

Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

REZERVAČNÍ SMLOUVA č.

Smluvní strany:

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 Pavlem Čejkou, Mgr. Janem Plachým, MBA 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.petrzilkova@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 je výlučným vlastníkem

- **pozemku parc. č. St. 1723** o výměře 393 m², druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří (dále také jen Zastavěný pozemek), jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 1203 v části obce Bakov nad Jizerou (dále také jen Budova);

- **pozemku parc. č. 618/9** o výměře 16 m², druh pozemku – ostatní plocha;

- **pozemku parc. č. 618/10** o výměře 15 m², druh pozemku – ostatní plocha;

- **pozemku parc. č. 618/11** o výměře 14 m², druh pozemku – ostatní plocha;

- **pozemku parc. č. 618/12** o výměře 14 m², druh pozemku – ostatní plocha;

- **pozemku parc. č. 618/13** o výměře 14 m², druh pozemku – ostatní plocha;

- **pozemku parc. č. 618/14** o výměře 14 m², druh pozemku – ostatní plocha;

- **pozemku parc. č. 618/15** o výměře 14 m², druh pozemku – ostatní plocha;

- **pozemku parc. č. 618/16** o výměře 14 m², druh pozemku – ostatní plocha;

Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

- pozemku parc. č. 618/17 o výměře 14 m², druh pozemku – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 618/18 o výměře 14 m², druh pozemku – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 618/19 o výměře 14 m², druh pozemku – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 618/20 o výměře 14 m², druh pozemku – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 618/22 o výměře 13 m², druh pozemku – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 618/23 o výměře 13 m², druh pozemku – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 618/24 o výměře 13 m², druh pozemku – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 618/26 o výměře 13 m², druh pozemku – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 618/35 o výměře 45 m², druh pozemku – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 618/36 o výměře 37 m², druh pozemku – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 618/37 o výměře 36 m², druh pozemku – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 618/38 o výměře 79 m², druh pozemku – ostatní plocha;

v obci a katastrálním území Bakov nad Jizerou vymezených geometrickým plánem č., se kterým byl Zájemce seznámen.

- 1.2 Zájemce prohlašuje, že má zájem koupit v budoucnu za podmínek níže uvedených do svého vlastnictví jednotku v Budově (dále také jen jako „**Jednotka**“), která je pro účely této smlouvy specifikována takto:

Jednotka č. 1203/16, která zahrnuje

- byt C.16 o celkové podlahové ploše 61,7 m² umístěný ve 4. NP Budovy, která je součástí Zastavěného pozemku,
- spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci vzájemně propojené a neoddělitelné, kterou tvoří pozemky popsané v odst. 1.1 včetně budovy o velikosti 617/11124.

S vlastnictvím jednotky č. 1203/16 bude spojeno právo výlučného užívání těchto společných částech nemovité věci vzájemně propojené a neoddělitelné :

- (a) sklepa č. 2 o výměře 1,9 m² nacházejícího se v 1. NP Budovy;
 - (b) lodžie přiléhající k bytu C.16;
 - (c) pozemku parc. č. 618/10 v k.ú. Bakov nad Jizerou sloužícího jako parkovací stání.
- 1.4 Budoucí prodávající informoval Zájemce o tom, že k Pozemkům (včetně Budovy) bylo zřízeno Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky dle smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN/6176/21/LCD a jejich příslušenství do výše 133.100.000,00 Kč vzniklé do 31.10.2030 a další dluhy specifikované ve smlouvě o zastavení nemovitosti, až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 133.100.000 Kč a jejich příslušenství Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782 zapsané Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/6176/21/LCD ze dne 03.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2022 09:05:05. Zápis proveden dne 29.03.2022 pod zn. V-2208/2022-207; a to včetně souvisejících zápisů zapsaných na listu vlastnictví. Po uhrazení kupní ceny dojde k výmazu těchto omezení vlastnického práva.

ČLÁNEK II. – PŘEDMĚT SMLOUVY

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

Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

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 kupní smlouvě stanoven takto:
- na první část zálohy na kupní cenu ve výši **100.000,- Kč** plus DPH 12%, tj. **112.000,- Kč**, se v okamžiku uzavření budoucí 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 Závěmce nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, pokud se bude uzavírat;
 - zbývající část kupní ceny včetně DPH uhradí Závěmce nejpozději do 10 dnů ode dne uzavření budoucí 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 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.

ČLÁNEK IV. - REZERVAČNÍ ZÁLOHA, ÚČINNOST SMLOUVY

- 4.1 Závěmce se za účelem rezervace Jednotky 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 112.000,- Kč** (slovy: jedno sto dvanáct tisíc korun českých, dále jen „Rezervační záloha“), a to do pěti (5) dnů od uzavření této Smlouvy.
- 4.2 Neuhrzení Rezervační zálohy podle předchozího odstavce je rozvazovací podmínkou této Smlouvy, tzn., že neuhradí-li Závěmce Rezervační zálohu v tam stanovené lhůtě, tato Smlouva bez dalšího zaniká, nebude-li písemně dohodnuto jinak. Řádné uhrzení 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 smlouvy započte na první část kupní ceny.

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 smlouvu, a to na základě výzvy Budoucího prodávajícího zasláné Závěmci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy alespoň sedm (7) dnů předem nebo emailem na adresu Závěmce alespoň sedm (7) dnů předem.
- 5.3. Závěmce je povinen oznamovat Budoucímu prodávajícímu všechny důležité okolnosti související s koupí Jednotky, zejména způsob financování kupní ceny.

Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

- 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 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 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 Zájemce. Kromě toho má Budoucí prodávající právo od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě se smluvní pokuta okamžikem odstoupení od této Smlouvy započítává proti nároku Zájemce na vrácení uhrazené Rezervační zálohy. Stejně důsledky jako porušení povinnosti Zájemcem dle první věty tohoto odstavce má zmaření uzavření budoucí smlouvy Zájemcem jiným způsobem nebo upuštění Zájemce od koupě Jednotky. Odstoupení od smlouvy ze strany Budoucího prodávajícího nemá vliv na povinnost Zájemce uhradit sjednanou smluvní pokutu. Úhradou smluvní pokuty ze strany Zájemce 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 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 smlouvy, je Zájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit a požadovat po Budoucím prodávajícím vrácení Rezervační zálohy. Pro tento případ je Budoucí prodávající povinen vrátit Rezervační zálohu Zájemci na účet, který mu Zájemce 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 (Zájemce) 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.
- 7.3 Zájemce 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.

Bakovská rezidence

www.bakovskarezidence.cz

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:

Zájemce:
