



kod bytu:

REZERVAČNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi:

Vlastník:

Firma: **ProInvesta CB s.r.o.**
Sídlo: České Budějovice, Dr. Milady Horákové 1477, PSČ 37005
IČO: 28083016
DIČ: CZ28083016
zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou C 16218 vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích
Zastoupená: Ing. Jaroslavem Šusem, na základě generální plné moci ze dne 24.4.2018
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: **115-6746420287/0100**

(na straně jedné a dále v textu jako „**Vlastník**“)

a

Zájemce:

Pan(í):
Rodné číslo:
Adresa bydliště:
Telefon:
e-mail:

(na straně druhé a dále v textu jako „**Zájemce**“)

uzavírají tímto následující rezervační smlouvu
(dále také jen „**Smlouva**“):

I. Úvodní ustanovení

1.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že provádí výstavbu bytových domů v rámci projektu nazvaného „Nová Vltava“, České Budějovice, Krčínova a Otavská, a to na pozemcích v jeho vlastnictví parc. číslo 180/2, 180/12, 397/23, 547, 548, 549, 550, to vše v katastrálním území České Vrbné, obci České Budějovice.

Dále vlastník prohlašuje, že výstavbu provádí také na pozemcích ve vlastnictví Města České Budějovice, a to na pozemcích parc. č. 2117/1, 2196/60, 2196/81, 2196/82, 2214/1, vše v k.ú. České Budějovice 2, obci Budějovice, a na pozemcích parc. č. 166/18, 180/18, 180/40, 392/1 a 397/25, vše v k.ú. České Vrbné, obci České Budějovice. Tyto pozemky nejsou předmětem této smlouvy.

Shora uvedené nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

Tato Smlouva se týká bytového domu označeného jako **Budova SO ...** (dále také jen „**Bytový dům**“). Vlastník provádí stavbu na základě územního rozhodnutí č.j. SU 6486/2013 Bi ze dne 2.10. 2013, které nabylo právní moci dne 1.11. 2013, stavebního povolení vydaného dne 14.6. 2014 Magistrátem města České Budějovice, stavebním úřadem, sp. zn. SÚ 1128/2014 Bi. a rozhodnutí o změně stavby č.j. SU/2516/2018 výstavbu bytového domu. Výstavba Bytového domu je prováděna dle projektové dokumentace vypracované projektovou kanceláří pod názvem akce „bytový komplex Nová Vltava“ (dále také jen jako „**Projekt**“). Vlastník prohlašuje, že bude u katastrálního úřadu zapsán jako výlučný vlastník budovy, resp. příslušných bytových jednotek.

1.2. Vlastník prohlašuje, že **předpokládaný termín dokončení výstavby předmětu budoucího převodu, specifikovaného v bodu II. 2.1. této smlouvy, je 30.6.2020. Předmět budoucího převodu bude dokončen v rámci výstavby fáze I. a podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu k příslušnému stavebnímu úřadu bude podáno nejpozději do 30.6.2020.** Uvedený termín může být prodloužen o dobu trvání překážky na straně Vlastníka, jež nastala nezávisle na jeho vůli (např. nedodržení termínů správních orgánů, námítky účastníků správních řízení, vyšší moc, nepředvídatelné překážky vzniklé nezávisle na vůli Vlastníka, prodloužení Zájemce se sdělením požadavků na provedení Bytu).

1.3. Vlastník dále prohlašuje, že **předpokládaný termín dokončení výstavby fáze II., týkající se spoluvlastnického podílu na pozemku je do 30.6.2021.** Uvedený termín může být prodloužen o dobu trvání překážky na straně Vlastníka, jež nastala nezávisle na její vůli (např. nedodržení termínů správních orgánů, námítky účastníků správních řízení, vyšší moc, nepředvídatelné překážky vzniklé nezávisle na vůli Vlastníka).

1.4. Vlastník prohlašuje, že po vydání kolaudačních souhlasů a přidělení čísla popisného Bytovému domu jako vlastník rozdělí na základě prohlášení učiněného ve smyslu ustanovení § 1166 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku nebo na základě smlouvy o výstavbě podle § 1170 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jen jako „**Prohlášení vlastníka**“) své vlastnické právo k výše uvedeným pozemkům a Bytovému domu na vlastnické právo k jednotkám. Jednotky vzniknou na základě pravomocného rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice o povolení vkladu dle Prohlášení vlastníka. Ke každé jednotce bude náležet spoluvlastnický podíl na pozemku, jehož součástí bude Bytový dům a případně také spoluvlastnický podíl na pozemcích, které nebudou zastavěny.

