

Návrh na uzavření smlouvy. Smlouva dle tohoto návrhu bude uzavřena až podpisem jejího písemného vyhotovení všemi smluvními stranami bez jakýchkoliv dodatků a odchylek. Vůli být vázán touto smlouvou projeví každá ze smluvních stran až podpisem smlouvy dle tohoto návrhu. Do uzavření smlouvy neodpovídá žádná ze smluvních stran za to, že ji uzavře ani za škodu způsobenou jinou smluvní straně z neuzavření této smlouvy ani za jiné náklady související s jednáním o této smlouvě (a to bez ohledu na stav jednání o této smlouvě).

REZERVAČNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

1) **Obchodní firma:** BIDLI reality, a.s.
IČ: 06790763
DIČ: CZ06790763
se sídlem: Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
zápis: v OR u MS v Praze pod sp. zn. B 23214
zastoupená: Bc. Davidem Münzbergem, DiS., na základě plné moci – kopie plné moci tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy
kontaktní údaje: e-mail: david.munzberg@bidli.cz, tel: +420 603 394 890
(dále jen „Zprostředkovatel“)

-a-

2) **Obchodní firma:** Ptáček stav s.r.o.
IČ: 09710248
DIČ: CZ09710248
se sídlem: Na Hřebenkách 1336/80a, Smíchov, 150 00 Praha 5
zápis: v OR u MS v Praze pod sp. zn. C 340754
zastoupená: Ing. Miloš Ptáček, jednatel
(dále jen „Developer“)

-a-

3) **VARIANTA č. 1**
Jméno a příjmení: DOPLNIT
r.č.: DOPLNIT
trvale bytem: DOPLNIT
kontaktní údaje: e-mail: DOPLNIT, tel: +420 DOPLNIT
(dále jen „Zájemce“)

VARIANTA č. 2

Manželé

Jméno a příjmení: DOPLNIT
r.č.: DOPLNIT
trvale bytem: DOPLNIT

spolu s

Jméno a příjmení: DOPLNIT
r.č.: DOPLNIT
trvale bytem: DOPLNIT

společné kontakt. údaje:

e-mail: DOPLNIT, tel: +420 DOPLNIT
(dále jen společně „Zájemce“)

VARIANTA č. 3

Obchodní firma: DOPLNIT
se sídlem: DOPLNIT
IČ: DOPLNIT
DIČ: DOPLNIT
zápis: v OR u Krajského/Městského soudu v DOPLNIT, sp. zn. DOPLNIT
zastoupena: DOPLNIT, DOPLNIT
kontaktní údaje:
e-mail: DOPLNIT, tel: +420 DOPLNIT
(dále jen „Zájemce“)

výše uvedené smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 1746 odst. 2 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“)

tuto

Rezervační smlouvu na budoucí nemovitou věc

(dále jen „Smlouva“)

I.

Úvodní ustanovení

1.1 Developer bude na základě rozhodnutí odboru stavebního Úřadu městské části Praha 15 o schválení stavebního záměru s názvem „Novostavba bytového domu Na Plískavě 27, Praha 15 – Hostivař“ ze dne 30. 06. 2020, č.j. UMČ P15 19655/2020/OST/SPu, realizovat jako stavebník výstavbu rezidenčního domu o 3. nadzemních podlažích, s bytovými jednotkami a 1. podzemním podlažím s nebytovými prostory, vše pod obchodním označením „BYTY BREJCHOVNA“ (dále jen „Projekt“). Projekt bude Developerem zejm. realizován na pozemcích v jeho vlastnictví, a to pozemků p.č. 264/4, 355, 356, 2768/2 a 2768/3, vše v k.ú. Hostivař, obec Praha.

1.2 Developer tak bude v souladu s výše uvedeným stavebníkem Projektu a po jeho dokončení vlastníkem jednotek v rámci Projektu zrealizovaných. Budoucí prodej touto Smlouvou určených nemovitých věcí vzniknuvších v rámci Projektu bude za touto Smlouvou sjednaných podmínek uskutečněn mezi Developerem, jako budoucím prodávajícím, a Zájemcem, jako budoucím kupujícím, na základě smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky (dále jen „Budoucí smlouva“).

1.3 Účelem a smyslem uzavření této Smlouvy je zajištění právní jistoty mezi smluvními stranami pro dopracování smluvního rámce a uzavření touto Smlouvou předvídané smlouvy, na základě které bude možné v budoucnu realizovat požadavek Zájemce o koupi předmětu budoucí koupě v Projektu, jak je tento blíže specifikován v bodě 3.1 této Smlouvy od Developera.

III.

