

Smlouva o budoucí kupní smlouvě

Identifikační číslo: číslo pozemku bez lomítka

KM Developers s.r.o.

se sídlem: Dušní 112/16, 110 00 Praha 1

IČO: 26081300

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 145891

zastoupená: Ing. Jaroslavem Kožušníkem-jednatel

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: 35-571967389/0800 pro úhradu kupní ceny
571967389/0800 pro úhradu nadstandardů

e:mail: kozusnik@kmdevelopers.cz

(dále jen „budoucí prodávající“)

a

manželé

paní....., r.č.:, trvale bytem:, mobil:, e:mail:

a

pan....., r.č.:, trvale bytem:, mobil:, e:mail:

(dále jen „ budoucí kupující“)

uzavírají podle § 50 a občanského zákoníku tuto

Smlouvu o budoucí kupní smlouvě

1.

Předmět smlouvy

1.1. Smluvní strany této smlouvy se zavazují uzavřít za níže uvedených podmínek Kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k pozemku parc. č.v katastrálním území Líbeznice, obec Líbeznice (dále jen „pozemek“) a dále převod vlastnického práva k řadovému rodinnému domu umístěnému na „pozemku“ a specifikovanému v odst. 2.1. této smlouvy (dále jen „ŘRD“).

Pod č.j. 00697/08/SÚ/2 vydal Obecní úřad v Líbeznicích – Stavební úřad dne 22.7.2008 rozhodnutí – stavební povolení pro výstavbu 42 řadových rodinných domů s elektrickými, vodovodními a kanalizačními přípojkami, zpevněnými parkovacími plochami, které hodlá budoucí prodávající vystavět. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 13.8.2008.

2.

Řadový rodinný dům-rozsah a způsob plnění

2.1. „ŘRD“ bude realizován v souladu s rozhodnutím-stavebním povolením dle odst.

1.1. a v rozsahu specifikovaném v příloze č.1 – Obchodní dokumentace, příloze č. 2 – Nízkoenergetický dům-standardní provedení, dle přílohy č.3 – Podmínky výstavby a klientské změny KM Developers s.r.o. a dle přílohy č.4 – Všeobecné obchodní podmínky. Plošná výměra jednotlivých prostor „ŘRD“ může vykazovat maximální odchylku $\pm 3\%$ od výměr uvedených v příloze 1.

2.2. Budoucí prodávající se zavazuje v rámci svého plnění dle odst. 2.1. zajistit na své náklady vyhotovení revizí elektroinstalace a hromosvodů, dále provedení zkoušek těsnosti kanalizace, tlakové zkoušky vodovodu a rovněž zajistit veškerá povolení a souhlasy dotčených orgánů státní správy tak, aby příslušný stavební úřad vydal souhlas s užíváním stavby.

2.3. Budoucí prodávající se zavazuje před podpisem „ Kupní smlouvy“ v rámci svého plnění dle odst. 2.2. této smlouvy zajistit na svůj náklad geodetické zaměření rozestavěné stavby, zpracování geometrického plánu včetně jeho potvrzení místně příslušným katastrálním úřadem a rovněž zajištění vkladu rozestavěné stavby do katastru nemovitostí..

2.4. Budoucí prodávající se zavazuje svým jménem v závěru výstavby podat žádost o vydání souhlasu s užíváním stavby na řádně dokončený „ŘRD“ dle podmínek stavebního povolení, uvedeného v čl. 1, odst. 1.1, zajistit vydání tohoto souhlasu a přidělení čísla popisného.

3. Řadový rodinný dům-dokončení plnění

3.1. Budoucí prodávající se zavazuje splnit své závazky dle čl. 2 takto:

3.1.1. Provedení výstavby řadového rodinného domu dle čl. 2 této smlouvy a jeho předání budoucímu kupujícímu nejpozději do

3.2. Smluvní strany se zavazují uzavřít „Kupní smlouvu“ na základě výzvy kterékoliv z nich ve lhůtě 10 pracovních dní poté, co bude splněna poslední z níže uvedených podmínek (uvedených níže v čl. 3.3.).

