

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

uzavřená podle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“) níže uvedeného data (dále jen „**Smlouva**“) mezi:

STAFIN projekty a stavby s.r.o.

IČ: 405 25 848, se sídlem Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň

zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Plzni, v oddílu C, vložka 1212

zastoupená jednatelem Ing. et Ing. Lukášem Novým, Ing. Romanem Panuškou (za společnost jednajících společně)

č. bankovního účtu **182933425/0300**, Československá obchodní banka a.s.

(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

paní/ pan [jméno a příjmení], r.č. [rodné číslo]

bytem: [ulice], [PSČ], [město]

adresa pro doručování: [ulice], [PSČ], [město]

telefon: [číslo telefonu]

email: [emailová adresa]

(dále jen „**Budoucí kupující**“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující jsou dále v této Smlouvě označováni jako „**Smluvní strany**“)

I. Předmět a účel Smlouvy

Předmětem této Smlouvy je závazek Smluvních stran za níže uvedených podmínek uzavřít kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k budoucí bytové jednotce, sklepní kóji a parkovacímu stání nacházejících se v bytovém domě 1 (specifikace bytového domu 1 uvedena v článku II. této Smlouvy) s právem výhradního užívání parkovacího stání (dále jen „Kupní smlouva“).

Účelem této Smlouvy je úprava práv a povinností Smluvních stran při výstavbě, klientských změnách, financování a převzetí budoucí bytové jednotky, sklepní kóje a parkovacího stání.

II. Popis projektu

Budoucí prodávající realizuje výstavbu bytového domu s názvem „Zelený důl“, bytový dům 1, Nepomuk, který byl povolen stavebním povolením vydaným Městským úřadem Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí pod č.j. 7906-675/VŽP/06/V ze dne 17.7.2006. Stavba bude provedena na pozemcích parc. č. st. 1298, 214/1, 214/12, 214/13, 214/9 v katastrálním území Nepomuk (dále jen „Bytový dům“).

Bytový dům je popsán ve webové prezentaci www.byty-nepomuk.cz.

Společné části Bytového domu budou vymezeny v Prohlášení vlastníka budovy. Prohlášení vlastníka budovy je dokument, který rozdělí vlastnické právo Budoucího prodávajícího k nemovité věci (Bytovému domu) na vlastnické právo k jednotkám. Prohlášení vlastníka budovy podá Budoucí prodávající na příslušný katastrální úřad v momentě dokončení hrubé stavby Bytového domu, tedy po dokončení všech obvodových stěn a stropů.

III. Popis budoucí bytové jednotky, sklepní kóje a parkovací stání

Budoucí bytová jednotka, sklepní kóje a parkovací stání jsou definovány v tomto článku Smlouvy, přičemž obě Smluvní strany berou na vědomí, že údaje o výměrách, velikostech místností, velikostech spoluvlastnických podílů atp. jsou pouze orientační. Přesné údaje budou stanoveny po dokončení výstavby na základě zaměření skutečného provedení a v kupních smlouvách se proto mohou některé údaje o převáděných jednotkách lišit, přičemž rozdíly mezi údaji uvedenými v této Smlouvě a údaji skutečnými v rozsahu +/- 3% (tři procenta) nemají žádný vliv na kupní cenu.

1) Budoucí bytová jednotka č. **[číslo bytu]** zahrnuje byt o velikosti [velikost (1+1)] umístěný v [číslo podlaží] nadzemním podlaží Bytového domu (dále jen „Byt“) a spoluvlastnický podíl na společných částech Bytového domu a na zastavěném a přilehlém pozemku

Byt se skládá z těchto místností:

- Chodba o obytné ploše [výměra] m².
- Koupelna o obytné ploše [výměra] m².
- WC o obytné ploše [výměra] m².
- Obytná místnost s kuchyňským koutem o obytné ploše [výměra] m².
- Ložnice o obytné ploše [výměra] m².
- Pokoj o obytné ploše [výměra] m².

Podlahová plocha Bytu činí [výměra] m². (Pozn. podlahová plocha je součet obytných ploch Bytu).

Podlahová plocha je určena dle zmocňovacího ustanovení § 1222 NOZ prováděcím právním předpisem, kterým je nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

S Bytem bude spojeno výlučné užívání balkonu/terasy přístupné z Bytové jednotky. Užitná plocha balkonu/terasy činí [výměra] m². Balkon/terasa bude v Prohlášení vlastníka vymezena jako společná část Bytového domu.

