

REZERVAČNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

AD 3 development s.r.o.

IČ: 042 99 281

DIČ: CZ04299281

se sídlem: Hyacintová 3266/9, Záběhllice, 106 00 Praha 10

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 245371

zastoupená: Ing. Ivanem Martinčou, jednatelem

kontaktní údaje: tel. č.: 602 139 817, e-mail: ivan.martinca@marinvestment.cz

bankovní spojení: Oberbank AG pobočka Česká republika, č. ú. 2001168816/8040

IBAN: CZ18 8040 0000 0020 0116 8816, SWIFT: OBKLCZ2XIBAN

(dále jen jako "**Budoucí prodávající**")

a

.....

datum narození:

bytem:

adresa pro doručování:

kontaktní údaje: tel. č.: e-mail:

bankovní spojení:

(dále společně jen jako „**Budoucí kupující**“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující, dále také společně jako „**smluvní strany**“, případně každý z nich jako „**smluvní strana**“)

následující

Rezervační smlouvu

podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**OZ**“)

(dále jen „**Smlouva**“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy výlučným vlastníkem zkolaudované bytové jednotky (dále pro potřeby této smlouvy označeno jako jen „**Byt**“) vymezené v pozemku parc. č. o výměře m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území a obci Beroun (dále také jako „**Zastavěný pozemek**“), jehož součástí je dům čp. (dále jen „**Dům**“). Zastavěný Pozemek včetně Domu, jako jeho součástí, jsou zapsány na listu vlastnictví č. a č. pro katastrální území Beroun, obec Beroun, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, KP Beroun. K Bytu náleží spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/15 pozemku parc. č. 6979 o výměře 309 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha (LV 4095)

nacházející se v katastrální území Beroun, obec Beroun, jehož součástí je místní příjezdová obslužná komunikace (dále také jako „Přídavný podíl“). **Kopie výpisů z příslušných listů vlastnictví tvoří přílohu č. 5 k této smlouvě.**

2. Vlastnické právo Budoucího prodávajícího k jednotce uvedené v čl. I. odst. 1. vzniklo na základě provedení Prohlášení vlastníka (Prodávajícího) o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám dle OZ, v rámci kterého Budoucí prodávající rozdělil vlastnické právo k Zastavěnému pozemku včetně Domu jako jeho součástí, a dále k pozemku parc. č. o výměře m², druh pozemku ostatní plocha v katastrálním území a obci Beroun, jako společné části nemovité věci (dále jen „**Pozemek**“), na vlastnické právo k jednotkám nacházejícím se v Domě (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“). Dům, Zastavěný pozemek, Pozemek a Přídavný podíl jsou dále pro účely této smlouvy společně označovány také jako „**Nemovitost**“.
3. V rámci Prohlášení vlastníka, se kterým se Budoucí kupující seznámil, Prodávající vymezil společné části Nemovitosti společně vlastníkům všech jednotek v Domě a dále společné části Nemovitosti ve výlučném užívání vlastníků jen některých jednotek v Domě.
4. Prohlášení vlastníka bylo vloženo do katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, KP Beroun pod č. V-2470/2020-202.
5. Byt zahrnuje (i) byt, tak jak je podrobně popsán v čl. II. této smlouvy, jako prostorově oddělenou část Domu, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží Domu a (ii) příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovitosti o velikosti/..... S vlastnictvím Bytu je spojeno právo výlučného užívání určených společných částí Nemovitosti, tak jak je podrobně popsáno v Prohlášení vlastníka.
6. Budoucí prodávající tímto prohlašuje a zavazuje se, že k Bytu ani k Nemovitosti nezřídil, ani v budoucnu nezřídí žádná věcná práva, s výjimkou:
 - a) zástavního práva za účelem financování výstavby Projektu ve prospěch Oberbank AG pobočka Česká republika, která zajišťuje financování výstavby pro Budoucího prodávajícího, tak jak mimo jiné vyplývá z přílohy č. 5 této smlouvy,
 - b) případného zástavního práva zřízeného Budoucím prodávajícím ve prospěch hypoteční banky k zajištění pohledávek hypoteční banky za Budoucím kupujícím ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru na koupi Bytu,
 - c) těch, která vyplývají z platných právních předpisů, ze smluv se správci a vlastníky sítí a komunikací a ze smluv na provádění oprav, zajišťování provozu, údržby či účelného užívání Domu (zejména údržby a oprav obvodového pláště Domu, rozvodu médií apod.) nebo celého Projektu.Budoucí kupující bere na vědomí, že zástavní právo podle čl. I. odst. 6. písm. a) Smlouvy bude mít vždy přednostní pořadí před zástavním právem zřízeným k zajištění hypotečního úvěru Budoucího kupujícího podle čl. I. odst. 6. písm. b) Smlouvy.
7. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit, aby se financující banka vzdala svého zástavního práva k Bytu uvedeného v čl. I. odst. 6. písm. a) Smlouvy a vystavila příslušnou kvitanci nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne, kdy bude v plné výši uhrazena sjednaná kupní cena podle čl. IV. Smlouvy včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení.

