

DOHODA O REZERVACI NEMOVITOSTI

(číslo obchodního případu)

Obytná zóna Tlučná s.r.o.

IČO: 28990811

se sídlem: Plzeň – Východní Předměstí, Mikulášská 422/7, PSČ 32600

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

zastoupena Michalem Fictumem, jednatelem

bankovní spojení: účet č. 282241530/0300

var. symbol: číslo obchodního případu

pro účely této smlouvy dále označován jako „**Budoucí Prodávající**“

a

.....

r.č.

trvale bytem

bankovní účet: vedený u

var. symbol: číslo obchodního případu

pro účely této smlouvy dále označován jako „**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, na základě plné moci

dále jen „**Zprostředkovatel**“

společně jako strany

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli takto:

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

- je výlučným vlastníkem
 - a) pozemku parc. č. 1366/119, o výměře 6494 m2, druh pozemku: orná půda,

který je ke dni uzavření této Smlouvy zapsán v katastru nemovitostí (dále jen „**KN**“) u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrálního pracoviště Plzeň-sever (dále jen „katastrální úřad“) na LV č. 2134, pro katastrální území a obec Tlučná (dále společně jen „**Pozemek**“), na kterých bude jako investor hlavní částí realizovat developerský projekt:

- „**Obytná zóna Línská**“

(dále jen „**Projekt**“);

- před uzavřením kupní smlouvy o prodeji a koupi domu (dále jen „**Smlouva kupní**“) s **Budoucím kupujícím** postaví na **Pozemku** rodinný 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**“).

Přístup k Domu a Pozemku bude zajištěn přes pozemky parc. 1411 a v budoucnu vznikou parcelu č. 1366/119, vše pro katastrální území a obec Tlučná.

2. **Budoucí Prodávající** dále prohlašuje, že na stavbu domů bylo vydáno dne 11. 12. 2023 stavební povolení, pod č.j. OV-Boš/38407/2023, které nabylo právní moci dne 3. 1. 2024 (dále jen jako „stavební povolení“).
3. Budoucí Kupující dále 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**“), tyto nemovitosti v budoucnu vzniklé v rámci Projektu:
 - **dům** označený ve stavebně – technické dokumentaci jako dům č. [redacted]
 typ domu: [redacted]
 dispozice: [redacted]
 užitná plocha: [redacted] m²
 velikost pozemku: [redacted] m²

(dále jen „**Dům**“ nebo „**předmětné nemovitosti**“).
4. Budoucí Kupující prohlašuje, že se seznámil s veškerou (zejména stavebně technickou) dokumentací vztahující se k Pozemku a Domu před podpisem této rezervační dohody a požadovanou Kupní cenu akceptuje a za tuto Kupní cenu hodlá nabýt předmětné nemovitosti 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 nevyplyvají z příloženého listu vlastnictví, který tvoří nedílnou součást této dohody.
5. Za rezervaci předmětných nemovitostí 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- **Kč (slovy: 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 předmětné nemovitosti 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 předmětným nemovitostem, zejména:
 - a) Budoucí Prodávající a Zprostředkovatel nebudou nabízet předmětné nemovitosti (sami či prostřednictvím třetí osoby) jakékoliv třetí osobě (za porušení této povinnosti se nepovažují úkony učiněné před podpisem této dohody, zejména již realizovaná inzercí prodeje předmětných nemovitostí atp.),
 - b) Budoucí Prodávající a Zprostředkovatel neuzavřou obdobnou rezervační smlouvu, smlouvu o budoucí smlouvě kupní ani smlouvu kupní na předmětné nemovitosti 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 úvěrující 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 předmětným nemovitostem, 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 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 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy Budoucího Kupujícího nebo jeho zástupce Budoucímu Prodávajícímu prostřednictvím emailové korespondence na michal.fictum@mirascz.eu. Pokud nastane situace uvedená pod písm. a) nebo b) dle tohoto článku, zavazuje se Budoucí Prodávající uhradit Zprostředkovateli částku ve výši odpovídající výši provize sjednané mezi Budoucím Prodávajícím a Zprostředkovatelem, jakožto náhradu nákladů spojených s činností Zprostředkovatele směřující k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní, a to nejpozději do 5 dnů ode dne doručení písemné výzvy Zprostředkovatele Budoucímu Prodávajícímu.
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. Pro odstranění pochybností strany uvádějí, že tato dohoda není smlouvou o smlouvě budoucí kupní, a to bez ohledu na označení smluvních stran užitá v této dohodě, a že po zániku této dohody není závazek uzavřít Smlouvu kupní na základě této dohody vymahatelný.
12. Práva a povinnosti touto dohodou neupravené se řídí českým právem, občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
13. Jakékoliv dodatky či změny této dohody musí být vyhotoveny písemným dodatkem.
14. Tato dohoda je sepsána ve třech stejnopisech, po jednom pro každou stranu a po jednom pro Zprostředkovatele.
15. 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
- plná moc zástupce Budoucí Prodávajícího.

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 - **Obytná zóna Tlučná s.r.o.**
zast. Michalem Fictumem, jednatelem

.....
Budoucí Kupující

V dne

.....
Zprostředkovatel – Broker Consulting, a.s.
zast. Lukášem Karlíkem

PRACOVNÍ
VERZE