2) Příslušenstvím Bytu je sklepní kóje č. **[číslo sklepa]** s užitnou plochou [výměra] m², umístěná v 1. nadzemním podlaží Bytového domu.

3) Příslušenstvím Bytu je parkovací stání č. **[číslo stání]** s užitnou plochou [výměra] m², které se bude nacházet na pozemku 214/1, který bude po realizaci komunikací geometricky zaměřen a oddělen jako parkovací plocha tvořena více parkovacími stáními S parkovacím stáním bude spojen spoluvlastnický podíl na pozemku parkovací plochy o velikosti 1/ 6.

Popis a standardní vybavení Bytu je popsáno v příloze č. 3 této Smlouvy. Budoucí kupující má možnost změny standardního vybavení Bytu (dále „nadstandardy“ nebo „klientské změny“). Postup klientských změn je popsán v příloze č. 3 této Smlouvy.

Budoucí kupující je povinen potvrdit vybrané standardy/nadstandardy nejpozději 5 měsíců před dokončením stavby Bytu.

Byt včetně příslušenství (dále jen „Nemovitost“) je podrobně specifikován v projektové dokumentaci stavby, kde je uvedena pod shora uvedeným označením. Budoucí kupující obdrží při klientské schůzce s Budoucím prodávajícím stavební půdorys v měřítku, výkresy kanalizace, vody, topení, elektřiny.

Součástí Bytu jsou nenosné příčky, povrchová úprava všech vnitřních stěn a stropu (vnitřní omítky, malby, obložení stěn atd.), vnitřní dveře, vstupní dveře do Bytu včetně zárubně, podlahové krytiny v Bytě, veškerá vnitřní instalace (potrubí rozvodů vody a kanalizace, rozvody elektroinstalace, rozvody vytápění včetně otopných těles, televizní a datová zásuvka, vyjma oken v Bytě, která jsou součástí společných částí Bytového domu.

S Bytem bude spojen spoluvlastnický podíl na zastavěném a přilehlém pozemku včetně spoluvlastnického podílu na společných částech Bytového domu. Zastavěný a přilehlý pozemek bude po provedení výstavby oddělen geometrickým plánem (dále společně jen „pozemek“) podle skutečného zaměření stavby, a proto není zatím uváděna jeho výměra. Velikost spoluvlastnického

podílu bude určena dle ustanovení § 1161 NOZ podle poměru velikosti podlahové plochy Bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v Bytovém domě.

Celková užitná plocha Nemovitosti činí [výměra] m². Celková užitná plocha značí součet obytných ploch místností Bytu, užitné plochy balkonu/terasy, užitné plochy sklepní kóje a užitné plochy parkovacího stání.

IV. Cenová ujednání a financování

1) Celková kupní cena za Nemovitosti byla stanovena dohodou Smluvních stran ve výši.....,- **Kč** (slovy korun českých) včetně daně z přidané hodnoty (dále jen jako „Kupní cena“).

Všechny cenové údaje jsou uvedeny včetně daně z přidané hodnoty podle sazby platné v den podpisu této Smlouvy. Pokud by se sazba DPH v mezidobí od uzavření této Smlouvy do podpisu vlastní Kupní smlouvy změnila, změní se odpovídajícím způsobem i výše uvedené cenové ujednání.

Budoucí prodávající odvede DPH ze shora uvedené částky, neboť je registrovaným plátcem DPH.

Celková Kupní cena je splatná takto:

1. Záloha Kupní ceny ve výši 20 % celkové Kupní ceny, tj.,- **Kč vč. DPH**, do 14 dnů ode dne podpisu této Smlouvy.

2. Záloha Kupní ceny ve výši 25 % celkové Kupní ceny, tj.,- **Kč vč. DPH**, po dokončení hrubé stavby a po zapsání nově vzniklých jednotek do katastru nemovitostí.

3. Záloha Kupní ceny ve výši 25 % celkové Kupní ceny, tj.,- **Kč vč. DPH**, po dokončení hrubých rozvodů ZTI a elektro v Bytě

4. Záloha Kupní ceny ve výši 20 % celkové Kupní ceny, tj.,- **Kč vč. DPH**, po dokončení vnitřních omítek a obkladů v Bytě

5. Doplatek Kupní ceny ve výši 10 % celkové Kupní ceny, tj.,- **Kč vč. DPH**, po kolaudaci, před podpisem vlastní Kupní smlouvy. Tento doplatek bude rozdělen na dvě části, přičemž jednu bude tvořit celá kupní cena připadající na spoluvlastnický podíl na pozemku a zbytek bude připadat na zbytek Kupní ceny Nemovitosti.

