

Developerská smlouva o budoucí kupní smlouvě na byt

Společnost:
se sídlem:
IČ:
DIČ:
zastoupená:
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v, oddíl, vložka
.....
(dále jen „budoucí prodávající“)

a

Pan:
narozen:
bytem:
(dále jen „budoucí kupující“)

uzavírají výše uvedeného dne, měsíce a roku dle § 50a ObčZ a souvisejících tuto
smlouvu o smlouvě budoucí:

I. Úvodní prohlášení

Budoucí prodávající prohlašuje, že má ve svém vlastnictví tyto nemovitosti:

- pozemek označený jako pozemková parcela č. - v katastrálním území, lokalita „.....“. Výše uvedený pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro kraj se sídlem v, Katastrálního pracoviště na listu vlastnictví číslo pro katastrální území a obec, okres (dále jen „předmětný pozemek“).
- Na předmětném pozemku na základě Smlouvy o dílo ze dne, která byla uzavřena mezi Budoucím prodávajícím a, bude zhotovena stavba bytového domu označeného v projektové dokumentaci jako „.....“, včetně parkovacích stání (dále jen „předmětná stavba“).
- Budoucí prodávající prohlašuje, že do doby uzavření budoucí kupní smlouvy s Budoucím kupujícím nezčíží ani nezatíží právy třetích osob předmětný pozemek a předmětnou stavbu. Poruší-li tento závazek, je Budoucí kupující oprávněn od smlouvy odstoupit.
- Předmětná stavba byla povolena rozhodnutím Magistrátu města, stavebního úřadu, oddělení stavebně správního podřízené přílohou z této smlouvy z dne
- Podrobný popis výstavby předmětné stavby je obsažen v projektové dokumentaci, která je k dispozici u Budoucího prodávajícího.
- Dle projektové dokumentace na výstavbu předmětné stavby se po její kolaudaci v ní bude nacházet mimo jiné bytová jednotka číslo (označená v projektové dokumentaci čísly místností ... -) o celkové podlahové ploše ... m² umístěná v nadzemním podlaží bytového domu
bytová jednotka

II. Předmět smlouvy

Účastníci této smlouvy se zavazují uzavřít kupní smlouvu, podle níž Budoucí prodávající prodá Budoucímu kupujícímu za níže uvedených vzájemně dohodnutých podmínek bytovou jednotku, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a příslušného spoluvlastnického podílu k předmětnému pozemku, a Budoucí kupující tuto bytovou jednotku, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a příslušného spoluvlastnického podílu k předmětnému pozemku, od Budoucího prodávajícího koupí, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy Katastrální úřad pro kraj se sídlem v, Katastrální pracoviště v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění pravomocně rozhodne o povolení vkladu Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek, nebo do 30 dnů ode dne nabytí právní moci smlouvy, a to za podmínek, které jsou uvedeny v příloze této smlouvy. Smlouva tímto uzavřená, a to nejpozději do

III. Obsah budoucí kupní smlouvy

Účastníci této smlouvy se dohodly na následujícím znění budoucí kupní smlouvy s výhradou pozdějších úprav, jak je uvedeno v textu:

Smluvní strany:

Společnost:

se sídlem:

IČ:

DIČ:

zastoupená:

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v, oddíl, vložka

.....

(dále jen „prodávající“)

a

Pan:

narozen:

bytem:

(dále jen „kupující“)

I. Preambule

Na základě smlouvy o smlouvě budoucí, uzavřené mezi společností jako Budoucím prodávajícím a jako Budoucím kupujícím, ze dne, uzavírají smluvní strany tuto kupní smlouvu, jak je uvedena níže.

II. Předmět smlouvy

Prodávající na základě této smlouvy prodává Kupujícím bytovou jednotku, spoluvlastnický podíl na společných částech domu a spoluvlastnický podíl k pozemku, vše specifikované v čl. III této smlouvy, a Kupující ji do svého vlastnictví kupuje a zavazuje se zaplatit Prodávajícímu kupní cenu uvedenou v čl. IV této smlouvy.

III. Vymezení předmětu koupě

Předmětem koupě podle této smlouvy a podle smlouvy o smlouvě budoucí, uvedené v čl. I. této smlouvy, je:

1. Bytová jednotka číslo ... v objektu bytového domu na adrese Bytová jednotka je tvořena místnostmi č..... s celkovou podlahovou plochou ... m². Popis bytové jednotky spolu se schématickým plánem dalších jednotek a půdorysem všech podlaží je přílohou č. 1 této smlouvy. Základní (standardní) vybavení bytových jednotek je uvedeno v Technickém popisu domu a bytových jednotek, které je přílohou č. 2 této smlouvy.
2. Spoluvlastnický podíl na společných částech předmětného domu, jehož rozsah je dán poměrem velikosti podlahové plochy bytové jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Pro bytovou jednotku č. ... bude určen Prohlášením vlastníka vyhotoveným budoucím prodávajícím, a bude doplněn do konečného znění kupní smlouvy s tím, že předběžně se jedná o/.... vzhledem k celku. Určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, je přílohou č. 3 této smlouvy.
3. Spoluvlastnický podíl k pozemku označenému jako pozemková parcela č. v katastrálním území a obci, okres, pro bytovou jednotku č. bude určen Prohlášením vlastníka vyhotoveným budoucím prodávajícím, a bude doplněn do konečného znění kupní smlouvy s tím, že předběžně se jedná o/.... vzhledem k celku.

