

**Budoucí smlouva  
s majitelem prodávané nemovitosti o technické projektové přípravě  
území**

**a následném zajištění prodeje pozemku**

uzavřená podle § 2430-2444 NOZ v platném znění

**I. Smluvní strany**

Budoucí zprostředkovatel:

Družstvo investorů, se sídlem v Praze, Česká republika

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl Dr. vložka 8089 RD6/MSPH IČO: 025 50 300

Sídlo: Náměstí přátelství 1518/4, 102 00 Praha 10 – Hostivař

dále jen „koordinátor“

zastoupená: střediskem na činnost dohledové organizace dle stanov Družstva investorů

jménem Konzultační společnost, s.r.o.

Sídlo: Slezská 7/100, Praha 2, PSČ 120 00

IČO: 25632001

spisová značka : C 56439 vedená u Městského soudu v Praze

jednatel: Pavel Šámal,

Beroun, PSČ 266 01, zásilací adresa: PO BOX 64, 266 01 Beroun

Zplnomocněný JUDr. Karel Jelínek, tel.: 603 278 620, příprava tel.: 720 591 088

Kancelář k jednání: Těšnov 5, Praha 8

Koordinátor , Projektový manažer

tel: 720 591 088

přidělená paní v bance, Štefánikova ul. (pro komunikaci s klienty)

.....

.....

.....

S vědomím

Realitní kancelář

.....

....., ..... IČO: .....

zastoupená realitním makléřem .....

tel: ..... , e-mail: .....

obě společnosti společně

(jako budoucí zprostředkovatel)

a

Vlastník pozemku:

Jméno a příjmení majitele: .....

bytem: .....

rodné číslo: .....

telefon: .....

E-mail: .....

100% vlastník nemovitosti

(jako budoucí prodávající)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli mezi sebou tuto budoucí smlouvu:

**II.**

**Předmět smlouvy**

Specifikace pozemku:

Pozemek parc. č. ....

o výměře: cca ..... m<sup>2</sup> (část pozemku pro developerský projekt)

v katastru obce: .....

katastrálním území: .....

číslo LV: .....

Předběžná cena: .....,- Kč/m<sup>2</sup> (.....)

Budoucí zprostředkovatel

- provede marketingové činnost v délce trvání 1 měsíce, za účelem zjištění, jestli klienti budou mít o místo zájem.

- a jen pokud budou mít klienti o místo opravdový zájem, tak zajistí zejména ve lhůtě 3 - do 9 měsíců potřebné přípravné a průzkumné práce pro zřetelné a jednoznačné řešení budoucího prodeje

Pokud se při přípravných činnostech vyskytne taková skutečnost, která by v zásadě komplikovala budoucí prodej, budou obě smluvní strany jednat.

Časový plán se stanovuje na 3-9 měsíců přípravy /to bude uzavřena už zprostředkovatelská smlouva/ a 6 dalších měsíců pro bankovní přípravu stavby tak, aby celkem po 3-9 měsících ode dne podpisu této smlouvy byl zahájen prodej jednotlivým stavebníkům (vyřízené úvěry na pozemek a výstavbu BD nebo RD). Celý prodej bude probíhat postupně a s placením majiteli od 3-9 měsíce ode dne podpisu.

Alternativně bude na akci zřízeno samostatné družstvo klientů na byty ..... , které bude zařizovat společnost Konzultační společnost s.r.o. a které jednorázově koupí pozemky pro výstavbu (peníze z úschovy z Hypoteční banly). Pro úvěrování investiční akce je podmínkou stavební povolení s nabytím právní moci, které zařizuje na základě této smlouvy Družstvo investorů

Předpokládaný plán kapacitního prodeje:

Začátek prodeje: ve lhůtě 3-9 měsíce ode dne uzavření této smlouvy

Průběh prodeje: dle kapacity trhu

Vždy bude placena parcela (pozemek) proti převodu pozemku. Při situaci, kdy bude platit kupující z úvěru, vloží se zástavní smlouva banky a podepsaná kupní smlouva na katastrální úřad (nejdříve Zástavní smlouva, pak Kupní smlouva, aby bylo dříve vloženo zástavní právo a banka tak vyplatila peníze). Při situaci, kdy bude kupující platit „cash“, tak vloží kupní cenu do úschovy k notáři nebo do banky a po změně vlastnictví zaznamenané Katastrálním úřadem, bude vyplacena na účet majitele.

Budoucí zprostředkovatel bude provádět činnosti zahájení těchto prací:

- dokumentace pro stavební povolení, inženýrskou činnost a zajištění stavebního povolení

- prováděcí projektovou dokumentaci pro konkrétního budoucího klienta

Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít kupní smlouvu za 9 měsíců ode dne podpisu této smlouvy.

Pozemek bude prodáván jednotlivým stavebníkům ve spolupráci s bankami prostřednictvím budoucího zprostředkovatele – realitní kanceláře a koordinátora výstavby.

Součinnost smluvních stran je za účelem administrativní, projektové, geometrické, právní a jiné související s přípravou předmětného pozemku k prodeji jednotlivým stavebníkům.

### III.

#### **Budoucí kupní cena pozemku**

Cena pozemků pro parcely (přístupných z veřejné komunikace):

Cena pozemků-parcel parcely pro rodinné domy včetně provize pro přímého prodávajícího činí .....,- Kč/m<sup>2</sup> (..... Kč/m<sup>2</sup>) a 62,- Kč/m<sup>2</sup> pro budoucího zprostředkovatele za projektovou přípravu, inženýrskou za realitní činnost), v kompletu tedy .....,- Kč/m<sup>2</sup>.

