

**FINEP**

**U Sluncové I  
Objekt A**

Číslo smlouvy: [xxx]

Společnost: **Nová Invalidovna a.s.**  
 se sídlem: Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1  
 IČ: 03658767  
 zapsaná: Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20290  
 bankovní spojení: **Raiffeisenbank a.s.**  
 číslo účtu: **2712527002/5500, IBAN: CZ0755000000002712527002, BIC/SWIFT:  
 RZBCCZPP**  
 variabilní symbol: [xxx],  
 kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 10.06.2020 [xxx], zástupce společnosti  
 FINEP CZ a.s. se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, IČ: 26503387  
 na straně jedné (dále jen "budoucí prodávající")

a

jméno a příjmení: [xxx]  
 trvalým bydlištěm: [xxx]  
 korespondenční adresa: [xxx]  
 rodné číslo: [xxx]  
 e-mailová adresa: [xxx]  
 telefonní číslo: [xxx]  
 na straně druhé (dále jen "budoucí kupující")

uzavřeli podle ustanovení §1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. nového občanského zákoníku (dále jen "NOZ") níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## **smlouvu o rezervaci nemovitosti**

### **čl. I.**

#### **Prohlášení budoucího prodávajícího**

Budoucí prodávající prohlašuje, že:

- je vlastníkem pozemků parc.č. **722/3, 722/5, 722/6, 722/9, 693/125**, vše v k.ú. **Karlín**, obec **Praha**, zapsaných u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu na příslušném LV pro k.ú. **Karlín**, obec **Praha**.
- je budoucím vlastníkem obytného komplexu nazvaného „**U Sluncové I**“ (dále jen „Projekt“) a v rámci tohoto projektu je také budoucím vlastníkem domu s jednotkami o **1** podzemním a **5** nadzemních podlažích, na pozemku specifikovaném v odst. 1. tohoto článku (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.
- k jednání s klienty a k úkonům spojeným s propagací a s prodejem pověřil budoucí prodávající společnost FINEP CZ a.s. a její zástupce, kteří disponují všemi oprávněními předepsanými právními předpisy k této činnosti.

### **čl. II.**

#### **Předmět budoucího převodu**

1. S ohledem na výše uvedené projevil budoucí kupující zájem o rezervaci předmětu budoucího převodu specifikovaného blíže v této smlouvě. Proto se strany dohodly, že se budoucí prodávající zavazuje rezervovat budoucímu kupujícímu za podmínek dohodnutých touto smlouvou následující nemovitost, kterou vybuduje v rámci Projektu:
  - 1.1. **Jednotka a související nemovitosti**

## 1.1.1.

- jednotka, jejíž součástí je byt o velikosti [xxx] o podlahové ploše [xxx] m<sup>2</sup> s právem výlučného užívání lodžie(i) o předběžné celkové ploše [xxx] m<sup>2</sup> - umístěná v [xxx]. nadzemním podlaží domu, dle obchodní dokumentace označená jako č. [xxx], (ve smlouvě kupní bude tato jednotka označena standardním číslem zapisovaným do katastru nemovitostí, které se tvoří ve formátu: číslo popisné budovy uvedené v čl. I. této smlouvy/číslo jednotky),

## 1.1.2.

- odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, který je součástí jednotky,
2. Schematické umístění předmětného bytu je zřejmé z půdorysného zobrazení podlaží domu v příloze č. 1 této smlouvy. Velikost odpovídajících spoluvlastnických podílů ke společným částem nemovité věci, bude stanovena v souladu s příslušnými ustanoveními §1161 a násl. NOZ a takto uvedena ve smlouvě kupní.
  3. Účastníci této smlouvy sjednávají, že celková podlahová plocha bytu, který je součástí převáděné jednotky, jak je samostatně uvedena v čl. II. odst. 1. odsek 1.1.1. této smlouvy, se k datu převodu nebude lišit od skutečného provedení stavby o více jak +/-3%. Ohledně změny výměry balkonu/lodžie/terasy se toto pravidlo užije obdobně s tím, že se pro tyto případy sjednává odchylka ve výši +/- 10%. Podlahová plocha bytu uvedená v odst. 1 tohoto článku je podlahovou plochou vypočtenou dle ust. § 3 nařízení vlády číslo 366/2013 Sb.

