

# Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

## REZERVAČNÍ SMLOUVA č. ....

Smluvní strany: variantní text;  
právo k balkonu, parkovacímu stání, předzahrádce – ponechat nebo  
ostranit

obchodní společnost

**Rezidence U Koupaliště s.r.o.**

IČ 07321929, DIČ CZ07321929

se sídlem Vazačka 1521, Vrchbělá, 29421 Bělá pod Bezdězem,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 298360,  
zastoupená Miroslavem Landou a Pavlem Čejkou, jednatelem společnosti  
číslo účtu: **500114442/0800, vedený u ČS a.s., variabilní symbol: \_\_\_\_\_ číslo rezervace**

zastoupena na základě plné moci obchodní společností

Success Brokers s.r.o.

IČ 24216372, DIČ CZ24216372

se sídlem Španělská 770/2, 120 00 Praha - 2 Vinohrady

zastoupená Hanou Petržílkovou, jednatelkou

kontaktní údaje: 733 400 592, e-mail: hana.petrzilкова@nextreality.cz

na straně jedné (dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

pan/paní

.....

rodné číslo .....

trvale bytem .....

**kontakty** zájemce pro účely této smlouvy:

e-mail: .....

telefon: .....

jako zájemce na straně druhé (dále jen „**Zájemce**“)

uzavřely v souladu s ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**Občanský zákoník**“), níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Rezervační smlouvu:

### ČLÁNEK I. – ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že:

a) je vlastníkem pozemků

- parc. č. 617 – ostatní plocha o výměře 2158 m<sup>2</sup>;
- parc. č. 618/1 – ostatní plocha o výměře 1879 m<sup>2</sup>;
- parc. č. 618/2 – ostatní plocha o výměře 1712 m<sup>2</sup>;

# Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

- parc. č. 619 – ostatní plocha o výměře 219 m<sup>2</sup>;  
vše v katastrálním území a obci Bakov na Jizerou, zapsané na LV č. 1855 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Mladá Boleslav (dále jen jako „Pozemky“).
  - b) hodlá na Pozemcích uskutečnit projekt výstavby tří bytových domů s příslušenstvím pod označením „Novostavba souboru bytových domů s příslušenstvím na pozemcích p.č. 617, 618/1 a 618/2 v k.ú. Bakov nad Jizerou“ (dále také jen jako „Projekt“). Bytové domy jsou označeny Budova A (SO 01), Budova B (SO 02) a Budova C (SO 03) (dále také jen jako „Budova“ či „Budovy“). Předpokládaný termín kolaudace Budov a uzavření kupní smlouvy k převodu Jednotek je do 31. října 2023;
  - c) v bytových domech budou Budoucím prodávajícím vymezeny Jednotky, které jsou popsány v katalogu k Projektu.
  - d) v souvislosti s realizací výstavby výše popsaných bytových domů budou z Pozemků odděleny pozemky tvořící nemovitou věc vzájemně spojenou a neoddělitelnou s příslušným bytovým domem (dále ve vztahu ke konkrétní budově jako „**související Pozemky**“) a dále pozemek přístupové komunikace, jež bude ve spoluvlastnictví vlastníků všech jednotek ve všech Budovách.
- 1.2 Zájemce prohlašuje, že se seznámil s Projektem, že mu byly předloženy všechny listiny a poskytnuty všechny informace potřebné pro rozhodnutí o uzavření této smlouvy. Zájemce prohlašuje, že se seznámil s nabídkou jednotek určených Budoucím prodávajícím k budoucímu převodu a má zájem koupit v budoucnu za podmínek níže uvedených do svého vlastnictví jednotku (dále také jen jako „**Jednotka**“), která je pro účely této smlouvy specifikována takto:

**Jednotka označená v katalogovém listu Projektu A-B-C, jež bude vymezena dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „Jednotka“), která bude po provedení výstavby zahrnovat**

- **byt označený v katalogovém listu projektu A-B-C, o předpokládané podlahové ploše ..... m<sup>2</sup> a dispozici ...+kk/1** umístěný v ... nadzemním podlaží Budovy ..... – bytového domu v katastrálním území v obci Bakov nad Jizerou, na souvisejícím Pozemku, který je součástí tohoto souvisejícího Pozemku, vč. sklepa číslo ... umístěného v 1. podzemním podlaží Budovy ..... (dále také jen jako „Byt“); a
- **spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné – na souvisejícím Pozemku, jehož součástí bude Budova ..... – bytový dům - o velikosti podílu stanoveného jako poměr velikosti podlahové plochy Bytu na součtu velikostí podlahových ploch všech bytů (zahrnutých v jednotkách) v Budově .....;**  
vše v katastrálním území v katastrálním území a obci Bakov na Jizerou.

