

DOHODA O REZERVACI NEMOVITOSTI

Byty Rokycany s.r.o.

IČO: 08649367

se sídlem: Mikulášská 422/7, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň

jednající Michalem Fictumem, jednatelem společnosti

bankovní spojení: účet č. 282241530/0300 vedený u Československé obchodní banky, a. s.

kontakt (tel., e-mail): tel. 603 802 967, michal.fictum@miras.cz.eu

var. symbol:

dále jen „**Budoucí prodávající**“

a

.....
r.č.

trvale bytem

bankovní účet: vedený u

var. symbol:

dále jen „**Budoucí kupující**“

za účasti

.....
IČ:

se sídlem

bankovní účet: vedený u

variabilní symbol:

dále jen „**Zprostředkovatel**“

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli takto:

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

- je výlučným vlastníkem
 - a) pozemku parc. č. 4179, o výměře 907 m², druh pozemku: ostatní plocha,
 - b) pozemku parc. č. 3850/37, o výměře 260 m², druh pozemku: ostatní plocha,

který je ke dni uzavření této Smlouvy zapsán v katastru nemovitostí (dále jen „**KN**“) u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrálního pracoviště Rokycany, (dále jen „**katastrální úřad**“) na LV č. 7018 pro katastrální území a obec Rokycany (dále společně jen „**Pozemek**“), na kterých bude jako investor hlavní částí realizovat developerský projekt:

„Bytový dům “B“ na st. p. č. 1157/4, ul. Dělostřelců, Rokycany“

(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 bytového domu byla vydána dne 19.5.2011, pod č.j.: 4342/OST/11Bas veřejnoprávní smlouva o provedení stavby, která nahrazuje stavební

povolení ve smyslu § 78 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen jako „stavební povolení“), a že toto povolení, ve znění změn, je nadále v platnosti.
Technické věci jsou za Budoucího prodávajícího oprávněni řešit: Jiří Vršťala a Ing. Pavel Zolotarev.

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**“), 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: _____
orientace oken: _____
velikostní kategorie: _____
předběžná užitná plocha bytu: _____ m²
předběžná plocha balkonu: _____ m²
předběžná plocha terasy: _____ m²
předběžná plocha lodžie: _____ m²

(dále jen „**Byt**“)

(výměry vycházejí z projektové dokumentace předmětné stavby)

Výměra podlahové plochy bytu pro účely výpočtu spoluvlastnického podílu na společných částech **Domu** je _____ m², přičemž v této výměře nejsou ve smyslu ustanovení § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. zahrnuty plochy balkonu/lodžie 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 Prohlášením, a společných částí Domu, a to ve výši poměru velikosti podlahové plochy bytu k podlahovým plochám všech bytů v **Domě**, stanovený v **Prohlášení**

(v textu této smlouvy jen „**předmětné nemovitosti**“).

4. Budoucí kupující prohlašuje, že se seznámil s veškerou (zejména stavebně technickou) dokumentací vztahující se k Pozemkům, 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 Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví rezervační zálohu ve výši **100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých)** (dále jen „**Rezervační záloha**“). Rezervační záloha se v případě uzavření Kupní smlouvy započte na Kupní cenu, tzn., že po uzavření kupní smlouvy Budoucí kupující, v případě, že dojde k úhradě Rezervační zálohy, uhradí již jen doplatek Kupní ceny způsobem stanoveným ve vzorové smlouvě o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**Smlouva o smlouvě budoucí**“).
6. Budoucí prodávající a Zprostředkovatel se zavazují, za předpokladu, že dojde ze strany Budoucí 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 Budoucí kupujícího **rezervovat**, tj. neučiní žádný úkon směřující k prodeji, či umožnění prodeje předmětné Jednotky jakékoliv třetí osobě odlišné od Budoucí 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.
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:
 - a) pokud Budoucí prodávající porušil některou svou povinnost dle této dohody,
 - b) 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
 - c) 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.),
 - d) v případě zásahu vyšší moci – vis maior (např. stržení nemovitosti v důsledku povodně atd),
 - e) v případě úmrtí Budoucího prodávajícího/Budoucích prodávajících.

V takovém případě bude Rezervační záloha vrácena Budoucímu kupujícímu do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy Budoucího kupujícího nebo jeho zástupce Budoucímu prodávajícímu prostřednictvím emailové korespondence na michal.fictum@mirascz.eu.
10. 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.
11. Budoucí kupující prohlašuje, že je srozuměn s obsahem veškeré smluvní dokumentace (např. smlouva o smlouvě budoucí kupní, kupní smlouva,...), která je k nahlédnutí uveřejněna na webových stránkách Budoucího prodávajícího www.byty-rokycany.cz.
12. Pro odstranění pochybností strany uvádějí, že tato dohoda není smlouvou o smlouvě budoucí kupní a že po zániku této dohody není závazek uzavřít Kupní smlouvu 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,
- půdorys předmětné nemovitosti,

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 - Byty Rokycany s.r.o.,
zast. Michalem Fictumem

.....
Budoucí kupující

V dne

.....
Zprostředkovatel