

Smlouva o rezervaci

Obchodní společnost: ELEONORE M.N., s.r.o.
sídlo: Písek, Vladislavova 250, Pražské Předměstí, PSČ 397 01
IČ: 27914852
DIČ: 27914852
bankovní spojení: č.ú.: 2041 12 2011/ 8040, vedený u Oberbank a.s.
telefonní spojení:
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném KS v Českých Budějovicích, oddíl C., vložka 25818
zastoupena níže podepsaným jednatelem:
(dále jen „Budoucí prodávající“)

a

Manželé
jméno a příjmení:
adresa trvalého bydliště:
r.č.:
bankovní spojení:
telefonní spojení:
(dále jen „Klient / Klienti“)

všichni společně též jen „Smluvní strany“, „Strany“ či „Účastníci“

uzavírají níže uvedeného dne tuto
smlouvu o rezervaci (dále jen „Rezervační smlouva“ či „Smlouva“)

Článek I. Preambule

- 1.1** Budoucí prodávající prohlašuje, že byl na základě uzavřené kupní smlouvy mj. jediným a výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 156 v k.ú. Písek jehož součástí je stavba č.p. 119, příslušející k části obce Vnitřní Město, způsob využití stavba občanského vybavení, k němuž je vlastnické resp. spoluvlastnické právo Budoucího prodávajícího evidováno katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Písek, na listu vlastnictví č. 16 860 pro katastrální území, obec a okres Písek (dále jen „Projektový pozemek“).
- 1.2** Budoucí prodávající dále prohlašuje, že učinil právní jednání v podobě Prohlášení vlastníka, kterým v Projektovém pozemku vymezil jednotky podle nového občanského zákoníku, když toto právní jednání bylo zapsáno do katastru nemovitostí pod č.j. V- 7071/2017 – 305 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, s právními účinky vkladu vzniklými dnem 15. listopadu 2017. Budoucí prodávající se zavazuje, že coby investor stavby uskuteční výstavbu komplexu U Tří korun v Písku v rámci rekonstrukce stávajícího domu čp. 119, a to podle architektonické studie, na jejímž základě bude vypracována podrobná projektová dokumentace ve znění případných změn před dokončením stavby a doplnění uvedené níže v článku 1.5 Smlouvy a podle bližších podmínek dohodnutých v této Smlouvě, resp. dalších na tuto navazujících ujednáních Smluvních stran (dále jen „komplex“).
- 1.3** Budoucí prodávající se zavazuje, že nejpozději po dokončení výstavby níže popsané jednotky coby součásti výše uvedeného komplexu na Projektovém pozemku, a po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí povolujícího její užívání předloží příslušnému katastrálnímu úřadu

návrh na zápis této rozestavěné a posléze dokončené jednotky do katastru nemovitostí, případně učiní jiný právní úkon, kterým v Projektovém pozemku vymezí jednotky s náležitostmi dle platných předpisů, a to včetně jednotky, která je / jednotek, které jsou předmětem této Smlouvy. Budoucí prodávající prohlašuje a upozorňuje Budoucího kupujícího, že stávající jednotky vymezené v Projektovém pozemku budou podléhat přestavbě, a tedy v průběhu plnění této smlouvy ačkoliv jsou v KN vedeny jako dokončené, budou převedeny na jednotky rozestavěné v souladu s vydaným stavebním povolením, a následně budou zapsány jako dokončené, po provedení kolaudace a takto se stanou předmětem v budoucnu uzavírané kupní smlouvy.

- 1.4** Klient / Klienti výslovně prohlašují, že má / mají vážný zájem o koupi níže specifikované jednotky nacházející se v komplexu, v domě U tří korun, jehož dispozice podle projektové dokumentace pro stavební řízení jsou mu/jsou jim velmi dobře známy.
- 1.5** Budoucí kupující prohlašuje, že je seznámen s architektonickou studií komplexu „U Tří korun“ zpracovanou Ing. arch. Lukášem Ležatkou, Ph. D., Ing. arch. Jaroslavem Smolou z Atelieru Racek, místem podnikání Písek, nábřeží 1. máje 1935/23, PSČ 397 01 a s touto souhlasí. Budoucí kupující současně prohlašuje, že takto zpracovaná architektonická studie je pro něj dostatečně vypovídajícím podkladem pro uzavření této smlouvy.

Článek II.

