

# Smlouva o uzavření budoucí smlouvy

uzavřená podle § 50a zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

1. **EURO DEVELOPMENT JESENICE, s.r.o.**, IČ 282 44 451,  
se sídlem Ječná 550/1, Praha 2, PSČ 120 00,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 134946,  
zastoupená na základě plné moci Ing. Radkem Švecem  
( vlastník pozemku )

a

**EURO DEVELOPMENT GROUP, s.r.o.**, IČ 282 38 664,  
se sídlem Praha 2, Nové Město, Ječná 550/1, PSČ 120 00,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 134530  
zastoupená na základě plné moci Ing. Radkem Švecem  
( stavebník )

(dále jen „**budoucí strana prodávající**“)

na straně jedné

a

2. manželé  
pan , r.č.  
bytem  
a  
paní , r.č.  
bytem

e-mail:

tel:

(dále jen „**budoucí strana kupující**“)

na straně druhé

společně též „smluvní strany“ či „účastníci“

**smlouvu o budoucí kupní smlouvě**

I.

**Úvodní prohlášení**

1. Budoucí strana prodávající tímto prohlašuje, že je vlastníkem parcely č.      o výměře      m<sup>2</sup> v katastrálním území Herink (dále jen „parcela“), zapsané na listu vlastnictví č.      pro katastrální území Herink vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.
2. Budoucí strana prodávající dále prohlašuje, že má v úmyslu v rámci projektu „**Domy HERINK**“ na výše uvedené parcele, pracovně označené číslem      postavit rodinný dvojdom typu      jehož zjednodušený projekt je přílohou č. 1 k této smlouvě, související infrastruktura je již vybudována.
3. Budoucí strana prodávající prohlašuje, že má v úmyslu zapsat rozestavěný rodinný dvojdom do katastru nemovitostí bezodkladně poté, co stupeň rozestavěnosti bude odpovídat požadavkům katastrálního úřadu pro zápis „rozestavěné budovy“ do katastru nemovitostí.
4. Budoucí strana prodávající prohlašuje, že má v úmyslu zajistit vydání kolaudačních rozhodnutí shora uvedeného rodinného domu a podat návrh na zápis zkolaudovaného rodinného domu do katastru nemovitostí.

II.

**Předmět smlouvy**

1. Účastníci této smlouvy se zavazují poté, co
  - a) budoucí strana kupující zaplatí řádně a včas celkovou kupní cenu způsobem a ve lhůtách uvedených v čl. IV této smlouvy a zároveň
  - b) vybraný rodinný dům (viz. níže) bude pravomocně zkolaudován a zapsán alespoň jako rozestavěná budova v katastru nemovitostía zároveň ve lhůtě čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy budoucí strany prodávající adresované budoucí straně kupující a opatřené kopií kolaudačního rozhodnutí s doložkou právní moci **uzavřít kupní smlouvu**, na základě které budoucí strana prodávající prodá budoucí straně kupující předmět převodu, jak je specifikován v čl. III. této smlouvy, a budoucí strana kupující předmět převodu koupí (dále jen „**kupní smlouva**“).
2. Výzvu k uzavření kupní smlouvy odešle budoucí strana prodávající, a to doporučeným dopisem na adresu budoucí strany kupující uvedenou v záhlaví této smlouvy, nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy budou splněny podmínky uvedené v odst. 1 tohoto článku.
3. Ve výzvě bude stanovena lhůta pro uzavření kupní smlouvy ne kratší než čtrnáct (14) dnů ode dne odeslání a minimálně dva termíny, ve kterých je možné uskutečnit uzavření kupní smlouvy. Strana budoucí kupující jeden z uvedených termínů potvrdí. V případě, že tak strana budoucí kupující neučiní nebo se smluvní strany nedohodnou jinak, má se za to, že se smluvní strany dohodly na prvním navrženém termínu.

III.

**Bližší vymezení předmětu budoucího převodu**

1. Předmětem budoucího převodu bude **budova (rodinný dům) dle specifikace v čl. I., odst. 2, pracovně označený pořadovým číslem      (dále jen „dům“ nebo „rodinný dům“)**, který bude postaven na výše uvedené parcele a výše uvedená parcela (dále jen „**předmět budoucího převodu**“). Budoucí strana kupující bere na vědomí, že v důsledku zápisu budovy do katastru nemovitostí bude parcela zapsána ve dvou částech – zastavěná plocha oddělená z výše uvedené parcely, na níž bude postaven dům a parcela sloužící jako zahrada, která bude v důsledku zápisu rozestavěného domu do

katastru nemovitostí oddělena z výše uvedené parcely. V kupní smlouvě budou dům i parcela, na níž bude postaven a parcely tvořící zahradu označeny ve formátu běžně zapisovaném do katastru nemovitostí.

