

FINEP

RD Britská čtvrť IV
Objekt [xxx]

Číslo smlouvy: [xxx]

Společnost: **Office Center Stodůlky SIGMA a.s.**
 se sídlem: Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1
 IČ: 27915310
 zapsaná: Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12012
 bankovní spojení: **Komerční banka a.s., Na Příkopě 33, 114 07 Praha 1**
 číslo účtu: **107-8978230297/0100**
 variabilní symbol: [xxx],
 kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 04.08.2020 [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 - rodinného domu

čl. I.

Prohlášení budoucího prodávajícího

Budoucí prodávající prohlašuje, že:

- je vlastníkem pozemku parc. č. [xxx], v k.ú. **Stodůlky**, obec **Praha**, zapsaných u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu na příslušném LV pro k.ú. **Stodůlky**, obec **Praha**.
- je stavebníkem a budoucím vlastníkem rodinného domu na výše uvedeném pozemku (dále též jen „dům“ nebo „rodinný dům“). Tento dům je v projektové dokumentaci označen písmenem/číslem „[xxx]“ a jeho výstavbu uskuteční budoucí prodávající v souladu s veškerými úředními povoleními potřebnými pro jeho výstavbu. Budoucí prodávající se zavazuje, že za podmínek sjednaných v této smlouvě zrealizuje výstavbu domu tak, aby byl po jejím dokončení předmět budoucího převodu řádně zkolaudován a aby odpovídal specifikaci a parametrům sjednaným v této smlouvě. Dům je součástí projektu budovaného budoucím prodávajícím nazvaného „**RD Britská čtvrť IV**“ (dále jen „projekt“).
- 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. Předmětem budoucího převodu jsou:

1.1. Rodinný dům a související nemovitosti

1.1.1

- **Rodinný dům [xxx] o předběžné celkové užité ploše [xxx] m² včetně plochy garáže, umístěný na pozemku či pozemcích uvedených v čl. I. této smlouvy s tím, že předmětný**

rodinný dům bude součástí pozemku. Celková předběžná výměra převáděného pozemku či pozemků bude činit [xxx] m². Tento rodinný dům je dle obchodní dokumentace označen jako č. [xxx] a jeho specifikace je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.

2. Popis standardního stavebního provedení rodinného domu a přehled jeho standardního vybavení tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
3. Účastníci této smlouvy sjednávají, že užitná plocha převáděného domu, tak jak je samostatně uvedena v čl. II. odst. 1. odsek 1.1.1., se nebude lišit od skutečného provedení stavby o více jak +/- 3%. Taková odchylka nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu. Zvýšení či snížení výměry užitné plochy domu při překročení odchylky je důvodem pro úpravu (zvýšení/snížení) celkové kupní ceny, počítáno dle cen uvedených v čl. IV. odst. 2. návrhu smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví nemovitosti – rodinného domu, z výměry, která uvedenou odchylku překročila. Účastníci této smlouvy sjednávají, že v případě zvýšení/snížení výměry převáděného pozemku uvedeného samostatně v čl. II. odst. 1. odsek 1.1.1. nad 10%, bude celková kupní cena upravena (zvýšena/snížena) dle pravidel stanovených v čl. IV. odst. 2. návrhu smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví nemovitosti – rodinného domu, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

čl. III.

Kupní cena předmětu budoucího převodu

1. Kupní cena předmětu budoucího převodu, jak je uveden v čl. II. této smlouvy byla stanovena dohodou smluvních stran v celkové výši [xxx],-Kč (slovy: [xxx] korun českých) včetně příslušné DPH.
2. Účastníci této smlouvy si jsou vědomi povinnosti úpravy výše sjednané kupní ceny pro případ, že k datu podpisu smlouvy o budoucí smlouvě o převodu či smlouvy o převodu budou v účinnosti jiné daňové předpisy mající souvislost s plněním předmětu této smlouvy, zejména pak pokud dojde ohledně jakékoliv části předmětu budoucího převodu ke změně sazby DPH či daně z nabytí nemovitých věcí (v době uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí kupní platí, že převod Předmětu budoucího převodu smlouvou kupní na budoucího kupujícího je od této daně osvobozen). Budoucí prodávající se zavazuje v případě takové změny případně 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.

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 **Komerční banka a.s.**, č. účtu: **107-8978230297/0100**, 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, ve kterém budoucí prodávající zašle budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Budoucí prodávající je povinen tuto výzvu odeslat nejpozději do **01.02.2021**,
 - 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 domu 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 30 dnů od doručení sdělení s číslem účtu budoucího kupujícího, na který má být platba poukázána.
2. 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, 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. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud budoucí kupující 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 prodlení 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. Smluvní strany se dále dohodly, že se z důvodu projektového financování výstavby tohoto projektu vylučuje právo budoucího kupujícího postoupit tuto smlouvu či jakékoliv pohledávky z ní na třetí osobu.
 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 související, 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 2 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.
- č. 2. Popis stavebního provedení domu a přehled jeho standardního vybavení.
- č. 3. Návrh smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví - rodinného domu.
- č. 4. Ceník služeb.
- č. 5. Přehled splátkových kalendářů s vyznačením zvoleného kalendáře.

V Praze dne

V Praze dne

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

.....
Společnost **Office Center Stodůlky SIGMA a.s.**,
kterou zastupuje na základě plné moci
[xxx]

.....
[xxx]