

Smlouva o budoucí smlouvě kupní

o převodu pozemku

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, uzavírají:

1. BC Bručná, s.r.o., se sídlem Plzeň, Boettingerova 2902/26, PSČ 301 00, IČ 290 89 212, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 24012, zast. jednatelem panem Martinem Hrubým, číslo účtu: 4878594001/5500, Raiffeisenbank a.s., variabilní symbol: **12.....** (číslo bytu) *na straně jedné jako Budoucí prodávající*

a

2. pan/paní/manželé, nar. bytem

adresa pro doručování, bankovní spojení

na straně druhé jako Budoucí kupující (pokud se dále používá v textu pojmu Budoucí kupující pouze v jednotném čísle, pak se jedná pouze o lexikální zjednodušení – k veškerým právním či povinnostem z této smlouvy jsou osoby uvedené výše jako Budoucí kupující oprávněny či zavázány společně a nerozdílně)

tuto

smlouvu o budoucí smlouvě kupní.

Preambule

Budoucí prodávající je obchodní společností, která jako developer zajišťuje výstavbu bytů v Bytovém domě **A2** v projektu Bytové domy Plzeň Bručná za účelem jejich prodeje po jejich úplném dokončení stejně jako po dokončení výstavby celé budovy a vnějších stavebních prací na k budově přináležejících pozemcích jakožto dodávku „na klíč“ budoucím vlastníkům, a to v rámci svého projektu „Výstavba bytových domů Plzeň – Bručná, p. č. 688/3“ v lokalitě Plzeň-Bručná (dále jen „Projekt“). Základní rysy projektu jsou popsány v prezentačním materiálu Budoucího prodávajícího, v dokumentaci pro územní řízení a v projektové dokumentaci pro stavební řízení, se kterými se Budoucí kupující před uzavřením této smlouvy seznámil. Projekt je ke dni uzavření této smlouvy ve fázi po vydání pravomocného stavebního povolení příslušného stavebního úřadu.

Budoucí kupující má zájem koupit od Budoucího prodávajícího byt spolu s dále vymezeným příslušenstvím se spoluvlastnickými podíly na společných částech budovy a pozemku za již nyní, ve vztahu ke standardnímu provedení pevnou kupní cenu, a to po zcela dokončené výstavbě bytu i bytového domu.

Účastníci současně s uzavřením této smlouvy uzavřeli Smlouvu o budoucí smlouvě kupní, kterými se zavázali bezodkladně poté, co budoucí kupující uhradí svůj závazek zaplatit kupní cenu a co Budoucí prodávající dokončí Projekt uzavřít Kupní smlouvu na základě které Budoucí prodávající prodá do vlastnictví Budoucího kupujícího Bytovou jednotku

spolu se spoluvlastnickými podíly na Budově a na pozemku, na kterém bude budova postavena a který bude v době uzavření kupní smlouvy o převodu bytové jednotky ve vlastnictví Budoucího prodávajícího. (dále SBS Bytová jednotka).

Budoucí kupující má dále zájem od Budoucího prodávajícího vedle bytové jednotky koupit i pozemek sloužící jako venkovní parkovací místo. Budoucí prodej parkovacího stání je upraven touto samostatnou smlouvou o smlouvě budoucí. To zejména s ohledem na skutečnost, že pozemek pod budovanou neveřejnou komunikací, zajišťující přístup k parkovacímu místu, bude do vlastnictví budoucího prodávajícího převeden současně s převodem bytu. Proto účastníci uzavírají tuto smlouvu o smlouvě o smlouvě budoucí, kterou se za splnění podmínek dále sjednaných zavazují uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem bude prodej pozemku – vnějšího parkovacího místa.

Oddíl A.

Závazky účastníků

Předmětem této smlouvy jsou závazky Budoucího prodávajícího a budoucího kupujícího uzavřít ve lhůtách a za podmínek dohodnutých dále v oddíle C kupní smlouvu, jejíž podstatné obsahové náležitosti jsou uvedeny v oddílu B (dále jen Kupní smlouva) jakož i dohoda o některých dalších vzájemných právech a povinnostech souvisejících s naplněním účelu této smlouvy.

