

Níže uvedeného dne , měsíce a roku uzavřeli :

DEVELOPPILS, s.r.o. se sídlem 312 00 Plzeň, Sluneční 27/984, IČO 279 73 221, DIČ CZ 27973221, zapsán v OR u KS Plzeň, oddíl C, vložka 19498, zastoupen jednatelem Ing.Petrem Kouřimem
dále jen " **budoucí prodávající** "

a

paní
narozena
bytem
telefon
dále jen " **budoucí kupující** "

tuto

SMLOUVU

o budoucí smlouvě

o převodu vlastnictví bytové jednotky a o převodu spoluvlastnického podílu na budově a pozemku

(dále jen Smlouva o budoucí kupní smlouvě, případně BKS)

dle §50 a) a §51 Občanského zákoníku v platném znění

I.

Předmět smlouvy

A)

1.Budoucí prodávající se zavazuje prodat budoucímu kupujícímu byt č. v bytovém domě A, který bude postaven dle právoplatného stavebního povolení čj .UMO1/11917/09 ze dne 7.12.2009. Toto stavební povolení bylo vydáno odborem výstavby a dopravy Úřadu městského obvodu Plzeň 1. Bytový dům A je pracovní označení budovaného domu.

2.Součástí prodeje bude též příslušný spoluvlastnický podíl ke společným částem budovy a pozemku pod stavbou. Spoluvlastnický podíl bude odvozen od velikosti bytu ve vztahu k celkové ploše bytových jednotek v bytovém domu.

3.Bytový dům je stavěn na pozemku parc.č. 2201/5, ostatní plocha, o výměře 6 416 m², trvalý travní porost, v kú Bolevec, obec Plzeň, zapsán na LV č.1, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň-město. Pozemek pč. 2201/5 je v současnosti ve vlastnictví statutárního města Plzeň, IČO 075370, a po dokončení výstavby a kolaudaci stavby bude podle smlouvy o budoucí kupní smlouvě čj.2007/005635, uzavřené mezi Statutárním městem Plzeň a společností DEVELOPPILS,s.r.o., převedena jeho část, mimo jiné pod stavbou bytových domů, do vlastnictví společnosti DEVELOPPILS,s.r.o.. Ta následně převede kupní smlouvou alikvotní spoluvlastnický podíl na tomto pozemku budoucímu kupujícímu.

4.Byt č.....se skládá z těchto místností, příslušenství, vybavení a k bytu náleží tyto společné části bytového domu :

a) místností a příslušenství.

1. pokoj	20,5 m ²
2.pokoj	12,1 m ²
Kuchyňský kout	7,2 m ²
Předsíň, chodba	5,44 m ²
Koupelna	5,23 m ²
WC	2,2 m ²
šatna	5,21 m ²
Sklep v 1.PP(příslušenství)	3,15 m ²
podlahová plocha celkem	61,03 m ²

Prodávající si vyhrazuje právo na upřesnění m² bytové plochy, a to v kupní smlouvě v rozmezí $\pm 5\%$ s tím, že cena bytu je neměnná.

V případě, že dojde k většímu rozdílu v předpokládané výměře celkové podlahové plochy ve větším rozsahu než 5%, bude snížena nebo zvýšena kupní cena o příslušné procento, které odpovídá snížení nebo zvýšení předpokládané výměry celkové podlahové plochy ve vazbě na dohodnutou kupní cenu. Toto snížení nebo zvýšení by se však týkalo pouze nárůstu nad $\pm 5\%$.

b) vybavení bytu:

- vývody vody a kanalizace pro kuchyňskou linku	
- vana	1 ks
- umyvadlo	2 ks
- WC kombi	1 ks
- baterie vanová	1 ks
- baterie umyvadlová	2 ks
- listovní schránka	1 ks
- zvonek a domácí telefon	1 ks
-zásuvka STA (spol.televizní anténa)	1 ks

Součástí bytu je jeho veškerá vnitřní instalace (potrubí rozvodu vody, elektroinstalace, rozvody vytápění vč. otopných těles, telefonní zásuvka 1ks).

