

Smlouva o budoucí smlouvě kupní

o převodu bytu

Níže uvedeného dne, měsíc 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: **22.....** (číslo bytu)

na straně jedné jako Budoucí prodávající

a

2. manželé pan, nar. a paní, nar., oba bytem
..... adresa pro doručování

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 právům 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 **B2** 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 příslušejících 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.

Účelem této smlouvy je pak vytvoření závazného právního vztahu, kterým se účastníci této smlouvy zavážou bezodkladně poté, co budoucí kupující uhradí svůj závazek zaplatit kupní

cenu a co Budoucí prodávající dokončí Projekt tak, jak je dále podrobně dohodnuto v této smlouvě, uzavřít Kupní smlouvu, jejíž obsahové náležitosti jsou dohodnuty v oddíle B této smlouvy, tedy

Budoucí prodávající se zavazuje, že po dokončení výstavby bytu, jehož budoucí převod je předmětem této smlouvy, spolu s veškerým příslušenstvím, budovou a vnějšími úpravami realizuje, dále vymezený Byt včetně garážového stání ve stavu prostém jakýchkoliv faktických a právních vad prodat v dohodnutém termínu Budoucímu kupujícímu, a naproti tomu se

Budoucí kupující se zavazuje včetně v dohodnutých lhůtách uhradit budoucí kupní cenu a koupit předmětný Byt včetně garážového stání v dohodnutém termínu od Budoucího prodávajícího.

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 byl na jeho majetek prohlášen konkurz. 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 pozemcích, zejména s dokumentací pro územní řízení a stavební povolení, se soupisem standardů Budoucímu kupujícímu 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

Základní náležitosti budoucí kupní smlouvy

I.

Předmět budoucího prodeje

Budoucí prodávající a budoucí kupující se zavazují uzavřít budoucí kupní smlouvu – smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky (bytu) (dále jen „Kupní smlouva“), kterou budoucí prodávající prodá budoucímu kupujícímu bytovou jednotku - byt č. **B2.....** (dle půdorysuNP bytového domu – příloha č. 2) s příslušenstvím, s garážovým stáním č. **GB2.....** dle půdorysu 1PP bytového domu - příloha č. 5 (garážová stání budou součástí společných částí domu určených výlučně k užívání pouze s touto bytovou jednotkou), spolu s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, jakož i s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na pozemku, na kterém bude Bytový dům umístěn, a s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na pozemku či pozemcích přilehlým k Bytovému domu.

Bytová jednotka bude vystavěna v Bytovém domě s označením **B2**, ul. V Obilí., kat. území Bručná, obec Plzeň, který budoucí prodávající hodlá vybudovat na základě projektové dokumentace „Výstavba bytových domů Plzeň – Bručná, p.č. 688/3“ v lokalitě Plzeň-Bručná“ vypracované společností Pro Arch Plzeň, s.r.o. (a jejich pozdějších změn) a podle stavebního povolení č.j. STAV/1906/08/REI-9 ze dne 2. 6. 2008 na stavbu komunikací a infrastruktury dotčeného změnou stavby před jejím dokončením z rozhodnutí č. j. MMP/220153/10 ze dne 10. 3. 2011, podle stavebního 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“ dotčeného změnou stavby před jejím dokončením z rozhodnutí MMP/019448/11 ze dne 25. 2. 2011, podle stavebního povolení pod č.j.SU/548/08/VeMi ze dne 15. 8. 2008 pro stavbu NTL plynovodu dotčeného změnou stavby před jejím dokončením z rozhodnutí č.j. UMO2/00608/11 ze dne 14. 2. 2011 a podle stavebního povolení č.j.SU/388/08/DaZe/9ze dne 25. 7. 2008 na stavbu bytového domu na pozemcích parc.č. 688/1 a 688/3 v k.ú. Bručná2008 dotčeného změnou stavby před jejím dokončením z rozhodnutí č.j. UMO2/00440/11 ze dne 5. 1. 2011, a to v rozsahu projektové dokumentace ověřené při výše uvedených řízeních.

