

## SMLOUVA O REZERVACI JEDNOTKY

č. [číslo jednotky]

(dále jen „smlouva“)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

### **Rezidence Jírovcova CB s.r.o.**

IČO: 08890731

se sídlem: Dlouhá 727/39, Staré Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 327105

zastoupená společností **Vaverka reality s.r.o.**, na základě plné moci, jejíž kopie tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy

korespondenční adresa: [BUDE DOPLNĚNO]

číslo bankovního účtu: 44556625/5500

variabilní symbol: [číslo jednotky]

kontaktní telefon: [BUDE DOPLNĚNO]

kontaktní e-mail: [BUDE DOPLNĚNO]

jako *investor a budoucí prodávající*

(dále jen „budoucí prodávající“)

a

[**Jméno a příjmení / firma právnické osoby**] [(v případě manželů / partnerů je třeba uvést oba manžele / partnery (a údaj, že se jedná o manžele / partnery), v případě spoluvlastníků pak všechny spoluvlastníky]

dat. nar. / IČO: [BUDE DOPLNĚNO]

rodné číslo: [BUDE DOPLNĚNO]

bytem / se sídlem: [BUDE DOPLNĚNO]

korespondenční adresa: [BUDE DOPLNĚNO]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [BUDE DOPLNĚNO] soudem v [BUDE DOPLNĚNO] pod sp. zn. [BUDE DOPLNĚNO]

zastoupená: [BUDE DOPLNĚNO], [BUDE DOPLNĚNO]

kontaktní telefon: [BUDE DOPLNĚNO]

kontaktní e-mail: [BUDE DOPLNĚNO]

jako *klient a zájemce o koupi*

(společně dále jen „klient“)

(budoucí prodávající a klient dále společně také jen „smluvní strany“ a každá z nich jednotlivě jen „smluvní strana“)

### I.

#### Úvodní ustanovení, předmět rezervace

1. Budoucí prodávající je investorem výstavby bytového domu s názvem „Rezidence Jírovcova“ (dále jen „budova“), zejména na pozemcích v jeho výlučném vlastnictví v katastrálním území **České Budějovice 3** evidovaných v katastru nemovitostí jako parcely parc. č. 1969/1, 1969/6, 1969/7, 1969/8, 1969/9, 1969/10, 1969/11, 1969/12 a 1970/23 (společně dále jen „pozemky“), včetně napojení budovy na veškeré potřebné sítě inženýrské a dopravní infrastruktury a vybudování areálových komunikací a zpevněných ploch na dalších pozemcích (dále jen „projekt“), a to v rozsahu uvedeném ve stavebním povolení vydaném dne 7. 3. 2025 pod sp. zn. SU/4664/2024 BL

Magistrátem města České Budějovice, Stavebním úřadem, které nabylo právní moci dne 12. 4. 2025.

2. Klient prohlašuje, že má zájem uzavřít s budoucím prodávajícím smlouvu o budoucí kupní smlouvě (dále jen „**budoucí kupní smlouva**“), jejímž předmětem bude povinnost smluvních stran uzavřít kupní smlouvu, na základě které bude klientovi za níže uvedenou kupní cenu převedeno:

a) jednotka č. [BUDE DOPLNĚNO], která bude vymezena v pozemku, jehož součástí se stane budova; jednotka bude zahrnovat byt jako prostorově oddělenou část budovy, který se bude nacházet v [BUDE DOPLNĚNO]. nadzemním podlaží budovy o dispozici [BUDE DOPLNĚNO]+kk o přibližné podlahové ploše [BUDE DOPLNĚNO] m<sup>2</sup> a který je popsán a graficky znázorněn v situačním výkresu, který je součástí Přílohy č. 1 této smlouvy (dále jen „**byt**“) a odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci; s touto jednotkou bude spojeno:

(i) právo na výlučné užívání společné části nemovité věci – balkonu o přibližné výměře [BUDE DOPLNĚNO] m<sup>2</sup> přímo přístupného z bytu a graficky znázorněného v situačním výkresu, který je součástí Přílohy č. 1 této smlouvy (dále jen „**balkon**“),

(ii) právo na výlučné užívání společné části nemovité věci – skladové kóje č. S.[BUDE DOPLNĚNO] o přibližné výměře [BUDE DOPLNĚNO] m<sup>2</sup>, která se bude nacházet v [BUDE DOPLNĚNO]. pod/nadzemním podlaží budovy a je graficky znázorněná v situačním výkresu, který je součástí Přílohy č. 1 této smlouvy (dále jen „**skladová kóje**“);

