

Tento dokument má pouze ilustrativní hodnotu a nelze ho jakkoli považovat za nabídku nebo jednání směřující k uzavření jakékoli smlouvy zejména ve smyslu § 1731 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku.

Rezervační smlouva

BP INVEST REAL s.r.o., IČO: 08082219, se sídlem Olšanská 2898/4a, 130 00 Praha

zastoupena na základě plné moci společností BK Stav Invest s.r.o., IČO: 09616608, se sídlem Na Folimance 2155/15, 120 00 Praha jednající jednatelem Lukášem Kozmíkem a Rafaelém Bayerem.

email.: bkstavinvest@seznam.cz

tel.: 777313534

č.ú.:

(dále jen „Prodávající“), na straně jedné

a

(Jméno, příjmení), r.č.: , nar.: , adresa (trv.pobyt + adresa pro doručování)

email.:

tel.:

č.ú.:

(dále jen „Zájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanoveními zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník tuto

rezervační smlouvu (dále jen „Smlouva“)

Článek I.

1. Vlastník neboli Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parcl. č.o výměře m², nacházející se v k. ú. Červený Újezd, obci Červený Újezd zapsané na LV č.: 889 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ (dále jen „Pozemek“). Na shora uvedeném Pozemku bude vystavěn bytový dům s označením SO..... obsahující dvě bytové jednotky podle projektové dokumentace novostavby bytového rodinného domu Fík I., zpracované Ing. Daliborem Andrejsem autorizovaným inženýrem v oboru pozemní stavby ČKAIT č. 10254 a současně autorizovaným architektem č. CKA č. 03822. Dále v budoucnu bude Prodávajícím vypracovaný geometrický plán pro vyznačení shora uvedené rozestavěné budovy SO.... , kterým bude vymezená rozestavěná budova SO... na pozemku, který

vznikne v Pozemku (vymezením rozestavěné budovy SO.... se sníží výměra Pozemku o výměru zastavěné části rozestavěné budovy SO.... na nově vzniklém pozemku). Následně rozestavěnou budovu Prodávajícím prostřednictvím prohlášení ve smyslu § 1164 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku (dále jen „OZ“), v budoucnu rozdělí na dvě samostatné bytové jednotky pod čísly č.1 a č.2, které budou vymezené v nově vzniklém pozemku (dále jen „Pozemek 1“). Nedílnou přílohou Smlouvy tvoří situační výkres bytového domu s označením SO..... na Pozemku, který v budoucnu může být Prodávajícím změněn tj. situační výkres a z něho vyplývající zaměření bytového domu SO.... na Pozemku není právně závazný pro smluvní strany Smlouvy. Další nedílnou součástí Smlouvy je půdorys přízemí a prvního nadzemního podlaží bytového domu SO....., na kterém jsou vyznačeny bytové jednotky č. 1 a č. 2.

2. Smluvní strany dále uvádějí, že Zájemce byl před uzavřením Smlouvy Prodávajícím dostatečně, jasně a srozumitelně poučen a informován zejména o všech právních jednáních, postupech, stavebnětechnických parametrech souvisejících s výstavbou bytového domu a bytových jednotek a právními a cenovými podmínkami budoucího převodu ve smyslu čl. II. Smlouvy, a to i prostřednictvím informací poskytnutých z webového portálu www.rdcervenyyjezd.cz, který si Zájemce kompletně prostudoval bez jakýchkoli námitek, přičemž smluvní strany Smlouvu neuzavřeli distančním způsobem.

Článek II.

1. Zájemce prohlašuje, že s Prodávajícím uzavře smlouvu o smlouvě budoucí kupní nejpozději ve lhůtě uvedené v čl. IV. odst. 1 Smlouvy, jejímž předmětem bude vymezení práv a povinností budoucího převodu vlastnického práva k nemovitostem, a to:

- vlastnické právo k ideální 1/2 na Pozemku parc. č., zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 889 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, katastrální území Červený Újezd,
- vlastnické právo k bytové jednotce č., která bude vymezená v Pozemku 1 spolu s příslušným spoluvlastnickým podílem na Pozemku 1.

(dále vše jako „Nemovitosti“ nebo také jako „předmět budoucího převodu“)

Současně smluvní strany prohlašují, že shora uvedené vymezení budoucího převodu je dostatečně jasné, srozumitelné a určité a Zájemce dále výslovně prohlašuje, že mu nic nebrání v uzavření Smlouvy a je si plně vědom všech konsekvencí z této Smlouvy plynoucích a přijímá je bez jakýchkoli námitek.

