REZERVAČNÍ DOHODA

(dále jen „**Dohoda**“)

1. Strany Dohody:

Prodávající:

Název: **InvePRO Byty Palačák s.r.o.**		IČ: **11941588**	sídlo: **Krajinská 33/5, České Budějovice 1, 370 01 České Budějovice**
v zastoupení:	jméno a příjmení: **Ing. Petr Chmel**	datum narození: **27.5.1964**	trvale bytem: **Krajinská 33/5, České Budějovice 1, 370 01 České Budějovice**
e-mail:	**palacak@invepro.cz**	telefonní číslo:	**+420 603 843 332**

(dále jen „**Prodávající**“)

Zájemce

jméno a příjmení:		datum narození:	trvale bytem:
e-mail:		telefonní číslo:	

(dále jen „**Zájemce**“)

2. Jaké Nemovitosti se Dohoda týká:

katastrální území:	České Budějovice 3	list vlastnictví (stávající pozemek pro výstavbu):	3677
Předmět budoucího převodu: jednotka:	Budoucí jednotka pod obchodním označením .. (budoucího způsobu využití: byt) vymezená v novostavbě bytového domu o 5 N.P. a 1 P.P. na nároží ulic Fr. Šrámka x J. Plachty, Č. Budějovice 3 (dále jen „Dům“), na pozemku parc. č. 3567 v k. ú. České Budějovice 3 (dále jen „Pozemek“; uvedená budoucí jednotka dále také jen „Jednotka“) realizovaného v rámci výstavbového projektu Prodávajícího „Byty Palačák“ (dále jen „Projekt“). Dům se stane součástí Pozemku. Výstavba Domu a Projektu byla povolena stavebním povolením vydaným Stavebním úřadem Magistrátu města České Budějovice dne 27. 5. 2024 pod č.j. SU/5404/2023-5, které nabylo právní moci dne 3. 7. 2024 (dále jen „Stavební povolení“). Jednotka bude zahrnovat: • **byt o dispozici X+KK umístěný v X. nadzemním podlaží Domu s předpokládanou podlahovou plochou XX,XX m²,** • podíl na společných částech (Pozemku a příp. pozemku funkčně souvisejícího) ve výši odpovídající podlahové ploše bytu, přičemž společnými částmi určenými k výlučnému užívání vlastníkem Jednotky budou: balkon, terasa. Předmět budoucího převodu (Nemovitost) bude dále zahrnovat: - **sklep č.XX o výměře přibližně XX,X m²** (vymezený buď jako společná část ve výlučném užívání vlastníka jednotky nebo jako samostatná jednotka nebo v jiné právní formě zajišťující výlučné užívání);		

(popsaná Jednotka včetně dalších výše popsaných součástí předmětu budoucího převodu dále jen „**Nemovitost**“)

2.1 Zájemce vzal na vědomí, že v průběhu realizace stavby Domu může dojít k dělení a změně číslování parcel Prodávajícího, stejně jako k dalším změnám souvisejícím s realizací Projektu. Strany shodně prohlašují, že prostorové umístění bytu v Domě bylo dostatečně specifikováno při podpisu této Dohody pomocí karty bytu, která **je přílohou č. 1** této Dohody.

2.2 Případná odchylka skutečné podlahové plochy bytu v rozsahu +/- 3 % oproti podlahové ploše uvedené v této Dohodě ničeho nemění na právech a povinnostech vyplývajících Stranám z této Dohody.

2.3 Strany berou na vědomí, že konečná výše spoluvlastnického podílu na společných částech Domu a Pozemku bude určena podle podlahové plochy jednotlivých bytů a příp. nebytových prostor zahrnovaných do jednotek vůči součtu podlahových ploch všech prostor zahrnovaných do jednotek, příp. s přihlédnutím k ní.

2.4 Zájemce prohlašuje, že si Pozemek prohlédl, seznámil se s jeho faktickým i právním stavem, stejně jako s informacemi o Nemovitosti na webových stánkách Prodávajícího, se Stavebním povolením, a s dalšími podklady předloženými Prodávajícím, a po důkladné úvaze prohlašuje, že k Nemovitosti má zájem nabýt vlastnické právo za dále uvedenou kupní cenu.

3. Kupní cena:

X Kč (slovy: „X“)

4. Předmět této Dohody:

4.1 Prodávající a Zájemce (dále jen „**Strany**“) se zavazují, že spolu uzavřou Smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**SoSB**“), kterou se vzájemně zavážou uzavřít v budoucnu kupní smlouvou, kterou prodá Prodávající Zájemci Nemovitost dle čl. 2 za Kupní cenu dle čl. 3 (dále jen „**Kupní smlouva**“).

4.2 Prodávající a Zájemce se dohodly na těchto podstatných náležitostech SoSB a Kupní smlouvy:

Předmět koupě:	Nemovitost dle čl. 2 Dohody

Kupní cena:	Kupní cena dle čl. 3 Dohody
Zaplacení kupní ceny:	rezervační záloha ve výši **200.000,-** Kč dle čl. 6 Dohody, započítává se uzavřením Kupní smlouvy na kupní cenu
	doplatek kupní ceny na projektový (vázaný) účet Prodávajícího ve výši **X,- Kč** bude hrazen takto: - 20 % kupní ceny (při započtení rezervační zálohy) do 30 dnů ode dne uzavření SoSB, - 35 % kupní ceny do 30 dnů ode dne provedení vkladu rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí, - 30 % kupní ceny do 10 dnů od účinnosti kolaudačního rozhodnutí, - 15 % kupní ceny do 10 dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy.
Podání návrhu na povolení vkladu:	po zaplacení celé kupní ceny a uzavření Kupní smlouvy; správní poplatek katastrálnímu úřadu v souvislosti s návrhem na povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti hradí Zájemce
Ostatní náležitosti:	budou odpovídat právnímu a realitnímu standardu v ČR s přihlédnutím k projektovému bankovnímu financování výstavbového projektu

5. Účel rezervační zálohy:

5.1 Rezervační záloha vyjadřuje vážnou vůli Zájemce rezervovat si Nemovitost za účelem její koupě a uzavřít SoSB a Kupní smlouvu.