V případě, že Smlouvě předcházela rezervační smlouva a Budoucí kupující v souladu s ní uhradil Budoucímu prodávajícímu rezervační poplatek, započítává

se zaplacený rezervační poplatek ve výši **50.000,- Kč vč. DPH** tímto na úhradu první splátky Kupní ceny.

2) Jednotlivé splátky budou Budoucím kupujícím hrazeny na základě faktury Budoucího prodávajícího, vystavené v souladu s touto Smlouvou a se splatností 14 (čtrnáct) kalendářních dnů ode dne vystavení, přičemž za datum úhrady se v případě bezhotovostní úhrady považuje datum připsání peněžních prostředků na účet Budoucího prodávajícího. **č. ú. 182933425/0300** s uvedením variabilního symbolu na faktuře.

3) Pro případ prodlení s úhradou jakéhokoli peněžitého závazku Budoucího kupujícího se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

4) Budoucí prodávající se zavazuje, že v případě financování koupě prostřednictvím peněžního ústavu poskytne na žádost Budoucího kupujícího v nezbytně nutném rozsahu součinnost při zřízení zástavního práva k Nemovitostem ve prospěch financujícího peněžního ústavu.

5) Budoucí kupující souhlasí s využitím záloh Kupní ceny na úhradu již provedených prací výlučně spojených s výstavbou Bytového domu.

V. Kupní smlouva o převodu Nemovitosti

1) Smluvní strany se dohodly, že uzavřou Kupní smlouvu o převodu Nemovitosti nejpozději do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne, kdy bude zapsán pravomocný kolaudační souhlas stavby Bytového domu na příslušném katastrálním úřadě a zároveň bude úplně zaplacena Kupní cena, jak je uvedeno v článku IV. této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitosti vypracuje Budoucí prodávající a podá na příslušný katastrální úřad do 30 (třiceti) kalendářních dnů od uzavření Kupní smlouvy, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

2) Budoucí prodávající prohlašuje, že stavba Nemovitosti bude dokončena nejpozději do 28.2.2019. Budoucí prodávající se zavazuje do 30 (třiceti) kalendářních dnů po dokončení stavby požádat o zahájení kolaudačního řízení.

3) Pro případ prodlení Budoucího prodávajícího se splněním svého závazku, uvedeného v předchozím odstavci tohoto článku, se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% z ceny nedokončené části Nemovitosti za každý den prodlení.

4) Smluvní strany se dohodly, že v případě vlivu vyšší moci, především extrémních klimatických podmínek, živelných pohrom, válek, stávek a dalších objektivních okolností znemožňujících provádění stavebních prací nebo znemožňujících dodržení technologických postupů výstavby Bytového domu

a/nebo Nemovitosti, bude Budoucí kupující bez zbytečného odkladu informován o době prodlení způsobené vyšší mocí. Na prodlení způsobené vyšší mocí se nevztahuje smluvní pokuta uvedená v odstavci 3) článku V. této Smlouvy.

5) Budoucí kupující je oprávněn po uzavření Smlouvy provést kontrolu výstavby Nemovitosti. Budoucí kupující sdělí Budoucímu prodávajícímu termín a čas kontrolní prohlídky minimálně 5 pracovních dní předem. Budoucí prodávající zajistí přítomnost odpovědného pracovníka Budoucího prodávajícího.

6) Kupní smlouva o převodu Nemovitosti bude obsahovat tyto náležitosti:

- a) identifikace smluvních stran
- b) popis Bytové jednotky včetně příslušenství a jejího vybavení
- c) popis spoluvlastnického podílu na pozemku
- d) ujednání o výši kupní ceny a stavu její úhrady
- e) popis společných částí budovy a velikost spoluvlastnického podílu k nim
- f) popis práv a povinností, vztahujících se k budově
- g) ujednání o zajišťování správy, provozu a oprav společných částí budovy
- h) záruční dobu v délce 24 měsíců na převáděné Nemovitosti ode dne jejich převzetí
- ch) všeobecné a záruční podmínky užívání Nemovitosti
- i) další náležitosti, vyžadované platnými právními předpisy

Text Kupní smlouvy připraví Budoucí prodávající na základě skutečných údajů po dokončení stavby a po její kolaudaci. Tyto náležitosti budou odpovídat údajům, zapsaným v katastru nemovitostí na základě prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově dle příslušných právních norem.

