

Smlouva o rezervaci (dále jen „Smlouva“)

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany
ve smyslu § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen "Občanský zákoník")

Rezidence reality, s.r.o.

IČO: 29319641

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou C 77600

se sídlem Konečná 512, 796 07 Držovice

zastoupena JUDr. Radkem Švalbem, jednatelem

e-mail: info@rezidence-mlynska.cz

(dále jen **Vlastník**)

a

Jméno a příjmení:

Rodné číslo:

Trvale bytem:

telefon:

email:

(dále jen **Zájemce**)

Čl. I. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1) Vlastník je výlučným vlastníkem mimo jiných těchto nemovitých věcí:
 - pozemku p.č. 1528/1 "zastavěná plocha a nádvoří",
 - pozemku p.č. 1528/2 "ostatní plocha",
 - pozemku p.č. 1531 "zastavěná plocha a nádvoří",
 - pozemku p.č. 1532 "zastavěná plocha a nádvoří",
 - pozemku p.č. 1533 "ostatní plocha",
 - pozemku p.č. 1534 "ostatní plocha",
 - pozemku p.č. 1535 "zastavěná plocha a nádvoří",v obci Prostějov, části obce Prostějov a katastrálním území Prostějov, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, na listu vlastnictví č. 138 (dále též jen jako „**Předmětné pozemky**“).
- 2) Na základě Rozhodnutí sp.zn. SÚ/1250/2019-Bou, č.j. PVMU 153058/2021 61 vydaného Magistrátem města Prostějov - stavebním úřadem dne 8.12.2021, které nabylo právní moci dne 12.1.2022, realizuje vlastník na Předmětných pozemcích výstavbu bytového domu v rámci developerského projektu „Rezidence Mlýnská“ (dále též jen „**Projekt**“). Projekt je prezentován na stránce www.rezidence-mlynska.cz.

Projekt spočívá ve výstavbě bytového domu zahrnujícího 13 bytových jednotek, 1 nebytovou jednotku (prodejní prostor) a 1 nebytovou jednotku (garáž zahrnující 17 parkovacích stání). Uvedené jednotky jsou dále též společně nazývány jen jako „**Budované jednotky**“.

Projekt je financován ze strany TRINITY BANK a.s., IČO 25307835, se sídlem Senovážné náměstí 1375/19, 110 00 Praha 1, Nové Město (dále jen „**Projektová banka**“) zajišťující projektové financování. Na Předmětných pozemcích tak vážně zástavní právo smluvní a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Projektové banky, které bylo zapsáno do katastru nemovitostí pod č.j. V-6358/2022-709 na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva číslo smlouvy 2209006025800ZS501 ze dne 26. 9. 2022 s právními účinky vkladu ke dni

27. 9. 2022, zajišťující pohledávky Projektové banky vyplývající z úvěrové smlouvy na financování výstavby (dále jen „**Zajišťující zástavní právo**“).

Dále budou ke dni uzavření kupní smlouvy jednotky zatíženy v souvislosti s umístění fotovoltaické jednotky na části společných prostor, a to na části střechy bytového domu služebností (věcným břemenem), které bude zřízeno ve prospěch jednotky nyní označené v příloženém schématu číslem 13.

Společně s bytovou jednotkou (a k ní náležejícím podílem na společných částech) bude prodáván podíl na nebytové jednotce „garáž“ opravňující užívání parkovacího stání v této nebytové jednotce (dále jen "**Předmětné nemovité věci**").

Ke dni uzavření této smlouvy nejsou jednotky vymezeny prohlášením vlastníka; jednotky takto budou vymezeny nejprve jako rozestavěné jednotky a po dokončení výstavby zapsány jako dokončené jednotky. Na vymezených jednotkách (na každé z nich) bude váznout Zajišťující zástavní právo, které bude v návaznosti na jejich prodej následně vymazáno.

Specifikace Předmětných nemovitých věcí je následující (uvedeno i v příloze této smlouvy - schématický náčrt umístění Předmětných nemovitých věcí):

- bytová jednotka (označena v příloženém schématu číslem) nacházející se v nadzemním podlaží o dispozici o celkové ploše m²

- podíl na nebytové jednotce „garáž“ nacházející se v 1. nadzemním podlaží, s ním souvisí právo na užívání parkovacího stání označeného v příloženém schématu číslem)

Bytová jednotka bude provedena ve standardu, jehož popis je přílohou této smlouvy. Případné nadstandardní provedení bude sjednáno samostatně, včetně jeho dopadu na výši kupní ceny. Uvedené může být řešeno v rámci Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu jednotky.

Po zaměření skutečného stavu může dojít k odchylkám výše uvedených výměr s tolerancí +/- 2%; taková změna výměry nebude mít dopad na výši sjednané kupní ceny.

Kupní cena je sjednána na částku ,- Kč (slovy korun českých), z toho činí kupní cena za bytovou jednotku ,- Kč a kupní cena za podíl na nebytové jednotce ,- Kč.

V případě, že bude kupní cena financována z úvěru od některé stavební spořitelny či banky (dále jen "**Financující instituce**"), může být k tíži Předmětných nemovitých věcí ve prospěch Financující instituce zřízeno zástavní právo či jiné obvyklé omezení vlastnického práva k zajištění Zájemci poskytnutého úvěru.

- 3) Zájemce se zavazuje na základě této smlouvy **do 30 dní ode dne, kdy budou Budované jednotky zapsány v katastru nemovitostí jako samostatné nemovité věci - rozestavěné jednotky**, uzavřít Vlastníkem Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o převodu jednotky na budoucí kupci Předmětných nemovitých věcí a následně, nebude-li dohodnuto jinak, **do 45 dní ode dne, kdy budou Budované jednotky zapsány v katastru nemovitostí jako dokončené jednotky, a po zaplacení celé kupní ceny** uzavřít kupní smlouvu, kterou od něj koupí Předmětné nemovité věci za shora sjednanou kupní cenu.