Budoucí prodávající prohlašuje, že je podnikatelem právnickou osobou, specializovanou firmou, jejímž předmětem podnikání je zejména inženýrská činnost v investiční výstavbě, a realitní činnost.

Budoucí prodávající prohlašuje, že jeho identifikační údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají aktuálnímu stavu zápisu do obchodního rejstříku a též aktuálnímu stavu společnosti a že osobami jednajícími za společnost jsou osoby oprávněné k danému jednání.

Budoucí prodávající prohlašuje, že není v úpadku a není mu známo, že by bylo vůči němu zahájeno řízení o prohlášení konkurzu. Dále prohlašuje, že vůči němu není v právní moci žádné soudní rozhodnutí, či rozhodnutí správního, daňového či jiného státního orgánu na plnění, které by mohlo být důvodem soudní exekuce.

V případě, že se některé z prohlášení budoucího prodávajícího ukáže jako nepravdivé, je budoucí kupující oprávněn od této smlouvy o smlouvě budoucí kupní odstoupit a budoucímu prodávajícímu vzniká povinnost zaplatit budoucímu kupujícímu všechny dosud zaplacené splátky kupní ceny ve výši 100%, dále nepřímé náklady dosud vzniklé a smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč.

Budoucí kupující prohlašuje, že se řádně seznámil se všemi dokumenty popisujícími Projekt, byt, bytový dům, garážová stání jakož i vnější terénní úpravy a jiné stavební práce na Projektu dotčených pozemích, zejména s dokumentací pro územní řízení a stavební povolení, se soupisem standardů Budoucím kupujícím vybraného bytu. Budoucí kupující prohlašuje, že je způsobilý dostát včas všem svým závazkům založeným mu touto smlouvou, zejména pak závazky uzavřít Kupní smlouvu a včas uhradit zálohy na budoucí kupní cenu.

Oddíl B – Náležitosti kupní smlouvy

I.

Předmět budoucího prodeje – parkovací místo

Předmětem prodeje dle této smlouvy bude venkovní parkovací místo č., tak jak je zobrazeno na situačním plánu Situace lokality – příloha č. 1 této smlouvy, tedy část stávajícího pozemku parc.č. 688/3 v k.ú. Bručná, která z něj bude ve výměře cca **11m²** oddělena geometrickým plánem, který před uzavřením kupní smlouvy vyhotoví budoucí prodávající.

II.

Budoucí kupní cena pozemku a platební podmínky

Budoucí kupní cena je určena dohodou účastníků ve výši **110 000,-Kč** vč. DPH.

	Základní cena	DPH	Cena vč DPH
Cena pozemku	110 000,-Kč	0,-Kč	110 000,-Kč
Celková kupní cena			110 000,-Kč

Platební podmínky stanovili účastníci tak, že budoucí kupní cenu zaplatí Budoucí kupující formou zálohy před uzavřením Kupní smlouvy, když její splatnost je stanovena v oddíle C této smlouvy.

III.

Stav prodávajícího pozemku v době uzavření kupní smlouvy – právo přístupu

V době uzavření kupní smlouvy je budoucí prodávající povinen zajistit, aby na prodáváném pozemku bylo dokončené parkovací místo umožňující parkování osobního vozidla a aby tento způsob jeho užívání byl povolen příslušným způsobem.

Budoucí prodávající nebude ve svých dispozicích s prodáváním pozemkem nijak omezen.

Na pozemku nebudou váznout žádná zástavní práva ve prospěch třetích osob vyjma zástavního práva, zřízeného Prodávajícím na pokyn Kupujícího ve prospěch banky, která poskytne kupujícímu úvěr na úhradu budoucí kupní ceny za prodáváný Byt a/nebo pozemek – parkovací stání.

