

**SMLOUVA**  
**o rezervaci jednotky**  
(dále jen „Smlouva“)

Firma: **Rezidence Komořanská 15 s.r.o.**  
Sídlo: Mařatkova 991/5, Kamýk, 142 00 Praha 4  
Adresa pro doručování: Komořanská 101/15, 143 00 Praha 12 - Modřany  
IČ: 11921081  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka C 356414  
Zastoupená: **Pavol Bak, jednatel**  
Variabilní symbol: .....  
Bankovní spojení: účet č. 2302678975/2010  
SWIFT: FIOBCZPP  
IBAN: CZ13 2010 0000 0023 0267 8975  
Banka: Fio banka, a.s., Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 11721

(dále jen „**budoucí prodávající**“)

a

Jméno: .....  
RČ/číslo dokladu: .....  
Datum narození: .....  
Trvalý pobyt: .....  
Tel: .....  
E-mail: .....  
Adresa pro doručování: .....

(dále jen „**zájemce**“)

(Budoucí prodávající a Zájemce společně jako „**Smluvní strany**“)

**Preambule**

Vzhledem k tomu, že Budoucí prodávající je vlastníkem nemovitostí specifikovaných v čl. I odst. 2 písm. a) a má v úmyslu nabýt vlastnické právo k nemovitostem specifikovaných v čl. I odst. 2. písm. b) na základě Smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne 17.3.2023 a dále má v plánu realizovat stavební projekt označený jako „**Rezidence Komořanská 13 & 15**“ (dále jen „**Projekt**“), v rámci kterého dojde k výstavbě budovy, ve které budou vymezeny bytové a nebytové jednotky a Zájemce má vážný zájem v rámci tohoto Projektu nabýt vlastnické právo k nově vzniklé bytové jednotce, resp. předmětu rezervace níže blíže specifikovanému, dohodly se spolu Smluvní strany, že spolu uzavřou Smlouvu za účelem rezervace nemovité věci pro Zájemce do doby, než bude podepsána smlouva o smlouvě budoucí, jejímž předmětem bude závazek Smluvních stran uzavřít kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k této nemovité věci, a to za podmínek níže uvedených (dále také jako „**smlouva o smlouvě budoucí**“).

**I.**

**Předmět smlouvy a úvodní prohlášení**

1. Předmětem Smlouvy je závazek Budoucího prodávajícího rezervovat pro Zájemce bytovou jednotku, která bude vymezena v rámci realizace Projektu, závazek Zájemce za toto zaplatit Budoucímu

prodávajícímu rezervační poplatek níže specifikovaný, a s tímto související závazek Smluvních stran uzavřít spolu smlouvu o smlouvě budoucí.

2. Prodávající prohlašuje, že:

a) je výlučným vlastníkem následující nemovitosti:

- **pozemek parc. č. 132, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova s č.p. 101, rodinný dům**
- **pozemek parc. č. 133, ostatní plocha, jiná plocha**

to vše zapsané na LV 2701, katastrální území Modřany, obec Praha

b) má v úmyslu nabýt vlastnické právo k nemovitostem:

- **pozemek parc. č. 134, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova s č.p. 87, rodinný dům**
- **pozemek parc. č. 135, ostatní plocha, jiná plocha**

to vše zapsané na LV 810, katastrální území Modřany, obec Praha, na základě Smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne 17. 3. 2023 uzavřené mezi budoucím prodávajícím a stávajícími vlastníky nemovitostí. Smlouva o smlouvě budoucí kupní tvoří přílohu č. 4 a je nedílnou součástí této Smlouvy.

(dále vše společně označováno jako „**nemovitost**“).

3. Budoucí prodávající v rámci Projektu zrealizuje na nemovitosti, resp. některém nebo několika výše uvedených pozemcích v rámci nemovitosti, případně i na jiných sousedních pozemcích k uvedeným pozemkům (stane-li se jejich vlastníkem) na své náklady výstavbu budovy (dále jen „**budova**“), ve které bude po dokončení výstavby ve smyslu ust. § 1166 NOZ v rámci prohlášení vlastníka (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“) vymezena jednotka, která je specifikována ve Smlouvě a která je předmětem rezervace dle Smlouvy a bude předmětem budoucího převodu mezi Smluvními stranami. Součástí Prohlášení vlastníka bude i vymezení společných částí nemovité věci a související určení výše spoluvlastnického podílu na těchto společných částech věci odvozeného od vlastnictví jednotky, která je předmětem rezervace dle Smlouvy.
4. Zájemce se před uzavřením Smlouvy seznámil s popisem Projektu, s technickým popisem budovy, ve kterém bude jednotka vymezena, se soupisem standardů jednotky, jakož i s půdorysem podlaží budovy a s umístěním případného parkovacího stání či sklepa (je-li to pro Projekt relevantní). Zájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pokud Předmět rezervace (jak je definován níže) je komerčním, bude jednotka vyhotovena ve stavu tzv. Shell & Core, tj. v základní úpravě bez

jakýchkoliv dalších investic, prací, vybavení nebo zhodnocení, a to dle specifikace uvedené v příloze č. 4, která je nedílnou součástí Smlouvy (je-li to pro jednotku relevantní).

