

Dohoda o složení blokovacího depozita / rezervační smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely níže uvedené smluvní strany
Dohodu o složení blokovacího depozita / rezervační smlouvu (dále též jen "**Dohoda**")
v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v tomto znění:

Článek I. Účastníci Dohody

1. **Stavinvest Slaný, s.r.o.**
se sídlem Slaný, Lidická 1108, PSČ: 274 01,
IČ: 04967321, DIČ CZ04967321, bankovní spojení: 1029590782/6100, vedený u u Equa bank, a.s.
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 256385
zastoupená Janem Frankem na základě plné moci
na straně jedné jako "**Prodávající**"
2.
r.č.:
trvale bytem
číslo účtu a bankovní spojení:, vedený u
e-mail:
tel.
na straně druhé jako "**Kupující**"
3. **RK Consult Kladno, s.r.o.**
se sídlem Kladno, Kleinerova 1466, PSČ 272 01
IČ: 27577988, DIČ: CZ27577988, bankovní spojení: 211 059 096 / 0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 113307
zastoupená Janem Frankem na základě plné moci
na straně třetí jako „**společnost RE/MAX G8 Reality**“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je na základě kupní smlouvy a podaného návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v řízení vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný pod sp.zn. V-847/2019-231 vlastníkem nemovitých věcí - pozemku parc.č.st. 3752 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rozestavěná stavba, pozemku parc.č. 2412/2 (ostatní plocha, jiná plocha), pozemku parc.č. 2413 (ostatní plocha, jiná plocha) a pozemku parc.č. 2430 (ostatní plocha, jiná plocha) v katastrálním území Slaný (dále jen „**nemovitosti**“). Výpis z katastru nemovitostí je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této dohody. Prodávající je vlastníkem rozestavěné budovy s projektem na stavbu bytového a obchodního komplexu Londa Slaný, ul. Třebízského, na shora uvedených pozemcích v katastrálním území a obci Slaný. Rozestavěný bytový dům se čtyřmi nadzemními podlažími je rozdělen na tři části, z čehož „A“ a „C“ jsou části bytové, střední spojovací část „B“ tvoří jednopodlažní krytá stání ukončená terasovou pochozí střešou. Situační nákres areálu je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této dohody. Komplex bude čítat 40 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky včetně nezbytných terénních úprav, komunikací, parkingů, chodníků a oplocení, veřejného osvětlení, sadových úprav, vybudování areálové infrastruktury (dále jen „**Projekt**“).
2. Výstavba Projektu byla povolena stavebním povolením č.j.: 443/08/SÚ/MU a 2397/08/SÚ vydaným Stavebním úřadem Městského úřadu ve Slaném dne 14.05.2008, které nabylo právní moci dne 04.06.2008, s poslední platnou aktualizací č.j.: MUSLANY/12387/2018/SÚ ze dne 12.3.2018 s nabytím právní moci dne 11.4.2018.
3. Prodávající má v úmyslu v budově postupem podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, prohlášením vlastníka rozdělit právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, vymezit jednotky - byty a nebytové prostory (dále jen „**jednotky**“), určit společné části nemovité věci, vzájemně spojené a neoddělitelné, a stanovit spoluvlastnický podíl vlastníka vymezených jednotek na společných částech nemovité věci.
4. Smlouvou o úplatném převodu vlastnictví jednotky a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci (dále jen "**kupní smlouva**") hodlá převést prodávající níže specifikovanou jednotku včetně spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci do vlastnictví kupujícího. Vlastnické právo na základě výše uvedené smlouvy přejde na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí.

LONDA Slaný

5. Časový rozvrh výstavby domu:
 - a) zahájení výstavby 05/2019,
 - b) předpokládaný termín dokončení výstavby 11/2020,
 - c) předpokládaný termín kolaudace – vydání kolaudačního souhlasu 12/2020-04/2021,
 - d) uzavření kupní smlouvy nejpozději do 04/2021.
6. Prodávající prohlašuje, že není jakkoliv smluvně či zákonem omezen v dispozici s nemovitostmi či předmětem rezervace, vyjma zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení a dalších omezení vlastnického práva souvisejících se zástavním právem, zapsaných na aktuálním výpisu z katastru nemovitostí – listu vlastnictví č. 8856 pro katastrální území a obec Slaný ve prospěch Equa bank a.s., IČO: 471 16 102, se sídlem Karolinská 661/4, PSČ 186 00 Praha 8, kterými je zajištěn úvěr poskytnutý prodávající na financování Projektu..

