

DOHODA O REZERVACI NEMOVITÉ VĚCI

(číslo obchodního případu ())

NÍŽE UVEDENÉ SMLUVNÍ STRANY:

obchodní společnost: Tvrziště Klučov s.r.o.

identifikační číslo (IČO): 079 51 621

daňové identifikační číslo (DIČ): CZ07951621

sídlo: Karlovy Vary, Bohatice, Dubová 248/1, PSČ 360 04

statutární orgán: Radek Handlír a Silvie Neudertová, jednatele (každý jednatel je oprávněn zastupovat obchodní korporaci samostatně)

bankovní účet: 2903363469/2010

variabilní symbol: ()

e-mail: info@gp-development.cz

telefon: +420 722 221 121 (Barbora Picková)

(dále jen jako „Developer“)

a

jméno a příjmení: () (rodné příjmení ())

rodné číslo: ()

trvale bytem: ()

adresa pro doručování: shodná s adresou trvalého bydliště

občanství: () (nemá žádné další občanství)

bankovní účet: ()

e-mail: ()

telefon: +420 ()

obchodní společnost: ()

identifikační číslo (IČO): ()

daňové identifikační číslo (DIČ): ()

sídlo: ()

statutární orgán: ()

bankovní účet: ()

e-mail: ()

telefon: +420 ()

(dále jen jako „Zájemce“)

jméno a příjmení: manželé () (rodné příjmení ()) a () (rodné příjmení ())

rodné číslo (()): ()

rodné číslo (()): ()

oba trvale bytem: ()

adresa pro doručování: shodná s adresou trvalého bydliště

občanství (()): () (nemá žádné další občanství)

občanství (()): () (nemá žádné další občanství)

bankovní účet: ()

e-mail/y: ()
telefon:/y +420 () a +420 ()

(dále jen jako „**Zájemce**“)

jméno a příjmení: () (rodné příjmení ())
rodné číslo: ()
trvale bytem: ()
adresa pro doručování: shodná s adresou trvalého bydliště
občanství: () (nemá žádné další občanství)

bankovní účet: ()
e-mail: ()
telefon: +420 ()

(dále jen jako „**Zájemce 1**“)

a

jméno a příjmení: () (rodné příjmení ())
rodné číslo: ()
trvale bytem: ()
adresa pro doručování: shodná s adresou trvalého bydliště
občanství: () (nemá žádné další občanství)

bankovní účet: ()
e-mail: ()
telefon: +420 ()

(dále jen jako „**Zájemce 2**“)

(Zájemce 1 a Zájemce 2 dále jen jako „**Zájemce**“)

(Developer a Zájemce dále také jako „**Smluvní strany**“ nebo samostatně jako „**Smluvní strana**“).

UZAVŘELY NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU TUTO DOHODU O REZERVACI NEMOVITÉ VĚCI (dále jen jako „**Dohoda**“)

Úvodní ustanovení

- 1.1. Developer je vlastníkem následujících nemovitých věcí – **pozemku parc. č. 1/1, pozemku parc. č. 1/2, pozemku parc. č. 1/3, pozemku parc. č. 1/4, pozemku parc. č. 1/5, pozemku parc. č. 1/6, pozemku parc. č. 1/7, pozemku parc. č. 1/8 a pozemku parc. č. 504/34**, které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 711 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kolín, pro katastrální území: Klučov u Českého Brodu, obec: Klučov, okres: Kolín (dále jen „**Nemovité věci**“) – list vlastnictví č. 711 tvoří přílohu č. 1 této Dohody.
- 1.2. Developer má v úmyslu realizovat na Nemovitých věcech developerský projekt výstavby devíti bytových domů (*Bytový dům A, Bytový dům B, Bytový dům C, Bytový dům D, Bytový dům E, Bytový dům F, Bytový dům G, Bytový dům H a Bytový dům I*) „**Tvrziště Klučov**“ (dále jen „**Projekt**“).

2. Informace o Projektu

2.1. Zájemce prohlašuje, že byl před podpisem této Dohody Developerem seznámen, mimo jiné, s těmito skutečnostmi vztahujícími se k realizaci Projektu:

- (a) Rozhodnutím Městského úřadu Český Brod, Odboru výstavby a územního plánování, ze dne 20.04.2026, č. j. R/2026/72161/4 které nabylo právní moci dne 21.04.2026, o povolení stavby (*bytové domy*).
- (b) Rozhodnutím Městského úřadu Český Brod, Odboru výstavby a územního plánování, ze dne 05.03.2026, č. j. R/2025/245286/3, které nabylo právní moci dne 08.04.2026, o povolení stavby (*dopravní stavby*).
- (c) Rozhodnutím Městského úřadu Český Brod, Odboru výstavby a územního plánování, ze dne 20.01.2026, č. j. MUCB 107287/2025, které nabylo právní moci dne 24.02.2026, o povolení stavby (*vodohospodářské stavby*).
- (d) Projekt bude realizován na Nemovitých věcech.
- (e) Projekt je ke dni uzavření této Dohody ve fázi realizace Projektu. Developer předpokládá dokončení výstavby Projektu **12/2028** s tím, že bude následovat kolaudační řízení o vydání kolaudačního souhlasu s užíváním Projektu, resp. vystavěných bytových domů – *Bytového domu ABC, Bytového domu D, Bytového domu EF, Bytového domu G, Bytového domu H a Bytového domu I* – (dále jen „**Bytové domy**“).
- (f) Po dokončení výstavby Projektu Developer učiní prohlášení ve smyslu ustanovení § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**Prohlášení**“), kterým rozdělí práva k nemovitým věcem na vlastnická práva k jednotkám, které v rámci výstavby Bytových domů vzniknou, a podá návrhy na vklad jednotlivých Prohlášení do katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kolín. V Prohlášení Developer vymezí v Budovách (*bytové, popřípadě nebytové*) jednotky jako samostatné nemovité věci a určí společné části na příslušných nemovitých věcech. K realizaci Prohlášení může Developer přistoupit i v průběhu výstavby Projektu s tím, že v rámci Prohlášení budou vymezeny tzv. „rozestavěné“ jednotky.
- (g) Nemovité věci mohou být v průběhu realizace Projektu zatěžovány věcnými právy třetích osob – financujících subjektů, které poskytnou peněžní prostředky pro výstavbu Projektu (dále jen „**Financující subjekt**“).
- (h) Nemovité věci mohou být v průběhu realizace Projektu zatíženy služebnostmi, a to za účelem technické a dopravní obslužnosti Nemovitých věcí a pozemků sousedících, jako například služebnosti chůze a jízdy, služebnosti práva na svod dešťové vody, služebnosti inženýrských sítí apod.
- (i) V průběhu realizace výstavby Projektu může dojít (*a dojde*) ke změně označení Nemovitých věcí parcelními čísly, změně velikosti jejich plochy apod., a to z důvodu dělení či sloučení pozemků dle skutečného prostorového rozložení Projektu v daném místě.
- (j) V průběhu realizace výstavby Projektu dojde k výstavbě nezbytných staveb, vybudování přístupových komunikací a chodníků a vybudování veškeré související technické infrastruktury, která je nutná či účelná pro realizaci Projektu.

- (k) Projekt bude vytápěn prostřednictvím plynové/vých kotelny/en, kterou/é bude provozovat obchodní korporace Prometheus, energetické služby, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IČO: 630 72 599.
- (l) V rámci Projektu budou realizovány vnitřní rozvody slaboproudého vedení, včetně koncových komponentů, prostřednictvím třetí osoby, která bude následně, prostřednictvím optické přístupové sítě, poskytovat služby elektronických komunikací uživatelům, resp. budoucím vlastníkům jednotlivých bytových a nebytových jednotek, které vzniknou v rámci Projektu.
- (m) Zájemce bere na vědomí, že vyobrazení jednotky v příloze č. 2 této Dohody je pouze ilustrativní a může docházet k jeho změnám. Ilustrativní je taktéž vyobrazení pozice vstupních dveří a směru jejich otevírání, interiéru, vybavení, použitých materiálů, zařizovacích předmětů (*umyvadlo, toaleta, sprchový kout*) a jejich stranového a pozičního umístění. Předmětem prodeje pak bude výlučně vybavení jednotky sanitárními zařizovacími předměty. Zájemce dále bere na vědomí, že může dojít ke změně/záměně pokud se jedná o: (i) šíři umyvadel, která může být měněna dle potřeby normových požadavků (*z 600 mm na 400 mm šíře umyvadla*), (ii) umístění vývodů pro umístění pračky/sušičky, (iii) sprchového koutu s vaničkou za sprchový kout walk-in a naopak, (iv) deklarované modely standardů výrobků (*vždy však za výrobky se shodnými parametry a shodné kvality*), anebo k doplnění prostoru Jednotky o předstěnu pro rozvod IS sítí. Obdobně platí pro marketingové materiály a materiály zveřejněné na internetu a sociálních sítích, které jsou taktéž ilustrativní a můžou podléhat úpravám.

- 2.2. Zájemce prohlašuje, že byl před podpisem této Dohody seznámen jak s Projektem, tak s právním a faktickým stavem Nemovitých věcí. Zájemce byl taktéž seznámen s fází, v jaké se realizace Projektu nachází a dále skutečnostmi uvedenými v této Dohodě. K uvedenému nemá Zájemce žádné výhrady ani připomínky.

