

SMLOUVA O REZERVACI

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

Rezidence Měcholupy s.r.o., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 117327, se sídlem Praha 10, Korunní 810/104, PSČ 101 00, IČ 27589048, bankovní účet: 1131104322/5500 vedený u Raiffeisenbank a.s., IBAN: CZ215500000001131104322, SWIFT: RZBCCZPP, zastoupena na základě plné moci Ing. Martinem Svobodou, Příloha 5, Kontaktní email: smlouvy@jrd.cz, zástupce prodejního oddělení:

_____ (dále jen „**Prodávající**“)

[jméno a příjmení]

rodné číslo:

bytem: [trvalé bydliště]

adresa pro doručování:

email:

telefonní číslo:

a

[jméno a příjmení]

rodné číslo:

bytem: [trvalé bydliště]

adresa pro doručování:

email:

telefonní číslo:

([] a [])

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 připravuje na Pozemcích parc. č. **1123/1, 1123/43, 1123/44, 1123/45, 1123/46, 1123/47, 1123/114** v k.ú. Libuš, obec Praha, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha pro k.ú. Libuš na listu vlastnictví číslo 2240 (dále jen „**Pozemky**“), výstavbu bytového domu s doplňkovou funkcí obchodních ploch a napojení na technickou a dopravní infrastrukturu „**Zelená Libuš**“ (dále jen „**Bytový dům**“).
2. Výstavba Bytového domu bude realizována podle územního rozhodnutí č.j. P12 32649/2016 OVY ze dne 12. 10. 2016, které nabylo právní moci dne 15. 3. 2017 vydaného Úřadem Městské části Praha 12, odborem stavebním a na základě stavebního povolení vydaného dne 26.6.2017 odborem stavebním Úřadu městské části Praha 10 pod č.j. P12 27372/2017 OVY (dále jen „**Stavební povolení**“), které nabylo právní moci dne 29.7.2017.

II. Předmět Smlouvy

1. Prodávající se touto Smlouvou zavazuje rezervovat výhradně Zájemci příležitost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**SOSB**“) na Předmět rezervace, který bude součástí Bytového domu, a který bude postaven na Pozemcích a bude se sestávat z následujících položek/nemovitých věcí (dále jen „**Předmět rezervace**“):
 - (a) bytová jednotka č. na Pozemcích, která bude zahrnovat (dále jen „**Jednotka**“):

- i. byt s předpokládanou podlahovou plochou _____ m² (dále jen „**Byt**“), umístěný v __. nadzemním podlaží Budovy, která bude součástí pozemku odděleného z Pozemků geometrickým plánem po provedení výstavby Budovy, tj. po vzniku obvodu Budovy, která bude stavbou na Pozemcích, tak jak je zakresleno v Příloze 1 (dále jen „**Budova**“). Poloha Bytu je zakreslena (graficky vyznačena) v plánu, který tvoří Přílohu 2.
 - ii. podíl na společných částech nemovité věci, mezi které budou patřit Pozemky a veškeré stavební části podstatné pro zachování Budovy (např. hlavní konstrukce, střešní konstrukce, zařízení sloužící k užívání jednotek, výtah, schodiště, terasy, balkony a další části, které vzniknou výstavbou Budovy a Bytu a budou Prodávajícím vymezeny jako společné části nemovité věci) (dále jen „**Společné části Budovy**“);
 - iii. výlučné právo užívat:
 - terasu o ploše _____ m²; přímo přístupnou z Bytu,
 - balkon o ploše _____ m²; přímo přístupnou z Bytu,
 - předzahrádku o výměře _____ m²; přímo přístupnou z Bytu,
 - sklep č. ____, umístěný v 1. podzemním podlaží domu, 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,
- (b) ideální spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce (hromadné garáži) umístěné v 1. podzemním podlaží Budovy:
- i. s nímž je spjato výlučné právo užívat garážové stání č. ____ (dále jen „**Garážové stání**“), s tím, že Zájemce bere na vědomí, že číslo garážového stání se může změnit a jeho poloha je předběžná);
 - ii. podíl na Společných částech Budovy.
2. Předpokládané umístění Budovy na je uvedeno v Příloze 1. Předpokládaný půdorysný plán Jednotky a vymezení Garážového stání a sklepa je v Příloze 2. Předpokládaný kvalitativní standard vybavení Jednotky je uveden v Příloze 3.
 3. Zájemce bere na vědomí a souhlasí, že Pozemky resp. jejich části mohou být, dle uvážení Prodávajícího, převedeny na obec nebo jiné subjekty (např. provozovatele či vlastníky sítí) nebo v jejich prospěch zatíženy věcnými či jinými právy, nebo vyčleněny jako zatravněné terasy nebo předzahrádky k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek v Bytovém domě apod. Prodávající prohlašuje, že případná věcná či jiná práva dle předchozího souvětí 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 _____,- Kč bez DPH, tj. celkem _____,- **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. 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. Splátkový kalendář Základní ceny je Přílohou 4 této Smlouvy.
3. Základní cena nezahrnuje náklady dle aktuálního ceníku poskytovatele služby, spojené s osazením odběrného místa elektroměrem.

