

## **Smlouva o budoucí smlouvě kupní**

Níže uvedeného dne uzavírají podle ustanovení § 50a a ustanovení § 588 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Účastníci

1. **Město Domažlice**, se sídlem Domažlice, náměstí Míru 1, PSČ 344 20, IČ 00253316, zastoupené Ing. Miroslavem Machem, starostou města  
*na straně jedné jako budoucí prodávající*

a

2. **\*\*\***, nar. **\*\*\***, rodné číslo **\*\*\***, bytem **\*\*\***  
*na straně druhé jako budoucí kupující*

tuto

### **smlouvu o budoucí smlouvě kupní**

#### **A: Závazek účastníků a vymezení pojmů**

Touto smlouvou se oba účastníci této smlouvy zavazují ve lhůtách a za podmínek uvedených v části B této smlouvy uzavřít kupní smlouvu, jejíž podstatné náležitosti jsou uvedeny v části C této smlouvy.

Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) **budoucím předmětem koupě** pozemek a přípojky inženýrských sítí specifikované v části C čl. II. této smlouvy,
- b) **projektovou dokumentací** projektová dokumentace stavby Domažlice, obytná zóna - II. etapa, Obytná skupina na Bábě/ I. etapa, Stavební část B, Rodinné domy a bytový dům vyhotovená projektantem Ing. Arch. Ladislavem Schejbalem - Atelier SAH, U Letenského sadu 16/1305, Praha 7, IČ 15918203, zpracováno 06/2009,
- c) **stavebním povolením** stavební povolení č. j. OVÚP-11731/2009-4254/2010/Sz vydané dne 25. 1. 2010 Městským úřadem Domažlice, odborem výstavby a územního plánování, kterým bylo povoleno provedení stavby Domažlice, obytná zóna - II. etapa, Obytná skupina na Bábě/ I. etapa, Stavební část B, Rodinné domy a bytový dům,
- d) **stavbou** stavba řadového domu šířky 7,2 m označeného v projektové dokumentaci jako č. C 1.15 .
- e) **zahájením stavebních prací** provedení zemních prací a základů v rozsahu, jak je popsáno v projektové dokumentaci,
- f) **dokončením hrubé stavby** provedení stavby obsahující obvodové zdivo a zastřešení,
- g) **situací, kdy užívání stavby je dovoleno**, stav, kdy ohledně předmětné stavby byl vydán kolaudační souhlas, případně stav, kdy stavbu lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu dle ust. § 120 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále též „stavební zákon“).

#### **B: Vymezení závazku účastníků uzavřít kupní smlouvu, podmínky a termíny provedení stavby, ostatní ujednání**

##### **I.**

Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít s budoucím kupujícím kupní smlouvu s náležitostmi, které jsou uvedeny v části C, k jejímuž uzavření bude budoucím kupujícím písemně vyzván, a to ve lhůtě do 30 dní od doručení výzvy k uzavření smlouvy, za předpokladu splnění všech dále uvedených podmínek. Jako nejzazší termín pro doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy se sjednává den 30.11.2012 a jako nejzazší termín pro uzavření kupní smlouvy den 31.12.2012. Budoucí kupující je oprávněn zaslat výzvu k uzavření kupní smlouvy budoucímu prodávajícímu nejdříve v den, kdy bude splněna poslední z dále uvedených podmínek. Výzva učiněná před splněním poslední z dále uvedených podmínek není účinná, tedy budoucí prodávající není na jejím základě povinen kupní smlouvu uzavřít.

#### **Podmínky pro uzavření kupní smlouvy:**

- (1) stavba byla dokončena a její užívání je dovoleno,
- (2) stavba byla provedena v souladu s projektovou dokumentací, s podmínkami této smlouvy a v termínech uvedených v této smlouvě,
- (3) budoucí kupující prokáže, že splnil všechny své povinnosti vyplývající ze smlouvy o smlouvě

budoucí kupní. Za účelem prokázání této skutečnosti budoucí kupující umožní budoucímu prodávajícímu prohlídky stavby, a to v souladu s podmínkami této smlouvy a v termínech uvedených v této smlouvě.,

- (4) budoucí prodávající nebude evidovat za budoucím kupujícím žádné pohledávky vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní, zejména pak žádné nedoplatky kupní ceny a/nebo neuhrazené smluvní sankce,
- (5) nedílnou součástí výzvy k uzavření kupní smlouvy bude úředně ověřená kopie kolaudačního souhlasu (v případě bytového domu) nebo úředně ověřená kopie písemného souhlasu stavebního úřadu s užíváním stavby dle § 120 stavebního zákona, případně úředně ověřená kopie podání adresovaného stavebnímu úřadu – oznámení záměru započít s užíváním stavby s vyznačením data podání tohoto oznámení stavebnímu úřadu. V případě provedení změn stavby dle článku IV. odst. (3) této části smlouvy bude nedílnou součástí výzvy k uzavření kupní smlouva také písemný souhlas projektanta stavby s provedenými změnami.
- (6) budoucí prodávající bude výlučným vlastníkem pozemkové parcely č. 2464/4 v k.ú. Domažlice,
- (7) budoucí kupující bude vlastníkem stavby.

