

SMLOUVA O REZERVACI

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

JRD Beta s.r.o.,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 245 519, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČ 042 95 790,
bankovní účet: 5011262500/5500 vedený u Raiffeisen Bank a.s., IBAN: CZ28 5500 0000 0050 1126 2500
BIC (SWIFT) kód: RZBCCZPP
zastoupena Ing. Martinem Svobodou na základě plné moci, Příloha 5
kontaktní email: smlouvy@jrd.cz
zástupce prodejního oddělení: _____
(dále jen „**Prodávající**“)

manželé

[jméno a příjmení]

datum narození:

bytem:

adresa pro doručování:

email:

telefonní číslo:

a

[jméno a příjmení]

datum narození:

bytem:

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. 1292/1, parc. č. 1292/3, parc. č. 1292/4, parc. č. 1292/10, parc. č. 1292/11, parc. č. 1292/12, parc. č. 1292/14, parc. č. 1292/71 a parc. č. 1292/72, v k.ú. Strašnice, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro k.ú. Strašnice (dále jen „**Pozemek**“), výstavbu bytového domu pod názvem „**Green Port Strašnice**“ (dále jen „**Bytový dům**“).
2. Výstavba Bytového domu bude realizována podle územního rozhodnutí a stavebního povolení, které budou vydány odborem stavebním Úřadu Městské části Prahy 10 (dále jen „**Stavební povolení**“).

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 Pozemku a bude se sestávat z následujících položek/nemovitých věcí (dále jen „**Předmět rezervace**“):
 - (a) bytová jednotka č. ____ na Pozemku, 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 nebo pozemku z něj odděleného geometrickým plánem po provedení výstavby Budovy, tj. po vzniku obvodu Budovy, která bude stavbou na Pozemku, tak jak je zakresleno v Příloze 1 a

- označena jako objekt __ (dále jen „**Budova**“). Poloha Bytu je zakreslena (graficky vyznačena) v plánu, který tvoří Přílohu 2.
- ii. podíl na společných částech nemovité věci, mezi které bude patřit Pozemek a veškeré stavební části podstatné pro zachování Budovy (např. hlavní konstrukce, střešní konstrukce, zařízení sloužící k užívání jednotek, výtah, schodiště, terasy, zatravněné 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:
- předzahrádku o předpokládané ploše _____ m²; přímo přístupnou z Bytu,
 - lodžii o předpokládané ploše _____ m²; přímo přístupnou z Bytu,
 - balkón o předpokládané ploše _____ m²; přímo přístupnou z Bytu,
 - terasu o předpokládané ploše _____ m²; přímo přístupnou z Bytu,
 - zatravněnou terasu o předpokládané ploše _____ m²; přímo přístupnou z Bytu,
 - sklep č. _____, umístěný v 1./2. podzemním 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,
- (b) ideální spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce (hromadné garáži) umístěné v 1. a 2. 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.
2. Předpokládané umístění Budovy je uvedeno v Příloze 1. Předpokládaný půdorysný plán Bytu, 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 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, 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.
4. Prodávající prohlašuje, že k datu uzavření této Smlouvy jsou spoluvlastníky či vlastníky Pozemku též třetí osoby. Zájemce bere na vědomí a souhlasí, že všichni vlastníci Pozemku mají v úmyslu upravit vlastnické vztahy k Pozemku tak, aby prodávajícím Předmětu rezervace byl pouze Prodávající, a že v rámci takové úpravy vlastnických vztahů k Pozemku dojde k dělení, scelování a přečíslování Pozemku, a případně též k oddělení části Pozemku a jeho převedení do vlastnictví třetích osob. Shora popsané skutečnosti nejsou a nebudou důvodem k odstoupení od této 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 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 5 (pěti) kalendářních dnů od uzavření Smlouvy rezervační poplatek ve výši 80.000,- **100.000,- (2kk)** **120.000,- (3kk, 4kk)** 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: (**datum narození/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 SOSB s přílohami byl do 10. (desátého) kalendářního dne ode dne právní moci Stavebního povolení zaslán na emailovou adresu Zájemce. Pokud nedojde k emailovému potvrzení přijetí Zájemcem, Prodávající do 14 (čtrnácti) dnů ode dne právní moci Stavebního povolení návrh úplného znění SOSB Zájemci odešle 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 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 2 (dvou) 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 na účet písemně oznámený k tomu účelu Zájemcem Prodávajícímu současně s oznámením o odstoupení, nebo
 - (c) odstoupením, pokud do 30.6.2020 nebylo vydáno Prodávajícímu 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.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Strany Smlouvu uzavírají v době, kdy Prodávající nezačal výstavbu Bytového domu na 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 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění a ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o voleném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES.

6. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které mají platnost originálu, přičemž Prodávající i Zájemce obdrží po jednom exempláři stejnopisu.
7. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření – podpisem poslední ze smluvních stran.
8. 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 _____

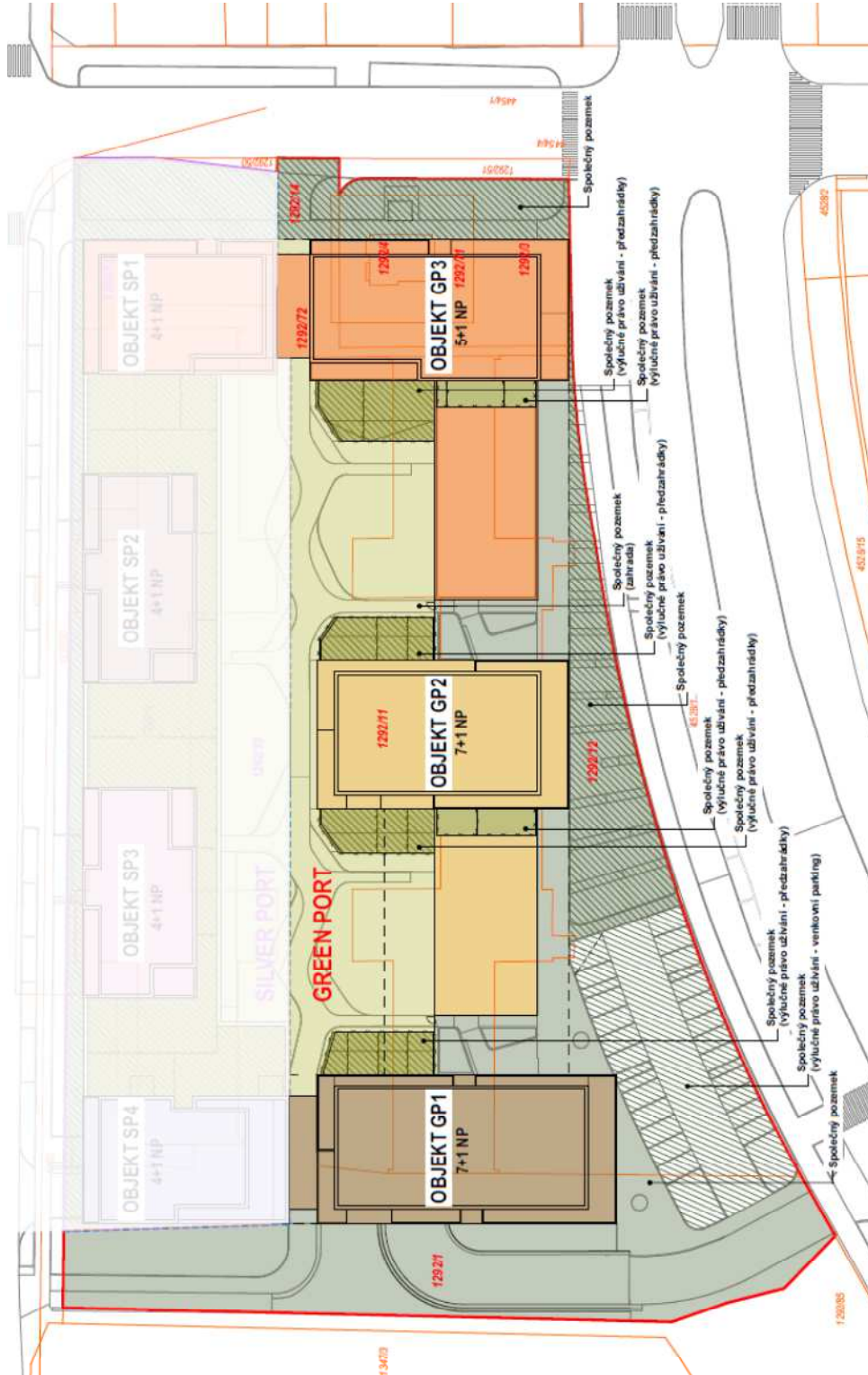
Prodávající**Zájemce**

JRD Beta s.r.o.,
zastoupená na základě plné moci
Ing. Martinem Svobodou

[jméno a příjmení]

[jméno a příjmení]

SITUAČNÍ PLÁN POZEMKU



**PŘEDPOKLÁDANÝ PŮDORYSNÝ PLÁN JEDNOTKY
A VYMEZENÍ GARÁŽOVÉHO/PARKOVACÍHO STÁNÍ A SKLEPA/SKLADU**

STANDARDY PROJEKTU

Příloha 4

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ ZÁKLADNÍ CENY

PLNÁ MOC

PLNÁ MOC

JRD Beta s.r.o., se sídlem Praha 10, Korunní 810/104, PSČ 101 00, IČ 042 95 790, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 245519,

zastoupena jednatelem Janem Řežábem
(dále jen „Zmocnitel“)

zmocňuje

Ing. Martina Svobodu, narozeného 8. 12. 1962, bytem Na Násvi 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 „**Green Port Strašnice**“, realizovaného na pozemcích parc. č. 1292/1, parc. č. 1292/3, parc. č. 1292/4, parc. č. 1292/10, parc. č. 1292/11, parc. č. 1292/12, parc. č. 1292/14, parc. č. 1292/71 a parc. č. 1292/72, vše obec Praha, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro k.ú. Strašnice na listech vlastnictví číslo 4803, 12911 a 2478.

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 26.6.2018

Zmocnitel:



JRD Beta s.r.o.
Ing. Jan Řežáb, jednatel

Zmocněnec plnou moc přijímá:



Ing. Martin Svoboda

**PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ
ADVOKÁTEM**

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 010628/347/2018/C.

Já, níže podepsaný Mgr. Martin Mládek, advokát se sídlem Ostrovní 5, Praha 1, 110 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 09960, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve dvou vyhotoveních podepsal:

1. Ing. Jan Řezáb, nar. 8. 4. 1974, bytem Na Návsi 525/6D, Praha 10 - Dolní Měcholupy, okr. Praha, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č.: 113616315.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 26. června 2018

vlastnoruční podpis advokáta

Mgr. Martin Mládek
advokát
Evidenční číslo 09960