2. Bytový dům (a související infrastruktura) budou postaveny na pozemku p.č. 688/3 v k.ú. Bručná ve vlastnictví Budoucího prodávajícího. Část související infrastruktury bude postavena na pozemcích či částech pozemků parc.č. 688/1, 1907/1, 1918/1 v k.ú. Bručná ve vlastnictví města Plzně a jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město na LV č. 1 pro katastrální území Plzeň, obec Plzeň. Přibližná

specifikace pozemků, které budou převáděny do spoluvlastnického podílu všech vlastníků bytových a nebytových jednotek v předmětném bytovém domě (současně s podílem na společných částech domu), je patrná z přiloženého plánu – Situace lokality, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

Výše spoluvlastnického podílu na pozemcích a společných částech domu je odvozena od velikosti podlahové plochy jednotky v poměru k podlahové ploše všech jednotek, a bude stanovena v prohlášení vlastníka budovy v souladu se zák. č. 72/1994 Sb., v platném znění.

3a. Byt uvedený v čl. I/1 této smlouvy je umístěn ve nadzemním podlaží **Bytového B2**, a je specifikován takto:

a) byt se skládá z těchto místností:

chodba	10,09 m ²
koupelna	4,99 m ²
WC	1,63 m ²
obytná místnost + kuchyň. kout	27,00 m ²
dětský pokoj	15,04 m ²
ložnice	19,90 m ²
komora/sklep č. B2.....	2,14 m ²
podlahová plocha celkem	80,79 m ²

K užívání výlučně s tímto bytem jsou určeny tyto společné části domu:

Balkon přístupný pouze z tohoto bytu 4,95 m²

*Garážové stání č. **GB2.....** - vyznačené v příloze č. 5 této smlouvy 12 m²*

b) vybavení bytu je přesně specifikováno v příloze č. 4 této smlouvy - Seznam standardů

Součástí bytu je jeho veškerá vnitřní instalace (potrubí rozvodu vody, kanalizace, elektroinstalace, rozvody vytápění včetně otopných těles, telekomunikační a datové rozvody).

4. Společnými částmi domu uvedeného v čl I/1 jsou:

a) základy, obvodové a nosné zdivo, stropní konstrukce, konstrukce střešní vč. krytiny

b) vstupní dveře, schodišťové stěny

- c) rozvody studené a teplé vody – kompletní vodorovné a svislé potrubí vč. vodoměrů
- d) kanalizace – kompletní vodorovné a svislé potrubí
- e) venkovní dešťové žlaby a svody
- f) hromosvod – kompletní jímací soustava vč. svodu a zemních desek
- g) silnoproudá instalace – veškeré rozvody až k bytovým jističům, svítidla umístěná ve společných prostorách
- h) slaboproudá instalace – kompletní zvonek a domácí telefon bez zařízení v bytech
- i) vzduchotechnika – kompletní odvětrání koupelny, WC a kuchyně
- j) osobní výtah
- k) výtahová šachta
- l) strojovna výtahu
- m) schodiště
- n) chodby
- o) dveře u společných částí
- p) rozvody topné soustavy bez technologického zařízení plynové kotelny a solární výroby teplé vody umístěné na střeše bytového domu
- q) okna a dveře tvořící vnější plášť budovy
- r) rozvody TV až k bytovým rozvaděčům

5. Budoucí kupující bude vlastníkem bytu uvedeného v čl. I/1, který je ohraničen vstupními dveřmi do bytu a do komory, umístěné mimo byt, včetně zárubně, dále podílu na pozemku/cích a podílu na společných částech domu, a to v rozsahu, který bude přesně vymezen Prohlášením vlastníka, které učiní Budoucí prodávající při vkladu rozestavěné budovy do katastru nemovitostí a rozčlení tímto budovu na jednotlivé rozestavěné jednotky a podílu na spol. částech domu určených k užívání pouze vlastníku Bytové jednotky.

Výše specifikovaná jednotka, tedy byt č. **B2..... veNP**, vše včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku pod Budovou a na pozemku přilehlém k Bytovému domu, který je ve vlastnictví Budoucího prodávajícího jsou dále označovány též jako „Bytová jednotka“ či „Byt“.

