

REZERVAČNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

KASKÁDA BD 1 s.r.o.

IČO: 21205957

sídlo: Heroltice 65, 586 01 Jihlava

spisová značka: C 137800 vedená u Krajského soudu v Brně

zastoupení: Ing. Milan John, jednatel

(dále též jen "**společnost**")

a

rodné číslo: _____

trvalý pobyt: _____

e-mail: _____

(dále též jen "**zájemce**")

uzavírají v souladu s § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto rezervační smlouvu (dále jen "**tato smlouva**")

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Společnost prohlašuje, že se stane vlastníkem pozemku parc.č. 784/12 v katastrálním území Horní Kosov, obec Jihlava (dále jen "**pozemek**") doposud vlastněného mateřskou společností LANDWEALTH CZ s.r.o. (dále jen "**mateřská společnost**"), a prohlašuje, že na pozemku bude realizovat stavební projekt s názvem "**Soubor bytových domů Rezidence Kaskáda, Jihlava – Horní Kosov, etapa B**", jehož součástí je bytový dům B1 (dále jen "**projekt**").
2. Společnost prohlašuje, že za účelem výstavby bytového domu podala mateřská společnost ke Stavebnímu úřadu Magistrátu města Jihlava žádost o vydání společného územního a stavebního řízení. Stavební úřad žádosti vyhověl a vydal rozhodnutí č.j. MMJ/SÚ/5218/2024-KrE ze dne 29.1.2024 na stavbu „**Soubor bytových domů Rezidence Kaskáda, Jihlava – Horní Kosov, etapa B**“, spočívající ve výstavbě tří bytových domů B1 - B3 včetně související technické a dopravní infrastruktury.
3. Smyslem a účelem této smlouvy je zajištění právní jistoty mezi jejími účastníky způsobem, který jim oběma umožní, aby v předstihu společně vytvořili celkový smluvní právní rámec, na jehož základě bude možné v budoucnu realizovat požadavek zájemce o koupi bytové jednotky specifikované v čl. II. této smlouvy, a to v projektu od společnosti. Společnost se zavazuje zajistit realizaci a dokončení výstavby bytového domu, ve kterém je situována bytová jednotka, kterou má zájemce v úmyslu v budoucnu za dále sjednaných podmínek koupit do svého vlastnictví.
4. Budoucí prodej týkající se bytové jednotky se spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví bude uskutečněn mezi společností jako budoucím prodávajícím a zájemcem jako budoucím kupujícím za podmínek dále uvedených v této smlouvě.

5. Financování výstavby bude prováděno ze zdrojů společnosti či zájemce nebo kombinováním těchto zdrojů tím způsobem, že zájemce jako budoucí kupující získá po postupné úhradě smlouvené částky a po úplném dokončení výstavby jednotky právo na převedení konkrétní nezatížené jednotky či jednotek spolu s příslušejícími podíly k jednotce do svého vlastnictví od společnosti, vyjma jakýchkoliv práv třetích osob uvedených po dohodě smluvních stran ve smlouvě o smlouvě budoucí. Zájemce bere na vědomí, že na financování výstavby bude použita záloha dle harmonogramu plateb uvedeného v čl. VI této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že pro jakékoliv zálohy uhrazené zájemcem dle harmonogramu plateb uvedeného v čl. VI této smlouvy byl sjednán úrok ve výši 0,0% roční úrokové sazby.

Článek II. Popis předmětu budoucí koupě

1. Společnost se zavazuje rezervovat zájemci za podmínek dohodnutých v této smlouvě tuto bytovou jednotku, včetně následujících součástí a příslušenství:
 - a. bytová jednotka č. _____ o předpokládané podlahové ploše _____ m² v _____ nadzemním podlaží (dále jen "**bytová jednotka**") za sjednanou cenu ve výši _____ včetně příslušné DPH platné v době podpisu této smlouvy,
 - b. ideální spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci - podíl je dán poměrem celkové podlahové plochy převáděné jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě,
 - c. sklepní kóje a zahrádka/balkón/terasa přístupná/ý z bytové jednotky, budou společnou částí nemovité věci a zájemce bude mít právo jejich výhradního užívání.Výše uvedené společně dále jen "**předmět budoucí koupě**".
2. Schematický plán a popis předmětu budoucí koupě tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Zájemce bere na vědomí, že v závislosti na výsledku projednání podmínek případné změny stavby před dokončením či rozhodnutím orgánů státní správy či soudu, může dojít k nevýznamné změně některé ze samostatných částí bytu. Za takovou změnu se považuje například úprava půdorysu bytového jádra, úpravy v umístění oken, posunutí příčky a podobně.
3. Účastníci této smlouvy sjednávají, že podlahová plocha bytové jednotky se k datu podpisu kupní smlouvy k předmětu budoucí koupě nebude lišit o více než 3,5 %. Taková maximální odchylka nebude mít vliv na kupní cenu předmětu budoucí koupě. Zmenšení či zvětšení výměry podlahové plochy bytové jednotky při překročení této odchylky umožňuje úpravu (snížení či zvýšení) kupní ceny předmětu budoucí koupě uvedené v čl. IV. odst. 1 této smlouvy, počítáno dle cen uvedených v čl. IV. odst. 2 této smlouvy z výměry, která uvedenou odchylku překročila. Zájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že rozdíl bude větší nežli 10 % podlahové plochy jednotky.
4. Podlahovou plochou bytové jednotky se pro účely této smlouvy rozumí podlahová plocha bytové jednotky (vyjma plochy balkonu/terasy/předzahrádky), která zahrnuje půdorysnou plochu všech příček, šachet a zdiva uvnitř prostoru vymezeného podlahovou plochou bytové jednotky.
5. Zájemce bere na vědomí, že balkony/ terasy/předzahrádky jsou ve smyslu § 5 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. společnou částí nemovitosti; je-li však přístupná pouze z jednotky, je vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky.

