SMLOUVA
o rezervaci jednotky

(dále jen „***Smlouva***“)

Firma:	**Villa Westfield s.r.o.**
Sídlo:	Komořanská 2428/17, Modřany, 143 00 Praha 4
Adresa pro doručování:	Komořanská 2428/17, Modřany, 143 00 Praha 4
IČ:	21848157
DIČ:	CZ21848157
Spisová značka:	C 407405 vedená u Městského soudu v Praze
Zastoupená:	panem Pavolem Bakem, jednatelem
Variabilní symbol:	……..
Bankovní spojení:	**účet č. _____/____**
SWIFT:	
IBAN:	
Banka:	

*(dále jen **„Budoucí prodávající“**)*

a

Jméno:	…….....
RČ/číslo dokladu:	…….
Datum narození:	…….
Trvalý pobyt:	…….
Tel:	…….
E-mail:	…….
Adresa pro doručování:	…….

*(dále jen **„Zájemce“**)*

*(Budoucí prodávající a Zájemce společně jako „**Smluvní strany**“)*

Preambule

Vzhledem k tomu, že Budoucí prodávající je vlastníkem nemovitosti specifikované níže v čl. I Smlouvy a má v plánu realizovat výstavbu projektu označeného jako „**Vila Westfield**” (dále jen „**Projekt**“) kdy stavební úřad vydal dne 21. 11. 2022 rozhodnutí o schválení stavebního záměru výstavby rodinného domu na pozemku parc. č. 991/11 v katastrálním území Hrusice, pod sp. zn. SÚ/5137/2021/padm, č. j. MUMN/6798/2022/padm, které nabylo právní moci dne 30. 12. 2022 a následně na základě rozhodnutí o změně záměru před dokončením, kdy stavební úřad povolil změnu záměru – rodinný dům Z/2025/209622, na pozemku parc. č. 991/11 v katastrálním území Hrusice, pod sp. zn. SÚ/6054/2025/padm, č. j. MUMN/2089/2026/padm, ze dne 10. 4. 2026, vše zapsáno na LV č. 951 vše v katastrálním území Hrusice, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ (dále jen „**Stavební povolení**“), zahájí Budoucí prodávající výstavbu výše specifikované nemovitosti, v rámci které dojde k vymezení bytových jednotek a Zájemce má vážný zájem v rámci tohoto Projektu nabýt vlastnické právo k nově vzniklé bytové jednotce, resp. předmětu rezervace níže

blíže specifikovanému, dohodly se spolu Smluvní strany, že spolu uzavřou Smlouvu za účelem rezervace nemovité věci pro Zájemce do doby, než bude podepsána smlouva o smlouvě budoucí, jejímž předmětem bude závazek Smluvních stran uzavřít kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k této nemovité věci, a to za podmínek níže uvedených (dále také jako „**smlouva o smlouvě budoucí**“).

I.
Předmět smlouvy a úvodní prohlášení

1. Předmětem Smlouvy je závazek Budoucího prodávajícího rezervovat pro Zájemce bytovou jednotku, která bude vymezena v rámci realizace Projektu, závazek Zájemce za toto zaplatit Budoucímu prodávajícímu rezervační poplatek níže specifikovaný, a s tímto související závazek Smluvních stran uzavřít spolu smlouvu o smlouvě budoucí.

2. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovitosti:

· pozemku **parc. 991/11**, trvalý travní porost dle evidence katastru 747 m^2

· pozemku **parc. č. 992/1,** ostatní plocha o výměře dle evidence katastru 215 m^2

to vše zapsané na LV č. 951, katastrální území Hrusice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ (dále jen jako „**nemovitost“**).

3. Budoucí prodávající v rámci Projektu zrealizuje na nemovitosti, resp. některém nebo několika výše uvedených pozemcích v rámci nemovitosti, případně i na jiných sousedních pozemcích k uvedeným pozemkům (stane-li se jejich vlastníkem) na své náklady výstavbu budovy (dále jen „**budova**“), ve které bude po dokončení výstavby ve smyslu ust. § 1166 NOZ v rámci prohlášení vlastníka (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“) mimo jiné vymezena jednotka, která je specifikována ve Smlouvě a která je předmětem rezervace dle Smlouvy a bude předmětem budoucího převodu mezi Smluvními stranami. Součástí Prohlášení vlastníka bude i vymezení společných částí nemovité věci a související určení

výše spoluvlastnického podílu na těchto společných částech věci odvozeného od vlastnictví jednotky, která je předmětem rezervace dle Smlouvy.

