Žižkov 3.0

REZERVAČNÍ SMLOUVA Č. 119-XX-XXX

ŽIŽKOV 3.0

Tato rezervační smlouva (dále jen „**Smlouva**") je uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami:

společností **Rezidence Nový Žižkov a.s.**
se sídlem: Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 27220397
zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 9804
bankovní spojení: č. ú. **23795862/0800** vedený u společnosti Česká spořitelna, a.s.
variabilní symbol pro tuto Smlouvu: **119…..**
e-mail: zizkov@pentarealestate.com
(dále jen „**Budoucí prodávající**")

a

jméno a příjmení: **…**
trvale bytem: …
rodné číslo: …
doručovací adresa: …
e-mail: …, telefon: …
(dále jen „**Zájemce**")

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

(A) Budoucí prodávající je obchodní společností, která jako developer připravuje či realizuje výstavbu projektu s marketingovým názvem „Žižkov 3.0" zahrnující bloky G a H (dále jen „**Projekt**"), který bude realizován Budoucím prodávajícím mj. na pozemcích (a/nebo na jejich částech) nyní evidovaných pod parc. č. 4450/19, 4450/21, 4450/83, 4450/101, 4458/2, 4458/3 a 4458/4, v katastrálním území Žižkov, obec Praha, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemky**");

(B) Za účelem realizace Projektu Úřad městské části Praha 3, Odbor výstavby vydal rozhodnutí/povolení záměru pro stavbu „Rezidence Nádraží Žižkov Fáze 1 – blok C, D, G, H", č. j. R/2025/200768/3, ze dne 1.12.2025, které nabylo právní moci dne 3.1.2026, ve znění všech případných pozdějších pravomocných rozhodnutí, které shora uvedené rozhodnutí/povolení záměru mění či doplňují a na jehož základě byla povolena výstavba Projektu;

(C) Zájemce má zájem koupit od Budoucího prodávajícího Předmět budoucí koupě (jak je tento pojem specifikován v článku 1.1 této Smlouvy) a proto smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu, na kterou budou navazovat další smluvní vztahy, v jejichž důsledku se Zájemce stane vlastníkem Předmětu budoucí koupě.

DOHODLY SE STRANY NÁSLEDOVNĚ:

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1 Zájemce má zájem na uzavření smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy mezi Budoucím prodávajícím jako budoucím prodávajícím a Zájemcem jako budoucím kupujícím (dále jen „**Budoucí smlouva**"), jejímž předmětem bude následující předmět budoucí koupě – jednotka (byt) č. **G1.101**

nacházející se na 1. nadzemním podlaží budovy s označením **GH**, jež bude v rámci Projektu vybudovaná Budoucím prodávajícím na Pozemcích (či na jejich částech) (dále jen „**Budova**“), o celkové předpokládané užitné ploše cca **58,3** m^2, plus příslušenství, zahrnující podíl na společných částech nemovitosti, se kterým bude za podmínek sjednaných v Budoucí smlouvě spojeno také právo výlučného užívání (případně bude na Zájemce převeden podíl na jednotce zahrnující garáž či podíl na jiném nebytovém prostoru, se kterým bude spojeno právo výlučného užívání):

- lodžie/terasy o předpokládané ploše cca 4,4 m^2, na kterou je vstup pouze z jednotky,
- pochozí střechy o předpokládané ploše cca 16,0 m^2, na kterou je vstup pouze z jednotky,
- parkovacího stání č. **PS22** umístěného na 1./2. podzemním podlaží Budovy,
- sklepu č. **SK22** o předpokládané ploše cca 3,3 m^2 umístěného na 1./2. podzemním podlaží Budovy, a
- předzahrádky přilehlé k Budově, na kterou je vstup z jednotky o předpokládané výměře cca 77,3 m^2,

(dále jen „**Předmět budoucí koupě**“). Předmět budoucí koupě je blíže specifikován v příloze č. 1 a příloze č. 2 této Smlouvy.

1.2 Předmětem této Smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran při rezervaci Předmětu budoucí koupě ve prospěch Zájemce a stanovení podmínek pro uzavření Budoucí smlouvy.

