

SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ

(podle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

Etapa B2

Číslo smlouvy:

Projekt: OBYTNÁ ZÓNA NA CHMELNICÍCH - ETAPA B2

Nemovitost: Řadový rodinný dům SO

Pozemek: 238/.....

Smluvní strany:

Budoucí prodávající: AREA group s.r.o.
IČO/DIČ: 25203231 / CZ25203231,
se sídlem: č.p. 303, 332 04 Losiná
Obchodní rejstřík: vedený Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 8137,
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Plzeň,
č.ú.: 000000-5047722329/0800
Jednatel: Hana Bořiková, jednatelka
Kontaktní osoby: Ing. arch. Hana Bořiková, Ph.D.
email: borikovah@areagroup.cz
GSM: (+420) 607 709 189
Mgr. Jana Navrátilová
email: jananaavratilova1350@seznam.cz
GSM: (+420) 607 706 607
kontaktní adresa: Masarykovo nám. 144, 334 01 Přeštice

(dále též jen „budoucí prodávající“ nebo „Prodávající“ nebo „Developer“)

a

Budoucí kupující:
r.č.:
trvale bytem:
kontaktní adresa:
GSM:
Email:
bankovní spojení:

(dále jen „budoucí kupující“ nebo „kupující“)

Uvedené smluvní strany uzavírají dnešního, níže uvedeného dne, ve smyslu ust. § 1785 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Smlouvu o budoucí smlouvě kupní níže uvedeného obsahu a znění.

I. Úvodní ustanovení

1. Budoucí prodávající, jako developer, má v úmyslu na vlastním pozemku **parc.č. 238/72** v katastrálním území Přeštice, obec Přeštice, zapsaný na LV č. 3967, u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih (dále též jen „POZEMEK“), vybudovat 8 řadových rodinných domů v rámci stavební developerské akce **OBYTNÁ ZÓNA NA CHMELNICÍCH - ETAPA B2**, a to v souladu s pravomocným stavebním povolením vydaným Městským úřadem Přeštice, č.j. PR-OVÚP-PEE/53948/2024 ze dne 17.6.2024, které tvoří oddělenou **přílohu č. 1** této smlouvy. Jednotlivé objekty (řadové rodinné domy) jsou stavebním povolením označovány jako RD 01 až SO 08.
2. POZEMEK bude rozdělen na 8 samostatných parcel na základě schváleného geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 2870-32/2026 (dále též jen „**geometrický plán**“), který tvoří oddělenou **Přílohu č. 2** této smlouvy.
3. Jednotlivé stavební objekty (řadové rodinné domy) budou na POZEMKU vybudovány tak, že na části POZEMKU označené geometrickým plánem jako
 - a) p.č. 238/273 o odhadované výměře 455 m² bude zhotoven objekt SO 01,
 - b) p.č. 238/274 o odhadované výměře 352 m² bude zhotoven objekt SO 02,
 - c) p.č. 238/275 o odhadované výměře 350 m² bude zhotoven objekt SO 03,
 - d) p.č. 238/276 o odhadované výměře 454 m² bude zhotoven objekt SO 04,
 - e) p.č. 238/277 o odhadované výměře 449 m² bude zhotoven objekt SO 05,
 - f) p.č. 238/278 o odhadované výměře 351 m² bude zhotoven objekt SO 06,
 - g) p.č. 238/279 o odhadované výměře 350 m² bude zhotoven objekt SO 07,
 - h) p.č. 238/280 o odhadované výměře 462 m² bude zhotoven objekt SO 08.
4. Budoucí prodávající má zájem po kolaudaci stavebních objektů prodat zájemci nově vzniklý pozemek cit. v čl. II, odst. 1 této smlouvy, jehož součástí bude příslušný rodinný dům.
5. Předpokládané termíny:

zahájení výstavby:	2/2026
Kolaudace rodinných domů	12/2027
Uzavření kupních smluv do	3/2028

Bližší předpokládaný harmonogram výstavby tvoří přílohu této smlouvy. Očekávané termíny mohou být posunuty z důvodu neočekávaných překážek způsobených vnějšími vlivy, klimatickými poměry, případně restrikcemi a omezeními souvisejícími s pandemiemi a dalšími okolnostmi, které lze označit jako vyšší moc. S tímto zájemce smlouvu uzavírá.

II. Předmět budoucího prodeje

1. Předmětem budoucího prodeje a budoucí kupní smlouvy bude nově vzniklý pozemek **parc.č. 238/....., kú Přeštice, jehož součástí bude RD 0...**, citovaný v čl. I. odst. 3 této smlouvy (dále též jen „Nemovitosti“ nebo „Předmět prodeje“).

