

# Smlouva o budoucí kupní smlouvě

uzavřená dle ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
mezi účastníky:

**Mária Julinová, r.č.**

bytem

na straně jedné jako budoucí prodávající  
dále jen „*budoucí prodávající*“

a

**SOVINVEST s.r.o.**

se sídlem Ostrava – Přívoz, Chopinova 550/3, PSČ 702 00

IČ: 277 71 679

zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě v oddíle C vložka 29304  
zastoupena jednatelem p. Jaromírem Soviarem

na straně druhé jako budoucí kupující  
dále jen „*budoucí kupující*“

budoucí prodávající a budoucí kupující dále jen „*smluvní strany*“  
uzavírají dnešního dne tuto

## Smlouvu o budoucí kupní smlouvě

### Část A

#### I.

Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, a to:

- **pozemku parc.č. 93/7** – zahrada o výměře 655 m<sup>2</sup>
- **pozemku parc.č. 93/13** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 141 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č.p. 304, objekt k bydlení v části obce Lhotka

zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 414, pro katastrální území Lhotka u Ostravy (dále také jen „*nemovité věci nebo předmětné nemovité věci*“).

#### II.

Obě smluvní strany se touto smlouvou zavazují uzavřít za předpokladu splnění podmínek níže uvedených, nejpozději však v termínu do 31.12.2018, kupní smlouvu na prodej předmětných nemovitých věcí uvedených v článku I. této smlouvy.

### Část B

#### III.

Předmětná kupní smlouva bude uzavřena za těchto podmínek a v následujícím znění:

# Kupní smlouva

uzavřená mezi smluvními stranami  
dle ust. § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**Mária Julínová, r.č. 1**

na straně jedné jako prodávající  
dále jen „prodávající“

a

**SOVINVEST s.r.o.**

se sídlem Ostrava – Přívoz, Chopinova 550/3, PSČ 702 00

IČ: 277 71 679

zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě v oddíle C vložka 29304  
zastoupena jednatelem p. Jaromírem Saviarem

na straně druhé jako kupující  
dále jen „kupující“

prodávající a kupující dále jen „smluvní strany“  
uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## **k u p n í s m l o u v u :**

### **Článek I.**

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, a to:

- **pozemku parc.č. 93/7** – zahrada o výměře 655 m<sup>2</sup>
- **pozemku parc.č. 93/13** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 141 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č.p. 304, objekt k bydlení v části obce Lhotka

zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 414, pro katastrální území Lhotka u Ostravy (dále také jen „nemovité věci nebo předmětné nemovité věci“).

### **Článek II.**

Prodávající se zavazuje, že kupující odevzdá nemovité věci specifikované v článku I. této smlouvy a umožní jí nabýt vlastnické právo k nim, a kupující se zavazuje nemovité věci převzít a zaplatit prodávající sjednanou kupní cenu.

Nemovité věci jsou převáděny se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi v tom rozsahu, jak tyto doposud sama užívala prodávající či k jejichž užívání byla oprávněna.

### **Článek III.**

Kupní cena za převáděné nemovité věci byla vzájemně smluvními stranami ujednána, po tom, co se kupující seznámila s v místě pro obdobné nemovitosti obvyklými cenami, ve výši **2.800.000,- Kč** (slovy: dva milióny osm set tisíc korun českých), dále jen „kupní cena“.



Prodávající převáděné nemovité věci prodává a kupující převáděné nemovité věci se všemi součástmi a příslušenstvím za sjednanou kupní cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá. Kupní cena zahrnuje veškeré součásti a příslušenství převáděných nemovitých věcí.

#### **Článek IV.**

Prodávající a kupující prohlašují, že kupní cena ve výši **2.800.000,- Kč** (slovy: dva milióny osm set tisíc korun českých) byla uhrazena před podpisem této kupní smlouvy, a to v souladu se smlouvou o budoucí kupní smlouvě.

#### **Článek V.**

Prodávající seznámila kupující se stavem převáděných nemovitých věcí ke dni podpisu této kupní smlouvy i se skutečností, že jsou prosty právních závad, nevážnou na nich žádné dluhy, zejména služebnosti či reálná břemena, zástavní práva, nájemní práva či pacht ve prospěch třetích osob, ani jiné právní a faktické povinnosti vůči třetím osobám.