Společnými částmi domu jsou:

- základy, obvodové a nosné zdivo, stropní konstrukce, ventilační těleso vyústěné nad konstrukci střechy, konstrukce ploché střechy
- vstupní dveře, schodišťové prosklené stěny
- rozvody studené vody - kompletní vodorovné a svislé potrubí vč.vodoměrů,
- kanalizace - kompletní vodorovné a svislé potrubí
- venkovní dešťové žlaby a svody
- hromosvod - kompletní jímací soustava vč. svodu a zemních desek
- silnoproudá instalace - veškeré rozvody až k bytovým jističům, svítidla umístěná ve společných prostorách,
- slaboproudá instalace - kompletní zvonek a domácí telefon bez zařízení v bytech, rozvod STA
- vzduchotechnika - kompletní odvětrání koupelny, WC a kuchyně
- balkony, které jsou ve výhradním užívání vlastníků příslušné související bytové jednotky

Společnými částmi budovy jsou dále schodiště a komunikační prostory v domě, případně technické místnosti (společné sklady, kočárkovny, výměňková stanice tepla, výtah apod.)

Budoucí kupující bude vlastníkem výše uvedeného bytu, který je ohraničen vstupními dveřmi do bytu včetně zárubně a dveřmi do skladu příslušejícího k bytu v 1.podzemním podlaží.

B)

1. Bytový dům A bude dokončen a bude požádáno o vydání kolaudačního rozhodnutí nejpozději do 30.6.2011.

2. Budoucí kupující prohlašuje, že mu byl předán půdorys bytové jednotky v předmětném bytovém domě a celková situace stavby a lokality s vyznačením bytového domu A. S předanou dokumentací se podrobně seznámil.

C) Budoucí kupující se zavazuje uzavřít v budoucnu kupní smlouvu na předmětnou bytovou jednotku v bytovém domě včetně příslušného spoluvlastnického podílu k budově a pozemku za dohodnutou kupní cenu a v dohodnuté době tyto nemovitosti k o u p i t .

D) Účastníci této smlouvy se dohodli pro případ odstoupení budoucího kupujícího od uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem jsou nemovitosti citované v čl.I. písm.A této smlouvy, na smluvní pokutě v paušální výši 120.000,- Kč. Tato smluvní pokuta je splatná nejpozději do patnácti kalendářních dnů ode dne jejího vyúčtování budoucím prodávajícím. Tím není dotčeno právo budoucího prodávajícího na případnou náhradu škody.

Účastníci této smlouvy o budoucí kupní smlouvě se dohodli na tom, že ustanovení o smluvní pokutě se řídí obchodním zákoníkem s tím, že vzájemnou dohodou zcela vylučují možnost případného snížení smluvní pokuty soudem. Smluvní pokutu by bylo možno snížit pouze písemnou dohodou účastníků.

Účastníci této smlouvy rovněž dojednali, že případný zánik této smlouvy o budoucí kupní smlouvě z důvodu nezaplacení splátek a zbývajících částí kupní ceny řádně a včas ze strany budoucího kupujícího je považováno za hrubé porušení této smlouvy a budoucí prodávající má právo od smlouvy jednostranně odstoupit, bez nároku budoucího kupujícího na smluvní pokutu.

II.

Termíny uzavření vlastní kupní smlouvy

A) Budoucí prodávající se zavazuje předložit návrh vlastní kupní smlouvy na výše uvedený byt budoucímu kupujícímu nejpozději do 30-ti kalendářních dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na bytový dům A. Budoucí prodávající se zavazuje budoucího kupujícího neprodleně informovat o vydání kolaudačního rozhodnutí, přičemž závazky vztahující se k úhradě dohodnuté kupní ceny je povinen budoucí kupující splnit dle čl. III.