6. Smluvní strany se dohodly, že údaje dosud chybějící ohledně vymezení předmětu budoucího prodeje v tomto článku včetně podílů na společných částech budovy a na

pozemcích budou v kupní smlouvě doplněny v souladu s učiněným prohlášením vlastníka budovy a podle pravidel dohodnutých touto smlouvou, s tím, že za podstatné náležitosti smluv týkající se předmětu smlouvy, ceny a doby prodeje považují účastníci podmínky sjednané touto budoucí smlouvou. Budoucí kupující prohlašuje, že vymezení těchto podstatných náležitostí smlouvy o převodu a kupní smlouvy považuje za dostatečně určité.

Výměry (podlahová plocha Bytu, Bytového domu či společných prostor) uvedené v tomto čl. smlouvy se mohou od skutečného provedení stavby lišit o +/- 3 % podlahové plochy s tím, že do této tolerance je cena bytové jednotky neměnná.

7. Předmětem budoucího prodeje bude dále spoluvlastnický podíl na v budoucnu z pozemku parc. č. 688/3, k. ú. Bručná odděleného pozemku (dále jen „vnitroblok“). Předpokládaná poloha vnitrobloku je zachycena v situaci lokality. Smluvní strany sjednávají, že k tomuto budoucímu převodu dojde do 6 měsíců po právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí či po vydání posledního kolaudačního souhlasu k poslednímu bytovému domu zahrnutého do Projektu. Výše převáděného spoluvlastnického podílu bude rovna zlomku, v němž v čitateli bude celkový počet bytových či nebytových jednotek nabývaných Budoucím kupujícím a ve jmenovateli bude celkový počet všech bytových a nebytových jednotek zahrnutých ve všech bytových domech v rámci Projektu. Budoucí kupní cena za výše uvedený spoluvlastnický podíl na vnitrobloku bude určena součinem výše převáděného spoluvlastnického podílu a částky 100 000,-Kč. Budoucí kupující se zavazuje takovou budoucí smlouvu za podmínek uvedených v tomto bodu 7. uzavřít, a to do 15 dnů ode dne výzvy Budoucího prodávajícího. Pro případ porušení tohoto závazku Budoucího kupujícího se Budoucí kupující zavazuje zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100,-Kč za každý započatý den prodlení s plněním tohoto závazku. Tím není dotčeno právo Budoucího prodávajícího na náhradu škody. Pro případ porušení závazku Budoucího prodávajícího prodat sjednaný spoluvlastnický podíl na vnitrobloku se Budoucí prodávající zavazuje zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100,-Kč za každý započatý den prodlení s plněním tohoto závazku. Tím není dotčeno právo Budoucího prodávajícího na náhradu škody.

II.

Budoucí kupní cena Bytové jednotky a platební podmínky

Budoucí celková kupní cena je určena dohodou účastníků ve výši-Kč vč. DPH z čehož

a) budoucí základní cena bytové jednotky činí-Kč (základní cena bez DPH), k tomu je připočítána DPHKč (14% DPH) , tedy celkem Kč vč. DPH za bytovou jednotku, a to včetně společných částí domu určených k užívání výlučně s tímto bytem, a

b) cena podílu na pozemku pod Bytový domem a na pozemku přiléhajícím k Bytovému domu, který bude v době uzavření Kupní smlouvy ve vlastnictví Budoucího prodávajícího, a to ve výši Kč (vč. DPH),.

	Základní cena	DPH (14%)	Cena vč DPH
Cena bytové jednotky			
Cena podílu na pozemku			
Celková kupní cena			

Budoucí kupující bere na vědomí, že z částek představujících částí kupní ceny, je budoucí prodávající povinen odvést daň z přidané hodnoty, neboť je jejím plátcem, tak, jak je dle stávajícího právního stavu rozepsáno výše. Shora uvedený rozpis základních cen a DPH odpovídá tomu, jakou DPH je budoucí prodávající povinen odvést podle předpisů platných ke dni uzavření smlouvy. Změní-li se v období, kdy účastníci budou plnit své závazky z této smlouvy předpisy upravující výše DPH tak, že Budoucí prodávající bude povinen odvést jako tuto daň jinou částku, pak se konečná cena změní tak, že bude určena jako součet základní ceny a částky odpovídající DPH, k jejímuž odvodu bude Budoucí prodávající povinen. Stejným způsobem se proto upraví i výše jednotlivých záloh na zaplacení kupní ceny dle oddílu C.