Cena pozemku je navržena tak, aby cena pozemku včetně projektů, sítí a stavby a DPH byla max. cle cenové mapy bytů v bankovním software modelová hypotéka (lze mít i aplikaci v chytrých telefonech).

Potřebné pozemky pro komunikace pro jednotlivé parcely budoucích stavebníků budou prodány obci za symbolickou 1,- Kč (jednu korunu)..

### IV.

#### **Odměna budoucího zprostředkovatele**

Smluvní strany dohodly na výši provize pro budoucího zprostředkovatele činí ..... Kč/m<sup>2</sup> (10% z ceny pozemku, tj. .... koruny za 1 metr čtvereční pozemku). Tyto peníze slouží na zafinancování provedení zemních prací a základů, protože až budou provedeny, tak je zpětně uhradí

banka dle posudku bankovního znalce. Odměna pro (realitní kancelář) je řešena zvlášť v ceně .....,- Kč/m<sup>2</sup> a to zprostředkovatelskou smlouvou mezi budoucím prodávajícím a společností (realitní kancelář).

Pokud budoucí zprostředkovatel provede zhodnocení pozemku svojí technickou, projektovou a inženýrskou činností, je oprávněn nabízet pozemky o cenu zvýšenou. Rozdíl pak mezi cenou zvýšenou a sjednanou částkou je odměna budoucího zprostředkovatele.

Odměny a provize budou budoucímu zprostředkovateli společnosti Konzultační společnost s.r.o. vyplaceny budoucím prodávajícím vyplacena nejpozději do 14 dnů po zprostředkovateli hrazeny přímo z bankovní úschovy. Protokol o bankovní úschově pak sjednají budoucí zprostředkovatel a majitele pozemku přímo v bance.

## V.

### Závazky a právo budoucího prodávajícího

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že výslovně souhlasí s administrativní, projektovou, geometrickou a další činností související s přípravou předmětného pozemku k budoucímu prodeji.
2. Budoucí prodávající se zavazuje, že předmětný pozemek po dobu platnosti této smlouvy neprodá jinému zájemci, než kterého zajistí realitní kancelář s koordinátorem výstavby. V opačném případě zaplatí budoucí prodávající budoucímu zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku vynaložených nákladů do projektové, přípravné, realitní, geometrické a bankovní činnosti. Nárok na vyplacení této pokuty vzniká dnem, kdy byl tento bod smlouvy porušen. V takovémto případě budoucí kupující vykáže cenu provedených prací a vyčíslí pokutu. Pokuta bude zaplacená převodem na účet budoucího zprostředkovatele nejpozději do 10 dnů ode dne porušení tohoto bodu této smlouvy. V případě nedodržení tohoto termínu vzniká budoucímu zprostředkovateli nárok na další pokutu ve výši 0,03% z celkové částky pokuty za každý den prodlení. Toto opatření se sjednává, protože budoucí zprostředkovatel vstupuje do obchodního případu svojí investicí a ustanovením tohoto článku si ji chrání.
3. Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít budoucí zprostředkovatelskou smlouvu na předmětný pozemek s budoucím zprostředkovatelem. Doba na uzavření zprostředkovatelské smlouvy se sjednává na lhůtu 3-9 měsíců ode dne uzavření této budoucí zprostředkovatelské smlouvy.
4. Budoucí prodávající nepovoluje jakoukoli stavební činnost na předmětném pozemku vyjma přípravných prací. Pozemek bude prodáván s cenou přípravných projektových prací, o které bude cena navýšena.
5. Budoucí prodávající se zavazuje k součinnosti s budoucím zprostředkovatelem při zajišťování geometrického plánu, a vydává souhlas a zmocnění pro provedení projektové, realitní, bankovní přípravy výstavby, zejména projednání stavebního povolení s orgány a organizacemi činnými v územním a stavebním řízení.

## VI.

### Závazky a právo budoucího zprostředkovatele

1. Budoucí zprostředkovatel se zavazuje do 3-9 měsíců provést přípravné práce zejména část zajišťování klientů, dle zahájení inženýrské činnosti, zahájení činností územního řízení a činností pro stavební povolení.
2. Budoucí zprostředkovatel se zavazuje, že na základě této smlouvy nebude na předmětném pozemku zahájena jakákoli stavební činnost. Vyjma přípravných prací (zeměměřické práce, radonový průzkum, sondy na kvalitu únosnosti zeminy atd.).
3. Na pozemku mohou být umístěny reklamní cedule, nápisy a případně jiné upoutávky.
4. Budoucí zprostředkovatel je oprávněn uzavírat s předběžnými stavebníky – budoucími zájemci rezervační smlouvy.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je smluvními stranami uzavřena na dobu určitou a to ve lhůtě do 9 měsíců ode dne podpisu této smlouvy.

2. Účinnost této smlouvy lze prodloužit ujednáním smluvních stran, o čemž bude vytvořen písemný dodatek k této smlouvě.

3. Účinnost této smlouvy může být písemně vypovězena kdykoli a kteroukoli ze smluvních stran, jestliže se prokáže, že jedna ze smluvních stran nedodrží tuto smlouvou vymezené závazky.

4 V případě, že některá okolnost přímo a zákonně související s předmětem této smlouvy není výslovně touto smlouvou vymezena, pak platí ustanovení Občanského a Obchodního zákona ve znění platném v den podpisu této smlouvy.

5. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy řádně seznámily, souhlasí s ním a rozumí jeho obsahu. Dále prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě své svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy pod textem této smlouvy na každé její straně.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

V ..... dne ..... ..

V ..... dne .....

.....

jednatel

Konzultační společnost, s.r.o.

Zplnomocňuje k podpisu

Marie Frantová, Družstvo investorů

Svěřenský správce - jméno

.....

majitel pozemku