

## DOHODA O REZERVACI NEMOVITOSTI

(číslo obchodního případu .....)

### PROPERTY CZECH s.r.o.

IČO: 27073866

se sídlem: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4

bankovní účet: 2402792564/2010 vedený u Fio banky, a.s

zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 376138

kontakt (tel., e-mail): +420 603 802 967, michal.fictum@mirascz.eu

zástupce: Michal Fictum, jednatel

*dále jen „Budoucí Prodávající“*

a

.....

r.č. ....

trvale bytem .....

bankovní účet: ..... vedený u .....

kontakt (tel., e-mail): .....

var. symbol: číslo obchodního případu

.....

r.č. ....

trvale bytem .....

bankovní účet: ..... vedený u .....

kontakt (tel., e-mail): .....

var. symbol: číslo obchodního případu

*dále společně jen „Budoucí Kupující“*

za účasti

### Broker Consulting, a.s.

IČ: 25221736

se sídlem Plzeň, Jiráskovo náměstí 2, PSČ 326 00

bankovní účet: 2109558998/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

variabilní symbol: číslo obchodního případu

zastoupena Lukášem Karlíkem, EVČ 700020, na základě plné moci

zastoupena Zdeňkem Molcarem, MBA, EVČ 705878, na základě plné moci

*dále jen „Zprostředkovatel“*

**se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli takto:**

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

- je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 8589/1, 8589/3, 8589/5, 8589/6, 8589/10, 8609/1, 8610/1, 8610/2,

které jsou ke dni uzavření této dohody zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrálního pracoviště Plzeň-město na LV č. 25471 pro katastrální území a obec Plzeň (dále společně jen „**Pozemek**“), na kterých bude jako investor hlavní částí realizovat developerský projekt:



„Výstavba polyfunkčních domů, Chelčického ulice, Plzeň“

(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 23. 10. 2023 pod č.j.: UMO3/50168/23 stavební povolení, které nabylo právní moci dne 24. 11. 2023 (dále jen jako „**stavební povolení**“), a že toto povolení, ve znění změn, je nadále v platnosti.
  3. Budoucí Kupující prohlašuje, že má vážný zájem nabýt do svého vlastnictví za celkovou kupní cenu ve výši .....- **Kč (slovy: ..... korun českých)** včetně příslušné DPH (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. \_\_\_\_\_  
v domě č. \_\_\_\_\_  
podlaží: \_\_\_\_\_  
velikostní kategorie: \_\_\_\_\_  
předběžná užitná plocha bytu: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
předběžná plocha lodžie: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
 (dále jen „**Byt**“) jehož příslušenstvím bude
      - sklep č. \_\_\_\_\_  
předběžná plocha: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**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.NP/2.NP/1.PP/2.PP. **Domu**. Se spoluvlastnickým podílem na Garáži bude spojeno právo užívat garážové stání č. ....

(v textu této smlouvy jen „**předmětné nemovitosti**“).
  4. Budoucí Kupující prohlašuje, že měl příležitost se seznámit s veškerou (zejména stavebně technickou) dokumentací vztahující se k Pozemku, Domu a Jednotce včetně stavebního povolení 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 Budoucího Prodávajícího/Zprostředkovatele upozorněn na existenci případných právních vad a omezení vlastnického práva tak, a to případně i těch, které nevyplynou 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 ve prospěch Budoucího prodávajícího, resp. schovatele Fio banka, a.s., IČO 61858374, se sídlem V Celnici 1028/10, Praha, 110 00 (dále jen „**Schovatel**“) na vinkulovaný účet Schovatele č.ú. 2402792564/2010 rezervační zálohu ve výši **300.000,- Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých)** (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 kupní**“).
  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:

- a) 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.),
  - b) Budoucí Prodávající a Zprostředkovatel neuzavřou obdobnou rezervační smlouvu, smlouvu o budoucí smlouvě kupní ani smlouvu kupní na předmětnou Jednotku s žádnou třetí osobou,
  - c) Budoucí Prodávající nezřídí žádná věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva, nájemní práva, ani jakákoli jiná práva třetích osob, která by mohla nepříznivě ovlivnit, omezit či ohrozit budoucí vlastnické právo k převáděným nemovitostem, s výjimkou práv zřízených ve prospěch úvěřující banky Budoucího Kupujícího.
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 30% 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 70% 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 v následujících případech:
- a) pokud Budoucí Prodávající porušil některou svou povinnost dle této dohody,
  - b) pokud Budoucí Prodávající neuzavře do skončení Doby rezervace Smlouvu o smlouvě budoucí kupní s Budoucím Kupujícím, ačkoliv ten jej k tomu písemně vyzval během Doby rezervace, nebo
  - c) v případě zásahu vyšší moci – vis maior (např. stržení nemovitosti v důsledku povodně atd),
  - d) 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 60 dnů ode dne doručení písemné výzvy Budoucího Kupujícího nebo jeho zástupce Budoucímu Prodávajícímu prostřednictvím emailové korespondence na [michal.fictum@mirascz.eu](mailto:michal.fictum@mirascz.eu),
10. Veškerá smluvní dokumentace je k nahlédnutí na webových stránkách [www.sisters-tower.cz](http://www.sisters-tower.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 Zprostředkovatele
- karta Bytu

**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 – **PROPERTY CZECH s.r.o.**  
zast. Michal Fictum

.....  
Budoucí Kupující - .....

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

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

.....  
Zprostředkovatel – Broker Consulting, a.s.  
zast. Lukáš Karlík  
zast. Zdeněk Molcar, MBA

.....  
Budoucí Kupující - .....

