

SMLOUVA o rezervaci jednotky

Firma: **GARTAL Rezidence Hloubětín s.r.o.**
Sídlo: Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha 2
Adresa pro doručování: Pobřežní 667/78, 186 00 Praha 8
IČ: 03182924
DIČ: CZ03182924
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 228589
Zastoupená: _____

Bankovní spojení: účet č. 0282032026/0300
IBAN: CZ66 0300 0000 0002 8203 2026
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**“*)

uzavírají dále uvedeného data ve smyslu ust. § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) tuto Smlouvu o rezervaci jednotky (dále jen „**smlouva**“)

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- pozemku parc. č. 837/2, ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 837/3, ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 837/8, ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 837/9, ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 838/3, zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku parc. č. 862/1, zahrada,

(dále společně jen „**pozemky**“)

zapsaných na LV č. 1102 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Hloubětín, obec Praha, a investorem developerského projektu na těchto pozemcích obchodně označeného jako „**Rezidence Hloubětín**“ (dále jen „**Projekt**“).

2. Budoucí prodávající v rámci Projektu zrealizuje na některém nebo několika výše uvedených pozemcích, případně i na jiných sousedních pozemcích k uvedeným pozemkům (stane-li se jejich vlastníkem) 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 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/nebytové jednotky - ateliéru/nebytové jednotky - jiného nebytového prostoru (obchodní prostor), vymezené dle občanského zákoníku, která bude zahrnovat prostor označený obchodním č. [●●●], o předpokládané výměře přibližně [●●●] m², který se bude nacházet v [●●●]. nadzemním podlaží budovy (tato prostorově oddělená část budovy dále jen „**Prostor**“), 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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Hloubětín, obec Praha

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

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

6. V případě realizace koupě předpokládané smlouvou o smlouvě budoucí bude zájemce společně s Prostorem oprávněn výlučně užívat balkon a/nebo terasu, jak bude vymezeno v Prohlášení vlastníka jako společná část nemovité věci určená k výlučnému užívání vlastníkem jednotky nebo bude přístupný pouze z Prostoru (i pokud by nebyl v Prohlášení vlastníka určen jako společná část nemovité věci určená k výlučnému užívání vlastníkem jednotky). Pokud v Prohlášení vlastníka nebude takový balkon a/nebo terasa jako společná část nemovité věci určen k výlučnému užívání vlastníkem jednotky nebo nebude takový balkon a/nebo terasa přístupný pouze z Prostoru existovat, předchozí věta se nepoužije a zájemce nebude v takovém případě mít právo na výlučné užívání balkonu a/nebo terasy.
7. Součástí předmětu budoucího převodu bude také parkovací stání označené obchodním č. [●●●] tak, jak 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 vlastníku 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 vlastníka jednotky výlučně užívat sklep (sklepní kóji), označený číslem [●●●] o předpokládané výměře [●●●] m² (jehož podlahová plocha se nezapočítává do podlahové plochy Prostoru) tak, jak je vyznačen v příloze č. 3 k této smlouvě, který je společnou částí budovy.
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 předmět budoucího převodu bude činit:

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

10. Závazek 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. Závazek prohlašuje, že považuje výši smluvní pokuty za přiměřenou.
11. Závazek 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, 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 závazku, vzniká uplynutím rezervační lhůty budoucímu prodávajícímu vůči závazku 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 svou pohledávku vůči závazku na uhrazení této smluvní pokuty proti pohledávce závazku 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 závazek využít služby obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím k zajištění či zprostředkování získání hypotečního či jiného úvěru (dále jen „**úvěr**“). V případě, že závazek využije těchto služeb obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím a úvěr jím zajišťovaný nebo zprostředkovaný nebude závazku poskytnut či přislíben a toto bude jediným důvodem pro neuzavření smlouvy o smlouvě budoucí závazkem v rezervační lhůtě, nebude závazek povinen uhradit smluvní pokutu dle předcházejícího odstavce této smlouvy. Ustanovení předchozí věty se neuplatní v případě, kdy úvěr zajišťovaný nebo zprostředkovaný obchodním partnerem doporučeným budoucím prodávajícím nebude závazku poskytnut či přislíben z důvodu, že závazek 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 závazku nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uplynutí rezervační lhůty.
16. Závazek 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 závazku.
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 závazek 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:

Příloha č. 1 - Schématický plán Prostoru (karta jednotky)

Příloha č. 2 - Zásady ochrany osobních údajů

Příloha č. 3 - Situační plány s označením sklepů a parkovacích stání

Příloha č. 4 - Technický popis budovy

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

BUDOUCÍ PRODÁVAJÍCÍ
GARTAL Rezidence Hloubětín s.r.o.
[●●●]

ZÁJEMCE