IV. Rezervace a rezervační poplatek

1. Zájemce se zavazuje za výhradní rezervaci příležitosti uzavřít SOSB uhradit do 5 (pěti) 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: **(rodné číslo/IČO bez lomítka)**, specifický 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) 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 poslední 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 úplného znění SOSB s přílohami byl do 10 (deseti) dnů ode dne uzavření Smlouvy zaslán na emailovou adresu Zájemce. Pokud nedojde k emailovému potvrzení přijetí Zájemcem, Prodávající nejpozději do 10 (deseti) dnů zašle návrh úplného znění SOSB Zájemci doporučeným dopisem na adresu Zájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
2. Zájemce je povinen návrh SOSB (beze změn a doplnění) opatřit datem a 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 úplného znění SOSB i s přílohami Zájemci doporučenou poštou, podle toho, který z uvedených okamžiků nastane dříve.

3. Prodávající je povinen podepsat návrh SOSB řádně podepsaný Zájemcem, pokud tento nebyl Zájemcem změněn či doplněn, a tak uzavřít SOSB do konce rezervační lhůty.

VI. Trvání a ukončení Smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od uzavření Smlouvy do ____ 2018.
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 na účet písemně oznámený k tomu účelu Zájemcem Prodávajícímu současně s oznámením o odstoupení.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Strany Smlouvu uzavírají v době, kdy výstavba Bytového domu na Pozemku Prodávajícím nebyla dokončena. 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) 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. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které mají platnost originálu, přičemž Prodávající i Zájemce obdrží po jednom exempláři stejnopisu.
6. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření – podpisem poslední ze smluvních stran.
7. 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

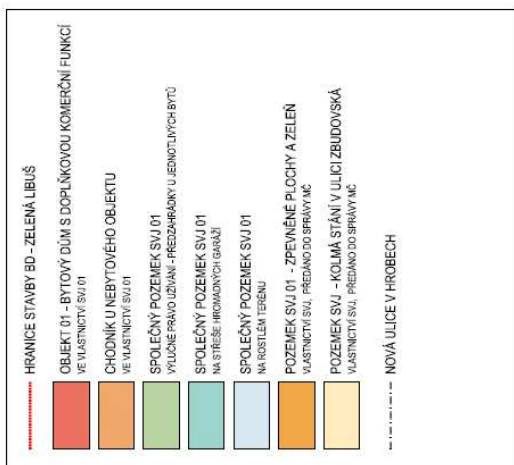
Zájemce

Rezidence Měcholupy s.r.o.
zastoupena na základě plné moci
Ing. Martin Svoboda

[jméno a příjmení]

[jméno a příjmení]

SITUAČNÍ PLÁN POZEMKU



ZELENÁ LIBUŠ

Residenční projekt s doplňkovou komerční funkcí
 parc. č. 1123/1, 1123/43, 1123/44, 1123/45, 1123/46,
 1123/47, 1123/114, k.ú. Libuš [728390]