2. REZERVACE PŘEDMĚTU BUDOUCÍ KOUPĚ

2.1 Zájemce má zájem o koupi Předmětu budoucí koupě a proto se smluvní strany dohodly na tom, že Budoucí prodávající touto Smlouvou rezervuje Předmět budoucí koupě ve prospěch Zájemce. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že Budoucí prodávající umožní Zájemci nejpozději ve lhůtě sjednané v této Smlouvě uzavření Budoucí smlouvy, jejímž předmětem bude závazek obou smluvních stran uzavřít kupní smlouvu týkající se prodeje Předmětu budoucí koupě za dohodnutou kupní cenu v celkové výši **11.200.000,- Kč** (slovy: jedenáct milionů dvě stě tisíc korun českých) včetně DPH v zákonné výši (dále jen „**Kupní cena**“).

2.2 V souvislosti s rezervací Předmětu budoucí koupě se Budoucí prodávající po dobu trvání této Smlouvy zavazuje:

(a) neakceptovat nabídky jiných zájemců na koupi Předmětu budoucí koupě v období od uzavření této Smlouvy až do (podle toho, co nastane dříve): (i) uplynutí lhůty 30 dní ode dne uzavření této Smlouvy, (ii) okamžiku uzavření Budoucí smlouvy ohledně Předmětu budoucí koupě nebo do (iii) okamžiku ukončení či zániku této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu; a

(b) uzavřít se Zájemcem Budoucí smlouvu v souladu s podmínkami této Smlouvy.

3. POVINNOSTI ZÁJEMCE

3.1 Zájemce se tímto zavazuje, že do 3 pracovních dnů od podpisu této Smlouvy převede na bankovní účet Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy a pod tam uvedeným variabilním symbolem kauci - rezervační poplatek ve výši **112.000,- Kč** (slovy: sto dvanáct tisíc korun českých) (dále jen „**Rezervační poplatek**“).

3.2 Zájemce se touto Smlouvou zavazuje, že za podmínek stanovených v této Smlouvě uzavře s Budoucím prodávajícím Budoucí smlouvu, a to do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Podmínky Budoucí smlouvy budou vycházet zejména z podmínek, se kterými se Zájemce seznámí podle článku 4.1 této Smlouvy.

4. POVINNOSTI BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO

4.1 Smluvní strany konstatují, že se Zájemce před podpisem této Smlouvy seznámil se vzorovým návrhem Budoucí smlouvy, který mu Budoucí prodávající předložil. Cena uvedená v Budoucí smlouvě za

VZOR

převod/koupi Předmětu budoucí koupě bude ve výši Kupní ceny. Pokud dojde po podpisu této Smlouvy ke změně sazby DPH z důvodů změny platných právních předpisů, Kupní cena za Předmět budoucí koupě bude adekvátně upravena.

4.2 Budoucí prodávající se zavazuje, že za podmínek stanovených v této Smlouvě uzavře se Zájemcem Budoucí smlouvu, a to do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy.

4.3 Smluvní strany potvrzují, že v rámci realizace Projektu Budoucí prodávající vybuduje přístupovou komunikaci, chodníky, nové páteřní rozvody, vedení a/nebo přípojky vody, horkovodu, elektrického vedení, odpadu, kanalizace, vedení elektronických komunikací, veřejného osvětlení, případně bude realizovat přeložky či zvětšení kapacity příslušných sítí a infrastruktury, provede zemní, terénní a parkové úpravy a/nebo jinou infrastrukturu (společně dále jen „**Infrastruktura**"), přičemž tato Infrastruktura bude souviset s Projektem, bude nutná či účelná pro realizaci a fungování Projektu, případně pro vyšší standard bydlení a komfort v dané lokalitě. V této souvislosti Budoucí prodávající vyvine své nejlepší úsilí k tomu, aby ve vztahu k Infrastruktuře a/nebo její příslušné části, která tvoří samostatnou věc v právním smyslu způsobilou převodu, převedl vlastnické právo do vlastnictví Hlavního města Prahy, příslušné městské části, Technické správy komunikací, Pražské vodohospodářské společnosti či jiného příslušného veřejnoprávního subjektu či příslušným správcům Infrastruktury. Za tento převod se Zájemce zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu úplatu ve výši 1.000,- Kč (s DPH). Smluvní strany se dohodly, že úplata dle předchozí věty bude splatná (jako samostatná platba) ve stejný den jako poslední doplatek Kupní ceny dle Budoucí smlouvy.

5. HYPOTEČNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

5.1 Smluvní strany se dohodly, že Zájemce může pro přípravu, projednání a zpracování hypotečních úvěrů ve vybraných hypotečních bankách využít služeb společnosti Fletstock s.r.o., IČO: 27448380 (dále též „**Hypoteční zprostředkovatel**"), jakožto preferovaného hypotečního zprostředkovatele. Hypoteční zprostředkovatel je na základě zvláštních smluv pověřený přípravou a zpracováním dokumentace k hypotečním úvěrům pro vybrané banky či případně i jiné hypoteční banky působící v České republice. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající neodpovídá za služby případně poskytované ze strany Hypotečního zprostředkovatele.

6. REZERVAČNÍ POPLATEK

6.1 Smluvní strany se dohodly, že pokud Zájemce neuhradí Rezervační poplatek dle článku 3.1 této Smlouvy ani do 10 pracovních dní ode dne uzavření této Smlouvy, tato Smlouva pozbývá platnosti a od počátku se ruší (rozvazovací podmínka).

6.2 Pokud Zájemce v termínu stanoveném v článku 3.2 této Smlouvy uzavře s Budoucím prodávajícím Budoucí smlouvu, smluvní strany se dohodly, že řádným a včasným uzavřením Budoucí smlouvy zanikají veškeré závazky smluvních stran z této Smlouvy jejich splněním.

6.3 Pokud Zájemce nesplní svoji povinnost dle článku 3.2 této Smlouvy ani do 45 dnů ode dne podpisu této Smlouvy, tato Smlouva automaticky zaniká a Zájemce bude povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši Rezervačního poplatku (bez ohledu na zánik této Smlouvy). Smluvní pokuta dle předchozí věty je splatná ve lhůtě třech pracovních dní od uplynutí lhůty k uzavření Budoucí smlouvy sjednané v čl. 3.2 této Smlouvy. Rezervační poplatek se tak stane nevratný a smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající bude oprávněn započíst pohledávku odpovídající smluvní pokutě oproti pohledávce na vrácení Rezervačního poplatku Zájemci, a to bez ohledu na splatnost příslušných pohledávek.

6.4 V případě, že (i) Zájemce nesplní svoji povinnost dle článku 3.2 této Smlouvy včas z důvodu, že mu nebyl schválen hypoteční úvěr, (ii) Zájemce či Hypoteční zprostředkovatel Budoucímu prodávajícímu doloží, že Zájemce využil při sjednávání tohoto úvěru služeb Hypotečního zprostředkovatele dle článku 5.1 této Smlouvy, a zároveň (iii) Zájemce poskytne Hypotečnímu zprostředkovateli veškerou rozumně požadovanou součinnost za účelem poskytnutí hypotečního úvěru (včetně poskytnutí potvrzení o příjmu a dalších požadovaných informací), není Zájemce povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu dle článku 6.3, přičemž Rezervační poplatek bude v případě zániku této

Smlouvy vrácen v plné výši zpět Zájemci. Smluvní strany se dohodly, že navrácením Rezervačního poplatku budou veškeré nároky smluvních stran z této Smlouvy zcela vyrovnány.

6.5 Smluvní strany se dohodly, že článek 6.3 se neuplatní v případě, kdy Budoucí prodávající nesplní svoji povinnost podle ustanovení článku 4.2 této Smlouvy ani do 45 dnů ode dne podpisu této Smlouvy z důvodu ležících pouze na jeho straně (tj. výlučně v případě, kdy Budoucí prodávající odmítne za podmínek a ve lhůtě stanovené v této Smlouvě uzavřít Budoucí smlouvu), přičemž v takovém případě je Zájemce a/nebo Budoucí prodávající z tohoto důvodu oprávněn od této Smlouvy odstoupit, a to písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně. Smluvní strany pro vyloučení pochyb potvrzují, že v případě doručení oznámení o odstoupení v souladu s tímto článkem bude Budoucí prodávající povinen Rezervační poplatek vrátit v plné výši zpět Zájemci. Smluvní strany se dohodly, že navrácením Rezervačního poplatku budou veškeré nároky smluvních stran z této Smlouvy zcela vyrovnány.

