

SMLOUVA o rezervaci jednotky

Název: **JURD CZ s.r.o.**
Sídlo: Praha 2 - Nové Město, Tyršova 1832/7, PSČ 120 00
Adresa pro doručování: Pobřežní 667/78, 186 00 Praha 8
IČ: 27239420
DIČ: CZ27239420
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 106845
Zastoupená: [●●●]
Variabilní symbol: [●●●]
Bankovní spojení: účet č. **6052163001/5500**
BAN: CZ28 5500 0000 0060 5216 3001
SWIFT: RZBCCZPP
Banka: Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4
(dále jen „**budoucí prodávající**“)

a

Jméno: [●●●]
RČ/číslo dokladu: [●●●]
Datum narození: [●●●]
Trvalý pobyt: [●●●]
Tel: [●●●]
E-mail: [●●●]
Adresa pro doručování v ČR: [●●●]
(dále jen „**zájemce**“)

(budoucí prodávající a zájemce dále společně jako „**smluvní strany**“ nebo „**účastníci**“)

uzavírají dále uvedeného data ve smyslu ust. § 1746 odst. 2 zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) tuto Smlouvu o rezervaci jednotky (dále jen „**smlouva**“)

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je na základě Prohlášení vlastníka ze dne 1.11.2019 spoluvlastníkem pozemku parc. č. 1776, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s č. p. 1832, stavba pro administrativu, zapsaného na příslušném LV č. v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Nové Město, obec Praha, a investorem developerského projektu na této nemovité věci obchodně označeného jako „**Maison 1832 Lofts**“ (dále jen „**Projekt**“).
2. V rámci Projektu zrealizuje budoucí prodávající na své náklady nástavbu dvorní části budovy s č.p. 1832 a stavební úpravy v rámci 6. NP a 7. NP, a to na výše uvedeném pozemku parc. č. 1776 (dále jen „**budova**“), ve které je vymezena jednotka, která je specifikována v této smlouvě a která je předmětem rezervace dle této smlouvy a bude předmětem budoucího převodu mezi smluvními stranami.
3. Budoucí prodávající učinil prohlášení vlastníka ve smyslu ustanovení § 1166 občanského zákoníku (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“), kterým vymezil v budově jednotky a společné části nemovité věci, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech, kde bude blíže popsána i jednotka, která je předmětem rezervace dle této smlouvy.
4. Zájemce se před uzavřením této smlouvy seznámil s popisem Projektu, s popisem budovy, ve kterém je zvolená jednotka vymezena, se soupisem standardů jednotky, jakož i s půdorysem podlaží budovy. Účastníci této smlouvy se zavazují uzavřít za níže sjednaných podmínek smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**smlouva o smlouvě budoucí**“), jejímž předmětem bude budoucí prodej budoucím prodávajícím a koupě zájemcem:
 - rozestavěná jednotka (ateliér) č. **1832/[●●●]** o výměře [●●●] m² a dispozici [●●●]+kk, vymezená v budově č.p. 1832, stojící na pozemku parc. č. 1776, jehož je tato budova součástí, včetně k ní příslušejícího

- spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, kterou tvoří společné části budovy č. p. 1832 a pozemku parc. č. 1776, zastavěná plocha a nádvoří, jehož je budova součástí, o velikosti id. [●●●]/257687

to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Nové Město, obec Praha

(dále společně jako „jednotka“ nebo „předmět budoucího převodu“).

Schématický plán Prostoru v jednotce tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě.

5. Celková kupní cena předmětu budoucího převodu včetně případných užívacích práv s ním souvisejících (je-li relevantní), je sjednána dohodou smluvních stran v souladu s platnými cenovými předpisy.

Celková kupní cena předmětu budoucího převodu, tj. cena za Prostor a za odpovídající spoluvlastnický podíl na nemovité věci, tj. na společných částech budovy a pozemku parc. č. 1776, jehož je budova součástí, včetně případných užívacích práv s ním souvisejících (je-li relevantní), bude činit:

[●●●],- Kč

(slovy: [●●●] korun českých).

6. Zájemce je povinen za účelem zahájení jednání a činností vedoucích k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí zaplatit budoucímu prodávajícímu rezervační zálohu ve výši **95.000,- Kč (slovy: devadesát pět tisíc korun českých)**, a to nejpozději do **3 pracovních dnů** od uzavření této smlouvy na účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem uvedeném v záhlaví této smlouvy. Tato rezervační záloha je součástí kupní ceny za předmět budoucího převodu a bude na kupní cenu započtena po uzavření kupní smlouvy. Nebude-li záloha složena řádně a včas ve výše uvedené lhůtě, je zájemce povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši této rezervační zálohy. V případě prodlení s úhradou rezervační zálohy je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Povinnost uhradit smluvní pokutu tím není dotčena. Zájemce prohlašuje, že považuje výši smluvní pokuty za přiměřenou.
7. V případě, že v souvislosti s jakoukoliv přijatou platbou od zájemce bude banka budoucímu prodávajícímu účtovat jakékoliv bankovní poplatky, je budoucí prodávající oprávněn požadovat úhradu těchto poplatků a zájemce se zavazuje tyto poplatky uhradit. Budoucí prodávající zašle zájemci výzvu k úhradě s vyčíslením těchto poplatků s desetidenní splatností. Toto ustanovení se vztahuje i na již dříve přijaté platby. V případě prodlení s úhradou výše uvedených poplatků se zájemce zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu pokutu za každý den prodlení ve výši 1.000,- Kč.
8. Zájemce se zavazuje za podmínek této smlouvy uzavřít s budoucím prodávajícím smlouvu o smlouvě budoucí, a to do **30 dnů** od podpisu této smlouvy („rezervační lhůta“).
9. Rezervace předmětu budoucího převodu se sjednává na dobu od podpisu této smlouvy do doby uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, nejdéle však na dobu rezervační lhůty. Budoucí prodávající se zavazuje, že po tuto dobu nebude předmět budoucího převodu dále nabízet k prodeji. Po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí se budou smluvní strany řídit podmínkami tam uvedenými včetně nakládání s rezervační zálohou.
10. V případě, že smlouva o smlouvě budoucí nebude uzavřena v rezervační lhůtě z důvodů ležících na straně zájemce, vzniká uplynutím rezervační lhůty budoucímu prodávajícímu vůči zájemci nárok na smluvní pokutu ve výši rezervační zálohy, splatnou první den po uplynutí rezervační lhůty. Nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak, je budoucí prodávající oprávněn započíst svou pohledávku vůči zájemci na uhrazení této smluvní pokuty proti pohledávce zájemce vůči budoucímu prodávajícímu na vrácení složené rezervační zálohy. Ujednáním smluvní pokuty ani jejím uhrazením ve prospěch budoucího prodávajícího nezaniká ani není jinak omezeno právo budoucího prodávajícího na náhradu škody, která mu vznikne.
11. K zajištění financování koupě předmětu budoucího převodu může zájemce využít služby obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím k zajištění či zprostředkování získání hypotečního či jiného úvěru (dále jen „úvěr“). V případě, že zájemce bude chtít využít těchto služeb obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím je zájemce povinen tohoto