Předmět Smlouvy

2.1 Předmětem této Smlouvy je závazek Zprostředkovatele a Developera po dobu účinnosti této Smlouvy nenabízet předmět budoucí koupě specifikovaný níže v bodě 3.1 této Smlouvy jiným osobám než Zájemci, a závazek Zprostředkovatele zajistit Zájemci možnost uzavření Budoucí smlouvy na předmět budoucí koupě dle této Smlouvy s Developerem. Předmětem této Smlouvy je dále závazek Zájemce a Developera uzavřít za podmínek stanovených touto Smlouvou Budoucí smlouvu, a to ve znění tvořícím **přílohu č. 2** této Smlouvy.

III.

Předmět budoucí koupě

3.1 Developer se zavazuje rezervovat Zájemci za podmínek dohodnutých v této Smlouvě a Budoucí smlouvě níže uvedené nemovitě věci realizované v rámci Projektu:

- a) **bytová jednotka č. DOPLNIT**, o dispozici **DOPLNIT**, s užitnou plochou cca **DOPLNIT** m², umístěná v **DOPLNIT** nadzemním podlaží domu, a dále právo k výlučnému užívání terasy/balkónu o podlahové ploše **DOPLNIT** m² (dále jen „Byt“)

S Bytem bude dále na základě prohlášení vlastníka spojené právo výlučného užívání (ve smyslu ust. § 1166 odst. 1 písm. b) bod 2. OZ) na společných částech nemovitě věci, a to **předzahrádky č. DOPLNIT**, o výměře **DOPLNIT** m².

- b) **příslušenství Bytu – sklepní kóje č. DOPLNIT**, s užitnou plochou cca **DOPLNIT** m², umístěný v 1. podzemním podlaží domu (dále jen „**Sklepní kóje**“)

- c) **garážové stání č. DOPLNIT** jako ideální spoluvlastnický podíl o vel. **1/9** na nebytové jednotce (hromadná garáž) umístěné v 1. podzemním podlaží domu (dále jen „**Garážové stání**“)

- d) Ideální spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitě věci (společné části domu, pozemky pod domem, a pozemky s těmito funkčně související), které budou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě. Spoluvlastnický podíl je dán poměrem celkové podlahové plochy dané jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

(dále jen společně „**Předmět budoucí koupě**“). Schematický plán a umístění Předmětu budoucí koupě v domě = Karta Předmětu budoucí koupě („Byt“) tvoří **přílohu č. 3** této Smlouvy. Přehled standardního vybavení Předmětu budoucí koupě tvoří **přílohu č. 4** této smlouvy.

3.2 Zájemce prohlašuje, že se seznámil s Předmětem budoucí koupě, vč. projektové dokumentace na jejímž základě realizován, jeho umístění v domě, jakož i jeho standardním vybavením, kdy vše uvedené Zájemce v plném rozsahu akceptuje. Zájemce je dále srozuměn a souhlasí s tím, že se v bodě 3.1 této Smlouvy uvedené užitné plochy Předmětu budoucí koupě mohou lišit od skutečného provedení stavby, kdy odchylka ve výměře do +/- 5 % (slovy: pět procent) nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu za Předmět budoucí koupě a ani Zájemce není a nebude oprávněn v takovém od této Budoucí smlouvy odstoupit ani požadovat jakoukoli jinou kompenzaci.

IV.

Kupní cena za Předmět budoucí koupě

4.1 Celková kupní cena Předmětu budoucí koupě je stanovena ve výši **DOPLNIT,- Kč**, slovy: **DOPLNIT** korun českých (dále jen „**Kupní cena**“). V Kupní ceně je zahrnuto DPH ve výši dle obecně závazných právních předpisů platných ke dni podpisu této Smlouvy a standardů v rozsahu **přílohy č. 4** k této Smlouvě. Kupní cena bude hrazena v termínech splatnosti dle Budoucí smlouvy a je členěna následujícím způsobem:

- a) **cena Bytu vč. Sklepní koje** a příslušejícího spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci činí **DOPLNIT,- Kč vč. DPH**,
- b) **cena Garážového stání** a příslušejícího spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci činí **375.000,- Kč vč. DPH**.

4.2 Zájemce prohlašuje a bere na vědomí, že Kupní cena může být dle podmínek této Smlouvy a Budoucí smlouvy změněna v případě:

- a) Požadavku Zájemce o nadstandardní vybavení Předmětu budoucí koupě,
- b) Překročení odchylky výměry Předmětu budoucí koupě,
- c) z důvodu změny obecně závazných právních předpisů upravujících DPH, jež se vztahuje na Předmět budoucí koupě.

