Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

**PB Agency s.r.o.**

IČ 05641039

se sídlem Karlovarská 563/83, 323 00, Plzeň

zastoupená jednatelem Pavlem Kodýtkem

*na straně jedné jako* ***„Vlastník“***

a

**………………..**

r. č. ………………….

bytem …………………………….

tel. …………………………..

@ …………………………..

*na straně druhé jako* ***„Zájemce“***

tuto

**SMLOUVU O REZERVACI NEMOVITOSTI**

*dle ust. § 1746 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen jako „Obč.Z.“)*

# I.

# Úvodní ustanovení

1. Vlastník je ve smyslu ust. § 1105 Obč.Z. výlučným vlastníkem pozemkuparc. č. 9332/1, parc. č. 9332/5, parc. č. 9332/2, jejichž součástí (p.č. 9332/2 a p.č. 9332/5) je stavba č.p. 2743, parc. č. 9329/1, jehož součástí je stavba bez č.p. a pozemku parc.č. 9330, tovše v katastrálním území Plzeň, obec Plzeň (*dále též jako „****Pozemky****“*).
2. **Vlastník realizuje na Pozemcích uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy**, na základě schválení stavebního záměru Úřadem městského obvodu Plzeň 3, Odbor stavebně správní a investic, ze dne 2.7.2020, pod č. j.: UMO3/25421/20, rozsáhlou přestavbou stávajících nemovitostí **developerský projekt nového bytového domu pod názvem** **„Bytový komplex U Kalicha“, ul. Na Jíkalce, Plzeň,** a to dle stejnojmenné projektové dokumentace vypracované spol. AREA group s.r.o., IČ 25203231**,** Šafaříkovy sady 5, 301 00 Plzeň, odpovědný projektant Ing. Jaroslav Bořík, ČKAIT – 020109(*dále jen „****Stavba****“*).
3. Na základě budoucího prohlášení vlastníka o vymezení jednotek ve smyslu ust. § 1164 Obč.Z. budou v Pozemcíchuvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy (eventuálně v z nich geometrickým plánem nově vymezené parcele či parcelách) vymezeny samostatné jednotky ve smyslu ust. § 1159 Obč.Z..

**II.**

**Předmět rezervace**

1. **Zájemce prohlašuje, že má vážný zájem nabýt do svého vlastnictví budoucí jednotku č. …, realizovanou v rámci Stavby, po dobu výstavby označenou jako …, v ...NP**, (*viz. karta bytu, která je přílohou této smlouvy a půdorys ... NP, který je rovněž přílohou této smlouvy)*, a vymezenou v budoucnu v souladu s čl. I. odst. 3 této smlouvy, s veškerými jejími součástmi a příslušenstvím, (*dále také jen jako „****Byt****“*) za kupní cenu ve výši **………..,- Kč vč. DPH** (slovy: čtyři miliony osm set šedesát jedna tisíc dvě stě korun českých) (*dále jen „****Kupní cena****“*).
2. Součástí Bytu budou zejména:
3. spoluvlastnický podíl na společných částech domu, kde se jednotka nachází a na pozemku, v kterém bude vymezena;
4. sklep v 2. NP domu, označený číslem 2.S.03.

S Bytem bude dále spojeno právo výlučného užívání balkonu / terasu / lodžie v … .NP Stavby.

S Bytem dále bude dále spojeno právo výlučného užívání parkovacího stání ve společných částech domu ve formě mechanického zakladače osobních automobilů v 1. NP podlaží Stavby *(viz. půdorys 1. NP, který je přílohou této smlouvy)*.

Velikost podílu na společných částech domu a pozemku stanoví prohlášení vlastníka dle ust. § 1164 Obč.Z.

1. Zájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil s veškerou (zejména stavebně technickou) dokumentací vztahující se ke Stavbě a Bytu, jejich součástmi a příslušenstvím a standardním vybavením Bytu dle přílohy této smlouvy a určenou Kupní cenu akceptuje.
2. Smluvní strany svým podpisem stvrzují své srozumění se skutečností, že Kupní cena dle čl. II. odst. 1 této smlouvy je zatímně pouze orientační a může se změnit v důsledku budoucích preferenčních voleb Zájemce ohledně vybavení Bytu a práv výlučného užívání společných částí domu spojených s Bytem, výminek Vlastníka (zvýšení Kupní ceny až o 5 % v případě zvýšení cen použitých materiálů a věcí) a důvodů ujednaných ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní.