3.2.1. Budoucí kupující uhradí I.splátku na cenu „ŘRD“ a pozemku a rovněž všechny další splátky (nadstandardy), které mají být hrazeny s vlastních zdrojů budoucího kupujícího (tzn. nemají být hrazeny prostřednictvím úvěru).

3.2.2. Bude uzavřena smlouva o úvěru mezi budoucím kupujícím a jím vybraným finančním ústavem, která bude odrážet podmínky dohodnuté touto smlouvou.

3.2.3. Bude vyhotoven geometrický plán se zaměřením rozestavěné stavby „ŘRD“, potvrzen místně příslušným katastrálním úřadem a proveden vklad rozestavěné stavby do katastru nemovitostí.

3.2.4. Budoucí prodávající předloží Protokol o předání a převzetí „ŘRD“ podepsaný smluvními stranami, souhlas s užíváním stavby a přidělení čísla popisného.

3.3. Kupní smlouva bude připravena k podpisu budoucím prodávajícím se zapracováním příslušných relevantních ustanovení této smlouvy, dále svých obchodních a dodacích podmínek a zvyklostí. Pozemek a „ŘRD“ budou ke dni vzniku vlastnického práva budoucího kupujícího zatíženy zástavním právem finančního ústavu sloužícím k zajištění úvěru budoucího kupujícího uvedeného v odst. 5.1. této smlouvy, přičemž toto zástavní právo nebude bráno jako právní vada převáděných nemovitostí. Smluvní strany dohodly, že tato smlouva zůstane mezi nimi platná i po podpisu „Kupní smlouvy“ s výjimkou těch závazků jednotlivých stran, které jsou podpisem „Kupní smlouvy“ splněny.

3.5. Smluvní strany se zavazují uzavřít Kupní smlouvu v následujícím znění s případným doplněním:

- údajů o zástavním právu, zřízeném ve prospěch banky, poskytující úvěr budoucímu kupujícímu
- bude upraveno označení pozemkové parcely č. podle geometrického plánu po zaměření stavby domu (rozdělení na zastavěná plocha. a nezastavený pozemek).

Kupní smlouva

Znění budoucí kupní smlouvy

KM Developers s.r.o., IČ 26081300, se sídlem Praha 1, Dušní 112/16, PSČ 110 00, jednající prostřednictvím Ing. Jaroslava Kožušníka dále jen prodávající

a

manželé, r.č.
oba trvale bytem
dále jen kupující

uzavírají ve smyslu § 588 a násl. zák. č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků (občanský zákoník) tuto

kupní smlouvu:

I.

Prodávající je na základě kupní smlouvy ze dne 6.8.2007 a na základě provedení výstavby dle stavebního povolení č.j.00697/08/SÚ/2 ze dne 22.7.2008 vlastníkem těchto nemovitostí:
1) budova čp.postavená na stavební parcele č. (zastavěná plocha a nádvoří) čp. ,
2) stavební parcela č. (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře m2,
3) pozemek parcelní číslo (ostatní plocha) o výměře m2,
vše k.ú. a obec Líbeznice.

Vlastnické právo k nemovitostem je ve prospěch prodávajícího zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, na listu vlastnictví č. 1059 pro obec a katastrální území Líbeznice.

II.

Prodávající prodává a kupující kupují do společného jmění manželů nemovitosti specifikované výše v čl. I, bod 1), 2) a 3) této smlouvy, včetně součástí a příslušenství a všech práv a povinností k uvedeným nemovitostem příslušejících.

III.