Platební podmínky stanovili účastníci tak, že budoucí kupní cenu zaplatí Budoucí kupující formou záloh před uzavřením Kupní smlouvy, když výše jednotlivých zálohových plateb a jejich splatnost je stanovena v oddíle C této smlouvy.

III.

Stav prodáváného bytu v době uzavření kupní smlouvy

V době uzavření kupní smlouvy je budoucí prodávající povinen zajistit, aby Byt jakož i bytový dům byly způsobilé ke svému řádnému užívání budoucím kupujícími, tedy zejména aby bylo jejich užívání povoleno pravomocným rozhodnutím či kolaudačním souhlasem příslušného stavebního úřadu.

Prodávající nebude ve svých dispozicích s prodáváním Bytem nijak omezen.

Na Bytu nebudou váznout žádná zástavní práva ve prospěch třetích osob vyjma zástavního práva, zřízeného případně Prodávajícím na pokyn Kupujícího ve prospěch banky, která poskytne kupujícímu úvěr na úhradu budoucí kupní ceny za prodávaný Byt.

Byt bude prost jakýchkoliv nájemních práv třetích osob.

Na Bytovém domu, Bytu a/nebo na pozemku pod a okolo Bytového domu nebudou váznout žádná věcná břemena vyjma věcných břemen zřízených pro přípojky bytového domu k technické infrastruktuře (elektropřípojka, telekomunikace, plynovod, vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení atp.) ve vlastnictví správců či provozovatelů technické infrastruktury, vyjma věcných břemen umožňujících umístění zařízení technologické infrastruktury a reklamního označení na domě nebo případně ve společných částech domu a vyjma věcných břemen chůze a jízdy zřízených ve prospěch zejména sousedících nemovitostí zahrnutých v Projektu, jejichž dopravní dostupnost bude tímto způsobem zajištěna.

IV.

Předání a převzetí bytu

- 4.1. Budoucí kupující převezme Byt, který je předmětem prodeje dle této smlouvy nejpozději ke dni uzavření kupní smlouvy, a to po vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí, ledaže účastníci v kupní smlouvě odchylně od tohoto pravidla dohodnou lhůtu pozdější. V případě prodlení zaviněného na straně Budoucího prodávajícího, které bude delší než 30 dnů od data předání Bytu dohodnutého touto smlouvou, se Budoucí prodávající zavazuje uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu 500,-Kč za každý den prodlení přesahující 30 dnů. Budoucí prodávající je povinen budoucího kupujícího k převzetí bytu písemně vyzvat a stanovit mu termín, ve kterém má byt převzít, s předstihem alespoň tří pracovních dnů.
- 4.2. Zhotovitel je oprávněn předat dokončený Byt, jehož užívání bylo povoleno pravomocným kolaudačním rozhodnutím či kolaudačním souhlasem příslušného stavebního úřadu. Takový Byt je Budoucí kupující povinen převzít.
- 4.3. O předání a převzetí Bytu vyhotoví Budoucí prodávající zápis, který obsahuje zhodnocení prací, zejména jejich jakosti, soupis případných zjištěných vad a nedodělků, dohodnuté lhůty k jejich odstranění. Vyhotovení zápisu bude předcházet prohlídka Bytu za účasti Budoucího kupujícího (či jím písemně pověřeného zástupce) a pověřeného zástupce Budoucího prodávajícího.
- 4.4. Nedojde-li k dohodě, uvedou se v zápisu stanoviska obou stran. Pokud Budoucí kupující Byt přebírá, bude obsahovat zápis výslovné prohlášení, že Byt přebírá, odmítá-li Byt převzít, sepíše se zápis s uvedením stanovisek obou stran a jejich zdůvodnění. Vady a nedodělky nebránící užívání díla nemají vliv na převzetí Bytu Budoucím kupujícím –