6.6 Smluvní strany se dohodly, že pokud Budoucí prodávající zašle Zájemci prostřednictvím e-mailu či jinými prostředky elektronické komunikace oznámení, že Zájemce dle výlučného uvážení Budoucího prodávajícího řádně nesplnil požadavky Budoucího prodávajícího týkající se oblasti AML, zejména pokud Zájemce neposkytne Budoucím prodávajícím vyžadovanou součinnost za účelem provedení identifikace Zájemce a/nebo kontroly Zájemce v rozsahu požadovaném příslušnými právními předpisy a/nebo vnitřními předpisy Budoucího prodávajícího (např. poskytnutím nepravdivých, nesprávných, neúplných či zavádějících údajů o statusu politicky exponované osoby Zájemce, o původu majetku Zájemce či jiných údajů), tato Smlouva pozbývá platnosti a od počátku se ruší (rozvazovací podmínka). Smluvní strany pro vyloučení pochyb potvrzují, že v tomto případě bude Budoucí prodávající povinen Rezervační poplatek vrátit v plné výši zpět Zájemci. Smluvní strany se dohodly, že navrácením Rezervačního poplatku budou veškeré nároky smluvních stran z této Smlouvy zcela vyrovnány.

6.7 Smluvní strany se dohodly, že bez ohledu na jakékoliv ustanovení této Smlouvy nezanikají v případě odstoupení od této Smlouvy a/nebo jakéhokoliv jiného ukončení této Smlouvy (včetně ukončení splněním či z důvodu naplnění rozvazovací podmínky) práva a povinnosti smluvních stran sjednaná v příloze č. 4 této Smlouvy, ani případné souhlasy udělené v příloze č. 4 této Smlouvy.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

7.1 Veškeré výzvy, sdělení a další oznámení požadovaná touto Smlouvou nebo se jí týkající budou vyhotovena písemně v českém jazyce a doručena osobně, doporučeně poštou nebo renomovanou kurýrní službou s předem zaplacenými poplatky na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo budou vyhotovena v elektronické podobě a doručována na e-mailovou adresu příslušné smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že pokud jako Zájemce v této Smlouvě vystupuje vícero osob (manželé, budoucí spoluvlastníci apod.), budou oznámení zasílána na doručovací adresu uvedenou u první osoby uvedené jako Zájemce; obdobně bude postupováno v případě kontaktu se Zájemcem formou telefonu a zasílání oznámení prostřednictvím e-mailu. Právní jednání, které je obsahem takové zásilky či elektronické komunikace je zejména účinné (nestanoví-li příslušné právní předpisy jinak) (a) doručením, (b) v případě doručování doporučenou poštou nebo renomovanou kurýrní službou s předem zaplacenými poplatky třetím pracovním dnem po odeslání a v případě uložení zásilky doručované doporučenou poštou na pobočce Česká pošta, s.p. třetím pracovním dnem od uložení (c) v případě doručování na e-mailovou adresu (podle toho co nastane dříve) třetím pracovním dnem po odeslání nebo odpovědí na příslušný e-mail. Smluvní strany potvrzují, že elektronická forma komunikace byla sjednána za účelem rychlejšího a efektivnějšího doručování oznámení dle této Smlouvy a pro šetrnější přístup k životnímu prostředí. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této Smlouvy je písemná forma jakéhokoliv oznámení zachována také v případě jednání učiněného v elektronické podobě (není-li pro některá jednání sjednáno výslovně jinak). Bez ohledu na výše uvedené se smluvní strany dohodly, že prostřednictvím e-mailu či jinými prostředky elektronické komunikace není možné doručit oznámení o odstoupení či jiném ukončení a/nebo změně této Smlouvy; tímto však není dotčeno ujednání článku 6.6 této Smlouvy upravující možnost ukončení této Smlouvy prostředky elektronické komunikace naplněním rozvazovací podmínky. Obě smluvní strany mohou změnit své doručovací adresy a e-mailový kontakt písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně.

