

REZERVAČNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

Rezidence Bělohorská 277 s.r.o.

IČO: 050 22 444
DIČ: CZ05022444
se sídlem: Na Slatince 3284/1, 106 00 Praha 10 - Záběhlice
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 257166
zastoupená: Ing. Ivanem Martinčou, jednatelem
kontaktní údaje: tel. č.: 602 139 817, e-mail: ivan.martinca@marinvestment.cz
bankovní spojení: Oberbank AG pobočka Česká republika, č. ú. 2001206587/8040,
IBAN: CZ59 8040 0000 0020 0120 6587, SWIFT: OBKLCZ2X

(dále jen jako "**Budoucí prodávající**")

a

Jméno:
datum narození:
bytem:
kontaktní údaje: tel. č.:, e-mail:
bankovní spojení:

(dále jen jako „**Budoucí kupující**“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující, dále také společně jako „**smluvní strany**“, případně každý z nich jako „**smluvní strana**“)

následující

Rezervační smlouvu

podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**OZ**“)
(dále jen „**Smlouva**“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí, a to pozemků **parc. č. 2931** - ostatní plocha, **parc. č. 2932** - zahrada, **parc. č. 3688/57** - ostatní plocha, vše v obci Praha a **katastrálním územím Břevnov**, zapsáno na LV č. 1904 vedeným Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. V současné době probíhá na pozemcích uvedených v čl. I. odst. 1. Smlouvy výstavba projektu bytového domu „**Rezidence Via Carolina**“ zahrnující bytový dům, dále označen jako „**Dům**“, s 11 jednotkami, tj. 10 byty a 1 nebytovým prostorem (dále jen „**Projekt**“). Budoucí kupující bere na vědomí, že v průběhu

výstavby může dojít k rozdělení či sloučení jednotlivých nemovitých věcí a výsledný počet bytů v Domě proto může být odlišný. Dům se v souladu s ust. § 506 OZ stane součástí pozemku, na němž bude vystavěn a který bude oddělen geometrickým plánem z pozemků uvedených v čl. I. odst. 1. Smlouvy (dále jen „**Pozemek**“). Další pozemky uvedené v čl. I. odst. 1. Smlouvy budou geometrickými plány rozděleny na nově vzniklé pozemky, na nichž se bude nacházet zahrada vymezená jednak jako společná část domu sloužící všem bytovým jednotkám, jednak jako společná část domu sloužící pouze určeným bytovým jednotkám k výlučnému užívání, a dále na pozemek, který bude sloužit jako další příjezdová či odjezdová a přístupová komunikace k Domu v Projektu.

3. Výstavba Projektu na pozemcích uvedených v čl. I. odst. 1. Smlouvy je realizována na základě Rozhodnutí o umístění stavby ze dne 26.2.2020, č.j. MCP6 446671/2019, sp. zn. SZ MCP6 312222/2018/OV/Krá, které nabylo právní moci 1.4.2020, a na základě stavebního povolení vydaného dne 14.1.2022 Odborem výstavby MČ Praha 6, č. j. MCP6 483216/2021, sp. zn. SZ MCP6 268986/2021/OV/Em, které nabylo právní moci 3.2.2022. Předpokládaným termínem dokončení výstavby je nejpozději do 1.8.2023.
4. Výstavba Projektu je realizována dle projektové dokumentace vypracované Ing. arch. Liborem Přečkem, ČKA03653.
5. Budoucí prodávající se zavazuje, že za podmínek sjednaných ve Smlouvě zrealizuje výstavbu Projektu tak, aby po jejím dokončení byla Bytová jednotka uvedená v čl. II. Smlouvy řádně zkolaudována a aby odpovídala specifikacím a parametrům sjednaným ve Smlouvě.
6. Budoucí prodávající se zavazuje, že v souladu s příslušnými ustanoveními OZ učiní prohlášení vlastníka, kterým v Projektu vymezení bytové jednotky (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“), a to bez zbytečného odkladu poté, kdy postup výstavby Domu toto umožní, a podá návrh na jeho zápis do katastru nemovitostí. V Prohlášení vlastníka Budoucí prodávající vymezení byty a případně nebytové prostory a společné části nemovité věci, přičemž jako samostatná jednotka bude vymezena Bytová jednotka, která bude předmětem budoucí koupě. Nejpozději společně s vymezením jednotek pak bude na základě geometrického plánu po konečném zaměření specifikován Pozemek, jehož součástí bude Dům (Dům a Pozemek dále jen „**Nemovité věci**“). Budoucí prodávající se zavazuje informovat Budoucího kupujícího o Prohlášení vlastníka a o zahájení řízení o jeho vkladu do katastru nemovitostí a na vyžádání tyto skutečnosti Budoucímu kupujícímu prokázat.
7. Budoucí prodávající tímto prohlašuje a zavazuje se, že k Bytové jednotce, ani k Nemovitým věcem nezřídil, ani v budoucnu nezřídí žádná věcná práva s výjimkou:
 - a) případného zástavního práva za účelem financování výstavby Projektu ve prospěch banky, která bude zajišťovat financování výstavby pro Budoucího prodávajícího,
 - b) případného zástavního práva zřízeného Budoucím prodávajícím ve prospěch hypoteční banky k zajištění pohledávek hypoteční banky za Budoucím kupujícím ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru na koupi Bytové jednotky,
 - c) těch, která vyplývají z platných právních předpisů, ze smluv se správci a vlastníky sítí a komunikací a ze smluv na provádění oprav, zajišťování provozu, údržby či účelného užívání Domu (zejména údržby a oprav obvodového pláště Domu, rozvodu médií apod.) nebo celého Projektu.