#### IV.

#### Kupní cena a její splatnost

1. Kupní cena za předmět budoucího převodu definovaný v čl. II. této smlouvy je sjednána dohodou smluvních stran a činí celkem **\*\*\*,-Kč včetně aktuální zákonné sazby 10% DPH** a je tvořena těmito dílčími cenami:

- a) kupní cena za dům **\*\*\*,- Kč** vč. DPH,
- b) kupní cena za pozemek o výměře **\*\*\* m<sup>2</sup> \*\*\*,-Kč**,
- c) příspěvek na inženýrské sítě **\*\*\*,-Kč**
- d) DPH za dům **\*\*\*,-Kč**. Konečná DPH bude k ceně účtována ve výši platné v době splatnosti kupní ceny.

2. K výše uvedené kupní ceně bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši platné ke dni, který je dle právních předpisů dnem uskutečnění zdanitelného plnění.

3. Budoucí strana kupující se tedy výslovně zavazuje uhradit DPH ve výši stanovené dle předpisů platných ke dni, který je dle právních předpisů dnem uskutečnění zdanitelného plnění.

4. Celkovou kupní cenu včetně DPH se budoucí strana kupující zavazuje uhradit budoucí straně prodávající takto:

- a) první zálohu na kupní cenu ve výši **100.000 vč. DPH** již budoucí kupující uhradil budoucímu prodávajícímu před podpisem této smlouvy na základě rezervační smlouvy uzavřené mezi budoucím kupujícím a budoucím prodávajícím, což budoucí prodávající stvrzuje svým podpisem na této smlouvě;
- b) druhá zálohu na kupní cenu v celkové výši **\*\*\*,-Kč** ( příspěvek na inženýrské sítě ) jak je uvedeno v článku IX této smlouvy, se budoucí kupující zavazuje uhradit nejpozději do **\*\*\*** dní po podpisu této smlouvy tak, že uvedená částka bude uhrazena na č. **2110553369/0800** zřízený u České spořitelny, a.s. a to pod variabilním symbolem **\*\*\***
- c) třetí zálohu na kupní cenu v celkové výši **\*\*\*,-Kč** ( pozemek ) se budoucí kupující zavazuje uhradit nejpozději do 5 dní po podpisu této smlouvy tak, že uvedená částka bude uhrazena na č. **2110553369/0800** zřízený u České spořitelny, a.s. a to pod variabilním symbolem **\*\*\***
- d) další části kupní ceny se budoucí kupující zavazuje uhradit na uvedený účet budoucího prodávajícího **2110553369/0800** zřízený u České spořitelny, a.s., a to pod variabilním symbolem **\*\*\***, vždy do deseti pracovních dnů ode dne doručení výzvy k úhradě v závislosti na dokončení etap výstavby takto:
- e) 20% kupní ceny – **\*\*\*,-Kč** po dokončení základová deska vč. dopojení kanalizace a vody
- f) 15% kupní ceny – **\*\*\*,-Kč** po dokončení obvodového zdiva přízemí vč. věnce
- g) 16% kupní ceny - **\*\*\*,-Kč** po dokončení hrubé stavby vč. krovu a střešní krytiny vč. okenních výplní
- h) 20% kupní ceny - **\*\*\*,-Kč** po dokončení vnitřní instalace: elektro, voda, kanalizace, ( Plyn není součástí dodávky)
- i) 13% kupní ceny – **\*\*\*,-Kč** po kompletním dokončení vnitřní části stavby, podlahových krytin, dlažby, obkladů a zařizovacích předmětů, kotle
- j) 13% kupní ceny – **\*\*\*,-Kč** po kompletním dokončení fasády a veškerých venkovních úprav vč. oplocení a zpevněných ploch
- k) doplatek kupní ceny ve výši **\*\*\*,- Kč vč. DPH**, se budoucí kupující zavazuje uhradit nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení výzvy k úhradě doplatku kupní ceny po kompletním dokončení venkovních úprav a inženýrských sítí, po technické přejímce, po vydání kolaudačního souhlasu na dům, po uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a pozemku a dále po podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu budoucího převodu vlastnictví ve prospěch budoucího kupujícího.