7) Smluvní strany se dohodly, že náklady na sepsání této Smlouvy a dále náklady na sepsání Kupní smlouvy spolu se správním poplatkem za řízení před katastrálním úřadem a vyřízením převodu vlastnického práva u katastrálního úřadu, uhradí v plné výši Budoucí prodávající. Uvedenou smluvní dokumentaci vypracuje advokát: Mgr. Pavel Krpejš, se sídlem Františkánská 7, 301 00 Plzeň.

8) V den předání a převzetí Nemovitosti odešle Budoucí prodávající žádost o ukončení odběru poskytovateli elektrické energie. Budoucí kupující je povinen přihlásit nový odběr elektrické energie do 14 dnů od předání a převzetí Nemovitosti a zaslat kopii Smlouvy o sdružených dodávkách elektřiny na email: martina.novakova@stafin.cz .

9) V souladu s ustanovením § 1 odst. 1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí Budoucí kupující. Budoucí prodávající připraví na své náklady přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a předá je Budoucímu kupujícímu do 2 měsíců od podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

10) Touto Smlouvou je dále dohodnuto, že ke dni podpisu Kupní smlouvy a ke dni podání návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí dle Kupní smlouvy nebude na Nemovitosti váznout žádné zástavní právo (s výjimkou zástavního práva v následujícím odstavci), věcné břemeno nebo jiné věcné právo, které by omezovalo vlastnictví nebo výkon práv Budoucího kupujícího nebo jej zatěžovalo nebo omezovalo, s výjimkou omezení, zřízených na základě žádosti Budoucího kupujícího (např. zástavní právo ve prospěch financujícího peněžního ústavu), a dále s výjimkou omezení, souvisejících s provozem bytového domu (např. věcné břemeno vedení kanalizační, vodovodní přípojky/řadu, elektropřípojky včetně měření, vedení plynu a telekomunikačního vedení a dále umístění technologických zařízení třetích subjektů ve společných prostorách domu, sloužících k rozvodu tepla, vody, telekomunikací apod.). Přesný výčet takových omezení bude uveden v Kupní smlouvě.

VI. Odstoupení od smlouvy

- 1) Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:
 - a) nedojde k dokončení stavby Nemovitosti ani v dodatečné lhůtě 6 (šesti) měsíců po shora uvedeném termínu, vyjma prodlení způsobeného vyšší mocí, a/nebo
 - b) z důvodů na straně Budoucího prodávajícího nedojde k uzavření příslušné Kupní smlouvy ani v dodatečné lhůtě 2 (dvou) měsíců po shora uvedených termínech.

- 2) Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:
 - a) Budoucí kupující neuhradí 1. splátku Kupní ceny ve výši nebo lhůtě stanovené touto Smlouvou, a/nebo
 - b) Budoucí kupující bude v prodlení s úhradou kterékoli další splátky nebo doplatku Kupní ceny po dobu delší než 14 (čtrnáct) kalendářních dnů po splatnosti, a/nebo
 - c) z důvodů na straně Budoucího kupujícího nedojde k uzavření příslušné Kupní smlouvy ani v dodatečné lhůtě 2 (dvou) měsíců po shora uvedených termínech, a/nebo
 - d) po případném úmrtí Budoucího kupujícího nedojde do 6 (šesti) měsíců ode dne úmrtí k pravomocnému vypořádání dědictví a žádný z dědiců neplní v této lhůtě závazky Budoucího kupujícího. Odstoupení od Smlouvy by v takovém případě bylo doručeno kterémukoliv z dědiců, který by byl Budoucímu prodávajícímu znám. Budoucí prodávající by byl v takovém případě povinen poukázat finanční vypořádání na bankovní účet určený notářem, projednávajícím předmětné dědictví.

V případě porušení povinností uvedených v čl. VI. odst. 1 písm. a) nebo b) této Smlouvy Budoucím prodávajícím je Budoucí prodávající povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5% z celkové Kupní ceny, sjednané v článku II této Smlouvy.

V případě porušení povinností uvedených v čl. VI. odst. 2 písm. a), b), c) nebo d) této Smlouvy Budoucím kupujícím je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5% z celkové Kupní ceny, sjednané v článku II této Smlouvy.

Smluvní pokuta je splatná do 14 (čtrnácti) kalendářních dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty příslušné Smluvní straně.

4) Odstoupení od Smlouvy musí být učiněno písemně a doručeno druhé Smluvní straně. Za den doručení písemného oznámení o odstoupení se pro účely této Smlouvy považuje třetí den po odeslání takového oznámení na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, a to i tehdy, když se adresát o zásilce dozvěděl později, popř. i když se o ní nedozvěděl.

