

REZERVAČNÍ SMLOUVA

Etapa B2

Číslo smlouvy:
Projekt: OBYTNÁ ZÓNA NA CHMELNICÍCH - ETAPA B2
Nemovitost: Řadový rodinný dům SO xy

Smluvní strany:

Budoucí prodávající: AREA group s.r.o.
Sídlo: Losiná u Plzně 303, 332 04 Losiná
IČO/DIČ: 25203231 / CZ25203231
Obchodní rejstřík: vedený Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 8137
Jednatelka: Hana Boříková, jednatelka
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č.ú. 5047722329/0800
Kontaktní osoby: Ing. arch. Hana Boříková,
email: borikovah@areagroup.cz; mob. (+420) 607 709 189
Mgr. Jana Navrátilová
email: jananaavratilova1350@seznam.cz
mob. (+420) 607 706 607
kontaktní adresa: Masarykovo nám. 144, 334 01 Přeštice
(dále jen „budoucí prodávající“ nebo „developer“)

a

Zájemce:

Jméno:
r.č.:
trvale bytem:
GSM:
Email:

(dále jen „zájemce“ nebo „budoucí kupující“)

Uvedené smluvní strany uzavírají dnešního, níže uvedeného dne, ve smyslu ust. § 1746 odst. 2 zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, smlouvu o rezervaci nemovitosti tohoto obsahu a znění:

I.

Developerský projekt

1. Budoucí prodávající, jako developer, má v úmyslu na vlastním pozemku **parc.č. 238/72** v katastrálním území Přeštice, obec Přeštice, zapsaný na LV č. 3967, u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih (dále též jen „POZEMEK“), vybudovat 8 řadových rodinných domů v rámci stavební developerské akce **OBYTNÁ ZÓNA NA CHMELNICÍCH - ETAPA B2**, a to v souladu se stavebním povolením vydaným Městským úřadem Přeštice, č.j. PR-OVÚP-PEE/53948/2024, ze dne 17.6.2024, které tvoří oddělenou **přílohu č. 1** této smlouvy. Jednotlivé objekty (řadové rodinné domy) jsou stavebním povolením označovány jako SO 01 až SO 08.
2. POZEMEK bude rozdělen na 8 samostatných parcel na základě oddělovacího geometrického plánu v průběhu výstavby. **Přílohou č. 2** této smlouvy je pracovní verze geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 2870-32/2026, který vyznačuje odhadované rozdělení POZEMKU (s odchylkou vedení hranice pozemku +/- 50 cm, nebo +/- 5% z odhadované výměry v m²).
3. Jednotlivé stavební objekty (řadové rodinné domy) budou na POZEMKU vybudovány tak, že na části POZEMKU označené pracovním geometrickým plánem č. 2870-32/2026 uvedeném v Příloze č. 2 označené jako
 - a) p.č. 238/273 o odhadované výměře 455 m² bude zhotoven objekt SO 01
 - b) p.č. 238/274 o odhadované výměře 352 m² bude zhotoven objekt SO 02,
 - c) p.č. 238/275 o odhadované výměře 350 m² bude zhotoven objekt SO 03,
 - d) p.č. 238/276 o odhadované výměře 454 m² bude zhotoven objekt SO 04,
 - e) p.č. 238/277 o odhadované výměře 449 m² bude zhotoven objekt SO 05,
 - f) p.č. 238/278 o odhadované výměře 351 m² bude zhotoven objekt SO 06,
 - g) p.č. 238/279 o odhadované výměře 350 m² bude zhotoven objekt SO 07,
 - h) p.č. 238/280 o odhadované výměře 462 m² bude zhotoven objekt SO 08.
4. Budoucí kupující má zájem po kolaudaci stavebních objektů koupit příslušnou část POZEMKU, jejíž součástí bude dotčený stavební objekt (řadový rodinný dům), citovaný v čl. II. odst. 1 této smlouvy.
5. Očekávané (předpokládané) termíny:

zahájení výstavby:	2/2026
Uzavření kupních smluv do:	3/2028

Harmonogram výstavby je orientační. Očekávané termíny mohou být posunuty z důvodu neočekávaných překážek způsobených vnějšími vlivy, klimatickými poměry, případně restrikcemi a omezeními souvisejícími s pandemií koronaviru, aj. S tímto zájemce smlouvu uzavírá.

