



REZIDENCIA **NOVÁ KOLIBA**

PRIVÁTNY RAJ V MESTE

Zmluva o rezervácii nehnuteľnosti

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 51 Občianskeho zákonníka
(ďalej len „**Občiansky zákonník**“) medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

BB FINANCE s. r. o.

Sídlo: **Haanova 14, 851 04 Bratislava**

IČO: **44 756 640**

DIČ: **202 281 8105**

IČ DPH: **SK 202 281 8105**

V zastúpení: **Andrea Babčanová, konateľ**

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č: 58270/B

Číslo bankového účtu:

IBAN:

Variabilný symbol /číslo bytu/:

Kontakt: **+421 903 422 105**

E-mail: **babca@vazex.sk**

(ďalej len „**Budúci predávajúci**“)

a

VAZEX Reality s.r.o.

Sídlo: **Palisády 1, Bratislava 811 01**

IČO: **35 874 881**

DIČ : **202 178 9253**

IČ DPH : **SK 202 178 9253**

Zastúpený konateľom: **JUDr. Andrea Babčanová**

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel.: Sro, vložka č.: 30588/B

Bankové spojenie : **Sberbank, a. s.**

Číslo účtu : **4030097200/3100**

(ďalej len ako „**Sprostredkovateľ**“)

a

Titul, meno a priezvisko:

Adresa trvalého pobytu:

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

Stav:

Štátna príslušnosť:

Číslo bankového účtu:

IBAN:

Kontakt:

E-mail:

(spolu s manželom)

Titul, meno a priezvisko:

Adresa trvalého pobytu:

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

Stav:

Štátna príslušnosť:

Číslo bankového účtu:

IBAN:

Kontakt:

E-mail:

(ďalej len „**Záujemca a Budúci kupujúci**“)

za nasledovných, zmluvnými stranami dohodnutých podmienok:

(ďalej aj „**Rezervačná zmluva**“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Budúci predávajúci prehlasuje, že je stavebníkom a budúcim vlastníkom „Bytových domov Vtáčnik, na Tupého ulici, Bratislava “ (ďalej aj ako „**Bytový dom**“), ktorého výstavbu uskutoční v súlade s podmienkami rozhodnutia o umiestnení stavby zo dňa 07. 05. 2012 č. j.: ÚKaSP-2010-12/1434/STE/Vim-15, vydaného príslušným stavebným úradom – Mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16. 06. 2012 (ďalej len ako „**Rozhodnutie o umiestnení stavby**“) a stavebného povolenia zo dňa 04.02.2016, č.j. 1486/2016/UKSP/VIDM-15, vydaného Mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.03.2016 (ďalej len ako „**Stavebné povolenie**“).
2. Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom parciel registra „C“ katastra nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Vinohrady, obec BA - m.č. Nové mesto, okres Bratislava III, vedených Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom, na LV č. 4181 a to :
 - pozemku s parcelným číslom 4869/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 350 m², parcela registra „C“,
 - pozemku s parcelným číslom 4869/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 53 m², parcela registra „C“,
 - pozemku s parcelným číslom 4869/3, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1103 m², parcela registra „C“,
 - pozemku s parcelným číslom 4869/4, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 362 m², parcela registra „C“,
 - pozemku s parcelným číslom 4869/5, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 658 m², parcela registra „C“,
 - pozemku s parcelným číslom 4870, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 7108 m², parcela registra „C“,
 - pozemku s parcelným číslom 4871, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 2745 m², parcela registra „C“,
 - pozemku s parcelným číslom 4872, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 5736 m², parcela registra „C“,

(ďalej len „**Stavebné pozemky**“).

3. Bytové domy sú navrhnuté ako mestské vilové domy. Sú to nízkopodlažné, sólo stojace objekty. Celkovo bude sedem bytových domov, ktoré sú vzájomne voči sebe posunuté tak, aby si neprekážali vo výhľade na mesto. Objekty sú osadené na dvoch terénnych terasách s prevýšením 6 m. Budovy sú ukončené bielou štruktúrovanou omietkou, kombinovanou s obkladovými plochami

Fundermax. Sokel a portál vstupu bude z kamenného obkladu. Rámy okien, vstupných dverí a zasklených stien sú z eloxovaného hliníka. Zábradlie na balkónoch a lodžiách je rovnako kombinované s obkladovými plochami Fundermax.

