

DOHODA O REZERVACI NEMOVITOSTI

(číslo obchodního případu)

Bydlení Vysoká Pec s.r.o.

IČO: 09782711

se sídlem: Vysoká Pec 139, 262 41 Bohutín

bankovní spojení: účet č., vedený ua. s.

zastoupena Tomášem Ricem, jednatelem

kontakt (tel., e-mail): tel., e-mail:

var. symbol: číslo obchodního případu

(dále jen „**Budoucí Prodávající**“)

a

.....

r.č.

trvale bytem

bankovní účet: vedený u

var. symbol: číslo obchodního případu

(dále společně jen „**Budoucí Kupující**“)

za účasti

Broker Consulting, a.s.

IČ: 25221736

se sídlem Plzeň, Jiráskovo náměstí 2, PSČ 326 00

bankovní účet: 2109558998/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

variabilní symbol: číslo obchodního případu

zastoupena Andreou Jirákovou na základě plné moci

(dále jen „**Zprostředkovatel**“)

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli takto:

1. **Budoucí Prodávající** prohlašuje, že:

a) je výlučným vlastníkem

- (i) pozemku parc.č. st. 168/1 (zastavěná plocha a nádvoří) na LV č. 1045, součástí pozemku je stavba stojící na tomto pozemku, č.p. 139, v části obce Vysoká Pec, způsob využití obč.vyb
- (ii) pozemku parc.č. 98/37 (ostatní plocha) na LV č. 1045
- (iii) pozemku parc.č. 98/74 (ostatní plocha) na LV č. 1045

vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, katastrální území Vysoká Pec u Bohutína, obec Bohutín (dále jen „**katastrální úřad**“)

(dále společně jen „**Pozemek**“), na kterých bude jako investor hlavní částí realizovat developerský projekt: „Bydlení Vysoká Pec“ (dále jen „**Projekt**“); a

b) před uzavřením kupní smlouvy o prodeji a koupi Jednotky (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**KS**“) s **Budoucím Kupujícím** postaví na **Pozemku** bytový dům, jehož stavbu uskuteční podle a v souladu s podmínkami stavebního povolení vydaného příslušným stavebním úřadem

podle schválené projektové dokumentace a v souladu s příslušnými rozhodnutími, podklady a smlouvami (dále jen „**Dům**“).

2. Budoucí Prodávající dále prohlašuje, že na stavbu Domu bylo vydáno dne 08.06.2020 pod č.j.: **MeUPB 48758/2020** stavební povolení, které nabylo právní moci dne 30.04.2021, a že toto povolení, ve znění změn, je ke dni uzavření této dohody v platnosti. Stavba byla zahájena v termínu 4/2021. Stavební povolení z roku 2020 se týká služebních bytů, V měsíci 5/2021 bylo vydáno stavební povolení na rezidenční bydlení, a to změnou územního plánu, který proběhl z roku 2020, pod č.j.: **MeUPB 45560/2021**.

K realizaci stavby dojde v následujících termínech:

Termín zahájení stavby 4/2021

Termín kolaudace 3/2022

Termín předávání bytu 4/2022.

3. Budoucí Kupující dále prohlašuje, že má vážný zájem nabýt do svého vlastnictví za celkovou kupní cenu ve výši,- **Kč (slovy: korun českých)** včetně příslušné DPH (dále jen „**Kupní cena**“), tyto nemovitosti v budoucnu vzniklé v rámci Projektu:

- a) jednotka (dále jen „**Jednotka**“) zahrnující

byt označený ve stavebně – technické dokumentaci jako byt č. _____

v domě č. _____

podlaží: _____

orientace oken: _____

velikostní kategorie: _____

předběžná užitná plocha bytu: _____ m²

předběžná plocha balkonu: _____ m²

předběžná plocha terasy: _____ m²

předběžná plocha zahrady náležící k bytu: _____ m²

jehož příslušenstvím bude

sklep č. _____

v domě č. _____

podlaží: 1. NP

předběžná plocha: _____ m²

(výměry vycházejí z projektové dokumentace předmětné stavby)

Předběžná výměra podlahové plochy bytu pro účely výpočtu spoluvlastnického podílu na společných částech Domu je _____ m², přičemž v této výměře nejsou ve smyslu ustanovení § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. zahrnuty plochy balkonu/balkonů nebo terasy, které jsou součástí společných částí Domu, avšak jsou určeny k užívání výhradně vlastníkem Jednotky.