**čl. III.****Kupní cena předmětu budoucího převodu**

1. Kupní cena převáděné nemovitosti a vlastnických práv, tak jak je uvedeno v čl. II. této smlouvy, byla stanovena dohodou smluvních stran, a to v návaznosti na splátkový kalendář, který si budoucí kupující zvolil a který je uveden v příloze č. 5 této smlouvy. Veškeré platby musí být přitom hrazeny v souladu s tímto splátkovým kalendářem přímo na účet budoucího prodávajícího a nedodržení tohoto splátkového kalendáře je důvodem pro zvýšení kupní ceny, a to v návaznosti na reálně dodržovaný splátkový kalendář. S ohledem na všechny tyto skutečnosti se smluvní strany dohodly na kupní ceně v celkové výši [xxx],-Kč (slovy: [xxx] korun českých) včetně příslušné DPH platné v době uzavření této smlouvy.
2. Účastníci této smlouvy si jsou vědomi povinnosti úpravy výše sjednané kupní ceny pro případ, že k datu uzavření smlouvy kupní bude v účinnosti odlišná právní úprava týkající se sazby DPH vztahující se k předmětu budoucího 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 budoucí 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.

**čl. IV.****Rezervační poplatek**

Rezervační poplatek, který byl stranami sjednán ve výši **200.000,-Kč** (slovy: **dvě stě tisíc** korun českých), je budoucí kupující povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu převodem na účet vedený u bankovního ústavu **Raiffeisenbank a.s.**, č. účtu: **2712527002/5500**, **IBAN: CZ075500000002712527002**, **BIC/SWIFT: RZBCCZPP**, variabilní symbol [xxx], specifický symbol: rodné číslo budoucího kupujícího (nebo jednoho z budoucích kupujících) bez lomítka, a to nejpozději do **10 dnů** ode dne uzavření této smlouvy. Dnem zaplacení se rozumí den připsání částky na účet budoucího prodávajícího. Bude-li budoucí kupující v prodlení s úhradou rezervačního poplatku, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

**čl. V.****Ostatní ujednání**

1. Budoucí prodávající se zavazuje:

- a) rezervovat budoucímu kupujícímu nemovitost uvedenou v čl. II. této smlouvy po dobu od uzavření této smlouvy do 30 dnů ode dne uzavření 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 uzavření této smlouvy. 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 jednotky uvedené v čl. II. této smlouvy, bude-li uzavřena smlouva o budoucí smlouvě,

Pokud budoucí prodávající neuzavře z důvodů na jeho straně s budoucím kupujícím ve lhůtě dle písm. b) tohoto odstavce 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. Pokud byla tato smlouva uzavřena distančním způsobem, je od ní budoucí kupující oprávněn odstoupit do 10 dnů ode dne jejího uzavření. Budoucímu kupujícímu s ohledem na ust. § 1840 písm. d) a e) obč. zák. právo na takové odstoupení nevzniká ze zákona, i přes to se však strany dohodly, že je k němu na základě této smlouvy oprávněn. Pokud však budoucí kupující uhradí rezervační poplatek, jeho právo na citované odstoupení zaniká.