2. Řadový rodinný dům dle předchozího odstavce je blíže specifikován
 - a) projektovou dokumentací, která tvoří oddělenou **Přílohu č. 3** této smlouvy, a
 - b) Specifikací standardního vybavení, uvedené v oddělené **Příloze č. 4** této smlouvy.
3. Budoucí kupující bere na vědomí, že po dokončení a kolaudaci rodinného domu dojde k oddělení zastavěné části Pozemku. Ta bude následně vložena do KN jako stavební parcela s vlastním p.č.st., jejíž součástí bude řadový rodinný dům. Budoucí kupující bere na vědomí, že oddělením zastavěné části pozemku dojde nebo může dojít k oddělení části Pozemku přiléhající k přístupové komunikaci, která bude tvořit tzv. předzahrádku k domu. Tato předzahrádka stejně jako oddělená stavební parcela bude mít rovněž samostatné parcelní číslo a bude součástí Předmětu budoucího prodeje.

III.

Závazek k uzavření budoucí kupní smlouvy

1. Obě strany se po splnění všech podmínek touto smlouvou sjednaných **zavazují ve lhůtě 3 měsíců** ode dne kolaudace řadového rodinného domu cit. v čl. II. odst. 1 této smlouvy, jakož i všech dalších navazujících stavebních objektů dle stavebního povolení cit. v čl. I odst. 1 této smlouvy, **uzavřít kupní smlouvu**, na základě níž budoucí prodávající prodá budoucímu kupujícímu Předmět prodeje vymezený v čl. II. odst. 1 této smlouvy za touto smlouvou dohodnutých podmínek.
2. Budoucí prodávající není zavázán k prodeji Předmětu prodeje (k uzavření kupní smlouvy) dle předchozího odstavce před úplným zaplacením Celkové kupní ceny dle čl. IV této smlouvy.
3. Budoucí kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit pro případ, že nedojde ke kolaudaci řadového rodinného domu ani ve lhůtě 6 měsíců po plánovaném termínu kolaudace dle čl. I. odst. 5 této smlouvy.
4. Budoucí kupující není povinen uzavřít kupní smlouvu, nebude-li mít možnost nabýt vlastnické právo k Předmětu prodeje prostého právních vad (zástavní práva, věcná břemena, či jiné právní vady). Nepřihlíží se toliko k těmto právním vadám:
 - a) k zástavnímu právu, které bude zřízeno na žádost budoucího kupujícího; tj. zástavní právo ve prospěch banky poskytující budoucímu kupujícímu hypotéku za účelem úhrady Celkové kupní ceny,
 - b) ke služebnostem inženýrských sítí, prostřednictvím nichž je Předmět prodeje napojen na inženýrské síť (voda, plyn, elektřina, kanalizace apod.), včetně sítí optických kabelů, jimiž bude řadový rodinný dům vybaven a jejichž vlastníkem může být zřizovatel či provozovatel sítí (např. spol. CETIN a.s.),
 - c) věcná práva či jiná práva třetích osob, která byla zřízena s písemným souhlasem budoucího kupujícího nebo na jeho výslovnou písemnou žádost.
5. K uzavření kupní smlouvy dojde na kontaktní adrese budoucího prodávajícího Masarykovo náměstí 144 (pasáž), 334 01 Přeštice, a to v pracovních dnech v době od 8:00 hod do 15:00 hod. Výzvu k uzavření kupní smlouvy je oprávněna učinit kterákoliv strana nejméně 2 pracovní dny předem; výzvu je možno zaslat na shora uvedenou emailovou adresu druhé smluvní strany, nebo písemně, nebo do datové schránky druhé strany.

IV.

Kupní cena, zálohy na kupní cenu a jejich splatnost

1. **Celková kupní cena** za prodej Předmětu prodeje citovaného v čl. II. odst. 1 této smlouvy se sjednává ve výši

....., - **Kč s 12% DPH**
(slovy: korun českých s 12% DPH).

2. Kupní cena je stanovena s přihlédnutím k 12% výši DPH platné ke dni uzavření této smlouvy. Pro případ, že by ke dni zdanitelného plnění došlo ke změně sazby DPH, bude výše kupní ceny upravena (snížena či zvýšena) o částku odpovídající změně sazby DPH.
3. Pro účely vyúčtování celkové kupní ceny a případné stanovení či vyčíslení jiných nároků stran se má za to, že cena Pozemku činí z celkové kupní ceny, zbylá část připadá na cenu řadového rodinného domu.

4. **Zálohy na kupní cenu:**

Celkovou kupní cenu s DPH citovanou v čl. IV. odst. 1 této smlouvy se budoucí strana kupující zavazuje uhradit budoucí straně prodávající v těchto **zálohových splátkách** takto:

- a) **Prvá záloha ve výši 20 %** z Celkové kupní ceny je splatná do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy.
 - b) **Druhá záloha ve výši 10 %** z Celkové kupní ceny je splatná na výzvu Budoucího prodávajícího po dokončení základových konstrukcí a přípojek inženýrských sítí;
 - c) **Třetí záloha ve výši 25 %** z Celkové kupní ceny je splatná na výzvu Budoucího prodávajícího po dokončení hrubé stavby rodinného domu;
 - d) **Čtvrtá záloha ve výši 10 %** z Celkové kupní ceny je splatná na výzvu Budoucího prodávajícího po dokončení provedení hrubých rozvodů instalací v domě,
 - e) **Pátá záloha ve výši 10 %** z Celkové kupní ceny je splatná na výzvu Budoucího prodávajícího po dokončení vnitřních omítek a hrubých podlah v domě;
 - f) **Šestá záloha ve výši 10 %** z Celkové kupní ceny je splatná na výzvu Budoucího prodávajícího po dokončení fasády domu;
 - g) **Sedmá záloha ve výši 10 %** z Celkové kupní ceny je splatná na výzvu Budoucího prodávajícího po dokončení sadových úprav a zpevněných venkovních ploch;
 - h) **Osmá záloha ve výši 5 %** z Celkové kupní ceny je splatná na výzvu Budoucího prodávajícího po vydání kolaudačního souhlasu. Na tuto zálohu strany započítávají zálohu uhrazenou Budoucím kupujícím na základě Rezervační smlouvy (čl. IV. odst. 2 rezervační smlouvy) č., ze dne, ve výši 200.000,-Kč.
5. Veškeré zálohy dle předchozího odstavce je Budoucí prodávající povinen Budoucímu kupujícímu vyúčtovat řádnou zálohovou fakturou a tuto fakturu mu zaslat spolu s oznámením, že došlo ke splnění podmínek pro zaplacení sjednané zálohy dle předchozího odstavce. Fakturu s tímto oznámením je povinen budoucí prodávající povinen odeslat budoucímu kupujícímu na shora uvedenou adresu, nebo mailem na adresu uvedenou shora v této smlouvě.
6. Splatnost záloh se sjednává ve lhůtě **15 dnů** ode dne zaslání faktury na adresu budoucího kupujícího.
7. Jednotlivé splátky kupní ceny jsou splatné bezhotovostním převodem na účet Budoucího prodávajícího č.ú.: **000000-5047722329/0800**, vedeného u České spořitelny a.s., pobočky Plzeň.