Je sjednáno, že výzvu k uzavření Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu jednotky učiní Vlastník. Pro případ, že výzva nebude učiněna včas, si účastníci výslovně sjednávají, že tato smlouva nezaniká.

Pokud nebudou Budované jednotky zapsány do katastru nemovitostí jako samostatné nemovité věci – rozestavěné jednotky ani do 31.12.2023 je kterýkoliv účastníky této smlouvy oprávněn od této smlouvy bez dalšího odstoupit, nebude-li dohodnuto jinak.

Nebude-li dohodnuto jinak, bude kupní cena uhrazena takto:

a) část kupní ceny ve výši záruky na rezervaci dle ujednání v čl. II. odst. 1) níže bude uhrazena v termínu tam sjednaném, platbou na kupní cenu se rezervační záruka stává za podmínek sjednaných v čl. II. odst. 2) této smlouvy,

b) část kupní ceny ve výši ,- Kč do 14 dnů ode dne uzavření Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu jednotky,

c) část kupní ceny ve výši _____, - Kč do 14 dnů ode dne po dokončení vnitřních instalací (**rozvodů inženýrských sítí bez osazení koncových zařízení - vypínačů, zásuvek, zařizovacích předmětů, topných těles atp.**). Ukončení vnitřních rozvodů bude Zájemci oznámeno Vlastníkem elektronicky na emailovou adresu _____. Tato platba bude provedena na základě uzavřené Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu jednotky,

d) část kupní ceny ve výši _____, - Kč do 14 dnů ode dne zápisu Budovaných jednotek do katastru nemovitostí jako dokončených jednotky.

Platby na kupní cenu dle ujednání pod písm. a) až d) shora budou hrazeny na účet Vlastníka uvedený v ujednání v čl. II. odst. 1) níže, nebude-li dohodnuto jinak.

ČI. II. SLOŽENÍ ZÁRUKY NA REZERVACI

- 1) Zájemce složí Vlastníkovi záruku na rezervaci Předmětných nemovitých věcí ve výši _____, - Kč (slovy: tisíckorunčeských). Celá záruka ve výši _____, - Kč bude uhrazena nejpozději **do 3 pracovních dní ode dne uzavření této smlouvy** na blokováný účet Vlastníka vedený Projektové banky zajišťující projektové financování, tj. na účet číslo _____ pod variabilním symbolem _____.

Účinnost této smlouvy nastává okamžikem připsání částky záruky na rezervaci na blokováný účet Vlastníka. Nebude-li záruka na rezervaci zaplacená ani v dodatečně lhůtě tří pracovních dní, je Vlastník oprávněn od této smlouvy bez dalšího odstoupit.

- 2) Sjedná se, že nejpozději do dvou pracovních dnů ode dne účinnosti této smlouvy bude u bytové jednotky, které je zahrnuta do Předmětných nemovitých věcí, na webových stránkách Projektu uvedených v čl. I. odst. 2) shora, změněn stav nabízení této jednotky ze stavu „volný“ na stav „rezervace“, dále že od účinnosti této smlouvy nebude Vlastník Předmětné nemovité věci dále nabízet k prodeji, nebude činit s jinými zájemci prohlídky Předmětných nemovitých věcí za účelem jejich prodeje (referenční prohlídky jsou však umožněny) a neuzavře s jakýmkoliv jiným zájemcem smlouvu na budoucí prodej či prodej Předmětných nemovitých věcí, když tyto všechny závazky vlastníka platí po dobu trvání této smlouvy, nejdéle však do posledního dne lhůty pro uzavření Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu jednotky.

V souvislosti se závazky Vlastníka uvedenými shora v tomto odstavci se dále sjednává, že záruka na rezervaci je platbou Zájemce jako náhrady Vlastníkovi za splnění jeho závazku uvedených shora v tomto odstavci, tedy že bude pro Zájemce Předmětné nemovité věci po tam sjednanou dobu rezervovat a nenabízet k prodeji dalším zájemcům. Na tuto platbu bude záruka na rezervaci zaúčtována k poslednímu dni lhůty pro uzavření Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu jednotky, pokud Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu jednotky.

Bude-li uzavřena Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu jednotky, stává se záruka na rezervaci první splátkou zálohy na kupní cenu, nebude-li dohodnuto jinak.

Nebude-li Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu jednotky uzavřena z důvodů na straně Vlastníka, je Vlastník zavázán záruku na rezervaci Zájemci vrátit na účet, z něhož bude Zájemcem uhrazena.

ČI. III. ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ

- 1) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom paré, které má právní sílu originálu. Smluvní strany prohlašují, že se podrobně seznámily s obsahem této smlouvy, rozuměly mu a na důkaz své svobodné a vážné vůle připojují své podpisy. Účastníci shodně prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich veškerá, i předmluvní, ujednání týkající se předmětu převodu, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek.
- 2) Změny a doplňky k této smlouvě lze sjednat pouze písemnou formou, a to na základě dohody, jako dodatek k této smlouvě.

3) V případě pochybností nebo sporů se účastníci této smlouvy dohodli řídit se platným právním řádem České republiky.

4) Zájemce svým podpisem stvrzuje, že od zprostředkovatele převzal tyto dokumenty:

schématický náčrt umístění Předmětných nemovitých věcí

popis standardu bytové jednotky

tyto jiné dokumenty _____

V/e dne

Rezidence reality, s.r.o.
JUDr. Radek Švabe, jednatel