

Žlutá – konkrétní údaje, které budou doplněny pro konkrétní obchodní případ

Šedivá – variantní text (úhrada kupní ceny, zástava kupujícího aj.)

SMLOUVA O REZERVACI

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

JRD Císařka s.r.o., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 120052, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČ 27629376
bankovní účet: 249923222/0300 vedený u ČSOB a.s., IBAN: CZ80 0300 0000 0002 4992 3222
BIC (SWIFT) kód: CEKOCZPP
zastoupena Pavlem Krumpárem na základě plné moci, Příloha 1
kontaktní email: smlouvy@jrd.cz
(dále jen „**Prodávající**“)

manželé

«#foreach(\$c»«**Šc.fullName**»

rodné číslo: «**Šc.personalNumber**»

datum narození: «**Šc.birthDate**»

bytem: «**Šc.permanentAddress**»

adresa pro doručování: «**Šc.address**»

email: «**Šc.email**»

telefonní číslo: «**Šc.phone**»«#end»

(společně dále jen „**Zájemce**“; pro účely této Smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla, i když smluvní stranou na straně kupujících je více subjektů; Zájemce a Prodávající společně dále jen jako „**Strany**“).

I. Projekt

1. Prodávající byl na základě kupních smluv uvedených na LV č. 13483 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, zapsán do katastru nemovitostí jako výlučný vlastník pozemků parc. č. 4673/1, 4672/7, 4816/34, 4748/194 v k. ú. Smíchov, obec Praha (dále jen „**Projektový pozemek**“), na kterých Prodávající připravuje výstavbu rezidenčního projektu pod názvem „**Císařská vinice**“ (dále jen „**Projekt**“), který zahrnuje, mimo jiné, výstavbu obytného komplexu (objektů I, II a III o pěti vchodech).
2. Výstavba bytových domů bude realizována podle Územního rozhodnutí o umístění stavby, které vydal dne 5.4.2019 Úřad městské části Praha 5, sp. zn. MC05/OSU/23750/2018/Vo/Sm.p.4673/1, č. j. MC05 49964/2019 (dále jen „**Územní rozhodnutí**“) a na základě stavebního povolení, o jehož vydání Prodávající požádá odbor stavebního úřadu Městské části Praha 5 (dále jen „**Stavební povolení**“).

II. Předmět Rezervace

1. Prodávající se touto Smlouvou zavazuje rezervovat výhradně Zájemci příležitost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**SOSB**“) na Předmět rezervace, který se bude sestávat z následujících položek/nemovitých věcí (dále jen „**Předmět rezervace**“):
 - (a) bytová jednotka č. «**\$flatId**» na Pozemku, která bude zahrnovat (dále jen „**Jednotka**“):
 - i. byt s předpokládanou podlahovou plochou «**\$flatArea**» m² (dále jen „**Byt**“), umístěný v «**\$flatFloorNo**». nadzemním podlaží budovy **I/II/III** (dále jen „**Budova**“), která bude součástí pozemku, který bude oddělený geometrickým plánem z Projektového pozemku, a to po provedení výstavby Budovy (dále jen „**Zastavěný pozemek**“), tj. po vzniku obvodu Budovy, tak jak je zakresleno v Příloze 3. Poloha Bytu je zakreslena (graficky vyznačena) v situačním plánu, který je součástí plánu Bytu tvořící Přílohu 5.
 - ii. podíl na společných částech nemovité věci, mezi které bude patřit Zastavěný pozemek, případně přilehlý pozemek, který bude oddělen z Projektového pozemku a veškeré stavební části podstatné pro zachování Budovy (např. hlavní konstrukce, střešní konstrukce, zařízení sloužící k užívání jednotek, výtah, schodiště, terasy, lodžie, předzahrádky a další části, které vzniknou výstavbou Budovy a Bytu a budou Prodávajícím vymezeny jako společné části nemovité věci) (dále jen „**Společné části**“);
 - iii. výlučné právo užívat: «**if(\$isGarden)**»
 - předzahrádku o předpokládané výměře «**\$gardenArea**» m²; přímo přístupnou z Bytu,«**end**»«**if(\$isLoggia)**»
 - balkon o předpokládané ploše _____ m²; přímo přístupný z Bytu, «**end**»
 - terasu o předpokládané ploše «**\$terraceArea**» m²; přímo přístupnou z Bytu, «**end**»
 - «**foreach(\$c)sklep** č. «**\$c.internalId**», umístěný v _____ **podzemním/nadzemním** podlaží Budovy (dále jen „**Sklep**“), s tím že Zájemce bere na vědomí, že Sklep není součástí Bytu a jeho podlahová plocha se nezapočítává do podlahové plochy Bytu a dále, že číslo Sklepa se může změnit a jeho poloha je předběžná, «**end**»
 - (b) ideální spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce (hromadné garáži) umístěné v _____ **podzemním/nadzemním** podlaží Budovy:
 - i. «**if(\$isGarage)**»«**foreach(\$g)s** nímž je spjato výlučné právo užívat garážové stání č. «**\$g.internalId**» (dále jen „**Garážové stání**“), s tím, že Zájemce bere na vědomí, že číslo garážového stání se může změnit a jeho poloha je předběžná; «**end**»«**end**»
 - ii. podíl na Společných částech.
2. Předpokládané umístění Budovy je uvedeno v Příloze 3. Předpokládaný půdorysný plán Bytu, vymezení Garážového stání a Sklepa je v Příloze 5. Předpokládaný kvalitativní standard vybavení Jednotky je uveden v Příloze 2.
3. Zájemce bere dále na vědomí, že Projektový pozemek je zatížen Věcným břemenem ve prospěch PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, IČO: 27376516, spočívající v právu umístění, užívání a provozování kabelového vedení a právu chůze a jízdy za účelem zajištění jeho provozu, obnovy, oprav a údržby, dle článku III. smlouvy a dle GP č. 3380-034/2010, s tím, že Prodávající si vyhrazuje právo zatížit Projektový pozemek i zástavním právem ve prospěch banky poskytující Prodávajícímu úvěr na realizaci Projektu. Prodávající v této souvislosti prohlašuje, že uvedené zástavní právo ve vztahu k Předmětu rezervace zanikne, resp. že se ho zástavní věřitel vzdá, a to nejpozději do okamžiku odeslání výzvy k úhradě druhé splátky kupní ceny.