2. Kupní cena Nemovitostí uvedených v odst. 1 tohoto článku Smlouvy, včetně cen materiálu ve standardu, které jsou v ceně Nemovitostí se všemi jejími součástmi a příslušenstvím je stanovena ve výši 6.490.000,- Kč (slovy: šest milionů čtyři sta devadesát tisíc korun českých) a Zájemce s touto kupní cenou souhlasí.

3. Závazek v souladu s ustanoveními zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou, že je skutečným majitelem finančních prostředků, kterými bude financovat koupi Nemovitostí, a že tyto finanční prostředky nepochází z výnosů z trestné činnosti a ani z financování terorismu. Jakékoli osobní údaje Závazek z tohoto právního vztahu bude Prodávající používat pro účely plnění Smlouvy a Závazek tímto uděluje souhlas Prodávajícímu ke zpracovávání osobních údajů Závazek ve smyslu nař.(EU) 2016/679 a zákona č. 110/2019 Sb. o zpracovávání osobních údajů ke shora uvedenému účelu.

4. Prodávající prohlašuje, že na Nemovitostech neváznou žádná věcná břemena ani jiná práva vyjma zástavního práva ve prospěch zástavního věřitele Prodávajícího, které bude nejpozději do podání návrhu na vklad vlastnického práva z kupní smlouvy na Nemovitosti vymazán z příslušného LV, případně podán návrh na výmaz tohoto zástavního práva. Prodávající se zavazuje nezatěžovat Nemovitosti věcnými břemeny ani dalšími právy po dobu platnosti Smlouvy. Prodávající se zavazuje, že Nemovitosti nebude po uzavření Smlouvy nabízet třetím osobám za účelem uzavření rezervační smlouvy nebo nepřevé Nemovitosti na třetí osobu po dobu platnosti této Smlouvy nebo neuzavře smlouvu o smlouvě budoucí kupní na Nemovitosti s třetí osobou (dále vše také jako „Blokace“).

5. Uzavření této Smlouvy a splnění povinností z této Smlouvy nezpůsobí porušení jakékoli smlouvy či jiného závazku či jiné povinnosti smluvních stran Smlouvy vůči třetím osobám nebo orgánům veřejné správy.

6. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření Smlouvy Nemovitosti nejsou předmětem exekučního řízení, restitučního řízení, arbitrážního řízení či jiného soudního řízení ani není ohledně nich zapsána v katastru nemovitosti poznámka spornosti.

Článek III.

1. Za účelem Blokace Nemovitostí tak, že Prodávající není oprávněn po dobu účinnosti této Smlouvy učinit převod, nabídku Nemovitostí jinému zájemci (třetí osobě) či uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní na Nemovitosti s třetí osobou, složí Závazek Prodávajícímu blokovací depozitum (dále jen „Blokovací depozitum“) ve výši 250.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých), a to nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy ve prospěch bankovního účtu Prodávajícího č.:vedeného ua.s..

2. Nebude-li Blokovací depozitum uhrazeno Závazkem Prodávajícímu v plné výši na bankovní účet Prodávajícího ve lhůtě stanovené v odst. 1 tohoto článku této Smlouvy, pak se smluvní strany dohodly, že se tato Smlouva automaticky od počátku ruší ve smyslu § 548 odst. 2 věta druhá OZ (rozvazovací podmínka).

3. Uvedené Blokovací depozitum bude, v případě uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní a následně kupní smlouvy na Nemovitosti, v plné výši započteno na kupní cenu Nemovitostí uvedených v článku II. odst. 1,2 této Smlouvy.

Článek IV.

1. Závazek se zavazuje uzavřít s Prodávajícím smlouvu o smlouvě budoucí kupní na Nemovitosti nejpozději do šedesátí dnů od právní moci vydaného stavebního povolení k výstavbě bytového domu SO..... příslušným stavebním úřadem nebo do šedesátí dnů od uzavření Smlouvy v případě, kdy ke dni podepsání Smlouvy již bylo vydané stavební povolení k výstavbě bytového domu SO..... příslušným stavebním úřadem a toto stavební povolení nabylo právní moci. Obsah smlouvy o smlouvě budoucí kupní, na kterém se smluvní strany dohodly je uveden v příloze Smlouvy. Pro důvod právní jistoty smluvních stran se smluvní strany Smlouvy dohodly, že pro případ jakýchkoli změn v obsahu smlouvy o smlouvě budoucí kupní se zavazují uzavřít poslední verzi smlouvy o smlouvě budoucí kupní ve lhůtě stanovené v první větě tohoto odstavce Smlouvy, která bude zaslána ze strany Prodávajícího Závazkem prostřednictvím emailu uvedeného v záhlaví této Smlouvy, a kterou Prodávající označí v textu emailu jako finální verzi smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Závazek s tímto postupem výslovně souhlasí, přičemž za řádně doručenou finální verzi smlouvy o smlouvě budoucí kupní emailem Závazkem je považován datum odeslání emailu Prodávajícího Závazkem bez ohledu na skutečnost zda Závazek potvrdí přečtení tohoto emailu.

