DOHODA O REZERVACI NEMOVITOSTI

(číslo obchodního případu …….)

Gaspar house s.r.o.
IČO: 28385217
se sídlem: Na Petynce 2445/25, Břevnov, 169 00 Praha 6
zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 137806
kontakt (e-mail): kratochvil@iz-servis.cz
bankovní spojení: účet č. 6322418001/5500, vedený u Raifeissen Bank.a. s.
var. symbol: číslo obchodního případu

zastoupena Robertem Gasparyanem, jednatelem

*dále jen „**Budoucí Prodávající**“*

a

……
r.č. ……..
trvale bytem …….
bankovní účet: …….. vedený u ……
var. symbol: číslo obchodního případu

*dále jen „**Budoucí Kupující**“*

za účasti

Broker Consulting, a.s.
IČ: 25221736
se sídlem Plzeň, Jiráskovo náměstí 2, PSČ 326 00
zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 1121
bankovní účet: _____vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
variabilní symbol: číslo obchodního případu

zastoupena Lukášem Karlíkem, EVČ 700020, na základě plné moci

*dále jen „**Zprostředkovatel**“*

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli takto:

1. **Budoucí Prodávající** prohlašuje, že:
   - je výlučným vlastníkem
     a) pozemku parc. č. 9511 o výměře 428 m^2, druh pozemku: ostatní plocha

   který je ke dni uzavření této Smlouvy zapsán v katastru nemovitostí (dále jen **„KN“**) u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrálního pracoviště Plzeň-město (dále jen **„katastrální úřad“**) na LV č. 9315 pro katastrální území a obec Plzeň, (dále společně jen „**Pozemek**”), na kterých bude jako investor hlavní částí realizovat developerský projekt:

   „**Rezidence Kovářská – Poděbradova 2**“

   (dále jen „**Projekt**“);

PRACOVNÍ VERZE

- před uzavřením kupní smlouvy o prodeji a koupi jednotky (dále jen „**Smlouva kupní**“) s **Budoucím Kupujícím** postaví na **Pozemku** bytový dům, jehož stavbu uskuteční podle a v souladu s podmínkami stavebních povolení vydaných příslušným stavebním úřadem podle schválené projektové dokumentace a v souladu s rozhodnutími, podklady a smlouvami (dále jen „**Dům**“).

2. **Budoucí Prodávající** dále prohlašuje, že na stavbu bytových domů bylo vydáno dne 13.9.2024 pod č.j.: UMO3/46697/24 stavební povolení, které nabylo právní moci dne 19.10.2024 (dále jen jako „stavební povolení“), a že toto povolení, ve znění změn, je nadále v platnosti.

3. Budoucí Kupující dále prohlašuje, že má vážný zájem nabýt do svého vlastnictví za celkovou kupní cenu ve výši **……,- Kč (slovy: ……korun českých)** včetně příslušné DPH (dále jen „**Kupní cena**“), tyto nemovitosti v budoucnu vzniklé v rámci Projektu:

- Jednotka (dále jen „**Jednotka**“) zahrnující

  byt označený ve stavebně – technické dokumentaci jako byt č. _____
  v domě č. ____
  podlaží: _____
  orientace oken: _____
  velikostní kategorie: _____
  předběžná užitná plocha bytu: ____ m²
  předběžná plocha balkonu: __ m²
  předběžná plocha terasy: __ m²

  (dále jen „**Byt**“) jehož příslušenstvím bude

  sklep č. __
  v domě č. __
  podlaží: 1. NP
  předběžná plocha: __ m²

  (výměry vycházejí z projektové dokumentace předmětné stavby)

  Výměra podlahové plochy bytu pro účely výpočtu spoluvlastnického podílu na společných částech **Domu** je _____ m², přičemž v této výměře nejsou ve smyslu ustanovení § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. zahrnuty plochy balkonu/balkonů nebo terasy, které jsou součástí společných částí **Domu**, avšak jsou určeny k užívání výhradně vlastníkem **Jednotky**.

  podíl na společných částech nemovité věci, tj. pozemků vymezených v prohlášení vlastníka, a společných částí **Domu**, a to ve výši poměru velikosti podlahové plochy bytu k podlahovým plochám všech bytů v **Domě**, stanovený v prohlášení vlastníka.

  spoluvlastnický podíl na jednotce zahrnující zejména halovou garáž (dále jen „Garáž“) nacházející se v 1. PP./NP. **Domu**. Se spoluvlastnickým podílem na Garáži bude spojeno právo užívat garážové stání č. ……

  spoluvlastnický podíl na jednotce nacházející se v 1. NP. Domu zahrnující zejména halovou garáž a venkovní parkovací stání (dále jen „Parkovací stání“) Se spoluvlastnickým podílem na Parkovacím stání bude spojeno právo užívat venkovní parkovací stání č. ……

  (v textu této smlouvy jen „**předmětné nemovitosti**“).