## **II. Úhrada kupní ceny, rezervační poplatek**

- (1) Kupní cena se stanoví účastníky smlouvy dohodou ve výši součtu ceny za budoucí předmět koupě a ceny za projektovou dokumentaci ve výši 4.000,- Kč. Cena za budoucí předmět koupě bude vypočtena jako součin výměry budoucího předmětu koupě a částky 1.050,- Kč/m<sup>2</sup>.
- (2) Kupní cena je splatná ve 2 částech takto:
  - a) část kupní ceny ve výši 50.000,-Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) byla uhrazena budoucímu prodávajícímu jakožto rezervační poplatek před uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí kupní,
  - b) zbývající část kupní ceny (dále též „doplatek kupní ceny“) je splatná na základě výzvy budoucího prodávajícího k její úhradě zaslané v souladu s ujednáními článku VI. této části smlouvy.

## **III. Postoupení práv a povinností ze stavebního povolení**

- (1) Touto smlouvou o smlouvě budoucí kupní postupuje budoucí prodávající práva a povinnosti ze stavebního povolení budoucímu kupujícímu.
- (2) Budoucí prodávající se zavazuje předat budoucímu kupujícímu projektovou dokumentaci v tištěné podobě ve dvou vyhotoveních a stavební povolení v jednom vyhotovení nejpozději do 15 dnů ode dne úhrady doplatku kupní ceny.

## **IV. Podmínky a termíny provedení stavby**

- (1) Hrubá stavba bude dokončena v termínu do 31. 12. 2011.
- (2) Veškeré změny stavby oproti projektové dokumentaci budou provedeny pouze s předchozím písemným souhlasem projektanta stavby Ing. Arch. Ladislava Schejbala. Takový souhlas je budoucí kupující povinen předložit budoucímu prodávajícímu v rámci kontrol prováděných za účelem prokázání splnění povinností budoucího kupujícího vyplývajících ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní.
- (3) Kolaudační souhlas nebo záměr započít s užíváním stavby se musí vztahovat na stavbu jako celek, nikoli jen na některou její část.
- (4) Termín, do kdy je budoucí kupující povinen prokázat budoucímu prodávajícímu, že stavba byla dokončena a její užívání je dovoleno se stanoví do 30. 6. 2012.
- (5) Budoucí kupující umožní budoucímu prodávajícímu prohlídky stavby, a to v rozsahu minimálně jedenkrát po dokončení stavby, a to nejméně 20 dní před podáním žádosti o vydání kolaudačního souhlasu (v případě stavby bytového domu), případně před podáním oznámení o záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu. K této prohlídce je budoucí kupující povinen budoucího prodávajícího písemně vyzvat alespoň 5 pracovních dnů předem.
- (6) Oplocení budoucího předmětu koupě (rodinného domu/bytového domu) není předmětem stavby dle projektové dokumentace. Budoucí kupující se zavazuje při realizaci oplocení dodržet podmínky, že oplocení nebude vyšší než 1,5 m nad terén a zároveň nebude neprůhledné, přičemž neprůhledným je takové oplocení, ve kterém vzdálenost mezi jednotlivými jeho částmi nepřesahuje 10 mm.
- (7) Budoucí kupující se zavazuje zachovat veřejně přístupnou obslužnou komunikaci o šíři 2 m mezi oplocením budoucího předmětu koupě a oplocením protilehlého pozemku (mezi oplocením zahrad řadových domů) dle projektové dokumentace.