Vlastníku Jednotky bude prohlášením vlastníka budovy k výlučnému užívání přenechán balkón přístupný z Bytu, který náleží ke společným částem nemovité věci (bytového domu jako součástí Pozemku).

Vlastníku Jednotky bude prohlášením vlastníka budovy k výlučnému užívání přenecháno parkovací stání / část souvisejícího Pozemku jako předzahrádka přiléhající k Bytu, jako jsou vyznačeny v katalogu projektu.

Spolu s Jednotkou bude do vlastnictví Zájemce převeden **spoluvlastnický podíl na pozemku – přístupové komunikaci** vyznačené v katalogu Projektu, který vznikne oddělením z Pozemků, a to o velikosti podílu stanoveného jako poměr velikosti podlahové plochy Bytu na součtu velikostí podlahových ploch všech bytů (zahrnutých v jednotkách) ve všech Budovách.

- 1.3 Umístění Bytu je zobrazeno v příloze této rezervační smlouvy.

Skutečná podlahová plocha Bytu se může od předpokládané podlahové plochy odchýlit maximálně o +/- 5 % s tím, že tato odchylka nebude mít vliv na kupní cenu ani na jiná práva a povinnosti plynoucí

# Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

z této Smlouvy, nedotčeny budou také závazky uzavřít Budoucí kupní smlouvu. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že se skutečná celková podlahová plocha Bytu po jeho dokončení bude od předpokládané podlahové plochy ve standardním provedení lišit o více než 5 %, bude provedeno finanční vypořádání tohoto rozdílu přesahujícího přípustnou toleranci 5 %.

- 1.4 Budoucí prodávající informoval Závemce o tom, že k Pozemkům (včetně Budov, které budou součástí vždy konkrétního souvisejícího Pozemku) mohou být po podpisu této smlouvy a rovněž Budoucí kupní smlouvy zřízena práva třetích osob, a to zejména financující projektové banky k zajištění úvěru čerpaného za účelem realizace Projektu (zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení a související omezení) a dále v souvislosti s vedením datových či inženýrských sítí a zajištěním dodávek médií a správy Pozemků včetně Budov. Tyto informace bere Závemce na vědomí a nepředstavují překážku uzavření Budoucí kupní smlouvy ani následně Kupní smlouvy.

## ČLÁNEK II. – PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Předmětem této smlouvy je závazek rezervace Jednotky Budoucím prodávajícím za účelem umožnění její budoucí koupě Závemcem a závazek Závemce za podmínek uvedených v této smlouvě uzavřít s Budoucím prodávajícím nejpozději do konce rezervační lhůty smlouvu o budoucí smlouvě kupní (dále také jen jako „**Budoucí kupní smlouva**“). Závemce bere na vědomí, že veškeré technické specifikace, plochy, popis a údaje týkající se Jednotky jsou předběžné a orientační, avšak za dostatečně určité pro účely uzavření této smlouvy.
- 2.2 Rezervační lhůta byla dohodou smluvních stran stanovena **v délce čtyřiceti pěti (45) dnů**.

