

SMLOUVA o rezervaci jednotky

Název: **GP Tuchoměřice Viladům 188 s.r.o.**
Sídlo: Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha 2
Adresa pro doručování: Pobřežní 667/78, 186 00 Praha 8
IČ: 06031862
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 274880
Zastoupená: GARTAL Holding a.s., IČ: 06668178, jednatelem, kterého zastupuje:
Ing. Rostyslav Petchenko, statutární ředitel
Bankovní spojení: 282031146/0300

(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. st. 34/3, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 188, bytový dům;
- pozemku parc. č. 18/1, ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 18/2, ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 512, ostatní plocha;

zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, katastrální území Kněžívka, obec Tuchoměřice (LV č. 762), a investorem developerského projektu obchodně označeného jako „**Viladům Tuchoměřice**“ (dále jen „**Projekt**“), v rámci kterého zajišťuje/zajistí přestavbu/výstavbu bytových jednotek na uvedených pozemcích. K přestavbě/výstavbě bytových jednotek bylo Stavebním úřadem Městského úřadu Hostivice vydáno stavební povolení ze dne 1. 11. 2017 pod č.j. SÚ-10741/2/17-Bu, které nabylo právní moci dne 20.11.2017, a to na stavbu bytového domu v Tuchoměřicích č.p. 188.

2. V rámci Projektu zrealizuje budoucí prodávající na své náklady přestavbu/výstavbu bytového domu, a to na pozemku parc. č. st. 34/3 uvedeného v odst. 1 (dále jen „**bytový dům**“), v němž bude umístěna bytová jednotka, která je specifikována v této rezervační smlouvě a která bude předmětem budoucího převodu.
3. Po dokončení přestavby/výstavby bytového domu učiní budoucí prodávající prohlášení vlastníka ve smyslu ust. § 1166 občanského zákoníku (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“), kterým vymezí v bytovém domě jednotky a společně části nemovité věci, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech, kde bude blíže popsána i bytová jednotka, která je předmětem této rezervační smlouvy.
4. Zájemce se před uzavřením této smlouvy seznámil s popisem projektu, s popisem bytového domu, ve kterém bude zvolena bytová jednotka umístěna, se soupisem standardů bytové

jednotky, jakož i s půdorysem podlaží bytového domu a s umístěním případného venkovního parkovacího stání či sklepa.

5. Zámec bere na vědomí a souhlasí, že před dokončením přestavby/výstavby bytového domu může dojít ke změně stavby na základě žádosti budoucího prodávajícího o změnu stavby před jejím dokončením dle § 118 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
6. 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 vymezená dle platného občanského zákoníku, která bude zahrnovat byt označený obchodním č. [●●●●●], o předpokládané výměře [●●●●●] m², o dispozici [●●●●●] (dále jen „**byt**“), který se bude nacházet v [●●●●●]. nadzemním podlaží bytového domu, vymezeného na pozemku parc. č. st. 34/3, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům a dále
 - spoluvlastnický podíl na nemovité věci, tj. na společných částech bytového domu a pozemku parc. č. st. 34/3, zastavěná plocha a nádvoří, jehož je bytový dům součástí, případně na pozemcích funkčně souvisejících s bytovou jednotkou,

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

to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, katastrální území Kněžívka, obec Tuchoměřice.

7. Společně s bytovou 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 vlastníku bytu.
8. Společně s bytovou jednotkou bude zájemce oprávněn užívat předzahrádku, která bude v Prohlášení vlastníka vymezena jako společná část nemovité věci určená k výlučnému užívání budoucímu vlastníku bytu.
9. Podílu na pozemku par. č. [●●●●●] bude odpovídat právo užívat parkovací stání označené obchodním č. [●●●●●], tak jak je vyznačeno v příloze č. 2.
10. Kupní cena předmětu budoucího převodu, vymezeného v odst. 6. této smlouvy včetně všech užívacích práv je sjednána dohodou smluvních stran v souladu s platnými cenovými předpisy. Kupní cena činí:

[●●●●●],- Kč včetně DPH

(slovy: [●●●●●] českých), s tím že

- a) cena za byt a za odpovídající spoluvlastnický podíl na nemovité věci, tj. na společných částech bytového domu a pozemku parc. č. st. 34/3, jehož je bytový dům součástí, a případně na pozemcích funkčně spojených s bytovou jednotkou, bude činit včetně DPH: [●●●●●],- Kč;
- b) cena za parkovací stání/výlučné právo užívat parkovacího stání č. [●●●●●] bude činit včetně DPH: [●●●●●],- Kč.

Smluvní strany výslovně sjednávají, že jsou si vědomy skutečnosti, že budoucí prodávající není ke dni podpisu této smlouvy plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“). V případě, že se v mezidobí od uzavření této smlouvy do uzavření kupní smlouvy o převodu předmětu budoucího převodu budoucí prodávající stane plátcem DPH a převod předmětu budoucího převodu nebude osvobozen od DPH, bude z výše uvedené kupní ceny budoucím prodávajícím odvedena DPH ve výši a v souladu se stanovenými právními předpisy. Ve všech případech jsou výše uvedené částky kupní ceny konečné, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

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. 6. 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 bytové 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.

Příloha č. 2. Situační plán projektu.

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

BUDOUCÍ PRODÁVJÍCÍ
GP Tuchoměřice Viladům 188 s.r.o
Ing. Rostyslav Petchenko

ZÁJEMCE