

Rezervační smlouva
na koupi bytové jednotky v Bytovém domě A2, Bytové domy Plzeň-Bručná

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, uzavírají:

1. **BC Bručná, s.r.o.**, se sídlem Plzeň, Boettingerova 2902/26, PSČ 301 00, IČ 290 89 212, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 24012, zast. jednatelem panem Martinem Hrubým, číslo účtu: 4878594001/5500, Raiffeisenbank a.s., variabilní symbol: (číslo bytu)

na straně jedné jako Investor, případně Budoucí prodávající

a

2. pan/paní/manželé, nar. bytem

adresa pro doručování, bankovní spojení

na straně druhé jako Zájemce případně Budoucí kupující

(pokud se dále používá v textu pojmu Zájemce pouze v jednotném čísle, pak se jedná pouze o lexikální zjednodušení – k veškerým právům či povinnostem z této smlouvy jsou osoby uvedené výše jako Zájemce oprávněny či zavázány společně a nerozdílně)

tuto

rezervační smlouvu.

Preambule

Investor je obchodní společností, která jako developer zajišťuje výstavbu bytů v Bytovém domě A2 v projektu Bytové domy Plzeň Bručná za účelem jejich prodeje po jejich úplném dokončení stejně jako po dokončení výstavby celé budovy a vnějších stavebních prací na k budově přináležejících pozemcích jakožto dodávku „na klíč“ budoucím vlastníkům, a to v rámci svého projektu „Výstavba bytových domů Plzeň – Bručná, p.č. 688/3“ v lokalitě Plzeň-Bručná (dále jen „Projekt“). Základní rysy projektu jsou popsány v prezentačním materiálu Investora, v dokumentaci pro územní řízení a v projektové dokumentaci pro stavební řízení, se kterými se Zájemce před uzavřením této smlouvy seznámil. Projekt je ke dni uzavření této smlouvy ve fázi po vydání pravomocného stavebního povolení příslušného stavebního úřadu pro infrastrukturu a po vydání pravomocného stavebního povolení na vlastní stavbu bytového domu. Dokončení Zájemcem rezervované bytové jednotky, jakož i celého Bytového domu včetně kolaudace, Investor očekává do 31. 12. 2012. Nedodržení těchto termínů uvedených v této preambuli nezakládá žádná práva a povinnosti účastníků, pokud ovšem tyto nejsou jako závazné dohodnuty dále v této smlouvě či v dalších smlouvách mezi účastníky v budoucnu případně uzavřených.

Zájemce má zájem koupit od Investora byt spolu s dále vymezeným příslušenstvím se spoluvlastnickými podíly na společných částech budovy a pozemku za již nyní dohodnutou, ve vztahu ke standardnímu provedení pevnou kupní cenu, a to po zcela dokončené výstavbě bytu i bytového domu (dále též „Rezervovaný byt“).

K zajištění shora popsaných zájmů obou účastníků tuto smlouvu jako první smluvní vztah uzavřený mezi nimi, na který budou v případě dodržení závazků z této smlouvy plynoucích navazovat další smluvní vztahy, v jejichž důsledku bude Zájemce vlastníkem řádně provedeného Rezervovaného bytu a Investorovi bude Zájemcem včas zaplacená dohodnutá kupní cena.

I.

Předmět rezervace

1.1. Investor má na základě těchto stavebních povolení:

- stavební povolení č.j. STAV/1906/08/REI-9 ze dne 2. 6. 2008 na stavbu komunikací a infrastruktury dotčené změnou stavby před jejím dokončením z rozhodnutí č. j. MMP/220153/10
- stavební povolení č.j. STAV/1873/08/PRO/5 ze dne 14. 4. 2008 pro stavbu vodního díla „Vodovodní a kanalizační řad pro akci „Bytové domy – lokalita Do Zámostí, Plzeň-Bručná“ dotčené změnou stavby před jejím dokončením z rozhodnutí č. j. MMP/019448/11 ze dne 25. 2. 2011,
- stavební povolení pod č.j.SU/548/08/VeMi ze dne 15. 8. 2008 pro stavbu NTL plynovodu dotčené změnou stavby před jejím dokončením z rozhodnutí č.j. UMO2/00608/11 ze dne 14. 2. 2011,
- stavební povolení č.j.SU/388/08/DaZe/9ze dne 25. 7. 2008 dotčené změnou stavby před jejím dokončením z rozhodnutí č.j. UMO2/00440/11 ze dne 5. 1. 2011 na stavbu bytového domu na pozemcích parc.č. 688/1 a 688/3 v k.ú. Bručná,