2. Budoucí kupující se zavazuje uzavřít s budoucím prodávajícím ve lhůtě nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy 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. Nedohodnou-li se strany jinak, bude smlouva o budoucí smlouvě uzavřena vždy v sídle budoucího prodávajícího v dohodnutém termínu, nejdéle však v poslední pracovní den lhůty pro její uzavření, a to v době od 9:00 do 17:00 hod. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud budoucí kupující neuhradí řádně a včas rezervační poplatek a/nebo z důvodů na jeho straně neuzavře řádně a včas smlouvu o budoucí smlouvě je po něm budoucí prodávající oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši rezervačního poplatku uvedeného v čl. IV., která je splatná ve lhůtě 10 dnů od odeslání výzvy k úhradě smluvní pokuty budoucím prodávajícím budoucímu kupujícímu a v případě zániku této smlouvy ji lze započítat na povinnost k vrácení rezervačního poplatku. V případě prodloužení budoucího kupujícího s uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě či úhradou rezervačního poplatku je budoucí prodávající oprávněn bez ohledu na to, zda využije právo na smluvní pokutu, od této smlouvy odstoupit.
3. Je povinností smluvních stran neprodleně oznámit změnu adresy pro doručování druhé smluvní straně, jinak platí doručování dle adresy v záhlaví této smlouvy, která je adresou ve smyslu ustanovení § 80 odst. 1. NOZ. Budoucí kupující souhlasí s tím, aby mu byla v případě naléhavé potřeby náhradně zasílána korespondence elektronickou formou na adresu: [xxx]. 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. Tuto žádost odešle budoucí kupující na mail svého obchodníka, který zajistí do 30 dnů od obdržení žádosti zrušení zasílání citovaných potvrzení.
4. Za splněný závazek dle této smlouvy se považuje i uzavření sjednané smlouvy o budoucí smlouvě s právním nástupcem budoucího prodávajícího nebo s jinou obchodní společností, do níž budoucí prodávající vloží nebo na níž převede nemovitosti popsané v této smlouvě.
5. 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 souvisejících, společně a nerozdílně. To platí i ohledně nároků z případného odstoupení od této smlouvy. Smluvní strany dále sjednávají, že veškeré marketingové, reklamní či jiné podklady budoucího prodávajícího jsou orientační a pro vzájemná práva smluvních 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 smlouvy kupní zvolit formu vlastnictví do kterého je předmět převodu nabýván a případně velikost podílu, a to v souladu s platnou právní úpravou (společné jmění manželů, spoluvlastnictví atd....).

#### čl. VI.

#### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve [xxx] vyhotoveních platnosti originálu, z nichž každá strana obdrží po jejím podpisu po jednom vyhotovení.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že všechny závazné projevy vůle je třeba činit písemnou

- formou a prokazatelně je doručit druhé smluvní straně. V případě, že smluvní strana, které je listina adresována, její přijetí odmítne nebo jiným způsobem přijetí zabrání (např. nesdělí změnu adresy), považuje se za prokazatelné doručení třetí pracovní den od odeslání listiny.
3. Tato smlouva byla uzavřena v sídle budoucího prodávajícího a nabývá platnosti i účinnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky. Smluvní strany v souladu s ust. § 1765 odst. 2 rozhodly, že na sebe v celém rozsahu přebírají nebezpečí změny okolností.
  4. Změny nebo dodatky této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných všemi jejími účastníky. Smluvní 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.
  5. Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající poskytne prostřednictvím společnosti FINEP CZ a.s. se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, IČ: 26503387, budoucímu kupujícímu běžné služby související s koupí nemovitostí dle čl. II. této smlouvy bezplatně. Nadstandardní služby, pokud se na nich smluvní strany se společností FINEP CZ a.s. vzájemně dohodnou, budou poskytovány za poplatek, jehož výše je stanovena v ceníku služeb, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy. Uvedené poplatky budou vybírány společností FINEP CZ a.s. a budou jejím příjmem za služby poskytnuté budoucímu kupujícímu. Budoucí prodávající však garantuje budoucímu kupujícímu, že společnost FINEP CZ a.s. nebude za služby popsané v předmětném ceníku účtovat oproti tomuto ceníku poplatky vyšší.
  6. Smluvní 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. Na důkaz toho a svého souhlasu s obsahem smlouvy připojují vlastnoruční podpisy.

### Seznam příloh

- č. 1. Schematický plán a umístění předmětu převodu v domě.
- č. 2. Popis stavebního provedení domu a bytu
- č. 3. Návrh smlouvy o budoucí smlouvě kupní.
- č. 4. Ceník služeb.
- č. 5. Přehled splátkových kalendářů s vyznačením zvoleného kalendáře.

V Praze dne .....

V Praze dne .....

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

.....  
Společnost **Nová Invalidovna a.s.**,  
kterou zastupuje na základě plné moci  
[xxx]

.....  
[xxx]