

SMLOUVA O REZERVACI

Tuto smlouvu o rezervaci (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají:

- (1) **Lario a.s.**, IČO: 07215690, se sídlem Václavské náměstí 773/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 27152, e-mail: prodej@boutiq.cz, ID datové schránky: h4faz7p (dále jen „**Prodávající**“)
- (2) **[jméno a příjmení]**, datum narození: **[k doplnění]**, bytem: **[k doplnění]**, kontaktní e-mail: **[k doplnění]**, (dále jen „**Zájemce**“)

///

- (3) **[název]**, IČO: **[k doplnění]**, se sídlem **[k doplnění]**, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném **[k doplnění]** soudem v **[k doplnění]**, sp. zn. **[k doplnění]**, kontaktní e-mail: **[k doplnění]**, ID datové schránky **[k doplnění]**
- (4) **BOUTIQ Real Estate s.r.o.**, IČO: 040 19 890, se sídlem se sídlem Václavské náměstí 773/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. C 241435 (dále jen „**Zprostředkovatel**“), e-mail: petr.mika@boutiq.cz, ID datové schránky: xyf3av9

(společně dále též jako „**Strany**“)

I. Projekt

- 1.1. Stavební objekt a pozemky. Prodávající v současné době realizuje stavební záměr nazvaný „Nové centrum Dolní Měcholupy“ (dále jen „**Projekt**“) na pozemcích:

parc. č. 4,
parc. č. 32/1,
parc. č. 32/2,
parc. č. 32/3,
parc. č. 32/8,
parc. č. 33/5,

vše v k.ú. Dolní Měcholupy, obec Praha

(dále jen „**Pozemky**“)

spočívající ve výstavbě mimo jiné čtyřpodlažního bytového domu B1 o 60 bytových jednotkách ve 2.- 4.NP s balkony a terasami, 10 nebytových jednotkách v 1. NP a s 106 parkovacími stáními v 1.PP (dále jen „**Budova B1**“), který se stane součástí nově vzniklého pozemku, který bude na základě geometrického plánu oddělen ze stávajících pozemků p.č. 32/1 a p.č. 32/3 v k.ú. Dolní Měcholupy, obec Praha a případně scelen s jinými Pozemky (dále jen „**Pozemek B1**“) během provedení výstavby Projektu nejpozději do povolení užívání Budovy B1. Prodávající se zavazuje zajistit napojení Pozemku B1 na veřejně přístupnou komunikaci (např. prostřednictvím pozemkové služebnosti mající trvalý charakter);

////

třípodlažního bytového domu B2 o 14 bytových jednotkách ve 2.-3.NP s balkony, 1 nebytové jednotce v 1. NP, a s 13 parkovacími stáními v 1.PP (dále jen „**Budova B2**“), který se stane součástí nově vzniklého pozemku, který bude na základě geometrického plánu oddělen ze

Projekt Lario vybrat B1/B2 - jednotka č. DOPLNIT

stávajících pozemků p.č. 32/1 a p.č. 32/2 v k.ú. Dolní Měcholupy, obec Praha a případně scelen s jinými Pozemky (dále jen "**Pozemek B2**") během provedení výstavby Projektu nejpozději do povolení užívání Budovy B2. Prodávající se zavazuje zajistit napojení Pozemku B2 na veřejně přístupnou komunikaci (např. prostřednictvím pozemkové služebnosti mající trvalý charakter).

- 1.2. Povolení. Stavební záměr bude realizován na základě rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, odboru stavebního – společné povolení ze dne 9.9.2024, č.j. ÚMČ P15 26742/2024/OST/IRo, sp. zn. 059865/2021/OST/IRo, které nabylo právní moci dne 29.3.2025 ve znění jeho případných pozdějších změn a doplnění (dále jen „**Povolení**“).

