke stavební parcele číslo , zapsáno u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou na listu vlastnictví č. pro obec a katastrální území Kvasiny. Přílohou této smlouvy je půdorysné řešení všech podlaží domu č. p. v Kvasiny, postaveném na pozemku stavební parcely číslo v obci Kvasiny.

Specifikace bytové jednotky:

### číslo bytové jednotky:

### byt o velikosti:

	o výměře	m <sup>2</sup> ,	
	pokoj včetně kk	.....	m <sup>2</sup> ,
	pokoj	.....	m <sup>2</sup> ,
	pokoj 2	.....	m <sup>2</sup> ,
	předstíň	.....	m <sup>2</sup> ,
	koupelna včetně WC	.....	m <sup>2</sup> ,
	koupelna	.....	m <sup>2</sup> ,
	WC	.....	m <sup>2</sup> ,
	šatna	.....	m <sup>2</sup> ,
	sklep č.	.....	m <sup>2</sup> ,
	terasa	.....	m <sup>2</sup> ,
<b>vybavení jednotky:</b>	vana ks, sprcha	ks, sprchový kout	ks, směšovací baterie
	ks, umyvadlo	ks, kompletní WC	ks, osazená kuchyňská
	linka ks		

\* k vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti ke společným částem domu a k pozemkům.

**Společnými částmi domu jsou dle ust. § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v pl. znění části domu určené pro společné užívání, zejména:**

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny
- střecha
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí



Smluvní strany prohlašují, že vůči sobě vzájemně nemají žádné závazky ani pohledávky z dříve uzavřených smluvních vztahů vyjma závazků a pohledávek vyplývajících z této kupní smlouvy.

## VI.

Práva a povinnosti, spojené s vlastnictvím předmětných nemovitostí, přejdou na kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy bude návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Do této doby jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány. Podle této smlouvy bude u příslušného katastrálního úřadu proveden zápis dle rozsahu této kupní smlouvy.

Smluvní strany bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy požádají, aby Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice provedl na základě návrhu v katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví vklad vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího.

Smluvní strany se pro případ, že nedojde ke vkladu vlastnického k předmětu převodu ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí podle této smlouvy (dále jen „vklad“), zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek stejného obsahu, který splní zákonné podmínky pro provedení vkladu, případně že na pokyn katastrálního úřadu tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.

**Kupující prohlašují, že ke všem právům a povinnostem vyplývajících z této smlouvy přistupují v rámci společného jmění manželů - každý jednou ideální polovinou.**

Tato smlouva je vyhotovena v šesti výtiscích, po jednom pro každou smluvní stranu a čtyřikrát pro katastrální úřad.

Nedílnou součástí této smlouvy je ve smyslu ust. § 6 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů půdorys všech podlaží a jejich schemata, určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek.

Účastníci prohlašují, že si text smlouvy přečetli, s jeho obsahem souhlasí a na důkaz toho smlouvu podepisují.

V Kvasinách dne .....

.....  
prodávající  
K2 investiční s.r.o.  
Ing. Milan Kušta  
prokurista společnosti

.....  
kupující