7.2 Zájemce, fyzická osoba, potvrzuje, že byl v souladu s Nařízením 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 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a navazující legislativou, v platném znění, při uzavírání této Smlouvy ze strany Budoucího prodávajícího informován o skutečnostech týkajících se zpracování osobních údajů poskytnutých Budoucímu prodávajícímu před a/nebo při uzavírání této Smlouvy (jako je jméno, datum narození, rodné číslo, kontaktní údaje a nezbytné informace týkající se osobního stavu a úpravy majetkových poměrů, především o případném SJM, apod.), zejména že byl informován o: (i) osobě správce (Budoucí prodávající) a o osobách dalších společných správců, kteří shromažďují a dále zpracovávají jeho osobní údaje, (ii) účelech zpracování jeho osobních údajů (jako jsou správa klientských vztahů, plnění smluvních a mimosmluvních povinností Budoucího prodávajícího a příprava navazující smluvní dokumentace, spolupráce s partnery, poradci a orgány veřejné moci) a právním základu tohoto zpracování (plnění Smlouvy a provádění opatření přijatých před uzavřením Smlouvy, plnění právních povinností správce, oprávněné zájmy správce), (iii) kategoriích příjemců jeho osobních údajů (smluvní partneři a dodavatelé Budoucího prodávajícího, zpracovatelé osobních údajů, poskytovatelé financování a další osoby náležející do skupiny osob vlastníků Budoucího prodávajícího), a dále že byl poučen o svých právech v souvislosti s zpracováním osobních údajů a potvrzuje, že podaným informacím porozuměl. Bližší údaje o zpracování osobních údajů jsou dostupné v písemné formě na webových stránkách https://www.pentarealestate.com/cs/gdpr/.

7.3 Obě smluvní strany na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“).

7.4 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran. Pro případ, že je tato Smlouva uzavírána bez současné přítomnosti obou smluvních stran, smluvní strany se ve smyslu § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku dohodly, že Smlouva není uzavřena, pokud některá ze smluvních stran podepíše Smlouvu s jakoukoliv změnou, odchylkou nebo dodatkem, byť nepodstatného obsahu, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu, odchylku nebo dodatek následně písemně výslovně schválí.

7.5 Změny této Smlouvy jsou možné pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků k této Smlouvě, schválených a podepsaných oběma smluvními stranami. Jiná forma změny Smlouvy se výslovně vylučuje. Každá smluvní strana může namítnout neplatnost dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním. Neuplatní-li Budoucí prodávající jakýkoli nárok nebo nevykoná právo podle této Smlouvy, nebo je vykoná se zpožděním či pouze částečně, nebude to znamenat vzdání se těchto nároků nebo práv. Vzdání se práva z titulu porušení této Smlouvy nebo práva na nápravu anebo jakéhokoliv jiného práva podle této Smlouvy musí být vyhotoveno písemně. Ustanovení § 562 odst. 1 a § 582 odst. 2 Občanského zákoníku se pro účely tohoto článku Smlouvy nepoužijí.

7.6 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.

7.7 Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí obecně závaznými právními předpisy platnými na území České republiky.

7.8 Smluvní strany svými podpisy na této Smlouvě stvrzují, že si tuto Smlouvu řádně přečetly, porozuměly jí a souhlasí s ní, a že byla podepsána dobrovolně a svobodně nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy, které tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha č. 1: Předmět budoucí koupě – Půdorys
Příloha č. 2: Parkovací stání a sklepy – Půdorys
Příloha č. 3: Kopie plné moci k podpisu této Smlouvy ze strany Budoucího prodávajícího
Příloha č. 4: Souhrn informací o zpracování osobních údajů

V Praze dne ……

……
Rezidence Nový Žižkov a.s.
Michal Bakaj
na základě plné moci

……
Rezidence Nový Žižkov a.s.
Petra Ryšánková
na základě plné moci

V Praze dne ……

……
Zájemce
…

VZOR

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

Doplatek kupní ceny nebo jeho část bude financována prostřednictvím hypotečního úvěru.

☐ ANO

☐ NE