Účastníci si dohodli kupní cenu ve výši,- Kč (slovy:
..... korun českých) za prodej předmětných nemovitostí, přičemž z této částky činí cena za budovu částku,- Kč vč. 9% DPH , cena za pozemky uvedené v čl. I. bod 2) a 3) částku,- Kč. Cena za provedení nadstandardního vybavení činí částku,- Kč a je zahrnuta ve výše uvedené kupní ceně.
Kupní cenu bude uhrazena takto:

1. Před podpisem této smlouvy uhradili kupující prodávajícímu splátku kupní ceny ve výši,- Kč, prodávající potvrzuje, že uvedenou částku obdržel.
2. Před podpisem této smlouvy uhradili kupující prodávajícímu částku ve výši,- Kč, jako platbu za nadstandardní vybavení domu, prodávající potvrzuje, že uvedenou částku obdržel.
Zbylou část kupní ceny ve výši,-. Kč uhradí kupující z úvěru od, a.s. prodávajícímu na jeho účet č. 571967389/0800 nejpozději do 14-ti dnů ode dne podpisu Protokolu o předání a převzetí nemovitostí a po podání návrhu na zápis vlastnického práva ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí, což prodávající prokáže Protokolem a návrhem na vklad s podacím razítkem Katastrálního úřadu pro Prahu východ.

Bude-li potřebné zaplatit daň z převodu nemovitostí (znalecký posudek si prodávající zajistí sám na své náklady), prohlašuje prodávající, že si je vědom své povinnosti uhradit daň.

IV.

Prodávající prohlašuje, že na prodáváných nemovitostech neváznou dluhy ani věcné břemeno (s výjimkou zákonného věcného břemene-např. ČEZ-pokud budou), zástavní právo (s výjimkou zástavního práva zajišťujícího kupujícím poskytnutý úvěr od, a.s. ve výši,- Kč), jiné věcné právo nebo nájemní právo. Prodávané nemovitosti jsou vyklizené. Kupující prohlašuje, že si prodávané nemovitosti prohlédl, a že je mu znám stav předmětu prodeje.

V.

Vlastnické právo k předmětu prodeje přejde z prodávajícího na kupující dnem vkladu do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy návrh na vklad bude doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Účastníci jsou svými smluvními projevy vázáni ode dne podpisu této smlouvy.

VI.

K předání nemovitostí došlo dne O předání a převzetí byl sepsán a smluvními stranami podepsán protokol.

Prodávající poskytuje na prodávané nemovitosti záruku v délce 36 měsíců ode dne podpisu předávacího protokolu. Vady a nedodělky uvedené v předávacím protokolu a rovněž reklamované vady se prodávající zavazuje bezplatně odstranit prostřednictvím dodavatele stavby (identifikační údaje budou uvedeny) do 30 dní od doručení oprávněné reklamace za předpokladu, že to umožní klimatické podmínky, charakter a rozsah vady. Smluvní strany se mohou dohodnout na způsobu a termínu odstranění vady i jinak. Kupující je povinen uplatnit reklamované vady písemně pouze u společnosti MANE STAVEBNÍ-dodavatele stavby. Odstraňování vad bude prováděno v pracovních dnech v době od 7:00 do 17:00.

Prodávající neodpovídá za vady, které se projeví v záruční lhůtě, jestliže:

- bez souhlasu prodávajícího nebo dodavatele příslušného zařízení zasáhne kdokoliv do stavby nebo zařízení, aniž by se jednalo o běžnou údržbu, kvalifikovanou drobnou opravu nebo havarijný případ při hrozící škodě,
- reklamovaná vada byla prokazatelně způsobena zanedbáním běžné údržby, případně neodborným a nepřiměřeným zacházením,
- vada vznikla v důsledku extrémních klimatických podmínek, resp. živelné pohromy,

Neodstraní-li prodávající vady či nedodělky řádně a v touto smlouvou stanoveném termínu, jsou kupující oprávněni zajistit odstranění vad a nedodělků na náklady prodávajícího, a ten se zavazuje prokázané náklady zaplatit nejpozději do 7 kalendářních dnů ode dne doručení první písemné výzvy.

Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá prodávající příslušnému katastrálnímu úřadu do 3 dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy. Poplatek za vklad hradí prodávající.