Dále prohlašuje, že na něho nebyl podán návrh na nařízení exekuce, nařízení výkon rozhodnutí, není ohrožen insolvenčním řízením, ani proti němu není zahájeno žádné soudní či jiné řízení, které by se týkalo nemovitostí či předmětu rezervace, ani tyto nejsou předmětem žádného sporu, když tato ujištění se vztahují na celou dobu kontrakčního procesu do doby nabytí vlastnictví k předmětu rezervace pro kupujícího. Prodávající prohlašuje, že je schopen zabezpečit provedení projektu ve shora uvedených termínech časového rozvrhu výstavby. V případě, že se uvedená ujištění ukáží jako nepravdivá, nebo budou-li překročeny termíny časového rozvrhu výstavby, je kupující oprávněn od kontrakčního procesu odstoupit v jakémkoliv jeho fázi a bez sankcí (zejména bez příp. smluvních pokut).

Článek III. Účel Dohody

1. Účelem této Dohody je rezervovat pro kupujícího po uhrazení rezervačního poplatku (dále jen „**blokovací depozitum**“) níže uvedenou jednotku dle čl. IV této Dohody (dále též jen „**jednotka**“ nebo „**předmět rezervace**“). Rezervování jednotky spočívá v tom, že prodávající bez souhlasu kupujícího jednotku nepřevéde na třetí osobu ani se třetí osobou ohledně jednotky neuzavře Dohodu o složení blokovacího depozita, budoucí kupní smlouvu či smlouvu o zřízení předkupního práva, a to nejdéle po dobu uvedenou v čl. VII. této Dohody, obdobné ujednání platí též pro společnost RE/MAX G8 Reality.
2. Kupující bere na vědomí, že úplatný převod vlastnictví jednotky se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění, vlastnictví k jednotce a spoluvlastnictví ke společným částem nemovité věci se budou řídit zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Článek IV. Předmět rezervace

Předmětem rezervace je dle stávající projektové dokumentace:

1. Jednotka číslo -
v objektu části -
typ jednotky – **byt**
výměra jednotky - **m²** – zapisovaná do KN
právo výhradního užívání - **1x vnitřní parkovacího stání** v 1.NP části, číslo,
právo výhradního užívání - **1x sklep** v 1.NP části, číslo,
spoluvlastnický podíl na společných prostorech objektu části A/B/C, který je součástí zastavěného pozemku dle skutečného zaměření po realizaci stavby
spoluvlastnický podíl na objekty částí A/B/C nezastavěné ploše oploceného areálu včetně zařízení na pozemku areálu dle skutečného zaměření po realizaci stavby

Popis jednotky a jejího příslušenství, včetně prostorového umístění v budově, je přílohou č. 3 a přílohou č. 4 této dohody.

Popis standardního vybavení jednotky je přílohou č. 5 této smlouvy. Případný požadavek na zásadní clientské změny oproti standardnímu provedení jednotky (posunutí příčky, dveří apod.) bude v případě možnosti projednán a naceněn individuálně. Případný požadavek na clientské změny vnitřního vybavení oproti standardnímu vybavení jednotky (dekor podlah, obkladů a dlažeb, interiérových dveří, sanity apod.) je kupující oprávněn a povinen předložit prodávajícímu nejpozději ve lhůtě do 31.3.2020.

Kupující bere na vědomí skutečnost, že výměry výše uvedených ploch předmětu rezervace jsou předběžné a vychází z projektu (schválené projektové dokumentace), po dokončení výstavby zajistí prodávající skutečné zaměření všech ploch dle platných právních předpisů a o skutečných výměrách vyrozumí kupujícího.

Prodávající a kupující se dohodli, že pokud se budou skutečné dosažené plochy jednotky lišit od plochy uvedené v příloze č. 3 této dohody o více než $\pm 5\%$, pak se ke kupní ceně připočte (bude-li skutečná výměra větší než předpokládaná plocha zvýšená o přípustnou toleranci 5%) nebo odečte (bude-li skutečná výměra nižší než předpokládaná plocha zvýšená o přípustnou toleranci 5%) alikvotní částka.

LONDA Slaný

Možná břemena, závazky a jiné informace spojené s předmětem rezervace

- zřízení zástavního práva ve prospěch úvěrujíci banky - k zajištění úvěru poskytnutého prodávající na financování projektu (návrh na jeho výmaz vkladem do katastru nemovitostí bude podán ve lhůtě do čtyřiceti kalendářních dnů ode dne uhrazení kupní ceny předmětu rezervace, již nyní a též v případné smlouvě budoucí a smlouvě kupní účastníci upravují, že kupující je/bude oprávněn od kupní smlouvy odstoupit, pokud by nedošlo ve lhůtě nejpozději do 3 měsíců od úhrady celé kupní ceny k zániku věcného práva zatěžující předmět rezervace, zejména v jakémkoliv formě zástavního práva, zákazu zřízení, zákazu zatížení apod.),
- strpění věcných břemen sítí (el. energie, vodovodní řad, kanalizace, media, sdělovací vedení) na pozemcích celého areálu.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci je dána vzájemným poměrem velikostí výše uvedené podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v budově - objektu části A/C.