Pozemek bude prost jakýchkoliv nájemních práv třetích osob, nebudou na něm váznout žádná věcná břemena. S vlastnictvím pozemku bude spojeno právo chůze a jízdy přes přilehlou komunikaci, která bude v době uzavření kupní smlouvy dokončená, tak jak je vyznačena na situačním plánu Situace lokality – příloha č. 1 této smlouvy, které bude jakožto právo odpovídající věcnému břemeni zřízeno ve prospěch budoucího kupujícího jako vlastníka prodávajícího pozemku kupní smlouvou.

IV.

Předání a převzetí pozemku

Budoucí kupující převezme pozemek – parkovací místo, který je předmětem prodeje před uzavřením kupní smlouvy.

V.

Vklad vlastnického práva

5.1. Vlastnické právo k převáděnému pozemku se všemi právy a povinnostmi přechází na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Správní poplatek za návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy nese kupující, náklady spojené se sepisem této kupní smlouvy nese budoucí prodávající.

VI.

Daň z převodu nemovitostí a její úhrada

Dle zákona č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, je prodávající povinen podat místně příslušnému správci daně přiznání k dani z převodu nemovitostí a to nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí a ve stejné lhůtě daň z převodu nemovitostí zaplatit. Daň z převodu nemovitostí je prodávající povinen sám v daňových přiznáních vypočítat.

Prodávající se zavazuje tuto povinnost ve vztahu k prodeji pozemku uvedeného v čl. I včas a řádně splnit.

oddíl C

Práva a povinnosti účastníků upravujících jejich postup před uzavřením Kupní smlouvy

I.

Realizace Projektu

1.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že zahájil realizaci Projektu.

V rámci realizace Projektu, tak jak je popsána v prezentačním materiálu k Projektu, se kterým byl Budoucí kupující seznámen při uzavření Rezervační smlouvy před uzavřením této smlouvy, zahájil Budoucí prodávající investiční přípravu výstavby Bytového domu

A2 s bytovými a nebytovými jednotkami s celkem 33 byty a 2 nebytovými jednotkami ve včetně infrastruktury, v lokalitě Plzeň Bručná, zejména na pozemcích vedených nyní jako p. p.č. 688/3, 688/1, 676/27, 676/31, 1907/1, 1918/1 v kat. území Bručná. K provedení staveb dopravní a inženýrské infrastruktury a bytového domu byla vydána tato stavební povolení:

- stavební povolení č.j. STAV/1906/08/REI-9 ze dne 2. 6. 2008 na stavbu komunikací a infrastruktury dotčené změnou stavby před jejím dokončením z rozhodnutí č. j. MMP/220153/10
- stavební povolení č.j. STAV/1873/08/PRO/5 ze dne 14. 4. 2008 pro stavbu vodního díla „Vodovodní a kanalizační řad pro akci „Bytové domy – lokalita Do Zámostí, Plzeň-Bručná“ dotčené změnou stavby před jejím dokončením z rozhodnutí č. j. MMP/019448/11 ze dne 25. 2. 2011,
- stavební povolení pod č.j.SU/548/08/VeMi ze dne 15. 8. 2008 pro stavbu NTL plynovodu dotčené změnou stavby před jejím dokončením z rozhodnutí č.j. UMO2/00608/11 ze dne 14. 2. 2011,
- stavební povolení č.j.SU/388/08/DaZe/9ze dne 25. 7. 2008 dotčené změnou stavby před jejím dokončením z rozhodnutí č.j. UMO2/00440/11 ze dne 5. 1. 2011 na stavbu bytového domu na pozemcích parc.č. 688/1 a 688/3 v k.ú. Bručná.

1.2. Budoucí prodávající se zavazuje dokončit výstavbu bytu a bytového domu včetně zajištění pravomocného kolaudačního rozhodnutí či platného kolaudačního souhlasu do **31. 12. 2012.**

1.3. Budoucí prodávající prohlašuje, že město Plzeň je na základě řádně uzavřené smlouvy povinno převést do vlastnictví budoucího prodávajícího pozemky vyznačené v příloze č. 1 tak, aby budoucí prodávající mohl zřídit věcné břemeno umožňující přístup k parkovacímu stání z veřejné komunikace.