Budoucí kupující bere na vědomí, že případně zřízené zástavní právo podle čl. I. odst. 7. písm. a) Smlouvy bude mít vždy přednostní pořadí před zástavním právem zřízeným k zajištění hypotečního

úvěru Budoucího kupujícího podle čl. I. odst. 7. písm. b) Smlouvy.

8. Budoucí prodávající se v případě, že bude zřízeno zástavní právo dle podle čl. I. odst. 7. písm. a) Smlouvy, zavazuje zajistit, aby se financující banka vzdala svého zástavního práva k Bytové jednotce uvedeného v čl. I. odst. 7. písm. a) Smlouvy a vystavila příslušnou kvitanci nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne, kdy bude v plné výši uhrazena sjednaná kupní cena uvedená v čl. IV. Smlouvy včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení.

Článek II. Předmět budoucí koupě

1. S ohledem na výše uvedené projevil Budoucí kupující zájem o rezervaci předmětu budoucí koupě specifikovaného blíže v této Smlouvě. Smluvní strany se tedy dohodly, že Budoucí prodávající rezervuje Budoucímu kupujícímu za podmínek dohodnutých touto Smlouvou předmět budoucí koupě vymezený v čl. II. odst. 2. této Smlouvy.

2. **Bytová jednotka** označená nabídkovým číslem ... zahrnující:

- a) **byt**, umístěný v ... nadzemním podlaží Domu, o dispozici ...+kk a podlahové ploše ..., m², sestávající z:

.....	..., m ²
.....	..., m ²
.....	..., m ²
.....	..., m ²
.....	..., m ²
.....	..., m ²
.....	..., m ²
.....	..., m ²
plochy svislých konstrukcí	..., m ²

s právem výlučného užívání následujících společných částí Nemovitých věcí o podlahové ploše ..., m²:

.....	..., m ²
.....	..., m ²
parkovacího stání v garáži	..., m ²

- b) **podíl na společných částech Nemovitých věcí**, jehož výše bude určena poměrem podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v Domě stanovené v souladu s § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.,

(dále společně jen jako „**Bytová jednotka**“), přičemž podrobnější umístění a půdorysné zobrazení Domu je obsaženo v: (i) situačním plánu Domu a bytové jednotky, jenž tvoří nedílnou součást Smlouvy jako **příloha č. 1**.

3. Popis standardního stavebního provedení stavby a přehled standardního vybavení jsou orientačně popsány na webových stránkách projektu www.rezidenceviacarolina.cz. Zájemce o koupi bere na vědomí, že standardní provedení Bytové jednotky se může změnit v závislosti na možnostech dodavatelů jednotlivých komponent a technologií a je tedy v tomto ohledu orientační. Další změny oproti standardnímu vybavení jsou možné na základě výběru zájemce o koupi a budou předmětem zvláštní dohody smluvních stran.
4. Budoucí kupující bere na vědomí, že vizualizace Domu a jeho okolí užívaná v propagačních materiálech Projektů a dalších dokumentech je pouze orientační a slouží k celkové obecné představě o Projektu. Skutečné provedení Domu a jeho okolí se může od těchto vizualizací lišit.
5. Budoucí kupující prohlašuje, že popis Domu a vymezení Bytové jednotky považuje pro účely Smlouvy za dostatečně určité, a dále prohlašuje, že si je vědom toho, že v důsledku skutečného průběhu výstavby Projektů může dojít k dílčí úpravě velikosti podlahových ploch bytů či nebytových prostor a všech nebo některých spoluvlastnických podílů. Veškeré výměry, podíly a plochy Bytové jednotky budou definitivně a konkrétně určeny v Prohlášení vlastníka a v této podobě budou rovněž uvedeny v kupní smlouvě.