II. Předmět rezervace

- 2.1. Předmět rezervace. Prodávající a Zprostředkovatel činný pro Prodávajícího se touto Smlouvou zavazují rezervovat výhradně Zájemci příležitost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**SOSB**“) na budoucí koupi níže popsaného předmětu rezervace, který bude umístěn v Projektu, jejíž obsah bude odpovídat obchodním podmínkám dohodnutých v této Smlouvě a jejíž textaci zajistí a předloží Prodávající, který je oprávněn také doplnit a navrhnout další náležitosti SOSB, které však vždy budou odpovídat standardním vzorům budoucích kupních smluv používaných při prodeji nemovitostí v rámci developerských projektů. Předmětem rezervace je následující nemovitost:

- a) budoucí bytová jednotka vymezena podle obč. z. s pravděpodobným budoucím číslem [k doplnění], která vznikne a bude zahrnovat (dále jen „**Jednotka**“):
- i. byt s předpokládanou podlahovou plochou [k doplnění] m², umístěný v [k doplnění] nadzemním podlaží Budovy [vybrat B1/B2], která bude součástí Pozemku [vybrat B1/B2];
 - ii. související předpokládaný spoluvlastnický podíl na společných částech Budovy [vybrat B1/B2] a všech souvisejících pozemcích (dále jen „**Společné části**“);
 - iii. pravděpodobné výlučné právo užívat:
 - balkón o předpokládané ploše [k doplnění] m² přímo přístupný z Bytu;
 - terasu o předpokládané ploše [k doplnění] m² přímo přístupná z Bytu;
 - předzahrádku o předpokládané výměře [k doplnění] m² přímo přístupnou z Bytu;
 - sklep číslo [k doplnění] (dále jen „**Sklep**“) s tím, že Zájemce bere na vědomí, že číslo Sklepa a jeho poloha a umístění je jen předběžné a může se měnit a vše bude specifikováno v SOSB nebo v kupní smlouvě;
 - parkovací stání č. [k doplnění] v hromadné garáži umístěné v 1. podzemním podlaží Budovy [vybrat B1/B2] (dále jen „**Garážové stání**“) s tím, že Zájemce bere na vědomí, že číslo Garážového stání, jeho poloha a umístění je jen předběžné a může se měnit a vše bude specifikováno v SOSB nebo v kupní smlouvě;

(vše dále jen „**Předmět rezervace**“).

- 2.2. Umístění. Předpokládané umístění Bytu a Garážového stání je uvedeno v Příloze 1. Karta Bytu včetně předpokládaného půdorysného plánu Bytu je uveden v Příloze 1.
- 2.3. Strany uzavírají Smlouvu v době, kdy probíhá výstavba Projektu včetně Předmětu rezervace, která Prodávajícím nebyla ke dni podpisu této Smlouvy dokončena. Veškeré technické specifikace, výměry, plochy, popis a další údaje týkající se Předmětu rezervace uvedené v této Smlouvě Strany proto považují za předběžné a orientační, avšak dostatečně určité pro účely uzavření této Smlouvy. Zájemce bere na vědomí, že Předmět rezervace právně vznikne po rozdělení Budovy [vybrat B1/B2] na jednotlivé jednotky, k čemuž se Prodávající zavazuje během, resp. nejpozději po dokončení výstavby Projektu a jeho kolaudaci.

- 2.4. Zájemce bere na vědomí a souhlasí, že Pozemky mohou být rozděleny, či sceleny dle potřeb Projektu, či Prodávajícího resp. jejich části mohou být, dle uvážení Prodávajícího, převedeny na obec nebo jiné subjekty (např. provozovatele či vlastníky sítí) nebo v jejich prospěch zatíženy věcnými břemeny či jinými právy, nebo vyčleněny jako předzahrádky k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek v Projektu apod. Prodávající prohlašuje, že případná věcná či jiná práva dle předchozího souvětí podstatným způsobem neomezí Zájemce v běžném užívání Předmětu rezervace, ani jejich existence nebude pro Zájemce představovat další náklady, ani žádným zásadním způsobem neovlivní jeho budoucí vlastnické právo. Shora popsané skutečnosti nejsou a nebudou důvodem k odstoupení od Smlouvy ze strany Zájemce.

III. Cena Předmětu rezervace

- 3.1. Cena Předmětu rezervace. Základní cena Předmětu rezervace dle článku II. činí [k doplnění], - Kč bez DPH, tj. [k doplnění], - Kč včetně DPH (dále jen „**Základní cena**“). Dojde-li po dni uzavření této Smlouvy ke změně zákonné úpravy DPH, bude Základní cena upravena tak, že bude zvýšena či snížena o částku navýšení či snížení DPH. Splátkový kalendář Základní ceny je Přílohou 2 této Smlouvy.
- 3.2. Základní cena zahrnuje předpokládanou plochu a předpokládané kvalitativní standardní vybavení Jednotky, které tvoří Přílohu 3 této Smlouvy. SOSB bude umožňovat provést Zájemci za úhradu tzv. klientské změny.

