

DOHODA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLouvĚ A O ZAPLACENÍ ZÁLOHY NA KUPNÍ CENU

*uzavřená dle OZ 89/2012 Sb. v platném znění, mezi níže uvedenými
účastníky:*

STAVING, spol.s r.o., Jičínská 66, 507 11 Valdice

Odpovědný zástupce: Ing. Bohumil Brož - jednatel

IČO: 15057542

DIČ: CZ15057542

Bank. spojení: ČSOB, a.s. Hr.Králové

číslo účtu: 243022706/0300

tel.: 493532257

email: staving@staving.cz

*Společnost je zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové,
oddíl c, vložka 1032*

jako **budoucí prodávající**

a

Jméno a příjmení:

Bytem:.....

Rodné číslo:.....

Bank. spojení:

číslo účtu:

tel.:

email:

jako **budoucí kupující**

uzavřeli tuto

smlouvu o budoucí kupní smlouvě :

I.

Obě strany prohlašují, že jsou plně způsobilé k právním úkonům, jednájí svobodně a vážně, nikoliv v tísní a že tato smlouva není uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze zúčastněných stran.

II.

Budoucí prodávající se stane vlastníkem bytového domu, který postaví na pozemcích parc.č.1382/1, parc.č. 1444/1 a parc.č. 1445 v k.ú. Nová Paka a bude jej zapisovat do katastru nemovitostí. Tyto pozemky jsou vlastnictvím budoucího prodávajícího.

III.

Budoucí prodávající se zavazuje, že podá žádost o kolaudaci stavby **do 31. 12. 2023.** Budoucí prodávající učiní nejpozději do jednoho měsíce po skončení úřední kolaudace předmětného domu prohlášení vlastníka dle §1158 a následujících, zákona č. 89/2012

Sb., na základě kterého budou v tomto domě vymezeny bytové jednotky a nebytové prostory a tyto budou zapsány v katastru nemovitostí.

IV.

Budoucí prodávající a budoucí kupující se zavazují, že do 15 dnů poté, co Katastrální úřad v Jičíně provede zápis vymezených jednotek do katastru nemovitostí, uzavřou na výzvu kterékoliv smluvní strany tuto

k u p n í s m l o u v u :

a) Staving spol. s r.o., jakožto vlastník, prodává kupujícímu bytovou jednotku č..... s příslušenstvím o velikosti a výměře m^2 +/- 2%, která se nachází ve podlaží bytového domu v Nové Pace, ul. Bezručova, č.p., realizovaného na pozemku č..... v k.ú. Nová Paka. Součástí příslušenství této jednotky je sklep o výměře cca m^2 , balkón o výměře cca m^2 a právo využitíks parkovacího stání, které se nachází na parkovišti, příslušejícího k tomuto domu, realizovaného na pozemku č. v k.ú. Nová Paka.

Dále Staving. spol. s r.o. prodává kupujícímu spoluvlastnický podíl na společných částech výše uvedeného bytového domu vč. spoluvlastnického podílu na zastavěné části pozemků parc.č. 1382/1, parc.č. 1444/1 a parc.č. 1445 v k.ú. Nová Paka o výměře m^2 , kde se nachází stavba vlastního domu a parkovišť, které k tomuto domu příslušejí.

Výše uvedenou jednotku převádí prodávající s veškerým příslušenstvím, součástmi, právy a povinnostmi vč. práva využitíks parkovacího místa na přilehlém pozemku domu, za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši- **Kč (vč.% DPH)**, která byla ke dni převodu zaplacená.

b) K vlastnictví jednotky patří standardní vybavení - viz příloha.

c) Převáděnými společnými částmi domu jsou:

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, stropní konstrukce a obvodové stěny domu
- balkóny
- fasáda domu vč. vnějších ploch oken, balkónových a venkovních dveří
- střecha včetně krytiny
- stěny, oddělující jednotlivé jednotky domu mezi sebou, od společných prostor, schodišťových prostor a společných svislých energetických a větracích šachet
- společné rozvody tepla, studené a teplé vody až po bytové uzávěry, společné rozvody kanalizace, společné silnoproudé a slaboproudé rozvody elektřiny a společné rozvody telekomunikací
- přípojka studené vody, elektro, popř. přípojka slaboproudu, přípojka kanalizace a tepla
- přilehlá zpevněná část u domu s parkovacími stáními vč. přístřešku na kontejnery

- hlavní schodiště s výtahem
 - prostory společného zázemí domu (kolárna, technické místnosti, chodby, podschodišťový prostor)
- d) U společných částí domu se tímto prodejem stává kupující podílovým spoluvlastníkem v poměru velikosti svého bytového prostoru k celkové ploše všech bytových jednotek v domě, stanoveným v souladu se zákonem č. 89/2012 (občanský zákoník) a nařízením vlády č. 366/2013 Sb. v platném znění.
Tento spoluvlastnický podíl činí /..... tj.%
- e) Převáděný spoluvlastnický podíl k pozemku je shodný se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a činí /..... tj.%
- f) Účastníci žádají, aby na základě této smlouvy Katastrální úřad v Jičíně zapsal vlastnické a spoluvlastnické právo kupujícího k nemovitostem koupeným touto kupní smlouvou na příslušném LV pro obec a k.ú. Nová Paka.
- g) Kupující bere na vědomí, že zákonnou podmínkou zápisu této kupní smlouvy do katastru nemovitostí a převodu vlastnického práva je ustavení společenství vlastníků jednotek v prodávaném domě, k jehož ustavení poskytne kupující i prodávající nezbytnou součinnost.
- h) Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli svobodně a vážně, ničím a nikým k tomu nenuceni.