2. O nabytí právní moci stavebního povolení k výstavbě bytového domu SO... vyrozumí Prodávající Závazek na email Závazek uvedený v záhlaví této Smlouvy. V případě kdy Závazek nepotvrdí přijetí shora uvedeného emailu Prodávajícímu na email Prodávajícího, a to nejpozději do tří dnů ode dne odeslání emailu Prodávajícího Závazkem odešle Prodávající tuto informaci doporučenou poštou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu Závazek uvedenou v záhlaví Smlouvy. Za doručenou a přijatou poštu shora uvedenou Závazkem se považuje třetí pracovní den ode dne odeslání doporučené pošty Prodávajícího Závazkem, vyjma případu kdy Závazek potvrdí Prodávajícímu doručení emailu.

3. V případě, že Prodávající nepřistoupí k podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní nejpozději v poslední den účinnosti Smlouvy ve smyslu odst. 1 tohoto článku Smlouvy, a Závazek již zaplatil blokovací depozitum uvedené v čl. III. odst. 1 Smlouvy Prodávajícímu pak Závazkem náleží přijaté Blokovací depozitum zpět, a to nejpozději do pěti pracovních dnů od uplynutí lhůty stanovené v odst. 1 tohoto článku Smlouvy. V takovém případě má Závazek právo na smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).

4. Pokud Závazek poruší povinnost stanovenou v ustanovení čl. IV. odst. 1. této Smlouvy tj. neuzavře smlouvu o smlouvě budoucí kupní s Prodávajícím řádně a včas, je Závazek povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši složeného Blokovacího depozita dle této Smlouvy tj. ve výši 250.000,- Kč. Neuzavřením smlouvy o smlouvě budoucí kupní Závazkem tj.:

nepodepsání smlouvy o smlouvě budoucí kupní včas a řádně z důvodů na straně Závemce tato Smlouva zaniká, přičemž smluvní pokuta a nárok na její zaplacení nikoli. Prodávající a Závemce pro tento případ uzavírají tímto dohodu o započtení nároku Prodávajícího na úhradu smluvní pokuty proti nároku Závemce na vrácení Blokovacího depozita. Zaplacením smluvní pokuty Závemcem Prodávajícímu (započtením) nezaniká nárok Prodávajícího vůči Závemci na případnou náhradu škody, bez ohledu na zavinění Závemce.

5. Smluvní strany se dohodly, že Závemce je oprávněn jednostranně ukončit tuto Smlouvu bez uvedení důvodu, a to zaplacením odstupného ve výši 180.000,- Kč (jedno sto osmdesát tisíc korun českých) Prodávajícímu započtením na složené Blokovací depozitum ve smyslu čl. III. odst. 1 Smlouvy, a to pouze a nejpozději do třiceti dnů ode dne právní moci vydaného stavebního povolení k výstavbě bytového domu SO..... příslušným stavebním úřadem nebo pouze a nejpozději do třiceti dnů od uzavření Smlouvy v případě, kdy ke dni podepsání Smlouvy již bylo vydané stavební povolení k výstavbě bytového domu SO..... příslušným stavebním úřadem a toto stavební povolení nabylo právní moci. Smlouva v tomto případě zaniká zaplacením (započtením) odstupného. Po marném uplynutí lhůt shora uvedených již nelze využít institut odstupného Závemcem. Po zaplacení odstupného Závemcem Prodávajícímu započtením na Blokovací depozitum vrátí Prodávající Závemci zbylou část složeného Blokovacího depozita ve výši 70.000,- Kč na bankovní účet Závemce, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne zaplacení (započtením) odstupného Závemcem Prodávajícímu.