Předmět Smlouvy

- 2.1** Předmětem Smlouvy je závazek Budoucího prodávajícího coby budoucího vlastníka dále popsané nemovitosti, resp. nemovitostí, rezervovat za podmínek stanovených v této Smlouvě pro Klienta / Klienty výhradní možnost uzavřít smlouvu o budoucí kupní smlouvě, obsahující závazek Budoucího prodávajícího a Klienta / Klientů uzavřít v budoucnu kupní smlouvu, jejímž předmětem bude úplatný převod vlastnického práva z Budoucího prodávajícího na Klienta / Klienty k následující jednotce umístěné / následujícím jednotkám umístěným v domě U tří korun v Písku resp. vymezeným v Projektovém pozemku:

bytu č. _____ (pracovní označení dle projektu), podlaží _____, celková plocha bytu _____ m², plocha terasy / lodžie / balkonu _____ m² včetně k němu příslušejícímu spoluvlastnickému podílu ke společným částem domu U tří korun o velikosti odpovídající vzájemnému poměru podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě, součástí společných částí domu je i Projektový pozemek

nebytovému prostoru č. _____ (pracovní označení dle projektu), podlaží _____, celková plocha _____ m² včetně k němu příslušejícímu spoluvlastnickému podílu ke společným částem domu U tří korun o velikosti odpovídající vzájemnému poměru podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě, součástí společných částí domu je i Projektový pozemek

(dále společně jen „Nemovitost“).

- 2.2** Nemovitost je popsána s dostupnou určitostí podle stavu realizace projektu. Kupující předem uvážil okolnost, že může dojít ke změnám (upřesněním) charakteristik Budovy, termínů dokončení i samotné jednotky, bude konkretizován (upraven) budoucí spoluvlastnický podíl

na společných částech nemovité věci, výpočet podlahové plochy jednotky atd. Budova představuje menší nadstandardní bytový a nebytový komplex s možností realizace individuálních požadavků (delší objednací doby nadstandardních, případně individuálních výrobků apod.). Proto nemají tyto nebo obdobné změny vliv na závazky z této Rezervační smlouvy, nezakládají právo od ní odstoupit, odpírat její plnění nebo se domáhat jiných než sjednaných nároků.

- 2.3** Budoucí kupující bere na vědomí, že změna výpočtu/výše podlahové plochy jednotky ve skutečnosti oproti stavu předpokládaném touto smlouvou bez vlivu na výši kupní ceny je +/- 5% (slovy pět procent) výměry uvedené v této smlouvě.

Článek III.

Poplatek za rezervaci (kauce)

- 3.1** Klient je povinen/Klienti jsou povinni složit ve prospěch Budoucího prodávajícího rezervační poplatek (kauci) ve výši Kč (%) _____, - Kč (slovy: _____ korun českých), který je splatný nejpozději do sedmi dnů od podpisu této Smlouvy Klientem/Klienty na účet Budoucího prodávajícího vedený u společnosti _____, číslo účtu: _____. Rezervační poplatek (kauce) je jistinou ve prospěch Budoucího prodávajícího pro případ, že by Klient/Klienti neplnili řádně a včas povinnosti jim uložené touto Smlouvou. Klient je povinen/Klienti jsou povinni platbu řádně označit specifickým symbolem č. _____ *evidenční číslo bytu/nebytového prostoru* a variabilním symbolem č. _____ *rodné číslo Klienta*.
- 3.2** Nebude-li rezervační poplatek označen dohodnutým specifickým a variabilním symbolem, bude tato platba považována za neidentifikovatelnou a tudíž za neuhrazenou se všemi následky vyplývajícími z této Smlouvy.
- 3.3** Dnem úhrady v případě platby bezhotovostním způsobem se rozumí den připsání částky v plné výši na účet Budoucího prodávajícího.
- 3.4** Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu s rozvazovací podmínkou její účinnosti, a to tak, že tato pozbývá účinnosti marným uplynutím shora uvedené sedmidenní lhůty pro zaplacení sjednaného rezervačního poplatku, tedy v případě, že rezervační poplatek (kauce) není Klientem/Klienty uhrazen ve prospěch Budoucího prodávajícího řádně a včas v plné výši způsobem uvedeným v čl. 3.1 této Smlouvy.
- 3.5** V případě uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě podle článku IV. této Smlouvy bude tento rezervační poplatek (kauce) započten dle ujednání stran smlouvy o smlouvě budoucí na úhradu kupní ceny Nemovitosti, která činí částku (slovy korun českých) a ceny případných klientských změn.
- 3.6** Smluvní strany se dohodly, že kupní cena Nemovitosti bude splatná takto:
- a) 10% (kauce)
 - b) 40% (po podpisu SBS kupní)
 - c) 40% (po realizaci vnitřních povrchů stěn, příček a stropů, oken, vstupních dveří, rozvodů topení, elektroinstalace)
 - d) 10% (po kolaudaci)

Článek IV.

Uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě

- 4.1** Smluvní strany se dohodly tak, že Budoucí prodávající se takto zavazuje odeslat Klientům návrh na uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě, jejímž předmětem bude závazek Budoucího prodávajícího a Klienta / Klientů uzavřít smlouvu o převodu vlastnického práva k Nemovitosti z Budoucího prodávajícího na Klienta / Klienty, nejpozději ve lhůtě 150ti dnů ode dne nabytí platnosti a účinnosti této Smlouvy, ne však dříve než nabude právní moci stavební povolení na výstavbu Nemovitosti. Klient / Klienti se zavazuje / zavazují přijmout návrh Budoucího prodávajícího na uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě, jejímž předmětem bude závazek Budoucího prodávajícího a Klienta / Klientů uzavřít smlouvu o převodu vlastnického práva k Nemovitosti z Budoucího prodávajícího na Klienta / Klienty, do 30ti dnů od jeho doručení. Klienti se tedy zavazují v uvedené lhůtě doručit Budoucímu prodávajícímu alespoň dvě podepsaná paré smlouvy o budoucí kupní smlouvě s úředně ověřenými podpisy Klientů.
- 4.2** Neuzavře-li Klient/Neuzavřou-li Klienti s Budoucím prodávajícím smlouvu o budoucí kupní smlouvě v uvedené lhůtě, pozbývá tato Smlouva platnosti a účinnosti bez dalšího uplynutím druhého dne po marném uplynutí uvedené lhůty, nebude-li Smluvními stranami před pozbytím její účinnosti uzavřen písemný dodatek k této Smlouvě, obsahující prodloužení lhůty pro uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Uhrazený rezervační poplatek (kauce) se v tomto případě vrací Klientovi/Klientům po provedeném započtení vzájemných pohledávek Smluvních stran, snížený o částku 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), do 15ti dnů ode dne, kdy tato Smlouva pozbyla účinnosti. Částka ve výši Kč 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) je sjednanou smluvní pokutou za nedodržení touto Smlouvou převzatého závazku Klienta/Klientů uzavřít s Budoucím prodávajícím smlouvu o budoucí kupní smlouvě. Takto sjednaná smluvní pokuta je splatná v den následující po dni porušení smluvní povinnosti, za jejíž porušení je sjednána, a to bez ohledu na zavinění klienta.
- 4.3** Smluvní strany se dále dohodly tak, že Klient je oprávněn/Klienti jsou oprávněni, po poskytnutí dodatečné přiměřené lhůty alespoň 10ti pracovních dnů Budoucímu prodávajícímu k nápravě, od této Smlouvy odstoupit, nebude-li splněn závazek Budoucího prodávajícího odeslat Klientovi/Klientům návrh na uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě, jejímž předmětem bude závazek Budoucího prodávajícího a Klienta/Klientů uzavřít smlouvu o převodu vlastnického práva k Nemovitosti z Budoucího prodávajícího na Klienta/Klienty. Smluvní strany sjednaly, že právo Klienta/Klientů od této Smlouvy odstoupit bez dalšího zanikne, pokud příslušné písemné odstoupení není doručeno Budoucímu prodávajícímu nejpozději ve lhůtě jednoho měsíce od marného uplynutí lhůty pro odeslání návrhu na uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě uvedené v této Smlouvě. Dnem následujícím po dni marného uplynutí lhůty pro účinné odstoupení od této Smlouvy vzniká Klientovi/Klientům vůči Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 1% ročně z částky zaplaceného rezervačního poplatku.
- 4.4** Pro případ platného odstoupení podle článku 4.3 Smlouvy, se Budoucí prodávající zavazuje uhradit Klientům zaplacený rezervační poplatek v plné výši, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne doručení odstoupení od této Smlouvy Budoucímu prodávajícímu.

Článek V.

Společná ustanovení

- 5.1** Zaplacení smluvní pokuty Budoucímu prodávajícímu se nedotýká nároku Budoucího prodávajícího na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti, za niž byla sjednána smluvní pokuta, včetně škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní strany sjednaly, že následky

prodlení Budoucího prodávajícího s plněním povinností podle této Smlouvy uvedené v této Smlouvě, popř. v příslušném právním předpisu jsou vyloučeny pro případ, kdy toto nastane v důsledku zásahu vyšší moci či negativního správního, popř. soudního rozhodnutí. Smluvní strany dále sjednaly, že splnění kterékoli rozvazovací podmínky podle této smlouvy má účinky ex nunc.