3. Zájem Zájemce

- 3.1. Zájemce prohlašuje, že má vážný zájem nabýt v budoucnu do **svého výlučného vlastnictví / společného jmění manželů / podílového spoluvlastnictví (podíl Zájemce 1 bude () a podíl Zájemce 2 bude ())** následující nemovitou/é věc/i:

- (a) **ne/bytovou jednotku**, která bude na základě Prohlášení vymezena v Nemovité věci, respektive se bude nacházet v **Bytovém domě ABC/D/EF/G/H/I**, a která je v rámci Projektu označena jako **jednotka č. () s parametry bytu o velikosti () + KK, nacházející se v (). nadzemním podlaží Budovy A/B/C Bytového domu ABC / Budovy D Bytového domu D / Budovy E/F Bytového domu EF / Budovy G Bytového domu G / Budovy H Bytového domu H / Budovy I Bytového domu I** (dále jen „Jednotka“).

S jednotkou bude spojeno právo výlučného užívání venkovního parkovacího stání č. ().

- (b) **parkovací stání č. ()** (parkovací stání vnitřní **bez** úložného prostoru) umístěné v **Bytovém domě ABC/EF**, respektive spoluvlastnický podíl na nemovité věci – nebytové jednotce, která bude na základě Prohlášení vymezena a bude se nacházet v **Bytovém domě ABC/EF** (dále jen „Parkovací stání G“),

- (c) **parkovací stání č. ()** (parkovací stání vnitřní **s** úložným prostorem) umístěné

v **Bytovém domě ABC/EF**, respektive spoluvlastnický podíl na nemovité věci – nebytové jednotce, která bude na základě Prohlášení vymezena v **Bytovém domě ABC/EF** (dále jen „**Parkovací stání G**“),

(d) **parkovací stání č. () (venkovní)** respektive nemovitou věc – nově vzniklý pozemek v rámci Nemovité věci, který bude sloužit jako parkovací stání (dále jen „**Parkovací stání V**“),

(e) **sklepní kóji č. ()** umístěnou v Budově **A/B/C/D/E/F/G/H/I – Bytového domu ABC/D/EF/G/H**, respektive spoluvlastnický podíl na nemovité věci – nebytové jednotce, která bude na základě Prohlášení vymezena v nově vzniklém pozemku, respektive Bytovém domě **ABC/D/EF/G/H/I** (dále jen „**Sklepní kóje**“).

(dále také jako „**Předmět rezervace**“)

3.2. Další specifikace Jednotky a **parkovacího stání** tvoří přílohu č. 2 této Dohody. **Specifikace Parkovacího stání G, Parkovacího stání V a Sklepní kóje** tvoří přílohu č. 5 této Dohody.

3.3. Zájemce bere na vědomí a podpisem této Dohody potvrzuje, že:

(a) výměry Jednotky, dle specifikace uvedené v příloze č. 2 této Dohody, nejsou konečné a mohou se v průběhu realizace Projektu změnit, přičemž v této souvislosti se Smluvní strany dohodly na možné odchylce ve výši ± 5 (pět) %, s tím, že případná odchylka nemá vliv na Kupní cenu a není důvodem pro odstoupení od této Dohody, resp. neuzavření kupní smlouvy.

(b) vyobrazení Jednotky a návrhu zařízení interiéru Jednotky jsou pouze ilustrativní a jedná se o marketingovou vizualizaci Projektu či Jednotky a může dojít k úpravám či změnám, jak je uvedeno v úvodu této Dohody,

(c) specifikace Jednotky obsažená v příloze č. 2 této Dohody obsahuje Jednotku v provedení standard *(konkretizace provedení standard je uvedena v příloze č. 3 této Dohody – Zájemce bere na vědomí, že provedení standard může v průběhu realizace Projektu měnit)*,

(d) Developer neumožňuje klientské změny Jednotky, tj. bere na vědomí, že Jednotka bude provedena ve standardech vyobrazených v příloze č. 3 této Dohody. Výběr ze standardů je ze strany Zájemce možný nejpozději do termínu uvedeného v tabulce, která tvoří přílohu č. 4 této Dohody *(konečné termíny pro výběr ze standardů pro jednotlivé Bytové domy)*. Po uplynutí příslušného termínu pro výběr ze standardů již nebude možné výběr, popřípadě změnu, provést, nerozhodne-li Developer jinak. Po uplynutí doby pro výběr ze standardů je výběr plně na rozhodnutí Developera. Výběr ze standardů je plně na rozhodnutí Developera také v případě, že Zájemce výběr ze standardů neprovede, popřípadě ho provede pouze částečně *(v části, ve které nebyl výběr Zájemcem proveden je výběr na Developerovi – k tomuto blíže příloha č. 3 této Dohody)*.

3.4. Smluvní strany se dohodly, že bude-li mít Zájemce zájem realizovat výběr ze standardů projektu, bude tento výběr proveden označením výběru Zájemce přímo do přílohy č. 3 této Dohody, a to způsobem uvedený v příloze č. 3 této Dohody.

4. Kupní cena Předmětu rezervace

4.1. Kupní cena:

- (a) Jednotky je stanovena částkou ve výši () Kč **bez DPH**, respektive částkou ve výši () Kč **včetně DPH** (dále jen „**KC – Jednotky**“),
- (b) Parkovacího stání G (*včetně úložného prostoru*) je stanovena částkou ve výši () Kč **bez DPH**, respektive částkou ve výši () Kč **včetně DPH** (dále jen „**KC – Parkovacího stání G**“),
- (c) Parkovacího stání G (*bez úložného prostoru*) je stanovena částkou ve výši () Kč **bez DPH**, respektive částkou ve výši () Kč **včetně DPH** (dále jen „**KC – Parkovacího stání G**“),
- (d) Parkovacího stání V je stanovena částkou ve výši () Kč **bez DPH**, respektive částkou ve výši () Kč **včetně DPH** (dále jen „**KC – Parkovacího stání V**“),
- (e) Sklepní kóje je stanovena částkou ve výši () Kč **bez DPH**, respektive částkou ve výši () Kč **včetně DPH** (dále jen „**KC – Sklepní kóje**“).

(**KC – Jednotky, KC-Parkovacího stání G, KC-Parkovacího stání V a KC-Sklepní kóje** dále společně jen jako „**Kupní cena**“)

- 4.2. Zájemce bere na vědomí, že celková Kupní cena Předmětu rezervace činí částku ve výši () Kč **bez DPH**, respektive částku ve výši () Kč **včetně DPH**, s tím, že Kupní cena včetně DPH je stanovena dle aktuální výše DPH stanovené právním předpisem ke dni podpisu této Dohody. Zájemce dále bere na vědomí, že dojde-li ke změně právní úpravy v otázce výše DPH (*ke snížení/zvýšení sazby DPH*), bude celková výše Kupní ceny, včetně DPH, upravena (*snížena/navýšena*) tak, aby odpovídala aktuální výši DPH stanovené příslušným právním předpisem ke dni podpisu Kupní smlouvy.
- 4.3. Zájemce, jakožto projev vážného zájmu o rezervaci a následnou koupi Předmětu rezervace, složí ve prospěch bankovního účtu Developera č. 2903363469/2010, pod **variabilním symbolem ()**, peněžní prostředky ve výši

150.000 Kč

(dále jen „**Rezervační záloha**“),

a to nejpozději do 5 (pěti) kalendářních dnů ode dne, kdy bude tato Dohoda podepsána Smluvními stranami. V případě, že bude mezi Developerem a Zájemcem uzavřena kupní smlouva (dále jen „**Kupní smlouva**“), bude na Rezervační zálohu pohlíženo, a to od okamžiku uzavření Kupní smlouvy, jako na zaplacenou zálohu na Kupní cenu Předmětu rezervace, která se okamžikem uzavření Kupní smlouvy započte na celkovou Kupní cenu Předmětu rezervace.

5. Závazek Developera

- 5.1. Developer se zavazuje, že bude-li Zájemcem složena Rezervační záloha dle této Dohody, bude Předmět rezervace Developerem pro Zájemce **rezervován**, a to ode dne uzavření této Dohody, do posledního dne **3 (tří) měsíční lhůty**, která započne běžet dnem následujícím po dni, ve kterém budou splněny veškeré tyto podmínky:
 - (a) příslušným správním orgánem bude vydáno kolaudační rozhodnutí, kterým bude povoleno užívání Předmětu rezervace,
 - (b) příslušným katastrálním úřadem bude proveden, a to na základě prohlášení vlastníka,

vkład Jednotky do katastru nemovitostí s tím, že u Jednotky bude zapsán účel užívání „byt“ nebo „nebytový prostor“ (dále jen „**Doba rezervace**“).

5.2. Developer v Době rezervace:

- (a) nebude činit právní jednání, na základě kterých by Developer Předmět rezervace v Době rezervace převedl (*úplatně nebo bezplatně*) ve prospěch třetí osoby odlišné od Zájemce.
- (b) nebude v Době rezervace Předmět rezervace nabízet k prodeji jiné osobě odlišné od Zájemce, ať samostatně nebo prostřednictvím třetí osoby (*za porušení této povinnosti se nepovažují jednání učiněná Developerem před podpisem této Dohody a současně prezentace na webových stránkách Projektu*).
- (c) neuzavře ve vztahu k Předmětu rezervace s žádnou třetí osobou obdobnou dohodu jako je tato Dohoda.
- (d) odešle, po naplnění všech podmínek uvedených v odst. 5.1 této Dohody, Zájemci Kupní smlouvu, jejíž obsah, jedná-li se o Předmět převodu a výši Kupní ceny, bude dopovídat ujednáním uvedeným v této Dohodě, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak (*Kupní smlouva bude Developerem odeslána na e-mail Zájemce uvedený v této Dohodě*).

5.1. Smluvní strany se dohodly, že Doba rezervace se automaticky prodlužuje o 1 (jeden) měsíc, nebude-li Developerem splněna jeho povinnost dle odst. 5.2(d) této Dohody. K prodloužení Doby rezervace o 1 (jeden) měsíc, a to z důvodu porušení povinnosti Developera dle odst. 5.2(d) této Dohody, může dojít maximálně 3 (třikrát).