(iii) právo na výlučné užívání společné části nemovité věci – venkovního parkovacího stání č. P.[BUDE DOPLNĚNO] určeného k parkování osobního vozidla, které se bude nacházet na pozemku a je graficky znázorněno v situačním výkresu, který je součástí Přílohy č. 1 této smlouvy (dále jen „**venkovní parkovací stání**“);

(iv) právo na výlučné užívání společné části nemovité věci – terasy č. T.[BUDE DOPLNĚNO] o přibližné výměře [BUDE DOPLNĚNO] m<sup>2</sup> přímo přístupné z bytu a graficky znázorněné v situačním výkresu, který je součástí Přílohy č. 1 této smlouvy (dále jen „**terasa**“);

b) ideální spoluvlastnický podíl o velikosti [BUDE DOPLNĚNO]/[BUDE DOPLNĚNO] na jednotce č. **101** / [BUDE DOPLNĚNO]/[BUDE DOPLNĚNO] na jednotce č. **102**, která bude vymezena v pozemku, jehož součástí se stane budova a bude zahrnovat nebytový prostor – garáž jako prostorově oddělenou část budovy nacházející se v 1. nad/podzemním podlaží budovy, který je popsán a graficky znázorněn v situačním výkresu, který je součástí Přílohy č. 1 této smlouvy (dále jen „**garáž**“), a odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci; s tímto ideálním spoluvlastnickým podílem na jednotce bude spojeno právo na výlučné užívání vnitřního parkovacího stání v garáži určeného k parkování osobního vozidla graficky znázorněného a označeného č. P.[BUDE DOPLNĚNO] v půdorysu podlaží, který je součástí Přílohy č. 1 této smlouvy (dále jen „**vnitřní parkovací stání**“)

(společně dále jen „**předmět převodu**“).

Schematické umístění předmětu převodu v budově tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, jejíž součástí jsou půdorysy příslušných podlaží budovy s vyznačením a umístěním jednotlivých výše uvedených součástí předmětu převodu.

Předpokládaný kvalitativní standard vybavení bytu je uveden v Příloze č. 2 této smlouvy.

3. Budoucí prodávající prohlašuje, že k jednání s klientem ve věci prodeje předmětu převodu pověřil budoucí prodávající společnost **Vaverka reality s.r.o.**, IČO: 08556474, se sídlem: Brožíkova 440/1, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice, Nebytová jednotka č. 440/14, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. C 29245 (dále jen „**zprostředkovatel**“). Kopie plné moci opravňující zprostředkovatele k zastupování budoucího prodávajícího ve výše uvedené věci a k uzavření této smlouvy tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy.

## II. Kupní cena

1. Celková kupní cena předmětu převodu činí [BUDE DOPLNĚNO] Kč (slovy: [BUDE DOPLNĚNO] korun českých) včetně DPH.
2. Dojde-li po dni uzavření této smlouvy ke zvýšení zákonné výše sazby daně z přidané hodnoty ve vztahu k předmětu převodu, bude kupní cena zvýšena o příslušnou částku navýšení sazby daně z přidané hodnoty.

## III. Rezervační poplatek

1. Klient se zavazuje nejpozději ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy uhradit budoucímu prodávajícímu na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem uvedeným v záhlaví této smlouvy částku ve výši **200 000 Kč** včetně DPH, jakožto rezervační poplatek, který bude v případě uzavření budoucí kupní smlouvy považován za zálohu na kupní cenu (včetně DPH) a bude započten proti kupní ceně za předmět převodu. **Varianta podílové spoluvlastnictví (ne SJ): Každý klient uhradí část rezervačního poplatku ve výši odpovídající velikosti jeho podílu, který má zájem nabýt na předmětu převodu.**
2. Pro případ, že klient neuhradí rezervační poplatek způsobem a ve lhůtě uvedené v ustanovení odst. 1. tohoto článku smlouvy, se smluvní strany dohodly, že marným uplynutím lhůty pro zaplacení rezervačního poplatku se tato smlouva od počátku ruší. Pro vyloučení všech pochybností se smluvní strany dohodly, že za okamžik úhrady se považuje připsání celé částky rezervačního poplatku na účet budoucího prodávajícího.
3. Budoucí prodávající se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy neuzavře smlouvu o rezervaci příležitosti uzavřít budoucí kupní smlouvu, ani neuzavře budoucí kupní smlouvu, případně kupní smlouvu týkající se předmětu převodu, se třetí osobou.