- 5.2** Účastníci se dohodli, že veškeré výzvy, oznámení a jiné písemnosti zasílané mezi Účastníky v souvislosti s touto Rezervační smlouvou je možno doručit přímým předáním Účastníkovi oproti potvrzení převzetí či jejich zasláním na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy prostřednictvím služeb držitele poštovní licence.

V případě zasílání jakýchkoli písemností prostřednictvím služeb držitele poštovní licence musí být písemnost zaslána doporučeně s doručenkou a považuje se pro účely této rezervační smlouvy za doručenou pátým dnem od jejího předání držiteli poštovní licence k přepravě, a to i v případě, že se adresát o jejím doručování či o uložení u tohoto držitele poštovní licence nedozvěděl.

- 5.3** Klient/Klienti podpisem této Smlouvy uděluje/udělují Budoucímu prodávajícímu na dobu pěti let od uzavření této Smlouvy souhlas se zpracováním svých osobních údajů v rozsahu svého jména, příjmení, akademických a vědeckých titulů, rodného čísla, občanství, adresy bydliště, čísla bankovního účtu spolu s uvedením kódu banky a telefonního a faxového spojení Budoucím prodávajícím k účelu vytvoření databáze zájemců o koupi nemovitostí a k poskytnutí těchto údajů bankám, stavebním spořitelnám a subjektům poskytujícím zprostředkovatelské a poradenské služby bankám a stavebním spořitelnám.

- 5.4** Pokud Účastníky této smlouvy jsou jako Klienti manželé, Účastníci sjednali, že:

bude Smlouva o budoucí smlouvě uzavřena tak, že Nemovitosti nabydou Klienti do svého společného jmění manželů, pokud se Účastníci výslovně nedohodnou jinak;

jsou Klienti k zaplacení rezervačního poplatku povinni a závázání společně a nerozdílně a povinnost zaplatit rezervační poplatek je splněna, splní-li ji v souladu s touto Smlouvou kterýkoli z nich;

je závazek uzavřít Smlouvu o budoucí smlouvě splněn pouze v případě uzavření smlouvy každým z manželů osobně, popř. na základě zvláštní písemné plné moci udělené druhým z manželů;

je odstoupení Klientů od této smlouvy platné, pouze je-li učiněno osobně každým z manželů, popř. na základě zvláštní písemné plné moci udělené druhým z manželů, a v souladu s touto Smlouvou doručeno Proávajícímu;

je povinnost Budoucího prodávajícího učinit výzvu, doručit písemnost či poskytnout jakékoli jiné plnění související s touto Smlouvou splněna s účinky vůči oběma Klientům - manželům, pokud je splněna vůči kterémukoli z nich.

- 5.5** Pro případ, že Účastníky této Smlouvy je na straně Klientů více subjektů nikoli manželů Smluvní strany sjednaly, že:

bude Smlouva o budoucí smlouvě uzavřena tak, že Nemovitosti nabydou Klienti do podílového spoluvlastnictví rovným dílem, pokud se Účastníci nedohodnou jinak;

jsou Klienti k zaplacení rezervačního poplatku povinni a závázání společně a nerozdílně a povinnost zaplatit rezervační poplatek je splněna, splní-li ji v souladu s touto Smlouvou kterýkoli z nich;

je závazek uzavřít Smlouvu o budoucí smlouvě splněn pouze v případě uzavření smlouvy každým z Klientů osobně, popř. v zastoupení na základě zvláštní písemné plné moci udělené Klientem;

je odstoupení Klientů od této smlouvy platné, pouze je-li učiněno v souladu s touto Smlouvou každým z Klientů osobně, popř. v zastoupení na základě zvláštní písemné plné moci udělené Klientem;

je povinnost Budoucího prodávajícího učinit výzvu, doručit písemnost či poskytnout jakékoli jiné plnění související s touto smlouvou splněna s účinky vůči všem Klientům, pokud je splněna vůči kterémukoli z nich.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1** Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti jejím uzavřením Smluvními stranami.
- 6.2** Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 6.3** V podmínkách a vztazích neupravených touto smlouvou se strany řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 6.4** Smluvní strany prohlašují, že Smlouvu uzavírají svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, v souladu s dobrými mravy, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují níže svými vlastnoručními podpisy
- 6.5** Nedílnou součástí této smlouvy tvoří : půdorys Jednotky.

V _____ dne _____

Budoucí prodávající

Klient / Klienti