Článek II. Předmět budoucí koupě

1. S ohledem na výše uvedené projevili Budoucí kupující zájem o Byt specifikovaný blíže v této Smlouvě. Smluvní strany se tedy dohodly, že Budoucí prodávající rezervuje Byt Budoucímu kupujícímu za podmínek dohodnutých touto Smlouvou.

2. **Byt** zahrnuje:

a) **byt** umístěný ve 2. nadzemním podlaží Domu o dispozici 4+KK a podlahové ploše 90,0 m², sestávající z:

Vstupní haly	11,0 m ²
Kuchyňského koutu	5,0 m ²
Obývacího pokoje	20,4 m ²
Ložnice	15,0 m ²
Toalety	1,5 m ²
Koupelny	4,3 m ²
Pokoje	15,2 m ²
Pokoje	12,6 m ²
Plochy svislých konstrukcí	5,0 m ²

s právem výlučného užívání následujících společných částí Nemovitých věcí o celkové podlahové ploše 156,6 (156,5) m²:

Balkon	5,8 m ²
Lodžie	4,5 (4,4) m ²
Schodiště	8,7 m ²
Střešní terasa	} celkem 94,4 m ²
Střešní zahrada	
Střešní zahrada	
Schodiště	8,7 m ²
Parkovací stání	16,0 m ²
Parkovací stání	16,0 m ²
Sklepní kóje	2,5 m ²

b) příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovitosti o velikosti/....., jehož výše je určena poměrem podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v Domě stanovené v souladu s § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.,

přičemž podrobnější specifikace Bytu je obsažena v: (i) situačním plánu umístění Domu, který tvoří nedílnou součást Smlouvy jako příloha č. 1, (ii) schematickém plánu společných částí Nemovitosti, který tvoří nedílnou součást Smlouvy jako příloha č. 2, (iii) plánu Bytu včetně jeho součástí, příslušenství a výměr jednotlivých místností, který tvoří nedílnou součást Smlouvy jako příloha č. 3, (iv) seznamu standardního provedení a vybavení Bytu, který tvoří nedílnou součást Smlouvy jako příloha č. 4.

3. Budoucí kupující prohlašuje, že vymezení Bytu považuje pro účely Smlouvy za dostatečně určité.

Článek III.

Rezervace Bytu, rezervační poplatek

1. Budoucí kupující se zavazuje nejpozději **do 5 dnů** od podpisu této Smlouvy uhradit Budoucímu prodávajícímu částku ve výši 250 000,- Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých) jako rezervační poplatek, a to převodem nebo vkladem na účet Budoucího prodávajícího vedený u Oberbank AG pobočka Česká republika, č. ú. 2001168816/8040, IBAN: CZ18 8040 0000 0020 0116 8816, SWIFT: OBKLCZ2XIBAN, s uvedením variabilního symbolu 2021xx. Dnem úhrady se rozumí den připsání částky na účet Budoucího prodávajícího.
2. V případě, že Budoucí kupující nezaplatí rezervační poplatek řádně a včas, se tato Smlouva od počátku ruší a Budoucí prodávající je počínaje 11. (jedenáctým) dnem ode dne uzavření této Smlouvy oprávněn nabízet Byt k prodeji osobám odlišným od Budoucího kupujícího.

Článek IV.

Kupní cena

1. Kupní cena Bytu vymezeného v čl. I. odst. 5. a v čl. II. odst. 2. Smlouvy je sjednána dohodou smluvních stran v souladu s platnými cenovými předpisy ve výši **7 990 000,- Kč** (slovy: sedm milionů devět set devadesát tisíc korun českých) včetně DPH (dále jen „**Kupní cena**“).
2. V případě, že dojde ke změně právních předpisů a tím i ke změně sazby daně do dne zdanitelného plnění, je Budoucí prodávající povinen případný rozdíl daně vrátit Budoucímu kupujícímu nebo je Budoucí kupující povinen případný rozdíl daně zaplatit Budoucímu prodávajícímu, a to do 20 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé smluvní strany.

Článek V.

Splatnost Kupní ceny, platební podmínky

1. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit Budoucímu prodávajícímu zálohy na Kupní cenu Bytu převodem nebo vkladem na jeho účet vedený u Oberbank AG pobočka Česká republika, č. ú. 2001168816/8040, IBAN: CZ18 8040 0000 0020 0116 8816, SWIFT: OBKLCZ2XIBAN, s uvedením variabilního symbolu 2021xx, a to následujícím způsobem: *... platební podmínky budou domluveny s klientem individuálně a upřesněny ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě nebo přímo v kupní smlouvě.*
2. Veškeré platby jsou považovány za uhrazené dnem připsání příslušné částky na bankovní účet Budoucího prodávajícího.
3. V případě, že dojde ke změně zákona o DPH, bude výše jednotlivých záloh splatných v období od účinnosti této změny upravena o stanovenou sazbu této daně.
4. Výzvu k úhradě jednotlivých záloh předloží Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu formou zálohových listů, předaných osobně nebo doporučenou poštou.
5. V případě, že Budoucí kupující bude hradit část Kupní ceny prostřednictvím hypotečního úvěru, který bude zajištěn zástavním právem hypoteční banky k Bytu, zavazuje se Budoucí kupující uzavřít smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru s vybranou bankou a tuto smlouvu předložit na vědomí Budoucímu prodávajícímu nejpozději do 30 dnů od podpisu smlouvy o budoucí kupní smlouvě nebo přímo kupní smlouvy.

6. Budoucí prodávající se zavazuje přistoupit k uzavření zástavní smlouvy s bankou Budoucího kupujícího v případě, že tato bude v obvyklém znění prosta podmínek pro Budoucího prodávajícího nepřijatelných, a zároveň za předpokladu, že kromě předložení uzavřené zástavní smlouvy včetně příslušným katastrálním úřadem potvrzeného návrhu na vklad zástavního práva a žádosti o čerpání úvěru bance splnil Budoucí kupující všechny podmínky stanovené bankou pro poskytnutí úvěru, jakož i své povinnosti ze Smlouvy. Budoucí kupující, jakožto zástavní dlužník, bude vedlejším účastníkem této zástavní smlouvy. Povinnosti Budoucího prodávajícího jako zástavce z uzavřené zástavní smlouvy s bankou přechází na Budoucího kupujícího ke dni, kdy Budoucí kupující nabude vlastnické právo k Bytu. Tímto dnem Budoucí kupující vstupuje do všech práv a povinností zástavce a je od tohoto okamžiku povinen plnit všechny povinnosti zástavce ze zástavní smlouvy vyplývající.
7. Budoucí kupující si je vědom toho, že zajištění řádné úhrady Kupní ceny je výlučně jeho povinností a že nese veškeré náklady spojené s poskytnutím hypotečního úvěru včetně nákladů na zřízení a vklad zástavního práva k Bytu ve prospěch banky do katastru nemovitostí. Rovněž si je vědom, že na vlastní náklady zajistí splnění požadavku banky na pojištění zástavy a vinkulaci pojistného plnění ve prospěch banky.

Článek VI.

Povinnosti Budoucího prodávajícího a práva Budoucího kupujícího

1. Budoucí prodávající se při splnění podmínky řádné a včasné úhrady rezervačního poplatku ze strany Budoucího kupujícího zavazuje rezervovat pro Budoucího kupujícího Byt specifikovaný touto Smlouvou, a to po dobu od uzavření této Smlouvy do 30 (třiceti) dnů ode dne, ve kterém bude Budoucímu kupujícímu doručena výzva Budoucího prodávajícího k uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě nebo přímo kupní smlouvy.
2. Budoucí prodávající se dále zavazuje uzavřít s Budoucím kupujícím smlouvu o budoucí kupní smlouvě nebo přímo kupní smlouvu, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, ve kterém bude Budoucímu kupujícímu doručena výzva Budoucího prodávajícího k uzavření této smlouvy.
3. Budoucí prodávající se dále zavazuje započíst uhrazený rezervační poplatek Budoucímu kupujícímu na *(x.)zálohu/doplatek* Kupní ceny Bytu, bude-li uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě nebo přímo kupní smlouva.
4. Pokud Budoucí prodávající z důvodů na své straně neuzavře s Budoucím kupujícím smlouvu o budoucí kupní smlouvě nebo přímo kupní smlouvu v termínu dle čl. VI. odst. 2. této Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu veškeré platby uhrazené Budoucím kupujícím na základě této Smlouvy v plné výši, a to nejpozději do 20 (dvaceti) dnů od doručení sdělení Budoucího kupujícího s číslem účtu, na který má být platba zaslána.

Článek VII.

Povinnosti Budoucího kupujícího a práva Budoucího prodávajícího

1. Budoucí kupující se zavazuje uzavřít s Budoucím prodávajícím ve lhůtě nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, ve kterém bude Budoucímu kupujícímu doručena výzva Budoucího prodávajícího, Smlouvu o budoucí kupní smlouvě nebo přímo kupní smlouvu.
2. Pokud Budoucí kupující z důvodů na své straně neuzavře řádně a včas smlouvu o budoucí kupní

smlouvě nebo přímo kupní smlouvu, je po něm Budoucí prodávající oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 150 000,-Kč (slovy: sto padesát tisíc korun českých), která je splatná do 10 (deseti) dnů od odeslání výzvy k úhradě smluvní pokuty Budoucím prodávajícím Budoucímu kupujícím.