Neuhradí-li kupující zbývající část kupní ceny včas a řádně je prodávající oprávněn požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.

VII.

Tato smlouva se vyhotovuje v 8 stejnopisech, z toho 5 bude zasláno příslušnému katastrálnímu úřadu, 3 stejnopisy si ponechají účastníci, každý po jednom vyhotovení. Účastníci prohlašují, že si tuto smlouvu pozorně přečetli, s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy. Podpisy účastníků budou úředně ověřeny.

V Praze dne

.....
Ing. Jaroslav Kožušník

.....

.....
kupující

Katastrální úřad pro střeďočeký kraj
KP Praha-východ
Pod Sídlištěm 9
182 14 Praha 8

Navrhovatelé:

1. KM Developers s.r.o., IČ 26081300, se sídlem Praha 1, Dušní 112/16, PSČ 110 00
jednající prostřednictvím Ing. Jaroslava Kožušníka
2.
3.

Návrh na zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí

Kolek 500,-Kč

Jednou

Přílohy:

5x kupní smlouva ze dne

Souhlas s užíváním stavby

Doklad o přidělení čísla popisného

Výpis z obchodního rejstříku KM Developers s.r.o.

Navrhovatel č.1 je vlastníkem těchto nemovitostí:

- 1) budova čp.postavená na stavební parcele č. (zastavěná plocha a nádvoří),
 - 2) stavební parcela č. (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře m²,
 - 3) pozemek parcelní číslo (ostatní plocha) o výměře m²,
- vše obec a k.ú. Líbeznice.

Vlastnické právo k nemovitostem je ve prospěch prodávajícího zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, na listu vlastnictví č. 1059 pro obec a k.ú. Líbeznice.

Dneuzavřeli navrhovatelé kupní smlouvu, na základě které převádí navrhovatel č.1 do vlastnictví navrhovatelů č.2 a č.3 předmětné nemovitosti.

Kupní smlouvu přikládáme v 5 exemplářích jako přílohu, podpisy účastníků jsou úředně ověřeny.

S ohledem na výše uvedené navrhuje, aby zdejší katastrální úřad provedl zápis vkladu vlastnického práva podle uvedené kupní smlouvy a zapsal převod vlastnického práva ke shora uvedeným nemovitostem ve prospěch manželů:

....., r.č.
bytem
společné jmění manželů

V Praze dne

.....
ng.Jaroslav Kožušník
jednatel

.....

4.

Cena za plnění budoucího prodávajícího a splátkový kalendář

4.1. Celková cena za plnění budoucího prodávajícího dle této smlouvy, byla mezi smluvními stranami stanovena dohodou následujícím způsobem:

4.1.1 cena pozemku dle odst. 1.1. činí,- Kč (cena nezahrnuje DPH)

4.1.2 cena za plnění budoucího prodávajícího dle odst. 2.1. činí,- Kč včetně daně z přidané hodnoty ve výši 9%

4.1.3 Celková cena za plnění budoucího prodávajícího dle této smlouvy činí,- Kč (slovy: tři miliónykorunčeských) včetně daně z přidané hodnoty.

4.2. Výše uvedená celková cena dle odst. 4.1.3. je cenou pevnou a konečnou a může být změněna pouze v níže uvedených případech:

4.2.1 rozšířením anebo omezením rozsahu plnění (budoucím kupujícím dodatečně objednané nadstandardy), které musí být vždy učiněno písemnou dohodou obou smluvních stran formou dodatku k této smlouvě.

4.2.2 legislativní změnou nebo výkladovým prostředkem bude plnění budoucího prodávajícího zcela nebo částečně zařazeno do jiné sazby DPH než je uvedeno v této smlouvě. V tomto případě bude vyúčtování rozdílu v ceně provedeno při podpisu „Kupní smlouvy“ dle odst. 3.3. této smlouvy a rozdíl bude splatný do 7 dnů od podpisu „kupní smlouvy“. Na žádost budoucího kupujícího může být provedeno vyúčtování DPH i před plánovanou změnou její sazby, ale za předpokladu úplného doplacení celkové ceny za plnění budoucího prodávajícího a za předpokladu, že bude vyhotoven geometrický plán zaměření „ŘRD“ a ten bude potvrzen místně příslušným katastrálním úřadem.

