

SMLOUVA o rezervaci jednotky

Budějovická Complex s.r.o.

Sídlo: Budějovická 635/69, Krč, 140 00 Praha 4

IČ: 06622682

DIČ: CZ06622682

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 285656

Zastoupená: EVRIKA PRAHA s.r.o., IČ: 24283843, jednatelem, kterého zastupuje: Ing. Rostyslav Petchenko, na základě plné moci

Bankovní účet č. **2101368815/2010**

(dále jen „budoucí prodávající“)

a

Jméno: [●●●●●]
Dat. nar.: [●●●●●]
Trvalý pobyt: [●●●●●]
Telefon: [●●●●●]
E-mail: [●●●●●]
Doručovací adresa: [●●●●●]

(dále jen „zájemce“)

(budoucí prodávající a zájemce dále společně jako „smluvní strany nebo účastníci“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o rezervaci jednotky
(dále jen „smlouva“)

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- pozemku parc. č. 2177, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 635, objekt k bydlení;
- pozemku parc. č. 2178/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba;
- pozemku parc. č. 2178/3, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba ubytovacího zařízení;
- pozemku parc. č. 2178/4, zahrada;
- pozemku parc. č. 2179, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 637, objekt k bydlení;
- pozemku parc. č. 2180, zahrada,

zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Krč, obec Praha (LV č. 1061), a investorem developerského projektu obchodně označeného jako „**Obytný areál Budějovická**“ (dále jen „**Projekt**“).

2. V rámci Projektu zrealizuje budoucí prodávající na své náklady rekonstrukci budovy č. p. [●●●●●], a to na pozemku parc. č. [●●●●●] uvedeného v odst. 1 (dále jen „**budova**“), v němž bude umístěna jednotka, která je specifikována v této rezervační smlouvě a která bude předmětem budoucího převodu.

3. Po dokončení rekonstrukce budovy učiní budoucí prodávající Prohlášení vlastníka ve smyslu ust. § 1166 občanského zákoníku (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“), kterým vymezí v budově jednotky a společné části nemovité věci, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech, kde bude blíže popsána i jednotka, která je předmětem této rezervační smlouvy.

4. Zámec se před uzavřením této smlouvy seznámil s popisem projektu, s popisem budovy, ve kterém bude zvolená jednotka umístěna, se soupisem standardů jednotky, jakož i s půdorysem podlaží budovy a s umístěním případného venkovního parkovacího stání či sklepa.
5. Účastníci této smlouvy se zavazují uzavřít za níže sjednaných podmínek smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**smlouva o smlouvě budoucí**“) jejíž předmětem bude:

- bytová jednotka/nebytová jednotka - tj. ubytovací jednotka/ateliér vymezená dle platného občanského zákoníku, která bude zahrnovat prostor označený obchodním č. [●●●●●], o předpokládané výměře [●●●●●] m², o dispozici [●●●●●] (dále jen „**Prostor**“), a který se bude nacházet v [●●●●●]. nadzemním podlaží budovy, vymezené na pozemku parc. č. [●●●●●], zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova a dále
- spoluvlastnický podíl na nemovité věci, tj. na společných částech budovy a pozemku parc. č. [●●●●●], jehož je budova součástí, případně na pozemcích funkčně souvisejících s jednotkou,

(dále společně jako „**jednotka** nebo **předmět budoucího převodu**“).

to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Krč, obec Praha.

6. Společně s jednotkou bude zájemce oprávněn výlučně užívat terasu/balkón, která/ý bude vymezena v Prohlášení vlastníka jako společná část nemovité věci určená k výlučnému užívání budoucímu vlastníkovi Prostoru.
7. Společně s jednotkou bude zájemce oprávněn užívat předzahrádku, která bude v Prohlášení vlastníka vymezena jako společná část nemovité věci určená k výlučnému užívání budoucímu vlastníkovi Prostoru.
8. Podílu na pozemku parc. č. [●●●●●] bude odpovídat právo užívat parkovací stání označené obchodním č. [●●●●●], tak jak je vyznačeno v příloze č. 3.
9. Součástí předmětu budoucího převodu bude také sklep (sklepní kóje), a to buďto jako:
 - a) nebytová jednotka s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovité věci, jehož bude sklep součástí, nebo
 - b) výlučné právo užívat sklep, jako příslušenství Prostoru, jehož podlahová plocha se nezapočítává do podlahové plochy Prostoru, který bude určen k výlučnému užívání budoucímu vlastníkovi Prostoru, tedy budoucímu kupujícímu,a to podle způsobu vymezení jednotek v Prohlášení vlastníka, přičemž toto vymezení nemá vliv na výši kupní ceny.
Umístění sklepu je vyznačeno v příloze č. 2.
10. Celková kupní cena předmětu budoucího převodu, vymezeného v odst. 4. této smlouvy včetně všech užívacích práv je sjednána dohodou smluvních stran v souladu s platnými cenovými předpisy. Převod jednotky je osvobozen od daně z přidané hodnoty. Celková kupní cena činí:

[●●●●●] ,- Kč

(slovy: [●●●●●] korun českých), s tím že

- a) cena za Prostor a za odpovídající spoluvlastnický podíl na nemovité věci, tj. na společných částech budovy a pozemku parc. č. [●●●●●], jehož je budova součástí, a případně na pozemcích funkčně spojených s jednotkou (ve které není zahrnuto výlučné právo užívat sklep), bude činit: [●●●●●],- Kč;
- b) cena za sklep (tj. nebytovou jednotku se spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovité věci) / výlučné právo užívat sklep (sklepní kóje) č. [●●●●●] bude činit: [●●●●●],- Kč,

- c) cena za parkovací stání / výlučné právo užívat parkovacího stání č. [●●●●●] bude činit: [●●●●●],- Kč.
11. Zájemce je povinen za účelem zahájení jednání a činností vedoucích k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí zaplatit rezervační zálohu ve výši **95.000,- Kč (slovy: devadesát pět tisíc korun českých)**, tato záloha bude uhrazena nejpozději do 3 pracovních dnů od uzavření této smlouvy na účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem [●●●●●]. Tato záloha je součástí kupní ceny za předmět budoucího převodu, vymezeného v odst. 4. této smlouvy a bude na kupní cenu započtena po uzavření kupní smlouvy. Nebude-li záloha složena řádně a včas, je zájemce povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši rezervační zálohy. V případě prodlení s úhradou rezervační zálohy je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Povinnost uhradit smluvní pokutu tím není dotčena. Budoucí kupující prohlašuje, že má výši smluvní pokuty za přiměřenou. Nedohodnou-li se strany písemně jinak, je budoucí prodávající oprávněn započíst pohledávku budoucího prodávajícího vůči zájemci na uhrazení smluvní pokuty proti pohledávce zájemce vůči budoucímu prodávajícímu na vrácení složené rezervační zálohy.
 12. Zájemce, resp. budoucí kupující se zavazuje za podmínek této rezervační smlouvy uzavřít s budoucím prodávajícím smlouvu o smlouvě budoucí, a to do 30 dnů od podpisu této rezervační smlouvy („**rezervační lhůta**“).
 13. Rezervace předmětu budoucího převodu se sjednává na dobu od podpisu této smlouvy do doby uzavření smlouvy o smlouvě budoucí ve lhůtě dle této smlouvy, nejdéle však na dobu rezervační lhůty. Budoucí prodávající se zavazuje, že po tuto dobu nebude předmět budoucího převodu dále nabízet k prodeji. Po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí se budou strany řídit podmínkami tam uvedenými včetně nakládání s rezervační zálohou.
 14. V případě, že smlouva o smlouvě budoucí nebude uzavřena v rezervační lhůtě z důvodů ležících na straně zájemce, vzniká uplynutím rezervační lhůty budoucímu prodávajícímu vůči zájemci nárok na smluvní pokutu ve výši rezervační zálohy, splatnou první den po uplynutí rezervační lhůty. Nedohodnou-li se strany písemně jinak, je budoucí prodávající oprávněn započíst pohledávku budoucího prodávajícího vůči zájemci na uhrazení smluvní pokuty proti pohledávce zájemce vůči budoucímu prodávajícímu na vrácení složené rezervační zálohy.
 15. V případě, že smlouva o smlouvě budoucí nebude uzavřena v rezervační lhůtě z důvodu ležících výlučně na straně budoucího prodávajícího, zavazuje se budoucí prodávající vrátit rezervační zálohu v plné výši na účet sdělený zájemcem nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uplynutí rezervační lhůty.
 16. Zájemce prohlašuje, že mu byly poskytnuty veškeré informace týkající se Projektu, prodeje jednotky, podmínek její koupě jakož i výše a způsobu financování, jakož i další informace v dostatečném rozsahu k tomu, aby uzavřel tuto smlouvu.
 17. Zájemce poskytuje budoucímu prodávajícímu své osobní údaje a souhlasí s tím, aby budoucí prodávající tyto údaje zavedl do své databáze, zpracovával je a nakládal s nimi v rozsahu nezbytném pro realizaci této smlouvy a dalších právních jednání v souvislosti s koupí předmětu budoucího převodu zájemcem od budoucího prodávajícího v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Budoucí prodávající se zavazuje tyto osobní údaje zejména chránit před zneužitím.
 18. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do jejího splnění, jinak do doby marného uplynutí rezervační lhůty.
 19. Tato smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž jedno vyhotovení obdrží zájemce a dva budoucí prodávající.
 20. Tato smlouva se řídí platným právem České republiky.
 21. Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli, porozuměli jejímu obsahu, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých a úplných údajů, které si účastníci sdělili, a že byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle za podmínek obvyklých v obchodním styku. Na důkaz toho připojují své podpisy.

22. Budoucí prodávající zmocnil v souladu s ustanovením § 164 odst. 2 občanského zákoníku k podpisu této smlouvy pana Ing. Rostyslava Petchenko, který tuto smlouvu podepisuje jako zmocněnec na základě plné moci ze dne 18.1.2018. Tato plná moc tvoří přílohu této smlouvy a jsou její neoddělitelnou součástí.

Přílohy: Příloha č. 1. Plná moc.
Příloha č. 2. Schematický plán jednotky.
Příloha č. 3. Situační plán areálu.

V Praze dne [●●●●●], uzavřeno v obchodních prostorách budoucího prodávajícího

BUDOUCÍ PRODÁVAJÍCÍ
Budějovická Complex s.r.o.

ZÁJEMCE