1.5. Zájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem popsaným výše, včetně výše uvedených listin (zejména stavebním povolením, Projektem a dokumenty tvořícími přílohy této Smlouvy) a na základě těchto znalostí projevil zájem o uzavření této Smlouvy.

II. Předmět budoucího převodu

2.1 Předmětem této Smlouvy je rezervace pro Zájemce následujícího:

- Bytová jednotka označená jako byt č. ..., o velikosti ...+kk o výměře ... m² s balkonem výměře ... m² a lodžii o výměře ...m² a (výměra balkonu ani lodžie se nezapočítává do podlahové plochy bytu), která se bude nacházet ve podlaží Bytového domu a bude zahrnovat rovněž spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na parcele, jejíž součástí bude Bytový dům (Příloha č. 1);
- Sklep č. ... o výměře ... m², který se bude nacházet ve ... podlaží Bytového domu a jehož výměra bude promítnuta ve spoluvlastnickém podílu na společných částech domu a pozemků a taktéž v celkové ploše bytu (Příloha č. 2);
- Parcela v k.ú. České Vrbné/České Budějovice 2 (parkovací stání č. ...), jejíž parcelní číslo není dosud známo a která je graficky vyznačena v Příloze č. 3

(dále také jen jako „**Předmět budoucího převodu**“.)

Předmět budoucího převodu je graficky znázorněn v Přílohách č. 1, 2 a 3.

2.2 Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy toho, že k datu podpisu Smlouvy není možné uvést objektivně veškeré konkrétní údaje s tím, že absenci těchto údajů nepovažují za vadu, která by činila Smlouvu neplatnou, nebo by mohla být důvodem k odstoupení od Smlouvy. Jedná se zejména o označení čísla popisného Bytového domu a další případné údaje, které budou v textu Kupní smlouvy doplněny tak, aby byly v souladu se skutečným stavem v době uzavírání Kupní smlouvy. V rámci Prohlášení vlastníka a v souladu s platnými právními předpisy České republiky bude rovněž přesně vyčíslena velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci odpovídající Předmětu budoucího převodu. Smluvní strany sjednávají, že označení a specifikaci Předmětu budoucího převodu považují za dostatečně určité.

III.

Kupní cena

3.1 Kupní cena Předmětu budoucího převodu dle této Smlouvy byla sjednána smluvními stranami celkem ve výši **....,- Kč (slovy: korun českých)** včetně zákonem stanovené DPH (dále také jen jako „**Kupní cena**“).

3.2 Kupní cena se skládá z:

- ceny bytové jednotky označené jako ve výši =,- Kč včetně DPH (DPH ve výši 15 %), která se bude nacházet ve podlaží Bytového domu a bude zahrnovat rovněž spoluvlastnický podíl na domu a na pozemku, jehož součástí bude Bytový dům;
- ceny příslušenství bytové jednotky – sklepu č. ... ve výši =,- Kč včetně DPH, jehož výměra bude promítnuta ve spoluvlastnickém podílu na společných částech domu a pozemků a taktéž v celkové ploše bytu.
- ceny „parkovacího stání“ č., jehož parcelní číslo není dosud známo, ve výši =,- Kč včetně DPH.

3.3 Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy skutečnosti, že výměry specifikující Předmět budoucího převodu uvedené ve Smlouvě či Přílohách se mohou od skutečné plochy odchýlit. Odchylka maximálně +/- 4 % nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu a nepovažuje se za vadu Předmětu budoucího převodu.

IV.

Práva a povinnosti stran

4.1 Vlastník prohlašuje, že má záměr Předmět budoucího převodu za kupní cenu ve výši **....,- Kč vč. DPH** prodat. Zájemce prohlašuje, že má zájem Předmět budoucího převodu za požadovanou kupní cenu ve výši **....,- Kč vč. DPH** od Vlastníka koupit.

4.2 **Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na jeden měsíc ode dne podpisu této smlouvy oběma účastníky.**

4.3 Vlastník se zavazuje, že po dobu dvou měsíců ode dne uzavření této smlouvy bude Předmět budoucího převodu pro Zájemce **rezervovat**, to je neučiní žádný úkon směřující k prodeji Předmětu budoucího převodu jakékoliv třetí osobě odlišné od Zájemce, zejména:

- a) neprodá Předmět budoucího prodeje jakékoliv třetí osobě, resp. neuzavře smlouvu o budoucí

kupní smlouvě, jejímž předmětem bude Předmět prodeje,

- b) nebude nabízet Předmět budoucího prodeje (sám či prostřednictvím třetí osoby) jakékoliv třetí osobě (za porušení této povinnosti se nepovažují úkony učiněné před podpisem této smlouvy, zejména již realizovaná inzerce prodeje předmětných nemovitostí, atp.),
- c) neuzavře obdobnou rezervační smlouvu s žádnou třetí osobou.