Prodávající se zavazuje, že do doby podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy převáděné nemovité věci nesmění, nedaruje, neprodá či jinak nezciží a nezatíží žádnými právy třetích osob zejména právem zapisovaným do veřejného seznamu (služebností, reálným břemenem, nájemním právem, zástavním právem, apod.).

Kupující prohlašuje, že je seznámena se skutečnou výměrou převáděných pozemků specifikovaných v článku I. této kupní smlouvy, jakožto i výměrami uváděnými v katastru nemovitostí a pro případ, že by se tyto výměry lišily, nebude po prodávající požadovat přiměřenou slevu z kupní ceny.

Kupující prohlašuje, že si převáděné nemovité věci řádně prohlédla a nezjistila žádnou zjevnou vadu. Kupující dále prohlašuje, že stav převáděných nemovitých věcí, jakož i přístup k nim, je jí dobře znám a přijímá je do svého výlučného vlastnictví.

Prodávající a kupující prohlašují, že si společně při jednání o uzavření této smlouvy vzájemně sdělily veškeré skutkové a právní okolnosti, o nichž ví tak, aby se mohly přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu. V této souvislosti převáděné nemovité věci plně vyhovují běžnému účelu, ke kterému obdobné nemovité věci obvykle slouží.

Prodávající dále prohlašuje, že nemá nedoplatky na daních a jiných platbách, pro které by příslušný správce daně mohl na převáděných nemovitých věcech zřídit zástavní právo, a ani jí není známo, že by převáděné nemovitosti byly předmětem soudního nebo rozhodčího řízení, insolvenčního řízení, vyvlastňovacího řízení, exekučního řízení nebo řízení o výkon rozhodnutí, ani jí nejsou známy důvody, na základě kterých by k zahájení takových řízení mohlo dojít. Ukáže-li se některé z prohlášení prodávající v této smlouvě nepravdivé, je kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit.

Prodávající a kupující se dále dohodly, že k předání převáděných nemovitých věcí dojde po vzájemném upřesnění oboustranně vyhovujícího termínu, nejpozději však do 30-ti dnů ode dne vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí. O předání nemovitých věcí bude pořízen předávací protokol, v němž bude zejména zadokumentován stav spotřeby energií.



*Kupující se zavazuje, že nejpozději do 10-ti pracovních dnů od protokolárního předání a převzetí předmětných nemovitých věcí, bude mít na svou osobu přepsány smlouvy o dodávkách veškerých energií a služeb, které se týkají předmětných nemovitých věcí, přičemž k přepisu energií je prodávající povinna poskytnout kupující potřebnou a nezbytnou součinnost.*

*Prodávající se dále zavazuje, že do dne protokolárního předání a převzetí převáděných nemovitých věcí provedou řádné odhlášení veškerých osob úředně přihlášených k trvalému pobytu na adrese výše specifikované budovy.*

*Prodávající předala kupující průkaz energetické náročnosti budovy, a to před podpisem této smlouvy.*

#### **Článek VI.**

*Vlastnické právo k převáděným nemovitým věcem se všemi právy a povinnostmi nabývá kupující vkladem této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Smluvní strany jsou po celou dobu vázány svými ujednáními v této smlouvě bez ohledu na okamžik vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.*

*Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 3 dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy.*

*Dojde-li ze strany příslušného katastrálního úřadu k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této předmětné kupní smlouvy, a to z jakéhokoli důvodu, zavazují se smluvní strany k odstranění nedostatků, které vedly k zamítnutí tak, aby mohl být neprodleně podán nový návrh na vklad vlastnického práva k nemovitostem, které jsou předmětem této kupní smlouvy.*

#### **Článek VII.**

*Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující.*

#### **Článek VIII.**

*Na základě vkladu práva z této smlouvy zapíše příslušný katastrální úřad na listu vlastnictví pro k.ú. Lhotka u Ostravy, změnu vlastnických vztahů tak, že jako výlučného vlastníka převáděných nemovitých věcí zapíše kupující.*

#### **Článek IX.**

*Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu všemi smluvní stranami.*

*Tato smlouva je sepsána dle ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „OZ“. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se v dalším řídí zejména OZ a ustanoveními dalších obecně platných právních předpisů.*

*Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky.*

Poruší-li některá ze smluvních stran povinnost vyplývající z této smlouvy, odpovídá za újmu z toho vzniklou druhé straně pouze v případě porušení povinnosti vlastním zaviněním.