3. V případě, že Budoucí kupující poruší své povinnosti vyplývající z této Smlouvy způsobem, který zakládá jeho povinnost k zaplacení smluvní pokuty, je Budoucí prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Odstoupením není dotčeno právo Budoucího prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty. Na povinnost Budoucího prodávajícího vrátit Budoucímu kupujícím rezervační poplatek se v takovém případě započte povinnost Budoucího kupujícího zaplatit sjednanou smluvní pokutu.

Článek VIII.

Další ujednání

1. Smluvní strany jsou povinny neprodleně prokazatelně oznámit změnu adresy pro doručování druhé smluvní straně, jinak platí doručování dle adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy.
2. Budoucí prodávající je oprávněn postoupit práva z této Smlouvy třetí osobě. Za splněný závazek dle této Smlouvy se tak považuje i uzavření sjednané smlouvy o budoucí kupní smlouvě nebo přímo kupní smlouvy s právním nástupcem Budoucího prodávajícího nebo s jinou obchodní společností, do níž Budoucí prodávající vloží nebo na niž převede nemovitosti popsané v této Smlouvě.
3. Je-li na straně Budoucího kupujícího více účastníků, lze pro jejich společné označení užívat i jednotné číslo. Není-li v této Smlouvě sjednáno jinak či nevylučuje-li to povaha závazku, platí, že jsou všichni budoucí kupující zavázáni z této Smlouvy společně a nerozdílně. To platí i ohledně nároků z případného odstoupení od této Smlouvy. Smluvní strany dále sjednávají, že veškeré marketingové, reklamní či jiné podklady Budoucího prodávajícího jsou orientační a pro vzájemná práva smluvních stran je podstatná pouze tato Smlouva. Dále platí, že jednotliví budoucí kupující si uzavřením této Smlouvy udělují vzájemně plnou moc k přebírání jakýchkoli písemností zasílaných dle této Smlouvy či v souvislosti s ní.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné překážky právní či faktické povahy, které by bránily uzavření nebo splnění Smlouvy, a že si vzájemně sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ke dni uzavření Smlouvy věděly nebo vědět musely a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření Smlouvy.
2. Budoucí kupující prohlašuje, že měl před uzavřením Smlouvy možnost důkladně se seznámit s Projektem, se situací inženýrských sítí a komunikací, s jejich současným i budoucím vlastnictvím, stejně jako měl před uzavřením Smlouvy možnost důkladně se seznámit s Prohlášením vlastníka.
3. Ke všem úkonům souvisejícím s touto Smlouvou je Budoucí kupující oprávněn se nechat zastoupit třetí osobou pouze na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem Budoucího kupujícího. Uvedené ujednání se neuplatní pro přebírání písemností ze strany ostatních budoucích kupujících ve smyslu čl. VIII. odst. 3. této Smlouvy.
4. Budoucí kupující je oprávněn postoupit práva z této Smlouvy třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Budoucího prodávajícího, a to za současného převodu povinností ze Smlouvy na tuto třetí osobu. Každá změna ve smluvních stranách bude provedena prostřednictvím písemného dodatku ke Smlouvě.

5. Smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních, kdy každá ze smluvních stran obdrží po dvou (2) vyhotoveních.
6. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.
7. Jakékoli změny Smlouvy lze činit pouze na základě písemných, číslovaných dodatků s podpisy obou smluvních stran na téže listině.
8. Veškeré výzvy nebo oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu budou činěny doporučeným dopisem nebo e-mailem, není-li uvedeno jinak. Nebude-li Budoucím kupujícím v přiměřené lhůtě reagováno na e-mailovou výzvu, bude výzva nebo oznámení zaslána doporučeným dopisem.
9. Budoucí kupující podpisem této Smlouvy uděluje svůj souhlas s poskytnutím a zpracováním svých osobních údajů Budoucímu prodávajícímu a taktéž fyzickým osobám, které pro tuto právnickou osobu vykonávají činnosti týkající se této Smlouvy.
10. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1: Situační plán umístění Domu
 - Příloha č. 2: Schematický plán společných částí Nemovitosti
 - Příloha č. 3: Plán Bytu
 - Příloha č. 4: Seznam standardního provedení a vybavení Bytu
 - Příloha č. 5: Kopie listů vlastnictví č., č. a č. 4095 pro katastrální území Beroun
11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, a nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 2021

V Praze dne 2021

Budoucí kupující:

Budoucí prodávající:

.....
.....

.....
AD 3 development s.r.o.
Ing. Ivan Martinča