Smlouva o smlouvě budoucí kupní

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

Budoucí prodávající

Jméno / název _____
Datum narození / IČO _____
Bydliště / sídlo _____
(dále jen „Budoucí prodávající“)

Budoucí kupující

Jméno / název _____
Datum narození / IČO _____
Bydliště / sídlo _____
(dále jen „Budoucí kupující“)

(společně dále jen „Smluvní strany“)

Článek I. Předmět smlouvy

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je vlastníkem této nemovité věci, případně jejího podílu, jak je uvedeno níže (dále jen „Nemovitost“):

_____

_____

2. Smluvní strany se zavazují, že spolu za podmínek této smlouvy uzavřou kupní smlouvu, kterou Budoucí prodávající prodá Nemovitost Budoucímu kupujícímu (dále jen „Kupní smlouva“).

Článek II. Výzva a lhůta k uzavření Kupní smlouvy

1. Kterákoli smluvní strana může druhou stranu písemně vyzvat k uzavření Kupní smlouvy, a to nejpozději do _____. K výzvě připojí návrh Kupní smlouvy, který odpovídá článku III.
2. Vyzvaná strana uzavře Kupní smlouvu do _____ dnů ode dne, kdy jí výzva došla.
3. Před uzavřením Kupní smlouvy musí být splněny tyto podmínky:

   _____
   _____. Nebudou-li sjednané podmínky splněny do dne uvedeného v bodě 1, povinnost uzavřít Kupní smlouvu zaniká, nedohodnou-li se strany písemně na prodloužení lhůty.
4. Nevyzve-li žádná ze smluvních stran druhou stranu k uzavření Kupní smlouvy včas, povinnost uzavřít Kupní smlouvu zaniká.

Článek III. Obsah Kupní smlouvy

1. Kupní smlouva bude obsahovat zejména tato ujednání:

- předmětem koupě bude Nemovitost se všemi součástmi a příslušenstvím ve stavu, v jakém je ke dni uzavření této smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení,
- kupní cena bude činit _____ **Kč** a záloha zaplacená podle článku IV se na ni započte,
- kupní cena bude zaplacena _____,
- Nemovitost bude předána _____,

- Nemovitost nebude zatížena jinými právy, než na kterých se strany dohodnou,
- vlastnické právo přejde na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí a Kupní smlouva bude podepsána tak, jak to pro zápis vkladu vyžaduje katastrální úřad, zpravidla s úředně ověřenými podpisy.

2. Ostatní ujednání Kupní smlouvy budou obvyklá pro prodej nemovitostí a nesmějí být v rozporu s touto smlouvou.

Článek IV. Záloha

1. Záloha na kupní cenu činí _____ Kč. Je-li sjednána, zaplatí ji Budoucí kupující do 7 dnů ode dne uzavření této smlouvy na účet Budoucího prodávajícího _____.
2. Zanikne-li povinnost uzavřít Kupní smlouvu jinak než porušením povinnosti Budoucího kupujícího, vrátí Budoucí prodávající zálohu Budoucímu kupujícímu do 15 dnů od zániku této povinnosti.

Článek V. Povinnosti Budoucího prodávajícího

1. Do uzavření Kupní smlouvy Budoucí prodávající Nemovitost nepřevede na jinou osobu ani se k tomu nezaváže, nezatíží ji zástavním právem, věcným břemenem ani jiným právem, nepřenechá ji do nájmu nebo k užívání jiné osobě a nezhorší její stav nad obvyklé opotřebení, ledaže s tím Budoucí kupující písemně souhlasí.
2. Budoucí prodávající oznámí Budoucímu kupujícímu bez zbytečného odkladu každou skutečnost, která může uzavření Kupní smlouvy ohrozit, zejména zahájení exekuce, insolvenčního řízení nebo soudního sporu týkajícího se Nemovitosti.

Článek VI. Porušení smlouvy a změna okolností

1. Neuzavře-li vyzvaná strana Kupní smlouvu včas, může druhá strana požadovat, aby obsah Kupní smlouvy určil soud, a má též právo na náhradu škody.
2. Strana, která bez vážného důvodu poruší povinnost uzavřít Kupní smlouvu, a Budoucí prodávající, který poruší povinnost podle článku V bodu 1, zaplatí druhé straně smluvní pokutu ve výši _____ Kč. Právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém převyšuje smluvní pokutu, tím není dotčeno. Porušil-li povinnost Budoucí kupující, může si Budoucí prodávající smluvní pokutu započíst proti povinnosti vrátit zálohu.
3. Změní-li se okolnosti, z nichž strany při uzavření této smlouvy zřejmě vycházely, do té míry, že po zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby Kupní smlouvu uzavřela, povinnost uzavřít Kupní smlouvu zaniká. Strana, které tím povinnost zanikla, to druhé straně oznámí bez zbytečného odkladu, jinak nahradí škodu tím vzniklou.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti, které tato smlouva neupravuje, se řídí občanským zákoníkem, zejména ustanoveními o smlouvě o smlouvě budoucí.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva sama vlastnické právo k Nemovitosti nepřevádí a do katastru nemovitostí se nezapisuje.
3. Smlouvu lze měnit a doplňovat jen písemnou dohodou. Je vyhotovena v tolika stejnopisech, kolik je smluvních stran, a každá smluvní strana obdrží jeden podepsaný stejnopis.

4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a uzavírají ji svobodně a vážně.

V _____ dne _____

podpis

_____

Budoucí prodávající

V _____ dne _____

podpis

_____

Budoucí kupující