## V. Klientské změny

1. Standardní provedení a vybavení rodinného domu a úpravy parcely je uvedeno v příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Budoucí strana prodávající je oprávněna se odchýlit od sjednaného standardu pouze tehdy, bude-li toho třeba podle příslušných obecně závazných předpisů nebo rozhodnutí vydaných na podkladě takových předpisů, příp. podle platných norem a doporučení výrobců jednotlivých součástí stavby nebo v případě, že konkrétní výrobek již nelze zajistit vůbec, či s nepřiměřenými náklady. Takovéto změny nemohou být důvodem k odstoupení od této smlouvy ze strany budoucí strany kupující. Budoucí strana prodávající bere na vědomí, že takovéto změny nesmí vést ke snížení kvality provedení a vybavení rodinného domu, tj. být na úkor a ke škodě budoucí strany kupující.

2. V případě, že se požadavky budoucí strany kupující na provedení a vybavení rodinného domu budou odlišovat od standardního provedení, jak je uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy, vyplní strana budoucí kupující „ soupis klientských změn „ a zároveň podepíše Dohodu o budoucích změnách. Strana budoucí prodávající se v takovém případě zavazuje vyjádřit se k požadavkům strany budoucí kupující. V případě, že se smluvní strany dohodnou na odchylkách od standardního provedení a vybavení ve smyslu přílohy č. 3 této smlouvy, uzavřou ve věci dohodu o změnách a případně smlouvu o dílo, na základě které budou požadované změny provedeny.

## VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Budoucí strana prodávající se zavazuje:

- a) za podmínek stanovených touto smlouvou uzavřít s budoucí stranou kupující kupní smlouvu;
- b) zajistit provedení případných individuálních úprav požadovaných budoucí stranou kupující v souladu s dohodou o změnách, a to po úhradě ceny úprav nebo dohodě o způsobu úhrady;
- c) dokončit celou výstavbu do **31.12.2012** a bez zbytečného odkladu podat řádnou žádost o kolaudaci; překročení termínu je možné pouze v těchto případech:
  - ca) z důvodů na straně příslušných orgánů státní správy, a to vždy o dobu, o kterou se řízení prodloužilo oproti lhůtám stanoveným obecně závaznými právními předpisy,
  - cb) jestliže překážka, která brání ve splnění závazků nastala nezávisle na vůli budoucí strany prodávající, tedy nastala v důsledku tzv. vyšší moci, zejm. se jedná o důsledky vydaných obecně závazných právních předpisů, embarga, přírodních katastrof, požáru, povodně, apod.;
- d) předat předmět budoucího převodu v kvalitě odpovídající právním předpisům platným na území ČR nejpozději do 30-ti pracovních dnů ode dne splnění následujících podmínek:
  - da) rozhodnutí, jímž se povoluje užívání předmětu převodu (kolaudační rozhodnutí), bude v právní moci, a
  - db) budoucí strana kupující bude mít uhrazenou celkovou kupní cenu dle čl. IV. této smlouvy, a
  - dc) budou realizovány odchylky od standardního provedení na základě dohody o změnách dle čl. V. této smlouvy;
- e) poskytnout budoucí straně kupující k předmětu budoucího převodu záruku na stavební a montážní práce v délce 60 měsíců počínaje dnem předání předmětu budoucího převodu;
- f) umožnit straně budoucí kupující po předchozí dohodě návštěvu staveniště předmětu budoucího převodu a zajistit odpovědného pracovníka k absolvování této návštěvy,
- g) předat budoucí straně kupující záruční listy na zařizovací předměty, které budou umístěny v předmětu budoucího převodu a budou dodány budoucí stranou prodávající.

2. Budoucí strana kupující se zavazuje:

- a) za podmínek stanovených touto smlouvou uzavřít s budoucí stranou prodávající kupní smlouvu;
- b) uhradit jednotlivé splátky celkové kupní ceny v termínech stanovených v čl. IV. této smlouvy;