## II. Předmět rezervace

1. Předmětem rezervace je:

Jednotka:	<b>Byt</b>		
Číslo jednotky:	<input type="checkbox"/>	Předpokládaná výměra přibližně (m <sup>2</sup> ):	<input type="checkbox"/>
Dispozice:	<input type="checkbox"/>	Nadzemní podlaží budovy (NP):	<input type="checkbox"/>
Balkon:	<input type="checkbox"/>	Předpokládaná výměra (m <sup>2</sup> ):	<input type="checkbox"/>
Terasa:	<input type="checkbox"/>	Předpokládaná výměra (m <sup>2</sup> ):	<input type="checkbox"/>
Předzahrádka:	<input type="checkbox"/>	Předpokládaná výměra (m <sup>2</sup> ):	<input type="checkbox"/>

(dále jen „**Bytová jednotka**“),

Sklep:	<input type="checkbox"/>	Číslo:	<input type="checkbox"/>	Předpokládaná výměra přibližně (m <sup>2</sup> ):	<input type="checkbox"/>
--------	--------------------------	--------	--------------------------	---------------------------------------------------	--------------------------

(dále jen „**sklep**“),

Parkovací stání	<input type="checkbox"/>	Číslo:	<input type="checkbox"/>
Garážové stání	<input type="checkbox"/>	Číslo:	<input type="checkbox"/>

(dále jen „**garáž**“),

(Bytová jednotka, sklep a garáž dále společně jen „**Předmět rezervace**“).

2. V případě realizace převodu vlastnického práva k Předmětu rezervace předpokládaného smlouvou o smlouvě budoucí na Předmět rezervace bude Zájemce společně s Předmětem rezervace oprávněn výlučně užívat balkon a/nebo terasu a/nebo předzahrádku (je-li to pro Projekt relevantní), jak bude vymezeno v Prohlášení vlastníka jako společná část nemovité věci určená k výlučnému užívání vlastníkově Bytové jednotky nebo bude přístupný pouze z Bytové jednotky (i pokud by nebyl v Prohlášení vlastníka určen jako společná část nemovité věci určená k výlučnému užívání vlastníkově Bytové jednotky). Pokud v Prohlášení vlastníka nebude takový balkon a/nebo terasa a/nebo předzahrádka jako společná část nemovité věci určena k výlučnému užívání vlastníkově Bytové jednotky nebo nebude takový balkon a/nebo terasa a/nebo předzahrádka přístupný pouze z Bytové

jednotky existovat, předchozí věta se nepoužije a Závazek nebude v takovém případě mít právo na výlučné užívání balkonu a/nebo terasy a/nebo předzahrádky.

### III. Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za Předmět rezervace byla sjednána ve výši [●], - Kč včetně DPH ve výši 12% (slovy: [●] korun českých) (dále jen „Kupní cena“).
2. Smluvní strany se dohodly, že výše Kupní ceny se může změnit pouze v případě, že se tak na tom společně dohodnou. V případě, že budoucí prodávající nebude plátcem DPH, je výše uvedená Kupní cena konečná.

### IV. Rezervační poplatek

1. Za účelem zahájení jednání, které povede k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na Předmět rezervace, se Smluvní strany dohodly, že Závazek uhradí ve prospěch Budoucího prodávajícího nejpozději do 5 pracovních dnů od podpisu Smlouvy částku ve výši **100.000, - Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých)** (dále jen „Rezervační poplatek“), a to na č.ú. uvedené v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem uvedeném v záhlaví této smlouvy. Rezervační poplatek slouží jako projev skutečného zájmu Závazek koupit Předmět rezervace a v případě uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, resp. smlouvou o smlouvě budoucí předpokládané kupní smlouvy se započte na úhradu části Kupní ceny, tedy bude její součástí.
2. V případě, že nebude Rezervační poplatek připsán na účet specifikovaný v odst. 1 tohoto článku, dohodly se Smluvní strany, že Závazek zaplatí Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu v celkové výši odpovídající Rezervačnímu poplatku, a to na č.ú. uvedené v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci ust. § 2050 NOZ.

