

Rezervačná zmluva

Uzatvorená podľa § 51 zákona č. 40/1954 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Predávajúci:

Talon company s.r.o.

Štefánska 3793/22, Poprad 058 01

IČO: 52 315 355

IČ DPH: SK2120995294

Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka č. 39056/P

Zastúpený: [•], konateľ

(ďalej len „**Predávajúci**“)

a

Záujemca:

[Meno priezvisko, rodné priezvisko]

Trvalý pobyt: [•]

Dátum narodenia: [•]

Rodné číslo: [•]

(ďalej len „**Záujemca**“)

(spolu ďalej len „**Zmluvné strany**“ alebo každý jednotlivu „**Zmluvná strana**“)

Uzatvárajú túto Rezervačnú zmluvu

I.

Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci je vlastníkom nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území: Stará Lesná, obec: Stará Lesná, okres: Kežmarok zapísaných na liste vlastníctva (LV) č. 650 a to konkrétne:
 - a. pozemku parcela reg. „C“, parcelné číslo 1038/14 o výmere 71 m², druh pozemku: ostatná plocha, o veľkosti podielu 1/1 k celku,
 - b. pozemku parcela reg. „C“, parcelné číslo 1219/31 o výmere 471 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o veľkosti podielu 1/1 k celku,
 - c. pozemku parcela reg. „C“, parcelné číslo 1219/32 o výmere 921 m², druh pozemku: ostatná plocha, o veľkosti podielu 1/1 k celku,
 - d. stavba – rozostavaný rodinný dom, postavený na pozemku parcela reg. „C“, parcelné číslo 1219/31 o výmere 471 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o veľkosti podielu 1/1 k celku (ďalej len „**Bytový dom**“), (spolu ďalej len „**Nehuteľnosti**“).
2. Realizácia Bytového domu sa uskutoční v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou projektantom, ako aj v súlade s príslušným stavebným povolením (resp. rozhodnutím o zmene stavby pred dokončením), ktoré vydáva Obec Stará Lesná, ako príslušný stavebný úrad. Záujemca potvrdzuje, že sa pred podpisom tejto zmluvy oboznámil s projektovou dokumentáciou Bytového domu v rozsahu nevyhnutnom pre uzatvorenie tejto zmluvy, Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy a Kúpnej zmluvy.
3. Predávajúci realizuje výstavbu Bytového domu na pozemkoch uvedených v bode 1 tohto článku za účelom predaja výstavbou vzniknutých apartmánov / bytov / nebytových priestorov / garáží / parkovacích státí / spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore, vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch zastavaných Bytovým domom (ďalej len „**Budúce predmety prevodu**“) ich konečným vlastníkom – užívateľom.
4. Predaj Budúcich predmetov prevodu sa uskutoční na základe Zmlúv o uzavretí budúcich zmlúv o prevode vlastníctva k Budúcim predmetom prevodu (ďalej aj ako „**Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy**“). Na základe Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy bude bezodkladne po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia povoliujúceho užívanie Budúcich predmetov prevodu v súlade s podmienkami obsiahnutými v Zmluve o uzatvorení budúcej zmluvy

uzatvorená s jednotlivými budúcimi kupujúcim Budúcich predmetov prevodu Kúpna zmluva (ďalej len „**Kúpna zmluva**“).

II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je dohoda Zmluvných strán o úprave ich vzájomných práv a povinností do doby uzavretia Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy.
2. Záujemca podpisom tejto zmluvy vyjadruje záväzný záujem o uzatvorenie Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy, predmetom ktorej bude záväzok Zmluvných strán uzatvoriť Kúpnu zmluvu k Predmetu rezervácie definovanému v čl. III tejto zmluvy a prijíma zároveň záväzok Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy s Predávajúcim uzatvoriť.
3. Predávajúci sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje rezervovať pre Záujemcu Predmet rezervácie definovaný v čl. III tejto zmluvy na dobu do 60 kalendárnych dní od dátumu podpisu tejto zmluvy (ďalej len „**Rezervačná lehota**“), prijíma zároveň záväzok uzatvoriť so Záujemcom Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy a Kúpnu zmluvu k Predmetu rezervácie a Záujemca sa zaväzuje za podmienok dohodnutých v tejto zmluve uzatvoriť s Predávajúcim Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy a Kúpnu zmluvu k Predmetu rezervácie.
4. Rezervácia podľa tejto zmluvy spočíva v záväzku Predávajúceho počas trvania Rezervačnej doby neuzatvoriť s treťou osobou zmluvu a ani nevykonať iný právny úkon, ktorým by predal, daroval alebo iným spôsobom scudzil Predmet rezervácie tretej osobe, vložil Predmet rezervácie do obchodnej spoločnosti alebo družstva, a nevykonať iný úkon, na základe ktorého by tretej osobe vznikla opcia, výhradné právo, alebo nárok, ktorý je, alebo by sa mohol stať záväzkom a podľa ktorého by Predávajúci mohol, alebo bude mať povinnosť predat', ponúknuť na predaj, previesť alebo inak scudzit' alebo zaťažiť Predmet rezervácie alebo akúkoľvek jeho časť tretej osobe v budúcnosti.

