

SMLOUVA O REZERVACI

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

JRD Malešice s.r.o.,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 200793, se sídlem Praha 10, Korunní 810/104, PSČ 101 00, IČ 24233251,

bankovní účet: 5050014534/5500 vedený u Raiffeisen bank a.s.,

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]

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 Pozemku parc. č. **890/26**, v k.ú. Malešice, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha pro k.ú. Malešice na listu vlastnictví číslo 3674 (dále jen „**Pozemek**“), výstavbu obytného komplexu „Ecocity Malešice – 3. etapa“ (dále jen „**Obytný komplex**“).
2. Výstavba Obytného komplexu je realizována podle územního rozhodnutí vydaného dne 7. 12. 2015 odborem stavebním Úřadu Městské části Praha 10 pod č.j. P10-105904/2015, které nabylo právní moci dne 17. 3. 2017a stavebního povolení vydaného dne 27. 10. 2017 odborem stavebním Úřadu Městské části Praha 10 pod č.j. P10-099929/2017 a nabylo právní moci dne 15.5.2018 (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 Obytného komplexu, 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, resp. 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, lodžie, 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:
 - balkon o ploše _____ m²; přímo přístupný z Bytu,
 - terasu 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 sjáto 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 a ostatních staveb na Pozemku postavených v rámci Obytného komplexu 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 Pozemek resp. jeho části nemusí být Zájemci převedeny v rámci převodu Předmětu rezervace nebo mohou být, dle uvážení Prodávajícího, užity pro realizaci jiných etap projektu než Obytného komplexu, převedeny na obec nebo jiné subjekty (např. provozovatele či vlastníky sítí, správu komunikací) nebo v jejich prospěch zatíženy věcnými či jinými právy, nebo vyčleněny jako zatravněné terasy nebo předzahrádky k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek v Obytném komplexu apod. nebo je Prodávající oprávněn si je ponechat. 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. _____,- **Kč** včetně DPH („**Základní cena**“) s tím, že cena za Jednotku činí _____,- Kč bez DPH, tj. _____,- Kč vč. 15 % DPH a cena za Garážové stání činí 235.537,- Kč bez DPH, tj. **270.868,- Kč vč. 15% DPH**. 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 _____.
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 Prodávajícím, 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 Závěmce, s tím, že Smlouva se v důsledku takového odstoupení od počátku ruší a že odstoupení je účinné doručením písemného oznámení o odstoupení Prodávajícím. Prodávající je v případě odstoupení Závěmce podle tohoto odstavce povinen vrátit Závěmci Rezervační poplatek, a to na účet písemně oznámený k tomu účelu Závěmcem Prodávajícím 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 Závěmce 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 Závěmce 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**Závěmce**

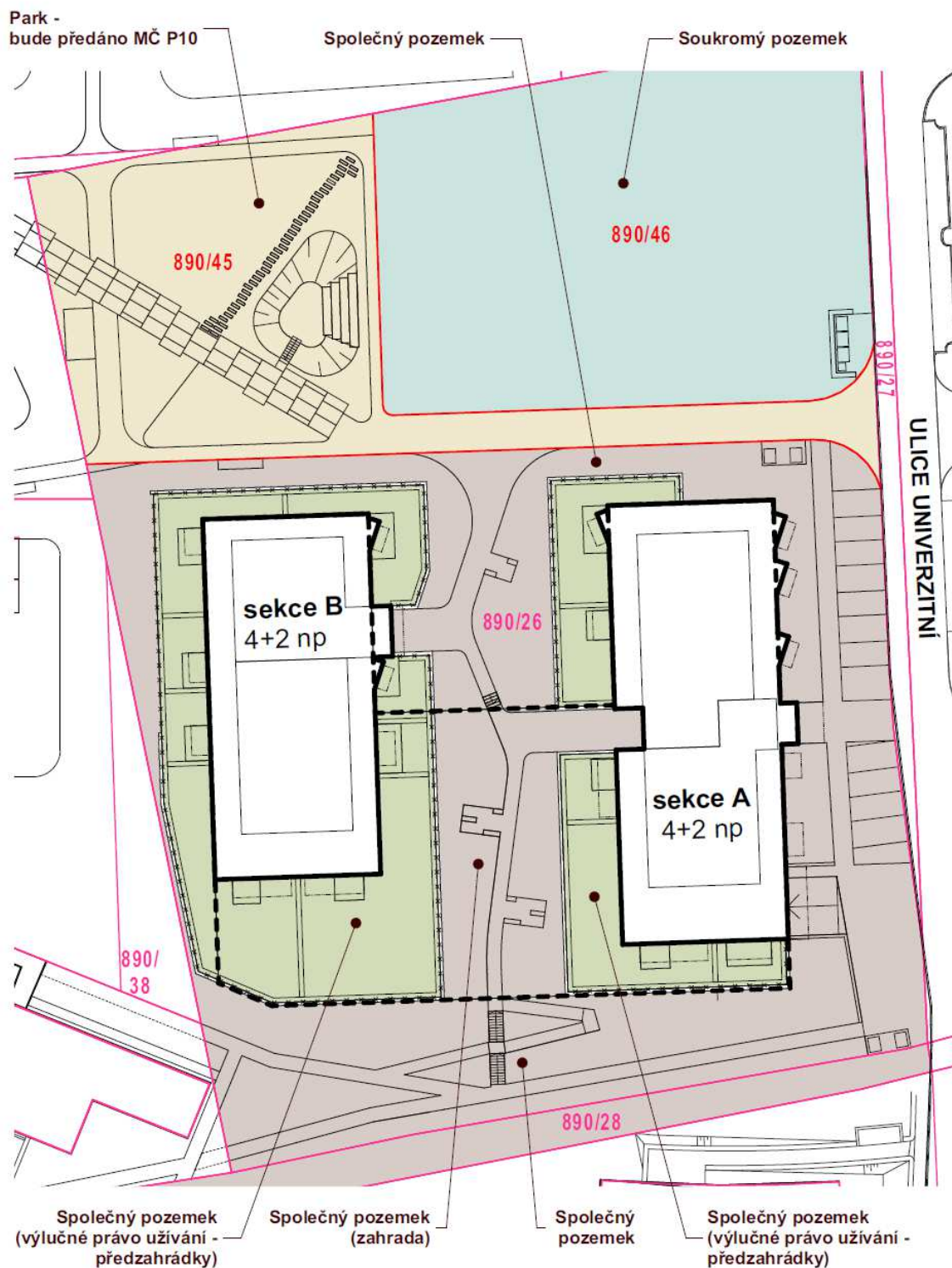
JRD Malešice s.r.o.
 Ing. Martin Svoboda


