

SMLOUVA o rezervaci jednotky

Název: **GP Legerova 43 s.r.o.**
Sídlo: Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha 2
Adresa pro doručování: Pobřežní 667/78, 186 00 Praha 8
IČ: 06955444
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 291992
Zastoupená: Filip Kovář, na základě plné moci
Bankovní spojení: účet č. **2201453021/2010**
IBAN: CZ59 2010 0000 0022 0145 3021
SWIFT: FIOBCZPP
Banka: Fio banka, a.s., V Celnici 10 117 21 Praha 1

(dále jen „**budoucí prodávající**“)

a

Jméno/Firma: [●●●]
Dat. nar./IČ: [●●●]
Trvalý pobyt/Sídlo: [●●●]
Telefon: [●●●]
E-mail: [●●●]
Adresa pro doručování v ČR: [●●●]
Bankovní účet: [●●●]

(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. 1826, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s č. p. 1822, objekt k bydlení, zapsaného na LV č. 1017 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Nové Město, obec Praha, a investorem developerského projektu na této nemovité věci obchodně označeného jako „**Louis Léger House**“ (dále jen „**Projekt**“).
2. V rámci Projektu zrealizuje budoucí prodávající na své náklady přestavbu/rekonstrukci budovy s č. p. 1822, a to na výše uvedeném pozemku parc. č. 1826 (dále jen „**budova**“), ve které bude vymezena jednotka, která je specifikována v této smlouvě a která je předmětem rezervace dle této smlouvy a bude předmětem budoucího převodu mezi smluvními stranami.
3. Po dokončení přestavby/rekonstrukce budovy učiní budoucí prodávající prohlášení vlastníka ve smyslu ustanovení § 1166 občanského zákoníku (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“), kterým vymezí jednotky a společné části nemovité věci, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech, kde bude blíže popsána i jednotka, která je předmětem rezervace dle této smlouvy.
4. Zájemce se před uzavřením této smlouvy seznámil s popisem Projektu, s popisem budovy, ve kterém bude jednotka vymezena, s katalogem standardů jednotky, jakož i s půdorysem podlaží budovy a s umístěním případného garážového stání či sklepa (je-li relevantní).
5. Účastníci této smlouvy se zavazují uzavřít za níže sjednaných podmínek smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**smlouva o smlouvě budoucí**“), jejímž předmětem bude budoucí prodej budoucím prodávajícím a koupě zájemcem:
 - bytové jednotky - bytu / nebytové jednotky - ateliéru / nebytové jednotky - jiného nebytového prostoru (obchod/kavárna/kancelář), vymezené dle platného občanského zákoníku, která bude zahrnovat prostor označený obchodním č. [●●●], o předpokládané výměře [●●●] m², který se bude nacházet v [●●●]. nadzemním podlaží budovy (tato prostorově oddělená část budovy dále jen „**Prostor**“), a dále s tím související

- spoluvlastnický podíl na nemovité věci, tj. na společných částech budovy a pozemku parc. č. 1826, jehož je budova součástí,

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

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

Schématický plán Prostoru tvoří přílohu č. 3 k této smlouvě.

6. Součástí předmětu budoucího převodu bude také garážové stání označené obchodním číslem [●●●], tak jak je vyznačeno v příloze č. 4 k této smlouvě, a to jako:
 - a) právo výlučně užívat garážové stání, které je společnou částí pozemku parc. č. 1826, jehož je budova součástí, přičemž toto právo výlučného užívání garážového stání bude vyhrazeno vlastníku jednotky, nebo
 - b) vymezená nebytová jednotka s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovité věci, jejíž bude garážové stání součástí,a to podle způsobu vymezení garážového stání v příslušném prohlášení vlastníka, přičemž toto vymezení nemá vliv na výši kupní ceny předmětu budoucího převodu.
7. Součástí předmětu budoucího převodu bude také právo výlučně užívat sklep (sklepní kóji), označený číslem [●●●] o předpokládané výměře [●●●] m² (jehož podlahová plocha se nezapočítává do podlahové plochy Prostoru), nacházející se v 1. podzemním podlaží budovy, tak je vyznačeno v příloze č. 5 k této smlouvě, který je společnou částí budovy, přičemž toto právo výlučného užívání sklepa bude vyhrazeno vlastníku jednotky.
8. Celková kupní cena předmětu budoucího převodu (tj. všech jeho součástí) včetně případných užívacích práv s ním souvisejících (je-li relevantní), je sjednána dohodou smluvních stran v souladu s platnými cenovými předpisy. Převod předmětu budoucího převodu je osvobozen od daně z přidané hodnoty, a cena nebude navyšována o DPH, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Celková kupní cena za celý předmět budoucího převodu bude činit:

[●●●],- Kč
(slovy: [●●●] korun českých).