4. Zájemce se před uzavřením Smlouvy seznámil s popisem Projektu, s technickým popisem budovy, ve kterém bude jednotka vymezena, se soupisem standardů jednotky, jakož i s půdorysem podlaží budovy a s umístěním případného parkovacího stání či sklepa (je-li to pro Projekt relevantní).

II.
Předmět rezervace

1. Předmětem rezervace je:

Jednotka:	**Byt**		
Číslo jednotky:	[●]	Předpokládaná výměra přibližně (m^2):	[●]
Dispozice:	[●]	Nadzemní podlaží budovy (NP):	[●]
Balkon:	[●]	Předpokládaná výměra (m^2):	[●]
Terasa:	[●]	Předpokládaná výměra (m^2):	[●]
Předzahrádka:	[●]	Předpokládaná výměra (m^2):	[●]

(dále jen „**Bytová jednotka** “),

Sklep:	[●]	Číslo:	[●]	Předpokládaná výměra přibližně (m^2):	[●]

(dále jen „**sklep**“),

Parkovací stání	[●]	Číslo:	[●]

(dále jen „**garáž**“),
(Bytová jednotka, sklep a garáž dále společně jen „**Předmět rezervace**“).

2. V případě realizace převodu vlastnického práva k Předmětu rezervace předpokládaného smlouvou o smlouvě budoucí na Předmět rezervace bude Zájemce společně s Předmětem rezervace oprávněn výlučně užívat balkon a/nebo terasu a/nebo předzahrádku (je-li to pro Projekt relevantní), jak bude vymezeno v Prohlášení vlastníka jako společná část nemovité věci určená k výlučnému užívání vlastníkovi Bytové jednotky nebo bude přístupný pouze z Bytové jednotky (i pokud by nebyl v Prohlášení vlastníka určen jako společná část nemovité věci určená k výlučnému užívání vlastníkovi Bytové jednotky). Pokud v Prohlášení vlastníka nebude takový balkon a/nebo terasa a/nebo předzahrádka jako společná část nemovité věci určena k výlučnému užívání vlastníkovi Bytové jednotky nebo nebude takový balkon a/nebo terasa a/nebo předzahrádka přístupný pouze z Bytové

jednotky existovat, předchozí věta se nepoužije a Zájemce nebude v takovém případě mít právo na výlučné užívání balkonu a/nebo terasy a/nebo předzahrádky.

III.
Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za Předmět rezervace byla sjednána ve výši **[●]**,- Kč včetně DPH (slovy: [●] korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“).

2. Smluvní strany se dohodly, že výše Kupní ceny se může změnit pouze v případě, že se tak na tom společně dohodnou nebo dojde ke změně výše sazby DPH. V případě, že budoucí prodávající nebude plátcem DPH, je výše uvedená Kupní cena konečná.

IV.
Rezervační poplatek

1. Za účelem zahájení jednání, které povede k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na Předmět rezervace, se Smluvní strany dohodly, že Zájemce uhradí ve prospěch Budoucího prodávajícího nejpozději do 5 pracovních dnů od podpisu Smlouvy částku ve výši **100.000, - Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých)** (dále jen „**Rezervační poplatek**“), a to na č.ú. uvedené v záhlaví této Smlouvy, pod variabilním symbolem uvedeném v záhlaví této Smlouvy. Rezervační poplatek slouží jako projev skutečného zájmu Zájemce koupit Předmět rezervace a v případě uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, resp. smlouvou o smlouvě budoucí předpokládané kupní smlouvy se započte na úhradu části Kupní ceny, tedy bude její součástí.

2. V případě, že nebude Rezervační poplatek připsán na účet specifikovaný v odst. 1 tohoto článku, resp. v záhlaví této Smlouvy ve lhůtě zde stanovené, dohodly se Smluvní strany, že Zájemce zaplatí Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu v celkové výši odpovídající Rezervačnímu poplatku, a to na č.ú. uvedené v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci ust. § 2050 NOZ.

