

SMLOUVA o rezervaci jednotky

Firma: **GARTAL U Blaženky s.r.o.**
Sídlo: Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha 2
Adresa pro doručování: Pobřežní 667/78, 186 00 Praha 8
IČ: 07235267
DIČ: CZ 07235267
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 297314
Zastoupená: Volodymyr Tomashevskyy, na základě plné moci
Variabilní symbol: [●●●]
Bankovní spojení: účet č.: 2301762139/2010
IBAN: CZ88 2010 0000 0023 0176 2139
SWIFT: FIOBCZPP
Fio banka, a.s., V celnici 1028/10, 110 00 Praha

(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. 2499**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 2472 (rod. dům);
- pozemku **parc. č. 2500/1**, ostatní plocha;
- pozemku **parc. č. 2500/2**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž);

(dále společně jen jako „**pozemky**“)

zapsaných na LV č. 6695 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, **katastrální území Smíchov**, obec Praha, a současně investorem developerského projektu na těchto pozemcích, obchodně označeného jako „**Pod Bertramkou**“ (dále jen „**Projekt**“).

2. Budoucí prodávající v rámci Projektu zrealizuje na 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 zhotoví budoucí prodávající prohlášení vlastníka ve smyslu ustanovení § 1166 občanského zákoníku (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“), kterým v souladu s ustanovením § 1164 odst. 1 vymezí a do veřejného seznamu zapíše jednotky a společné části nemovité věci (budova a související pozemky), 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 umístěna, se soupisem standardů jednotky, jakož i s půdorysem podlaží budovy s umístěním případného parkovacího stání či sklepa (jsou-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 budoucího převodu bude prodej níže uvedených věcí nemovitých z budoucího prodávajícího na zájemce, a to:

- jednotky, která bude vymezena dle občanského zákoníku, jež bude zahrnovat prostor popsáný v odst. 9 této smlouvy (tato prostorově oddělená část budovy dále jen jako „**Prostor**“), a současně bude neoddělitelně zahrnovat
- spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, tj. na společných částech budovy a pozemku, jehož bude budova součástí či dále na případných dalších souvisejících pozemcích,

to vše bude zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, **katastrální území Smíchov**, obec Praha (dále společně jako „**jednotka**“ a nebo také společně jako „**předmět budoucího převodu**“).

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

6. V případě realizace koupě jednotky, předpokládané smlouvou o smlouvě budoucí, bude s vlastnictvím jednotky souviset právo zájemce výlučně užívat balkon a/nebo terasu a/nebo předzahrádku (jsou-li relevantní), které budou vymezeny v Prohlášení vlastníka jako společná část nemovité věci určená k výlučnému užívání vlastníku jednotky.

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, kdy předmětné parkovací stání bude popsáno jako:

- a) právo výlučně užívat parkovací stání, které je součástí společných částí nemovité věci, přičemž toto právo výlučného užívání parkovacího stání bude vyhrazeno výlučně vlastníku jednotky, **a nebo**
- b) spoluvlastnický podíl na pozemku, který nebude společnou částí nemovité věci, **a nebo**
- c) právo výlučně užívat parkovací stání, které je součástí nebytové jednotky vymezené v Prohlášení vlastníka y, přičemž toto právo výlučného užívání parkovacího stání bude vyhrazeno pro spoluvlastníky této nebytové jednotky

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:	Byt		
Číslo jednotky:	[●●●]	Předpokládaná výměra přibližně (m2):	[●●●]
Dispozice:	[●●●]	Nadzemní podlaží budovy (NP):	[●●●]
Balkon/Terasa:	[●●●]	Předpokládaná výměra (m2):	[●●●]
Předzahrádka:	[●●●]	Předpokládaná výměra (m2):	[●●●]

Sklep:	[●●●]	Číslo:	[●●●]	Předpokládaná výměra přibližně (m ²):	[●●●]
--------	-------	--------	-------	---	-------

Parkovací stání	[●●●]	Číslo:	[●●●]
-----------------	-------	--------	-------

Pro vyloučení pochybností, výměry předpokládaných podlahových ploch jsou a budou stanoveny v souladu s ustanovením § 1222 zák. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

10. Celková kupní cena předmětu budoucího převodu ve standardním provedení (tj. všech jeho součástí) včetně případných užívacích práv s ním souvisejících (jsou-li relevantní), je sjednána dohodou smluvních stran v souladu s cenovými předpisy budoucího prodávajícího.

