

REZERVAČNÍ SMLOUVA Č. 116-XX-XX

NOVÁ WALTROVKA

Tato rezervační smlouva („**Smlouva**“) je uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami:

společností **Nová Waltrovka F s.r.o.**

se sídlem: Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 21421501

zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 401659

bankovní spojení: č. ú. **317331473/0300** vedený u společnosti Československá obchodní banka, a. s.

variabilní symbol pro tuto Smlouvu: **11601101**

e-mail: novawaltrovka@pentarealestate.com

(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

jméno a příjmení: ...

trvale bytem: ...

rodné číslo: ...

doručovací adresa: ...

e-mail: ..., telefon: ...

(dále jen „**Zájemce**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- (A) Budoucí prodávající je obchodní společností, která jako developer připravuje výstavbu projektu s pracovním názvem „Nová Waltrovka“, který zahrnuje bytový dům F (sekce **F3, F4, F5 a F6**) (dále jen „**Projekt**“), který bude realizován Budoucím prodávajícím mj. na pozemcích (a/nebo na jejich částech) nyní evidovaných pod parc. č. 110/1, 110/2, 110/3, 110/4, 110/6 a 110/27, v katastrálním území Radlice, obec Praha, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemky**“);
- (B) Pozemky jsou k dnešnímu dni ve vlastnictví společnosti spřízněné s Budoucím prodávajícím, a to společnosti Next development s.r.o., se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 24180173 (dále jen „**Next**“). Pozemky ve vlastnictví společnosti Next potřebné pro realizaci Projektu budou převedeny na Budoucího prodávajícího, a to na základě kupní smlouvy a/nebo realizací rozdělení, fúze či jiné formy restrukturalizace společnosti Next, Budoucího prodávajícího a/nebo jiné osoby dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění;
- (C) Za účelem realizace Projektu Městská část Praha 5, Úřad městské části, Odbor Stavební úřad vydal rozhodnutí ve společném územním a stavebním řízení pro stavební záměr „Nová Waltrovka – REZI F1-F9, Bytové domy, Praha 5, k. ú. Radlice“, sp. zn. MC05/OSU/62357/2023/No/Radl.p.110/1, č.j. MC05 157681/2024, ze dne 1.7.2024, které nabylo právní moci dne 12.8.2024 a na jehož základě byla povolena výstavba Projektu;
- (D) Zájemce má zájem koupit od Budoucího prodávajícího Předmět budoucí koupě (jak je tento pojem specifikován v článku 1.1 této Smlouvy) a proto smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu, na kterou budou navazovat další smluvní vztahy, v jejichž důsledku se Zájemce stane vlastníkem Předmětu budoucí koupě.

DOHODLY SE STRANY NÁSLEDOVNĚ:

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1 Zájemce má zájem na uzavření smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy mezi Budoucím prodávajícím jako budoucím prodávajícím a Zájemcem jako budoucím kupujícím (dále jen „**Budoucí smlouva**“), jejímž předmětem bude následující předmět budoucí koupě – jednotka (byt / ateliér) č. **F5.101** nacházející se na **1.** nadzemním podlaží budovy s označením **F3-F6**, jež bude v rámci Projektu vybudovaná Budoucím prodávajícím na Pozemcích (či na jejich částech) (dále jen „**Budova**“), o celkové předpokládané ploše cca. **58,3** m², plus příslušenství, zahrnující podíl na společných částech nemovitosti, se kterým bude za podmínek sjednaných v Budoucí smlouvě spojeno také právo výlučného užívání (případně bude na Zájemce převeden podíl na jednotce zahrnující garáž či podíl na jiném nebytovém prostoru, se kterým bude spojeno právo výlučného užívání):

- lodžie / terasy o předpokládané ploše cca. **4,4** m², na kterou je vstup pouze z jednotky (bytu / ateliéru),
- parkovacího stání č. **PS22** umístěného na **1. / 2.** podzemním podlaží Budovy, a
- sklepu č. **SK22** o předpokládané ploše cca. **3,3** m² umístěného na **1. / 2. podzemním / 1. / 2. / 3. nadzemním podlaží / v mezaninu** Budovy,
- střecha s extenzivní zelení o předpokládané ploše cca. **25,0** m², na kterou je vstup pouze z jednotky (bytu / ateliéru),