Článek III.

Rezervace Bytové jednotky, rezervační poplatek

1. Budoucí kupující se zavazuje nejpozději do 10 (deseti) dnů ode dne uzavření této Smlouvy uhradit Budoucímu prodávajícímu částku ve výši **250 000,-Kč** (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých) jako rezervační poplatek, a to převodem nebo vkladem na účet Budoucího prodávajícího vedený u Oberbank AG pobočka Česká republika, č. ú. 2001206587/8040, IBAN: CZ59 8040 0000 0020 0120 6587, SWIFT: OBKLCZ2X, s uvedením variabilního symbolu 2023... Dnem úhrady se rozumí den připsání částky na účet Budoucího prodávajícího.
2. V případě, že Budoucí kupující nezaplatí rezervační poplatek řádně a včas, tato Smlouva se od počátku ruší a Budoucí prodávající je počínaje 11. (jedenáctým) dnem ode dne uzavření této Smlouvy oprávněn nabízet Bytovou jednotku k prodeji osobám odlišným od Budoucího kupujícího.

Článek IV.

Kupní cena

1. Kupní cena Bytové jednotky vymezené v čl. II. této Smlouvy je sjednána dohodou smluvních stran v souladu s platnými cenovými předpisy ve výši- Kč (slovy: korun českých) včetně DPH (dále jen „**Kupní cena**“).
2. V případě, že dojde ke změně právních předpisů a tím i ke změně sazby daně do dne zdanitelného plnění, je Budoucí prodávající povinen případný rozdíl daně vrátit Budoucímu kupujícímu nebo je Budoucí kupující povinen případný rozdíl daně zaplatit Budoucímu prodávajícímu, a to do 20 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé smluvní strany.

Článek V.

Splatnost Kupní ceny, platební podmínky

1. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit Budoucímu prodávajícímu zálohy na Kupní cenu Bytové jednotky a její doplatek převodem nebo vkladem na jeho účet vedený u Oberbank AG pobočka Česká republika, č. ú. 2001206587/8040, IBAN: CZ59 8040 0000 0020 0120 6587, SWIFT: OBKLCZ2X, s uvedením variabilního symbolu 2023., a to následujícím způsobem:
 - a) **první záloha ve výši, - Kč** (úhrada ve výši **20 %** Kupní ceny) vč. DPH v příslušné výši bude splatná do **10 dnů** od podpisu Smlouvy o budoucí kupní smlouvě,
 - b) **druhá záloha ve výši, - Kč** (úhrada ve výši **40 %** Kupní ceny) vč. DPH v příslušné výši je splatná do **10 dnů** od doručení výzvy Budoucího prodávajícího k úhradě za podmínky, že do katastru nemovitostí bylo zapsáno Prohlášení vlastníka, kterým byl Dům rozdělen na jednotky, přičemž na částečnou úhradu této zálohy bude započten rezervační poplatek uhrazený Budoucím kupujícím na základě této Smlouvy,
 - c) **doplatek kupní ceny ve výši, - Kč** (úhrada ve výši **40 %** Kupní ceny) vč. DPH v příslušné výši je splatný do **10 dnů** od doručení výzvy Budoucího prodávajícího za podmínky, že kolaudační rozhodnutí na Bytovou jednotku nabylo právní moci.
 - c) Veškeré platby jsou považovány za uhrazené dnem připsání příslušné částky na bankovní účet Budoucího prodávajícího.
 - d) V případě, že dojde ke změně zákona o DPH, bude výše jednotlivých záloh splatných v období od účinnosti této změny upravena o stanovenou sazbu této daně.
 - e) Výzvu k úhradě jednotlivých záloh předloží Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu formou zálohových listů, předaných osobně, e-mailovou nebo doporučenou poštou.
 - f) V případě, že Budoucí kupující bude hradit část Kupní ceny prostřednictvím hypotečního úvěru, a to i v případě, že původně zamýšlel hradit Kupní cenu z vlastních prostředků a strany se v průběhu výstavby dohodnou na změně způsobu financování, který bude zajištěn zástavním právem hypoteční banky k Bytové jednotce, zavazuje se Budoucí kupující uzavřít smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru s vybranou bankou a tuto smlouvu předložit na vědomí Budoucímu prodávajícímu nejpozději do 30 dnů od podpisu smlouvy o budoucí kupní smlouvě.
 - g) Budoucí prodávající se zavazuje přistoupit k uzavření zástavní smlouvy s bankou Budoucího kupujícího v případě, že tato bude v obvyklém znění prosta podmínek pro Budoucího prodávajícího nepřijatelných, a zároveň za předpokladu, že kromě předložení uzavřené zástavní smlouvy včetně příslušným katastrálním úřadem potvrzeného návrhu na vklad zástavního práva a žádosti o čerpání úvěru bance splnil Budoucí kupující všechny podmínky stanovené bankou pro poskytnutí úvěru, jakož i své povinnosti ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Budoucí kupující, jakožto zástavní dlužník, bude vedlejším účastníkem této zástavní smlouvy. Povinnosti Budoucího prodávajícího jako zástavce z uzavřené zástavní smlouvy s bankou přechází na Budoucího kupujícího ke dni, kdy Budoucí kupující nabude vlastnické právo k Bytové jednotce. Tímto dnem Budoucí kupující vstupuje do všech práv a povinností zástavce a je od tohoto okamžiku povinen plnit všechny povinnosti zástavce ze zástavní smlouvy vyplývající.
 - h) Budoucí kupující si je vědom toho, že zajištění řádné úhrady Kupní ceny je výlučně jeho povinností