Celková kupní cena za celý předmětu budoucího převodu ve standardním provedení bude činit:

[●●●],- Kč včetně DPH

(slovy: [●●●] korun českých).

11. Závemce je povinen za účelem zahájení jednání a činností vedoucích k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí zaplatit budoucímu prodávajícímu rezervační zálohu ve výši **195.000,- Kč (slovy: jedno sto 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 závemce 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. Závemce 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. Závemce 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 uzavření této smlouvy do doby uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, nejpozději však do posledního dne rezervační lhůty. Budoucí prodávající se zavazuje, že po tuto dobu nebude předmět budoucího převodu dále nabízet k prodeji třetím osobám. Uzavřením touto smlouvou předpokládané smlouvy o smlouvě budoucí, budou se smluvní strany řídit jejími podmínkami, včetně podmínek ve vztahu k nakládání s rezervační zálohou.
15. V případě, že smlouva o smlouvě budoucí nebude uzavřena v rezervační lhůtě z důvodů ležících na straně závemce, vzniká marným uplynutím rezervační lhůty budoucímu prodávajícímu vůči závemci nárok na smluvní pokutu ve výši rezervační zálohy, splatné první den následujícím po dni marného uplynutí rezervační lhůty. Nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak, je budoucí prodávající oprávněn započíst svou pohledávku vůči závemci na uhrazení předmětné smluvní pokuty proti pohledávce závemce 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 závemce využít služby obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím k zajištění či zprostředkování získání hypotečního či jiného úvěru (dále jen „úvěr“). V případě, že závemce bude chtít využít těchto služeb obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím je závemce povinen tohoto obchodního partnera prokazatelným způsobem kontaktovat do 5 pracovních dnů od uzavření této smlouvy dle kontaktních údajů poskytnutých budoucím prodávajícím. V případě, že závemce využije těchto služeb obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím a úvěr jím zajišťovaný nebo zprostředkovávaný nebude závemci poskytnut či přislíben a toto bude jediným důvodem pro neuzavření smlouvy o smlouvě budoucí závemcem v rezervační lhůtě, nebude závemce povinen uhradit smluvní pokutu dle předcházejícího odstavce této smlouvy. Ustanovení předchozí věty se neuplatní v případě, kdy závemce nekontaktuje obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím do 5 pracovních dnů od uzavření této smlouvy v souladu s větou druhou tohoto odstavce, a dále se ustanovení předchozí věty neuplatní v případě kdy úvěr zajišťovaný nebo zprostředkovávaný obchodním partnerem doporučeným budoucím prodávajícím nebude závemci poskytnut či přislíben z důvodu, že závemce neposkytne potřebnou součinnost, anebo jinak zmaří poskytnutí nebo přislíbení tohoto úvěru.
17. V případě, že smlouva o smlouvě budoucí nebude uzavřena v rezervační lhůtě dle této smlouvy z důvodů ležících výlučně na straně budoucího prodávajícího, zavazuje se budoucí prodávající vrátit rezervační zálohu v plné výši na účet závemce nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uplynutí rezervační lhůty.
18. Smluvní strany si dále sjednávají, že v případě neuzavření smlouvy o smlouvě budoucí z důvodů ležících na straně závemce, avšak v rezervační lhůtě, tj. před uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí, byly již závemcem odsouhlaseny klientské změny a zároveň byla uhrazena jejich kupní cena, či její část, nárok závemce na vrácení jím dosud uhrazeného finančního plnění, ve vztahu k předmětným klientským změnám, zaniká v plném rozsahu, nedohodnou-li se strany jinak.

19. 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.
20. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 2 - Zásady ochrany osobních údajů, která upravuje nakládání s osobními údaji zájemce.
21. 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.
22. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž jedno vyhotovení obdrží zájemce a jedno budoucí prodávající.
23. 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.
24. Zájemce v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, čestně prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou, že peněžní prostředky pro účely úhrady kupní ceny nepocházejí z nepoctivých a/nebo nezákonných zdrojů, např. z trestné činnosti, financování terorismu, že tyto peněžní prostředky nabyt v souladu s právními předpisy, že koupí předmětu převodu nesleduje zakrytí jejich nezákonného původu ani financování.
25. Budoucí prodávající prohlašuje, že údaje Zájemce, uvedené v záhlaví této smlouvy, ověřil dle jimi osobně předložených průkazů totožnosti.
26. 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