5.2. Smluvní strany se dohodly, že odesláním Kupní smlouvy Developerem Zájemci se Doba rezervace automaticky prodlužuje do doby uzavření Kupní smlouvy Smluvními stranami, avšak maximálně na dobu 6 (šesti) měsíců ode dne naplnění všech podmínek uvedených v odst. 5.1 této Dohody.

6. Uzavření Kupní smlouvy – výzva Developera

6.1. Zájemce se zavazuje, že v Době rezervace, a to na výzvu Developera, uzavře s Developerem Kupní smlouvu. Smluvní strany se dohodly, že Developer je oprávněn vyzvat Zájemce k uzavření Kupní smlouvy teprve poté, co budou splněny veškeré podmínky uvedené v odst. 5.1 této Dohody a současně podmínka uvedená v odst. 5.2(d) této Dohody. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by Developer vyzval Zájemce dříve, tj. před splněním všech shora uvedených podmínek, není Zájemce povinen Kupní smlouvu s Developerem uzavřít.

6.2. Vzorové znění Kupní smlouvy bude zveřejněno na webových stránkách Projektu, a to:

www.tvrzisteklucov.cz

Zájemce je obeznámen s tím, že vzorová smluvní dokumentace, která bude zveřejněna na webových stránkách Projektu může být modifikována.

6.3. Zájemce se zavazuje dostavit k podpisu Kupní smlouvy na místo, které bude určené Developerem v písemné výzvě a v čase určeném Developerem v písemné výzvě. V písemné výzvě je Developer povinen uvést minimálně 2 (dva) termíny (*den a hodinu*) pro podpis Kupní smlouvy, mezi kterými bude minimálně 10 (deset) kalendářních dnů rozestup.

Smluvní strany se dohodly, že výzva bude Developerem Zájemci odeslána na tuto e-mailovou adresu:

e-mail: (doplnit)

Smluvní strany se dohodly, že místem pro podpis Kupní smlouvy bude kancelář Developera v Českém Brodě nebo sídlo Developera. Smluvní strany se dohodly, že doba k realizaci podpisu Kupní smlouvy nesmí být kratší než 7 (sedm) kalendářních dnů.

Smluvní strany se dohodly, že Zájemce je povinen Developerovi písemně potvrdit jeden ze dvou navržených termínů pro podpis Kupní smlouvy, a to nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů ode dne, kdy byla Developerem výzva k uzavření Kupní smlouvy Zájemci odeslána. Smluvní strany se dohodly, že potvrzení bude Zájemcem Developerovi odesláno na tuto e-mailovou adresu: info@gp-development.cz. Smluvní strany se dále dohodly, že nebude-li Zájemcem potvrzen řádně a včas ani jeden z termínů pro uzavření Kupní smlouvy, má se za to, že Kupní smlouva bude podepsána v termínu prvním (*dřívějším*).

- 6.4. Smluvní strany se dohodly, že neuzavře-li Zájemce s Developerem Kupní smlouvu řádně a včas za podmínek uvedených v odst. 6.3 této Dohody, a to z důvodu zavinění na straně Zájemce, je Zájemce povinen uhradit Developerovi smluvní pokutu ve výši odpovídající Rezervační záloze. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuta je splatná dnem následujícím po dni, kdy na ni vznikl Developerovi nárok.
- 6.5. Zájemce bere na vědomí, že způsob úhrady Kupní ceny je závislý na podmínkách určených Financujícím subjektem, kdy Kupní cena bude hrazena Zájemcem na projektový účet zřízený Financujícím subjektem. K projektovému účtu, resp. ke Kupní ceně na něm složeném pak Developer nemá do doby převodu vlastnického práva k Předmětu rezervace z Developera na Zájemce dispoziční oprávnění.
- 6.6. Zájemce bere na vědomí, že teprve po úplném uhrazení Kupní ceny za Předmět rezervace dojde ze strany Financujícího subjektu k odstranění veškerých zajištění (*zástavních práv apod.*) váznoucích do této doby na Předmětu rezervace.

7. Vrácení Rezervační zálohy

- 7.1. Smluvní strany se dohodly, že Zájemce má nárok na vrácení Rezervační zálohy, jestliže:
 - (a) dojde k zániku této Dohody (*např. odstoupením*),
 - (b) bude v rámci zahájeného insolvenčního řízení konstatován úpadek Developera,
 - (c) v případě zásahu vyšší moci – vis maior (*např. zánik Jednotky v důsledku povodně atp.*).

Smluvní strany se dohodly, že v takovém případě bude Rezervační záloha Developerem vrácena Zájemci nejpozději do 10 (deseti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Zájemce Developerovi.