IV. Kupní cena

Prodávající a Kupující se po vzájemném projednání dohodli, že kupní cena za převod vlastnického práva a předmětů koupě výše uvedených bytů a spoluvlastnických podílů je (slovy), která bude vyplacena Kupujícím Prodávajícímu před podpisem této smlouvy před dohodou obou smluvních stran.

Kupní cena uvedená v čl. IV. odst. 1 této smlouvy zahrnuje daň z přidané hodnoty, která pro převod

neúčinného nebo nevymahatelného.

Smluvní strany se zavázaly postupovat stejně též v případě, že se ukáže, že tato smlouva obsahuje právní mezery. Obě smluvní strany se zavazují vyvinout součinnost, aby smlouvu náležitě změnily, pokud uvedené právní mezery nebudou moci být překlenuty výkladem.

Tato smlouva je vyhotovena v šesti vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení a čtyři budou přílohou návrhu na vklad vkladnického práva podle této smlouvy.

Poté, co se smluvní strany seznámily s obsahem této smlouvy, prohlašují, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, a že jim není známa žádná zákonná překážka, pro kterou by smlouvu nemohly uzavřít, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

Datum a místo:

Podpisy:

.....

IV. Zálohy na platbu kupní ceny podle budoucí smlouvy kupní

1. Budoucí kupující se zavazuje, že do deseti pracovních dnů od podpisu této smlouvy uhradí na bankovní účet Budoucího prodávajícího č.ú., vedeného u, a.s., pobočka, **první zálohu ve výši, - Kč** (slovy korun českých) na úhradu kupní ceny podle budoucí smlouvy kupní. Peněžitý závazek Budoucího Kupujícího se považuje za splněný připsáním příslušné částky na bankovní účet Budoucího prodávajícího.
2. **Druhou zálohu na kupní cenu ve výši, - Kč** (slovy korun českých) uhradí Kupující na účet Prodávajícího do

V. Práva a povinnosti účastníků smlouvy

1. Budoucí prodávající se zavazuje, že:

za podmínek stanovených touto smlouvou uzavře s Budoucím kupujícím kupní smlouvu vymezenou v čl. III této smlouvy;

zajistí provedení případných individuálních úprav na základě dodatků k této smlouvě ; dokončí výstavbu předmětné stavby nejpozději doměsíců ode dne podepsání této smlouvy;

poskytne Budoucímu kupujícímu veškeré podklady a čas nezbytný pro získání úvěru dle této smlouvy (nejdéle však 2 měsíce) a jinou nezbytnou součinnost.

2. Budoucí kupující se zavazuje:

- a) za podmínek stanovených touto smlouvou uzavřít s Budoucím prodávajícím kupní smlouvu vymezenou v čl. III této smlouvy, a to do deseti dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího k jejímu uzavření;
- b) uhradit veškeré vzájemně odsouhlasené náklady, které vzniknou v souvislosti s přípravou a realizací individuálních nadstandardních požadavků při podpisu dodatku o provedení cenových úprav;
- c) po vzájemné dohodě specifikovat dispoziční změny a zařizovací předměty v bytové jednotce tak, aby nedošlo k narušení výstavby. Konzultace architekta budoucího prodávajícího nad dispozičními změnami budou realizovány pro Budoucího kupujícího na základě objednávky Budoucího kupujícího;
- d) uzavřít na základě výzvy Budoucího prodávajícího s ostatními vlastníky bytových jednotek v předmětném bytovém domě smlouvu o užívání společné věci, jejímž předmětem bude užívání společných prostor v předmětném bytovém domě.

VI. Práva a povinnosti účastníků při uzavírání kupní

smlouvy a právní následky prodlení

Ve výzvě k uzavření kupní smlouvy vymezené v čl. III této smlouvy je Budoucí prodávající povinen specifikovat datum, místo a hodinu uzavření kupní smlouvy. Výzva bude doručována (pokud budoucí prodávající nezvolí jinou formu) Budoucímu kupujícímu doporučeně s doručenkou - Budoucí kupující tuto skutečnost bere na vědomí. Smluvní strany se dohodly, že pokud nevyzve Budoucí prodávající do 30 dnů od uplynutí lhůty pro uzavření kupní smlouvy Budoucího kupujícího jejímu uzavření, má Budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit. V takovém případě se Budoucí prodávající zavazuje provést finanční vypořádání do..... dnů od odstoupení s tím, že Budoucímu kupujícímu vrátí již uhrazené zálohy a uhradí úroky ze složených záloh ve výši ... % p. a.

