

Dále uvedeného dne, měsíce a roku byla uzavřena tato  
**SMLOUVA O REZERVACI NEMOVITOSTI Č. ....**

(dále jen „Smlouva“) v souladu s ustanovením § 1746 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“) mezi následujícími stranami:

**BUDOUCÍ PRODÁVAJÍCÍ:**

**Starter Homes Gama s. r. o.**

IČ: 27185435, DIČ: CZ27185435

se sídlem Opletalova 1417/25, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 102789

zastoupená na základě plné moci ze dne 7.6.2020 společností PRAETOR FINANCE s.r.o., IČ: 01450328, se sídlem Hábova 2345/7, Stodůlky, 155 00 Praha 5, za kterou jedná Mgr. Tomáš Stehlík, jednatel

(dále jen „Budoucí prodávající“)

a

**BUDOUCÍ KUPUJÍCÍ:**

jméno a příjmení: .....

trvale bytem: .....

kořespondenční adresa: .....

rodné číslo: .....

e-mailová adresa: .....

tel. číslo: .....

(dále jen „Budoucí kupující“)

Budoucí prodávající a Budoucí kupující budou pro účely této Smlouvy označováni dále jen jako „Strany“, každý z nich jednotlivě bez bližšího rozlišení pak jen jako „Strana“.

**I.**

**Prohlášení Budoucího prodávajícího**

1.1 Budoucí prodávající prohlašuje, že:

- a) je vlastníkem pozemku parc. č. 90/58 v k.ú. Odolena Voda, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ na LV č. 1322 pro k.ú. a obec Odolena Voda.
- b) je stavebníkem a budoucím vlastníkem obytného komplexu nazvaného „BYTY CUKROVAR“ (dále jen „Projekt“) a v rámci tohoto projektu je také stavebníkem a budoucím vlastníkem domu s jednotkami na pozemku specifikovaném výše, jehož výstavba se uskutečňuje v rámci výstavby souboru 4 bytových domů v souladu se stavebním povolením stavebního odboru Městského úřadu Odolena Voda č.j. STO-4511/2017 Lu. ze dne 5.10.2017. resp. rozhodnutím stavebního odboru Městského úřadu Odolena Voda o povolení změny stavby před jejím dokončením, č.j. STO-2389/2019 Lu, ze dne 15.5.2019, (dále též jen „Dům“). Budoucí prodávající se zavazuje, že za podmínek sjednaných v této Smlouvě zrealizuje výstavbu Projektu tak, aby byl po jejím dokončení předmět budoucího převodu řádně zkolaudován a aby odpovídal specifikaci a parametrům sjednaným v této Smlouvě.
- c) k jednání s klienty a k úkonům spojeným s propagací a s prodejem jednotek v Projektu včetně uzavření této Smlouvy pověřil budoucí prodávající společnost PRAETOR FINANCE s.r.o., IČ: 014 50 328, se sídlem Hábova 2345/7, Stodůlky, 155 00 Praha 5 a její zástupce, kteří disponují všemi oprávněními předepsanými právními předpisy k této činnosti.