## IV. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Na základě této smlouvy vzniká klientovi nárok na rezervaci předmětu převodu, a to za předpokladu, že klient řádně a včas uhradí rezervační poplatek podle ustanovení článku III. odst. 1. této smlouvy.
2. Klient prohlašuje, že je seznámen s návrhem budoucí kupní smlouvy, který tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy, a souhlasí s podmínkami uvedenými v budoucí kupní smlouvě, zejména se splátkovým kalendářem a harmonogramem výstavby, které jsou v ní uvedeny.
3. Klient se zavazuje, že nejpozději do třiceti (30) dnů od uzavření této smlouvy uzavře s budoucím prodávajícím budoucí kupní smlouvu 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 pravidel obsažených v budoucí kupní smlouvě. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, bude budoucí kupní smlouva uzavřena v provozovně společnosti zprostředkovatele na adrese: ....., nejpozději v poslední den lhůty pro její uzavření v 10:00 hodin, a případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, pak v 10:00 hodin prvního následujícího pracovního dne. Budoucí prodávající je povinen uzavřít s klientem budoucí kupní smlouvu pouze v případě, že na straně klienta budou splněny všechny následující podmínky, kterýchž naplnění se klient tímto zavazuje: i) klient poskytne budoucímu prodávajícímu součinnost dle článku V. odst. 7. této smlouvy, ii) na straně klienta nenastane žádný z důvodů uvedených v ustanovení § 15 AML zákona (dle definice v článku V. odst. 7 této smlouvy), v jejichž důsledku by byl budoucí prodávající povinen ukončit obchodní vztah s klientem, iii) na klienta nebude podán insolvenční návrh ani proti němu nebude vedena exekuce.

4. Není-li výslovně uvedeno jinak, nese každá ze smluvních stran své vlastní náklady vzniklé v souvislosti nebo v důsledku plnění povinností plynoucích z této smlouvy nebo s ní souvisejících.
5. V případě, že ve sjednané nedojde k uzavření budoucí kupní smlouvy z důvodů na straně budoucího prodávajícího, ačkoli byl budoucí prodávající dle článku IV. odst. 3. této smlouvy povinen uzavřít budoucí kupní smlouvu, je budoucí prodávající povinen vrátit klientovi jím uhrazený rezervační poplatek, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od doručení písemné žádosti klienta o jeho vrácení se sdělením čísla bankovního účtu, na který má být platba poukázána.
6. Poruší-li klient některou ze svých povinností dle článku IV. odst. 3 této smlouvy, a v důsledku toho nedojde k uzavření budoucí kupní smlouvy ve lhůtě uvedené článku IV. odst. 3 této smlouvy, je klient povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč. V takovém případě bude smluvní pokuta započtena proti uhrazenému rezervačnímu poplatku.

## V.

### Ostatní a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, která skončí uplynutím lhůty třiceti (30) dní ode dne uzavření této smlouvy. Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádí, že spolu se zánikem této smlouvy zaniká i nárok klienta na uzavření budoucí kupní smlouvy.
2. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že na jejich korespondenčních adresách i e-mailových adresách uvedených v záhlaví smlouvy bude po celou dobu trvání smluvního vztahu možno bez obtíží doručovat poštovní zásilky, včetně elektronické pošty, k čemuž se zavazují vytvořit potřebné podmínky. Smluvní strany se zavazují vzájemně písemně informovat o změnách doručovacích a e-mailových adres nebo jiných osobních údajů, a to nejpozději do deseti (10) dnů ode dne, kdy k takové změně dojde. Smluvní strany se dohodly, že je-li na straně klienta více osob, považuje se každá písemnost určená klientovi za doručenu okamžikem doručení prvnímu z nich dle volby budoucího prodávajícího.
3. Veškeré technické specifikace, plochy, popis a další údaje týkající se předmětu převodu uvedené v této smlouvě smluvní strany považují za předběžné a orientační, avšak dostatečně určité pro účely uzavření této smlouvy. Smluvní strany dále sjednávají, že veškeré marketingové, reklamní či jiné podklady budoucího prodávajícího jsou orientační a ilustrativní a pro vzájemná práva smluvních stran je podstatná pouze tato smlouva.
4. Je-li na straně klienta více osob, lze pro jejich společné označení užívat pro zjednodušení i jednotné číslo. Není-li v této smlouvě sjednáno jinak nebo nevylučuje-li to povaha povinnosti, platí, že jsou všichni klienti zavázáni k plnění povinností z této smlouvy, jakož i povinností s ní souvisejících, společně a nerozdílně.
5. Pokud některé z ustanovení této smlouvy bude neplatné či nevymahatelné nebo se neplatným či nevymahatelným stane, bude od ostatních ustanovení této smlouvy plně oddělitelné a nikterak neovlivní platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této smlouvy a povinností vyplývajících z této smlouvy.
6. V případě, že dojde mezi smluvními stranami ke vzniku spotřebitelského sporu z této smlouvy, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, může spotřebitel podat návrh na mimosoudní řešení takového sporu určenému subjektu mimosoudního řešení spotřebitelských sporů, kterým je Česká obchodní inspekce Ústřední inspektorát - oddělení ADR, Gorazdova 1969/24, 120 00 Praha 2, e-mail: adr@coi.cz, web: adr.coi.cz. /Klient bere na vědomí, že má právo písemně odstoupit od této smlouvy i bez uvedení důvodu, a to ve lhůtě 14 dnů ode dne uzavření této smlouvy. K tomu může klient využít formuláře pro odstoupení, který tvoří přílohu č. 5 této smlouvy. Odstoupení se zasílá poštou na adresu budoucího prodávajícího uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu sdělenou budoucím prodávajícím klientovi před odesláním odstoupení. Klient výslovně žádá, aby budoucí prodávající započal s plněním této smlouvy neprodleně po uzavření této smlouvy, tj. ještě v průběhu lhůty pro odstoupení od smlouvy dle tohoto článku V. odst. 6 této smlouvy. Vzhledem