Velikost spoluvlastnického podílu na pozemcích areálu je dána vzájemným poměrem velikostí výše uvedené podlahové výměry jednotky k celkové výměře všech jednotek - 40 bytů a 3 nebytových prostor v objektech areálu. Balkon nebo terasa přístupná pouze z jednotky je součástí společných částí budovy s právem výlučného užívání vlastníkem této jednotky a podlahová plocha balkonu nebo terasy se nezapočítává do plochy jednotky.

Článek V.

Rezervační poplatek

1. Za účelem zablokování jednotky tak, že prodávající a společnost RE/MAX G8 Reality nejsou oprávněni po dobu účinnosti této dohody zprostředkovat její koupi jinému zájemci, a za účelem zahájení jednání a přípravy smluvních dokumentů vedoucích ke koupi bytové jednotky, složí kupující na projektový účet financující banky prodávající blokovací depozitum ve výši **75.000,- Kč** (slovy sedmdesát pět tisíc korun českých).
2. Blokovací depozitum ve výši **75.000,- Kč** (slovy sedmdesát pět tisíc korun českých) se zavazuje kupující uhradit na jistotní účet financující banky prodávající – Equa bank a.s., **číslo účtu: 1029590846/6100, VS, SS** (dále jen „bankovní úschova“) v termínu nejpozději do **5 kalendářních dnů** od uzavření této dohody. Tato dohoda nabývá účinnosti okamžikem uhrazení blokovacího depozita v plné výši do bankovní úschovy na jistotní účet Equa bank a.s. Nebude-li blokovací depozitum uhrazeno kupujícím v plné výši do bankovní úschovy ve shora uvedené lhůtě, pak se smluvní strany dohodly, že se tato dohoda od počátku ruší.
3. Uvedené blokovací depozitum bude, v případě uzavření kupní smlouvy, v plné výši započteno na kupní cenu jednotky uvedenou v článku VI. odst.1. této dohody.

Článek VI.

Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně předmětu rezervace ve výši **.....,- Kč (slovy: korun českých)** a na jejím zaplacení na výše uvedený jistotní účet financující banky prodávající.
2. Cena je sjednána včetně sazby DPH v aktuální výši 15 % pro bytové jednotky. Pokud v mezidobí od uzavření této dohody do uzavření kupní smlouvy či smlouvy o budoucí kupní smlouvě dojde ke změně sazby DPH, může prodávající sjednanou kupní cenu s DPH odpovídajícím způsobem upravit, je však povinna tuto skutečnost kupujícímu bez zbytečného odkladu písemně oznámit.
3. Kupující prohlašuje, že je schopen doplatit a doplatí kupní cenu předmětu rezervace podle podmínek uvedených v této dohodě.
4. Kupující zaplatí prodávající kupní cenu za převod předmětu rezervace následujícím způsobem:
 - a) první část kupní ceny ve výši **75.000,- Kč** uhradí kupující jako blokovací depozitum podle této dohody;
 - b) druhou část kupní ceny ve výši **10 %** z kupní ceny (do částky se započítává již uhrazené blokovací depozitum) uhradí kupující do **5 pracovních dnů** od uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě na jistotní účet bankovní úschovy.
 - c) zbývající část kupní ceny uhradí kupující po kolaudaci předmětu rezervace a uzavření kupní smlouvy na jistotní účet bankovní úschovy, připsáním této částky na účet bankovní úschovy se považuje kupní cena za zaplacenou, přičemž kupní cenu ve prospěch prodávající bude možné z jistotního účtu bankovní úschovy vyplatit až poté, co se kupující stane vlastníkem předmětu rezervace.

Návrh na vklad vlastnického práva k předmětu rezervace ve prospěch kupujícího bude podán až po uhrazení sjednané kupní ceny.

5. Případná budoucí zákonná změna sazby DPH nemůže být důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany kupujícího.

LONDA Slaný

6. V případě, že kupující bude financovat úhradu kupní ceny anebo její poměrné části prostřednictvím hypotečního úvěru, předloží prodávajícímu doklad vystavený bankou k zajištění financování kupní ceny nebo její poměrné části prostřednictvím hypotečního úvěru, a to nejpozději ve lhůtě **do 60 kalendářních dnů** ode dne uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě.

Prodávající prohlašuje, že jeho smluvním partnerem zajišťujícím financování koupě předmětu rezervace je obchodní společnost RX FINANCE Services, s.r.o., IČ: 073 95 558, se sídlem Praha 1, Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, kontaktní osoba Boris Kalicov, tel. + 420 777 142 031, e-mail: boris.kalicov@re-max.cz (dále jen „**poradce**“).