V.

Rezervační poplatek

- 5.1. Zájemce se zavazuje Vlastníkovi zaplatit nejpozději do deseti (10) dnů od podpisu této smlouvy částku ve výši 30.000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých) jako rezervační poplatek (dále v textu jen Rezervační poplatek).
- 5.2. Rezervační poplatek je určen jako jistota na splnění závazků Zájemce uzavřít níže specifikovanou Smlouvu o budoucí kupní smlouvě, jejímž předmětem bude budoucí prodej Předmětu budoucího převodu.
- 5.3. Rezervační poplatek bude v případě uzavření předmětné Smlouvy o budoucí kupní smlouvě použit jako platba v pořadí první části celkové sjednané kupní ceny.
- 5.4. Rezervační poplatek bude v případě, nebude-li předmětná Smlouva o budoucí kupní smlouvě uzavřena z důvodu na straně Zájemce, započtena na úhradu smluvní pokuty dle této smlouvy.
- 5.5. **Úhrada Rezervačního poplatku bude provedena bezhotovostním převodem ve prospěch účtu Vlastníka č.ú. 115-6746420287/0100 vedeného u Komerční banky, a.s., jako variabilní symbol:**

VI.

Ostatní ujednání

- 6.1. Smluvní strany se zavazují nejpozději do posledního dne rezervační lhůty uzavřít Smlouvu o budoucí kupní smlouvě, jejímž předmětem bude budoucí prodej Předmětu budoucího převodu.
- 6.2. Vlastník je povinen vrátit Rezervační poplatek Zájemci do 5 dnů ode dne doručení písemné výzvy Zájemce,
 - a) pokud Vlastník porušil některou svou povinnost dle této smlouvy,
 - b) pokud Vlastník odmítne uzavřít do skončení rezervační doby Smlouvu o budoucí kupní smlouvě se Zájemcem.
- 6.3. Zájemce je povinen zaplatit Vlastníkovi **smluvní pokutu** ve výši **30 000,- Kč**, (slovy: třicet tisíc korun českých), pokud Zájemce odmítne uzavřít do skončení rezervační doby Smlouvu o budoucí kupní smlouvě s Vlastníkem, resp. nedojde-li k uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě do konce rezervační lhůty z důvodu, který není na straně Vlastníka.
- 6.4. Smluvní pokuta zajišťuje splnění dojednaných závazků a její výše je určena s přihlédnutím k újmě Vlastníka z nerealizovaného prodeje. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do deseti (10) dnů ode dne porušení zajištěné povinnosti. Vlastník je oprávněn na úhradu splatné smluvní pokuty započíst rezervační poplatek.

VII. Závěrečná ujednání

- 7.1. Marným uplynutím rezervační doby tato smlouva zaniká, a to ke dni uplynutí rezervační doby s tím, že s Rezervačním poplatkem strany naloží dle této dohody.
- 7.2. Pro odstranění pochybností strany uvádějí, že tato smlouva není smlouvou o smlouvě budoucí kupní a že po zániku této dohody není závazek uzavřít kupní smlouvu na základě této dohody vymahatelný.
- 7.3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem připsání Rezervačního poplatku na účet Vlastníka, respektive dnem složení Rezervačního poplatku v hotovosti k rukám Vlastníka.
- 7.4. Práva a povinnosti touto dohodou neupravené se řídí českým právem, občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
- 7.5. Jakékoliv dodatky či změny této dohody musí být vyhotoveny písemně.
- 7.6. Tato Smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž pro potřeby Vlastníka bude použito jedno vyhotovení, pro potřeby Zájemce jedno vyhotovení. Veškerá vyhotovení podepsaná oběma smluvními stranami mají právní účinky originálu.
- 7.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu 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 Rezervačního poplatku považují za zcela přiměřenou.

V Českých Budějovicích dne

Za Vlastníka:

Zájemce:

Ing. Jaroslav Šús
ProInvesta CB

Přílohy:

- Příloha č. 1 – Klientský list – byt
- Příloha č. 2 – Grafické znázornění sklepa
- Příloha č. 3 – Grafické znázornění parkovací stání
- Příloha č. 4 – Plná moc