5.2 Zájemce se zavazuje uhradit rezervační zálohu způsobem uvedeným v čl. 6.

5.3 Uzavřením SoSB bude rezervační záloha započtena na zálohovou úhradu první části kupní ceny Nemovitosti dle SoSB.

5.4 Prodávající vrátí Zájemci rezervační zálohu, pokud Prodávající odmítne uzavřít SoSB.

6. Výše a splatnost rezervační zálohy:

rezervační záloha ve výši:	**200.000,- Kč** **(slovy: „dvě stě tisíc korun českých“)**	je splatná do:	**DD.MM.RR**	od uzavření této Dohody na účet Prodávajícího: **2203384971/2010**
variabilní symbol	**XX**			

7. Rezervační doba:

Nemovitost je rezervována do:	uplynutí doby jednoho (1) měsíce od uzavření této Dohody (dále jen „Rezervační doba“).

8. Jednání Prodávajícího:

8.1 Prodávající nebude do skončení Rezervační doby rezervovat Nemovitost jinému zájemci; Prodávající však může Nemovitost až do uzavření SoSB nabízet k prodeji na realitním trhu.

8.2 Prodávající zajistí a uhradí zpracování SoSB a Kupní smlouvy v právním a realitním standardu v ČR u **advokátní kanceláře TPS Advokáti s.r.o**.

8.3 Prodávající se zavazuje vyzvat Zájemce v průběhu Rezervační doby k uzavření SoSB a případné související dokumentace (SoSB, vč. případné související dokumentace dále jen „**Smluvní dokumentace**“) při stanovení lhůty k uzavření, jež nesmí být kratší než 10 dnů před uplynutím Rezervační doby.

9. Jednání Zájemce:

9.1 Zájemce se zavazuje poskytnout Prodávajícímu součinnost nezbytnou pro koupi Nemovitosti a uzavřít řádně a včas SoSB a za podmínek sjednaných v SoSB Kupní smlouvu.

9.2 Zájemce prohlašuje, že je připraven a má vážný zájem uzavřít na základě výzvy Prodávajícího (čl. 8 této Dohody) SoSB, resp. veškerou Smluvní dokumentaci, a to nejpozději do konce Rezervační doby. Pro případ, že by byl Zájemce vyzván k uzavření Smluvní dokumentace ve lhůtě kratší než 10 dnů před koncem Rezervační doby, pak platí, že se Rezervační doba prodlužuje tak, aby měl Zájemce zachovanou lhůtu 10 dnů pro uzavření Smluvní dokumentace.

9.3 Zájemce prohlašuje, že je mu znám právní i faktický stav Pozemku a Nemovitosti, když si Pozemek prohlédl a o Nemovitosti získal dostatek informací potřebných pro uzavření této Dohody a žádné další pro účely jejího uzavření nepožaduje.

10. Porušení povinností:

10.1 Pokud Prodávající neuzavře za splnění podmínek dle této Dohody SoSB, resp. veškerou Smluvní dokumentaci, zavazuje se a je povinen uhradit Zájemci smluvní pokutu ve výši rezervační zálohy, pokud porušení povinnosti nenapraví ani v dodatečně poskytnuté lhůtě.

10.2 Pokud Zájemce poruší povinnost uhradit rezervační zálohu (odst. 5.2 této Dohody) nebo pokud neuzavře na základě výzvy Prodávajícího SoSB, resp. veškerou Smluvní dokumentaci (odst. 9.1 a 9.2 této Dohody), zavazuje se a je povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši rezervační zálohy, pokud porušení povinnosti nenapraví ani v dodatečně poskytnuté lhůtě.

11. Právní a jiné závady váznoucí na Nemovitosti:

- Bude zřízeno zástavní právo k Pozemku ve prospěch společnosti Fio banka, a.s. zajišťující pohledávku z úvěru poskytnutého za účelem financování výstavby projektu, včetně zákazu zcizení a zatížení a souvisejících zápisů.

12. Zákonná poučení a ostatní ujednání:

Komunikace (SoRZ):
Strany se dohodly, že ke vzájemné komunikaci budou užívat přednostně elektronické prostředky. Není-li v Dohodě uvedeno jinak, doručují si Strany oznámení elektronickou poštou (e-mailem) s výjimkou úkonů směřujících ke změně či ukončení této Dohody, které je potřeba učinit osobně, příp. v listinné podobě nebo v elektronické podobě prostřednictvím datových schránek.

Poučení (ČOI):
Pokud by došlo mezi Stranami ke vzniku spotřebitelského sporu, mohou se Strany obrátit s návrhem na mimosoudní řešení na Českou obchodní inspekci, sídlem, Štěpánská 567/15, 120 00 Praha (internetová adresa: www.coi.cz, e-mail: podatelna@coi.cz).

Podepsáno v **Českých Budějovicích**	Dne **DD.MM.RR**

Prodávající (podpis) **InvePRO Byty Palačák s.r.o.** **Ing. Petr Chmel**	Zájemce (podpis) **...**

Příloha č. 1:	Karta bytu