takový Byt je Budoucí kupující povinen převzít. Budoucí prodávající se však zavazuje, že vady a nedodělky uvedené v předávacím protokolu odstraní nejpozději do 20 dnů ode dne podpisu předávacího protokolu nebo ve lhůtě přiměřené, není-li odstranění vady do 20 dnů objektivně možné. V případě, že Budoucí prodávající neodstraní vady a nedodělky ve lhůtě 20 dnů ode dne podpisu předávacího protokolu, je Budoucí prodávající povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení s odstraněním těchto vad a nedodělků. Po odstranění vad a nedodělků bude sepsán zvláštní protokol, účastníci jsou povinni si přitom poskytnout potřebnou součinnost.

4.5. Záruční doba na Byt činí 36 měsíců a počíná běžet dnem, kdy Budoucí kupující Byt převezme nebo kdy podle této smlouvy byl povinen Byt převzít, podle toho která z těchto skutečností nastane dříve. Na věci, které budou součástí či příslušenstvím Bytu, ke kterým Budoucí prodávající předá Budoucímu kupujícímu samostatný záruční list vystavený jejich výrobcem či případně dovozcem nebo distributorem – zejména technologická zařízení tvořící vybavení Bytu, poskytuje Budoucí prodávající záruku se záruční lhůtou uvedenou v záručním listě.

V.

Vklad vlastnického práva

5.1. Vlastnické právo k převáděnému bytu 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.

oddíl C

Práva a povinnosti účastníků upravujících jejich postup před uzavřením Kupní smlouvy

I.

Realizace Projektu a výstavba bytu a bytového domu

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 **B2** s bytovými a nebytovými jednotkami s celkem 27 byty a 3 nebytovými jednotkami včetně infrastruktury, v lokalitě Plzeň Bručná, zejména na pozemcích vedených nyní jako p. p.č.

688/3, 688/1, 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 ze dne 10. 3. 2011,
- 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 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. 2013.**

II.

Úhrada budoucí kupní ceny

2.1. Účastníci se dohodli, že Budoucí kupující je povinen uhradit celou budoucí kupní cenu Bytu uvedeného v oddíle B ve výši-Kč před uzavřením Kupní smlouvy v zálohovém plnění Budoucímu prodávajícímu takto:

- a) k okamžiku uzavření této smlouvy je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu část budoucí kupní ceny ve výši 70.000,--Kč. Tento závazek zaniká dohodou účastníků tak, že pohledávku Budoucího prodávajícího na zaplacení zálohy na budoucí kupní cenu v této výši účastníci započítávají proti pohledávce Budoucího kupujícího na vrácení přeplatku na odměně za Práva za rezervaci dle Rezervační smlouvy, kterou účastníci uzavřeli,
- b) do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu jako zálohu na budoucí kupní cenu takovou částku, aby spolu se zálohou dle předchozího bodu a) byla budoucí kupní cena uhrazena do výše **20%** budoucí kupní ceny bytové jednotky včetně DPH (B/II/a),
- c) do 30 dnů ode dne, kdy bude do katastru nemovitostí vloženo prohlášení vlastníka rozestavěné stavby Bytového domu do katastru nemovitostí a Budoucí prodávající toto písemně oznámí Budoucímu kupujícímu, je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu

prodávajícímu jako zálohu na budoucí kupní cenu částku ve výši **30 %** budoucí kupní ceny bytové jednotky včetně DPH (B/II/a),

d) do 30 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 **30%** budoucí kupní ceny bytové jednotky včetně DPH (B/II/a),

e) do 15 dnů ode dne, kdy bude dokončena fasáda Bytového domu a budou provedeny kompletace vnitřních instalací a omítky Bytu a Budoucí prodávající toto písemně oznámí Budoucímu kupujícímu, je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu jako zálohu na budoucí kupní cenu částku ve výši **15%** budoucí kupní ceny bytové jednotky včetně DPH (B/II/a) a celou budoucí kupní cenu podílu na pozemku pod Bytovým domem (B/II/b),

f) do 10 dnů ode dne, kdy bude rozhodnutím správního orgánu rozhodujícím v prvním stupni správního řízení vydáno povolení k trvalému užívání stavby umožňující užívání Bytu, je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu jako zálohu na budoucí kupní cenu částku **zbývající část budoucí kupní ceny** bytové jednotky.