II.

Úhrada budoucí kupní ceny

2.1. Účastníci se dohodli, že Budoucí kupující je povinen uhradit celou budoucí kupní cenu prodávajícímu – venkovního parkovacího místa ve výši **110.000,--Kč** před uzavřením Kupní smlouvy v zálohovém plnění Budoucímu prodávajícímu takto:

do 15 dnů ode dne, kdy bude v Bytě dokončena výstavba vnitřních zdí (příček) a budou provedeny hrubé rozvody elektřiny, vody, a kanalizace bytové jednotky a Budoucí prodávající toto písemně oznámí Budoucímu kupujícímu, je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu jako zálohu na budoucí kupní cenu částku ve výši 100 % budoucí kupní ceny,

III.

Zajištění financování

3.1. Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu předmět prodeje jako zástavu k zajištění úvěru, který bude Budoucí kupující čerpat na úhradu části budoucí kupní ceny a zřídit tak ve prospěch věřitele Budoucího kupujícího zástavní právo, jestliže budou splněny všechny následující podmínky:

- a) Budoucí kupující Budoucího prodávající o zřízení zástavního práva písemně požádá,
- b) Budoucí kupující předloží Budoucímu prodávajícímu k přezkoumání svou úvěrovou dokumentaci,
- c) Zástavní smlouva, kterou Budoucí prodávající na pokyn Budoucího kupujícího uzavře, bude obsahovat závazek zástavního věřitele vyplatit úvěr, na jehož zajištění bude takové zástavní právo zřízeno, na bankovní účet Budoucího prodávajícího, a to ve stejné výši, jaká je výše pohledávky zajištěná takovýmto zástavním právem
- d) Budoucí kupující splní alespoň 20% svého závazku zaplatit budoucí kupní cenu dle této smlouvy,

IV.

Závazek účastníků uzavřít budoucí kupní smlouvu.

4.1. Budoucí prodávající i Budoucí kupující se zavazují uzavřít Kupní smlouvu.

4.2. Budoucí kupující je oprávněn požadovat po Budoucím prodávajícím splnění jeho závazku uzavřít Kupní smlouvu, jestliže budou splněny všechny následující podmínky:

- a) Budoucí kupující zcela splní svůj závazek zaplatit budoucí kupní cenu/kupní ceny, tak jak je dohodnuto v čl. II tohoto oddílu C, a
 - b) jestliže kolaudační rozhodnutí, kterým příslušný stavební úřad povolí užívání bytového domu a vnějších terénních úprav, nabude právní moci, a
 - c) budoucí kupující splní svou povinnost uzavřít kupní smlouvu, kterou koupí bytovou jednotku dle s touto smlouvou současně uzavíranou SBS Bytová jednotka,
- a to do 30 dnů od splnění všech shora uvedených podmínek.

Ve stejné lhůtě po splnění všech těchto podmínek je povinen Kupní smlouvu uzavřít Budoucí prodávající.

4.3. Budoucí prodávající je oprávněn požadovat po Budoucím kupujícím splnění jeho závazku uzavřít Kupní smlouvu jestliže budou splněny všechny následující podmínky:

- a) kolaudační rozhodnutí, kterým příslušný stavební úřad povolí užívání bytového domu a vnějších terénních úprav, nabude právní moci a

b) zanikla jakákoliv zástavní práva k předmětu budoucího prodeje nebo k bytu ve prospěch třetích osob, ledaže jde o zástavní práva zřízená Budoucím prodávajícím na pokyn Budoucího kupujícího,

c) budoucí prodávající splní svou povinnost uzavřít kupní smlouvu, kterou koupí bytovou jednotku dle s touto smlouvou současně uzavíranou SBS Bytová jednotka, a

, a to do 30 dnů od splnění všech shora uvedených podmínek.

Ve stejné lhůtě po splnění všech těchto podmínek je povinen Kupní smlouvu uzavřít Budoucí kupující.