(dále jen „**Předmět budoucí koupě**“). Předmět budoucí koupě je blíže specifikován v příloze č. 1 a příloze č. 2 této smlouvy. [Varianta pro ateliéry:

Pro vyloučení všech pochyb tímto Zájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že jednotka tvořící Předmět budoucí koupě je nebytovým prostorem (resp. nebytovou jednotkou - atelierem) ve smyslu příslušných právních předpisů, která nemusí splňovat veškeré vlastnosti vyžadované pro jednotky zahrnující byty, zejména (nikoliv však výlučně) v oblasti slunečního osvětlení. Zájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že s ohledem na povahu jednotky jako nebytového prostoru (resp. nebytové jednotky – atelieru) mohou z příslušných právních předpisů a/nebo správní praxe vyplývat ve vztahu k této jednotce příslušná omezení (např. v oblasti přihlášení fyzických osob k trvalému pobytu do této jednotky).]

1.2 Předmětem této Smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran při rezervaci Předmětu budoucí koupě ve prospěch Zájemce a stanovení podmínek pro uzavření Budoucí smlouvy.

2. REZERVACE PŘEDMĚTU BUDOUCÍ KOUPE

2.1 Zájemce má zájem o koupi Předmětu budoucí koupě, a proto se smluvní strany dohodly na tom, že Budoucí prodávající touto Smlouvou rezervuje Předmět budoucí koupě ve prospěch Zájemce. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že Budoucí prodávající umožní Zájemci nejpozději ve lhůtě sjednané v této Smlouvě uzavření Budoucí smlouvy, jejímž předmětem bude závazek obou smluvních stran uzavřít kupní smlouvu týkající se prodeje Předmětu budoucí koupě za dohodnutou kupní cenu v celkové výši **10.350.000,- Kč** (slovy: **deset milionů tři sta padesát tisíc** korun českých) včetně DPH v zákonné výši (dále jen „**Kupní cena**“).

2.2 V souvislosti s rezervací Předmětu budoucí koupě se Budoucí prodávající po dobu trvání této Smlouvy zavazuje:

- neakceptovat nabídky jiných zájemců na koupi Předmětu budoucí koupě v období od uzavření této Smlouvy až do (podle toho, co nastane dříve): (i) uplynutí lhůty 60 dní ode dne uzavření této Smlouvy, (ii) okamžiku uzavření Budoucí smlouvy ohledně Předmětu budoucí koupě nebo do (iii) okamžiku ukončení či zániku této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu; a
- uzavřít se Zájemcem Budoucí smlouvu v souladu s podmínkami této Smlouvy.

3. POVINNOSTI ZÁJEMCE

- 3.1 Zájemce se tímto zavazuje, že do 3 pracovních dnů od podpisu této Smlouvy převede na bankovní účet Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy a pod tam uvedeným variabilním symbolem kaucí - rezervační poplatek ve výši **112.000,- Kč** (slovy: sto **dvanáct** tisíc korun českých) (dále jen „**Rezervační poplatek**“).
- 3.2 Zájemce se touto Smlouvou zavazuje, že za podmínek stanovených v této Smlouvě uzavře s Budoucím prodávajícím Budoucí smlouvu, a to do 60 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Podmínky Budoucí smlouvy budou vycházet zejména z podmínek, se kterými se Zájemce seznámí podle článku 4.1 této Smlouvy.