Každý dom má vstupnú halu, ktorá vedie do priestoru centrálného schodiska s výťahom, osvetleného denným svetlom cez strešný svetlík. Budova má 1 podzemné a 4 nadzemné podlažia, pričom posledné podlažie je riešené ako „posledné ustupujúce podlažie“. V suteréne sú navrhnuté parkoviská, technické priestory a spoločné nebytové priestory.

Na 1. až 3. podlaží sú 4 byty, na 4. podlaží sú 2 byty. Celkovo je v jednom bytovom dome 14 bytových jednotiek v nasledovnej skladbe: 2 x 2-izbové, 6 x 3-izbové, 6 x 4-izbové. V nárožných polohách majú byty navrhnuté pobytové lodžie. Obytné priestory na prízemí majú k dispozícii privátnu zelenú plochu. Byty na poslednom podlaží majú terasu s výhľadom.

V riešenom území budú navrhované oporné múry súčasťou spoločných verejných priestorov.

V závislosti na ich polohe voči spoločným priestorom budú porastené popínavou zeleňou alebo z masívnych kamenných blokov, prípadne ich súčasťou bude urbánny mobiliár. Oporné múry budú vybavené zábradlím.

4. Účelom uzavretia tejto Rezervačnej zmluvy je poskytnúť, za podmienok v nej dohodnutých, Záujemcovi prednostné a výhradné právo k uzavretiu *Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy* a následne *Zmluvy o prevode vlastníckeho práva bytu a nebytového priestoru* podľa § 50a/ a §51 zák. č. 40/1964 Zb. v platnom znení a zák. č. 182/1993 Z. z. v platnom znení s Budúcim predávajúcim, a to vo vzťahu k Nehnuteľnostiam uvedeným v čl. II. bod 2 tejto Rezervačnej zmluvy, o ktorých nadobudnutie má Záujemca záujem (ďalej len „**Zmluva o prevode**“).

Článok II.

Predmet Rezervačnej zmluvy

1. Predmetom tejto Rezervačnej zmluvy je aj úprava práv a povinností Budúceho predávajúceho a Záujemcu pri rezervácii nehnuteľností uvedených v bode 2 tohto článku tejto Rezervačnej zmluvy, a to za podmienok dohodnutých medzi Budúcim predávajúcim a Záujemcom v tejto Zmluve.
2. Záujemca podpisom tejto Rezervačnej zmluvy vyjadruje záväzný záujem o uzavretie *Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu a nebytového priestoru*, predmetom ktorej bude záväzok zmluvných strán uzavrieť *Zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru* realizovaných v rámci výstavby " Bytových domov Vtáčnik, ulica Tupého, Bratislava ", špecifikovaných pre účely tejto Rezervačnej zmluvy nasledovne:
 - a) byt č., na NP, pozostáva zo izieb a príslušenstva v celkovej predpokladanej podlahovej ploche vo veľkosti m². K bytu prislúcha loggia/predzáhradka v predpokladanej výmere m². Príslušenstvom bytu je pivničná kobka č. v predpokladanej výmere m² nachádzajúca sa na 1. PP. (ďalej len „**Byt**“),
 - b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, na spoločných zariadeniach a na príslušenstve Bytových domov Vtáčnik, Tupého ulica, Bratislava a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti, prislúchajúci k bytu vo veľkosti vyjadrenej v súlade so zák. č. 182/1993 Zb. v platnom znení,
 - c) spoluvlastnícky podiel na Pozemku zastavaných Bytových domov Vtáčnik, Tupého ulica, Bratislava, prislúchajúci k bytu vo veľkosti vyjadrenej v súlade so zák. č. 182/1993 Zb. v platnom znení vo veľkosti a spoluvlastnícky podiel na Pozemkoch projektu.
 - d) parkovacie státie č., t. j. ideálny spoluvlastnícky podiel z celku nebytového priestoru garáže, ktorému zodpovedá spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/... na nebytovom priestore č..... – Hromadná garáž na 1. PP Bytových domov Vtáčnik, Tupého ulica, Bratislava (ďalej len nebytový priestor č....), ktorého výška sa určí podielom výmery parkovacieho státia č., vymedzeného bielymi deliacimi čiarami na podlahe Hromadnej garáže k celkovej podlahovej ploche všetkých parkovacích státí Hromadnej garáže, s právom výlučne užívať parkovacie státie č. a príjazdovú komunikáciu vo vnútri Hromadnej garáže,
 - e) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve " Bytových domov Vtáčnik, Tupého ulica, Bratislava " a spoluvlastnícky podiel k Pozemku zastavanom " Bytových domov Vtáčnik, Tupého ulica, Bratislava ", prislúchajúci

k spoluvlastníckemu podielu na nebytovom priestore č..... vo veľkosti vyjadrenej v súlade so zák. č. 182/1993 Zb. v platnom znení v podiele