9. Zájemce je povinen za účelem zahájení jednání a činností vedoucích k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí zaplatit budoucímu prodávajícímu rezervační zálohu ve výši **95.000,- Kč (slovy: devadesát pět tisíc korun českých)**, a to nejpozději do **3 pracovních dnů** od uzavření této smlouvy na účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem [●●●]. Tato rezervační záloha je součástí kupní ceny za předmět budoucího převodu a bude na kupní cenu započtena po uzavření kupní smlouvy. Nebude-li záloha složena řádně a včas ve výše uvedené lhůtě, je zájemce povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši této rezervační zálohy. V případě prodloužení s úhradou rezervační zálohy je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Povinnost uhradit smluvní pokutu tím není dotčena. Zájemce prohlašuje, že považuje výši smluvní pokuty za přiměřenou. Nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak, je budoucí prodávající oprávněn započíst pohledávku budoucího prodávajícího vůči zájemci na uhrazení této smluvní pokuty proti pohledávce zájemce vůči budoucímu prodávajícímu na vrácení složené rezervační zálohy.
10. Zájemce se zavazuje za podmínek této smlouvy uzavřít s budoucím prodávajícím smlouvu o smlouvě budoucí, a to do **30 dnů** od podpisu této smlouvy („**rezervační lhůta**“).
11. 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 smluvní strany řídit podmínkami tam uvedenými včetně nakládání s rezervační zálohou.
12. 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 smluvní strany písemně jinak, je budoucí prodávající oprávněn započíst pohledávku

budoucího prodávajícího vůči zájemci na uhrazení této smluvní pokuty proti pohledávce zájemce vůči budoucímu prodávajícímu na vrácení složené rezervační zálohy. Ujednáním smluvní pokuty ani jejím uhrazením ve prospěch budoucího prodávajícího nezaniká ani není jinak omezeno právo budoucího prodávajícího na náhradu škody, která mu vznikne.

13. K zajištění financování koupě předmětu budoucího převodu může zájemce využít služby obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím k zajištění či zprostředkování získání hypotečního či jiného úvěru (dále jen „úvěr“). V případě, že zájemce využije těchto služeb budoucím prodávajícím doporučeného obchodního partnera a úvěr jím zajišťovaný nebo zprostředkovávaný nebude zájemci poskytnut či přislíben a toto bude jediným důvodem pro neuzavření smlouvy o smlouvě budoucí zájemcem v rezervační lhůtě, nebude zájemce povinen uhradit smluvní pokutu dle předcházejícího odstavce této smlouvy. Ustanovení předchozí věty se neuplatní v případě, kdy úvěr zajišťovaný nebo zprostředkovávaný obchodním partnerem doporučeným budoucím prodávajícím nebude zájemci poskytnut či přislíben z důvodu, že zájemce neposkytne potřebnou součinnost nebo jinak zmaří poskytnutí nebo přislíbení tohoto úvěru..
14. V případě, že smlouva o smlouvě budoucí nebude uzavřená v rezervační lhůtě z důvodů ležících výlučně na straně budoucího prodávajícího, zavazuje se budoucí prodávající vrátit rezervační zálohu v plné výši na výše uvedený účet zájemce nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uplynutí rezervační lhůty.
15. 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.
16. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 2 - Zásady ochrany osobních údajů, která upravuje nakládání s osobními údaji.
17. Nebude-li smluvními stranami ujednáno jinak, marným uplynutím rezervační lhůty tato smlouva zaniká, vyjma ujednání o smluvních pokutách a ujednání s nimi souvisejícími, která trvají nadále.
18. Tato smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž jedno vyhotovení obdrží zájemce a dva budoucí prodávající.
19. Tato smlouva se řídí platným právem České republiky.
20. 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.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Plná moc

Příloha č. 2 - Zásady ochrany osobních údajů

Příloha č. 3 - Schématický plán Prostoru

Příloha č. 4 - Schéma garážového stání

Příloha č. 5 - Schéma sklepů

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

.....
budoucí prodávající

GP Legerova 43 s.r.o.

Filip Kovář, na základě plné moci

.....
zájemce