obchodního partnera prokazatelným způsobem kontaktovat do 5 pracovních dní od uzavření této smlouvy dle kontaktních údajů poskytnutých budoucím prodávajícím. V případě, že zájemce využije těchto služeb obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím a úvěr jím zajišťovaný nebo zprostředkovaný nebude zájemci poskytnut či přislíben a toto bude jediným důvodem pro neuzavření smlouvy o smlouvě budoucí zájemcem v rezervační lhůtě, nebude zájemce povinen uhradit smluvní pokutu dle předcházejícího odstavce této smlouvy. Ustanovení předchozí věty se neuplatní v případě, kdy zájemce nekontaktuje obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím do 5 pracovních dní od uzavření této smlouvy v souladu s větou druhou tohoto odstavce, a dále se ustanovení předchozí věty neuplatní v případě kdy úvěr zajišťovaný nebo zprostředkovaný obchodním partnerem doporučeným budoucím prodávajícím nebude zájemci poskytnut či přislíben z důvodu, že zájemce neposkytne potřebnou součinnost nebo jinak zmaří poskytnutí nebo přislíbení tohoto úvěru.

12. V případě, že smlouva o smlouvě budoucí nebude uzavřena v rezervační lhůtě z důvodů ležících výlučně na straně budoucího prodávajícího, zavazuje se budoucí prodávající vrátit rezervační zálohu v plné výši na výše uvedený účet zájemce nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uplynutí rezervační lhůty.
13. Smluvní strany si dále sjednávají, že v případě neuzavření smlouvy o smlouvě budoucí z důvodů ležících na straně zájemce, avšak v rezervační lhůtě, tj. před uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí, byly již zájemcem odsouhlaseny klientské změny a zároveň byla uhrazena jejich kupní cena, či její část, nárok zájemce na vrácení jím dosud uhrazeného finančního plnění, ve vztahu k předmětným klientským změnám, zaniká v plném rozsahu, nedohodnou-li se strany jinak.
14. Zájemce prohlašuje, že mu byly poskytnuty veškeré informace týkající se Projektu, prodeje jednotky, podmínek její koupě, jakož i výše a způsobu financování, jakož i další informace v dostatečném rozsahu k tomu, aby uzavřel tuto smlouvu.
15. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 2 - Zásady ochrany osobních údajů, která upravuje nakládání s osobními údaji zájemce.
16. Nebude-li smluvními stranami ujednáno jinak, marným uplynutím rezervační lhůty tato smlouva zaniká, vyjma ujednání o smluvních pokutách a ujednání s nimi souvisejícími, která jsou účinná nadále.
17. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž jedno vyhotovení obdrží zájemce a jedno budoucí prodávající.
18. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Pokud má některá ze smluvních stran dle této smlouvy bydliště nebo trvalý pobyt mimo Českou republiku nebo jsou obě smluvní strany podnikateli, budou v případě jakýchkoliv sporů smluvních stran vyplývajících z této smlouvy rozhodovat soudy České republiky, přičemž se sjednává místní příslušnost podle sídla budoucího prodávajícího.
19. Zájemce v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, čestně prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou, že peněžní prostředky pro účely úhrady kupní ceny nepocházejí z nepoctivých a/nebo nezákonných zdrojů, např. z trestné činnosti, financování terorismu, že tyto peněžní prostředky nabyl v souladu s právními předpisy, že koupí předmětu převodu nesleduje zakrytí jejich nezákonného původu ani financování.
20. Budoucí prodávající prohlašuje, že údaje Zájemce, uvedené v záhlaví této smlouvy, ověřil dle jimi osobně předložených průkazů totožnosti.
21. Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli, porozuměli jejímu obsahu, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých a úplných údajů, které si účastníci sdělili, a že byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle za podmínek obvyklých v obchodním styku. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

- Příloha č. 1 - Schématický plán Prostoru (karta jednotky)
- Příloha č. 2 - Zásady ochrany osobních údajů
- Příloha č. 3 - Situační plán pozemku
- Příloha č. 4 - Technický popis budovy

V Praze dne [●●●], uzavřeno v obchodních prostorách budoucího prodávajícího

BUDOUCÍ PRODÁVAJÍCÍ

ZÁJEMCE