Pôdorysy bytu, pivničnej kobky, parkovacieho státia, ich lokalizácia v rámci príslušných podlaží Bytových domov Vtáčnik, Tupého ulica, Bratislava bude prílohou tejto Rezervačnej zmluvy .

Predmety uvedené v tomto bode 2 písm. a) až e) sa na účely tejto Rezervačnej zmluvy označujú súhrnne pojmom „**Nehnuteľností**“ alebo „**Predmet budúceho prevodu**“ .

3. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že počas trvania svojho záväzku, ktorý je predmetom plnenia podľa tejto Rezervačnej zmluvy, neuzatvorí žiadnu zmluvu, Dohodu alebo iné zmluvné dojednanie o rezervácii alebo prevode nehnuteľností, ktoré sú predmetom tejto Rezervačnej zmluvy s inou osobou ako so Záujemcom.

Článok III. Kúpna cena Nehnuteľností

1. Budúci predávajúci a Záujemca sa dohodli, že kúpna cena bytu č. s príslušnými spoluvlastníckymi podielmi bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške:

.....,- EUR bez DPH, slovom: eur bez DPH

.....,- **EUR s DPH**, slovom: eur s DPH,

a kúpna cena Parkovacieho státia č. s príslušnými spoluvlastníckymi podielmi je vo výške:

10 000,- EUR bez DPH, slovom: desaťtisíc eur bez DPH

12 000,- EUR s DPH, slovom: dvanásťtisíc eur s DPH,

Kúpna cena nehnuteľností v celkovej výške:

.....,- EUR bez DPH, slovom: eur bez DPH

.....,- **EUR s DPH**, slovom: eur s DPH

(ďalej len „**Kúpna cena**“).

Takto dohodnutá Kúpna cena platí pri štandardnom vybavení bytu, uvedenom v prílohe Rezervačnej zmluvy.

Článok IV. Rezervačný poplatok

1. Záujemca sa zaväzuje uhradiť Budúcemu predávajúcemu rezervačný poplatok vo výške 2.500,- EUR bez DPH (dvetisícpäťsto eur bez DPH), **3.000,- EUR s DPH** (slovom: tritisíc eur vrátane DPH), (ďalej len „**Rezervačný poplatok**“). Uhradený Rezervačný poplatok sa započíta do celkovej Kúpnej ceny nehnuteľností uvedených v článku III.
2. Záujemca sa zaväzuje poukázať Rezervačný poplatok bezhotovostným prevodom v prospech bežného účtu Budúceho predávajúceho uvedeného v záhlaví tejto Rezervačnej zmluvy (ďalej len „**Účet Budúceho predávajúceho**“), najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa podpisania tejto

zmluvy, pričom Záujemca je povinný túto úhradu identifikovať variabilným symbolom, ktorým je číslo bytu:

3. Za deň riadneho splnenia peňažného záväzku Záujemcu uvedeného v tomto článku tejto Rezervačnej zmluvy sa považuje deň pripísania Rezervačného poplatku na Účet Budúceho predávajúceho.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

Budúci predávajúci sa zaväzuje:

a/ Rezervovať Budúcemu kupujúcemu Predmet budúceho prevodu (t.j. neponúkať ho iným záujemcom), a to odo dňa podpisu tejto Zmluvy až do dňa uzavretia Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytu (ďalej len „**Zmluva o budúcej zmluve**“), najneskôr však po dobu kalendárnych dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, t.j. odo dňa úhrady rezervačného poplatku zo strany Budúceho kupujúceho v prospech Budúceho predávajúceho,

b/ Uzavrieť s Budúcim kupujúcim Zmluvu o budúcej zmluve najneskôr v lehote uvedenej v bode a/ článku V, ak bol uhradený rezervačný poplatok v súlade s článkom IV. tejto Zmluvy, pričom Zmluva o budúcej zmluve bude vyhotovená v súlade s právnym a skutkovým stavom platným v čase podpisu Zmluvy o budúcej zmluve a v súlade s pravidlami obsiahnutými v tejto Zmluve.