IV. Rezervace a rezervační poplatek

- 4.1. Rezervační poplatek. Zájemce se zavazuje za výhradní rezervaci příležitosti uzavřít SOSB po dobu trvání této Smlouvy dle článku 7.1. (*Trvání smlouvy*) uhradit do 5 (pěti) kalendářních dnů od uzavření této Smlouvy (dále jen „**Lhůta pro složení Rezervačního poplatku**“) rezervační poplatek ve výši 50.000, - Kč vč. DPH v zákonné výši platné ke dni uzavření této Smlouvy (dále jen „**Rezervační poplatek**“) na bankovní účet Prodávajícího č. [k doplnění] (dále jen „**Účet**“) se specifikací: variabilní symbol: [k doplnění].
- 4.2. Zákaz zcizení. Rezervací dle Smlouvy se rozumí závazek Prodávajícího a Zprostředkovatele nenabízet po dobu trvání Smlouvy Předmět rezervace k prodeji třetím osobám a neuzavřít smlouvu o rezervaci příležitosti uzavřít SOSB a závazek Prodávajícího po dobu trvání Smlouvy neuzavřít SOSB ani jinou smlouvu vedoucí ke zcizení Předmětu rezervace třetí osobě.
- 4.3. Povaha Rezervačního poplatku. Rezervační poplatek je úhradou (odměnou) za to, že Prodávající po dobu trvání této Smlouvy neuzavře smlouvu o rezervaci příležitosti uzavřít SOSB, SOSB či jinou smlouvu vedoucí ke zcizení Předmětu rezervace třetí osobě a dále kryje náklady, které Prodávajícímu vznikly nebo vzniknou v souvislosti s rezervací příležitosti uzavřít SOSB se Zájemcem.
- 4.4. Dispozice s Rezervačním poplatkem. Zájemce nemá právo na vrácení Rezervačního poplatku, není-li dále stanoveno jinak. Bude-li uzavřena mezi Zájemcem a Prodávajícím SOSB na koupi Předmětu rezervace, bude Rezervační poplatek započten proti poslední splátce Základní ceny nebo proti jiné splátce dle písemné dohody s Prodávajícím. Zájemce má nárok na vrácení Rezervačního poplatku pouze v případě, že využije své právo odmítnout uzavřít SOSB a odstoupit od této Smlouvy dle čl. 5.4 této Smlouvy. Zájemce má dále nárok na vrácení Rezervačního poplatku v případě, že nedojde k uzavření SOSB z důvodů ležících výlučně na straně Prodávajícího.

V. Smlouva o smlouvě budoucí kupní

- 5.1. Smlouva o smlouvě budoucí. Splní-li Zájemce včas svoji povinnost uhradit Rezervační poplatek, Prodávající a Zprostředkovatel se zavazují zajistit, aby návrh SOSB s přílohami byl do čtrnácti (14) dnů ode dne připsání Rezervačního poplatku na Účet zaslán na e-mailovou adresu Zájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy, anebo do jeho datové schránky, či na adresu bydliště uvedenou výše. Prodávající a Zájemce jsou povinni uzavřít SOSB nejpozději poslední den trvání této Smlouvy (dále jen „**Lhůta pro podpis SOSB**“).
- 5.2. Odmítnutí uzavření SOSB ze strany Prodávajícího. Prodávající je oprávněn odmítnout uzavřít SOSB a odstoupit od této Smlouvy, pokud bude (i) bude zjištěn úpadek Zájemce ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, (ii) Zájemce na sebe podá dlužnický insolvenční návrh, (iii) se Zájemcem bude zahájeno a vedeno exekuční řízení, (iv) Zájemce odmítl poskytnout součinnost Prodávajícímu při splnění povinností dle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále jen „**zákon o AML**“), anebo z důvodu, že se bude jednat o podezřelý obchod ve smyslu zákona o AML.
- 5.3. Nesložení Rezervačního poplatku. Za porušení povinnosti Zájemce složit na Účet Rezervační poplatek dle čl. 4.1 výše nejpozději poslední den Lhůty pro složení Rezervačního poplatku, které nebude napraveno ani v dodatečné lhůtě 5 (pěti) kalendářních dnů po řádném termínu sjednaném v článku 4.1 (*Rezervační poplatek*) této Smlouvy, je Zájemce povinen do deseti (10) pracovních dnů ode dne uplynutí Lhůty pro složení Rezervačního poplatku zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,-Kč,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).
- 5.4. Odmítnutí uzavření SOSB ze strany Zájemce. Zájemce je oprávněn odmítnout uzavřít SOSB a odstoupit od této Smlouvy, pokud (i) bude zjištěn úpadek Prodávajícího ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, (ii) Prodávající na sebe podá dlužnický insolvenční návrh (iii) s Prodávajícím bude zahájeno a vedeno exekuční řízení.