B) Budoucí prodávající se zavazuje s budoucím kupujícím uzavřít vlastní kupní smlouvu na výše uvedené nemovitosti nejpozději do 30-ti dnů od právních účinků vkladu prohlášení vlastníka budovy, v němž již bude budoucí prodávající vystupovat též jako vlastník pozemku pod stavbou bytového domu A. Budoucí prodávající se zavazuje podat následně návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů ode dne uzavření vlastní kupní smlouvy.

C) Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že nedojde-li v dohodnuté době k uzavření vlastní kupní smlouvy na předmětný byt v bytovém domě, lze se do jednoho roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle toho z účastníků, který odmítne smlouvu uzavřít, bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

D) Budoucí prodávající se zavazuje zaplatit náklady spojené s podpisem kupní smlouvy. Budoucí kupující se zavazuje uhradit správní poplatek spojený s vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

E) Budoucí prodávající se zavazuje neprodleně podat, po splnění faktických a zákonných předpokladů, návrh na vklad prohlášení vlastníka bytových jednotek do katastru nemovitostí, které bude vymezovat jednotlivé bytové jednotky a společné části domu a výši

spoluvlastnických podílů k pozemkům.

III.

Kupní cena nemovitosti a její splatnost

A)

1. Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli na ceně za převáděné nemovitosti, specifikované v čl. I. této smlouvy, v níže uvedené výši a zavazují se za dohodnutou cenu uzavřít v budoucnu a po splnění podmínek vyplývajících z této smlouvy kupní smlouvu.

Dohodnutá kupní cena **za byt č.včetně příslušných spoluvlastnických podílů ke společným částem budovy a pozemku v bytovém domě A dle dohody účastníků činí**

.....,- Kč bez DPH
DPH 10%.....
Cena celkem.....Kč
slovy

2. Tato částka bude uhrazena na účet budoucího prodávajícího u CS,a.s. v Plzni na č. účtu dle splátkového kalendáře.

Tato cena je neměnná při dodržení veškerých podmínek sjednaných v této smlouvě a při ročním nárůstu míry inflace české koruny odvozené od úhrnného indexu spotřebitelských cen vyhlášené Českým statistickým úřadem, případně jeho nástupcem, za uplynulý kalendářní rok do 2,0 %. V případě, že tento nárůst bude činit více než 2,0%, bude kupní cena navýšena o příslušné procento převyšující 2,0%. Kupní cenu za nemovitosti se zavazuje budoucí kupující zaplatit budoucímu prodávajícímu ve formě splátek následovně:

- při podpisu smlouvy o budoucí smlouvě kupní30%, tj.,- Kč
- po dokončení hrubé stavby včetně střechy.....30%, tj.,- Kč
- po dokončení vnitřních omítek v bytu30%, tj.,- Kč

Po realizaci jednotlivých etap stavby bude budoucímu kupujícímu zaslána dílčí faktura se splatností 15-ti kalendářních dnů.

O ukončení jednotlivých etap stavby bude budoucí kupující informován 14 dnů předem.

3. Poslední splátku dohodnuté kupní ceny ve výši,- Kč, (když 100 000,-Kč budoucí kupující složil jako rezervační poplatek, započítaný na budoucí kupní cenu) se budoucí kupující zavazuje zaplatit budoucímu prodávajícímu nejpozději při podpisu vlastní kupní smlouvy, jejímž předmětem bude mimo jiné výše uvedená bytová jednotka se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, a to v hotovosti či převodem na shora uvedený účet budoucího prodávajícího.

4. Dojde-li v průběhu výstavby ke zvýšení sazby DPH, budoucí prodávající se zavazuje uhradit cenu včetně takové DPH, která bude platná v době podpisu kupní smlouvy, a to nejpozději při podpisu kupní smlouvy. Obráceně dojde-li ke snížení sazby DPH, budoucí prodávající sníží cenu o rozdíl v DPH.