4. Zájemce bere na vědomí a souhlasí, že Projektový pozemek, resp. jeho 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. Zájemce bere dále na vědomí a souhlasí, že Zastavěný pozemek může být zatížen věcnými břemeny či jinými právy umožňující vedení inženýrských sítí. Prodávající prohlašuje, že případná věcná či jiná práva dle tohoto článku podstatným způsobem neomezí Zájemce v běžném užívání Předmětu rezervace, ani jejich existence nebude pro Zájemce představovat další náklady. Shora popsané skutečnosti nejsou a nebudou důvodem k odstoupení od Smlouvy ze strany Zájemce.

III. Cena Předmětu rezervace

1. Základní cena Předmětu rezervace dle článku II. činí «**\$dealPriceNoVAT**» Kč bez DPH, tj. «**\$dealPriceVAT**» Kč včetně DPH („**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.
2. Splátkový kalendář Základní ceny je Přílohou 4 této Smlouvy.
3. Základní cena zahrnuje předpokládanou plochu a standardní vybavení Jednotky. Možnosti a postup úpravy Základní ceny budou stanoveny v SOSB. SOSB bude umožňovat provést Zájemci za úhradu tzv. klientské změny.
4. Základní cena zahrnuje náklady spojené s osazením odběrného místa elektroměrem.

IV. Rezervace a rezervační poplatek

1. Zájemce se zavazuje za výhradní rezervaci příležitosti uzavřít SOSB uhradit do 7 (sedmi) kalendářních dnů od uzavření Smlouvy rezervační poplatek ve výši Kč vč. DPH v zákonné výši platné ke dni uzavření této Smlouvy („**Rezervační poplatek**“) na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví Smlouvy se specifikací: variabilní symbol: «**\$variableSymbol**», specifický symbol: «**\$deal_specific_symbol**».
2. Rezervací dle Smlouvy se rozumí závazek Prodávajícího po dobu trvání Smlouvy neuzavřít smlouvu o rezervaci příležitosti uzavřít SOSB, SOSB ani jinou smlouvu vedoucí ke zcizení Předmětu rezervace se třetí osobou.
3. Rezervační poplatek je úhradou (odměnou) za to, že Prodávající po dobu trvání této Smlouvy neuzavře smlouvu o rezervaci příležitosti uzavřít SOSB týkající se Předmětu rezervace se třetí osobou a dále kryje veškeré náklady, které Prodávajícímu vznikly nebo vzniknou v souvislosti s rezervací příležitosti uzavřít SOSB.
4. S výjimkou případů uvedených v článku VI., odst. 3, písm. (b) a (c) a článku VI., odst. 4 Smlouvy, nemá Zájemce právo na vrácení Rezervačního poplatku. Bude-li uzavřena mezi Zájemcem a Prodávajícím SOSB na Předmět rezervace, bude Rezervační poplatek včetně DPH započten proti první splátce Základní ceny nebo proti jiné splátce dle písemné dohody s Prodávajícím.