VI. Prohlášení Stran

- 6.1. Zájemce prohlašuje (je-li Zájemcem více osob, prohlašuje tak každá samostatně), že:
- i) nemá omezenou svéprávnost a je způsobilý uzavřít Smlouvu, nabýt práva a splnit povinnosti v ní stanovené;
 - ii) není v úpadku, ani si v důsledku uzavření Smlouvy úpadek nepřivodí a není proti němu vedena exekuce; a
 - iii) uzavřením této Smlouvy nebudou zkrácena práva věřitelů Zájemce a neexistují žádné okolnosti, které by bránily uzavření Smlouvy či SOSB.
- 6.2. Prodávající prohlašuje, že:
- i) je výlučným vlastníkem Pozemků; a
 - ii) je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a jeho jednání nevyžaduje ke své platnosti a účinnosti žádné další souhlasy nebo jiná jednání, případně těmito souhlasy a jednáními disponuje.

VII. Trvání a ukončení Smlouvy

- 7.1. Doba trvání Smlouvy. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu jednoho (1) měsíce ode dne uzavření této Smlouvy, nezanikne-li dříve jiným způsobem.
- 7.2. Zánik Smlouvy. Doba trvání Smlouvy skončí a Smlouva zanikne okamžikem (jedná se o rozvazovací podmínku Smlouvy), kdy Zájemce nezaplatí Rezervační poplatek ani v dodatečné

Projekt Lario vybrat **B1/B2** - jednotka č. **DOPLNIT**

lhůtě 5 (pěti) kalendářních dnů po řádném termínu sjednaném v článku 4.1 (*Rezervační poplatek*) této Smlouvy. Tato Smlouva rovněž zaniká uzavřením SOSB či na základě dohody Smluvních stran. Ustanovení čl. IV. odst. 4.4 druhé věty Smlouvy tím není dotčeno.

- 7.3. Odstoupení Prodávajícího. V případě, že Zámecce odmítne uzavřít SOSB nejpozději v poslední den Lhůty pro podpis SOSB z jakéhokoliv důvodu, nebo uzavření SOSB zmaří tím, že úmyslně nebo hrubou nedbalostí způsobí vznik skutečností uvedených v čl. 5.2 jsou Zprostředkovatel i Prodávající oprávněni od této Smlouvy odstoupit. Vracením Rezervačního poplatku Zámecce je Prodávající oprávněn zrušit tuto Smlouvu.
- 7.4. Odstoupení Zámecce. Zámecce je oprávněn tuto Smlouvu zrušit:
- i) zaplacením odstupného ve výši Rezervačního poplatku bez uvedení důvodu, nebo
 - ii) odstoupením z důvodu, že Prodávající návrh SOSB i s přílohami nezaslal ve sjednané lhůtě Zámecce, a neučinil tak ani do deseti (10) dnů od doručení písemné výzvy Zámecce s tím, že Smlouva se v důsledku takového odstoupení od počátku ruší a že odstoupení je účinné doručením písemného oznámení o odstoupení Prodávajícímu. Prodávající je v tomto případě povinen vrátit Zámecce Rezervační poplatek.
- 7.5. Trvání nároků. Zánik této Smlouvy se nedotýká nároků Stran vzniklých před jejím zánikem, ať již splatných, nebo nesplatných, ani těch ustanovení této Smlouvy, u nichž to vyplývá z povahy věci, přičemž taková ujednání zůstanou v platnosti i po ukončení této Smlouvy z jakéhokoli důvodu.
- 7.6. Zámecce bere na vědomí a souhlasí s tím, že tato Smlouva je uzavírána v době, kdy nebyla dokončena výstavba Projektu. Zámecce se zavazuje zdržet se všeho, co by mu mohlo způsobit újmu v případě, že nebude uzavřena SOSB. Zámecce se v této souvislosti vzdává veškerých nároků na náhradu škody či jiné újmy souvisejících s neuzavřením SOSB či nerealizací výstavby Projektu, to vše s výjimkou případného nároku na vrácení zaplaceného Rezervačního poplatku.

