

## DOHODA O REZERVACI NEMOVITOSTI

(číslo obchodního případu .....)

### **IVPS Inženýrská výstavba a pozemní stavby s.r.o.**

IČO: 242 57 311

se sídlem: Nádražní 271, 253 01 Hostivice

bankovní spojení: 107-4011220277/0100

kontakt (tel., e-mail): tel. 605 137 455, e-mail: sivan@ivps.cz

var. symbol: .....

zastoupena Helenou Dufkovou, na základě plné moci

dále jen „**Budoucí Prodávající**“

a

.....

r.č. ....

trvale bytem .....

bankovní účet: ..... vedený u .....

var. symbol: .....

dále jen „**Budoucí Kupující**“

za účasti

### **Broker Consulting, a.s.**

IČ: 25221736

se sídlem Plzeň, Jiráskovo náměstí 2, PSČ 326 00

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

variabilní symbol: .....

zastoupena Lukášem Karlíkem, EVČ 700020, na základě plné moci

dále jen „**Zprostředkovatel**“

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli takto:

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

- je výlučným vlastníkem

a) pozemku parc. č. 8481/3, o výměře 1464 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zahrada

b) pozemku parc. č. 8480, o výměře 11 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., jiná stavba

kteř jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsán v katastru nemovitostí (dále jen „**KN**“) u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrálního pracoviště Plzeň- město (dále jen „**katastrální úřad**“) na LV č. 1713 pro katastrální území a obec Plzeň, (dále společně jen „**Pozemek**“), na kterých bude jako investor hlavní částí realizovat developerský projekt:

„**Garden House Bory**“

(dále jen „**Projekt**“);

- před uzavřením kupní smlouvy o prodeji a koupi jednotky (dále jen „**Smlouva kupní**“) s **Budoucím Kupujícím** postaví na **Pozemku** bytový dům, jehož stavbu uskuteční podle a

v souladu s podmínkami stavebních povolení vydaných příslušným stavebním úřadem podle schválené projektové dokumentace a v souladu s rozhodnutími, podklady a smlouvami (dále jen „Dům“).

2. **Budoucí Prodávající** dále prohlašuje, že na stavbu bytových domů bylo vydáno dne 15.04.2020 pod č.j.: UMO3/14567/20 stavební povolení, které nabylo právní moci dne 30.04.2020 (dále jen jako „stavební povolení“), a že toto povolení, ve znění změn, je nadále v platnosti.
3. Budoucí Kupující dále prohlašuje, že má vážný zájem nabýt do svého vlastnictví za celkovou kupní cenu ve výši .....,- Kč (slovy: .....**korun českých**) (dále jen „**Kupní cena**“), z toho cena za **parkovací/garážové stání** činí .....,- Kč, tyto nemovitosti v budoucnu vzniklé v rámci Projektu:

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

**byt** označený ve stavebně – technické dokumentaci jako byt č. [ ]  
 podlaží: [ ]  
 velikostní kategorie: [ ]  
 předběžná podlahová plocha bytu: [ ] m<sup>2</sup>  
 předběžná plocha balkonu: [ ] m<sup>2</sup>  
 předběžná plocha terasy: [ ] m<sup>2</sup>

(dále jen „**Byt**“) jehož příslušenstvím bude

sklep č. [ ]  
 předběžná plocha: [ ] m<sup>2</sup>

(výměry vycházejí z projektové dokumentace předmětné stavby)

Výměra podlahové plochy bytu pro účely výpočtu spoluvlastnického podílu na společných částech **Domu** je uvedena v projektové dokumentaci, 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**.

**podíl na společných částech nemovité věci**, tj. pozemků vymezených v prohlášení vlastníka, a společných částí **Domu**, a to ve výši poměru velikosti podlahové plochy bytu k podlahovým plochám všech bytů v **Domě**, stanovený v prohlášení vlastníka.

**spoluvlastnický podíl na jednotce zahrnující zejména halovou garáž (dále jen „Garáž“)** nacházející se v 1. PP. **Domu**. Se spoluvlastnickým podílem na Garáži bude spojeno právo užívat garážové stání (**zakladač**) č. ....

**spoluvlastnický podíl na pozemku určeném k venkovnímu parkovacímu stání (dále jen „Parkovací stání“)** Se spoluvlastnickým podílem na Parkovacím stání bude spojeno právo užívat venkovní parkovací stání č. ....

(v textu této smlouvy 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 a požadovanou Kupní cenu akceptuje a za tuto 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 tak, a to případně i těch, které nevyplývají z přiloženého listu vlastnictví, který tvoří nedílnou součást této dohody.
5. Za rezervaci předmětné Jednotky se zavazuje Budoucí Kupující uhradit nejpozději do deseti (10) dnů ode dne uzavření této dohody na účet Zprostředkovatele uvedený v záhlaví rezervační zálohu ve výši \_\_\_\_\_,- Kč (slovy: \_\_\_\_\_) (dále jen „**Rezervační záloha**“). Rezervační záloha se v případě uzavření Smlouvy kupní započte na Kupní cenu, tzn., že po uzavření Smlouvy kupní Budoucí Kupující, v případě, že dojde k úhradě Rezervační zálohy, uhradí již jen doplatek Kupní ceny způsobem stanoveným ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**Smlouva o smlouvě budoucí**“).