VII. Oprávněné osoby pro komunikaci

1) Oprávněnými osobami Budoucího prodávajícího pro záležitosti smluvní jsou:

Ing. et Ing. Lukáš Nový, tel. +420 606 751 750, mail: lukas.novy@stafin.cz
Martina Nováková, tel. +420 720 978 393, mail: martina.novakova@stafin.cz

2) Oprávněnou osobou Budoucího prodávajícího pro záležitosti technické je:

Pavel Míka, tel. +420 602 182 769, mail: pavel.mika@stafin.cz

VIII. Ostatní ustanovení

1) Veškeré požadavky na dispoziční změny a úpravy standardu Bytové jednotky budou řešeny na základě oboustranné dohody Smluvních stran formou písemného dodatku k této Smlouvě, kde budou uvedeny dohodnuté změny a upravena celková Kupní cena. Splatnost doplatku Kupní ceny odpovídajícího klientským změnám je 14 dní od podpisu dodatku k této Smlouvě. Pro případ, že Budoucí kupující neuhradí doplatek Kupní ceny odpovídající klientským změnám řádně a včas, vzniká Budoucímu prodávajícímu právo klientské změny sjednané v dodatku ke Smlouvě nerealizovat. Tím není dotčeno právo Budoucího prodávajícího na náhradu škody, která mu vznikla v důsledku porušení povinností ze strany Budoucího kupujícího. Pokud nedojde k uzavření Kupní

smlouvy z důvodu na straně Budoucího kupujícího, uhrazený doplatek Kupní ceny odpovídající clientským změnám se Budoucímu kupujícímu nevrací a bude použit k náhradě škody, která v důsledku neuzavření Kupní smlouvy Budoucímu prodávajícímu vznikla.

2) Smluvní strany si výslovně sjednávají, že ujednáními o smluvních pokutách v této Smlouvě není dotčeno právo poškozené strany domáhat se náhrady škody ve výši, v jaké tato škoda převyšuje nárok na smluvní pokutu.

3) Případné reklamace vad Nemovitosti budou řešeny podle ustanovení NOZ. V případě vad, které nebrání Nemovitosti užívat dohodnutým způsobem nebo řádně, může Budoucí kupující požadovat buď opravu, nebo doplnění toho, co chybí, nebo přiměřenou slevu z Kupní ceny. To však Budoucímu kupujícímu nezakládá právo na odmítnutí uzavření Kupní smlouvy v termínech sjednaných touto Smlouvou, a právo Budoucího prodávajícího jednostranně odstoupit od této Smlouvy tak, jak je uvedeno v článku VI. odst. 2 písm. c), tím není dotčeno.

4) Smluvní strany výslovně prohlašují, že se vůči sobě, dalším spoluvlastníkům, i třetím osobám vzdávají svého zákonného předkupního práva ve smyslu § 1124 OZ ve znění platném od 1.1.2018 z titulu podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem vzniklého dle této smlouvy, a to i s účinky pro své právní nástupce.

Výše uvedené vzdání se předkupního práva bude zapsáno v katastru nemovitostí.

5) V souvislosti s legislativou, ohledně ochrany osobních dat, byli poskytnuté osobní údaje zpracovány dle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) číslo 2016/679 čl. 6 odst. b).

IX. Závěrečná ustanovení

1) Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

2) Tato Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních. Budoucí prodávající obdrží jeden originál. Budoucí kupující obdrží dva originály.

3) Tato Smlouva, jejímiž ustanoveními jsou Smluvní strany vázány počínaje dnem jejího podpisu, může být měněna pouze písemným ujednáním Smluvních stran, které bude výslovně označeno jako dodatek (číslovaný) této Smlouvy.

4) Smluvní strany si dohodly, že pokud by jednotlivá ustanovení této Smlouvy byla neplatná nebo se stala neplatnými v budoucnu, zůstává platnost ostatních ustanovení této Smlouvy nedotčena.

5) Práva a povinnosti Smluvních stran včetně uzavření Kupní smlouvy, její platnosti a účinnosti se řídí právním řádem České republiky.

Přílohy:

1. Půdorys Bytu
2. Půdorys Bytu s možným zařízením
3. Popis standardního vybavení, popis klientských změn, průkaz energetické náročnosti budovy

V Plzni dne

V Plzni dne

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

.....
za STAFIN projekty a stavby s.r.o.
Ing. et Ing. Lukáš Nový
jednatel

.....
.....

V Plzni dne

Budoucí prodávající:

.....
za STAFIN projekty a stavby s.r.o.
Ing. Roman Panuška
jednatel