c/ Započíta rezervačný poplatok na doplatok Kúpnej ceny Predmetu budúceho prevodu, ak bude uzatvorená Zmluva o budúcej zmluve,

d/ Vrátiť rezervačný poplatok Budúcemu kupujúcemu v plnej výške bez započítania, ak nebude Zmluva o budúcej zmluve uzatvorená v lehote podľa článku V. bod a/ tejto Zmluvy z dôvodu na strane Budúceho predávajúceho a to najneskôr do 30 (tridsiatich) kalendárnych dní od uplynutia tejto lehoty, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak,

e/ Budúci kupujúci je povinný uzavrieť s Budúcim predávajúcim Zmluvu o budúcej zmluve najneskôr do, odo dňa, v ktorom Budúci predávajúci prijal úhradu rezervačného poplatku zo strany Budúceho kupujúceho. V prípade, ak Budúci kupujúci nesplní svoju povinnosť, t.j. v lehote uvedenej v tejto Zmluve platne a účinne neuzavrie s Budúcim predávajúcim Zmluvu o budúcej zmluve, je Budúci kupujúci povinný zaplatiť Budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške **3.000,- EUR s DPH** (slovom: tritisíc euro s DPH), pričom v takomto prípade sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že Budúci predávajúci je túto (zmluvnú pokutu) oprávnený započítať proti zaplatenému rezervačnému poplatku zo strany Budúceho kupujúceho. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Budúceho predávajúceho na odstúpenie od tejto Zmluvy.

Článok VI. Uzatvorenie Zmluvy o prevode

1. Budúci predávajúci vyzve Záujemcu k podpisu Zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti. Zmluvné strany sú povinné uzatvoriť zmluvu najneskôr do 60 kalendárnych dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a zaplatení alebo zabezpečení zaplatenia úplnej kúpnej ceny nehnuteľnosti.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Záujemca je oprávnený previesť a postúpiť práva, povinnosti a pohľadávky z tejto Rezervačnej zmluvy na tretiu osobu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Budúceho predávajúceho.

Článok VII. Zánik Rezervačnej zmluvy a Zmluvná pokuta

1. V prípade, ak Záujemca včas a riadne neuhradí Rezervačný poplatok, zaniká táto Rezervačná zmluva od počiatku.
2. V prípade, ak nedôjde k uzatvoreniu Zmluvy o prevode z dôvodov, ktoré sú na strane Záujemcu, je Záujemca povinný uhradiť Budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške Rezervačného poplatku. Budúci predávajúci je oprávnený započítať si svoju pohľadávku na zaplatenie tejto zmluvnej pokuty voči pohľadávke Záujemcu na vrátenie zaplateného Rezervačného poplatku, pričom uskutočnením započítacieho prejavu Budúcim predávajúcim zároveň táto Rezervačná zmluva zaniká.

Článok VIII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky záväzné prejavy vôle, vyvolávajúce právne účinky v zmysle jednotlivých ustanovení tejto Rezervačnej zmluvy je potrebné uskutočniť v písomnej forme a doručiť ich druhej zmluvnej strane poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Rezervačnej zmluvy alebo na poslednú zmluvnej strane známu korešpondenčnú adresu na doručovanie (ďalej len „**Písomnosť**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Písomnosť doručovaná Budúcim predávajúcim v tuzemsku sa považuje za doručeníu Záujemcovi okamihom uplynutia lehoty troch (3) kalendárnych dní a Písomnosť doručovaná Budúcim predávajúcim do zahraničia sa považuje za doručeníu Záujemcovi okamihom uplynutia lehoty siedmich (7) kalendárnych dní, pričom tieto lehoty začínajú plynúť deň nasledujúci po odovzdaní tejto Písomnosti Budúcim predávajúcim na poštovú prepravu; toto ustanovenie sa použije aj vtedy, ak sa adresát o tejto skutočnosti nedozvie, alebo ak sa zásielka vráti ako nedoručená.
3. Každá zmluvná strana sa zaväzuje písomne oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu zmenu všetkých údajov súvisiacich s plnením predmetu tejto Rezervačnej zmluvy. Ak zmluvná strana túto povinnosť nesplní, považuje sa doručenie Písomnosti za vykonané, ak je Písomnosť doručená na poslednú zmluvnej strane známu adresu.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto Rezervačná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť okamihom jej podpisu poslednou zmluvnou stranou.
2. Táto Rezervačná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do momentu uzatvorenia Zmluvy o prevode medzi Budúcim predávajúcim a Záujemcom.
3. Táto Rezervačná zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, každé z nich s právnymi účinkami originálu, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno (1) vyhotovenie.
4. Zmluvné strany sa dohodli na jednoznačnej platnosti všetkých ustanovení tejto Rezervačnej zmluvy a zaväzujú sa, že v prípade zmeny niektorého z ustanovení v tejto zmluve budú tieto riešené jej dodatkom.
5. Túto Rezervačnú zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne iba v písomnej forme, a to očíslovanými dodatkami odsúhlasenými zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany sa v zmysle § 262 ods. 1 Obchodného zákonníka dohodli, že ich záväzkové vzťahy vzniknuté na základe tejto Rezervačnej zmluvy alebo touto Rezervačnou zmluvou bližšie neupravené sa budú spravovať príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, ako aj ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