**III.**

**Předmět smlouvy**

1. Smluvní strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 a ust. § 1725 Obč.Z. ujednávají, **respektive Vlastník se za podmínky včasné a řádné úhrady rezervační zálohy Zájemcem dle čl. IV. této smlouvy zavazuje, že ode dne uzavření této smlouvy po dobu 3 (tří) měsíců** (*dále jen jako „****Doba rezervace****“*) **bude předmětný Byt pro Zájemce rezervovat, tj. neučiní žádný úkon směřující přímo či nepřímo ke zcizení Bytu ve prospěch třetí osoby.**
2. Závazek Vlastníka dle čl. III. odst. 1 této smlouvy zahrnuje zejména zdržení se jakéhokoliv jednání, kterým by Vlastník uzavřel s třetí osobou k Bytu obdobnou smlouvu o rezervaci nemovitosti, jako je tato, smlouvu o smlouvě budoucí kupní k Bytu či vlastní kupní smlouvu k Bytu. Dále se Vlastník zavazuje, že se zdrží jednání směřujícího k prodeji Bytu jakékoliv třetí osobě zejména tím, že nebude nabízet Byt (sám či prostřednictvím třetí osoby) jakékoliv třetí osobě (za porušení této povinnosti se nepovažují úkony učiněné před podpisem této smlouvy, zejména již do budoucna smluvně či jinak zajištěná či realizovaná inzerce prodeje Bytu, atp.).
3. Vlastník se dále za podmínky včasné a řádné úhrady rezervační zálohy Zájemcem dle čl. IV. této smlouvy zavazuje vyzvat Zájemce v Době rezervace k uzavření a uzavřít s ním smlouvu o smlouvě budoucí kupní ve smyslu ust. § 1785 Obč.Z. (*dále jen „****Smlouva o smlouvě budoucí kupní****“*), jejímž předmětem bude závazek stran uzavřít ve sjednané lhůtě a za sjednaných podmínek vlastní kupní smlouvu ve smyslu ust. § 2079 Obč.Z. k Bytu. Návrh Smlouvy o smlouvě budoucí kupní je Zájemci k nahlédnutí na adrese www.bydleni-na-jikalce.cz.
4. Smluvní strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 a ust. § 1725 Obč.Z. dále ujednávají, respektive **Zájemce se zavazuje zaplatit v souladu s čl. IV. této smlouvy rezervační zálohu a na výzvu Vlastníka uzavřít v Době rezervace s Vlastníkem Smlouvu o smlouvě budoucí kupní.**

**IV.**

**Rezervační záloha**

1. **Za rezervaci Bytu se zavazuje Zájemce uhradit nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy na účet č. 47901930/8030,** pod variabilním symbolem shodným jako číslo Bytu, **rezervační zálohu ve výši …………,- Kč** (slovy: čtyři sta osmdesát šest tisíc sto dvacet korun českých) (*dále jen* ***„Rezervační záloha“***).
2. Smluvní strany ujednávají, že zaplacená Rezervační záloha se v případě uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní k Bytu a řádných úhrad na kupní cenu dle Smlouvy o smlouvě budoucí kupní a vlastní kupní smlouvy započte na sjednanou kupní cenu.
3. V případě, že v Době rezervace nedojde k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí z důvodu na straně Zájemce, má Vlastník nárok na smluvní pokutu dle ust. § 2048 Obč.Z. ve výši Rezervační zálohy. Vlastník je oprávněn svůj nárok na smluvní pokutu dle předchozí věty jednostranně započíst oproti vrácení Rezervační zálohy a Rezervační záloha se v takovém případě Zájemci nevrací.
4. Zájemce není povinen uzavřít Smlouvu o smlouvě budoucí v Době rezervace a má právo nárokovat úplné vrácení zaplacené Rezervační zálohy v případě, kdy v Době rezervace:

a) nedošlo k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní z důvodů na straně Vlastníka, zejména kdy Vlastník neposkytl nezbytnou součinnost, nevyzval Zájemce k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí nebo takovou smlouvu odmítl uzavřít;

b) Zájemce doloží Vlastníkovi, že mu nebylo bankou Volksbank RaiffeisenBank Nordoberpfalz eG schváleno poskytnutí finančních prostředků na základě smlouvy o úvěru na koupi Bytu, vyjma případů, kdy ke schválení takového úvěru nedojde z důvodu na straně Zájemce (např. neposkytnutí součinnosti, nedodání potřebných dokumentů apod.);

c) bude rozhodnuto o zrušení Vlastníka a jeho likvidaci nebo bude zahájeno insolvenční řízení proti osobě Vlastníka, bez ohledu na to, zda v Době Rezervace bude rozhodnuto o úpadku Vlastníka či nikoliv;

d) dojde v Plzni a okolí k události tzv. vyšší moci, tedy nepředvídatelné události s původem mimo kontrolu Zájemce, které nemohl ovlivnit, jejichž následkům se nemohl vyhnout, a které nemohl překonat ani s vynaložením veškerého úsilí; za událost vyšší moci smluvní strany považují zejména přírodní katastrofu (povodně, zemětřesení, požáry, epidemie onemocnění) válku, válečný stav, invazi, mobilizaci nebo embargo, povstání, revoluci, vzpouru, vojenský režim nebo občanskou válku, znečištění radioaktivitou z jaderného paliva nebo jakékoliv jiné nebezpečné součásti výbušného jaderného zařízení, teroristický útok a po Zájemci nebude možné spravedlivé požadovat, aby splnil své závazky dle této smlouvy; za vyšší moc se nepovažují události, které byly Zájemci známy před podpisem této smlouvy.

