

**Davidkova Group s.r.o.**

sídlo: Kotršálava 301/12, Třeboradice, 19600 Praha 9

IČ: 28424531

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 140517

zastoupena: .....

(dále jen „**budoucí prodávající**“)

a

manželé (SJM):

.....

.....

r.č.: .....

a

.....

.....

r.č.: .....

společné kontaktní údaje: e-mail: .....

tel.: (+420) .....

(dále jen „**zájemce o koupi**“)

uzavřeli podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**dohodu o zaplacení rezervačního poplatku:****čl. I****Prohlášení budoucího prodávajícího**

Budoucí prodávající prohlašuje, že:

- a) je výlučným vlastníkem pozemku č.parc. St. 980 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemku č.parc. 89/2 (ostatní plocha, manipulační plocha) zapsaných v listu vlastnictví č. 3034 pro katastrální území a obec Odolena Voda, okres Praha – východ, vedeném Katastrálním úřadem Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha – východ, se všemi součástmi a vším příslušenstvím (dále jen „**předmětné pozemky**“);
- b) na předmětných pozemcích bude realizovat projekt výstavby s obchodním názvem „Rezidence U Lesa“ tvořený mimo jiné bytovým domem D, E, F s 42 bytovými jednotkami se všemi součástmi a vším příslušenstvím (dále jen „**předmětný dům**“ a „**Projekt**“); v předmětném domě bude vymezena bytová jednotka č. .... (jedná se o stavební označení v rámci Projektu), která bude zapsána do katastru nemovitostí společně s příslušným vkladem prohlášení vlastníka; předmětná jednotka bude zahrnovat byt jako prostorově oddělenou část předmětného domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné (dále jen „**předmětná jednotka**“);
- c) ve výlučném užívání vlastníka předmětné jednotky budou:
  - balkon .....
  - terasa .....
  - předzahrádka .....
  - garážové stání ..... v 1. podzemním podlaží předmětného domu;
- d) stavební odbor Městského úřadu Odolena Voda vydal dne 20. ledna 2020 pod č.j.: STO-763/2019 Vi rozhodnutí o umístění stavby „Bytový komplex Pod Malým hájem, Odolena Voda“, které nabylo právní moci dnem 17.7.2020 (dále jen „**územní rozhodnutí**“);
- e) stavební odbor Městského úřadu Odolena Voda vydal dne 31. května 2021 pod č.j.: STO-3218/2021 Vi změnu územního rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení ke stavbě „Bytový komplex Pod Malým hájem, Odolena Voda“, které nabylo právní moci dnem 29.6.2021 (dále jen „**stavební povolení**“);
- f) na předmětných pozemcích, jejichž součástí bude předmětný dům, a tím pádem i na předmětné jednotce, vážne nebo bude vážnout zástavní právo banky Česká spořitelna, a.s., a související zákazy,

k zajištění pohledávky zástavního věřitele – úvěru poskytnutého bankou Česká spořitelna, a.s. za účelem výstavby Projektu, které však bude vymazáno po zaplacení celkové kupní ceny na účet budoucího prodávajícího zájemcem o koupi.

## čl. II

### Předmět dohody

1. Zájemce o koupi projevil zájem o koupi předmětné jednotky a požádal budoucího prodávajícího o zařazení do seznamu zájemců.
2. Budoucí prodávající na základě projeveného zájmu zájemce o koupi rezervuje touto dohodou zájemci o koupi, nebo třetí osobě určené zájemcem o koupi, za podmínek dohodnutých touto dohodou příležitost k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**smlouva o smlouvě budoucí kupní**“) k předmětné jednotce a zájemce o koupi tuto rezervaci přijímá. Smlouva o smlouvě budoucí kupní bude obsahovat i podmínky, za kterých budoucí prodávající dokončí výstavbu předmětné jednotky až do její kolaudace a předá dokončenou předmětnou jednotku zájemci o koupi. Smluvní strany se dohodly, že rezervace se sjednává na dobu do 45 dnů ode dne uzavření této dohody.
3. Schematické znázornění předmětné jednotky je půdorysně zobrazeno v příloze č. 1 této dohody. Popis standardního stavebního provedení stavby a přehled standardního vybavení jsou orientačně popsány na stránkách projektu [www.rezidenceulesa.cz](http://www.rezidenceulesa.cz). Zájemce o koupi bere na vědomí, že standardní provedení bytu se může změnit v závislosti na možnostech dodavatelů jednotlivých komponent a technologií a je tedy v tomto ohledu orientační. Další změny oproti standardnímu vybavení nemovitosti jsou možné na základě výběru zájemce o koupi a budou předmětem zvláštní dohody smluvních stran.
4. Zájemce o koupi bere na vědomí, že vizualizace domu a jeho okolí užívaná v propagačních materiálech Projektu a dalších dokumentech je pouze orientační a slouží k celkové obecné představě o Projektu. Skutečné provedení domu a jejího okolí se může od těchto vizualizací lišit.