4. POVINNOSTI BUDOUČÍHO PRODÁVJÍCÍHO

- 4.1 Smluvní strany konstatují, že Budoucí prodávající předloží Zájemci po uzavření této Smlouvy návrh Budoucí smlouvy. Cena uvedená v Budoucí smlouvě za převod/koupi Předmětu budoucí koupě bude ve výši Kupní ceny. Pokud dojde po podpisu této Smlouvy ke změně sazby DPH z důvodů změny platných právních předpisů, Kupní cena za Předmět budoucí koupě bude adekvátně upravena.
- 4.2 Budoucí prodávající se zavazuje, že za podmínek stanovených v této Smlouvě uzavře se Zájemcem Budoucí smlouvu, a to do 60 dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
- 4.3 Smluvní strany potvrzují, že v rámci realizace Projektu Budoucí prodávající **vybuduje přístupovou komunikaci, chodníky, nové páteřní rozvody, vedení a/nebo přípojky vody, plynu, elektrického vedení, odpadu, kanalizace, vedení elektronických komunikací, veřejného osvětlení, případně bude realizovat přeložky či zvětšení kapacity příslušných sítí a infrastruktury, provede zemní, terénní a parkové úpravy a/nebo jinou infrastrukturu** (společně dále jen „**Infrastruktura**“), přičemž tato Infrastruktura bude souviset s Projektem, bude nutná či účelná pro realizaci a fungování Projektu, případně pro vyšší standard bydlení a komfort v dané lokalitě. V této souvislosti Budoucí prodávající vyvine své nejlepší úsilí k tomu, aby ve vztahu k Infrastruktuře a/nebo její příslušné části, která tvoří samostatnou věc v právním smyslu způsobilou převodu, převedl vlastnické právo do vlastnictví Hlavního města Prahy, příslušné městské části, Technické správy komunikací, Pražské vodohospodářské společnosti či jiného příslušného veřejnoprávního subjektu či příslušným správcům Infrastruktury. Za tento převod se Zájemce zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu úplatu ve výši 1.000,- Kč (s DPH). Smluvní strany se dohodly, že úplata dle předchozí věty bude splatná (jako samostatná platba) ve stejný den jako poslední doplatek Kupní ceny dle Budoucí smlouvy.

5. HYPOTEČNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

- 5.1 Smluvní strany se dohodly, že Zájemce může pro přípravu, projednání a zpracování hypotečních úvěrů ve vybraných hypotečních bankách využít služeb společnosti HYPOASISTENT s.r.o., IČO: 246 63 794 (dále též „**Hypoteční zprostředkovatel**“), jakožto preferovaného hypotečního zprostředkovatele. Hypoteční zprostředkovatel je nezávislý hypoteční zprostředkovatel pověřený na základě zvláštních smluv přípravou a zpracováním dokumentace k hypotečním úvěrům pro vybrané banky či případně i jiné hypoteční banky působící v České republice. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající neodpovídá za služby případně poskytované ze strany Hypotečního zprostředkovatele.

6. REZERVAČNÍ POPLATEK

- 6.1 Smluvní strany se dohodly, že pokud Zájemce neuhradí Rezervační poplatek dle článku 3.1 této Smlouvy ani do 10 pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy, tato Smlouva pozbývá platnosti a od počátku se ruší (rozvazovací podmínka).
- 6.2 Pokud Zájemce v termínu stanoveném v článku 3.2 této Smlouvy uzavře s Budoucím prodávajícím Budoucí smlouvu, smluvní strany se dohodly, že řádným a včasným uzavřením Budoucí smlouvy zanikají veškeré závazky smluvních stran z této Smlouvy jejich splněním.