V.

Zároveň s touto smlouvou o budoucí kupní smlouvě uzavírají účastníci tuto **dohodu o placení záloh a zaplacení kupní ceny**

A. KUPNÍ CENA

1. Kupní cena za tuto bytovou jednotku a jejího příslušenství, vč. práva užívání parkovacího místa, se mezi účastníky sjednává jako cena pevná ve výši,-Kč (vč.% DPH).
2. Tato sjednaná cena může být změněna pouze v případě změny velikosti jednotky, při meziročním nárůstu inflace nad 3%, při změně zákonné sazby DPH a o vícenáklady na její požadované a vzájemně dohodnuté změny v průběhu výstavby. Dále může být sjednaná kupní cena ponížena o poskytnuté slevy dle této dohody.

B. PODMÍNKY PLACENÍ ZÁLOH A MOŽNOST SLEVY

1. Budoucí kupující uhradí, na základě zálohové faktury budoucího prodávajícího, do 5 dnů od podpisu této smlouvy, zálohu na pořízení bytu a to ve výši 20 % jeho celkové ceny vč. příslušenství a DPH tj. částku ve výši Kč.
2. Doplatek kupní ceny, vč. případných vícenákladů či slev, vypočtených v souladu s ustanovením odst. V., stati A, bod 2., této smlouvy, se budoucí kupující zavazuje

uhradit nejdéle ke dni sepsání kupní smlouvy a podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a to na základě konečné faktury vystavené budoucím prodávajícím.

3. Veškeré faktury budou vystavovány budoucím prodávajícím se splatností 14 dní.
4. Veškeré platby budou budoucím kupujícím zasílány budoucímu prodávajícímu na jeho účet, uvedený v záhlaví této smlouvy. Variabilním symbolem platby bude číslo bytové jednotky.
5. Nezaplacení zálohové platby budoucím kupujícím dle odst. V., stati B, bod 1., této smlouvy, a to nejdéle do 10 dnů od zde uvedeného data její splatnosti a nereagování budoucího kupujícího na upomínku budoucího prodávajícího o zaplacení této zálohy, bude považováno za odstoupení od této smlouvy z obou stran a budoucí prodávající je oprávněn tuto jednotku, která je předmětem této smlouvy, nabídnout dalšímu zájemci.
6. V případě, že budoucí kupující, po uhrazení zálohy, dle bodu 1. této stati, dále nedodrží z vlastní viny tuto smlouvu nebo od ní v průběhu platnosti, z důvodů vyskytujících se na jeho straně, odstoupí, bude mu dosud uhrazená zálohová částka budoucím prodávajícím vrácena, s výjimkou smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč, která souvisí s náklady budoucího prodávajícího na obstarání dalšího zájemce a sepsání smlouvy s ním. Tímto ujednáním není dotčena možnost vymáhat na budoucím kupujícím náhradu škody, která by tímto jeho odstoupením budoucímu prodávajícímu vznikla.
7. Pokud se budoucí kupující zaváže v této Dohodě o budoucí kupní smlouvě k další úhradě záloh na koupi bytu, které následně uhradí budoucímu prodávajícímu v průběhu výstavby domu, a to nad rámec složené zálohy dle bodu 1. této stati, poskytne mu budoucí prodávající slevu z konečné ceny bytové jednotky takto:
 - 1) Zálohy uhrazené nejdéle do 1.11.2022 sleva ve výši 3% z této zálohy
 - 2) Zálohy uhrazené nejdéle do 1.2.2023 sleva ve výši 2% z této zálohy
 - 3) Zálohy uhrazené nejdéle do 1.5.2023 sleva ve výši 1% z této zálohy
8. Staving spol. s r.o. jakožto budoucí prodávající a stavebník domu ručí za dodání předmětu koupě svým majetkem. V případě nesplnění termínu podání žádosti o kolaudaci domu dle odst. III. této smlouvy a neuzavření kupní smlouvy dle výše uvedené dohody z viny budoucího prodávajícího, je budoucí kupující oprávněn uplatnit na budoucím prodávajícím slevu z dohodnuté kupní ceny bytové jednotky a to ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení a to maximálně do výše 10 % kupní ceny jednotky, uvedené v bodě 1. této stati, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

VI.

Budoucí prodávající si vyhrazuje právo případné změny výměry jednotky popř. velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, které budou uvedeny v kupní smlouvě a to podle konečného stavu této jednotky v době prodeje, který vznikl na základě požadovaných a realizovaných klientských změn v průběhu výstavby.

VII.

Veškeré změny této smlouvy mohou být prováděny pouze písemně a to ve formě dodatků k této listině.

VIII.

Pokud není některá otázka v této smlouvě přímo vyjasněná, řídí se právní režim příslušnými ustanoveními zákona č.89/2012 (NOZ) v platném znění.

IX.

Smlouva a její případné dodatky se vyhotovují vždy ve dvou originálech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 Popis standardního vybavení jednotky a domu.

X.

Náklady spojené s uzavřením těchto smluv se zavazuje uhradit budoucí prodávající. Náklady spojené s vyhotovením fotokopií a vkladem do katastru se zavazuje zaplatit budoucí kupující.

XI.

Tyto dohody nabývají účinnosti dnem jejich podpisu oběma stranami.

Příloha č. 1 Schéma parkovacích míst

Příloha č. 2 Popis standardního vybavení domu

Ve Valdicích dne

.....

budoucí prodávající

.....

budoucí kupující