Článek III. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je závazek společnosti po dobu účinnosti této smlouvy neuzavřít kupní smlouvu na předmět budoucí koupě s jinými osobami než je zájemce a závazek smluvních stran jednat v dobré víře a umožnit uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky (dále jen "SOSBK") a následné kupní smlouvy.

Článek IV. Ujednání o ceně

1. Celková kupní cena předmětu budoucí koupě specifikovaného v čl. II. odst. 1 této smlouvy je stanovena ve výši _____ Kč včetně příslušné DPH platné v době podpisu této smlouvy.
2. Zájemce prohlašuje a bere na vědomí, že kupní cena předmětu budoucí koupě může být změněna v SOSBK v případě: a) požadavku zájemce o nadstandardní vybavení předmětu budoucí koupě a podobné; b) překročení odchylky výměry bytové jednotky ve smyslu čl. II odst. 3 této smlouvy, přičemž pro stanovení nové celkové kupní ceny se bude vycházet z ceny _____ za 1 m² podlahové plochy bytové jednotky. Zájemce si je vědom též skutečnosti a výslovně souhlasí s tím, že celková kupní cena předmětu budoucí koupě může být v SOSBK upravena, tj. snížena nebo zvýšena za podmínek, které si společnost jako budoucí prodávající a zájemce jako budoucí kupující písemně dohodnou (například klientské změny), případně z důvodu změny obecně závazných právních předpisů upravujících DPH, jež se vztahuje na předmět budoucí koupě.
3. Zájemce se zavazuje do 3 dnů ode dne podpisu této smlouvy uhradit na účet společnosti č. **2271129454/8040, variabilní symbol _____**, částku ve výši **100.000 Kč** jako poplatek za rezervaci předmětu budoucí koupě (dále jen "**rezervační poplatek**"). Poskytnutý rezervační poplatek bude po podpisu SOSBK započten na kupní cenu předmětu budoucí koupě dle čl. IV této smlouvy.
4. Celková kupní cena nezahrnuje poplatek za připojení elektroměru.

Článek V. Práva a povinnosti společnosti

Společnost se zavazuje:

- a. poskytnout nezbytnou součinnost zájemci a jednat se zájemcem v dobré víře, aby byla ve lhůtě sjednané dle čl. VI. odst. 1) této smlouvy uzavřena SOSBK, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak;
- b. učinit v rámci daného konkrétního obchodního případu vše potřebné směřující k tomu, aby měl zájemce možnost uzavřít SOSBK za podmínek dále uvedených v této smlouvě, zejména tím, že zájemce bude řádně a včas písemným způsobem informovat;
- c. uchovat v tajnosti veškeré informace, které získá v průběhu činnosti podle této smlouvy; dále uchová v tajnosti veškeré informace týkající se zájemce, které nejsou veřejně přístupné;
- d. vrátit zájemci rezervační poplatek, nebude-li uzavřena SOSBK ve lhůtě sjednané dle článku VI. odst. 1 této smlouvy.