4.3 K utvrzení zájmu Zájemce o uzavření Budoucí smlouvy, a na jejím základě rovněž i o budoucí nabytí vlastnického práva k Předmětu budoucí koupě si smluvní strany sjednaly rezervační poplatek ve výši **100.000,- Kč vč. DPH** (slovy: jedno sto tisíc korun českých), který se **Zájemce zavazuje uhradit nejpozději do pěti (5) dnů ode dne uzavření této Smlouvy**, a to bankovním převodem **na vázaný účet** Developera vedený u **Raiffeisenbank, a.s., č. účtu: 5101104047/5500**, pod VS **DOPLNIT** (dále jen jako „**Rezervační poplatek**“). Povinnost zaplatit Rezervační poplatek se považuje za splněnou dnem připsání celé částky na v tomto bodě uvedený bankovní účet.

4.4 Do okamžiku uzavření Budoucí smlouvy slouží Rezervační poplatek jako jistota k utvrzení závazků vyplývajících z této Smlouvy. **V okamžiku uzavření Budoucí smlouvy se Rezervační poplatek započítává na Kupní cenu.**

4.5 V případě prodlení Zájemce s úhradou Rezervačního poplatku delším než pět (5) dnů má Developer právo tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, s tím, že v takovém případě se Zájemce zavazuje uhradit Developerovi smluvní pokutu ve výši 30 % (slovy: třicet procent) z Rezervačního poplatku a to nejpozději do pěti (5) dnů ode dne doručení výpovědi Developera Zájemci.

4.6 V případě, že nedojde k uzavření Budoucí smlouvy v termínu dle bodu 5.1 této Smlouvy výlučně z důvodů na straně Developera, a to i z důvodu nedoručení návrhu Budoucí smlouvy ve lhůtě dle bodu 5.1 této Smlouvy, bude Rezervační poplatek vrácen Zájemci, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od doručení písemné výzvy Zájemce Zprostředkovateli, formou bankovního převodu na účet, který mu pro tento účel je Zájemce povinen sdělit. Smluvní strany se dohodly, že vrácením Rezervačního poplatku dle tohoto odstavce dochází k zániku této Smlouvy a veškeré nároky smluvních stran z této Smlouvy jsou plně vypořádány.

4.7 V případě, že nedojde k uzavření Budoucí smlouvy v termínu dle bodu 5.1 této Smlouvy z důvodů na straně Zájemce, případně z důvodů porušení této Smlouvy ze strany Zájemce Developer

tuto Smlouvu vypoví, či od ní odstoupí, zavazuje se Zájemce v takovém případě uhradit Zprostředkovateli odměnu za obstarání příležitosti k uzavření Budoucí smlouvy ve výši Rezervačního poplatku, a to ke dni marnému uplynutí lhůty k uzavření Budoucí smlouvy (dále jen „Odměna“). Smluvní strany v této souvislosti prohlašují, že uzavřením této Smlouvy Zprostředkovatel obstaral Zájemci a Developerovi reálnou příležitost k uzavření Budoucí smlouvy, a že v případech stanovených touto Smlouvou vzniká Zprostředkovateli právo na Odměnu bez ohledu na uzavření Budoucí smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Zájemcem uhrazený Rezervační poplatek lze použít na úhradu Odměny. Smluvní strany potvrzují, že Zprostředkovatel je oprávněn být činný jak pro Zájemce, tak i pro Developera.

V.

Uzavření Budoucí smlouvy

5.1 Zájemce a Developer se zavazují, že **uzavřou Budoucí smlouvu nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne odeslání návrhu Budoucí smlouvy Developerem či Zprostředkovatelem Zájemci**, a to na emailovou adresu Zájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Nedohodnou-li se Developer či Zprostředkovatel se Zájemcem písemně jinak (alespoň formou emailové komunikace z kontaktních adres uvedených v záhlaví této Smlouvy), bude Budoucí smlouva mezi Developerem a Zájemcem uzavřena poslední pracovní den v tomto bodě uvedené lhůty v 10:00 v sídle Zprostředkovatele.

5.2 Developer či Zprostředkovatel jsou povinni odeslat návrh Budoucí smlouvy Zájemci **nejpozději do třiceti (30) dnů poté, co Zájemce uhradí Rezervační poplatek v souladu s bodem 4.3 této Smlouvy**. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí smlouva bude uzavřena ve znění dle přílohy č. 2 této Smlouvy a před odesláním návrhu budou místa v Budoucí smlouvě označená jako DOPLNIT doplněna Developerem či Zprostředkovatelem v souladu se skutečností/faktickým stavem a podmínkami této Smlouvy.

VI.

Další práva a povinnosti smluvních stran

6.1 Smluvní strany se zavazují vzájemně si poskytnout nezbytnou součinnost aby došlo ve lhůtě dle bodu 5.1 této Smlouvy k uzavření Budoucí smlouvy, kdy v této souvislosti se zejm. zavazují vzájemně a průběžně se informovat o podstatných okolnostech pro plnění této Smlouvy a neučinit žádné jednání v rozporu s touto Smlouvou a Budoucí smlouvou, které by mohlo mít za následek zmaření účelu této Smlouvy.