8. Na splátky kupní ceny dle tohoto článku smlouvy se hledí jako na zálohu na kupní cenu. Zálohy budou účtovány s DPH dle platných předpisů.
7. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout budoucímu kupujícímu nezbytnou součinnost pro možnost úhrady části kupní ceny prostřednictvím hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření. V případě, že budoucí prodávající zřídí na žádost budoucího kupujícího ve prospěch úvěrující banky k předmětu prodeje zástavní právo, zavazuje se budoucí kupující uhradit budoucímu prodávajícímu veškeré náklady, které se zřízením takového práva vynaloží. Pro případ, že Banka bude zástavní smlouvou vyžadovat samostatné pojištění nemovitosti s vinkulací ve prospěch Banky, je budoucí kupující povinen budoucímu prodávajícímu uhradit i náklady spojené se sjednáním takového pojištění.
8. Kupní cena uvedená v odst. 1 tohoto článku je závazná pro obě smluvní strany. Kupní cena uvedená v odst. 1 tohoto článku se navyšuje
- a) v případě, že se zvýší zákonná sazba DPH,
 - b) v případě, že se smluvní strany dohodnou na změně dispozičního řešení nebo na nadstandardním vybavení předmětného řadového rodinného domu, bude kupní cena zvýšena (popřípadě snížena) o předem písemně dohodnuté a odsouhlasené náklady, které budoucí prodávající vynaloží na tyto změny,
 - c) o inflaci. Budoucí prodávající je oprávněn jednostranně navýšit část kupní ceny (tl. část kupní ceny fakturovaná po 1.1.2026) o částku odpovídající procentuálnímu vyjádření průměrné roční míry inflace za rok 2026 převyšující 3%; míra inflace bude určena dle vyhlášení ČSÚ. V případě uzavření kupní smlouvy v průběhu roku 2026 strany vypočtou celkovou inflaci za dobu od 1.1.2026 do dne uzavření smlouvy na základě měsíčních výsledků růstu cen zveřejněné ČSÚ. O částku, o kterou se v důsledku inflace navyšuje celková kupní cena, bude navýšena poslední splátka Celkové kupní ceny dle čl. IV. odst. 4. písm. g) této smlouvy.
9. Celková kupní cena uvedená v odst. 1 tohoto článku je cenou, která zahrnuje **standardní vybavení řadového rodinného domu** a jeho provedení dle projektové dokumentace, která tvoří přílohu této smlouvy. Jakékoliv prvky **Nadstandardního provedení** (vybavení či provedení), na kterém se strany dohodnou, jsou strany povinné písemně sjednat dodatkem k této smlouvě, v němž strany uvedou výslovně jednak konkrétní prvky nadstandardního provedení, tak cenu jednotlivých prvků nadstandardního provedení. Budoucí kupující bere na vědomí, že veškeré nadstandardní provedení bude povinen uhradit do 15 dnů ode dne uzavření takového dodatku samostatně. O cenu nadstandardních prvků bude navýšena celková kupní cena. Budoucí kupující bere dále na vědomí, že v případě zrušení smlouvy bude mít nárok na vrácení maximálně 1/3 sjednané ceny prvků nadstandardního provedení; budoucí prodávající však současně proti tomu nese riziko znehodnocení těchto prvků, nutnosti jejich odstranění pro jiného zákazníka apod.

V.

Sankce, odstoupení od smlouvy

1. Pro případ prodlení budoucího kupujícího s úhradou kterékoliv splátky kupní ceny dle článku IV, odstavec 4 této smlouvy, se zavazuje budoucí kupující zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok budoucího prodávajícího na náhradu škody.
2. Pro případ prodlení budoucího kupujícího s úhradou kterékoliv zálohy o více než 60 dnů je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy se

nedotýká nároků na náhradu škody ani nároků na zaplacení smluvních pokut vzniklých přede dnem odstoupení od smlouvy.

2. Pro případ, že budoucí kupující poruší závazek uzavřít kupní smlouvu dle článku III, odst. 1 této smlouvy, a kupní smlouvu neuzavře ani v dodatečně poskytnuté lhůtě 2 měsíců, je budoucí kupující povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 17 % z celkové kupní ceny s DPH. Budoucí prodávající je v případě takového prodlení oprávněn od této smlouvy odstoupit, přičemž odstoupení od smlouvy z tohoto důvodu nemá vliv na povinnost budoucího kupujícího zaplatit sjednanou smluvní pokutu.
3. Pro případ zániku této smlouvy bez uzavření kupní smlouvy jsou strany povinny se vzájemně vypořádat takto:
 - a) budoucí prodávající se zavazuje vrátit do 60 dnů ode dne zániku smlouvy veškeré zálohy přijaté budoucím kupujícím dle čl. IV, odst. 4 této smlouvy. Budoucí prodávající je oprávněn proti tomuto závazku započíst veškeré pohledávky proti budoucímu kupujícímu, včetně nároků na zaplacení smluvních pokut. Budoucí Prodávající není v prodlení s vrácením záloh (není povinen vrátit), dokud budoucí kupující nezajistí výmaz všech zástavních práv a jiných právních vad, kterými byl předmět prodeje zatížen na žádost budoucího kupujícího (zejména zástavní právo pro zajištění hypotéky).
 - b) budoucí prodávající se zavazuje vrátit do 60 dnů ode dne zániku smlouvy 1/3 ceny uhrazených prvků Nadstandardního provedení domu dle čl. IV, odst. 9 této smlouvy. Pro případ, že dosud budoucí kupující tyto nadstandardní prvky neuhradil, je povinen v téže lhůtě uhradit budoucímu prodávajícímu 2/3 ceny sjednaných nadstandardních prvků; Budoucí prodávající je oprávněn započíst tento nárok proti nároku budoucího kupujícího dle písm. a) tohoto odstavce.

VI. Prohlášení smluvních stran

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že
 - a) je výlučným vlastníkem Pozemku, který je předmětem budoucího prodeje, je oprávněn s Pozemkem bez omezení právně nakládat, na Pozemku nevážnou věcná břemena (vyjma případných břemen inženýrských sítí, které připojují Nemovitosti), zástavní práva nebo jiná věcná práva, ani jiné právní závady,
 - b) je oprávněn zahájit výstavbu řadového rodinného domu,
 - c) Pozemek není předmětem soudního řízení,
 - d) Není proti němu vedeno insolvenční, konkurzní, exekuční ani jiné řízení.
2. Budoucí kupující prohlašuje, že
 - a) je oprávněn tuto smlouvu uzavřít i bez souhlasu třetí osoby,
 - b) není proti němu vedeno insolvenční, konkurzní, exekuční ani jiné řízení a takové řízení nehrozí, a že uzavřením této smlouvy či koupí Nemovitostí nedochází k poškození práv jiné osoby,
 - c) neexistují žádné právní skutečnosti, na které by měl budoucího prodávajícího upozornit, které by mohly vést k neplatnosti či relativní neplatnosti nebo neúčinnosti této smlouvy,
 - d) má vůli koupit nemovitosti za sjednanou cenu, a kupní cenu je schopen uhradit (tím není dotčena možnost financovat koupi hypotékou),
 - e) se detailně seznámil s projektovou dokumentací k řadovému rodinnému domu, se standardy vybavení, seznámil se s faktickým i právním stavem dotčeného pozemku,

jakož i místními poměry a podmínkami výstavy, harmonogramem výstavby, a všemi přílohami této smlouvy, a souhlasí s povinností úhrady kupní ceny v zálohách dle této smlouvy.

VII.

Ostatní závazky a prohlášení stran

1. Budoucí kupující není oprávněn vstupovat sám bez souhlasu budoucího prodávajícího na staveniště ani do rozestavěného domu, a to do doby podpisu předávacího protokolu při uzavření smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti. Budoucí prodávající umožní budoucímu kupujícímu vstoupit na staveniště za doprovodu oprávněného zástupce budoucího prodávajícího po předchozí telefonické dohodě termínu návštěvy staveniště.
2. Budoucí kupující je oprávněn Nemovitosti převzít, a nerušeně je jako budoucí vlastník užívat po splnění obou těchto podmínek:
 - Budoucí kupující uhradí 100 % Celkové kupní ceny a případně všechny další závazky z této smlouvy a jejích dodatků,
 - Nemovitost (řadový rodinný dům) bude zkolaudovánaO předání nemovitosti bude vyhotoven protokol o předání a převzetí nemovitosti.
3. Vedle případů upravených v jiných ustanovení této Smlouvy je Budoucí prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit rovněž v následujících případech:
 - v insolvenčním řízení bude vydáno rozhodnutí o úpadku Budoucího kupujícího, které nabude právní moci; nebo
 - v případě smrti Budoucího kupujícího.
4. Na budoucího kupujícího, jakožto budoucího vlastníka, budou spolu s uzavřením kupní smlouvy převedena veškerá záruční práva vůči dodavatelům stavby a jejich vybavení tak, aby budoucí kupující měl možnost uplatňovat tato práva přímo vůči dodavatelům. Tím není dotčena odpovědnost budoucího prodávajícího za vady nemovitosti. Tato odpovědnost však nebude širší, než jakou nabyt sám budoucí prodávající.

VIII.

Vedlejší ustanovení

1. Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
2. Měnit nebo doplňovat text této dohody je možné pouze formou písemných očíslovaných dodatků, které budou řádně podepsány oběma stranami.
3. Od této smlouvy lze odstoupit jen z důvodů výslovně sjednaných.
4. Pokud se jedno nebo více ujednání této smlouvy stanou neplatnými či neúčinnými, zůstávají ostatní ujednání v plném znění v platnosti a účinnosti a účastníci této smlouvy se zavazují nahradit takové neplatné či neúčinné ujednání jiným platným a účinným ustanovením, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu původního neplatného či neúčinného ujednání.
5. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky.
6. Strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností dle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
7. V případě soudního sporu je k projednání věci místně příslušným soudem Okresní soud Plzeň – město.

- Příloha č. 1 Stavební povolení č.j.:PR-OVÚP-MIM/16140/2024*
Příloha č. 2 Geometrický plán č. 2752-38/2024
*Příloha č. 3 Projektová dokumentace (situace území, půdorysy všech podlaží, karta
řadového rodinného domu obsahující dispoziční uspořádání)*
Příloha č. 5 Standard vybavení - Kniha standardů
Příloha č. 6 Předběžný harmonogram výstavby

V Přesticích dne

jako budoucí kupující

V Přesticích dne

jako budoucí prodávající