## **V. Závažné porušení smlouvy a sankce**

- (1) Smluvní strany sjednávají, že nedodržení podmínek a termínů provedení stavby tak, jak jsou popsány v článku IV. odstavce (1) až (5) této části smlouvy, je závažným porušením smlouvy o smlouvě budoucí kupní.
- (2) Sankce za závažné porušení smlouvy se sjednávají, jak je uvedeno dále, přičemž budoucí prodávající je oprávněn uplatnit všechny nebo jen některou z nich podle svého uvážení a s ohledem na závažnost porušení smlouvy:
  - a) právo budoucího prodávajícího požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,-Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ závažného porušení smlouvy, když smluvní pokuta bude započtena oproti částce uhrazené jako kupní cena,
  - b) možnost budoucího prodávajícího odstoupit od smlouvy o smlouvě budoucí kupní, a při odstoupení požadovat aby:
    - budoucí kupující na své náklady odstranil stavbu a budoucí předmět koupě uvedl do stavu, v jakém mu byl budoucím prodávajícím předán, a to v případě, že tato stavba bude v takové fázi rozestavěnosti, kdy budou provedeny zemní práce, základy a svislé nosné konstrukce do výše 1 metru 1. nadzemního podlaží,
    - budoucí kupující splnil svou povinnost uvedenou v odst. (3) tohoto článku smlouvy a stavbu budoucímu prodávajícímu odprodal.
- (3) Pro případ, že se budoucí kupující dopustí závažného porušení smlouvy o smlouvě budoucí kupní a zároveň stavba bude ve vyšším stupni rozestavěnosti, než je uvedeno v první odrážce odst. (2) písm. b) tohoto článku smlouvy, sjednávají smluvní strany, že budoucí kupující je povinen uzavřít s budoucím prodávajícím kupní smlouvu, jejímž předmětem bude prodej stavby budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu za cenu stanovenou ke dni odstoupení od smlouvy posudkem znalce určeného budoucím prodávajícím, přičemž pro uzavření takové kupní smlouvy se sjednává lhůta 15 dnů ode dne doručení výzvy budoucího prodávajícího k uzavření této smlouvy, a jako nejzazší lhůta pro uzavření této smlouvy se sjednává 31.12.2012.
- (4) Odstoupením budoucího prodávajícího od smlouvy o smlouvě budoucí kupní není dotčena povinnost budoucího kupujícího zaplatit smluvní pokutu.

## **VI.**

### **Ostatní ujednání**

- (1) Budoucí prodávající zajistí na vlastní náklady vyhotovení geometrického zaměření budoucího předmětu koupě pro stanovení jeho skutečné výměry, a sice poté, co bude dokončena stavba Obytná zóna na Bábě - komunikace a sítě, jejímž investorem je budoucí prodávající. Předpokládaný termín ukončení této stavby dle smlouvy o dílo je stanoven na 31. 5. 2010.
- (2) Po provedení geodetického zaměření budoucího předmětu koupě bude budoucímu kupujícímu zaslán geometrický plán, kterým bude upřesněn budoucí předmět koupě, zároveň s výzvou k úhradě doplatku kupní ceny. Doplatek kupní ceny je budoucí kupující povinen poukázat na účet budoucího prodávajícího vedený u ČSOB, a. s., Pobočka Domažlice, č. účtu \*\*\*, variabilní symbol \*\*\* v termínu do 30 dnů ode dne doručení této výzvy. Tuto výzvu zašle budoucí prodávající budoucímu kupujícímu nejdříve 1. 6. 2010. Nedílnou součástí této výzvy bude geodetické zaměření přípojek inženýrských sítí, jež jsou předmětem kupní smlouvy.
- (3) Pokud nedojde k úhradě doplatku kupní ceny ve lhůtě uvedené v předchozím odstavci, smlouva o smlouvě budoucí se od samého počátku ruší, a jako sankce za neuhrazení doplatku kupní ceny se sjedná smluvní pokuta ve výši 50.000,-Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), která se započte proti zaplacenému rezervačnímu poplatku.
- (4) Budoucí prodávající se stal vlastníkem pozemků dotčených stavbou obytné zóny na základě Smlouvy o bezúplatném převodu pozemků uzavřené dne 5. 10. 2005 s Pozemkovým fondem České republiky. Tyto pozemky jsou určeny výhradně k zastavění veřejně prospěšnou stavbou nebo stavbou pro bydlení nebo k realizaci zeleně, přičemž jakékoli jiné jejich využití je podle výše uvedené smlouvy sankcionováno. Budoucí kupující se touto smlouvou zavazuje využít předmět koupě výlučně k takto specifikovanému účelu, přičemž pro případ porušení tohoto jeho závazku se sjednává povinnost budoucího kupujícího nahradit budoucímu prodávajícímu veškerou škodu, jež mu takovým porušením závazku nebo v souvislosti s ním vznikne.
- (5) Budoucí prodávající upozorňuje budoucího kupujícího na skutečnost, že se v lokalitě obytné zóny nachází nově vybudovaná infrastruktura včetně komunikací s tím, že pro realizaci stavby je budoucí kupující oprávněn využívat přístup po těchto nových komunikacích jen v nebytných případech.

Smluvní strany sjednávají, že budoucí kupující je v případě porušení této povinnosti povinen nahradit budoucímu prodávajícímu veškerou škodu, jenž mu takovým porušením závazku nebo v souvislosti s ním vznikne.

- (6) Budoucí prodávající bude souhlasit s tím, že budoucí předmět koupě bude zatížen zástavním právem ve prospěch bankovního ústavu poskytujícího budoucímu kupujícímu úvěr na realizaci stavby. Toto bude řešeno samostatnou smlouvou.
- (7) Budoucí kupující není oprávněn práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní převést na třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu budoucího prodávajícího.

