

## SMLOUVA o rezervaci jednotky

Firma: **GARTAL Choceradská s.r.o.**  
Sídlo: Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha 2  
Adresa pro doručování: Pobřežní 667/78, 186 00 Praha 8  
IČ: 27341763  
DIČ: CZ27341763  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 289409  
Zastoupená: Ing. Volodymyr Tomashevskyy, na základě plné moci

Variabilní symbol: [●●●]  
Bankovní spojení: **účet č. 290526325/0300**  
IBAN: CZ17 0300 0000 0002 9052 6325  
SWIFT: CEKOCZPP  
Československá obchodní banka, a.s., Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

(dále jen „**budoucí prodávající**“)

a

Jméno: [●●●]  
RČ/číslo dokladu: [●●●]  
Datum narození: [●●●]  
Trvalý pobyt: [●●●]  
Tel: [●●●]  
E-mail: [●●●]  
Adresa pro doručování: [●●●]

(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. 2848/826, ostatní plocha  
(dále společně jen „**pozemek**“)

zapsaný na LV č. 16634 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Záběhllice, obec Praha, a investorem developerského projektu na tomto pozemku obchodně označeného jako „View Spořilov“ (dále jen „**Projekt**“).

2. Budoucí prodávající v rámci Projektu zrealizuje na tomto pozemku, 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. Zájemce 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). Zájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pokud Prostor (jak je definován níže) je komerční jednotka bude vyhotoven ve stavu Shell&Core, tj. v základní úpravě bez jakýchkoliv dalších investic, prací, vybavení nebo zhodnocení, a to dle specifikace uvedené v příloze č. 4, která je nedílnou součástí této smlouvy.
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:
  - jednotky, která bude vymezená dle občanského zákoníku, která bude zahrnovat prostor označený v odst. 9 této smlouvy, o předpokládané výměře označené v odst. 9 této smlouvy, který se bude nacházet v nadzemním podlaží budovy označeném v odst. 9 této smlouvy (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 Záběhlice, 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 a/nebo předzahrádku (je-li relevantní), 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 a/nebo předzahrádka jako společná část nemovité věci určen k výlučnému užívání vlastníkem jednotky nebo nebude takový balkon a/nebo terasa a/nebo předzahrádka přístupný pouze z Prostoru existovat, předchozí věta se nepoužije a zájemce nebude v takovém případě mít právo na výlučné užívání balkonu a/nebo terasy a/nebo předzahrádky.
7. Je-li relevantní, součástí předmětu budoucího převodu bude také parkovací stání tak, jak je vyznačeno v odst. 9 této smlouvy a 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, nebo
  - c) právo výlučně užívat parkovací stání, které je součástí vymezené jednotky nemovité věci, přičemž toto právo výlučného užívání parkovacího stání bude vyhrazeno pro spoluvlastníky této jednotky

a to podle způsobu vymezení parkovacího stání v Prohlášení vlastníka, přičemž toto vymezení nemá vliv na výši kupní ceny předmětu budoucího převodu.
8. Je-li relevantní, součástí předmětu budoucího převodu bude také právo vlastníka jednotky výlučně užívat sklep (sklepní kóji), jehož podlahová plocha se nezapočítává do podlahové plochy

Prostoru, tak, jak je vyznačen v odst. 9 této smlouvy a v příloze č. 3 k této smlouvě, který je společnou částí budovy.

9. Předmět budoucího převodu bude zahrnovat:

Jednotka:			
Číslo jednotky:		Předpokládaná výměra přibližně (m <sup>2</sup> ):	
Dispozice:		Nadzemní podlaží budovy (NP):	
Balkon:		Předpokládaná výměra (m <sup>2</sup> ):	
Terasa:		Předpokládaná výměra (m <sup>2</sup> ):	
Předzahrádka:		Předpokládaná výměra (m <sup>2</sup> ):	

Sklep:		Číslo:		Předpokládaná výměra přibližně (m <sup>2</sup> ):	
--------	--	--------	--	---	--

Parkovací stání		Číslo:	
-----------------	--	--------	--

10. 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).**

11. 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 uvedeném v záhlaví této smlouvy. 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 prodlení 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.
12. V případě, že v souvislosti s jakoukoliv přijatou platbou od budoucího kupujícího bude banka budoucímu prodávajícímu účtovat jakékoliv bankovní poplatky, je budoucí prodávající oprávněn požadovat úhradu těchto poplatků a budoucí kupující se zavazuje tyto poplatky uhradit. Budoucí prodávající zašle budoucímu kupujícímu výzvu k úhradě s vyčíslením těchto poplatků s desetidenní splatností. Toto ustanovení se vztahuje i na již dříve přijaté platby. V případě prodlení s úhradou výše uvedených poplatků se budoucí kupující zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu pokutu za každý den prodlení ve výši 1.000,- Kč.
13. 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**“).
14. 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.

15. 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 svou pohledávku 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.
16. 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 bude chtít využít těchto služeb obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím je zájemce povinen tohoto obchodního partnera prokazatelným způsobem kontaktovat do 5 pracovních dní od uzavření této smlouvy dle kontaktních údajů poskytnutých budoucím prodávajícím. V případě, že zájemce využije těchto služeb obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím a úvěr jím zajišťovaný nebo zprostředkovaný 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 zájemce nekontaktuje obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím do 5 pracovních dní od uzavření této smlouvy v souladu s větou druhou tohoto odstavce, a dále se ustanovení předchozí věty neuplatní v případě kdy úvěr zajišťovaný nebo zprostředkovaný 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.
17. 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 účet zájemce nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uplynutí rezervační lhůty.
18. 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.
19. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 2 - Zásady ochrany osobních údajů, která upravuje nakládání s osobními údaji zájemce.
20. 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.
21. Tato smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž jedno vyhotovení obdrží zájemce a dva budoucí prodávající.
22. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Pokud má některá ze smluvních stran dle této smlouvy bydliště nebo trvalý pobyt mimo Českou republiku nebo jsou obě smluvní strany podnikateli, budou v případě jakýchkoliv sporů smluvních stran vyplývajících z této smlouvy rozhodovat soudy České republiky, přičemž se sjednává místní příslušnost podle sídla budoucího prodávajícího.
23. 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, je-li relevantní

Příloha č. 4 - Technický popis budovy

Příloha č. 5 - Kopie plné moci

V Praze dne \_\_\_\_\_, uzavřeno v obchodních prostorách budoucího prodávajícího

\_\_\_\_\_  
**BUDOUCÍ PRODÁVAJÍCÍ**

\_\_\_\_\_  
**ZÁJEMCE**