II.

Specifikace a cena rezervované nemovitosti

1. Zájemce má zájem koupit od budoucího prodávajícího
 - řadový rodinný dům SO xy, který bude součástí části POZEMKU cit. v čl. I odst. 3, písm d) této smlouvy (tj. součástí pozemku p.č. 238/xy),a to za kupní cenu ve výši**-Kč s 12% DPH** (slovy:
korun českých včetně 12 procentní daně z přidané hodnoty).
2. Řadový rodinný dům dle předchozího odstavce je blíže specifikován
 - a) v projektové dokumentaci, která tvoří oddělenou **přílohu č. 3** této smlouvy, a
 - b) ve Specifikaci standardního vybavení, uvedené v oddělené **příloze č. 4** této smlouvy.
3. Smlouvou o budoucí smlouvě kupní budou sjednány možnosti změny vybavení domu dle přání kupujícího.

III.

Předmět smlouvy

1. Budoucí prodávající se zavazuje rezervovat na sjednanou dobu 30 dnů zájemci právo k uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní, jejímž předmětem bude budoucí koupě Nemovitostí specifikovaných v čl. II této smlouvy za kupní cenu dle čl. II. odst. 1 této smlouvy.
2. Zájemce se zavazuje uzavřít ve lhůtě do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy s budoucím prodávajícím smlouvu o budoucí smlouvě kupní (dále jen „SoBSK“), jejímž předmětem bude budoucí prodej Nemovitostí specifikovaných v čl. II této smlouvy. Vzor SoBSK tvoří **přílohu č. 5** této rezervační smlouvy.
3. Zájemce se zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu za zřízení rezervačního práva budoucí koupě Rezervovaných Nemovitostí rezervační zálohu specifikovanou v čl. IV této smlouvy.
4. Budoucí prodávající je zavázán k uzavření SoBSK za sjednaných podmínek (zejména za sjednanou kupní cenu) pouze pro případ včasné úhrady rezervačního poplatku dle následujícího článku smlouvy.
5. K uzavření SoBSK dojde na kontaktní adrese budoucího prodávajícího, a to v pracovních dnech v době od 9:00 hod do 15:00 hod. Zájemce je povinen nejméně 2 pracovní dny

předem budoucímu prodávajícímu oznámit na shora uvedené emailové adrese vůli uzavřít smlouvu a sjednat termín k jejímu uzavření.

6. Marným uplynutím lhůty 30 dnů zaniká povinnost budoucího prodávajícího umožnit budoucímu kupujícímu uzavření SoBSK bez ohledu na zaplacení rezervačního poplatku.

IV.

Rezervační poplatek

1. Závazek se zavazuje budoucímu prodávajícímu uhradit ve lhůtě **5 dnů** ode dne uzavření této smlouvy na shora specifikovaný účet budoucího prodávajícího rezervační poplatek **ve výši 200.000,-Kč s DPH**.
2. Marným uplynutím lhůty k úhradě celého rezervačního poplatku se tato smlouva bez dalšího ruší. Zrušení smlouvy nemá vliv na povinnost zájemce uhradit smluvní pokutu dle čl. V odst. 1 této smlouvy.
3. V případě uzavření SoBSK ve sjednaném termínu se rezervační poplatek dle odst. 1 tohoto článku započte **na poslední zálohu kupní ceny** rezervovaných Nemovitostí dle SoBSK.
4. Pro případ, že nedojde k uzavření SoBSK z důvodů na straně zájemce, ačkoliv zájemce uhradil rezervační poplatek, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od smlouvy je budoucí prodávající povinen zájemci vrátit ve lhůtě 30 dnů ode dne odstoupení rezervační poplatek. Proti vrácení rezervačního poplatku je však oprávněn započíst smluvní pokutu dle čl. V. odst. 2 této smlouvy.
6. Pro případ, že zájemce uhradil rezervační poplatek, je oprávněn od této smlouvy odstoupit po zaplacení odstupného ve výši 50.000,-Kč dle § 1992 občanského zákoníku. V takovém případě je budoucí prodávající povinen zájemci vrátit ve lhůtě 30 dnů ode dne odstoupení rezervační poplatek a proti vrácení rezervačního poplatku je oprávněn započíst sjednané odstupné.

V.