Budoucí Kupující bere na vědomí, že výše uvedená kupní cena je základní cenou vycházející z výměry Bytu, jeho výše uvedeného příslušenství a vybavení ve standardní podobě. Budou-li na základě požadavků Budoucího Kupujícího prováděny v rámci výstavby jakékoliv změny (Klientské změny), pak cena takových Klientských změn bude k uvedené základní kupní ceně připočtena. Budoucí Prodávající upozorňuje, že jakékoliv Klientské změny musí být z jeho strany předem

PRACOVNÍ VERZE

písemně odsouhlaseny, přičemž tyto musí být v souladu s platnou projektovou dokumentací a nesmí představovat pro Budoucího Prodávajícího žádnou provozní či časovou zátěž, zejména nesmí způsobit jakékoliv průtahy v realizaci stavby. Podmínky případných Klientských změn budou upraveny ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní.

4. Budoucí Kupující prohlašuje, že se seznámil s veškerou (zejména stavebně technickou) dokumentací vztahující se k Pozemku, Domu a Jednotce před podpisem této rezervační dohody a požadovanou základní Kupní cenu akceptuje a za tuto Kupní cenu s připočtením případných Klientských změn hodlá nabýt Jednotku do svého vlastnictví. Budoucí Kupující zároveň podpisem této dohody prohlašuje, že byl ze strany Budoucího Prodávajícího/Zprostředkovatele upozorněn na existenci případných právních vad a omezení vlastnického práva, a to případně i těch, které nevyplývají z přiloženého listu vlastnictví, který tvoří nedílnou součást této dohody.
Budoucí Kupující dále prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy seznámil se smlouvou o smlouvě budoucí uzavřenou mezi Rezidence Poděbradova s.r.o. a Budoucím Prodávajícím dne 31.03.2023, na základě které bude zřízena služebnost ve prospěch vlastníka p.p.č. 9511, v k.ú. Plzeň, na které Budoucí Prodávající realizuje Projekt (dále jen **„Smlouva o služebnosti“**).

5. Za rezervaci předmětné Jednotky se zavazuje Budoucí Kupující uhradit nejpozději do deseti (10) dnů ode dne uzavření této dohody na účet Zprostředkovatele uvedený v záhlaví rezervační zálohu ve výši **250 000,- Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých)** (dále jen „***Rezervační záloha***“). Rezervační záloha se v případě uzavření Smlouvy kupní započte na Kupní cenu, tzn., že po uzavření Smlouvy kupní Budoucí Kupující, v případě, že dojde k úhradě Rezervační zálohy, uhradí již jen doplatek Kupní ceny způsobem stanoveným ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní (dále jen „***Smlouva o smlouvě budoucí kupní***“).

6. Budoucí Prodávající a Zprostředkovatel se zavazují, za předpokladu, že dojde ze strany Budoucího Kupujícího ke složení Rezervační zálohy dle této dohody, že ode dne uzavření této dohody do **dne ……** (dále jen jako „***Doba rezervace***“) bude předmětnou Jednotku pro Budoucího Kupujícího **rezervovat**, tj. neučiní žádný úkon směřující k prodeji, či umožnění prodeje předmětné Jednotky jakékoliv třetí osobě odlišné od Budoucího Kupujícího nebo k jakémukoli zřízení jakýchkoli práv takové osoby k Jednotce, zejména:

   a) Budoucí Prodávající a Zprostředkovatel nebudou nabízet předmětnou Jednotku (sami či prostřednictvím třetí osoby) jakékoliv třetí osobě (za porušení této povinnosti se nepovažují úkony učiněné před podpisem této dohody, zejména již realizovaná inzerce prodeje předmětných nemovitostí, atp.),

   b) Budoucí Prodávající a Zprostředkovatel neuzavřou obdobnou rezervační smlouvu, smlouvu o budoucí smlouvě kupní ani smlouvu kupní na předmětnou Jednotku s žádnou třetí osobou,

   c) Budoucí Prodávající nezřídí žádná věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva, nájemní práva, ani jakákoli jiná práva třetích osob, která by mohla nepříznivě ovlivnit, omezit či ohrozit budoucí vlastnické právo k převáděným nemovitostem, s výjimkou práv zřízených ve prospěch úvěrující banky Budoucího Kupujícího a s výjimkou zástavního práva v souvislosti s financováním realizace Projektu, které již bylo zřízeno a které bude vymazáno v souladu se Smlouvou kupní.

7. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že v Době rezervace uzavře Budoucí Kupující a Budoucí Prodávající Smlouvu o smlouvě budoucí, vztahující se k Jednotce, Rezervační záloha se nevrací, když v takovém případě bude započtena na úhradu Kupní ceny a bude s ní naloženo v souladu s ujednáním Smlouvy o smlouvě budoucí.

8. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že v Době rezervace nedojde k uzavření Smlouvy o Smlouvě budoucí dle čl. 5 této dohody z důvodu na straně Budoucího Kupujícího, Rezervační záloha se nevrací, když v takovém případě vzniká Budoucímu Kupujícímu za porušení povinnosti

PRACOVNÍ VERZE

uzavřít Smlouvu o smlouvě budoucí povinnost uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši Rezervační zálohy, přičemž úhrada smluvní pokuty bude započtena na vratku Rezervační zálohy. Předmětná částka smluvní pokuty bude mezi Budoucím prodávajícím a Zprostředkovatelem vypořádána tak, že částka ve výši 50% z částky Rezervační zálohy Zprostředkovateli, jakožto paušální náhrada nákladů spojených s jeho činností směřující k uzavření takové Smlouvy o smlouvě budoucí, a částka ve výši 50% z částky Rezervační zálohy Budoucímu Prodávajícímu, jakožto část smluvní pokuty. Smluvní strany tímto sjednávají, že pokud by nedošlo k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí z důvodů uvedených níže v článku 9 této rezervační dohody, nejedná se o důvody na straně Budoucího Kupujícího, a tento článek se v takových případech tedy neuplatní.

9. Budoucí Kupující má právo na vrácení Rezervační zálohy:

   a) pokud Budoucí Prodávající porušil některou svou povinnost dle této dohody, a to způsobem, který brání uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí;

   b) pokud Budoucí Prodávající bez objektivních důvodů neuzavře do skončení Doby rezervace Smlouvu o smlouvě budoucí kupní s Budoucím Kupujícím, ačkoliv ten jej k tomu písemně vyzval během Doby rezervace, nebo

   c) v případě, že Budoucí Kupující bude mít zájem koupi předmětných nemovitostí hradit z prostředků hypotečního úvěru, jehož zprostředkování bude zajišťovat Zprostředkovatel, avšak nedojde k jeho schválení, vyjma případů, kdy ke schválení nedojde z důvodu na straně Budoucího Kupujícího (např. neposkytnutí součinnosti, nedodání potřebných dokumentů apod.),

   d) v případě zásahu vyšší moci – vis maior (např. stržení nemovitosti v důsledku povodně atd),

   e) v případě zahájení insolvenčního řízení vůči osobě Budoucího Prodávajícího (jednoho, či v případě společného oddlužení), stejně tak v případě zahájení exekučního řízení vůči Budoucímu Prodávajícímu.

   V takovém případě bude Rezervační záloha vrácena Budoucímu Kupujícímu do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy Budoucího Kupujícího nebo jeho zástupce Zprostředkovateli prostřednictvím emailové korespondence na lv@bcas.cz.

10. Marným uplynutím Doby rezervace tato dohoda zaniká, a to ke dni uplynutí Doby rezervace s tím, že s Rezervační zálohou strany naloží dle této dohody. Tato dohoda zaniká rovněž v případě, že Rezervační záloha nebude uhrazena ve lhůtě dle čl. 5 této dohody, a to prvním dnem následujícím po vypršení lhůty pro úhradu Rezervační zálohy.

11. Pro odstranění pochybností strany uvádějí, že tato dohoda není smlouvou o smlouvě budoucí kupní a že po zániku této dohody není závazek uzavřít Smlouvu kupní na základě této dohody vymahatelný.

12. Práva a povinnosti touto dohodou neupravené se řídí českým právem, občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.

13. Jakékoliv dodatky či změny této dohody musí být vyhotoveny písemným dodatkem.

14. Tato dohoda je sepsána ve třech stejnopisech, po jednom pro každou stranu a po jednom pro Zprostředkovatele.

15. Strany se zavazují zasílat veškeré právní úkony činěné vůči druhé straně formou doporučeného dopisu na adresy uvedené v záhlaví této dohody.

PRACOVNÍ VERZE

Přílohou této dohody je:
- aktuální výpis z listu vlastnictví na předmětné nemovitosti,
- plná moc zástupce Zprostředkovatele

Smluvní strany prohlašují, že si tuto dohodu přečetly, porozuměly jí, a potvrzují, že její obsah je v souladu s jejich pravou, vážnou a svobodnou vůlí, že nejednají v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek a že výši Rezervační zálohy považují za zcela přiměřenou.

V …… dne ……..

……
Budoucí Prodávající - **Gaspar house s.r.o.**
zast. Robert Gasparyan

V …… dne ……..

……
Zprostředkovatel – **Broker Consulting, a.s.**
zast. Lukášem Karlíkem

V …… dne ……..

……
Budoucí Kupující - **……..**

PRACOVNÍ VERZE