## VII.

- (1) Ustanoveními této smlouvy o budoucí smlouvě kupní o smluvních pokutách není dotčeno právo budoucího prodávajícího na náhradu škody způsobené porušením povinností budoucího kupujícího sankcionovaným smluvními pokutami. Budoucí prodávající je oprávněn požadovat náhradu škody i ve výši přesahující smluvní pokutu.
- (2) Účastníci této smlouvy se zavazují poskytnout si k dosažení účelu této smlouvy o smlouvě budoucí kupní, kterým je uzavření kupní smlouvy s obsahem dle části C, stejně jako k provedení řízení o povolení vkladu příslušným katastrálním úřadem, veškerou k tomu potřebnou součinnost.

## C.

### Podstatné náležitosti kupní smlouvy

#### I.

#### Účastníci

Prodávající:

**Město Domažlice**, se sídlem Domažlice, náměstí Míru 1, PSČ 344 20, IČ 00253316

Kupující:

\*\*\*, nar. \*\*\*\*, rodné číslo \*\*\*, bytem \*\*\*\*

#### II.

#### Předmět koupě

Předmětem koupě budou:

1. geometrickým plánem vymezená část pozemkových parcel č. 2490/2 a č. 2490/3 zakreslená na situačním náčrtu tvořícím jako příloha č. 1 nedílnou součást smlouvy o smlouvě budoucí kupní, na kterých se v době uzavření kupní smlouvy bude nacházet stavba rodinného řadového domu označeného v projektové dokumentaci jako č. C 1.15 postaveného v souladu se stavebním povolením a projektovou dokumentací. Výše uvedené pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Domažlice, na listu vlastnictví č. 1 pro obec a katastrální území Domažlice, a
2. stavby dále popsaných přípojek inženýrských sítí vybudovaných na náklady prodávajícího v rámci stavby „Obytná zóna na Bábě - komunikace a sítě“ a ústících do předmětu koupě vymezeného v odst. 1 tohoto článku. Jedná se o kanalizační přípojku splaškovou, kanalizační přípojku dešťovou a vodovodní přípojku.

#### III.

#### Kupní cena

Kupní cena je účastníky stanovena dohodou ve výši .....,-Kč. Kupní cena bude uhrazena kupujícím před uzavřením kupní smlouvy.

#### IV.

#### Ostatní ujednání

1. Ostatní práva a povinnosti účastníků kupní smlouvy budou dohodnuta v kupní smlouvě a řídí se relevantními ustanoveními příslušných právních předpisů, zejména občanským zákoníkem v platném znění.
2. Náklady spojené s řízením o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího nese kupující.
3. Prodávající se zavazuje podat návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupě do katastru

nemovitostí ve prospěch kupujícího Katastrálnímu úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Domažlice, ve lhůtě 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy.

4. Daň z převodu nemovitostí hradí v souladu s příslušnými předpisy prodávající, kupující je ručitelem za splnění této povinnosti.

#### **D.**

#### **Závěrečná ustanovení smlouvy o budoucí smlouvě kupní**

##### **I.**

Účastníci touto smlouvou ruší smlouvu o budoucí kupní smlouvě uzavřenou mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím dne 11. 10. 2010. Účastníci této smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 11. 10. 2010 zároveň prohlašují, že vůči sobě nemají a do budoucna nebudou mít žádných pohledávek a závazků vzniknuvších z titulu této smlouvy vyjma níže uvedeného. Budoucí kupující souhlasí s tím, že část kupní ceny ve výši 50.000,-- Kč, která jím byla uhrazena na účet budoucího prodávajícího jako rezervační poplatek, mu nebude vrácena, nýbrž bude použita jako rezervační poplatek a splátka kupní ceny podle této smlouvy o smlouvě budoucí.

##### **II.**

Tato smlouva nabývá účinnosti okamžikem svého uzavření.

Ustanovení této smlouvy s výjimkou ustanovení části C zůstávají v platnosti a účinnosti i po uzavření kupní smlouvy dle části C.

Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každý z účastníků.

Tato smlouva je projevem pravé a svobodné vůle svých účastníků, kteří nejednají v omylu, tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož tuto smlouvu jako správnou svými připojenými podpisy uzavírají.

V Domažlicích, dne 28. 12. 2010

---

budoucí prodávající  
Město Domažlice  
Ing. Miroslav Mach, starosta

---

budoucí kupující  
\*\*\*

#### **DOLOŽKA**

#### **podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění změn a doplňků**

Město Domažlice ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění, o obcích, potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Domažlic veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení zastupitelstvem, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

Uzavření smlouvy o smlouvě budoucí a prodej nemovitostí schválilo zastupitelstvo města Domažlice na svém zasedání usnesením č. 50 ze dne 8. 12. 2010.

---

Město Domažlice,  
Ing. Miroslav Mach, starosta