4.3. Celková cena dle odst. 4.1. za plnění budoucího prodávajícího bude budoucím kupujícím uhrazena následujícím způsobem:

4.3.1 1.splátka ve výši 10% z celkové ceny tj.,- Kč bankovním převodem na účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy do 7 dnů po podpisu této smlouvy nebo do 7 dnů po doručení oznámení o nabytí právní moci stavebního povolení. Rozhodným termínem pro úhradu je termín, který nastane později.

4.3.2 2. splátka ve výši 30% z celkové ceny tj.,- Kč bankovním převodem na účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy do 14 dnů po doručení výzvy o zahájení výstavby a doložení podání návrhu na vklad zástavního práva a.s. (dále jen „banka“) na pozemek dle odst. 1.1. u místně příslušného katastrálního úřadu.

4.3.3 Zbývající část celkové ceny bude uhrazena maximálně ve třech následujících splátkách (dle splátkového kalendáře) přímo „bankou“ na účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy průběžně podle postupu výstavby dle této smlouvy po doložení podání návrhu na vklad zástavního práva „banky“ na rozestavěnou stavbu „ŘRD“ u místně příslušného katastrálního úřadu.

4.3.4 Poslední splátka ve výši 10% z celkové ceny tj.,- Kč bude převedena na účet budoucího prodávajícího nejpozději do 14-ti dnů po podpisu Protokolu o předání a převzetí nemovitostí. S tím, že do tohoto termínu bude pro řadový rodinný dům vydán souhlas s užíváním stavby, přiděleno číslo popisné a bude proveden návrh na vklad vlastnického práva na budoucího kupujícího k dotčenému pozemku specifikovanému v 1.1 a „ŘRD“. Podání návrhu na zápis rozestavěné stavby „ŘRD“ a podání návrhu na vklad vlastnického práva budoucího kupujícího k pozemku a „ŘRD“ bude provedeno v souladu s postupem výstavby a s podmínkami této smlouvy. Ve smlouvě o úvěru nebude výplata úvěru do výše 100% podmíněna provedením vkladu vlastnického práva k pozemku a „ŘRD“ do katastru nemovitostí. V případě, že znění smlouvy o úvěru bude v rozporu s některou z podmínek uvedených v předcházejících větách tohoto odstavce, bude celková cena „ŘRD“ dle této smlouvy navýšena dodatkem této smlouvy z důvodu pozdějšího vyplacení úvěru o 6% z výše úvěru.

4.3.5 Předmětné nemovitosti budou budoucím kupujícím předány k užívání až po připsání poslední splátky na účet budoucího prodávajícího. Do této doby není budoucí kupující oprávněn nemovitosti užívat ani s nimi jakýmkoliv způsobem nakládat. Pokud budoucí kupující ve lhůtě dle 4.3.4. nezplatí poslední splátku je budoucí prodávající oprávněn odstoupit v plném rozsahu od uzavřené kupní smlouvy.

4.3.6 Budoucí prodávající se zavazuje písemně sdělit budoucímu kupujícímu nejpozději 14-dní předem termín zahájení předávacího řízení. V případě, že nebude provedena prokazatelně k tomuto datu úhrada části kupní ceny dle odst. 4.3.3. má se za to, že budoucí prodávající není v prodlení se splněním svého závazku dle čl. 3. Smluvní strany se zavazují dohodnout na novém termínu přejímacího řízení. Veškeré náklady spojené s provozem domu a jeho ostrahou jdou po dobu prodlení s provedením předávacího řízení k tíži budoucího kupujícího a ten se je zavazuje uhradit nejpozději ke dni ukončení předávacího řízení.