a že nese veškeré náklady spojené s poskytnutím hypotečního úvěru včetně nákladů na zřízení a vklad zástavního práva k Bytové jednotce ve prospěch banky do katastru nemovitostí. Rovněž si je vědom, že na vlastní náklady zajistí splnění požadavky banky na pojištění zástavy a vinkulaci pojistného plnění ve prospěch banky.

Článek VI.

Povinnosti Budoucího prodávajícího a práva Budoucího kupujícího

1. Budoucí prodávající se při splnění podmínky řádné a včasné úhrady rezervačního poplatku ze strany Budoucího kupujícího zavazuje rezervovat pro Budoucího kupujícího Bytovou jednotku specifikovanou v čl. II. této Smlouvy, a to po dobu od uzavření této Smlouvy **do 20 (dvaceti) dnů ode dne, ve kterém bude Budoucímu kupujícímu doručena výzva Budoucího prodávajícího k uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě.**
2. Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít s Budoucím kupujícím smlouvu o budoucí kupní smlouvě, a to **nejpozději do 20 (dvaceti) dnů ode dne, ve kterém bude Budoucímu kupujícímu doručena výzva Budoucího prodávajícího k uzavření Budoucí kupní smlouvy.**
3. Budoucí prodávající se dále zavazuje započíst uhrazený rezervační poplatek Budoucímu kupujícímu na zálohu či doplatek Kupní ceny Bytové jednotky, bude-li uzavřena Smlouva o budoucí kupní smlouvě.
4. Pokud Budoucí prodávající z důvodů na své straně neuzavře s Budoucím kupujícím smlouvu o budoucí kupní smlouvě v termínu dle čl. VI. odst. 2. této Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu veškeré platby uhrazené Budoucím kupujícím na základě této Smlouvy v plné výši, a to nejdéle do 20 (dvaceti) dnů od doručení sdělení Budoucího kupujícího s číslem účtu, na který má být platba zaslána.

Článek VII.

Povinnosti Budoucího kupujícího a práva Budoucího prodávajícího

1. Budoucí kupující se zavazuje uzavřít s Budoucím prodávajícím ve lhůtě nejpozději do 20 (dvaceti) dnů ode dne, ve kterém bude Budoucímu kupujícímu doručena výzva Budoucího prodávajícího k uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, Smlouvu o budoucí kupní smlouvě.
2. Pokud Budoucí kupující z důvodů na své straně neuzavře řádně a včas smlouvu o budoucí kupní smlouvě, je po něm Budoucí prodávající oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 250 000,-Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých), která je splatná do 10 (deseti) dnů od odeslání výzvy k úhradě smluvní pokuty Budoucím prodávajícím Budoucímu kupujícímu.
3. V případě, že Budoucí kupující poruší své povinnosti vyplývající z této Smlouvy způsobem, který zakládá jeho povinnost k zaplacení smluvní pokuty, je Budoucí prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Odstoupením není dotčeno právo Budoucího prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty. Na povinnost Budoucího prodávajícího vrátit Budoucímu kupujícímu rezervační poplatek se v takovém případě započte povinnost Budoucího kupujícího zaplatit sjednanou smluvní pokutu.