8. Odstoupení od Dohody

- 8.1. Smluvní strany se dohodly, že Developer je oprávněn odstoupit od této Dohody, jestliže Zájemce neuzavře s Developerem, na základě výzvy Developera dle této Dohody, Kupní smlouvu řádně a včas.
- 8.2. Smluvní strany se dohodly, že Zájemce je oprávněn odstoupit od této Dohody, jestliže:

- (a) Developer nesplní svou povinnost uvedenou v odst. 5.2(d) této Dohody ani v dodatečné době (*dodatečná doba nesmí být kratší než 5 pracovních dnů ode dne doručení výzvy*) určené Zájemcem v písemné výzvě zaslané Zájemcem Developerovi, a to po uplynutí 3(tří) měsíců ode dne, kdy byly splněny veškeré podmínky uvedené v odst. 5.1 této Dohody.
- (b) nebudou-li nejpozději do 31.03.2029 splněny podmínky uvedené v odst. 5.1 této Dohody.

9. Zánik Dohody

9.1. Smluvní strany se dohodly, že tato Dohoda zaniká (*s účinky ex-tunc*):

- (a) marným uplynutím Doby rezervace, a to ke dni uplynutí Doby rezervace,
- (b) nebude-li Rezervační záloha uhrazena ve lhůtě dle odst. 4.3 této Dohody, a to prvním dnem následujícím po vypršení lhůty pro úhradu Rezervační zálohy (*Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty pracovní den nejblíže následující*),
- (c) odstoupením od této Smlouvy Smluvními stranami z důvodů uvedených v této Dohodě nebo v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů,
- (d) dohodou Smluvních stran.

10. AML

- 10.1. Zájemce bere na vědomí, že Developer je povinnou osobou dle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále jen „**AML zákon**“), a je povinen provést identifikaci a kontrolu klienta (*Zájemce*), včetně zjištění a přezkoumání původu peněžních prostředků, ověření skutečného majitele a prověření vztahu k politicky exponovaným osobám (dále jen „**PEP**“) a mezinárodním sankcím.
- 10.2. Zájemce se zavazuje poskytnout bez zbytečného odkladu a nejpozději do 5 pracovních dnů od výzvy Developera veškerou součinnost a pravdivé, úplné a aktuální informace a podklady potřebné k provedení identifikace a kontroly dle AML zákona a systému vnitřních zásad Developera (dále jen „**SVZ**“), zejména:
 - (a) identifikační údaje a doklady,
 - (b) informace a doklady k původu peněžních prostředků použitých na úhradu Rezervační zálohy a Kupní ceny;
 - (c) údaje a doklady ke skutečnému majiteli;
 - (d) informace o postavení PEP;
 - (e) prohlášení, že Zájemce, jeho skutečný majitel ani osoby jednající jeho jménem nejsou osobami podléhajícími mezinárodním sankcím.
- 10.3. Zájemce prohlašuje, že jím poskytnuté informace a doklady jsou pravdivé, úplné a nebyly zamlčeny žádné podstatné skutečnosti. Zájemce se dále zavazuje neprodleně (*nejpozději*

do 5 pracovních dnů) oznámit jakoukoli změnu údajů relevantních pro AML kontrolu ve smyslu ustanovení § 9 AML zákona (dále jen „**AML kontrola**“).

- 10.4. Smluvní strany výslovně ujednávají, že uzavření Kupní smlouvy i plnění podle ní jsou podmíněny řádným a včasným splněním povinností Závěmce dle odst. 10.2 a násl. této Dohody a kladným výsledkem AML kontroly Závěmce v souladu s AML zákonem a SVZ Developera.
- 10.5. Developer je oprávněn dle AML zákona odmítnout uskutečnění obchodu nebo navázání/pokračování obchodního vztahu v případech stanovených právními předpisy a SVZ (*zejm. pokud Závěmce neposkytne potřebnou součinnost, existují pochybnosti o pravdivosti údajů či pravosti dokladů, nelze provést identifikaci/kontrolu, Závěmce/jeho skutečný majitel je sankcionovanou osobou, nebo u PEP není znám původ majetku*).
- 10.6. Pro případ, že v důsledku porušení povinností Závěmce dle odst. 10.2 a násl. této Dohody (*zejm. neposkytnutí součinnosti či dokladů, poskytnutí nepravdivých či neúplných údajů, nezjištěný/nedoložený původ prostředků navzdory výzvě, zamlčení skutečností majících vliv na AML kontrolu*) nebude možné uzavřít Kupní smlouvu nebo Developer v souladu s ustanovením § 15 AML zákona obchod neuskuteční, sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč, kterou je Závěmce povinen uhradit Developerovi. Smluvní pokuta je splatná v den, kdy na ni vznikne Developerovi nárok.
- 10.7. Smluvní strany se dohodly, že vznikne-li Developerovi nárok na smluvní pokutu dle tohoto článku, je Developer oprávněn započíst na úhradu smluvní pokuty uhrazenou Rezervační zálohu; Závěmce tímto výslovně souhlasí s použitím Rezervační zálohy k úhradě smluvní pokuty.
- 10.8. Uhrazením smluvní pokuty není dotčena povinnost Závěmce splnit povinnost utvrzenou smluvní pokutou, lze-li ji ještě rozumně požadovat (*nejde-li o povinnost, jejíž splnění pozbylo smyslu*).
- 10.9. Výzvy Developera dle tohoto článku mohou být činěny elektronicky; běh lhůt počíná následující pracovní den po odeslání výzvy na kontaktní e-mail Závěmce.
- 10.10. Za neposkytnutí součinnosti se považuje i poskytnutí podkladů zjevně neúplných, nečitelných, v cizím jazyce bez překladu, anebo podkladů, které nevyhovují přiměřené specifikaci dle výzvy Developera.
- 10.11. Závěmce bere na vědomí, že Developer je ze zákona povinen uchovávat AML dokumentaci po zákonem stanovenou dobu a spolupracovat s Finančním analytickým úřadem a dalšími orgány; toto ujednání není dotčeno právy a povinnostmi ve vztahu k ochraně osobních údajů a zákonnou mlčenlivostí.