- 6.3 Pokud Zájemce nesplní svoji povinnost dle článku 3.2 této Smlouvy ani do 75 dnů ode dne podpisu této Smlouvy, tato Smlouva automaticky zaniká a Zájemce bude povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši Rezervačního poplatku (bez ohledu na zánik této Smlouvy). Smluvní pokuta dle předchozí věty je splatná ve lhůtě třech pracovních dní od uplynutí lhůty k uzavření Budoucí smlouvy sjednané v čl. 3.2 této Smlouvy. Rezervační poplatek se tak stane nevratný a smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající bude oprávněn započíst pohledávku odpovídající smluvní pokutě oproti pohledávce na vrácení Rezervačního poplatku Zájemci, a to bez ohledu na splatnost příslušných pohledávek.
- 6.4 V případě, že (i) Zájemce nesplní svoji povinnost dle článku 3.2 této Smlouvy včas z důvodu, že mu nebyl schválen hypoteční úvěr, (ii) Zájemce či Hypoteční zprostředkovatel Budoucímu prodávajícímu doloží, že Zájemce využil při sjednávání tohoto úvěru služeb Hypotečního zprostředkovatele dle článku 5.1 této Smlouvy, a zároveň (iii) Zájemce poskytne Hypotečnímu zprostředkovateli veškerou rozumně požadovanou součinnost za účelem poskytnutí hypotečního úvěru (včetně poskytnutí potvrzení o příjmu a dalších požadovaných informací), není Zájemce povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu dle článku 6.3, přičemž Rezervační poplatek bude v případě zániku této Smlouvy vrácen v plné výši zpět Zájemci. Smluvní strany se dohodly, že navrácením Rezervačního poplatku budou veškeré nároky smluvních stran z této Smlouvy zcela vyrovnány.
- 6.5 Smluvní strany se dohodly, že článek 6.3 se neuplatní v případě, kdy Budoucí prodávající nesplní svoji povinnost podle ustanovení článku 4.2 této Smlouvy ani do 75 dnů ode dne podpisu této Smlouvy z důvodu ležících pouze na jeho straně (tj. výlučně v případě, kdy Budoucí prodávající odmítne za podmínek a ve lhůtě stanovené v této Smlouvě uzavřít Budoucí smlouvu), přičemž v takovém případě je Zájemce a/nebo Budoucí prodávající z tohoto důvodu oprávněn od této Smlouvy odstoupit, a to písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně. Smluvní strany pro vyloučení pochyb potvrzují, že v případě doručení oznámení o odstoupení v souladu s tímto článkem Smlouvy bude Budoucí prodávající povinen Rezervační poplatek vrátit v plné výši zpět Zájemci. Smluvní strany se dohodly, že navrácením Rezervačního poplatku budou veškeré nároky smluvních stran z této Smlouvy zcela vyrovnány.
- 6.1 Smluvní strany se dohodly, že bez ohledu na jakékoliv ustanovení této Smlouvy nezanikají v případě odstoupení od této Smlouvy a/nebo jakéhokoliv jiného ukončení této Smlouvy (včetně ukončení splněním či z důvodu naplnění rozvazovací podmínky) práva a povinnosti smluvních stran sjednaná v příloze č. 4 této Smlouvy, ani případné souhlasy udělené v příloze č. 4 této Smlouvy.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Zájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Pozemky či jejich části se nachází v pásmu sloužícím k ochraně podzemní dráhy metra a že s ohledem na umístění konstrukce metra či jeho ochranného pásma pod Pozemky bude (může být) ve prospěch Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciové společnosti (resp. každého dalšího vlastníka metra, příp. jakékoliv nemovitosti ve vlastnictví Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciové společnosti) zřízena k tíži Pozemků (a veškerých jejich součástí) (a) služebnost (věčné břemeno) spočívající zejména v povinnosti strpět existenci metra, jeho ochranného pásma a strpět projevy vlivů majících původ v provozu metra a (b) věčné právo vzdání se práva na náhradu škody vzniklé na pozemku a jeho součástech v důsledku provozu metra, a to za podmínek stanovených Dopravním podnikem hl. m. Prahy, akciové společnosti. S ohledem na výše uvedené tak Pozemky (a veškeré jejich součásti) mohou být ovlivňovány provozem metra, vibracemi a hlukem, které provoz metra způsobuje, s čímž Zájemce souhlasí.
- 7.2 Veškeré výzvy, sdělení a další oznámení požadovaná touto Smlouvou nebo se jí týkající budou vyhotovena písemně v českém jazyce a doručena osobně, doporučeně poštou nebo renomovanou kurýrní službou s předem zaplacenými poplatky na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo budou vyhotovena v elektronické podobě a doručována na e-mailovou adresu příslušné smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že pokud jako Zájemce v této Smlouvě vystupuje vícero osob (manželé, budoucí spoluvlastníci apod.), budou oznámení zasílána na doručovací adresu uvedenou u první osoby uvedené jako Zájemce; obdobně bude postupováno v případě kontaktu se Zájemcem formou telefonu a zasílání oznámení prostřednictvím e-mailu. Právní jednání, které je obsahem takové zásilky či elektronické komunikace je zejména účinné (nestanoví-li příslušné právní předpisy jinak) (a) doručením, (b) v případě

doručování doporučenou poštou nebo renomovanou kurýrní službou s předem zaplacenými poplatky třetím pracovním dnem po odeslání a v případě uložení zásilky doručované doporučenou poštou na pobočce Česká pošta, s.p. třetím pracovním dnem od uložení (c) v případě doručování na e-mailovou adresu (podle toho co nastane dříve) třetím pracovním dnem po odeslání nebo odpovědí na příslušný e-mail. Smluvní strany potvrzují, že elektronická forma komunikace byla sjednána za účelem rychlejšího a efektivnějšího doručování oznámení dle této Smlouvy a pro šetrnější přístup k životnímu prostředí. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této Smlouvy je písemná forma jakéhokoliv oznámení zachována také v případě jednání učiněného v elektronické podobě (není-li pro některá jednání sjednáno výslovně jinak). Bez ohledu na výše uvedené se smluvní strany dohodly, že prostřednictvím e-mailu či jinými prostředky elektronické komunikace není možné doručit oznámení o odstoupení či jiném ukončení a/nebo změně této Smlouvy. Obě smluvní strany mohou změnit své doručovací adresy a e-mailový kontakt písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně.