- b) spoluvlastnický podíl na Pozemku a společných částí Domu, a to ve výši poměru velikosti podlahové plochy bytu k podlahovým plochám všech bytů v Domě, stanovený v prohlášení vlastníka
- c) spoluvlastnický podíl na pozemku určeném k venkovnímu parkovacímu stání, s nímž bude spojeno výlučné právo užívat venkovní parkovací stání č.

(dále společně jen „**předmětné nemovitosti**“).

4. Budoucí Kupující prohlašuje, že se seznámil s veškerou (zejména stavebně technickou) dokumentací vztahující se k Pozemku, Domu a Jednotce před podpisem této rezervační dohody, že požadovanou Kupní cenu akceptuje a že za Kupní cenu hodlá nabýt Jednotku do svého vlastnictví. Budoucí Kupující zároveň podpisem této dohody prohlašuje, že byl ze strany Budoucí Prodávajícího/Zprostředkovatele upozorněn na existenci případných právních vad a omezení vlastnického práva, a to případně i těch, které nevyplývají z přiloženého listu vlastnictví, který tvoří

nedílnou součástí této dohody.

5. Za rezervaci předmětné Jednotky se zavazuje Budoucí Kupující uhradit nejpozději do pěti (5) kalendářních dnů ode dne uzavření této dohody na účet Budoucího Prodávajícího uvedený v záhlaví rezervační zálohu ve výši 100 000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) (dále jen „**Rezervační záloha**“), včetně DPH.
6. Pokud dojde ze strany Budoucího Kupujícího ke složení Rezervační zálohy, zavazují se Budoucí Prodávající a Zprostředkovatel, že ode dne uzavření této dohody do **dne** (dále jen „**Doba rezervace**“) budou předmětnou Jednotku pro Budoucí Kupujícího rezervovat, tj. neučiní žádný úkon směřující k prodeji, či umožnění prodeje předmětné Jednotky jakékoliv třetí osobě odlišné od Budoucího Kupujícího nebo k jakémukoli zřízení jakýchkoli práv takové osoby k Jednotce, zejména:
 - a) Budoucí Prodávající a Zprostředkovatel nebudou nabízet předmětnou Jednotku (sami či prostřednictvím třetí osoby) jakékoliv třetí osobě (za porušení této povinnosti se nepovažují úkony učiněné před podpisem této dohody, zejména již realizovaná inzerce prodeje předmětných nemovitostí, atp.);
 - b) Budoucí Prodávající a Zprostředkovatel neuzavřou obdobnou rezervační smlouvu, smlouvu o budoucí smlouvě kupní ani smlouvu kupní na předmětnou Jednotku s žádnou třetí osobou;
 - c) Budoucí Prodávající nezřídí žádná věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva, nájemní práva, ani jakákoli jiná práva třetích osob, která by mohla nepříznivě ovlivnit, omezit či ohrozit budoucí vlastnické právo k převáděným nemovitostem, s výjimkou práv zřízených ve prospěch úvěrující banky Budoucího Kupujícího nebo jiných práv přímo souvisejících s realizací Projektu.
7. Budoucí Kupující se zavazuje, že v rámci Doby rezervace uzavře s Budoucím Prodávajícím smlouvu o smlouvě budoucí kupní týkající se předmětné Jednotky (dále jen „**SOSB**“), případně přímo KS.
8. Strany se dohodly, že v případě, že v Době rezervace uzavře Budoucí Kupující a Budoucí Prodávající SOSB nebo KS, Rezervační záloha se nevrací, ale bude započtena na úhradu Kupní ceny v souladu s ujednáním obsaženým v SOSB, nebo KS.
9. Strany se dohodly, že pokud Budoucí Kupující poruší svůj závazek uzavřít v Době rezervace SOSB, případně KS (pokud SOSB uzavírána podle dohody smluvních stran nebude), je Budoucí Kupující povinen uhradit Budoucímu Prodávajícímu smluvní pokutu rovnající se částce Rezervační zálohy. Smluvní pokuta se stává splatnou okamžikem porušení výše uvedené povinnosti Budoucího Kupujícího. Strany se dohodly, že Budoucí Prodávající je oprávněn uspokojit svou pohledávku z titulu smluvní pokuty zápočtem proti částce Rezervační zálohy.
10. Budoucí Prodávající a Zprostředkovatel se dohodli, že po úhradě smluvní pokuty podle článku 9. této dohody bude náležet (i) Zprostředkovateli částka ve výši 50 % z částky smluvní pokuty, jakožto paušální náhrada nákladů spojených s jeho činností směřující k uzavření SOSB s Budoucím Kupujícím, a (ii) Budoucímu Prodávajícímu částka ve výši 50 % z částky smluvní pokuty, jakožto náhrada za rezervaci předmětných nemovitostí pro Budoucího Kupujícího. Strany tímto sjednávají, že pokud by nedošlo k uzavření SOSB z důvodů uvedených v článku 11. této dohody, Budoucímu Kupujícímu povinnost k úhradě smluvní pokuty nevznikne.
11. Budoucí Kupující má právo na vrácení Rezervační zálohy:
 - a) pokud Budoucí Prodávající poruší některou svou povinnost dle této dohody;
 - b) pokud Budoucí Prodávající neuzavře do skončení Doby rezervace SOSB s Budoucím Kupujícím, ačkoliv ten jej k tomu písemně vyzval během Doby rezervace;
 - c) pokud Budoucí Kupující bude mít zájem koupit předmětných nemovitostí hradit z prostředků hypotečního úvěru, jehož zprostředkování bude zajišťovat Zprostředkovatel, avšak nedojde k jeho schválení, vyjma případů, kdy ke schválení nedojde z důvodu na straně Budoucího