III.

Predmet rezervácie

1. Záujemca má záujem o kúpu:
 - a) Označenie bytu: [•]
Poschodie: [•]
Počet izieb: [•]
Podlahová plocha: [•] m²
(ďalej len „**Byt**“)
 - b) Pivničná kobka č.: [•]
 - c) (ďalej len „**Pivničná kobka**“)
 - d) Parkovacie miesto č.: [•]
(ďalej len „**Parkovacie miesto**“)
 - e) Nebytový priestor – garáž č.: [•]
(ďalej len „**Garáž**“)
 - f) Pozemok č. [•]
(ďalej len „**Záhrada**“)
 - g) Spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom Bytovým domom vo výške príslušnej ku Garáži a Bytu
(ďalej len „**Spoluvlastnícky podiel na pozemku**“)
 - h) Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu vo výške príslušnej ku Garáži a Bytu
 - i) (ďalej len „**Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach**“)

(Byt, **Parkovacie miesto**, **Garáž**, **Záhrada**, Spoluvlastnícky podiel na pozemku, Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach spolu ďalej len „**Predmet rezervácie**“).
2. Pre potreby uzatvorenia Kúpnej zmluvy bude vyhotovený osobitný geometrický plán ktorým budú príslušné **Parkovacie miesto a Záhrada** vytvorené odčlenením od súčasného pozemku, na ktorom sa má nachádzať v podobe samostatného pozemku.
3. Predmet rezervácie je bližšie špecifikovaný v prílohe č. 1 ku tejto zmluve.

4. Záujemca má záujem o kúpu Predmetu rezervácie na základe Kúpnej zmluvy po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Bytový dom.

IV.

Záloha na kúpnu cenu a rezervačný poplatok

1. Záujemca má záujem nadobudnúť vlastnícke právo k Predmetu rezervácie za kúpnu cenu vo výške: [•] Eur (slovom: [•] Eur) (ďalej len „**Kúpna cena**“) bez DPH, pričom Kúpna cena za Predmet rezervácie pozostáva z nasledovných položiek:
 - a) Byt, Pivničná kobka, Spoluvlastnícky podiel na pozemku a Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach vo výške: [•] Eur (slovom: [•] Eur) bez DPH
 - b) Parkovacie miesto vo výške: [•] Eur (slovom: [•] Eur) bez DPH
 - c) Garáž vo výške: [•] Eur (slovom: [•] Eur) bez DPH
 - d) Záhrada vo výške: [•] Eur (slovom: [•] Eur) bez DPH.

Uvedenú Kúpnu cenu Zmluvné strany považujú za záväznú.

2. Ku Kúpnej cene bude účtovaná DPH v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi.
3. Záujemca je povinný poskytnúť za účelom preukázania jeho zámeru kúpiť Predmet rezervácie a za účelom zabezpečenia všetkých pohľadávok Predávajúceho voči Záujemcovi z tejto zmluvy a zo Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy rezervačný poplatok vo výške 5.000,- EUR (slovom: päťtisíc euro) (ďalej len „**Rezervačný poplatok**“).
4. Rezervačný poplatok je splatný v lehote 3 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy Zmluvnými stranami na účet Predávajúceho IBAN: SK60 1100 0000 0029 4107 6284, vedený v Tatra banke, a. s. s variabilným symbolom: [•]. **Rezervačný poplatok sa považuje za uhradený v deň pripísania Rezervačného poplatku na účet Predávajúceho.**
5. V prípade omeškania Záujemcu s úhradou Rezervačného poplatku sa táto zmluva sa ruší a zaniká od počiatku, Predávajúci je potom oprávnený uzavrieť na Predmet rezervácie rezervačnú, prípadne inú zmluvu s iným záujemcom.
6. V prípade, že v dohodnutej Rezervačnej dobe nebude uzavretá Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy z akýchkoľvek dôvodov na strane Záujemcu, dôjde tým k porušeniu povinnosti Záujemcu vyplývajúcej z obsahu a charakteru tejto zmluvy, t. j. k porušeniu povinnosti Záujemcu uzatvoriť Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy s Predávajúcim, vzniká Predávajúcemu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške dohodnutej **sumy** Rezervačného poplatku.
7. Pokiaľ nebude Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy uzavretá z dôvodu na strane Predávajúceho, zaväzuje sa predávajúci vrátiť Rezervačný poplatok Záujemcovi do 14 dní od márneho uplynutia Rezervačnej doby.