1. V případech dle čl. IV. odst. 4 této smlouvy je Vlastník povinen vrátit Zájemci Rezervační zálohu ve lhůtě 1 měsíce od uplynutí Rezervační doby.

**V.**

**Ukončení smlouvy**

1. Smluvní vztah založený mezi účastníky touto smlouvou zaniká v těchto případech:
2. splněním, tj. uzavřením Smlouvy o smlouvě budoucí kupní v Době rezervace;
3. marným uplynutím lhůty pro zaplacení Rezervační zálohy dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy s tím, že pro případ marného uplynutí lhůty pro zaplacení Rezervační zálohy sjednávají smluvní strany rozvazovací podmínku platnosti a účinnosti této smlouvy dle ust. § 548 odst. 2 věta druhá Obč.Z.;
4. marným uplynutím Doby rezervace, aniž by mezi smluvními stranami došlo po výzvě Vlastníka k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní z důvodů na straně Zájemce; pro případ marného uplynutí Doby Rezervace dle předchozí věty sjednávají smluvní strany rozvazovací podmínku platnosti a účinnosti této smlouvy dle ust. § 548 odst. 2 věta druhá Obč.Z.; zánikem smlouvy dle tohoto písmene není dotčen nárok Vlastníka na smluvní pokutu;
5. marným uplynutím Doby rezervace, aniž by mezi smluvními stranami došlo k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní a to z důvodu na straně Vlastníka; pro případ marného uplynutí Doby Rezervace dle předchozí věty sjednávají smluvní strany rozvazovací podmínku platnosti a účinnosti této smlouvy dle ust. § 548 odst. 2 věta druhá Obč.Z.
6. písemnou dohodou smluvních stran.
7. odstoupením od této smlouvy Zájemcem v důsledku porušení povinností Vlastníka dle čl. III. odst. 1 a 2 této smlouvy;

V případě odstoupení od smlouvy jsou smluvní strany povinny si vrátit veškerá již poskytnutá plnění a to do 1 měsíce od odstoupení od této smlouvy. Odstoupením od smlouvy není dotčen případný nárok Vlastníka na smluvní pokutu dle této smlouvy.

##### VI.

##### Vyšší moc

1. Každá smluvní strana má právo požadovat rozumné prodloužení Doby rezervace, jestliže není schopna splnit své závazky z důvodů nepředvídatelných okolností mimo její kontrolu, jejichž následkům se nemohla vyhnout, a které nemohly být překonány s vynaložením veškerého úsilí, tj. v důsledku tzv. vyšší moci. Za vyšší moc se považují zejména situace dle čl. IV. odst. 4 písm. d) této smlouvy, ale také jiné okolnosti a důvody na straně Zájemce či Vlastníka. Za vyšší moc se nepovažují události, které byly Zájemci či Vlastníkovi známy před podpisem této smlouvy.
2. Bude-li to možné, je postižená strana povinna okamžitě písemně informovat druhou stranu o nepředvídatelné události spolu s udáním doby, po kterou budou důsledky takové nepředvídatelné události pravděpodobně trvat. Prodloužení Doby rezervace bude určeno písemnou dohodou smluvních stran jako dodatek této smlouvy. Na prodloužení Doby rezervace není právní nárok. Postižená strana je povinna přijmout veškerá vhodná opatření k tomu, aby zabránila dalšímu nebo následnému zdržení a je povinna o postupu písemně informovat protistranu.

##### VII.

##### Závěrečná ustanovení

1. Pro odstranění veškerých pochybností strany svým podpisem stvrzují, že tato smlouva není smlouvou o smlouvě budoucí kupní a že po zániku této smlouvy není závazek stran uzavřít vlastní kupní smlouvu k Bytu na základě této smlouvy vymahatelný.
2. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí českým právem, občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
3. Strany se zavazují zasílat veškeré právní úkony činěné vůči druhé smluvní straně formou doporučeného dopisu na adresu uvedené v záhlaví této smlouvy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží jedno vyhotovení.
5. Jakékoliv změny, či doplnění této smlouvy jsou možné pouze písemným dodatkem k této smlouvě podepsaným oběma smluvními stranami.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
7. Účastníci po přečtení smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz tohoto připojují své podpisy.

*Přílohy:*

*- karta bytu*

*- půdorys 2. NP Stavby*

*- půdorys 1. NP Stavby*

|  |  |
| --- | --- |
| V Plzni dne .................... | V ……………….. dne .................... |
| …………………………………… | ……………………………………… |
| **PB Agency s.r.o.**  zastoupená jednatelem  Pavlem Kodýtkem | **………** |
| **Vlastník** | **Zájemce** |