6. Budoucí Prodávající a Zprostředkovatel se zavazují, za předpokladu, že dojde ze strany Budoucího Kupujícího ke složení Rezervační zálohy dle této dohody, že ode dne uzavření této dohody do **dne** ..... (dále jen jako „**Doba rezervace**“) bude předmětnou Jednotku pro Budoucího 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:
- 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.),
  - Budoucí Prodávající a Zprostředkovatel neuzavřou obdobnou rezervační smlouvu, smlouvu o budoucí smlouvě kupní ani smlouvu kupní na předmětnou Jednotku s žádnou třetí osobou.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že v Době rezervace uzavře Budoucí Kupující a Budoucí Prodávající Smlouvu o smlouvě budoucí, vztahující se k Jednotce, Rezervační záloha se nevrací, když v takovém případě bude započtena na úhradu Kupní ceny a bude s ní naloženo v souladu s ujednáním Smlouvy o smlouvě budoucí.
8. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že v Době rezervace nedojde k uzavření Smlouvy o Smlouvě budoucí dle čl. 5 této dohody z důvodu na straně Budoucího Kupujícího, Rezervační záloha se nevrací, když v takovém případě náleží částka ve výši 50% z částky Rezervační zálohy Zprostředkovateli, jakožto paušální náhrada nákladů spojených s jeho činností směřující k uzavření takové Smlouvy o smlouvě budoucí, a částka ve výši 50% z částky Rezervační zálohy Budoucímu Prodávajícímu, jakožto náhrada za rezervaci předmětných nemovitostí pro Budoucího Kupujícího. Smluvní strany tímto sjednávají, že pokud by nedošlo k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí z důvodů uvedených níže v článku 9 této rezervační dohody, nejedná se o důvody na straně Budoucího Kupujícího, a tento článek se v takových případech tedy neuplatní.
9. Budoucí Kupující má právo na vrácení Rezervační zálohy:
- pokud Budoucí Prodávající porušil některou svou povinnost dle této dohody,
  - pokud Budoucí Prodávající neuzavře do skončení Doby rezervace Smlouvu o smlouvě budoucí s Budoucím Kupujícím, ačkoliv ten jej k tomu písemně vyzval během Doby rezervace, nebo
  - v případě, že 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.),
  - v případě zásahu vyšší moci – vis maior (např. stržení nemovitosti v důsledku povodně atd),
  - v případě zahájení insolvenčního řízení vůči osobě Budoucího Prodávajícího (jednoho, či v případě společného oddlužení) nebo zprostředkovatele, stejně tak v případě zahájení exekučního řízení vůči těmto osobám,
- V takovém případě bude Rezervační záloha vrácena Budoucímu Kupujícímu do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy Budoucího Kupujícího nebo jeho zástupce Zprostředkovateli prostřednictvím emailové korespondence na [lv@bcas.cz](mailto:lv@bcas.cz).
10. Veškerá smluvní dokumentace je k nahlédnutí na webových stránkách [www.gardenhouse-bory.cz](http://www.gardenhouse-bory.cz).
11. Marným uplynutím Doby rezervace tato dohoda zaniká, a to ke dni uplynutí Doby rezervace s tím, že s Rezervační zálohou strany naloží dle této dohody. Tato dohoda zaniká rovněž v případě, že

Rezervační záloha nebude uhrazena ve lhůtě dle čl. 5 této dohody, a to prvním dnem následujícím po vypršení lhůty pro úhradu Rezervační zálohy.

12. Pro odstranění pochybností strany uvádějí, že tato dohoda není smlouvou o smlouvě budoucí kupní a že po zániku této dohody není závazek uzavřít Smlouvu kupní na základě této dohody vymahatelný.
13. Práva a povinnosti touto dohodou neupravené se řídí českým právem, občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
14. Jakékoliv dodatky či změny této dohody musí být vyhotoveny písemným dodatkem.
15. Tato dohoda je sepsána ve třech stejnopisech, po jednom pro každou stranu a po jednom pro Zprostředkovatele.
16. 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:

- aktuální výpis z listu vlastnictví na předmětné nemovitosti,
- plná moc zástupce Budoucího Prodávajícího,
- plná moc zástupce Zprostředkovatele,
- půdorys předmětných nemovitostí.

**Smluvní 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 -

**IVPS Inženýrská výstavba a pozemní stavby s.r.o.**

zast. Helenou Dufkovou

.....  
Budoucí Kupující - .....

V ..... dne .....

.....  
Zprostředkovatel – Broker Consulting, a.s.  
zast. Lukášem Karlíkem