Sankce

1. Pro případ prodlení zájemce s úhradou rezervačního poplatku dle čl. IV. odst. 1, této smlouvy je zájemce povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč.

2. Nedojde-li ze strany zájemce k uzavření SoBSK v termínu uvedeném v čl. III, odst. 1 této smlouvy, ačkoliv ve sjednané lhůtě od smlouvy neodstoupil dle čl. IV, odst. 6 této smlouvy, je zájemce povinen budoucímu prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši 30.000,-Kč. Budoucí prodávající je oprávněn započíst závazek k úhradě smluvní pokuty proti povinnosti k vrácení části rezervačního poplatku.

VI.

Prohlášení a utvrzení stran

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že
- a) je výlučným vlastníkem pozemku citovaného v čl. I odst. 1 této smlouvy, je oprávněn s ním bez omezení právně nakládat,
 - b) je oprávněn zahájit výstavbu zamýšlených řadových rodinných domů,
 - c) Nemovitosti nejsou předmětem soudního řízení,
 - d) Není proti němu vedeno insolvenční, konkurzní, exekuční ani jiné řízení
2. Zájemce prohlašuje, že
- a) je oprávněn tuto smlouvu uzavřít i bez souhlasu třetí osoby,
 - b) není proti němu vedeno insolvenční, konkurzní, exekuční ani jiné řízení a takové řízení nehrozí, a že uzavřením této smlouvy či koupí Nemovitostí nedochází k poškození práv jiné osoby, a neexistují žádné právní skutečnosti, na které by měl prodávajícího upozornit, které by mohly vést k neplatnosti či relativní neplatnosti nebo neúčinnosti této smlouvy,
 - d) má vůli koupit nemovitosti za sjednanou cenu, a kupní cenu je schopen uhradit (tím není dotčena možnost financovat koupi hypotékou),
 - e) se detailně seznámil s projektovou dokumentací k řadovému rodinnému domu, se standardy vybavení, seznámil se s faktickým i právním stavem dotčeného pozemku, jakož i místními poměry a podmínkami výstavby a s obsahem SoBSK.

VII.

Vedlejší ustanovení

1. Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
2. Měnit nebo doplňovat text této dohody je možné pouze formou písemných očíslovaných dodatků, které budou řádně podepsány oběma stranami.
3. Od této smlouvy lze odstoupit jen z důvodů výslovně sjednaných.

4. Pokud se jedno nebo více ujednání této smlouvy stanou neplatnými či neúčinnými, zůstávají ostatní ujednání v plném znění v platnosti a účinnosti a účastníci této smlouvy se zavazují nahradit takové neplatné či neúčinné ujednání jiným platným a účinným ustanovením, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu původního neplatného či neúčinného ujednání.
5. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky.
6. Strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností dle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
7. V případě soudního sporu je k projednání věci místně příslušným soudem Okresní soud Plzeň – město.
8. V rámci právního vztahu založeného touto smlouvou bude budoucí prodávající zpracovávat osobní údaje zájemce. Toto zpracování je nezbytné pro plnění této smlouvy. V případě, že zájemce nesouhlasí s poskytnutím svých údajů za tímto účelem, nelze tuto smlouvu uzavřít. Za tímto účelem budou v nezbytném rozsahu zpracovávány identifikační údaje zájemce obsažené v této smlouvě, případně kontaktní údaje, a dále informace vztahující se k předmětu smlouvy. Tento rozsah osobních údajů je budoucí prodávající oprávněn zpracovávat za účelem ochrany svých práv v případě sporu se zájemcem.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Tato dohoda je vypracována vevyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Níže uvedené přílohy jsou vedeny z technických důvodů odděleně od smlouvy. Přílohy převzal budoucí kupující před podpisem této smlouvy a potvrzuje, že se s nimi řádně předem seznámil. Tyto přílohy jsou identické s přílohami smlouvy o budoucí smlouvě kupní.

Přílohy:

Příloha č. 1 Stavební povolení

Příloha č. 2 Geometrický plán (pracovní verze)

*Příloha č. 3 Projektová dokumentace (situace území, půdorysy všech podlaží, karta
řadového rodinného domu obsahující dispoziční uspořádání)*

Příloha č. 5 Standard vybavení

Příloha č. 6 Vzor smlouvy o budoucí smlouvě kupní

V Přešticích dne 2026

Budoucí prodávající

Zájemce