### V. Doba rezervace nemovitosti

Smluvní strany se dohodly, že doba, po kterou bude Předmět rezervace rezervován pro Závazek, činí 30 dnů ode dne podpisu Smlouvy (dále jen „Rezervační doba“).

### VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Závazek se zavazuje v souladu s čl. IV. zaplatit Rezervační poplatek.
2. Smluvní strany se zavazují během doby trvání Rezervační doby mezi sebou uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí na Předmět rezervace a za tímto účelem mají povinnost poskytnout si vzájemně nezbytnou součinnost.
3. V případě, že během Rezervační doby nedojde k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na Předmět rezervace z důvodů stojících na straně Závazek, zaniká tím Budoucímu prodávajícímu povinnost se Závazkem smlouvu o smlouvě budoucí na Předmět rezervace uzavřít a tomu odpovídající nárok Závazek uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na Předmět rezervace po Budoucím prodávajícím požadovat.
4. V případě, že bude Závazek vyzván Budoucím prodávajícím, je povinen uzavřít s Budoucím prodávajícím smlouvu o smlouvě budoucí na Předmět rezervace i po skončení Rezervační doby.
5. V případě, že nedojde k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na Předmět rezervace z důvodu stojících na straně Závazek, zavazuje se Závazek zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající Rezervačnímu poplatku, a to na č.ú. uvedené v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem uvedeném v záhlaví této smlouvy. V případě, že byl Rezervační poplatek

složen v souladu dle čl. IV. Smlouvy, započítává se smluvní pokuta na tento již uhrazený Rezervační poplatek. Smluvní strany vylučují aplikaci § 2050 NOZ.

6. V případě, že nedojde k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na Předmět rezervace z důvodů stojících výlučně na straně Budoucího prodávajícího, zavazuje se Budoucí prodávající složený Rezervační poplatek vrátit na účet, ze kterého mu byl připsán.

## **VII. Odstoupení od smlouvy**

1. Budoucí prodávající i Zájemce mají právo odstoupit od Smlouvy v souladu s NOZ.
2. Budoucí prodávající má dále právo odstoupit od Smlouvy zejména v případě, že:
  - Zájemce v rozporu s čl. IV. smlouvy nesloží Rezervační poplatek,
  - nedojde během Rezervační doby k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na Předmět rezervace či
  - nedojde po uplynutí Rezervační doby k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na Předmět rezervace, přestože byl Zájemce smlouvu o smlouvě budoucí na Předmět rezervace povinen uzavřít i po skončení této Rezervační doby.
3. Odstoupení od Smlouvy nemá vliv na případný nárok na zaplacení smluvní pokuty.

## **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
2. Smlouvu je možné měnit pouze dohodou Smluvních stran ve formě písemného dodatku.
3. Smlouva se řídí právním řádem České republiky. Pokud má některá ze Smluvních stran dle Smlouvy bydliště nebo trvalý pobyt mimo Českou republiku nebo jsou obě smluvní strany podnikateli, budou v případě jakýchkoliv sporů Smluvních stran vyplývajících ze Smlouvy rozhodovat soudy České republiky, přičemž se sjednává místní příslušnost podle sídla Budoucího prodávajícího.
4. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, porozuměly jejímu obsahu, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých a úplných údajů, které si Smluvní strany vzájemně sdělily, a že byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle za podmínek obvyklých v obchodním styku. Na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Dojde-li mezi budoucím prodávajícím a zájemcem ke sporu, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, má zájemce, je-li spotřebitelem, právo na jeho mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, podá zájemce u České obchodní

inspekce. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení jsou uvedeny na internetových stránkách České obchodní inspekce na adrese [www.coi.cz](http://www.coi.cz).

5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi Smluvními stranami.

Přílohy:

- Příloha č. 1 - Schématický plán Bytové jednotky (karta jednotky)
- Příloha č. 2 - Situační plány s označením sklepů a parkovacích stání, je-li relevantní
- Příloha č. 3 - Technický popis budovy
- Příloha č. 4 - Smlouva o smlouvě budoucí kupní na nemovitou věc ze dne 17.03.2023

V Praze dne \_\_\_\_\_, uzavřeno v obchodních prostorách budoucího prodávajícího

\_\_\_\_\_  
**BUDOUCÍ PRODÁVAJÍCÍ**  
Rezidence Komořanská 15 s.r.o.  
Pavol Bak, jednatel

\_\_\_\_\_  
**ZÁJEMCE**

.....