V.

Uzatvorenie Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci je oprávnený kedykoľvek za trvania tejto zmluvy po riadnom zaplatení Rezervačného poplatku najneskôr do konca Rezervačnej lehoty písomne vyzvať Záujemcu na uzatvorenie Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy (ďalej len „**Zmluva o budúcej zmluve**“), na základe, ktorej sa najmä:
 - a) Záujemca zaviazá uhradiť Predávajúcemu zálohu na kúpnu cenu za Predmet rezervácie vo výške [•],- EUR (slovom: [•] Eur) s DPH, ktorá činí 15% z Kúpnej ceny + DPH a
 - b) Zmluvné strany sa zaviazu na základe písomnej výzvy Predávajúceho po kolaudácii Bytového domu najneskôr však do [•] uzatvoriť Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude predaj Predmetu rezervácie zo strany Predávajúceho Záujemcovi za Kúpnu cenu + DPH.
2. Po doručení výzvy podľa predchádzajúceho bodu je Záujemca povinný bez zbytočného odkladu uzatvoriť s Predávajúcim Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy.
3. V prípade márneho uplynutia Rezervačnej lehoty právo Predávajúceho vyzvať Záujemcu na uzatvorenie Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy zaniká.
4. Zmluvné strany sú povinné pri vzájomnom plnení povinností podľa tejto zmluvy poskytovať si vzájomnú súčinnosť za účelom dosiahnutia riadneho a účinného plnenia zmluvných povinností.

VI.

Doručovanie písomností

1. Písomnosti súvisiace so zmenami zmluvy si doručujú Zmluvné strany na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy resp. na inú adresu, ak o to niektorá Zmluvná strana písomne požiada druhú Zmluvnú stranu alebo osobne.
2. Písomnosť sa považuje za doručenú:
 - a) doručením zásielky Zmluvnej strane – adresátovi;
 - b) desiaty deň uloženia zásielky na pošte, a to aj v prípade, ak sa druhá Zmluvná strana o písomnosti nedozvedela;
 - c) dňom prevzatia písomnosti adresátom pri osobnom doručovaní.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú neplatné alebo po jej podpise stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení tejto zmluvy alebo na úpravu právnych vzťahov, ktoré nie sú touto zmluvou upravené, sa použijú ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie obsahu a účelu tejto zmluvy.
2. Záujemca nie je ďalej oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Predávajúceho postúpiť pohľadávky z tejto zmluvy na tretiu osobu, zriadiť k nim záložné právo, zabezpečovací prevod práva ani záložné právo.
3. Záujemca udeľuje podpisom tejto zmluvy Predávajúcemu súhlas na spracovanie jeho osobných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy v rozsahu potrebnom pre plnenie povinností a uplatňovanie práv z tejto zmluvy, a to na dobu trvania tejto zmluvy, pričom pokiaľ nevyplýva inak z platnej právnej úpravy, súhlas Záujemcu nezaniká skôr ako budú vysporiadané všetky vzťahy, práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce. Záujemca je oprávnený súhlas so spracovaním osobných údajov kedykoľvek písomne odvolať. Predávajúci je zároveň oprávnený poskytnúť tieto údaje finančnej inštitúcii, ktorá financuje realizáciu Bytového domu.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu všetkými Zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, po 1 pre každú zo Zmluvných strán.
6. Príloha č. 1 – špecifikácia Predmetu rezervácie
7. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných Zmluvnými stranami.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá určite, vážne a zrozumiteľne, na základe ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Poprade, dňa

Predávajúci:

V Poprade, dňa

Záujemca:

[·] [·]

Talon company s.r.o.

**Príloha č. 1 ku
Rezervačnej zmluve**