- c) uhradit veškeré vzájemně odsouhlasené náklady, které vzniknou v souvislosti s přípravou a realizací individuálních nadstandardních požadavků dle dohody o změnách dle čl. V.;
  - d) převzít předmět budoucího převodu bez zbytečného odkladu po vyzvání budoucí stranou prodávající; budoucí strana kupující je oprávněna nepřevzít předmět budoucího převodu pouze v případě, kdy vady a nedodělky předmětu budoucího převodu brání řádnému užívání předmětu budoucího převodu.
3. Smluvní strany se dohodly na následujících podmínkách pro uplatnění práv z odpovědnosti za vady:
- a) zjevné vady je budoucí strana kupující oprávněna reklamovat u budoucí strany prodávající nejpozději do dne podpisu protokolu o předání předmětu budoucího převodu; v protokolu o předání předmětu budoucího převodu se uvede technický popis vady;
  - b) skryté vady je budoucí strana kupující oprávněna reklamovat u budoucí strany prodávající nejpozději do konce záruční doby dle čl. VI. odst. 1 písm. e) této smlouvy, a to písemně s technickým popisem vady;
  - c) budoucí strana prodávající je povinna na vlastní náklady opravit vady a nedodělky díla, a to neprodleně poté, co se o těchto vadách dozvěděla, nejpozději je však povinna práce na opravách vad a nedodělků zahájit ve lhůtě 30 dnů poté, co byla k jejich odstranění písemně vyzvána (resp. výzva ji byla doručena).

## VII.

### **Právní následky prodlení budoucí strany prodávající a budoucí strany kupující**

1. Pokud budoucí strana prodávající nedokončí výstavbu a nepodá žádost o kolaudaci ani do 90 pracovních dnů ode dne uvedeného v čl. VI. odst. 1 písm. c) nebo nesplní povinnost uvedenou v ustanovení čl. VI. Odst. 1 písm. d), je povinna zaplatit budoucí straně kupující smluvní pokutu ve výši 0,05% z již zaplacených částí celkové kupní ceny za každý další započatý pracovní den prodlení, maximálně však ve výši 3 % z celkové kupní ceny. Smluvní pokuta bude zaplacena bankovním převodem proti písemnému požadavku budoucí strany kupující, nebo snížením poslední splátky kupní ceny o smluvní pokutu. Pokud budoucí strana prodávající bude v prodlení se splněním v tomto ustanovení uvedených povinností po dobu delší než 90 dnů, má strana budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit.
2. Pokud budoucí strana kupující bude v prodlení s plněním svých peněžitých závazků dle této smlouvy, zavazuje zaplatit budoucí straně prodávající smluvní pokutu ve výši 0,05 % z celkové kupní ceny za každý započatý den prodlení. Nebude-li příslušná splatná záloha na celkovou kupní cenu uhrazena budoucí straně prodávající v plné výši ani do 30-ti dnů ode dne splatnosti stanovené touto smlouvou, je budoucí strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.
3. V případě, že budoucí strana kupující poruší svoji povinnost uvedenou v čl. VI. odst. 2 písm. d) této smlouvy, zavazuje se uhradit budoucí straně prodávající smluvní pokutu ve výši 0,05 % z celkové kupní ceny za každý i započatý den prodlení.
4. Budoucí strana prodávající je oprávněna dále od této smlouvy odstoupit v případě, kdy budoucí strana kupující neuzavře smlouvu o převodu ve lhůtě dle čl. II. této smlouvy.
5. Dojde-li ke skončení platnosti této smlouvy z důvodu platného a oprávněného odstoupení učiněného budoucí stranou prodávající, má budoucí strana kupující nárok na vrácení záloh zaplacených na celkovou kupní cenu snížených o smluvní pokutu ve výši 15 % ze sjednané celkové kupní ceny, k jejíž úhradě se tímto pro uvedený případ zavazuje. Nárok na náhradu škody tímto není dotčen.
6. Dojde-li ke skončení platnosti této smlouvy z důvodu platného a oprávněného odstoupení učiněného budoucí stranou kupující, má budoucí strana kupující nárok na vrácení záloh zaplacených na celkovou kupní cenu zvýšených o úrok z prodlení, ve výši stanovené příslušným právním předpisem s ohledem na okamžik úhrady jednotlivých splátek kupní ceny.