## II. Předmět rezervace

- 2.1 Budoucí kupující má zájem o koupi následujících nemovitostí:
- Jednotka – byt o velikosti ..... o podlahové ploše ..... m<sup>2</sup> – umístěná v ..... nadzemním podlaží Domu**, dle obchodní dokumentace označená jako č. .... (v kupní smlouvě bude tato jednotka označena standardní číslem zapisovaným do katastru nemovitostí, které se tvoří ve formátu: číslo popisné Domu/číslo jednotky);
  - odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech Domu příslušející k jednotce specifikované výše, který je součástí jednotky,
  - odpovídající spoluvlastnický podíl k pozemku pod Domem a dále k pozemku či k pozemkům, které vzniknou z Pozemku, popřípadě k pozemku či k pozemkům, jenž vzniknou z těchto či ze sousedních pozemků v k.ú. Odolena Voda. Tento spoluvlastnický podíl je součástí jednotky. Případné zvýšení výměry pozemku se nepromítne do zvýšení kupní ceny sjednané v čl. III. Smlouvy.
  - vlastníkovi Jednotky budou v prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám dle § 1166 OZ vyhrazeny k výlučnému užívání následující společné části nemovitostí:  
balkon/lodžie o celkové podlahové ploše .... m<sup>2</sup>;  
předzahrádka dle obchodní dokumentace označená jako č. .... o ploše ..... m<sup>2</sup>;  
sklepní kóje dle obchodní dokumentace označená jako č. ... o celkové podlahové ploše ... m<sup>2</sup>;
  - venkovní parkovací stání č. ...** (v kupní smlouvě bude parkovací stání vymezeno jako nově vznikající pozemek označený parcelním číslem zapisovaným do katastru nemovitostí),
  - garáž č ...** (v kupní smlouvě bude garáž vymezena jako spoluvlastnický podíl k nově vznikajícímu pozemku označenému parcelním číslem zapisovaným do katastru nemovitostí, na němž bude umístěna stavba garáží),  
(dále společně jen „**Předmět převodu**“)
- 2.2 Schematické umístění Předmětu převodu v Domě je zřejmé z katalogového listu v příloze č. 1 této Smlouvy. Velikost odpovídajících spoluvlastnických podílů ke společným částem Domu a k pozemku či pozemkům dle odst.1 tohoto článku, bude stanovena v souladu s příslušnými ustanoveními §1161 a násl. OZ a takto uvedena v kupní smlouvě.
- 2.3 Strany sjednávají, že celková podlahová plocha převáděné jednotky, jak je samostatně uvedena v čl. II. odst. 1. této Smlouvy, se k datu převodu nebude lišit od skutečného provedení stavby o více jak +/- 5 %. Ohledně změny výměry balkonu/lodžie/terasy/předzahrádky se toto pravidlo užije obdobně s tím, že se pro tyto případy sjednává odchylka ve výši +/- 10%. Podlahová plocha jednotky uvedená v odst. 1 tohoto článku je podlahovou plochou vypočtenou dle ust. § 3 nařízení vlády číslo 366/2013 Sb.
- 2.4 **Budoucí kupující má zájem na uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě ve vztahu k Předmětu převodu a o následnou koupi Předmětu převodu. Budoucí prodávající se s ohledem na tento zájem Budoucího kupujícího touto Smlouvou zavazuje rezervovat Předmět převodu za podmínek v této Smlouvě stanovených pro Budoucího kupujícího. Budoucí kupující se za podmínek v této Smlouvě ujednaných zavazuje složit k rukám budoucího prodávajícího rezervační poplatek a plnit i další povinnosti, které mu z této Smlouvy vyplývají.**

## III. Kupní cena Předmětu převodu

- 3.1 Kupní cena za převod vlastnického práva k Předmětu převodu byla stanovena dohodou Stran na celkovou částku ve výši ..... Kč (slovy: \*\*\* korun českých) bez DPH, tedy ..... včetně DPH, přičemž:
- Kupní cena za převod vlastnického práva k bytové jednotce specifikované v čl. 2.1.písm. a) této Smlouvy včetně odpovídajícího podílu na společných částech Domu a pozemcích činí ..... korun českých) bez DPH, tedy ..... včetně DPH, a

- Kupní cena za převod vlastnického práva k nově vznikajícímu pozemku specifikovanému v čl. 2.1 písm. e) této Smlouvy činí ..... korun českých) bez DPH, tedy ..... včetně DPH.  
Budoucí kupující má tedy zájem o koupi Předmětu převodu za tuto kupní cenu.
- 3.2 Kupní cena zahrnuje standardní vybavení jednotky tvořící součást Předmětu převodu, jak je uvedeno v Příloze č. 2. této Smlouvy. Případné náklady na provedení nadstandardních úprav Předmětu převodu a jeho vybavení požadovaných Budoucím kupujícím budou Budoucím kupujícím hrazeny zvlášť nad rámec kupní ceny.
- 3.3 Strany této Smlouvy si jsou vědomy povinnosti úpravy výše sjednané kupní ceny pro případ, že k datu uzavření kupní smlouvy bude v účinnosti odlišná právní úprava týkající se sazby DPH vztahující se k Předmětu převodu či jeho části. Budoucí prodávající se zavazuje v případě takové změny zvýšit nebo snížit kupní cenu jako důsledek změny právních daňových předpisů a promítnout ji do vyčíslení doplatku kupní ceny, o čemž bude Budoucího kupujícího informovat a Budoucí kupující s tím podpisem na této Smlouvě vyjadřuje svůj souhlas. Pokud se Budoucí kupující, který není v době uzavření této Smlouvy plátcem DPH, stane kdykoliv během trvání této Smlouvy plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost Budoucímu prodávajícímu písemně sdělit do 5 kalendářních dnů ode dne, k němuž se stal plátcem DPH. Poruší-li tuto povinnost, je po něm Budoucí prodávající oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč s tím, že právo na náhradu škody není dotčeno.
- 3.4 Budoucí kupující má právo za podmínek blíže specifikovaných ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní a samotné kupní smlouvě uhradit kupní cenu prostřednictvím hypotéčního úvěru.