v úmyslu realizovat výstavbu Bytového domu **A2** s bytovými a nebytovými jednotkami s celkem 33 byty a 2 nebytovými jednotkami včetně infrastruktury, v lokalitě Plzeň Bručná, zejména na pozemcích vedených nyní jako p. p.č. 688/3, 688/1, 676/27, 676/31, 1907/1, 1918/1 v kat. území Bručná. V rámci tohoto projektu bude provedena i výstavba inženýrských sítí a komunikací.

1.2. Popis Projektu včetně vnějších i vnitřních dispozic jednotlivých bytů, řešení infrastruktury a k Bytovému domu přiléhajících pozemků je obsažen v dokumentaci vypracované Investorem pro územní řízení a stavební povolení, dále v projektové studii – prezentačním materiálu Investora na www.bcreal.cz, s kterýmiž podklady se Zájemce seznámil, což svým podpisem této smlouvy potvrzuje. Zájemce současně potvrzuje, že mu bylo umožněno tyto podklady nechat posoudit Zájemcem zvolenými odborníky a že tito měli také možnost vznášet požadavky na doplnění informací o Projektu a Rezervovaném bytu.

1.3. Zájemce má zájem od Investora získat do svého vlastnictví jeden z bytů stavěných Investorem v rámci Projektu včetně dále vymezeného příslušenství, kterým je :

bytová jednotka o dispozici ... o celkové užitné ploše ... m², s garážovým stáním o výměře ... m², spolu s podílem na společných částech budovy a spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku, na kterém bude Bytový dům umístěn. Předmětný Rezervovaný byt bude umístěn v Bytovém domě A2, kat. území Bručná, obec Plzeň, který Investor vybuduje na základě projektové dokumentace „Výstavba bytových domů Plzeň – Bručná, p.č. 688/3“ v lokalitě Plzeň-Bručná vypracované společností Pro Arch Plzeň, s.r.o. (a jejich případných pozdějších změn) dle shora vymezených stavebních povolení. Předmětný Rezervovaný byt má v Projektu označení A2..... a je umístěn vNP, (garážová stání mají v Projektu označení ...). Pokud se dále používá pojmu Rezervovaný byt, pak, není-li z textu zřejmý opak, myslí se tím společně výše popsaná bytová jednotka včetně podílu na společných částech budovy, včetně spoluvlastnického podílu na pozemku, na němž bude Bytový dům umístěn, a na pozemku přiléhajícím k Bytovému domu jakož i shora popsaná garáž.

Přílohou této smlouvy je půdorys podlaží Bytového domu s vyznačením Rezervovaného bytu (příloha č. 1), popisující jeho velikost včetně orientačních výměr podlahových ploch a jejich vnitřní dispozice, seznam standardů vybavení bytu (příloha č. 2), *situace lokality s vyznačením venkovního parkovacího stání (příloha č. 3)*, text Smlouvy o smlouvě budoucí kupní pro byt (příloha č. 4), (*text Smlouvy o smlouvě budoucí kupní pro vnější parkovací stání (příloha č. 5) a půdorys 1. podzemního podlaží Bytového domu – halové garáže s vyznačením garážového stání (příloha č. 6)*).

II.

Základní práva a povinnosti stran

2.1. Touto smlouvou Investor zřizuje Zájemci Právo rezervace, jehož obsahem je závazek Investora vůči Zájemci umožnit Zájemci nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této rezervační smlouvy, uzavřít Smlouvu o budoucí smlouvě kupní, jejíž návrh je přílohou č. 4 této smlouvy, když předmětem této Smlouvy o budoucí smlouvě kupní (dále také jen „SoSBK“) bude závazek obou účastníků uzavřít kupní smlouvu o prodeji bytové jednotky – Rezervovaného bytu za dohodnutou kupní cenu.