11. Závěrečná ujednání

- 11.1. Práva a povinnosti touto Dohodou neupravené se řídí právním řádem České republiky, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“) a předpisy souvisejícími.
- 11.2. Smluvní strany se dohodly, že jakákoliv změna/úprava/doplnění této Dohody na žádost Závěmce je zpoplatněna částkou ve výši ve výši **10.000 Kč** (dále jen „**Poplatek A**“) + DPH. Poplatek je splatný před podpisem dodatku, kterým bude docházet ke změně/úpravě/doplnění této Dohody.

- 11.3. Smluvní strany se dohodly, že Dohoda může být se souhlasem Developera postoupena na třetí osobu. Poplatek za postoupení činí **30.000 Kč** (dále jen „**Poplatek B**“) + DPH. Poplatek B je splatný před vyslovením souhlasu Developera s postoupením Dohody.
- 11.4. Smluvní strany se dohodly, že Zájemce není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vůči pohledávkám Developera, ledaže s tím Developer udělí písemný souhlas.
- 11.5. Pro odstranění pochybností Smluvní strany uvádějí, že **tato Dohoda není smlouvou o budoucí kupní smlouvě** a po zániku této Dohody není závazek uzavřít Kupní smlouvu na základě této Dohody vymahatelný. V souvislosti s tímto Smluvní strany vylučují pro tuto Dohodu aplikaci ustanovení § 1785 až 1788 OZ.
- 11.6. Zájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 OZ.
- 11.7. Developer tímto ve smyslu zákona o ochraně spotřebitele informuje Zájemce v postavení spotřebitele o možnosti obrátit se za účelem smírného urovnání sporu z této Dohody na Českou obchodní inspekci, která je subjektem zajišťujícím mimosoudní řešení sporů. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení sporů jsou uvedeny na webových stránkách České obchodní inspekce (*viz www.coi.cz*).
- 11.8. Tato Dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a je uzavírána na dobu určitou odpovídající Době rezervace.
- 11.9. Jakékoliv dodatky či změny této Dohody musí být vyhotoveny písemným dodatkem podepsaným všemi Smluvními stranami této Dohody, a to pod sankcí neplatnosti.
- 11.10. Tato Dohoda je sepsána ve **2** (dvou) stejnopisech. Každá Smluvní strana obdrží 1 stejnopis této Dohody opatřený podpisy Smluvních stran.
- 11.11. Smluvní strany se zavazují zasílat veškeré právní úkony činěné vůči druhé Smluvní straně formou doporučeného dopisu na adresy uvedené v záhlaví této Dohody, vyjma výzvy Developera Zájemci ohledně uzavření Kupní smlouvy, která bude realizována prostřednictvím e-mailu a vyjma potvrzení termínu Zájemcem Developerovi pro uzavření Kupní smlouvy, které bude taktéž realizováno prostřednictvím e-mailu.
- 11.12. **PŘÍLOHY:**
- příloha č. 1 – List vlastnictví č. 711 (*pro katastrální území: Klučov u Českého Brodu*)
 - příloha č. 2 – Specifikace Jednotky **a parkovacího stání**
 - příloha č. 3 – Výběr ze standardů projektu
 - příloha č. 4 – Tabulka časového omezení pro výběr ze standardů
 - příloha č. 5 – **Specifikace Parkovacího stání G (*s úložným prostorem*) / Parkovacího stání G (*bez úložného prostoru*) / Specifikace Parkovacího stání V / Sklepní kóje**

PODPISOVÁ ČÁST DOHODY:

Smluvní strany prohlašují, že si tuto Dohodu přečetly, porozuměly jí, a potvrzují, že její obsah je v souladu s jejich pravou, vážnou a svobodnou vůlí, že nejednají v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a že výši Rezervační zálohy považují za zcela přiměřenou.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

za **Tvrziště Klučov s.r.o.**
Radek Handlíř, jednatel
Developer

()
Zájemce

V _____ dne _____

V _____ dne _____

za **Tvrziště Klučov s.r.o.**
Radek Handlíř, jednatel
Developer

()
Zájemce 1

V _____ dne _____

()
Zájemce 2

V _____ dne _____

V _____ dne _____

za **Tvrziště Klučov s.r.o.**
Radek Handlíř, jednatel
Developer

()
Zájemce

V _____ dne _____

()
Zájemce

PŘÍLOHA Č. 1

List vlastnictví č. 711 (katastrální území: Klučov u Českého Brodu)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2026 14:35:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533386 Klučov