6. Závemce může na/do Nemovitosti vstoupit, pohybovat se nebo si je prohlédnout pouze a výlučně s předešlým emailovým souhlasem Prodávajícího, a to v doprovodu Prodávajícího a na vlastní nebezpečí Závemce, přičemž umožnění shora uvedeného vstupu, prohlídky, pohybu na Nemovitostech Závemci není povinností Prodávajícího. Bez shora uvedeného předešlého emailového souhlasu Prodávajícího a v doprovodu Prodávajícího nesmí Závemce případně jakékoli osoby v jeho doprovodu, nebo osoby na jeho straně se pohybovat/činit prohlídky/vstupovat ani navštěvovat Nemovitosti a parcel. č. 339/34, 339/29, 339/30, 339/31, 339/32, 339/33 v k.ú. Červený Újezd zejména z důvodu zákazu vstupu na staveniště osob k tomu neoprávněných za účelem ochrany bezpečnosti a zdraví osob na staveništi při provádění výstavby bytového domu SO.... a na přilehlých pozemcích/staveništích na parcel. č. 339/34, 339/29, 339/30, 339/31, 339/32, 339/33 v k.ú. Červený Újezd. V případě porušení povinnosti shora uvedené (tj. nepohybovat se/nevstupovat/neprohlížet si Nemovitosti na staveništích bez předešlého emailového souhlasu Prodávajícího a v jeho doprovodu) je Závemce povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti, a to vše bez ohledu na zavinění na straně Závemce. Prodávající je oprávněn započíst tuto smluvní pokutu na Blokovací depozitum pro každý jednotlivý případ porušení povinnosti, přičemž pokud takto Prodávající učiní je povinen vyrozumět o tom Závemce emailem, a to nejpozději do 5-ti pracovních dnů ode dne započtení. Závemce je následně povinen doplatit Blokovací depozitum do částky uvedené v čl. III. odst. 1 Smlouvy, a to nejpozději do 10-ti pracovních dnů ode dne vyrozumění o započtení.

Článek V.

1. Smluvní strany se dohodly, že pro vyloučení všech pochybností se stanoví, že Závazce nemá právo požadovat vrácení Blokovacího depozita po dobu trvání tohoto smluvního vztahu a současně Prodávající a Závazce se zavazují, že tuto Smlouvu jednostranně neukončí. Smluvní strany se dohodly, že veškerá práva a povinnosti stanovené v této Smlouvě, ale i právní otázky neupravené touto Smlouvou se řídí ustanoveními OZ, v platném znění. Pro vyloučení všech pochybností se stanoví, že během trvání účinků této Smlouvy jak Závazce tak Prodávající nemohou tuto Smlouvu jednostranně ukončit, pokud se vzájemně nedohodnou jinak. Smluvní strany si tímto vylučují účinky ustanovení § 1764, § 1766 a § 2051 zákona č. 89/2012 Sb. OZ na tuto Smlouvu a Závazce přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 zákoníku.

2. Tato Smlouva je vyhotovená ve dvou vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení. Změny a dodatky této Smlouvy lze činit pouze písemnou dohodou smluvních stran (jinou formu než-li písemnou si smluvní strany ve smyslu § 564 zákoníku vyloučili, přičemž smluvní strany si vyloučili i účinnost ustanovení § 562 zákoníku na změnu a dodatky této Smlouvy) ve formě číslovaných dodatků Smlouvy podepsaných smluvními stranami, které budou nedílnou součástí Smlouvy, jinak jsou neplatné a neúčinné, přičemž i toto ustanovení lze změnit pouze a výlučně písemnou dohodou obou smluvních stran, a to dodatkem k této Smlouvě. Žádná ze smluvních stran této Smlouvy není oprávněna postoupit své práva ani závazky z této Smlouvy na třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.

3. Veškeré souhlasy, oznámení, sdělení či dokumentaci požadovanou touto Smlouvou nebo jí se týkající budou vyhotoveny písemně a doručeny osobně nebo doporučenou poštou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, pokud se strany nedohodnou jinak. Adresy pro doručování jsou uvedeny v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny adres pro doručování a komunikaci uvedených v záhlaví této Smlouvy, takovou změnu písemně oznámí bez zbytečného odkladu druhé smluvní straně, a to doporučenou poštou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb nikoli emailem, přičemž toto oznámení je platné a účinné až na druhý pracovní den po řádném převzetí tohoto oznámení smluvní stranou. Smluvní strany se, za účelem urychlení vzájemné spolupráce dohodly, že veškerá sdělení je možné též zasílat na emailovou adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví Smlouvy vyjma sdělení, dokumentů či dalších informací, které jsou ve smyslu této Smlouvy smluvní strany povinné zaslat písemně prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

4. Účastníci této Smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána vtísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V dne

V dne

Zájemce

Prodávající

Prodávající

Nedílná součást Smlouvy:

- situační plán umístění bytového domu SO..... na Pozemku;
- půdorys přízemí a prvního nadzemního podlaží bytového domu SO.....s vyznačením bytových jednotek č. 1 a č. 2;
- smlouva o smlouvě budoucí kupní;
- plná moc

SPECIMEN