VIII. Závěrečná ujednání

- 8.1. Změny Smlouvy. Veškeré technické specifikace, plochy, popis a další údaje týkající se Předmětu rezervace uvedené v této Smlouvě Strany se považují za předběžné a orientační, avšak dostatečně určité pro účely uzavření této Smlouvy.
- 8.2. Smluvní pokuty. Není-li v této Smlouvě uvedeno u konkrétního nároku na smluvní pokutu jinak, smluvní pokuta je splatná do čtrnácti (14) dnů od doručení výzvy oprávněné Strany bez dalšího. Strany se dohodly, že příslušná Strana má vedle práva na smluvní pokutu rovněž právo na náhradu vzniklé újmy v plné výši. Strany mají za to, že s ohledem na charakter zajišťovaných povinností je příslušná výše smluvní pokuty přiměřená a její funkce je zejména preventivní a v druhé řadě sankční.
- 8.3. Postoupení. Smlouvu lze postoupit jako celek ve smyslu ustanovení § 1895 a násl. občanského zákoníku pouze se souhlasem postoupené Strany. Dojde-li k převodu projektu, tj. zejména Pozemků a Povolení na třetí osobu, je Prodávající povinen na tuto osobu převést i tuto Smlouvu a Zámecce s takovým postoupením práv a povinností z této Smlouvy na nového vlastníka Pozemků souhlasí. Zámecce není oprávněn jednostranně započíst jakékoli pohledávky ze závazku ze Smlouvy vůči pohledávce jiné Strany.
- 8.4. Stejnopisy. Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, které mají platnost originálu, přičemž každá ze Stran obdrží po jednom (1) vyhotovení stejnopisu.
- 8.5. Účinnost. Smlouva a práva a povinnosti Stran z ní vyplývající se řídí a budou vykládány v souladu s právním řádem České republiky. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední ze Stran.

Projekt Lario vybrat **B1/B2** - jednotka č. **DOPLNIT**

8.6. Přílohy. Následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy a Zájemce potvrzuje, že se s nimi seznámil:

- Příloha 1: Plánek Jednotky a Garážového stání a umístění Jednotky a Garážového stání v Projektu – karta Bytu
Příloha 2: Splátkový kalendář
Příloha 3: Katalog standardu

8.7. Informace dle GDPR. Prodávající tímto informuje Zájemce jakožto subjekt údajů o tom, že osobní údaje uvedené v této smlouvě, v SOSB a v kupní smlouvě bude jakožto správce osobních údajů ve smyslu nařízení 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 („**GDPR**“) zpracovávat výhradně za účelem plnění těchto smluv, a to po dobu, která je k takovému zpracování nezbytně nutná. Příjemci těchto osobních údajů budou subjekty spolupracující s Prodávajícím podílející se na plnění těchto smluv, a to Zprostředkovatel. Zájemce tímto uděluje Prodávajícímu souhlas se zpracováním svých osobních údajů. Subjekt údajů je oprávněn požadovat zejména informaci o tom, jaké osobní údaje o subjektu údajů jsou zpracovávány, a též je oprávněn požadovat jejich opravu nebo výmaz a je oprávněn vznést námitku proti zpracování, to vše v souladu s příslušnými ustanoveními GDPR. V případě potřeby řešení záležitostí týkajících se ochrany osobních údajů se můžete na nás obrátit prostřednictvím emailu: prodej@boutiq.cz nebo tel.č. +420 737 22 66 77. Více o zpracování osobních údajů naleznete na webové stránce projektu Prodávajícího: <https://www.lario.cz/>

8.8. AML. Zájemce v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou, že Rezervační poplatek i Základní cenu bude hradit z prostředků, které nepochází z nezákonných zdrojů a že tyto peněžní prostředky legálně nabyt. Zájemce bere dále na vědomí, že Prodávající je povinnou osobou ve smyslu uvedeného zákona a má tedy povinnost identifikovat každého klienta.

V Praze dne _____

Prodávající

Lario a.s.
Mgr. Jan Prokop, prokura

V Praze dne _____

Zájemce

[k doplnění]

V Praze dne _____

Zprostředkovatel

BOUTIQ Real Estate s.r.o.
Petr Míka
při výkonu funkce zastupuje jednatele
společnost Mika Invest s.r.o.

V Praze dne _____

Zájemce

[k doplnění]