SITUACE

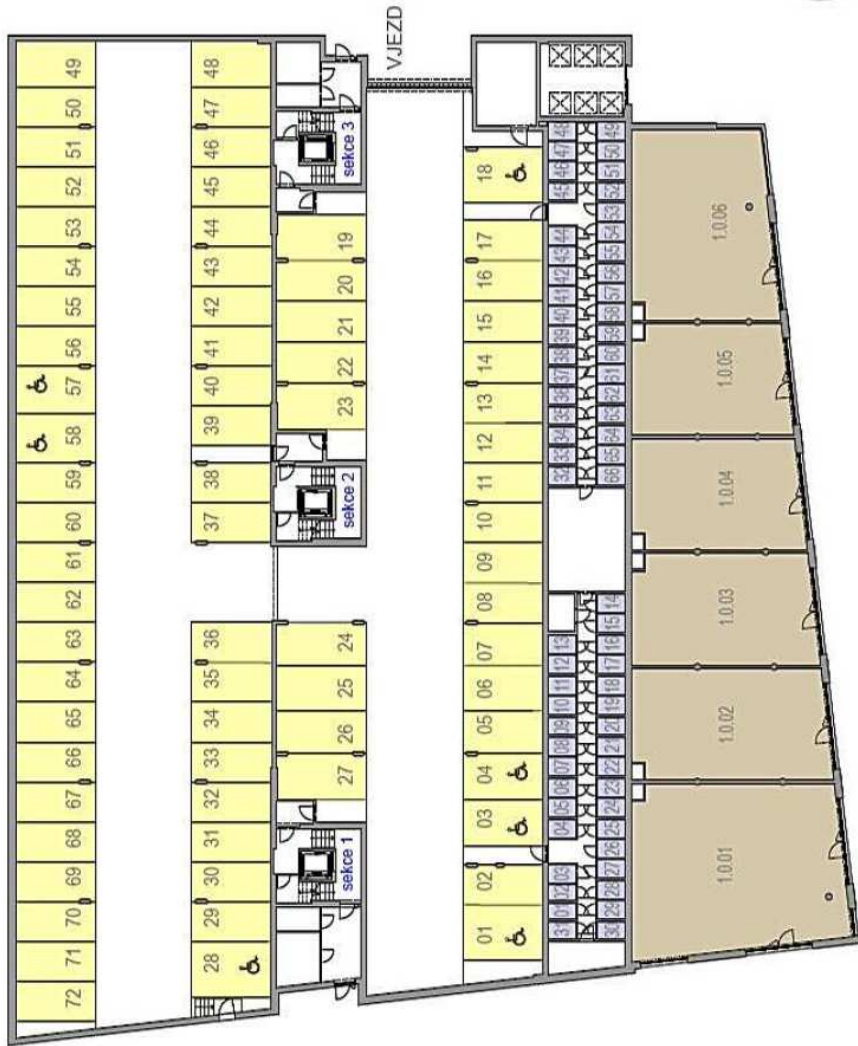
1:400

Příloha 2

**PŘEDPOKLÁDANÝ PŮDORYSNÝ PLÁN JEDNOTKY
A VYMEZENÍ GARÁŽOVÉHO STÁNÍ A SKLEPA**

NOVÉ BYTY
Zelená Libuš

1.PP



JRD s.r.o., www.jrd.cz, info@jrd.cz, tel.: +420 777 889 855

Stránka půdorysu bytu představuje dispozici bytů. Každý písmený blok a každý číselný blok představuje byt, zařazení je zobrazeno pouze pro názornost.

STANDARDY PROJEKTU

Projekt Zelená Libuš je úsporný bytový soubor v PASIVNÍM ENERGETICKÉM STANDARDU což znamená, že při návrhu, výběru materiálů a výrobků a realizaci je kladen vysoký důraz na tepelné ztráty objektu s ohledem na co nejnižší spotřebu tepla na vytápění.