Kat.území: 666645 Klučov u Českého Brodu

List vlastnictví: 711

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Tvrziště Klučov s.r.o., Dubová 248/1, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	07951621	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1/1	14723	ostatní plocha	jiná plocha	
	1/2	1364	ostatní plocha	jiná plocha	
	1/3	960	ostatní plocha	jiná plocha	
	1/4	327	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
	1/5	451	ostatní plocha	jiná plocha	
	1/6	93	ostatní plocha	jiná plocha	
	1/7	48	ostatní plocha	jiná plocha	
	1/8	52	ostatní plocha	jiná plocha	
	383/3	542	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	384/2	3295	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	384/3	18604	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	385	18781	orná půda		zemědělský půdní fond
	388/1	348	ovocný sad		zemědělský půdní fond
	503/5	1562	ostatní plocha	jiná plocha	
	503/38	85	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
	504/29	47	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
	504/34	408	ostatní plocha	jiná plocha	
	504/37	763	ostatní plocha	jiná plocha	
	504/38	43	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost strpět umístění a provozování výustního objektu splaškové kanalizace a ČOV v rozsahu dle geometrického plánu č. 379-124/2024

Oprávnění pro

Parcela: 384/3

Povinnost k

Parcela: 503/1, Parcela: 503/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 25DHM92000160 ze dne 09.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2025 11:49:19. Zápis proveden dne 30.12.2025.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

PŘÍLOHA Č. 2

Specifikace Jednotky **a parkovacího stání**

PŘÍLOHA Č. 3

Výběr ze standardů projektu

Zájemce činí, v souvislosti s odst. 3.3.(d) této Dohody následující výběr ze standardů projektu (výběr příslušného materiálu označte křížkem):

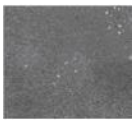
Interiérové vinylové podlahy

			
☐ FLOOR GP 10	☐ FLOOR GP 20	☐ FLOOR GP 30	☐ FLOOR GP 40

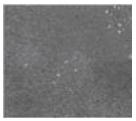
Pozn.: Vinylové podlahy budou v obytných místnostech a chodbách.

Obklady a dlažby

Dlažba 60×60 cm (varianty MERCURY)

			
☐ Bílošedá mat.	☐ Šedá mat.	☐ Tmavě šedá mat.	☐ Sv. béžová mat.

Obklad 60×60 cm (variant MERCURY)

			
☐ Bělošedá mat.	☐ Šedá mat.	☐ Černá mat.	☐ Sv. béžová mat.

Pozn.: Obklady rozměr 30×60 cm, dlažby rozměr 60×60 cm. Dlažby jsou v koupelnách a samostatných WC.

Interiérové dveře

		
☐ BÍLÁ 9010	☐ DUB OLD 3D	☐ TOUCH GREY 7035

Smluvní strany se dohodly, že výběr ze standardů projektu je proveden řádně, bude-li v části (např. obklad, dlažba apod.) u které byl Zájemcem proveden výběr, označena křížkem pouze jedna položka (nebude-li u některé z částí výběru zaškrtnuta žádná položka, nebo budou-li zaškrtnuty dvě a více položek má se za to, že Zájemce výběr neprovedl a výběr je v dané části na Developerovi) a bude-li příslušný výběr stvrzen podpisem jak Zájemce, tak Developera, viz podpisová část uvedená níže. Smluvní strany se dohodly, že nebude-li výběr ze standardů proveden řádně, jak uvedeno shora, má se za to, že výběr ze standardů Zájemcem proveden nebyl, tj. výběr ze standardů bude/je plně na rozhodnutí Developera.

PODPISOVÁ ČÁST - VÝBĚR ZE STANDARDŮ PROJEKTU

V _____ dne _____

za **Tvrziště Klučov s.r.o.**
Radek Handlír, jednatel
Developer

V _____ dne _____

()
Zájemce

V _____ dne _____

()
Zájemce

PŘÍLOHA Č. 4

Tabulka časového omezení pro výběr ze standardů

Budova	Termín pro výběr standardů
Bytový dům A	09/27
Bytový dům B	09/27
Bytový dům C	09/27
Bytový dům D	09/27
Bytový dům E	09/27
Bytový dům F	09/27
Bytový dům G	09/27
Bytový dům H	09/27
Bytový dům I	09/27

PŘÍLOHA Č. 5

Specifikace Parkovacího stání G *(s úložným prostorem)* / Parkovacího stání G *(bez úložného prostoru)* / Specifikace Parkovacího stání V / Sklepní kóje