Kupující má možnost využít vyřízení hypotečního úvěru prostřednictvím poradce. V případě, že kupující nebude schopen doplatit kupní cenu z hypotečního úvěru zprostředkovaného poradcem, pak má kupující nárok na vrácení blokovacího depozita v plné výši. Kupující však nemá nárok na vrácení blokovacího depozita v případě, že uvede poradci nepravdivé či neúplné údaje a/nebo nedodá poradci všechny požadované doklady pro vyřízení hypotečního úvěru.

Pokud si kupující nezajistí hypoteční úvěr prostřednictvím poradce, zavazuje se kupující uhradit prodávajícímu poplatek ve výši 19.500,- Kč včetně DPH v zákonné výši za administrativní úkony spojené s přípravou podkladů pro čerpání hypotečního úvěru.

Článek VII. Uzavření budoucí smlouvy

1. Kupující a Prodávající se zavazují nejpozději **do 60 kalendářních dnů** ode dne uzavření této dohody uzavřít na předmět rezervace smlouvu o budoucí kupní smlouvě.
2. Nesplní-li kupující závazek uzavřít ve shora uvedené lhůtě smlouvu o budoucí kupní smlouvě, a to ani v další 14 denní lhůtě, jsou prodávající a společnost RE/MAX G8 Realty oprávněny od této dohody o složení blokovacího depozita odstoupit s tím, že se pro tento případ sjednává ve prospěch prodávající smluvní pokuta ve výši složeného blokovacího depozita podle této dohody. Toto oprávnění prodávající však vznikne jen tehdy, pokud smlouva o budoucí kupní smlouvě nebude uzavřena z důvodů na straně kupujícího.
3. V případě, že smlouva o budoucí kupní smlouvě nebude uzavřena z důvodů na straně prodávající, zajistí prodávající kupujícímu vrácení blokovacího depozita v plné výši, a to nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy nastala rozhodná skutečnost.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato dohoda nabývá platnosti okamžikem jejího uzavření. Účinnosti dohoda nabývá po splnění podmínek uvedených v čl. V. odst. 2. této dohody.
2. V případě, že prodávající nepředloží **do 30 kalendářních dnů** ode dne uzavření této dohody kupujícímu konkrétní návrh smlouvy o budoucí kupní smlouvě na předmět rezervace, je kupující oprávněn od této dohody odstoupit. V případě, že kupující od této dohody z tohoto důvodu odstoupí, zajistí prodávající kupujícímu vrácení již uhrazeného blokovacího depozita v plné výši, a to nejpozději do 10 kalendářních dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení od této dohody prodávající a společnosti RE/MAX G8 Realty.
3. Prodávající i kupující se zavazují bezodkladně informovat jeden druhého o skutečnostech, které by podstatně měnily rámeček této dohody nebo by v budoucnu mohly omezit či mařit naplnění této dohody.
4. Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že prodávající a společnost RE/MAX G8 Realty ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, zpracovávají a shromažďují osobní údaje kupujícího za účelem realizace této dohody, příp. i pro účely oznamování změn. Kupujícímu náleží všechna práva dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Kupující výslovně souhlasí s tím, aby prodávající a společnost RE/MAX G8 Realty shromáždily a zpracovaly o kupujícím údaje týkající se jména, rodného čísla, bydliště, názvu firmy, identifikačního čísla a sídla, a to za účelem jejich eventuálního použití při realizaci práv a povinností smluvních stran v souvislosti s touto uzavíranou dohodou. Jiné použití je vyloučeno.
5. Veškeré změny této dohody musí být provedeny písemnými dodatky, podepsanými všemi účastníky dohody.
6. Nestanoví-li tato dohoda něco jiného, řídí se práva a povinnosti účastníků příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
7. Účastníci této dohody prohlašují, že dohodu uzavírají svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, při zachování dobrých mravů a bez omylů.
8. Tato dohoda je vyhotovena a podepsána ve třech výtiscích, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

LONDA Slaný

Přílohy:

- č. 1 - výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 8856 pro k.ú. Slaný
- č. 2 - situace areálu s vyznačením části A/B/C objektu
- č. 3 - karta jednotky s vyznačeným předmětem rezervace
- č. 4 - půdorys 1.NP s vyznačeným parkovacím stáním a sklepem
- č. 5 - přehled standardního vybavení
- č. 6 - plná moc pro Jana Franka, zmocnění udělené prodávající
- č. 7 - plná moc pro Jana Franka, zmocnění udělené společností RE/MAX G8 Reality
- č. 8 - výpis z OR prodávající

V, dne

.....
RK Consult Kladno, s.r.o.

.....
Kupující

.....
Prodávající