- 7.3 Záměnce, fyzická osoba, potvrzuje, že byl v souladu s Nařízením Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a navazující legislativou, v platném znění, při uzavírání této Smlouvy ze strany Budoucího prodávajícího informován o skutečnostech týkajících se zpracování osobních údajů poskytnutých Budoucímu prodávajícímu před a/nebo při uzavírání této Smlouvy (jako je jméno, datum narození, rodné číslo, kontaktní údaje a nezbytné informace týkající se osobního stavu a úpravy majetkových poměrů, především o případném SJM, apod.), zejména že byl informován o: (i) osobě správce (Budoucí prodávající) a o osobách dalších společných správců, kteří shromažďují a dále zpracovávají jeho osobní údaje, (ii) účelech zpracování jeho osobních údajů (jako jsou správa klientských vztahů, plnění smluvních a mimosmluvních povinností Budoucího prodávajícího a příprava navazující smluvní dokumentace, spolupráce s partnery, poradci a orgány veřejné moci) a právním základem tohoto zpracování (plnění Smlouvy a provádění opatření přijatých před uzavřením Smlouvy, plnění právních povinností správce, oprávněné zájmy správce), (iii) kategoriích příjemců jeho osobních údajů (smluvní partneři a dodavatelé Budoucího prodávajícího, zpracovatelé osobních údajů, poskytovatelé financování a další osoby náležející do skupiny osob vlastníků Budoucího prodávajícího), a dále že byl poučen o svých právech v souvislosti s zpracováním osobních údajů a potvrzuje, že podaným informacím porozuměl. Bližší údaje o zpracování osobních údajů jsou dostupné v písemné formě na webových stránkách <https://www.pentarealestate.com/cs/gdpr/>.
- 7.4 Obě smluvní strany na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“).
- 7.5 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran. Pro případ, že je tato Smlouva uzavírána bez současné přítomnosti obou smluvních stran, smluvní strany se ve smyslu § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku dohodly, že Smlouva není uzavřena, pokud některá ze smluvních stran podepíše Smlouvu s jakoukoliv změnou, odchylkou nebo dodatkem, byť nepodstatného obsahu, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu, odchylku nebo dodatek následně písemně výslovně schválí.
- 7.6 Změny této Smlouvy jsou možné pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků k této Smlouvě, schválených a podepsaných oběma smluvními stranami. Jiná forma změny Smlouvy se výslovně vylučuje. Každá smluvní strana může namítnout neplatnost dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním. Neuplatní-li Budoucí prodávající jakýkoli nárok nebo nevykoná právo podle této Smlouvy, nebo je vykoná se zpožděním či pouze částečně, nebude to znamenat vzdání se těchto nároků nebo práv. Vzdání se práva z titulu porušení této Smlouvy nebo práva na nápravu anebo jakéhokoliv jiného práva podle této Smlouvy musí být vyhotoveno písemně. Ustanovení § 562 odst. 1 a § 582 odst. 2 Občanského zákoníku se pro účely tohoto článku Smlouvy nepoužijí.
- 7.7 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.
- 7.8 Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí obecně závaznými právními předpisy platnými na území České republiky.

7.9 Smluvní strany svými podpisy na této Smlouvě stvrzují, že si tuto Smlouvu řádně přečetly, porozuměly jí a souhlasí s ní, a že byla podepsána dobrovolně a svobodně nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy, které tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha č. 1: Předmět budoucí koupě – Půdorys

Příloha č. 2: Parkovací stání a sklepy – Půdorys

Příloha č. 3: Kopie plné moci k podpisu této Smlouvy ze strany Budoucího prodávajícího

Příloha č. 4: Souhrn informací o zpracování osobních údajů

V Praze dne

.....
Nová Waltrovka F s.r.o.

Jan Kalaš

na základě plné moci

.....
Nová Waltrovka F s.r.o.

Michal Bakaj / Petra Ryšánková

na základě plné moci

V Praze dne

.....
Zájemce

...

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

Doplatek kupní ceny nebo jeho část bude financována prostřednictvím hypotečního úvěru.

ANO

NE