

REZERVAČNÍ SMLOUVA

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

Rezidence Smotlachova s.r.o., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 270914, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČO: 05797209

bankovní účet: 298220064/0300, vedený u Československé obchodní banky a.s., IBAN: CZ93 0300 0000 0002 9822 0064

BIC (SWIFT) kód: CEKOCZPP

zastoupena Michaelou Lukander na základě plné moci, Příloha 5

kontaktní email: smlouvy@jrd.cz

zástupce prodejního oddělení JRD: David Čechmánek

(dále jen „**Prodávající**“)

a

manželé

«#foreach(\$c)«\$c.fullName»

datum narození: «\$c.birthDate»

bytem: «\$c.permanentAddress»

adresa pro doručování: «\$c.address»

email: «\$c.email»

telefonní číslo: «\$c.phone»«#end»

(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

- Prodávající připravuje na pozemcích parc. č. 884/22 a parc. č. 884/23 v k.ú. Kamýk, obec Praha a případně na dalších pozemcích určených Stavebním povolením pro realizaci díla (dále jen „**Pozemky**“), výstavbu bytového domu pod názvem „**Horizont Kamýk**“ (dále jen „**Budova**“).
- Výstavba Budovy bude realizována na základě rozhodnutí o umístění stavby ze dne 25.2.2019, vydaném odborem výstavby Úřadu městské části Praha 12, sp. zn. OVY/36147/2018/Cu, č. j. P12 8976/2019 OVY, které nabylo právní moci dne 17.1.2022 (dále jen „**Územní rozhodnutí**“) a na základě stavebního povolení, které vydal dne 12.6.2024 Úřad městské části Praha 12, sp. zn. OVY/51646/2023/Ve, č. j. P12 9234/2024 OVY (dále jen „**Stavební povolení**“).

II. PŘEDMĚT REZERVACE

- Prodávající se touto Smlouvou zavazuje rezervovat výhradně Zájemci příležitost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**SOSB**“) na Předmět rezervace, který bude postaven na Pozemku a bude sestávat z následujících položek/nemovitých věcí (dále jen „**Předmět rezervace**“):
 - bytová jednotka č. «\$flatId»**, která bude zahrnovat (dále jen „**Jednotka**“):
 - byt s předpokládanou podlahovou plochou «\$flatArea» m² (dále jen „**Byt**“), umístěný v «\$flatFloorNo» 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;
 - podíl na společných částech nemovité věci, mezi které bude patřit Pozemek, případně jeho část a veškeré stavební části podstatné pro zachování Budovy (např. hlavní konstrukce, střešní konstrukce, zařízení sloužící k užívání jednotek, výtah, schodiště, terasy, balkóny, lodžie a další části, které vzniknou výstavbou Budovy a Bytu a budou Prodávajícím vymezeny jako společné části nemovité věci) (dále jen „**Společné části**“);
 - vylučné právo užívat: «#foreach(\$c)«\$c.fullName»«#end»
 - «#if(\$isBalcony)» balkon o předpokládané ploše «\$balconyArea» m²; přímo přístupný z Bytu, «#end»;