V.
Doba rezervace nemovitosti

Smluvní strany se dohodly, že doba, po kterou bude Předmět rezervace rezervován pro Zájemce, činí **30 dnů ode dne podpisu Smlouvy** (dále jen „**Rezervační doba**“).

VI.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Zájemce se zavazuje v souladu s čl. IV. zaplatit Rezervační poplatek.

2. Smluvní strany se zavazují během doby trvání Rezervační doby mezi sebou uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí na Předmět rezervace a za tímto účelem mají povinnost poskytnout si vzájemně nezbytnou součinnost.

3. V případě, že během Rezervační doby nedojde k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na Předmět rezervace z důvodů stojících na straně Zájemce, zaniká tím Budoucímu prodávajícímu povinnost se Zájemcem smlouvu o smlouvě budoucí na Předmět rezervace uzavřít a tomu odpovídající nárok Zájemce uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na Předmět rezervace po Budoucím prodávajícím požadovat.

4. V případě, že bude Zájemce vyzván Budoucím prodávajícím, je povinen uzavřít s Budoucím prodávajícím smlouvu o smlouvě budoucí na Předmět rezervace i po skončení Rezervační doby.

5. V případě, že nedojde k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na Předmět rezervace z důvodu stojících na straně Zájemce, zavazuje se Zájemce zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu

ve výši odpovídající Rezervačnímu poplatku, a to na č.ú. uvedené v záhlaví této Smlouvy, pod variabilním symbolem uvedeném v záhlaví této Smlouvy. V případě, že byl Rezervační poplatek složen v souladu dle čl. IV. Smlouvy, započítává se smluvní pokuta na tento již uhrazený Rezervační poplatek. Smluvní strany vylučují aplikaci § 2050 NOZ.

6. V případě, že nedojde k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na Předmět rezervace z důvodu stojících výlučně na straně Budoucího prodávajícího, zavazuje se Budoucí prodávající složený Rezervační poplatek vrátit na účet, ze kterého mu byl připsán.

VII.
Odstoupení od smlouvy

1. Budoucí prodávající i Zájemce mají právo odstoupit od Smlouvy v souladu s NOZ.

2. Budoucí prodávající má dále právo odstoupit od Smlouvy zejména v případě, že:

· Zájemce v rozporu s čl. IV. Smlouvy nesloží Rezervační poplatek,
· nedojde během Rezervační doby k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na Předmět rezervace či
· nedojde po uplynutí Rezervační doby k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na Předmět rezervace, přestože byl Zájemce smlouvu o smlouvě budoucí na Předmět rezervace povinen uzavřít i po skončení této Rezervační doby.

3. Odstoupení od Smlouvy nemá vliv na případný nárok na zaplacení smluvní pokuty.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

2. Smlouvu je možné měnit pouze dohodou Smluvních stran ve formě písemného dodatku.

3. Smlouva se řídí právním řádem České republiky. Pokud má některá ze Smluvních stran dle Smlouvy bydliště nebo trvalý pobyt mimo Českou republiku nebo jsou obě smluvní strany podnikateli, budou v případě jakýchkoliv sporů Smluvních stran vyplývajících ze Smlouvy rozhodovat soudy České republiky, přičemž se sjednává místní příslušnost podle sídla Budoucího prodávajícího.

4. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, porozuměly jejímu obsahu, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých a úplných údajů, které si Smluvní strany vzájemně sdělily, a že byla

uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle za podmínek obvyklých v obchodním styku. Na důkaz toho připojují své podpisy.

5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi Smluvními stranami.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Schématický plán Bytové jednotky (karta jednotky)
Příloha č. 2 - Situační plány s označením sklepů a parkovacích stání, je-li relevantní
Příloha č. 3 - Technický popis budovy

V Praze dne _____, uzavřeno v obchodních prostorách budoucího prodávajícího.

_____	_____
BUDOUCÍ PRODÁVAJÍCÍ	**ZÁJEMCE**
Villa Westfield s.r.o.	_____
Pavol Bak,	
jednatel	