B)

1. Účastníci se dohodli pro případ prodlení budoucího kupujícího s placením jednotlivých výše uvedených splátek a zbývajících částí dohodnuté kupní ceny na smluvní pokutě v paušální výši 1000,- Kč za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná nejpozději do 15-ti kalendářních dnů ode dne jejího vyúčtování budoucím prodávajícím a budoucí kupující se zavazuje smluvní pokutu ve sjednané výši a době zaplatit.

Budoucímu kupujícímu nevzniká povinnost hradit smluvní pokutu, pokud bude budoucí prodávající v prodlení s plněním svých závazků vyplývajících z této kupní smlouvy, avšak pouze po dobu existence tohoto prodlení.

Tím není dotčeno právo budoucího prodávajícího na případnou náhradu škody, vzniklou z tohoto důvodu.

Účastníci této smlouvy o budoucí kupní smlouvě se dohodli na tom, že ustanovení o smluvní pokutě se řídí obchodním zákoníkem s tím, že vzájemnou dohodou zcela vylučují možnost případného snížení smluvní pokuty soudem. Smluvní pokutu by bylo možno snížit pouze písemnou dohodou účastníků.

Účastníci této smlouvy rovněž dojednali, že případný zánik této smlouvy o budoucí kupní smlouvě z důvodu nezaplacení záloh a zbývajících částí kupní ceny řádně a včas, se nedotýká nároku budoucího prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty shora sjednané vůči budoucímu kupujícímu.

2. Zaplacením jednotlivých splátek se rozumí :

- při platbě prováděné bezhotovostně, prostřednictvím peněžních ústavů, den připsání předmětné částky na účet budoucího prodávajícího, resp. prodávajícího
- den, kdy byla finanční částka složena v hotovosti u peněžního ústavu budoucího prodávajícího ve prospěch jeho účtu nebo do rukou budoucího prodávajícího

3. Budoucí kupující se zavazuje, že poskytne potřebnou součinnost při jednání s peněžním ústavem v případě, že nedojde k včasnému doručení předmětné finanční částky na účet budoucího prodávajícího.

Na žádost budoucího kupujícího se budoucí prodávající zavazuje, že v případě schválení hypotečního úvěru pro budoucího kupujícího zřídí zástavní právo k nemovitostem specifikovaným v článku I., a to ve prospěch hypotečního ústavu, který úvěr poskytl, a to do 14-ti dnů od obdržení zástavní smlouvy.

4. V případě, že budoucí prodávající nesplní termín podání žádosti o kolaudaci objektu v termínu dle článku I. bodu B. odst. 1 této smlouvy, zavazuje se vyplatit smluvní pokutu budoucímu kupujícímu ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení.

C)

1. Cena nemovitostí vychází z cenové úrovně materiálu a prací ke dni podpisu této smlouvy a z platných právních daňových předpisů k tomuto datu.

2. Cena za převáděné nemovitosti je cenou za standardní provedení dle projektové dokumentace, odpovídající standardu bytové jednotky, ve kterém jsou citovány materiály a výrobky použité při výstavbě bytového domu. Budoucí kupující tímto potvrzuje, že byl seznámen budoucím prodávajícím se standardem bytové jednotky a bytového domu A.

IV.

Odstoupení od smlouvy o budoucí kupní smlouvě a její zánik

1. Budoucí prodávající má právo odstoupit od této smlouvy v případě, že budoucí kupující bude v prodlení se zaplacením jednotlivých dohodnutých splátek kupní ceny, případně zbývajících částí dohodnuté kupní ceny o více jak patnáct kalendářních dnů a v případě, že budoucí kupující nezplatí jednotlivé splátky či zbývajících částí dohodnuté kupní ceny ani v dodatečně lhůtě, poskytnuté budoucímu kupujícímu budoucím prodávajícím. Dodatečná lhůta pro provedení platby nesmí být kratší než 14 kalendářních dnů. Právo odstoupit od smlouvy může budoucí prodávající využít pouze ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy toto právo mohl uplatnit poprvé.