Článek VI. Práva a povinnosti zájemce

1. Zájemce se jako budoucí kupující zavazuje uzavřít SOSBK se společností, tedy s budoucím prodávajícím, do 30 dnů po odeslání návrhu SOSBK na e-mail uvedený v záhlaví této smlouvy.
2. Společnost vyzve zájemce k uzavření SOSBK nejpozději do 31. 5. 2024. Nebude-li výzva do této doby doručena, je kterákoliv ze stran oprávněna od smlouvy odstoupit. Společnost v případě odstoupení vrátí zájemci zaplacený rezervační poplatek do čtrnácti dnů od účinnosti odstoupení. Strany se dohodly, že vrácením rezervačního poplatku jsou splněny veškeré závazky společnosti, vyplývající z této smlouvy.
3. V případě, že se uzavře SOSBK na předmět budoucí koupě, zavazuje se zájemce uhradit v budoucnu kupní cenu za předmět budoucí koupě ve výši uvedené v této smlouvě dle následujícího harmonogramu:
 - a. záloha ve výši rezervačního poplatku na základě této smlouvy;
 - b. záloha na kupní cenu ve výši **15 %** kupní ceny snižená o rezervační poplatek do 15 kalendářních dnů po podpisu SOSBK;
 - c. záloha na kupní cenu ve výši **35 %** kupní ceny po zápisu rozestavěných jednotek do katastru nemovitostí do 15 dnů od výzvy developera zaslané na e-mail zájemce uvedený v záhlaví této smlouvy;
 - d. záloha na kupní cenu ve výši **30 %** kupní ceny po dokončení hrubých podlah a vnitřních omítek do 20 dnů od výzvy developera zaslané na e-mail zájemce uvedený v záhlaví této smlouvy;
 - e. doplatek kupní ceny ve výši **20%** kupní ceny do 15 kalendářních dnů po podpisu kupní smlouvy.
4. Současně zájemce prohlašuje, že ke dni podpisu SOSBK bude mít zajištěno financování celé kupní ceny uvedené v čl. IV. odst. 1 této smlouvy.
5. Zájemce je povinen sdělovat společnosti jakékoli skutečnosti, jež pro společnost mají význam z hlediska uzavření SOSBK, především pak bez zbytečného odkladu informovat společnost o úmyslu odstoupit od této smlouvy. Bude-li se však jednat o podstatné rozšíření podmínek SOSBK nad smluvený rozsah uvedený v této smlouvě, je zapotřebí učinit to písemně, a to v době, kdy bude možno tyto podmínky s ohledem na stav prací při činnosti společnosti ještě zohlednit.
6. Pokud zájemce nesplní řádně a včas svou povinnost uzavřít SOSBK vyplývající z článku VI. odst. 1 této smlouvy anebo odstoupí od této smlouvy z důvodů na straně zájemce (jiných, než je uvedeno v odst. 2 tohoto článku) včetně odstoupení bez uvedení důvodu, je zájemce povinen zaplatit společnosti smluvní pokutu ve výši rezervačního poplatku. Společnost je oprávněna započít svůj závazek na vrácení zaplaceného rezervačního poplatku proti své pohledávce na úhradu výše uvedené smluvní pokuty.

Článek VII. Platnost, účinnost a trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou počínaje dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami a konče:
 - a. okamžikem nabytí účinnosti SOSBK mezi společností a zájemcem dle ustanovení čl. III. této smlouvy, jakož i splněním všech povinností smluvních stran,
 - b. smrtí zájemce nebo zánikem společnosti,

- c. písemným odstoupením jedné ze smluvních stran bez uvedení důvodu.
- 2. Pokud zájemce neuhradí řádně a včas rezervační poplatek dle článku IV. odst. 3 této smlouvy, má developer právo odstoupit od této smlouvy.
- 3. Společnost je dále oprávněna odstoupit od této smlouvy, neuzavře-li zájemce se společností SOSBK ve lhůtě a za podmínek sjednaných v článku VI. odst. 1 této smlouvy.
- 4. V případě odstoupení od smlouvy z důvodů na straně zájemce je společnost oprávněna požadovat náhradu nákladů za již provedené administrativní úkony a úsilí vynaložené k uzavření SOSBK.

Článek VIII. Ochrana osobních údajů

- 1. Zájemce bere na vědomí, že z důvodu plnění této smlouvy dojde ke zpracování osobních údajů zájemce uvedených v této smlouvě, případně v kontaktním formuláři či jinak poskytnutých zájemcem při komunikaci při uzavírání této smlouvy, a to v souladu s platnou legislativou EU a ČR. Správcem osobních údajů je společnost. Osobní údaje budou zpracovány pro následující účely:
 - a. uzavírání a plnění této smlouvy;
 - b. vnitřní administrativní potřeby společnosti;
 - c. ochrana právních nároků společnosti;
 - d. tvorba statistik a evidencí společnosti;
 - e. plnění zákonných povinností společnosti.
- 2. Právními základy pro zpracování osobních údajů dle výše uvedených účelů jsou:
 - a. oprávněný zájem společnosti na plnění uzavřené smlouvy;
 - b. oprávněný zájem společnosti na evidenci uzavřené smlouvy, ochraně právních nároků a na tvorbě statistik a evidencí společnosti;
 - c. plnění zákonných povinností společnosti, zejména z oblasti daňové a účetní.
- 3. Osobní údaje budou zpracovávány po dobu účinnosti této smlouvy pro účely dle odst. 1 písm.
 - a) výše, případně pro účely dle písm. b) až d) výše po dobu nejdéle 10 let po ukončení účinnosti této smlouvy a pro účel dle písm. e) výše po dobu plnění příslušných zákonných povinností.
- 4. Zájemce je oprávněn:
 - a. požadovat přístup k jeho osobním údajům;
 - b. požadovat opravu, doplnění či výmaz osobních údajů;
 - c. požadovat omezení zpracování osobních údajů;
 - d. požadovat vysvětlení zpracování osobních údajů;
 - e. vznést námitku proti zpracování osobních údajů;
 - f. využít práva na přenositelnost osobních údajů; a
 - g. využít práva podat stížnost proti zpracování osobních údajů k Úřadu pro ochranu osobních údajů.
- 5. Osobní údaje nejsou a nebudou poskytnuty třetím osobám ze zemí mimo EU a EHP.
- 6. Osobní údaje společnost zpracovává manuálně i automatizovaně s využitím moderních technologií. Při zpracovávání osobních údajů nedochází k automatizované rozhodování ani k profilování.