K zajištění naplnění účelu Práva rezervace se Investor po dobu jeho trvání Zájemci zavazuje :

- a) nenabízet v období od uzavření této smlouvy až do uplynutí lhůty 30 dnů od uzavření této smlouvy Rezervovaný byt k odkupu dalším zájemcům, ani nepřijímat nabídky jiných zájemců na odkup Rezervovaného bytu, a ve svých nabídkových systémech zviditelnit dalším zájemcům informaci o tom, že předmětný byt je rezervován,
- b) uzavřít se Zájemcem Smlouvu o budoucí smlouvě kupní dle vzoru obsaženého v příloze č. 4 nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této rezervační smlouvy.

2.2. Zájemce se zavazuje uhradit Investorovi za zřízení Práva rezervace odměnu ve výši 70.000,-Kč splatnou bezprostředně po uzavření této smlouvy, v případě bezhotovostního

převodu na účet Investora do 3 dnů. O zaplacení této odměny vystaví Investor samostatné písemné potvrzení.

III.

Základní náležitosti výstavby Rezervovaného bytu

3.1. Budoucí kupní cena za prodej Rezervovaného bytu je stanovena dohodou ve výši,- Kč. *Budoucí kupní cena za prodej venkovního parkovacího stání je stanovena dohodou ve výši 110 000,- Kč.*

Cena za budoucí prodej je dle dohody účastníků stanovena s ohledem na stávající výše sazeb daně z převodu nemovitostí a daně z přidané hodnoty. Změní-li se sazby těchto daní, změní se adekvátně rovněž kupní cena za budoucí prodej Rezervovaného bytu.

3.2. Výměra užitné plochy Rezervovaného bytu dle čl. 1.3 této smlouvy, jakož i Bytového domu a společných prostor bude definitivně stanovena po provedení výstavby a od skutečného provedení stavby se mohou tyto výměry lišit o +/- 3 % podlahové plochy s tím, že do této tolerance bude cena bytové jednotky sjednaná ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní neměnná. Strany této smlouvy prohlašují, že berou na vědomí, že shora uvedená difference výměr může vzniknout při stavebních pracích např. na základě druhu stavebního materiálu a rovněž prohlašují, že tato difference výměr nebude proto porušením povinností Investora. Investor prohlašuje, že tyto změny v součtu pro celý Bytový dům, jakož i Rezervovaný byt nepřesáhnou 3% z uvedené výměry.

3.3. Výše dohodnutá cena Rezervovaného bytu je za standardní (typizované) provedení, popsáné v Seznamu standardů (příloha č. 2 – použité materiály, instalovaná zařízení, další vybavení apod.). Investor je povinen provést a prodat Zájemci a Zájemce je povinen od Investora koupit Rezervovaný byt v jeho standardním provedení, nedojde-li mezi účastníky k písemné dohodě o změně způsobu provedení a Rezervovaného bytu současně s dohodou o změně kupní ceny a případně i termínu dokončení.

IV.

Využití Práva rezervace

4.1. Zájemce je oprávněn využít Práva rezervace pouze tím způsobem, že se do 30 dnů ode dne uzavření této rezervační smlouvy dostaví do sídla Investora v provozní době Investora, tedy v pracovní dny mezi 8.30 a 16.30 a přijme Investorem podepsaný návrh Smlouvy o budoucí smlouvě kupní pro byt, obsažený v příloze č. 4, (případně Investorem podepsaný návrh Smlouvy o budoucí smlouvě kupní pro vnější parkovací stání, obsažený v příloze č. 5) této smlouvy. Zájemce je povinen termín a čas, kdy se k využití práva rezervace dostaví, oznámit Investorovi telefonicky alespoň jeden pracovní den předem, případně zasláním telefaxu na tel. číslo 378 770 005 nebo zasláním elektronického dopisu (emailu) na adresu info@bcreal.cz.

4.2. Řádným a včasným uzavřením SoSBK zanikají závazky účastníků z této smlouvy jejich splněním. Splněním této podmínky se výše odměny za zřízení Práva rezervace dohodnutá v čl. 2.2. této smlouvy mění z 70.000,--Kč na 0,--Kč, tedy Právo rezervace se stane výlučně pro případ jeho řádného využití bezúplatným. Přeplatek Zájemce ve výši 70.000,--Kč se uzavřením Smlouvy o budoucí smlouvě kupní započítává na plnění Zájemce jako budoucího kupujícího uhradit první zálohu na budoucí kupní cenu za prodej Rezervovaného bytu.