k této skutečnosti je klient v případě odstoupení dle tohoto článku V. odst. 6 této smlouvy povinen uhradit budoucímu prodávajícímu částku pokrývající náklady budoucího prodávajícího vynaložené na plnění této smlouvy do okamžiku odstoupení. V případě, že dojde k uzavření budoucí kupní smlouvy před uplynutím lhůty pro odstoupení od smlouvy dle článku V. odst. 6 této smlouvy, nemá klient právo od této smlouvy odstoupit.

7. Klient bere na vědomí, že budoucí prodávající je povinnou osobou podle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**AML zákon**“), a dle tohoto zákona je povinen provádět opatření podle tohoto zákona a dalších předpisů, mimo jiné provádět identifikaci a kontrolu klienta. Za tímto účelem je povinen shromažďovat a uchovávat osobní údaje klienta a pořizovat kopie dokladů, z nichž tyto údaje ověřil. Současně se klient zavazuje během doby trvání této smlouvy neprodleně písemně oznámit budoucímu prodávajícímu jakoukoliv změnu údajů, které klient poskytl budoucímu prodávajícímu v rámci tzv. identifikace klienta podle AML zákona. Klient je dále povinen poskytnout obratem na základě žádosti budoucího prodávajícího veškerou součinnost požadovanou v rámci plnění povinností budoucího prodávajícího jako povinné osoby dle AML zákona, a to včetně doložení vyžádaných listin, informací a podobných podkladů.
8. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnou dohodou obou smluvních stran.
9. Klient se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu budoucího prodávajícího nepostoupí na třetí osobu tuto smlouvu nebo jakákoli práva a povinnosti z ní, ať už zcela nebo zčásti.
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Situační výkresy umístění předmětu převodu v budově a na pozemku, karta bytu;

Příloha č. 2: Kvalitativní standard vybavení bytu;

Příloha č. 3: Vzorové znění budoucí kupní smlouvy;

Příloha č. 4: Kopie plné moci zprostředkovatele;

Příloha č. 5: Formulář pro odstoupení od smlouvy.

11. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž budoucí prodávající obdrží jedno (1) vyhotovení a každý klient obdrží jedno (1) vyhotovení. / Tato smlouva je uzavírána elektronicky a obě smluvní strany souhlasí s jejím uzavřením v elektronické podobě. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s jejím obsahem a souhlasí s ním. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami prostřednictvím elektronického nástroje Legal Systems.

**Na důkaz projevu své vážné, svobodné a pravé vůle být vázány ustanoveními této smlouvy, se kterými se tímto seznámily a plně jim porozuměly, k ní smluvní strany připojují své podpisy:**

V Českých Budějovicích dne \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Rezidence Jírovcova CB s.r.o.**

v z. **Vaverka reality s.r.o.**, na základě plné moci  
Tadeáš Vaverka, jednatel

\_\_\_\_\_  
**[Jméno a příjmení / firma právnické osoby]**  
**[osoba zastupující právnickou osobu, funkce]**