## VIII.

### Prohlášení smluvních stran

1. Budoucí strana prodávající tímto prohlašuje, že na předmětu budoucího převodu nevážnou žádná zástavní práva, není zřízeno předkupní ani nájemní právo, ani neexistují žádné jiné právní vady, to vše s výjimkou uvedenou v odst. 2 tohoto článku.
2. Budoucí strana kupující je seznámena se skutečností, že budoucí strana prodávající zatížila anebo může zatížit, jí vlastněné nemovitosti a tedy i předmět převodu za účelem financování výstavby rodinných domů a souvisejících prvků zástavním právem. Strana prodávající prohlašuje, že zajistí vystavení listiny o vzdání se zástavního práva k předmětu převodu do deseti (10) dnů ode dne zaplacení celkové kupní ceny na výše uvedený účet za současného splnění podmínky zápisu rodinného domu do katastru nemovitostí. Strana prodávající garantuje, že se zaplacenou kupní cenou naloží tak, aby bylo ze strany úvěrující společnosti dosaženo vydání dokladu sloužícího k výmazu zástavního práva na předmětu převodu váznoucího. Strana prodávající se zavazuje, že návrh na výmaz zástavního práva výše uvedeného bude podán nejpozději do 21 dnů ode dne uzavření této smlouvy avšak zároveň ode dne úplné úhrady kupní ceny, nastane-li tato skutečnost později.
3. Budoucí strana kupující bere na vědomí, že po podpisu této smlouvy bude budoucí stranou prodávající uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k předmětu budoucího převodu ve prospěch banky za účelem zajištění hypotečního úvěru, který bude poskytnut budoucí straně kupující k úhradě doplatku kupní ceny z titulu smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru. Budoucí strana kupující se zřízením tohoto zástavního práva budoucí stranou prodávající výslovně souhlasí a prohlašuje, že smlouvou o převodu takové zástavní právo v plném rozsahu převezme.
4. Budoucí strana prodávající prohlašuje, že s výjimkou zástavního práva uvedeného v čl. VIII. odst. 2 ( a 3) nebudou na předmětu budoucího převodu až do okamžiku převodu vlastnického práva váznout žádná zástavní práva, nebude zřízeno předkupní ani nájemní právo, ani nebudou existovat žádné jiné právní vady.
5. Smluvní strany si k dosažení účelu této smlouvy, tj. k realizaci převodu vlastnického práva k předmětu budoucího převodu a k úhradě celkové kupní ceny, zavazují poskytnout vzájemnou součinnost.

## IX.

### Technická infrastruktura a Technické přejímací řízení

1. Smluvní strany se touto smlouvou zároveň zavazují, že v termínu a za podmínek stanovených touto smlouvou pro podpis kupní smlouvy, uzavřou Smlouvu o zajištění vybudování technické infrastruktury v lokalitě.
2. Budoucí kupující se zavazuje nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy uhradit v souladu s návrhem Smlouvy o zajištění vybudování technické infrastruktury v lokalitě, příspěvek na vybudování technické infrastruktury ve výši **\*\*\*,-Kč** a to na účet prodávajícího, č. č. **2110553369/0800**.
3. Budoucí kupující se dále zavazuje uhradit níže uvedené náklady, které nejsou součástí kupní ceny za předmět převodu:
  - a) zákonný poplatek pro ČEZ za zvolený příkon jističe v Amperech /dle ceníku ČEZ 500,-Kč za Amper/ hradí si konečný odběratel – na základě smluvních podmínek se společností ČEZ na účet budoucího prodávajícího do 10 dnů od výzvy k úhradě budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu
  - b) poplatek konečného odběratele - klienta pro VAK za zřízení nového odběrného místa odběratelem pro pravidelný odběr vody /vodné a stočné/ a za osazení vodoměru VAKu ve výši ca 6.000,-Kč bez DPH – budoucí kupující hradí přímo VAK



- c) poplatek RWE za montáž regulátoru vč.plynoměru ve výši 5.000,-Kč vč.DPH – budoucí kupující hradí na účet budoucího prodávajícího do 10 dnů od doručení výzvy k úhradě budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu
- d) náklady na sadové úpravy zahrady, kdy budoucí prodávající zajistí jen hrubé terénní úpravy a úklid pozemku.
- e) náklady na vjezdovou bránu, vchodovou branku, vč. oplocení předního traktu, kdy budoucí prodávající provede jen boční a zadní oplocení zahrady.

## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Veškeré přílohy k této smlouvě uvedené výše v textu této smlouvy tvoří její nedílnou součást. Jde o tyto přílohy:
  - a) Příloha č. 1: Zjednodušený projekt rodinného domu;
  - b) Příloha č. 2: Standardní provedení a vybavení rodinného domu a úpravy parcel;
2. Případné změny nebo doplňky k této smlouvě je možno činit pouze v písemné formě.
3. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti budou zasílány u smluvních stran na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud některá ze smluvních stran nepřevezme doporučenou zásilku, budou doporučeně zaslané zásilky uloženy u poskytovatele poštovních služeb po deseti dnech ode dne odeslání považovány za doručené.
4. 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.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž obdrží budoucí strana prodávající dvě vyhotovení, a budoucí strana kupující dvě vyhotovení.
6. 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 a za nápadně nevýhodných podmínek.
7. Shodnou vůlí s podmínkami této smlouvy stvrzují smluvní strany svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne ..... 2011

Budoucí strana prodávající:

Budoucí strana kupující:

.....

.....