V.

Zánik Práva rezervace z důvodů na straně Zájemce

Nevyužije-li Zájemce Právo rezervace tak, jak je dohodnuto v čl. 4.1. z jakéhokoliv jiného důvodu, než který je jako Okolnost na straně Investora uveden dále v čl. 6.1. této smlouvy, pak Právo rezervace zaniká uplynutím doby 30 dnů ode dne uzavření této rezervační smlouvy, pro jeho nevyužití Zájemcem, a to pro okolnosti na jeho straně dané. Bez ohledu na důvody, proč Zájemce práva rezervace včas nevyužije a bez ohledu na existenci či neexistenci zavinění na straně Zájemce ve vztahu k těmto důvodům, se odměna za zřízení Práva rezervace Zájemci nevrací. Mezi stranami je nesporné, že výše odměny je přiměřená rozsahu práv, které Zájemce zřízením Rezervačního práva nabývá a významu těmto právům odpovídajícím závazkům Investora, zejména pak omezení Investora v možnosti nabízet Rezervovaný byt jiným zájemcům.

VI.

Zánik Práva rezervace z důvodů na straně Investora

6.1. Z důvodů na straně Investora Právo rezervace zanikne v případě, že Investor odmítne se Zájemcem, který se včas dostaví do sídla Investora, aby uzavřel Smlouvu o smlouvě budoucí kupní, tuto Smlouvu uzavřít (Okolnosti na straně Investora).

6.2. Nastane-li Okolnost na straně Investora, pak Právo rezervace zaniká z důvodů na straně Investora. V takovém případě je Investor povinen vrátit Zájemci Odměnu na jeho bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy do deseti dnů a ve stejné lhůtě zaplatit Zájemci jako paušální náhradu všech škod případně z tohoto důvodu Zájemci vzniklých částku 1.000,--Kč.

VII.

7.1. Zájemci byla před podpisem této smlouvy předána Investorem Smlouva o budoucí smlouvě kupní, která je přílohou č. 4 této smlouvy, jejíž uzavření je předmětem Práva rezervace dle této smlouvy. Předání jednoho vyhotovení nepodepsaného návrhu Smlouvy o budoucí smlouvě kupní stvrzuje Zájemce svým níže uvedeným podpisem.

7.2. Zájemce prohlašuje, že se s obsahem Smlouvy o budoucí smlouvě kupní před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil, když měl možnost nechat tuto smlouvu posoudit jím zvoleným odborníkem majícím právní vzdělání a prohlašuje, že obsah uvedené smlouvy a jí

zakládaných práv a povinností účastníků je vzájemně vyvážený a vhodný pro naplnění jejich účelu.

VIII.

Smluvní strany určují, že jejich vzájemný závazkový vztah založený touto smlouvou se ve smyslu ust. § 262 odst. 1 obchodního zákoníku řídí obchodním zákoníkem.

Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat anebo rušit pouze v písemné formě.

Tato smlouva představuje úplnou dohodu obou smluvních stran o jejich vzájemných právech a povinnostech.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Tato smlouva byla uzavřena na základě pravé a skutečné vůle jejich účastníků, prosté všeho omylu a nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož byla účastníky vlastnoručně podepsána.

Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, když Investor obdrží dvě vyhotovení a Zájemce jedno vyhotovení.

V Plzni dne

V Plzni dne

Investor

Zájemce

Přílohy:

- č. 1 – půdorys podlaží Bytového domu s vyznačením Rezervovaného bytu,
- č. 2 – seznam standardů vybavení bytu,
- č. 3 – situace lokality *s vyznačením venkovního parkovacího stání*
- č. 4 – text Smlouvy o budoucí smlouvě kupní - Byt
- č. 5 – *text Smlouvy o budoucí smlouvě kupní – venkovní parkovací stání*
- č. 6 – *půdorys 1 podzemního podlaží Bytového domu s vyznačením garážového stání*