7. Zájemca podpisom tejto Rezervačnej zmluvy udeľuje Budúcemu predávajúcemu v zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov, a to v nasledovnom rozsahu: titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého pobytu, adresa na doručovanie písomností, e-mailová adresa, štátna príslušnosť, rodinný stav, bankové spojenie, číslo účtu ako aj ďalšie osobné údaje, ktoré Zájemca dobrovoľne poskytol alebo poskytne na základe a v súvislosti s plnením predmetu podľa tejto Rezervačnej zmluvy. Zájemca udeľuje Budúcemu predávajúcemu súhlas so spracúvaním týchto svojich osobných údajov za účelom plnenia jednotlivých povinností a záväzkov vyplývajúcich z tejto Rezervačnej zmluvy, a to v rozsahu nevyhnutnom na plnenie predmetu tejto Rezervačnej zmluvy, ako aj ostatných zmlúv uzatvorených následne na základe tejto Rezervačnej zmluvy. Tento vyššie uvedený súhlas poskytuje Zájemca Budúcemu predávajúcemu na dobu plnenia predmetu tejto Rezervačnej zmluvy, ako aj plnenia predmetu ostatných zmlúv, následne uzatvorených na základe tejto Rezervačnej zmluvy, pričom Zájemca je oprávnený tento súhlas písomne odvolať v prípade, ak Budúci predávajúci poruší pri spracúvaní osobných údajov Zájemcu platné právne predpisy upravujúce ochranu osobných údajov, nedodrží účel a rozsah spracúvania osobných údajov Zájemcu. Budúci kupujúci súhlasí, aby Budúci predávajúci poskytol vyššie uvedené osobné údaje Budúceho kupujúceho
- a/ banke financujúcej výstavbu Bytových domov na účely súvisiace s plnením podmienok financovania výstavby Bytových domov Budúcim predávajúcim
 - b/ osobe, ktorá je spriaznenou spoločnosťou Budúceho predávajúceho (v zmysle definície spriaznenej spoločnosti podľa § 9 zákona 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov), prípadne jej pobočke, organizačnej zložke, jej zástupcom, audítom, daňovým a iným poradcom na účely súvisiace s predmetom tejto zmluvy
 - c/ osobe, ktorá koná za a v prospech Budúceho predávajúceho v súvislosti s predmetom tejto Zmluvy.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že táto Rezervačná zmluva bola spísaná podľa ich slobodnej a pravej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne a že nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pričom na znak svojho súhlasu s ňou a jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
9. Prílohami tejto Zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti sú:
- a) príloha č. 1 – Schematický plán a umiestnenie bytu a Hromadnej garáže
 - b) príloha č. 2 - Popis Štandardného stavebného prevedenia bytu a prehľad ich štandardného vybavenia spolu s popisom parkovacieho státi

V Bratislave, dňa2016

V Bratislave, dňa

Budúci predávajúci:
BB FINANCE s. r. o.

Budúci zájemca:

BB FINANCE s. r. o.
JUDr. Andrea Babčanová
Konateľ

Zájemca a Budúci kupujúci

VAZEX Reality, s. r. o.
JUDr. Andrea Babčanová
Konateľ