Smluvní strany se dohodly, že pokud bude Budoucí kupující v prodlení s uzavřením kupní smlouvy (ve znění a způsobem dle této smlouvy) o více neždnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu, je Budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. V takovém případě bude dodnů od odstoupení provedeno finanční vypořádání složených záloh s uplatněním smluvní pokuty, která se tímto sjednává ve výši ... % ze složených záloh. Budoucí prodávající neuplatní nárok na smluvní pokutu dle tohoto ustanovení, došlo-li k prodlení v důsledku likvidace Budoucího kupujícího - právnické osoby a nebo v případech, kdy na základě dohody smluvních stran došlo k převodu práv a povinností Budoucího kupujícího na třetí osobu. Smluvní strany se dohodly, že pokud Budoucí prodávající nesplní svůj závazek uzavřít kupní smlouvu (ač jsou splněny všechny předpoklady pro její uzavření dle této smlouvy a Budoucí kupující není v prodlení s jakýmkoliv plněním této smlouvy) v termínech stanovených touto smlouvou, uhradí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši Kč za každý započatý odstoupit od této smlouvy má Budoucí kupující právo odstoupit od této smlouvy, pokud marně uplyne lhůta pro uzavření kupní smlouvy, a v případě zmaření kupní smlouvy také právo vysledek provedení těchto složených záloh a kupní cenu, též na úroku ve výši ...% počítaný ode dne složení jednotlivých záloh na účet Budoucího prodávajícího.

Bude-li Budoucí kupující v prodlení s úhradou záloh na úhradu kupní ceny podle budoucí smlouvy kupní o více než pracovních dnů, je Budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. V takovém případě bude do dnů od odstoupení provedeno finanční vypořádání složených záloh s uplatněním smluvní pokuty, která se tímto sjednává ve výši ... % ze složených záloh. Budoucí prodávající neuplatní nárok na smluvní pokutu dle tohoto ustanovení, došlo-li k prodlení v kupujícího - právnické osoby a nebo v případech, kdy na základě dohody smluvních stran došlo k převodu práv a povinností Budoucího kupujícího na třetí osobu.

Platby na základě provedených individuálních úprav od standardního dispozičního provedení bytové jednotky budou vráceny Budoucímu kupujícímu pouze v případě jejich úhrady novému kupujícímu, v opačném případě se obě smluvní strany dohodly na tom, že budou odečteny z již zaplacených záloh na kupní cenu.

Bude-li Budoucí kupující v prodlení s úhradou splátky za provedení individuálních úprav (dle čl. V. odst. 2 této smlouvy) o více než dnů, je Budoucí prodávající oprávněn od provedení těchto úprav odstoupit.

Účastníci této smlouvy pokládají výši smluvních pokut za přiměřenou.

Závěrečná ustanovení

Veškeré přílohy k této smlouvě tvoří její nedílnou součást.

Případné změny nebo dodatky k této smlouvě je možno činit pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky.

Pro případ doručování se smluvní strany dohodly, že písemnosti zasílané formou doporučeného dopisu na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, které adresátovi nebudou doručeny a budou vráceny zpět odesílateli, odesílatel odešle adresátovi opětovně. V tomto případě při nepřevzetí dané písemnosti se počítá 15denní lhůta na doručení, a poté je dopis považován za doručení.

Obě smluvní strany se dohodly, že kontaktní osobou ze strany Budoucího prodávajícího bude ve věcech technických i smluvních, tel.

Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy toho, že k datu podpisu této smlouvy není možné uvést objektivně veškeré konkrétní údaje s tím, že absenci těchto údajů nepovažují za vadu, která by činila tuto smlouvu neplatnou, nebo by mohla být důvodem k odstoupení od této smlouvy. Jedná se zejména o velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a zastavěném

pozemku, skutečnou výměru bytových jednotek po jejich zaměření a další případné údaje, které budou v textu kupní smlouvy doplněny tak, aby byly v souladu se skutečným stavem v době uzavírání kupní smlouvy.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálních stejnopisech, z nichž obdrží Budoucí prodávající jedno vyhotovení a Budoucí kupující jedno vyhotovení.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

Shodnou vůlí s podmínkami této smlouvy stvrzují smluvní strany svými vlastnoručními podpisy.

Příloha:

č. 1 - rozhodnutí Magistrátu města, stavebního úřadu, oddělení stavebně správního, pod č.j.
....., ze dne, právní moc dne

Datum a místo:

Podpisy:

.....