Kupujícího (např. neposkytnutí součinnosti, nedodání potřebných dokumentů apod.);

- d) v případě zásahu vyšší moci (např. stržení nemovitosti v důsledku povodně); nebo
- e) v případě zahájení insolvenčního nebo exekučního řízení vůči osobě Budoucího Prodávajícího.

Rezervační záloha bude Budoucímu Kupujícímu vrácena do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy Budoucího Kupujícího Budoucímu Prodávajícímu prostřednictvím emailové korespondence na bydlenivp@torin.cz. Pokud nastane situace uvedená pod písm. a) nebo b) dle tohoto článku, zavazuje se Budoucí Prodávající uhradit Zprostředkovateli částku ve výši odpovídající výši provize sjednané mezi Budoucím Prodávajícím a Zprostředkovatelem, jakožto náhradu nákladů spojených s činností Zprostředkovatele směřující k uzavření SOSB, a to nejpozději do 5 dnů ode dne doručení písemné výzvy Zprostředkovatele Budoucímu Prodávajícímu.

- 12. Tato dohoda zaniká (i) marným uplynutím Doby rezervace, nebo (ii) pokud Rezervační záloha nebude uhrazena ve lhůtě dle článku 5. této dohody, a to prvním dnem následujícím po vypršení této lhůty. Zánikem této dohody však nejsou dotčena ta práva a povinnosti vzniklé účastníkům této dohody podle článku 9. až 11. násl. této dohody.
- 13. Pro odstranění pochybností strany uvádějí, že tato dohoda není smlouvou o smlouvě budoucí kupní a že po zániku této dohody není závazek uzavřít SOSB nebo KS na základě této dohody vymahatelný.
- 14. Práva a povinnosti touto dohodou neupravené se řídí českým právem, zejména občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
- 15. Jakékoliv dodatky či změny této dohody musí být vyhotoveny písemným dodatkem.
- 16. Tato dohoda je sepsána ve třech stejnopisech, po jednom pro každého účastníka.
- 17. Strany se zavazují zasílat veškeré právní úkony činěné vůči druhé straně formou doporučeného dopisu na adresy uvedené v záhlaví této dohody.

Přílohou této dohody je:

- plná moc zástupce Zprostředkovatele

Strany prohlašují, že si tuto dohodu přečetly, porozuměly jí, a potvrzují, že její obsah je v souladu s jejich pravou, vážnou a svobodnou vůlí, že nejednají v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a že výši Rezervační zálohy považují za zcela přiměřenou.

V dne

V dne

.....
Budoucí Prodávající - Bydlení Vysoká Pec s.r.o.
zast. Tomáš Ric, jednatel

.....
Budoucí Kupující -

V dne

.....
Zprostředkovatel – Broker Consulting, a.s.
zast. Andrea Jiráková, na základě plné moci