## čl. III

### Celková cena

1. Budoucí prodávající a zájemce o koupi se dohodli, že celková cena předmětné jednotky včetně dokončení výstavby předmětné jednotky až do její kolaudace činí .....- **Kč** (slovy: ..... korun českých) včetně DPH. Celková cena se skládá z kupní ceny za předmětnou jednotku ve výši ..... a příspěvku Městu Odolena Voda na rozšíření infrastruktury ve výši 47.489 Kč.
2. Požadavky na provedení nadstandardních úprav bytu a jeho vybavení požadovaných zájemcem o koupi budou dohodnuty smluvními stranami samostatně.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny zákonné sazby DPH v den zdanitelného plnění oproti sazbě platné v době podpisu této dohody se výše celkové ceny příslušným způsobem změní.

## čl. IV

### Rezervační poplatek

1. Rezervační poplatek spojený s rezervací příležitosti k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní činí 100.000,- Kč (slovy: Jedno sto tisíc korun českých). Zájemce o koupi se zavazuje zaplatit uvedený rezervační poplatek do 5 pracovních dnů od podpisu této dohody na účet budoucího prodávajícího č. 8159702/0800, variabilní symbol ..... Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy zájemce o koupi nezaplatí rezervační poplatek v plné výši ve výše uvedené lhůtě, ruší se tato dohoda od počátku.
2. Pokud zájemce o koupi uzavře v rezervační lhůtě s budoucím prodávajícím smlouvu o smlouvě budoucí kupní, bude rezervační poplatek v plné výši započten na první zálohu na kupní cenu.

## čl. V

### Ostatní ujednání

1. Zájemce o koupi se zavazuje uzavřít s budoucím prodávajícím smlouvu o smlouvě budoucí kupní, pokud budou ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní dodržena ujednání z čl. II a III této dohody, a to do 45 dnů ode dne uzavření této dohody (dále v této dohodě jen „**rezervační lhůta**“).
2. Smluvní strany se dohodly, že marným uplynutím lhůty dle odst. 1 tohoto článku k uzavření smlouvy o

smlouvě budoucí kupní z důvodů ležících na straně zájemce o koupi, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, vzniká budoucímu prodávajícímu právo na smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající je na úhradu smluvní pokuty oprávněn použít zaplacený rezervační poplatek.

3. Nastanou-li okolnosti, kterým budoucí prodávající nemohl zabránit či jim předejít, a nemají příčinu ve vůli budoucího prodávajícího, jeho jednání, či opomenutí, a které znemožní další realizaci Projektu, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Za okolnosti nastalé a nezávislé na vůli budoucího prodávajícího se považují:

a) objektivní nemožnost realizace výstavby domu z technických důvodů, či zejm. z důvodu neexistence příslušných pravomocných povolení (včetně změny stavby před dokončením); nebo

b) okolnosti nastalé v rezervační lhůtě mimo vůli budoucího prodávajícího, pro které by nemohl vzít na sebe závazky ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní, aniž by měl obvyklou jistotu, že těmto závazkům dostojí, případně pokud by s ohledem na nastalou změnu podmínek oproti stavu při podpisu této smlouvy, nezávislou na vůli budoucího prodávajícího, nebylo možné po ní spravedlivě požadovat splnění závazků z této smlouvy.

V takovém případě je budoucí prodávající povinen vrátit rezervační poplatek zájemci o koupi, a to nejpozději do 45 dnů ode dne zániku této smlouvy, přičemž smluvní strany po sobě nebudou po realizaci odstoupení požadovat žádné nároky z titulu náhrady škody (újmy), kterých se pro vyloučení pochybností vzdávají.

4. Smluvní strany sjednávají, že pro účely této dohody se za okamžik doručení též považuje poslední den uložení doporučené zásilky do vlastních rukou odeslané na adresu uvedenou v záhlaví této dohody na doručovací poště.

## čl. VI

### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dále dohodly, že zájemce o koupi na sebe přebírá nebezpečí změny okolností.
2. Tato dohoda je vyhotovena ve 3 vyhotoveních s platností originálu, z nichž budoucí prodávající obdrží jedno vyhotovení, zájemce o koupi také jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno pro banku poskytující hypoteční úvěr zájemci o koupi.
3. Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky.
4. Změny nebo dodatky této dohody lze provádět pouze formou písemných dodatků.
5. Účastníci této dohody shodně prohlašují, že tato dohoda byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho a svého souhlasu s obsahem této dohody, se kterým se před podpisem seznámili, připojují vlastnoruční podpisy.

V ..... dne .....

-----  
Davídkova Group s.r.o.  
budoucí prodávající

-----  
.....  
zájemce o koupi

-----  
.....  
zájemce o koupi