Smluvní strany tímto shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitým, vážným a srozumitelným způsobem, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, když každá ze stran měla možnost ovlivnit obsah smlouvy, kterému bez výhrad rozumí, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jeden stejnopis bude předložen Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, po jednom stejnopise pak obdrží každá ze smluvních stran a jedno vyhotovení obdrží schovatel.

---

## Část C

### a) Platební podmínky

Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodly na úhradě sjednané kupní ceny ve výši **2.800.000,- Kč** (slovy: dva milióny osm set tisíc korun českých) následovně:

- celou kupní cenu ve výši **2.800.000,- Kč** uhradí budoucí kupující převodem na účet budoucí prodávající, číslo: \_\_\_\_\_ vedený u České spořitelny a.s., nejpozději **v termínu do 15.12.2018.**

Nebude-li kupní cena v plné výši dle sjednaných podmínek a ve sjednaném termínu zaplacená, má budoucí prodávající právo od této smlouvy o budoucí kupní smlouvě odstoupit.

### b) Ostatní ujednání

Dojde-li ze strany příslušného katastrálního úřadu k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle předmětné kupní smlouvy, a to z jakéhokoli důvodu, zavazují se smluvní strany k odstranění nedostatků, které vedly k zamítnutí tak, aby mohl být neprodleně podán nový návrh na vklad vlastnického práva k nemovitostem, které jsou předmětem kupní smlouvy.

Nedojde-li k nápravě ve lhůtě dvou měsíců od doručení zamítavého rozhodnutí kterékoliv ze smluvních stran, popřípadě bude-li i další návrh na vklad vlastnického práva pravomocně katastrálním úřadem zamítnut, budoucí prodávající ve lhůtě do 5-ti pracovních dnů od doložení rozhodnutí o zamítnutí nebo od marného uplynutí uvedené lhůty, převede částku zaplacenou na její účet zpět ve prospěch účtu, z něhož byly finance do advokátní úschovy poukázány.

### c) Závěrná ustanovení

Účastníci svými podpisy na této smlouvě prohlašují, že uzavřením této smlouvy o budoucí kupní smlouvě s advokátní úschovou, resp. s nimi souvisejícími převody finančních prostředků, nedochází k legalizaci výnosu z jakékoliv trestné činnosti a



prostředky v transakci užití nejsou určeny k financování terorismu, teroristických činů nebo teroristických organizací.

Tato smlouva se uzavírá v souladu s ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se v dalším řídí zejména OZ a ustanoveními dalších obecně platných právních předpisů.

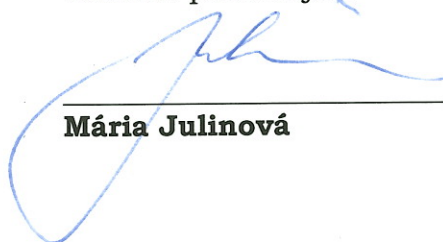
Smlouva je vyhotovena ve třech exemplářích, z nichž po jednom obdrží každý z účastníků a jedno vyhotovení obdrží schovatel.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu všemi smluvní stranami. Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky. Poruší-li některá ze smluvních stran povinnost vyplývající z této smlouvy, odpovídá za újmu z toho vzniklou druhé straně.

Smluvní strany tímto shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitým, vážným a srozumitelným způsobem, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, když každá ze stran měla možnost ovlivnit obsah smlouvy, kterému bez výhrad rozumí, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

V Ostravě dne 1.8.2018

budoucí prodávající:

  
\_\_\_\_\_  
**Mária Julinová**

budoucí kupující:

  
Chopínova 550/3, 702 00  
Ostrava - Přívoz, IČO: 27771679  
\_\_\_\_\_  
**SOVINVEST s.r.o.**  
Jaromír Soviar, jednatel