 [jméno a příjmení]

 [jméno a příjmení]

Příloha 1

UMÍSTĚNÍ BUDOVY NA POZEMKU, VE KTERÉ SE BUDE NACHÁZET PŘEDMĚT REZERVACE



<p>OBYTNÝ SOUBOR ECOCITY MALEŠICE 3. ETAPA parc. č. 890/26 k.ú. Malešice, ul. Univerzitní, Praha 10 Malešice a změna UR na pozemcích č. 890/25, 890/19, 890/24, 890/37, 890/36, 890/33, 890/6, k.ú. Malešice, ul. Univerzitní, Praha 10 Malešice</p>	<p>SITUACE</p>	<p>1:500</p>	
---	----------------	--------------	---

PLÁN JEDNOTKY A VYMEZENÍ GARÁŽOVÉHO STÁNÍ A SKLEPA



STANDARDNÍ VYBAVENÍ

Dveře a podlahy	
vstupní bytové dveře:	bezpečnostní tř. 3 s protipožární odolností, s bezpečnostním zámkem, kování koule-klika, výška 2,1m, kukátko, ze strany bytu bílá barva
vnitřní bytové dveře:	dveře Dextüra, výšky 2100mm, bílý lak, rozetové kování TIPA-HR, výrobce ACT Servis
nášlapné vrstvy podlah:	předsíň, chodba, technická místnost – rektifikovaná keramická dlažba značky MARAZZI Stonework, 30 x 60 cm, odstíny White, Beige, Taupe, Grey, Anthracite nebo MARAZZI S Daisen, 30 x 60 cm, odstíny Beige, Brown, Grey
	obývací pokoje - dřevěná lepená podlaha STEIRER Parket Novoloc 3 vrstvá, design trojparketa lehce kartáčovaný povrch s matným lakem vzor Dub country, v barvě přírodní, bělený nebo Jasan přírodní vč. obvodových lišt
	ložnice, pokoje – laminátová plovoucí podlaha EGGER Eclis, výběr z 8 dekorů vč. obvodových lišt
	balkony a terasy – dlažba mrazuvzdorná lepená Peronada Duomo Outdoor Vermont, případně decking z exotického dřeva

Koupelny – zařizovací předměty, dlažby a obklady	
zařizovací předměty:	WC závěsné KOLO Traffic, podomítkový splachovací modul pro WC, ovládací tlačítko TECEnow barvy chrom matné
	umyvadlo keramické KOLO Traffic, 60x48 cm
	umývatko na toaletě keramické KOLO Nova Pro, 36x28 cm (dle dispozice bytu)
	umyvadlová baterie páková KLUDI Tercio New
	vana akrylátová 170x75 cm KOLO Modo (dle dispozice bytu)
	vanová baterie páková KLUDI Tercio New, vanový sprchový komplet KLUDI Logo 1S (dle dispozice bytu)
	sprchová vanička, litý mramor bílé barvy Gelco Karre, Gelco Galet nebo Gelco Sara (dle dispozice bytu)
	sprchová zástěna/dveře, sklo čiré, profily stříbrné vysoký lesk KERMI Cada XS (dle dispozice bytu)
	sprchová baterie páková KLUDI Tercio New, sprchový set KLUDI Logo 1S (dle dispozice bytu)
	u výstupu na zahrádky/terasy 5.NP a 6.NP – osazeny mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici

obklady:	rektifikované keramické obklady značky MARAZZI Stonework, 30 x 60 cm, odstíny White, Beige, Taupe, Grey, Anthracite nebo MARAZZI S Daisen, 30 x 60 cm, odstíny Beige, Brown, Grey pro obklady možný prořezávaný dekor
dlažby:	rektifikované keramické dlažby značky MARAZZI Stonework, 30 x 60 cm, odstíny White, Beige, Taupe, Grey, Anthracite nebo MARAZZI S Daisen, 30 x 60 cm, odstíny Beige, Brown, Grey