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 uzavírána v souvislosti s úvěrovou smlouvou mezi Budoucím kupujícím a zástavním věřitelem, přičemž tato úvěrová smlouva bude obsahovat závazek zástavního věřitele (úvěřující banky) 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, resp. jestliže kolaudační souhlas příslušného stavebního úřadu bude platně vydán, 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 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, resp. kolaudační souhlas příslušného stavebního úřadu bude platně vydán, a

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

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 byt č. **B2.....** v bytovém domě uvedeném v čl. I/1 této smlouvy postaveném na pozemku/cích uvedeném v čl. I/1 této smlouvy budoucímu kupujícímu nejpozději do 20 kalendářních dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, resp. od vydání platného kolaudačního souhlasu na předmětný bytový dům.

4.5. Pro případ prodlení Budoucího kupujícího s úhradou záloh na budoucí kupní cenu se Budoucí kupující zavazuje zaplatit Budoucímu prodávajícímu úrok z prodlení ve výši 0,05% z nezaplacené částky za každý den trvání svého prodlení.

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/kupní ceny dle čl. II tohoto oddílu C déle než 30 dnů, nebo
- b) ohledně kteréhokoliv z Budoucích kupujících bude insolvenčním soudem zjištěn úpadek nebo
- c) Budoucí kupující nesplní včas svůj závazek uzavřít Kupní smlouvu, jejíž podstatné náležitosti jsou uvedeny v oddíle B.

5.2. Nastane-li kterákoliv z okolností uvedených v předchozím ustanovení čl. 5.1. této smlouvy, 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 doručení písemného právního úkonu Budoucího prodávajícího obsahující jeho projev vůle odstoupit od této smlouvy pro její zmaření Budoucím kupujícím závazky účastníků uzavřít Kupní smlouvu zanikají.

5.3. Pro případ, že nastane kterákoliv z okolností uvedených v čl. 5.1. této smlouvy, zavazuje se Budoucí kupující zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu v částce, která je rovna 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 váznoucích na budoucím předmětu prodeje s výjimkou zástavních práv zřízených na pokyn Budoucího kupujícího.

6.2. Nastane-li kterákoliv z okolností uvedených v předchozím ustanovení čl. 6.1. této smlouvy, 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 doručením písemného právního úkonu Budoucího kupujícího obsahující jeho projev vůle odstoupit od této smlouvy pro její zmaření Budoucím prodávajícím závazky účastníků uzavřít Kupní smlouvu zanikají.

6.3. Pro případ, že nastane kterákoliv z okolností uvedených v čl. 6.1. této smlouvy, zavazuje se Budoucí prodávající zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu v částce, která je rovna 20 % z budoucí kupní ceny uvedené v čl. II oddílu B.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva o smlouvě budoucí o rozsahu 14 stran (bez příloh) byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží Budoucí kupující a tři stejnopisy Budoucí prodávající.
2. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající přecházejí na právní nástupce a nezanikají smrtí či zánikem smluvní strany. Převod práv a povinností z této smlouvy vyžaduje souhlas obou stran. Smluvní strana, která zamýšlí převést práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu je povinna o tomto svém záměru informovat.
3. 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 dne2012

BC Bručná, s.r.o. :

Budoucí kupující:

.....

Martin Hrubý, jednatel

.....

.....

.....

.....

Přílohy:

č. 1 – Situace lokality – pozemky

č. 2 – Půdorys podlaží s vyznačením příslušného bytu

č. 3 – Půdorys bytu s kótami

č. 4 – Seznam standardů vybavení bytu

č. 5 – Půdorys IPP bytového domu s vyznačením příslušného garážového stání