7. Společnost zpřístupnila či v budoucnu může zpřístupnit osobní údaje zájemce nebo jen některé z nich následujícím třetím osobám, aby je zpracovávaly podle jeho pokynů a jím stanovenou dobu: mateřská společnost, finanční poradce společnosti, realitní makléř zprostředkovávající uzavření smlouvy, právní zástupce společnosti, daňový poradce společnosti.
8. V případě jakýchkoli dotazů ohledně ochrany osobních údajů se zájemce může obrátit na společnost prostřednictvím e-mailu uvedeného v záhlaví této smlouvy.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Společnost a zájemce prohlašují, že
 - a. si jsou vědomi povinností vyplývajících z právních předpisů upravujících opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, především ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, zejména pak povinnosti identifikační, povinnosti provést kontrolu, povinnosti uchovávat stanovené údaje, oznamovací povinnosti ve zvláštních případech, povinnosti odkladu splnění příkazu klienta, povinnosti mlčenlivosti a dalších povinnostech, jak tyto povinnosti vyplývají z příslušných ustanovení zákona;
 - b. uzavřením této smlouvy, SOSBK ani kupní smlouvy, resp. s těmito smlouvami souvisejícími převody finančních prostředků ze zájemce na společnost, nedochází a ani nedojde k legalizaci výnosů z jakékoliv trestné činnosti a prostředky nebo majetek v obchodu užitý nejsou určeny k financování terorismu, teroristických činů nebo teroristických organizací;
 - c. poskytl/poskytnou si bez zbytečného odkladu veškeré, úplné a pravdivé informace a případně i doklady o účelu a zamýšlené povaze obchodu, o zdroji prostředků v obchodu užitých a o skutečném majiteli (jedná-li se o právnickou osobu);
 - d. nejsou tzv. politicky exponovanými osobami ani osobami, vůči kterým Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce.
2. Tato smlouva se řídí právem České republiky a je v souladu s ním vykládána.
3. V případě, že je zájemce ženatý/vdaný či uzavřel registrované partnerství dle zvláštního právního předpisu, výslovně zde prohlašuje, že je oprávněn nabýt předmět smlouvy, neboť jedná se souhlasem manžela/partnera, resp. není nutný souhlas manžela/partnera s uzavřením této smlouvy, neboť bude předmět budoucí koupě financován z prostředků ve výlučném vlastnictví zájemce.
4. Tato smlouva je vyhotovena v tolika vyhotoveních, aby každá ze smluvních stran obdržela alespoň 1 vyhotovení.
5. Změny této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků. Změna obsahu této smlouvy v jiné než písemné formě je výslovně vyloučena.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že veškerá komunikace a všechny závazné projevy vůle je třeba činit písemnou formou, není-li uvedeno jinak a prokazatelně je doručit druhé smluvní straně.
7. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho a svého souhlasu s obsahem smlouvy, se kterým se před podpisem seznámili, připojují smluvní strany vlastnoruční podpisy.

8. Zájemce souhlasí s tím, že je společnost oprávněna postoupit práva a povinnosti z této smlouvy na jakoukoliv třetí osobu za předpokladu zachování všech práv a povinností vyplývajících ze smlouvy. Zájemce je oprávněn postoupit práva a povinnosti z této smlouvy na jakoukoliv třetí osobu za předpokladu předchozího písemného souhlasu developera, který nebude bezdůvodně odepřen. Společnost je oprávněna za provedení požadovat administrativní poplatek v maximální výši 15.000 Kč.
9. Dle § 1765 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, na sebe obě smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy smluvní strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy. Tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

Příloha č. 1: Schematický plán a popis předmětu budoucího převodu

V Jihlavě dne _____

V Jihlavě dne _____

KASKÁDA BD 1 s.r.o.
Ing. Milan John, jednatel
