

SMLOUVA o rezervaci jednotky

Firma: **GARTAL Tuchoměřické zahrady a.s.**
Sídlo: Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha 2
Adresa pro doručování: Pobřežní 667/78, 186 00 Praha 8
IČ: 27153151
DIČ: CZ27153151
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9364
Zastoupená: GARTAL Holding a.s., IČ: 06668178, jednatel, kterého při výkonu funkce zastupuje: Ing. Rostyslav Petchenko
Bankovní spojení: účet č. **284151985/0300**
IBAN: CZ97 0300 0000 0002 8415 1985
SWIFT: CEKOCZPP
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

(dále jen „**budoucí prodávající**“)

a

Jméno: [●●●]
Dat. nar.: [●●●]
Trvalý pobyt: [●●●]
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. 73/2, zahrada,
- pozemku parc. č. 74/1, ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 408/3, zahrada,
- pozemku parc. č. 498, ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 518, ostatní plocha
- pozemku parc. č. 519, ostatní plocha,

(dále společně jen „**pozemky**“)

zapsaných na LV č. 547 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, katastrální území Kněžívka, obec Tuchoměřice, a investorem developerského projektu na těchto pozemcích obchodně označeného jako „**Tuchoměřické zahrady**“ (dále jen „**Projekt**“).

2. Budoucí prodávající v rámci Projektu zrealizuje na některém nebo několika výše uvedených pozemcích na své náklady výstavbu budovy (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 výstavby budovy učiní budoucí prodávající prohlášení vlastníka ve smyslu ustanovení § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., 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. Zámec se před uzavřením této smlouvy seznámil s popisem Projektu, s technickým popisem budovy, ve kterém bude jednotka vymezena, se soupisem standardů jednotky, jakož i s půdorysem podlaží budovy a s umístěním případného parkovacího 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, vymezené dle občanského zákoníku, která bude zahrnovat byt označený obchodním č. [●●●], o předpokládané výměře přibližně [●●●] m², který se bude nacházet v [●●●]. nadzemním podlaží budovy (dále jen „**Byt**“), a dále bude zahrnovat
- spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, tj. na společných částech budovy a pozemku, jehož bude budova součástí,

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

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

Schématický plán Bytu tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě.

6. V případě realizace koupě předpokládané smlouvou o smlouvě budoucí bude zájemce společně s Bytem oprávněn výlučně užívat balkon a/nebo předzahrádku, jak bude vymezeno v Prohlášení vlastníka jako společná část nemovité věci určená k výlučnému užívání vlastníkovu jednotky nebo bude přístupný pouze z Bytu (i pokud by nebyl v Prohlášení vlastníka určen jako společná část nemovité věci určená k výlučnému užívání vlastníkovu jednotky). Pokud v Prohlášení vlastníka nebude takový balkon a/nebo předzahrádka určen jako společná část nemovité věci určená k výlučnému užívání vlastníkovu Jednotky nebo nebude takový balkon a/nebo předzahrádka přístupný pouze z Bytu existovat, předchozí věta se nepoužije a zájemce nebude v takovém případě mít právo na výlučné užívání balkonu a/nebo předzahrádku.
7. Součástí předmětu budoucího převodu bude také parkovací stání označené obchodním číslem [●●●], tak je vyznačeno v příloze č. 3 k této smlouvě, a to jako:
- a) právo výlučně užívat parkovací stání, které je součástí společných částí nemovité věci, přičemž toto právo výlučného užívání parkovacího stání bude vyhrazeno vlastníkovu jednotky, nebo
 - b) spoluvlastnický podíl na pozemku, který nebude společnou částí nemovité věci,
- a to podle způsobu vymezení parkovacího stání v Prohlášení vlastníka, přičemž toto vymezení nemá vliv na výši kupní ceny předmětu budoucího převodu.
8. 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 Bytu, tak je vyznačen v příloze č. 3 k této smlouvě, který je společnou částí budovy, přičemž toto právo výlučného užívání sklepa bude vyhrazeno vlastníkovu jednotky.
9. 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 cenovými předpisy.

Celková kupní cena za celý předmětu budoucího převodu bude činit:

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

10. Zámec 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 prodlužení s úhradou rezervační zálohy je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Povinnost uhradit smluvní pokutu tím není dotčena. Zámec prohlašuje, že považuje výši smluvní pokuty za přiměřenou.

11. Zámec 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**“).
12. Rezervace předmětu budoucího převodu se sjednává na dobu od podpisu této smlouvy do doby uzavření smlouvy o smlouvě budoucí v rezervační 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.
13. 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.
14. 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 obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím 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.
15. V případě, že smlouva o smlouvě budoucí nebude uzavřena 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.
16. Zámec 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. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 2 - Zásady ochrany osobních údajů, která upravuje nakládání s osobními údaji zájemce.
18. Nebude-li smluvními stranami ujednáno jinak, marným uplynutím rezervační lhůty tato smlouva zaniká, vyjma ujednání o smluvních pokutách a ujednání s nimi souvisejícími, která jsou účinná nadále.
19. Tato smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž jedno vyhotovení obdrží zájemce a dva budoucí prodávající.
20. Tato smlouva se řídí právním řádem 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.

Přílohy:

1. Schématický plán Bytu (karta jednotky).
2. Zásady ochrany osobních údajů.
3. Situační plány s označením sklepů a parkovacích míst.
4. Technický popis budovy.

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