## ČLÁNEK III. – KUPNÍ CENA JEDNOTKY

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že kupní cena Jednotky bude činit ..... Kč (slovy ..... korun českých) bez DPH. K této ceně bude připočítána DPH ve výši stanovené příslušnými platnými právními předpisy ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
- 3.2 Smluvní strany se dohodly, že způsob zaplacení kupní ceny bude v Budoucí kupní smlouvě stanoven takto:
- na první část zálohy na kupní cenu ve výši **100.000,- Kč** plus DPH 15%, tj. **115.000,- Kč**, se v okamžiku uzavření Budoucí kupní smlouvy započte zaplacená Rezervační záloha, podle článku IV. odst. 4.1. této Smlouvy;
  - druhou část zálohy na kupní cenu ve výši odpovídající **20 %** kupní ceny včetně DPH snížené o první část zálohy podle písm. a) uhradí Závemce nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření Budoucí kupní smlouvy;
  - zbývající část kupní ceny včetně DPH uhradí Závemce nejpozději do 10 dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy před podáním návrhu na vklad vlastnického práva k Jednotce k příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 3.3 Smluvní strany se dohodly, že ke změně výše kupní ceny může dojít pouze v těchto případech:
- v případě změny sazby DPH v důsledku změny právních předpisů, kupní cena pak bude upravena podle právního předpisu platného a účinného v době uzavření kupní smlouvy;
  - v případě, že se skutečná výměra podlahové plochy Bytu bude lišit o více než +/- 5 %, kdy bude postupováno tak, jak bylo sjednáno v bodu 1.3. výše a ve vzorovém znění Budoucí kupní smlouvy;
  - v případě zavedení nové daňové nebo poplatkové povinnosti pro Budoucího prodávajícího na základě nových právních předpisů, které nabydou účinnosti po uzavření této Smlouvy, nebo změny stávajících právních předpisů, která nabyde účinnosti po uzavření této Smlouvy;

# Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

- d) pokud se ceny hlavních surovin a stavebního materiálu od uzavření smlouvy o převodu zvýší o více než 10%, přičemž hlavní suroviny a stavební materiál budou popsány v Budoucí kupní smlouvě, která v tomto směru bude obsahovat cenovou doložku dle § 2154 občanského zákoníku.
- 3.4 V případě, že Zájemce bude oproti standardnímu vybavení a uspořádání Bytu, požadovat změny a úpravy (Klientské změny), veškeré náklady spojené s těmito Klientskými změnami nese budoucí kupující nad rámec Kupní ceny. Smluvní strany se dohodly, že obecný popis vybavení a uspořádání Bytu odpovídá popisu obsaženému v Příloze č. 4 této Smlouvy, přičemž budoucí prodávající jej upřesní na základě jednání s jednotlivými dodavateli (klientskými centry).

## ČLÁNEK IV. - REZERVAČNÍ ZÁLOHA, ÚČINNOST SMLOUVY

- 4.1 Zájemce se za účelem rezervace Bytu zavazuje zaplatit Budoucímu prodávajícímu na jeho účet uvedený v záhlaví této Smlouvy pod variabilním symbolem tam uvedeným částku ve výši **100.000,- Kč bez DPH, tedy celkem 115.000,- Kč** (slovy: jedno sto patnáct tisíc korun českých, dále jen „Rezervační záloha“), a to do pěti (5) dnů od uzavření této Smlouvy.
- 4.2 Neuhrazení Rezervační zálohy podle předchozího odstavce je rozvazovací podmínkou této Smlouvy, tzn., že neuhradí-li Zájemce Rezervační zálohu v tam stanovené lhůtě, tato Smlouva bez dalšího zaniká, nebude-li písemně dohodnuto jinak. Řádné uhrazení Rezervační zálohy je současně podmínkou pro plnění povinností Budoucího prodávajícího podle článku V. odst. 5.1. a 5.2. této Smlouvy.
- 4.3 Rezervační záloha se v okamžiku uzavření Budoucí kupní smlouvy započte na první část zálohy na kupní cenu Bytu podle čl. III. odst. 3.2. písm. a) této Smlouvy.