4.3.7 Bude-li budoucí prodávající z jakéhokoliv důvodu povinen vrátit kupní cenu nemovitosti dle čl. 1 – Předmět smlouvy, odst. 1.1. budoucímu kupujícímu, ten výslovně souhlasí s tím, že prostředky mu poskytnuté „bankou“ - z hypotéčního úvěru na úhradu kupní ceny nebo její části budou vráceny „bance“.

4.3.8 Nadstandardní provedení bude hrazeno na základě samostatných dodatků této smlouvy se splatností 7 dnů od podpisu příslušného dodatku na účet č. 571967389/0800 vedený u České spořitelny, a.s..

4.3.9 Pro převod jednotlivých splátek-plateb bude používán variabilní symbol, kterým je identifikační číslo smlouvy.

4.3.10 Termínem úhrady se rozumí připsání částky na účet budoucího prodávajícího.

5.
Poskytnutí úvěru

5.1. Budoucí kupující se zavazuje nejpozději do 14 dnů po podpisu této smlouvy požádat u "banky" o poskytnutí úvěru ve výši,- Kč nebo o vydání závazného příslibu poskytnutí takového úvěru a předložit "bance" veškeré jí požadované doklady pro účely schválení úvěru nebo vydání závazného příslibu poskytnutí úvěru. Budoucí kupující se dále zavazuje v maximální možné míře spolupracovat s „bankou“ na co nejrychlejším schválení úvěru a podpisu smlouvy o úvěru a ostatních souvisejících dokladů.

5.2. Budoucí kupující se zavazuje zajistit při svých jednáních s "bankou", že smlouva o úvěru mezi jím a finančním ústavem bude plně respektovat veškeré podmínky sjednané v této smlouvě.

5.3. Budoucí kupující se zavazuje nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy o budoucí kupní smlouvě oznámit budoucímu prodávajícímu uzavření smlouvy o úvěru a zároveň se zavazuje v tomtéž termínu předat budoucímu prodávajícímu úředně ověřenou kopii smlouvy o úvěru nebo jiný dokument téhož obsahu a významu, kupř. potvrzení banky o poskytnutí úvěru. V případě uzavření dodatku ke smlouvě o úvěru se budoucí kupující zavazuje budoucímu prodávajícímu tuto skutečnost oznámit nejpozději do 3 dnů po podpisu tohoto dodatku a v tomtéž termínu předat úředně ověřenou kopii dodatku.

6.
Ostatní ujednání

6.1. Budoucí kupující se zavazuje neprodleně písemně informovat budoucího prodávajícího o změnách v identifikaci (např.jména, bydliště, spojení, atd.)

6.2. Změnu této smlouvy je možno provádět pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

6.3. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva budou úředně ověřeny, a z nichž každý má povahu originálu a každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

6.4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou níže uvedené přílohy:

6.4.1 Příloha č.1 – Projektová dokumentace pro stavební povolení

6.4.2 Příloha č. 2 - Nízkoenergetický dům-standardní provedení

6.4.3 Příloha č. 3 – Podmínky výstavby a klientské změny KM Developers s.r.o.

6.4.4 Příloha č. 4 – Všeobecné obchodní podmínky KM Developers s.r.o.

6.4.5 Příloha č. 5 – Splátkový kalendář

6.5. Budoucí prodávající a budoucí kupující prohlašují, že přílohy uvedené v odst. 6.4. činí součástí této smlouvy, že se s nimi řádně seznámili a že veškeré povinnosti a závazky z nich vyplývající budou řádně plnit.

6.6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu o budoucí kupní smlouvě řádně přečetly, jejímu obsahu úplně a bez výjimek rozumějí, považují jej za dostatečně určující a potvrzují, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli.

6.7. Budoucí prodávající a budoucí kupující vše výše uvedené stvrzují svým podpisem.

V Praze dne

Budoucí prodávající

Budoucí kupující