

Developerská smlouva o budoucí kupní smlouvě na rodinný dům

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 zapsaný 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 rodinného domu označeného v
projektové dokumentaci jako „**rodinný dům** s parkovacími stání (dále jen „
Budoucí prodávající prohlašuje, že do doby uzavření budoucí kupní smlouvy s Budoucím kupujícím
nezcizí ani nezatíží právy třetích osob předmětný pozemek a rodinný dům. Poruší-li tento závazek,
je Budoucí kupující oprávněn od smlouvy odstoupit.
Stavba rodinného domu byla povolena rozhodnutím Magistrátu města, stavebního úřadu,
oddělení stavebně správního oddělení je přílohou této smlouvy.
Podrobný popis výstavby rodinného domu je obsažen v projektové dokumentaci, která je k dispozici u
Budoucího prodávajícího. Jeho celková podlahová plocha bude činit cca m².

II. Předmět smlouvy

Účastníci této smlouvy se zavazují uzavřít kupní smlouvu, podle níž Budoucí prodávající prodá
Budoucímu kupujícímu za níže uvedených vzájemně dohodnutých podmínek rodinný dům na
pozemku označeném jako stavební parcela č. a pozemek označený jako stavební parcela č.
s veškerými součástmi a příslušenstvím a Budoucí kupující tento rodinný dům, a výše uvedený
pozemek od Budoucího prodávajícího koupí, a to nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy nabude právní
moci příslušné kolaudační rozhodnutí. Smluvní strany se dohodly, že tuto kupní smlouvu uzavřou v
krajním případě 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 nemovitosti - rodinný dům a pozemek (vše podrobně specifikováno v čl. III této smlouvy) a Kupující tyto nemovitosti 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. Rodinný dům čp. ... v obci, lokalitě „.....“, na pozemku označeném jako stavební parcela č. s celkovou podlahovou plochou ... m². Popis rodinného domu je přílohou č. 1 této smlouvy. Základní (standardní) vybavení rodinného domu je uvedeno v Technickém popisu rodinného domu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
2. Pozemek označený jako stavební parcela č. v katastrálním území a obci, okres, o výměře m².

Nemovitosti výše uvedené jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrálním pracovištěm, na listu vlastnictví č. pro katastrální území a obec, okres Hradec Králové.

IV. Kupní cena

Prodávající a Kupující se po vzájemném projednání dohodli, že kupní cena za převod vlastnického práva k předmětu koupě vymezenému v čl. III této smlouvy činí

(slovy korun českých) za rodinný dům,
(slovy korun českých) za pozemek specifikovaný sub III.2 smlouvy,
(slovy korun českých). ~~Tato celková cena může být~~ měněna pouze předchozí písemnou dohodou obou smluvních stran.

Kupní cena uvedená v čl. IV. odst. 1 této smlouvy zahrnuje daň z přidané hodnoty, která pro převod dle čl. IV. odst. 1 písm. a) této smlouvy činí 5% a pro nezabudované spotřebiče 22%. V případě v čl. IV. odst. 1 písm. a) této smlouvy je uvedeno, že kupující je povinen tuto daň z přidané hodnoty zaplatit do 15 dnů ode dne převodu práva k předmětu koupě.

uskutečnění zdanitelného plnění, tj. ke dni zápisu vlastnického práva Budoucího kupujícího k převáděnému rodinnému domu do katastru nemovitostí, případě k jinému dni určenému zákonem. Součástí kupní ceny za převod vlastnického práva k rodinnému domu vymezenému v čl. III.1 této smlouvy není tzv. nadstandardní vybavení, které bude řešeno na základě dodatků k této smlouvě s tím, že po odsouhlasení oběma smluvními stranami bude částka za tyto nadstandardy uhrazena v hotovosti vždy při podpisu příslušného dodatku ke smlouvě, nebude-li písemně dohodnuto jinak.

Kupující se zavazuje uhradit kupní cenu takto:

byla uhrazena Kupujícím do deseti pracovních dnů po podpisu této smlouvy o smlouvě budoucí na bankovní účet Budoucího prodávajícího číslo, vedený ua.s., pobočka,

což Prodávající stvrzuje svým podpisem na této smlouvě

Kupující (Bankovní účet číslo)

do deseti pracovních dnů po podpisu této smlouvy na bankovní účet Prodávajícího pro účel předání kupě vymezeného podle čl. III této smlouvy;

do deseti pracovních dnů poté, co Prodávající Kupujícímu sebere k opáření Prodávajícího provedení vkladu vlastnického práva pro Kupujícího nebo poté, co provedení vkladu vlastnického práva pro Kupujícího a výpisem z příslušného listu vlastnictví, kterým se prokáže provedení vkladu.

V. Další povinnosti Prodávajícího

Prodávající se zavazuje, že:

předá rodinný dům včetně příslušenství Kupujícím v kvalitě odpovídající platným technickým normám,

poskytuje Kupujícím zákonnou záruku na stavební část rodinného domu včetně příslušenství v délce 36 měsíců počínaje dnem předání.

VI. Návrh na vklad

1. Návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupě vymezenému v čl. III. této smlouvy je povinen podat Kupující, přičemž Prodávající se zavazuje poskytnout mu k tomuto veškerou potřebnou součinnost. Poplatky za návrh na vklad nese Kupující.
2. Pro případ, že by příslušný katastrální úřad zamítl návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupě vymezenému v čl. III této smlouvy, zavazují se smluvní strany, že podají nový návrh na vklad vlastnického práva, v němž budou odstraněny vady, pro které příslušný katastrální úřad návrh na vklad zamítl.

VII. Závěrečná ustanovení

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

č. 1: Popis rodinného domu

č. 2: Technický popis rodinného domu

Pokud by jakékoliv ustanovení této smlouvy bylo neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, nečiní takové ustanovení neplatnou, neúčinnou nebo nevymahatelnou celou smlouvu. V takovém případě se smluvní strany zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení ustanovením jiným, které nejlépe odpovídá obchodním účelům ustanovení neplatného, 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 vlastnického 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 rodinného domu 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 rodinném domě tak, aby nedošlo k narušení výstavby. Konzultace architekta Budoucího prodávajícího nad dispozičními změnami budou realizovány pro Budoucího kupujícího na základě objednávky Budoucího kupujícího.

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 nevolí jinou formu) Budoucímu kupujícímu doporučeně s doručenkou - Budoucí kupující tuto skutečnost bere na vědomí. Smluvní strany se dohodly, že pokud nevyzve ovy Budoucího prodávající je před uzavřením smlouvy kupující právo odstoupit od této smlouvy odstoupit. V takovém případě se Budoucí prodávající zavazuje provést finanční vypořádání do 30 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 než 10 dnů od doručení výzvy Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu, je Budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

V takovém případě bude do 30 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 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 i také tehdy, pokud prodlení právnické osoby způsobené tímto kupní smlouvou Budoucího kupujícího. poslední věty případě má Budoucí kupující také právo na vrácení složených záloh na 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 30 dnů od odstoupení provedeno finanční vypořádání složených záloh s uplatněním smluvní pokuty, která se tímto sjednává ve výši% ze složených záloh. Budoucí dle tohoto ustanovení, pokud prodlení právnické osoby způsobené tímto kupní smlouvou 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.

Platby na základě provedených individuálních úprav od standardního dispozičního provedení rodinného domu 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.

VII. 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 velikost podlahové plochy rodinného domu, výměr pozemku (pozemků) 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:

.....