Článek VIII. Další ujednání

1. Smluvní strany jsou povinny neprodleně prokazatelně oznámit změnu adresy pro doručování druhé smluvní straně, jinak platí doručování dle adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy.
2. Budoucí prodávající je oprávněn postoupit práva z této Smlouvy třetí osobě. Za splněný závazek dle této Smlouvy se tak považuje i uzavření sjednané smlouvy o budoucí kupní smlouvě s právním nástupcem Budoucího prodávajícího nebo s jinou obchodní společností, do níž Budoucí prodávající vloží nebo na níž převede nemovitosti popsané v této Smlouvě.
3. Je-li na straně Budoucího kupujícího více účastníků, lze pro jejich společné označení užívat i jednotné číslo. Není-li v této Smlouvě sjednáno jinak či nevylučuje-li to povaha závazku, platí, že jsou všichni budoucí kupující zavázáni z této Smlouvy společně a nerozdílně. To platí i ohledně nároků z případného odstoupení od této Smlouvy. Smluvní strany dále sjednávají, že veškeré marketingové, reklamní či jiné podklady Budoucího prodávajícího jsou orientační a pro vzájemná práva smluvních stran je podstatná pouze tato Smlouva. Dále platí, že jednotliví budoucí kupující si uzavřením této Smlouvy udělují vzájemně plnou moc k přebírání jakýchkoli písemností zasílaných dle této Smlouvy či v souvislosti s ní.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné překážky, právní či faktické povahy, které by bránily uzavření nebo splnění Smlouvy, a že si vzájemně sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ke dni uzavření Smlouvy věděly nebo vědět musely a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření Smlouvy.
2. Budoucí kupující prohlašuje, že měl před uzavřením Smlouvy možnost důkladně se seznámit s Projektem, se situací inženýrských sítí a komunikací, jejich budoucím vlastnictvím a správou a stavební částí projektové dokumentace ke stavebnímu povolení pro realizaci Projektu.
3. Ke všem úkonům souvisejícím s touto Smlouvou je Budoucí kupující oprávněn se nechat zastoupit třetí osobou pouze na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem Budoucího kupujícího. Uvedené ujednání se neuplatní pro přebírání písemností ze strany ostatních budoucích kupujících ve smyslu čl. VIII. odst. 3. této Smlouvy.
4. Budoucí kupující je oprávněn postoupit práva z této Smlouvy třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Budoucího prodávajícího, a to za současného převodu povinností ze Smlouvy na tutéž osobu. Každá změna ve smluvních stranách bude provedena prostřednictvím písemného dodatku ke Smlouvě.
5. Smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, kdy každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
6. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.
7. Jakékoli změny Smlouvy lze činit pouze na základě písemných, číslovaných dodatků s podpisy obou smluvních stran na téže listině.
8. Veškeré výzvy nebo oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu budou činěny doporučeným dopisem nebo e-mailem, není-li uvedeno jinak. Nebude-li Budoucím kupujícím v

přiměřené lhůtě reagováno na e-mailovou výzvu, bude výzva nebo oznámení zaslána doporučeným dopisem.

9. Budoucí kupující podpisem této Smlouvy uděluje svůj souhlas s poskytnutím a zpracováním svých osobních údajů Budoucímu prodávajícímu a taktéž fyzickým osobám, které pro tyto právnické osoby vykonávají činnosti týkající se této Smlouvy, a dále souhlasí s poskytnutím údajů uvedených v této Smlouvě dodavatelům provádějícím či financujícím výstavbu Domu či bance financující výstavbu Domu, ve kterém se nachází Bytová jednotka. Budoucí prodávající tímto zároveň informuje Budoucího kupujícího o jeho právech vyplývajících ze zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů v platném znění, tj. zejména o tom, že poskytnutí těchto údajů je dobrovolné, že Budoucí kupující má právo přístupu k nim a že má právo při porušení uvedeného zákona obrátit se na Úřad pro ochranu osobních údajů s žádostí o zajištění nápravy, jakož i o dalších právech vyplývajících z ustanovení tohoto zákona. Souhlas se zpracováním osobních údajů může být ze strany Budoucího kupujícího při dodržení podmínek daných zákonem kdykoliv odvolán.
10. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1: Situační plánek Domu a Bytové jednotky
11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, a nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne2023

V Praze dne2023

Budoucí kupující:

Budoucí prodávající:

.....
.....

.....
Rezidence Bělohorská 277 s.r.o.
Ing. Ivan Martinča, jednatel