2. Budoucí kupující má právo odstoupit od této smlouvy pouze v případě, že se budoucí prodávající dostane do prodlení s uzavřením vlastní kupní smlouvy na předmětnou bytovou jednotku o více jak 15 kalendářních dnů a tento závazek nesplní ani v dodatečně lhůtě

poskytnuté budoucím kupujícím. Dodatečná lhůta pro splnění závazku nesmí být kratší než 2 měsíce, když práva odstoupení od této smlouvy může budoucí kupující využít pouze ve lhůtě 2 měsíce ode dne, kdy toto právo mohl uplatnit poprvé.

3. Pro případ odstoupení budoucího kupujícího od této smlouvy z důvodů uvedených v čl.IV. se budoucí prodávající zavazuje vrátit budoucímu kupujícímu zaplacené splátky kupní ceny nebo hypotečnímu ústavu v případě zřízení zástavního práva v jeho prospěch neprodleně bez jakékoliv srážky a přednostně tu část kupní ceny, kterou hypoteční ústav za budoucího kupujícího složil z jemu poskytnutého úvěru, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy odstoupení od smlouvy nabylo účinnosti. Při prodlení se zaplacením této částky je budoucí prodávající povinen zaplatit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Právo budoucího kupujícího na náhradu škody tím není dotčeno. S tímto ujednáním výslovně souhlasí obě smluvní strany.
4. Platnost této smlouvy o budoucí kupní smlouvě je možné ukončit na základě dohody smluvních stran.

V.

Zvláštní ujednání

- 1.V případě, že bude po dohodě mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím přistoupeno ke změně projektu nebo použití nadstandardních prvků, bude tato skutečnost promítnuta v ceně nemovitosti dodatkem k této smlouvě.
2. Budoucí kupující musí nahlásit zhotoviteli stavby veškeré změny projektu a použitých výrobků při výstavbě předmětné bytové jednotky nejpozději do 30-ti dnů od podpisu této smlouvy. O této skutečnosti se zavazují budoucí kupující i budoucí prodávající sepsat zápis. Zhotovitel stavby následně provede ocenění dohodnutých změn a připraví samostatnou smlouvu k provedení těchto změn. Realizace vyžádaných změn projektu je podmíněna jejich uhrazením. V případě odstoupení od smlouvy je oprávněn budoucí prodávající požadovat úhradu nákladů na budoucím kupujícím nezbytných k uvedení bytové jednotky do stavu před realizovanou změnou projektu.
- 3.Budoucí prodávající se zavazuje, že v případě financování nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru nebo stavebního spoření budoucím kupujícím bude budoucí prodávající nápomocen při jeho vyřizování.
V případě jeho vyřízení se budoucí prodávající zavazuje, že nemovitost citovaná v této smlouvě bude zastavena ve prospěch hypotečního úvěru nebo stavebního spoření budoucího kupujícího, a to jako druhá v pořadí. Budoucí kupující se zavazuje, že finanční zdroje získané z hypotečního úvěru nebo stavebního spoření budou použity výhradně na financování nemovitostí, citovaných v této smlouvě.
- 4.Budoucí prodávající se zavazuje zajistit uzavření pojistné smlouvy odpovědností a živelní, která zahrnuje pojištění stavebního díla - stávajících staveb, a to prostřednictvím zhotovitele stavby.
- 5.Tato smlouva je uzavřena dle §50 a) a §51 Občanského zákoníku v platném znění, jedná se o atypickou smlouvu, čemuž odpovídá i úprava vzájemných práv a povinností smluvních stran. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každý účastník obdrží po 1 stejnopisu.
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, a že nebyla ujednána v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze stran. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují níže své vlastnoruční podpisy.

V Plzni dne

Budoucí prodávající :

Budoucí kupující :

.....

.....