#### IV.

##### Rezervační poplatek

- 4.1 Budoucí kupující se zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu rezervační poplatek ve výši **100.000,- Kč** (slovy: stotisíc korun českých), a to nejpozději do pěti dnů od podpisu této Smlouvy složením na účet číslo: **1030290234/6100**, IBAN: CZ916100000001030290234, BIC: EQBK CZPP, vedený u EQUA Bank, a.s., variabilní symbol .....
- 4.2 V případě, že Budoucí kupující neuhradí rezervační poplatek ve lhůtě stanovené v článku IV. odst. 1 této smlouvy, zavazuje se Budoucí kupující uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých). Právo Budoucího prodávajícího na náhradu škody tím není dotčeno.
- 4.3 Pokud Budoucí kupující za podmínek upravených v této Smlouvě uzavře s Budoucím kupujícím smlouvu o budoucí kupní smlouvě k Předmětu převodu, resp. kupní smlouvu, bude rezervační poplatek v plné výši započten na úhradu kupní ceny za prodej Předmětu převodu.
- 4.4 V případě, kdy je Budoucí kupující v prodlení se zaplacením jakékoliv části rezervačního poplatku, je Budoucí prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

#### V.

##### Ostatní ujednání

- 5.1 Budoucí prodávající se zavazuje:
  - a) rezervovat Budoucímu kupujícímu Předmět převodu po dobu od uzavření této Smlouvy do 30 dnů ode dne, ve kterém Budoucí prodávající zašle Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Budoucí prodávající je povinen tuto výzvu odeslat nejpozději do 90 dní od podpisu této Smlouvy,
  - b) uzavřít s Budoucím kupujícím smlouvu o budoucí smlouvě kupní (dále též jen smlouva o budoucí smlouvě), a to nejpozději do 30 dnů ode dne, ve kterém Budoucí prodávající zašle Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Smluvní strany jsou povinny uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě ve znění a za podmínek uvedených v Příloze č. 3 této Smlouvy s tím, že údaje v ní dosud chybějící budou doplněny dle skutečnosti či dle ve smlouvě o budoucí smlouvě obsažených pravidel,
  - c) započíst rezervační poplatek Budoucímu kupujícímu na 1. zálohu kupní ceny Předmětu převodu, bude-li uzavřena smlouva o budoucí smlouvě,