Dveře a podlahy

vstupní bytové dveře:	bezpečnostní tř. 3 s protipožární odolností, s bezpečnostním zámkem, kování koule-klika, výška 2100 mm
vnitřní bytové dveře:	dveře LEBO s povrchovou úpravou CPL, barva bílá, výška 2100 mm, s obložkovou zárubní, obývací pokoje s prosklením (dle dispozice bytu), rozetové kování
nášlapné vrstvy podlah:	chodba, technická místnost – dlažba keramická, vč. soklu, 30x60 cm Rako Unistone, 5 odstínů obývací pokoje, ložnice, pokoje - dřevěná podlaha Kaindl, Veneer parquet premium tl. 8,5 mm, vč. obvodových lišt, 3 odstíny balkony a terasy - skládaná dlažba na terče

Koupelny – zařizovací předměty, dlažby a obklady

zařizovací předměty :	závěsné WC Ideal Standard Connect Aquablade WC sedátko Ideal Standard Connect Air ultra ploché splachovací systém s úsporným splachováním TECE, tlačítko TECE base, bílá barva umyvadlo keramické Ideal Standard Connect Air 60x46 cm umývatko na toaletě keramické Ideal Standard Connect Air 60x36 cm umyvadlová baterie stojánková Grohe Edge vana Kaldewei Eurowa 170x70 cm vanička sprchová čtvrtkruhová Anima Limnew 90x90 cm, litý mramor vanová baterie nástěnná Grohe Edge + vanový set Grohe Tempesta II sprchový kout Anima Tex, sklo čiré, profil chrom sprchová baterie nástěnná Grohe Edge + sprchový set Tempesta III u výstupu na zahrádky/ střešní terasy – osazeny mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici
obklady :	obklady 30 x 60 cm Rako Unistone, 5 odstínů
dlažby :	dlažba 30x60 cm Rako Unistone, 5 odstínů

Prvky a technologie bytu

okna:	plastová okna barva šedá, izolační trojskla, „teplé“ zasklívací rámečky
stínění:	příprava (kastlíky) pro osazení žaluzií na oknech jižní, východní a západní fasády s přípravou na dálkové ovládání, v rozsahu dle projektové dokumentace, v místech kde není přirozené stínění
parapety:	vnitřní parapetní desky laminované, v barvě oken
příprava pro instalace:	příprava pro napojení automatické pračky a sušičky v komoře, předsíni nebo koupelně v prostoru kuchyňské linky budou na hranici stoupačky zaslepené vývody teplé a studené vody, kanalizace, pro možnost dopojení rozvodů k napojení dřezu a myčky, přívod elektro – stočené kabely v návíně nebo ukončené v propojovací krabici v prostoru kuchyňské linky
větrání:	centrální větrání s rekuperací tepla z odpadního vzduchu zn. ATREA, rozvody větracího vzduchu v podhledech bytu
zdroj energie:	centrální zdroj tepla a ohřevu teplé užitkové vody umístěný v suterénu domu z výměňkové stanice
vytápění:	teplovodní systém s malými otopnými tělesy v obytných místnostech Korado Radik Classic bílé barvy nebo zakrytá nízká podokenní otopná tělesa, v koupelnách topné žebříky Koralux Linear Classic bílé barvy samostatné měření tepla a studené i teplé vody v každém bytě, vlastní nastavení a ovládání, regulované termostaty, ve vybraných bytech s terasami podlahové konvektory
vypínače, zásuvky:	Legrand Niloé, barva bílá
slaboproudé vybavení:	rozvod STA – 1 x zásuvka v každém pokoji (hvězdicový systém), 1 x datová zásuvka v komoře (možnost pro osazení WIFI routeru), 1x datová zásuvka v obývacím pokoji, 1 x domovní telefon umístěný u vstupních dveří do bytu
svítidla:	svítidla v bytech nejsou součástí standardní dodávky, pouze připravenost pro osazení svítidel dle projektové dokumentace osvětlení a přívod 230V u předzahrádek, teras a balkónů je součástí standardu, svítidla s úspornými zdroji, dle návrhu architekta
měření:	samostatné měření všech médií (vody, elektřiny a tepla) pro každý byt
data/ telefon:	datový rozvod z centrálního rozvaděče umístěného ve společných prostorech domu do každého bytu

Stavební konstrukce

konstrukční systém:	železobetonový konstrukční systém s vyzdívkou z vápenopískových bloků, železobetonové monolitické stropy, v nižších patrech i vybrané železobetonové stěny
----------------------------	--

obvodový plášť:	zateplení obvodových stěn – tepelná izolace tl. min. 150 mm z minerální vaty
mezibytové stěny:	vyzdívané z vápenopískových bloků místy železobetonové, případně sendvičová konstrukce s akustickou vložkou
podlahy bytů:	anhydritová samonivelační stěrka na tepelné a kročejové izolaci jako podklad pro nášlapnou vrstvu
příčky v bytech:	zděné vápenopískové bloky tl. 70 mm se sádrovými omítkami, případně instalační přízdívky z pórobetonu v rozsahu dle projektu
malby:	dvojnásobná malba v bílém tónu
omítky:	sádrové omítky
podhledy:	sádrokartonové konstrukce – koupelny, wc, chodby, v rozsahu určeném projektem