Prvky a technologie bytu

okna:	masivní dřevěná, EURO profily, izolační trojskla, barva rámu okrová; byty v přízemí s folií P2A a kováním WK2
stínění:	příprava (kastlíky) pro osazení žaluzií na oknech jižní, východní a západní fasády s dálkovým ovládním
parapety:	vnitřní parapetní desky laminované, v barvě oken
příprava pro instalace:	v prostoru kuchyňské linky budou zaslepené vývody teplé a studené vody, kanalizace, pro možnost dopojení rozvodů k napojení dřezu a myčky
větrání:	centrální větrání s rekuperací tepla z odpadního vzduchu, rozvody větracího vzduchu v podhledech bytu (systém od výrobce ATREA)
zdroj energie:	centrální zdroj tepla a ohřevu teplé užitkové vody umístěný v suterénu domu
vytápění:	teplovodní systém s otopnými tělesy v jednotlivých místnostech, samostatné měření tepla, vlastní nastavení a ovládní tepla pomocí referenčního termostatu, ovlivnění vlastní spotřeby, termostatické hlavice v pokojích
vypínače, zásuvky:	bílé designové
slaboproudé vybavení:	rozvod STA – 1 x zásuvka v každém pokoji (hvězdicový systém), 1x datová zásuvka v obývacím pokoji a v komoře (možnost osazení wifi routeru), 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 předzahrádek, teras a lodžii je součástí standardu, svítidla s úspornými zdroji, dle návrhu architekta
měření:	samostatné měření všech médií (vody a tepla) pro každý byt, ovlivnění vlastní spotřeby
TV systém:	zajištěn příjem pozemního digitálního signálu + možnost služeb UPC
data/ telefon:	datový rozvod z centrálního rozvaděče do slaboproudého rozvaděče každého bytu

Stavební konstrukce

konstrukční systém:	masivní zděný stěnový systém z ekologických vápenopískových bloků, se železobetonovými monolitickými stropy a železobetonovými stěnami v místech určených statikou domu
----------------------------	---

obvodový plášť	mimořádné zateplení obvodových stěn – tepelná izolace tl. 180 až 200 mm
mezibytové stěny:	vyzdívané z vápenopískových bloků, případně sendvičové s akustickou a tepelnou izolací z minerálních vláken
podlahy bytů:	samonivelační litá podlaha na tepelné a kročejové izolaci, jako podklad pro nášlapnou vrstvu
příčky v bytech:	zděné vápenopískové bloky, případně instalační přízdívky v rozsahu dle projektové dokumentace
malby:	dvojnásobná malba v bílém tónu
omítky:	hladké sádrové nebo vápenné omítky
podhledy:	sádkartonové konstrukce – koupelny, wc, chodby, v rozsahu dle projektové dokumentace
venkovní prvky:	balkonové zábradlí z perforovaného plechu, na terasách atika + ocelové tyčové zábradlí, na některých terasách dřevěné pergoly (dle architektury projektu)

Společné prostory

schodiště:	železobetonová konstrukce akusticky oddělená od ostatních konstrukcí domu
nášlapná vrstva:	dlažba s protiskluzovými vlastnostmi
vstupní domovní dveře:	hliníkové, prosklené
domovní vybavení:	zvonkové tablo nerezové, poštovní schránky, čistící zóny
vnitřní osvětlení:	svítidla s úspornými zdroji
garážová stání:	vjezd do parkingu bude uzavřen sekčními garážovými, 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 v kombinaci se zelení;
odpad:	prostor na komunální odpady umístěn na samostatném venkovním prostoru u objektu
výtah:	bezstrojovný výtah s tišším chodem

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

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ ZÁKLADNÍ CENY

1. Do 10 dnů od uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní - **platba ve výši 25% základní ceny**.
2. Po dokončení hrubé stavby Budovy - **platba ve výši 40% 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 ve lhůtách dohodnutých výše.

PLNÁ MOC

JRD Malešice s.r.o., IČ: 24233251, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 200793, zastoupena jednatelem Miroslavem Šebestou (dále jen „Zmocnitel“)

zmocňuje

Ing. Martina Svobodu, narozeného 8. 12. 1962, bytem Na Návsi 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 „**Ecocity Malešice – 3. etapa**“, realizovaného na pozemku parc. č. 890/26 v k.ú. Malešice, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro k.ú. Malešice na listu vlastnictví číslo 3674.

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 7/2/18

Zmocnitel:



JRD Malešice s.r.o.
Miroslav Šebesta, jednatel

Zmocněnec plnou moc přijímá:


Ing. Martin Svoboda