- 5.2 Pokud Budoucí prodávající neuzavře z důvodů na jeho straně s Budoucím kupujícím ve lhůtě dle čl. 5.1 písm. b) tohoto článku smlouvu o budoucí smlouvě, je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě je Budoucí prodávající povinen vrátit veškeré platby uhrazené Budoucím kupujícím na základě této Smlouvy v plné výši, a to nejdéle do 21 dnů od doručení sdělení s číslem účtu Budoucího kupujícího, na který má být platba poukázána.
- 5.3 Budoucí kupující se zavazuje uzavřít s Budoucím prodávajícím ve lhůtě nejpozději do 30 dnů ode dne, ve kterém Budoucí prodávající zaslal Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, smlouvu o budoucí smlouvě a to ve znění a za podmínek uvedených v příloze č. 3 této Smlouvy s tím, že údaje v ní dosud chybějící budou doplněny dle skutečnosti či dle ve smlouvě o budoucí smlouvě obsažených pravidel.
- 5.4 Pokud Budoucí kupující neuzavře řádně a včas smlouvu o budoucí smlouvě ve lhůtě dle čl. 5.3 tohoto článku, je po něm Budoucí prodávající oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých), která je splatná ve lhůtě 10 dnů od odeslání výzvy k úhradě smluvní pokuty Budoucím prodávajícím Budoucímu kupujícímu. V případě prodloužení Budoucího kupujícího s uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě je Budoucí prodávající oprávněn bez ohledu na to, zda využije právo na smluvní pokutu, od této Smlouvy odstoupit.
- 5.5 Je povinností Stran neprodleně oznámit změnu adresy pro doručování druhé Straně, jinak platí doručování dle adresy v záhlaví této Smlouvy, která je adresou ve smyslu ustanovení § 80 odst. 1. OZ. Budoucí kupující souhlasí s tím, aby mu byla zasílána korespondence rovněž elektronickou formou na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Na tuto elektronickou adresu je Budoucí prodávající oprávněn zasílat též nezávazná potvrzení o přijetí plateb dle této Smlouvy s tím, že nepřeje-li si budoucí kupující zasílání těchto potvrzení, je oprávněn kdykoliv elektronicky požádat Budoucího prodávajícího o jejich nezasílání.
- 5.6 Je-li na straně Budoucího kupujícího více účastníků, lze pro jejich společné označení užívat pro zjednodušení i jednotné číslo. Není-li v této Smlouvě sjednáno jinak nebo nevylučuje-li to povaha závazku, platí, že jsou všichni Budoucí kupující zavázáni k plnění povinností z této Smlouvy, jakož i povinností s ní související, společně a nerozdílně. To platí i ohledně nároků z případného odstoupení od této Smlouvy.
- 5.7 Strany dále sjednávají, že veškeré marketingové, reklamní či jiné podklady Budoucího prodávajícího jsou orientační a pro vzájemná práva Stran je podstatná pouze tato Smlouva. Dále platí, že jednotliví Budoucí kupující si uzavřením této smlouvy udělují plnou moc k přebírání jakýchkoliv písemností zasílaných dle této Smlouvy či v souvislosti s ní. Je-li na straně Budoucího kupujícího více účastníků, musí si při uzavření kupní smlouvy zvolit formu vlastnictví, do kterého je předmět převodu nabyván a případně velikost podílu, a to v souladu s platnou právní úpravou (společné jmění manželů, spoluvlastnictví atd....).

## **VI.**

### **Závěrečná ustanovení**

- 6.1 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních platnosti originálu, z nichž každá Strana obdrží po jejím podpisu po jednom vyhotovení.
- 6.2 Strany berou na vědomí, že všechny závazné projevy vůle v souvislosti s touto Smlouvou je třeba činit písemnou formou a prokazatelně je doručit druhé Straně. V případě, že Strana, které je listina adresována, její přijetí odmítne nebo jiným způsobem přijetí zabráni (např. nesdělí změnu adresy), považuje se za prokazatelné doručení třetí pracovní den od odeslání listiny.
- 6.3 Tato Smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky.
- 6.4 Změny nebo dodatky této Smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných všemi jejími účastníky. Strany dále sjednávají, že tuto Smlouvu nelze měnit elektronickou formou ani jakýmkoliv jiným způsobem než uzavřením dodatku s podpisy všech účastníků této Smlouvy na téže listině. Jakákoliv komunikace vedená v souvislosti s touto Smlouvou ústně či elektronicky není návrhem či nabídkou na změnu této Smlouvy nebo uzavření jakékoliv jiné smlouvy Stran. V této souvislosti se tedy strany dohodly, že jejich veškeré vzájemné smluvní vztahy musí být uzavřeny písemně s podpisy všech účastníků této Smlouvy na téže listině.
- 6.5 Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:
- Příloha č. 1 - Schematický plán a umístění předmětu převodu v domě



- Příloha č. 2 - Popis stavebního provedení domu a bytu
  - Příloha č. 3 - Návrh smlouvy o budoucí smlouvě kupní.
- 6.6 Strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a nikoliv v omylu. Tato Smlouva byla uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku za současné fyzické přítomnosti obou Stran v obchodních prostorách Budoucího prodávajícího. Smlouva nebyla sjednána prostřednictvím prostředku komunikace na dálku, tzn. distančním způsobem, což obě Strany potvrzují. Na důkaz toho a svého souhlasu s obsahem Smlouvy připojují vlastnoruční podpisy.

V Praze dne .....

---

**PRAETOR FINANCE s.r.o.**  
**jednající Mgr. Tomášem Stehlíkem, jednatelem**  
v plné moci za **Starter Homes Gama s.r.o.**