4.4. Budoucí prodávající se zavazuje předložit budoucímu kupujícímu návrh Kupní smlouvy na prodávaný pozemek –venkovní parkovací místo č. budoucímu kupujícímu nejpozději do 20 kalendářních dnů ode dne, kdy budou splněny podmínky uzavření kupní smlouvy.

V.

Zmaření smlouvy Budoucím kupujícím

5.1. Budoucí kupující zmaří tuto smlouvu, jestliže nastane některá z následujících okolností:

a) Budoucí kupující bude v prodlení s úhradou kterékoliv ze záloh na budoucí kupní cenu dle čl. II tohoto oddílu C déle než 30 dnů a Budoucí prodávající z tohoto důvodu od této smlouvy odstoupí, nebo

b) na majetek kteréhokoliv z Budoucích kupujících bude prohlášen konkurz nebo bude rozhodnuto o jejich úpadku a Budoucí prodávající z tohoto důvodu od této smlouvy odstoupí nebo

c) budoucí kupující nesplní včas svůj závazek uzavřít Kupní smlouvu obsaženou v oddíle B nebo kupní smlouvu na Bytovou jednotku.

5.2. Nastane-li kterákoliv z okolností uvedených v předchozím ustanovení bodu 5.1. je Budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Využije-li Budoucí prodávající tohoto svého práva a od této smlouvy odstoupí, pak platí, že uzavření smlouvy bylo zmařeno budoucím kupujícím. V takovém případě doručením písemného právního úkonu Budoucího prodávajícího obsahující jeho projev vůle odstoupit od této smlouvy pro její zmaření Budoucím kupujícím závazky účastníků uzavřít Kupní smlouvu zanikají a ke stejnému okamžiku vzniká povinnost Budoucího kupujícího, zaplatit Budoucímu prodávajícímu jako smluvní pokutu (*jako náhradu veškerých škod*) částku ve výši 20% z budoucí kupní ceny uvedené v čl. II oddílu B.

VI.

Zmaření smlouvy budoucím prodávajícím

6.1. Budoucí prodávající zmaří tuto smlouvu, jestliže nastane některá z následujících okolností:

a) Budoucí prodávající bude v prodlení s dokončením výstavby bytového domu a Bytu proti termínu dokončení uvedeného v čl. I oddílu C této smlouvy déle než 6 měsíců, nebo

b) Budoucí prodávající nezajistí ani do 6 měsíců od splnění veškerých závazků Budoucího kupujícího z této Smlouvy zánik všech zástavních práv vázoucích na budoucím předmětu prodeje s výjimkou zástavních práv zřízených na pokyn Budoucího kupujícího.

6.2. Nastane-li kterákoliv z okolností uvedených v předchozím ustanovení bodu 6.1. je Budoucí kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit. Využije-li Budoucí kupující tohoto svého práva a od této smlouvy odstoupí, pak platí, že uzavření smlouvy bylo zmařeno budoucím prodávajícím. V takovém případě doručení písemného právního úkonu Budoucího kupujícího obsahující jeho projev vůle odstoupit od této smlouvy pro její zmaření Budoucím prodávajícím závazky účastníků uzavřít Kupní smlouvu zanikají a ke stejnému okamžiku vzniká povinnost Budoucího prodávajícího, zaplatit Budoucímu kupujícímu jako smluvní pokutu (*jako náhradu veškerých škod*) částku ve výši 20% z budoucí kupní ceny uvedené v čl. II oddílu B.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva o smlouvě budoucí o rozsahu 10stran (bez příloh) byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží Budoucí kupující a tři stejnopisy Budoucí prodávající.

2. Smluvní strany prohlašují, že je jim znám význam jednotlivých ustanovení této smlouvy o smlouvě budoucí. Dále prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují osoby oprávněné k podpisu této smlouvy o smlouvě budoucí své vlastnoruční podpisy.

V Plzni dne.....

BC Bručná, s.r.o., jednatel :

Budoucí kupující:

.....

.....

.....

Příloha:

č. 1 – Situace lokality – pozemky, vyznačení příslušného parkovacího stání