6.2 Uchovat v tajnosti veškeré informace, které získali o Projektu a smluvních stranách v průběhu činnosti podle této Smlouvy, za předpokladu, že takové informace nejsou veřejně přístupné.

6.3 Zájemce je povinen zajistit financování Kupní ceny v plné výši svými, či za podmínek Budoucí smlouvy cizími prostředky a potvrzuje, že jí Zprostředkovatel poskytl informace minimálně v rozsahu který plyne z veřejných seznamů (zejm. příslušného listu vlastnictví k pozemku uvedeným v bodě 1.1 této Smlouvy).

VII.

Závěrečná ustanovení

7.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu **určitou počínaje dnem uzavření této Smlouvy a konče dnem uzavření Budoucí smlouvy**, nejpozději však tato Smlouva zaniká uplynutím čtyř (4) měsíců ode dne uzavření této Smlouvy.

7.2 V případě, že je strana Zájemce tvořena více fyzickými, nebo právníckými osobami, jsou tyto osoby v rámci této Smlouvy zavázány společně a nerozdílně. V případě, že Budoucí předmět koupě má

být na základě Budoucí smlouvy nabyt do společného jmění manželů nebo do podílového spoluvlastnictví několika spoluvlastníků, Zámecce prohlašuje, že je zplnomocněn jednat i jménem ostatních spoluvlastníků a současně bere na vědomí, že v plném rozsahu odpovídá za případnou škodu, kterou by Developerovi či třetím osobám způsobil uvedením nepravdivých nebo neúplných údajů.

7.3 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.

7.4 Tato Smlouva se uzavírá ve třech (3) vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení této Smlouvy. Změny této Smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků k této Smlouvě podepsanými oprávněnými zástupci všech smluvních stran. Změna obsahu této smlouvy v jiné než písemné formě je výslovně vyloučena.

7.5 Tato Smlouva se řídí právem České republiky a je v souladu s ním vykládána. Strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace § 1808 a § 1809 OZ a dle § 1765 OZ na sebe všechny smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Rozsah služeb poskytovaných Zprostředkovatelem je uveden v této Smlouvě; aplikace ust. § 3 odst. 2 zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, se tímto vylučuje, kdy rozsah Zprostředkovatelem poskytovaných služeb je určen touto Smlouvou.

7.6 Závazky, nároky a skutečnosti, které mají ze své podstaty zavazovat smluvní strany i po ukončení této Smlouvy, či v případě její zrušení od počátku, zejm. vyplývající z bodu 4.7 této Smlouvy, či práva na smluvní pokuty, zůstávají i nadále v platnosti a účinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady škody v plné výši.

7.7 Developer je oprávněn postoupit práva a povinnosti z této Smlouvy na jakoukoliv třetí osobu. Zámecce tímto výslovně souhlasí s postoupením práv a povinností z této Smlouvy třetí osobě a na výzvu učiní kroky nezbytné k zajištění převodu práv a povinností. Zámecce není oprávněn bez předchozího výslovného souhlasu Developera a Zprostředkovatele jakkoli postoupit, převést, zatížit své práva a povinnosti z této Smlouvy.

7.8 Zámecce prohlašuje, že měl možnost navrhnout úpravu smluvních ujednání této smlouvy či jejích příloh, a že měl možnost se s veškerou dokumentací v dostatečném předstihu před podpisem této Smlouvy seznámit.

7.9 Tato Smlouva ruší a nahrazuje veškeré předchozí smlouvy, dohody a ujednání mezi účastníky této Smlouvy, týkající se předmětu této Smlouvy. Účastníci této Smlouvy shodně prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho a svého souhlasu s obsahem smlouvy, se kterým se před podpisem seznámili, připojují smluvní strany vlastnoruční podpisy.

7.10 Tato Smlouva byla uzavřena v obchodních prostorech Zprostředkovatele.

7.11 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou níže uvedené přílohy:

- Příloha č. 1:** Kopie plné moci osoby oprávněné jednat za Zprostředkovatele
- Příloha č. 2:** Odsouhlasení vzorové znění Budoucí smlouvy
- Příloha č. 3:** Karta Předmětu budoucí koupě („Byt“)
- Příloha č. 4:** Přehled standardního vybavení Předmětu budoucí koupě
- Příloha č. 5:** Poučení spotřebitele
- Příloha č. 6:** Souhlas se zpracováním osobních údajů
- Příloha č. 7:** Prohlášení AML

V _____ dne _____

ZPROSTŘEDKOVATEL:

BIDLI reality, a.s.
Bc. David Münzberg, DiS., zmocněnec

V _____ dne _____

ZÁJEMCE:

DOPLNIT

V _____ dne _____

DEVELOPER:

Ptáček stav s.r.o.
Ing. Miloš Ptáček, jednatel