V. Smlouva o smlouvě budoucí kupní

1. Splní-li Zájemce včas svoji povinnost uhradit Rezervační poplatek, je Prodávající povinen zajistit, aby návrh SOSB s přílohami byl nejpozději do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne doručení Stavebního povolení v právní moci Prodávajícímu zaslán na emailovou adresu Zájemce. Pokud nedojde k emailovému potvrzení přijetí návrhu SOSB Zájemcem Prodávajícímu do 10 (deseti) kalendářních dnů ode dne zaslání návrhu SOSB na emailovou adresu Zájemce, odešle Prodávající

nejpozději do 20 (dvaceti) kalendářních dnů Zájemci doporučeným dopisem návrh SOSB na adresu Zájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

2. Zájemce je povinen návrh SOSB opatřit datem, podepsat a řádně podepsaný návrh SOSB doručit Prodávajícímu do 20 (dvaceti) kalendářních dnů (i) ode dne odeslání potvrzení o doručení emailu s návrhem SOSB, nebo (ii) ode dne doručení návrhu znění SOSB i s přílohami Zájemci doporučenou poštou, podle toho, který z uvedených okamžiků nastane dříve. Případné změny a doplnění SOSB musí být předem odsouhlaseny oběma stranami. Prodávající je povinen podepsat návrh SOSB již řádně podepsaný Zájemcem, pokud tento nebyl Zájemcem dále změněn či doplněn, a tak uzavřít SOSB do 10 (deseti) kalendářních dnů ode dne doručení návrhu SOSB podepsaného Zájemcem Prodávajícímu.

VI. Trvání a ukončení Smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od uzavření Smlouvy do uplynutí lhůty 5 (pěti) měsíců od data nabytí právní moci Stavebního povolení.
2. Doba trvání Smlouvy skončí a Smlouva zanikne rovněž k okamžiku, kdy:
 - (a) Zájemce nezaplatil Rezervační poplatek ani do 5 (pěti) kalendářních dnů po řádném termínu stanoveném v článku IV. odst. 1 Smlouvy (jedná se o rozvazovací podmínku Smlouvy), nebo
 - (b) Zájemce nesplnil svou povinnost doručit řádně podepsaný návrh SOSB Prodávajícímu ani do 5 (pěti) kalendářních dnů po řádném termínu stanoveném v článku V. odst. 2 Smlouvy. V takovém případě náleží Prodávajícímu sjednaná odměna – Rezervační poplatek v plné výši.
3. Zájemce je oprávněn tuto Smlouvu zrušit:
 - (a) zaplacením odstupného ve výši Rezervačního poplatku bez uvedení důvodu s tím, že Smlouva v důsledku zaplacení odstupného zaniká k okamžiku, kdy je odstupné zaplaceno Prodávajícímu, nebo
 - (b) odstoupením z důvodu, že Prodávající návrh SOSB i s přílohami nezaslal elektronicky, ani mu tento návrh neodeslal způsobem a ve lhůtách stanovených v článku V. odst. 1 Smlouvy, a neučinil tak ani do deseti (10) dnů od doručení písemné výzvy Zájemce, 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 případě odstoupení Zájemce podle tohoto odstavce povinen vrátit Zájemci Rezervační poplatek, a to do čtrnácti (14) dnů od doručení oznámení o odstoupení na účet písemně oznámený k tomu účelu Zájemcem Prodávajícímu současně s oznámením o odstoupení, nebo
 - (c) odstoupením, pokud ani do 31.12.2021 nenabyde právní moci Stavební povolení. Prodávající je v případě odstoupení Zájemce podle tohoto odstavce povinen vrátit Zájemci Rezervační poplatek, a to na účet písemně oznámený k tomu účelu Zájemcem Prodávajícímu současně s oznámením o odstoupení, a to včetně úroku ve výši 0,5 % ročně z Rezervačního poplatku ode dne jeho úhrady Zájemcem podle této Smlouvy do jeho vrácení Prodávajícímu podle tohoto odstavce.
4. Prodávající je oprávněn tuto Smlouvu a závazky z ní odstoupením zrušit, pokud ani do 30.6.2022 nenabyde právní moci Stavební povolení. Prodávající je v takovém případě povinen vrátit Zájemci Rezervační poplatek, a to na účet písemně oznámený k tomu účelu Zájemcem

Prodávajícímu a to včetně úroku ve výši 0,5 % ročně z Rezervačního poplatku ode dne jeho úhrady Zájemcem podle této Smlouvy do jeho vrácení Prodávajícím podle tohoto odstavce.

5. Zájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že tato Smlouva je uzavírána v době, kdy Stavební povolení ještě nebylo vydáno a nenabývalo právní moci. Zájemce se zavazuje zdržet se všeho, co by mu mohlo způsobit újmu v případě, že Stavební povolení nebude vydáno ve lhůtách uvedených v této Smlouvě nebo nebude vydáno vůbec a/nebo nenabýde právní moci. Zájemce se v této souvislosti vzdává veškerých nároků na náhradu škody či jiné újmy souvisejících s odstoupením od této Smlouvy, zrušením Smlouvy Prodávajícím dle předchozího odstavce či nerealizace výstavby Projektu, to vše s výjimkou případného nároku na vrácení zaplaceného Rezervačního poplatku a úroku sjednaného v této Smlouvě.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Strany Smlouvu uzavírají v době, kdy Prodávající ne zahájil výstavbu Projektu na Projektovém pozemku. Veškeré technické specifikace, 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. Tato Smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými, řádně očíslovanými dodatky, podepsanými oběma Stranami.
2. Veškerá oznámení nebo sdělení podle této Smlouvy se doručují, s výjimkami, kde tato Smlouva výslovně připouští doručení e-mailem, doporučenou poštou nebo v České republice zavedenou kurýrní službou, a to na adresy příslušné Strany uvedené v záhlaví (tj. na první straně) Smlouvy.
3. Doručením se v případě doručování doporučenou poštou rozumí převzetí oznámení nebo sdělení druhou Stranou nebo třetí den jeho uložení na poště.
4. Doručením pro účely této Smlouvy se rovněž rozumí vyzvednutí nebo předání oznámení nebo sdělení v sídle Prodávajícího na adrese uvedené v záhlaví této Smlouvy.
5. Veškeré údaje, které Prodávající získá v souvislosti s uzavřením Smlouvy, budou zpracovány v databázi Prodávajícího a bude s nimi nakládáno v souladu s právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů. Údaje Zájemce budou využívány Prodávajícím za účelem plnění této Smlouvy. Zájemce tímto uděluje Prodávajícímu souhlas se zpracováním svých osobních údajů Prodávajícím ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES a ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění.
6. 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.
7. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které mají platnost originálu, přičemž Prodávající i Zájemce obdrží po jednom exempláři stejnopisu.
8. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření – podpisem poslední ze smluvních stran.
9. Pojmy používané s velkými písmeny mají význam definovaný v textu Smlouvy včetně jejích příloh. Přílohy 1 až 5 jsou nedílnou součástí Smlouvy. Podpisem Smlouvy Zájemce současně

potvrzuje, že se seznámil s obsahem Příloh 1 až 5. Přílohy 1 až 5 jsou v okamžiku uzavření Smlouvy připojeny ke Smlouvě.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Prodávající

Zájemce

JRD Císařka s.r.o.,
zastoupená na základě plné moci
Ing. Pavlem Krumpárem

«#foreach(\$c)«\$c.fullName» «#end»

PLNÁ MOC

STANDARD PROVEDENÍ

KOORDINAČNÍ SITUACE PROJEKTU NA PROJEKTOVÉM POZEMKU

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

1.SPLÁTKA - 20 % Základní ceny ponížena o uhrazený Rezervační poplatek

splatná do 10 kalendářních dnů od podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní

2.SPLÁTKA - 80 % Základní ceny

splatná do 10 kalendářních dnů po obdržení kolaudačního souhlasu při úhradě kupní ceny z vlastních zdrojů (při úhradě Základní ceny prostřednictvím úvěru Financující banky do 10 kalendářních dnů ode dne podání návrhu na zápis zástavního práva do katastru nemovitostí)

Obě splátky Základní ceny jsou hrazeny na vázaný bankovní účet Prodávajícího.

KATALOGOVÝ LIST JEDNOTKY