## ČLÁNEK V. - PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. Budoucí prodávající se po dobu trvání smluvního vztahu založeného touto Smlouvou zavazuje nenabízet Jednotku ke koupi žádným třetím osobám.
- 5.2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nejpozději do konce Rezervační lhůty uzavřou Budoucí kupní smlouvu, a to na základě výzvy Budoucího prodávajícího zaslané Zájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy alespoň sedm (7) dnů předem nebo emailem na adresu Zájemce alespoň sedm (7) dnů předem.
- 5.3. Zájemce je povinen oznamovat Budoucímu prodávajícímu všechny důležité okolnosti související s koupí Jednotky, zejména způsob financování kupní ceny.
- 5.4. Pokud bude chtít Zájemce hradit část kupní ceny formou hypotečního úvěru, je povinen nejpozději do ..... předložit Budoucímu prodávajícímu fotokopii smlouvy o poskytnutí úvěru či jiné podobné smlouvy prokazující, že úvěr bude Zájemci poskytnut, a že Zájemce splňuje kritéria pro poskytnutí úvěru.
- 5.5. Zájemce se zavazuje nenabízet po dobu trvání smluvního vztahu založeného touto Smlouvou Jednotku ke koupi, respektive k převzetí závazků z této Smlouvy nebo postoupení této Smlouvy na jakoukoli třetí osobu (právníkou/fyzickou). Smluvní strany se výslovně dohodly, že postoupení této smlouvy, resp. práv a povinností z této smlouvy stejně jako v budoucnu z Budoucí kupní smlouvy je možné pouze s výslovným souhlasem obou smluvních stran této smlouvy.

## ČLÁNEK VI. - ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY, PORUŠENÍ SMLOUVY

- 6.1. Pokud Zájemce poruší svou povinnost uzavřít Budoucí kupní smlouvu stanovenou v článku V. odst. 5.2. této Smlouvy, je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající uhrazené rezervační záloze (včetně DPH), a to ve lhůtě do tří (3) dnů ode dne doručení jejího vyúčtování

k rukám Závemce. Kromě toho má Budoucí prodávající právo od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě se smluvní pokuta okamžikem odstoupení od této Smlouvy započítává proti nároku Závemce na vrácení uhrazené Rezervační zálohy. Stejně důsledky jako porušení povinnosti Závemcem dle první věty tohoto odstavce má zmaření uzavření Budoucí kupní smlouvy Závemcem jiným způsobem nebo upuštění Závemce od koupě Jednotky. Odstoupení od smlouvy ze strany Budoucího prodávajícího nemá vliv na povinnost Závemce uhradit sjednanou smluvní pokutu. Úhradou smluvní pokuty ze strany Závemce ani odstoupením od smlouvy ze strany Budoucího prodávajícího není dotčen nárok Budoucího prodávajícího na náhradu vzniklé škody.

- 6.2. Neučiní-li Budoucí prodávající výzvu k uzavření Budoucí kupní smlouvy v souladu s ustanovením článku V. odst. 5.2. této Smlouvy nebo nedojde-li z důvodů ležících na straně Budoucího prodávajícího k uzavření Budoucí kupní smlouvy, je Závemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit a požadovat po Budoucím prodávajícím vrácení Rezervační zálohy. Pro tento případ je Budoucí prodávající povinen vrátit Rezervační zálohu Závemci na účet, který mu Závemce písemně sdělí, a to do patnácti (15) dnů od doručení písemného odstoupení od Smlouvy.

## ČLÁNEK VII. - ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Právní vztahy z této Smlouvy vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména Občanským zákoníkem.
- 7.2 Dojde-li mezi stranami této Smlouvy ke sporu, může smluvní strana v postavení spotřebitele (Závemce) požadovat jeho mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle ustanovení § 14 zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, podává spotřebitel České obchodní inspekci. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení sporů jsou uvedeny na stránkách České obchodní inspekce: [www.coi.cz](http://www.coi.cz).
- 7.3 Závemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že byl zprostředkovatelem upozorněn na možnost navrhnout úpravu smluvních ujednání a jejich doplnění, tedy měl skutečnou příležitost obsah podmínek stanovených touto Smlouvou ovlivnit, a že s touto Smlouvou měl možnost se seznámit před jejím podpisem.
- 7.4 Případné změny této Smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků opatřených podpisy obou Smluvních stran.
- 7.5 Součástí této smlouvy jsou její přílohy:
- a) příloha č. 1 – situační plán se znázorněním Pozemku a Budovy
  - b) příloha č. 2 – katalogový list s půdorysem Bytu
  - c) příloha č. 3 – plán 1. nadzemního podlaží - sklep
  - d) příloha č. 4 – specifikace standardního provedení
- 7.6 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu obou Smluvních stran, není-li u jednotlivých ustanovení určeno jinak.
- 7.7 Tato Smlouva je sepsána ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá Smluvní strana obdrží jeden stejnopis.

V ..... dne .....

V ..... dne .....

Budoucí prodávající:

Závemce:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_