Společné prostory

schodiště:	železobetonová konstrukce akusticky oddělená od ostatních konstrukcí domu
nášlapná vrstva:	dlažba s protiskluzovými vlastnostmi
vstupní domovní dveře	hliníkové, prosklené s čipovým odemýkáním
domovní vybavení	zvonkové tablo nerezové, poštovní schránky, čistící zóny
vnitřní osvětlení	svítidla s úspornými zdroji
garážová stání:	vjezd do parkingu uzavřen sekčními garážovými vraty s dálkovým ovládáním, stání budou vyznačena a číslována
společné vnější plochy:	zatravněné plochy, sadové úpravy (keře, stromy), zpevněné plochy a cesty ze zámkových dlažeb, oplocení z poplastovaného pletiva
odpad:	prostor na komunální odpady v prostoru objektu
výtah:	bezstrojovnový výtah s tichým chodem

Prodávající si vyhrazuje právo na změnu výrobků, materiálů, konstrukcí při zachování cenové úrovně standardu.

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ ZÁKLADNÍ CENY

1. Do 10 dnů od uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní - **platba ve výši 20% základní ceny**.
2. Po dokončení hrubé stavby Budovy - **platba ve výši 45% základní ceny** - úhrada do 10 dnů od doručení oznámení Prodávajícího o provedení hrubé stavby, podání návrhu na vklad rozestavěné Jednotky do katastru nemovitostí a podpisu zástavní smlouvy ve prospěch Financující banky klienta (pokud klient využívá hypoteční úvěr).
3. Po provedení omítek v bytové jednotce (Byt) - **platba ve výši 25% základní ceny** - úhrada do 10 dnů od doručení oznámení Prodávajícího o provedení omítek v bytové jednotce - doloženého zápisem ve stavebním deníku, příp. fotodokumentací na žádost Financující banky nebo odhadce banky.
4. Po kolaudaci stavby Budovy - **doplatek 10% základní ceny** se zohledněním rezervačního poplatku - úhrada do 10 dnů od doručení oznámení o kolaudaci stavby, před podpisem kupní smlouvy a předáním bytové jednotky.

Veškeré splátky budou uhrazeny Zájemcem na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy.

PLNÁ MOC**PLNÁ MOC**

Rezidence Měcholupy s.r.o., IČ: 275 89 048, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 117327, zastoupena jednatelem Miroslavem Šebestou
(dále jen „Zmocnitel“)

zmocňuje

Ing. Martina Svobodu, narozeného 8. 12. 1962, bytem Na Návsí 525/6D, Praha 10
(dále jen „Zmocněnec“)

k podpisu Rezervačních smluv, Smluv o uzavření budoucích smluv o koupi jednotky a souvisejících Zástavních smluv, Smluv o úschově kupní ceny či případně Smluv o dílo a dále též k podpisu Kupních smluv jménem Zmocnitele, týkajících se bytových/nebytových jednotek s příslušenstvím v bytovém projektu „**Zelená Libuš**“, realizovaného na pozemcích parc. č. 1123/1, 1123/43, 1123/44, 1123/45, 1123/46, 1123/47, 1123/114, v k.ú. Libuš, vše obec Praha, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro k.ú. Libuš na listu vlastnictví číslo 2240.

Zmocnitel uděluje Zmocněnci plnou moc zejména k jednání a podpisu výše uvedených smluv, případných dodatků těchto smluv a přijetí plnění z těchto smluv.

Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou. Zmocněnec je oprávněn ustanovit si za sebe zástupce.

V Praze dne 30/1/18

Zmocnitel:



Rezidence Měcholupy s.r.o.
Miroslav Šebesta, jednatel

Zmocněnec plnou moc přijímá:


Ing. Martin Svoboda