- «#if(\$isTerrace)»terasu o předpokládané ploše «\$terraceArea» m²; přímo přístupnou z Bytu, «#end»;
 - «#if(\$isCellar)»**sklep č. «#foreach (\$c)«\$c.internalId», umístěný v «\$c.floorNo». podzemním podlaží Budovy«#end»** (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.«#end»
- (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. «#foreach (\$g in \$garages)» «\$g.internalId»«#end»** (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 a jeho umístění v Budově, vymezení Garážového stání a Sklepa je v Příloze 2. Předpokládaný kvalitativní standard vybavení Jednotky je uveden v Příloze 3.
3. Zájemce bere na vědomí, že Předmět rezervace je nebo bude zatížen Zástavním právem, a případně právem zákazu zcizení a zatížení, ve prospěch banky poskytující Prodávajícímu úvěr na realizaci výstavby Budovy (dále jen „**Projektová banka**“). Prodávající v této souvislosti prohlašuje, že se Projektová banka vzdá Zástavního práva včetně zákazu zcizení a zatížení k Předmětu rezervace, a to bez zbytečného odkladu poté, co:
- i. Zájemcem bude uhrazena celá Základní cena; a
 - ii. bude vydáno kolaudační rozhodnutí povolující užívání Budovy; a současně
 - iii. bude podán návrh na vklad vlastnického práva podle kupní smlouvy ohledně Předmětu rezervace ve prospěch Zájemce příslušnému katastrálnímu úřadu.
4. 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 Budově apod. Prodávající prohlašuje, že případná věcná či jiná práva dle předchozí věty podstatným způsobem neomezí Zájemce v běžném užívání Předmětu rezervace, ani jejich existence nebude pro Zájemce představovat další náklady. Právo užívání Sklepa může být v závislosti na obsahu prohlášení vlastníka následně v kupní smlouvě definováno a převedeno odlišně, než je specifikováno výše v článku II. odst. 1 písm. (a) bod iii., a to např. jako převod vlastnického práva k nebytové jednotce či spoluvlastnického podílu na ní a s ní spojeného podílu na Společných částech. 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 «\$dealPriceNoVAT» Kč bez DPH, tj. «\$dealPriceVAT» Kč včetně DPH (dále jen „**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, o kterou bude DPH v souladu s účinnou právní úpravou skutečně navýšeno/sníženo.
2. Splátkový kalendář Základní ceny je Přílohou 4 této Smlouvy.
3. 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**. / Zájemce bere výslovně na vědomí, že nebude možné provést v Jednotce tzv. **klientské změny**, tj. provedení na **žádost Zájemce** jakýchkoliv úprav v Jednotce nebo změn standardního vybavení Jednotky před jejím dokončením.
4. Základní cena zahrnuje náklady spojené s osazením odběrného místa elektroměrem.
5. Za účelem získání úvěru má Zájemce možnost využít služby JRD hypotečních poradců, tzv. JRD.HYPO. V případě, že si Zájemce bude zajišťovat úvěr sám či prostřednictvím vlastního hypotečního poradce, bude povinen společností JRD Services s.r.o., IČO: 02811022, sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10 (dále jen „Developer“) zaplatit poplatek ve výši 30 000 Kč vč. DPH za zajištění právních a administrativních úkonů Developera s tím spojených (jednání s úvěrující bankou, kontrola úvěrové smlouvy, kontrola a uzavření zástavní smlouvy, kontrola návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, ověřování podpisů na zástavních smlouvách apod.). Tento poplatek bude Zájemcem uhrazen nejpozději před podpisem kupní smlouvy na základě vystavené faktury Developerem se splatností 7 dnů.

IV. REZERVACE A REZERVAČNÍ ZÁLOHA

1. Závazek se zavazuje uhradit do 5 (pěti) kalendářních dnů od uzavření Smlouvy rezervační zálohu na úhradu Základní ceny ve výši **150 000 Kč** vč. DPH v zákonné výši (dále jen „**Rezervační záloha**“) na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví Smlouvy se specifikací: variabilní symbol: «**\$dealId**». Bude-li uzavřena mezi Závazkem a Prodávajícím SOSB na Předmět rezervace, bude Rezervační záloha včetně DPH započtena do 1. Splátky na úhradu Základní ceny.
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 zřízení Předmětu rezervace se třetí osobou.
3. S výjimkou případů uvedených v článku VI., odst. 3, písm. (b), (c) a (d), a článku VI., odst. 4 písm. (a) a (b) Smlouvy nemá Závazek právo na vrácení Rezervační zálohy (či její části).

V. SMLOUVA O SMLouvě BUDOUCÍ KUPNÍ

1. Splní-li Závazek včas svoji povinnost uhradit Rezervační zálohu, je Prodávající povinen zajistit, aby návrh SOSB s přílohami byl zaslán na emailovou adresu Závazce nejpozději do 120 (jednostodvaceti) kalendářních dnů ode dne právní moci Stavebního povolení. Pokud nedojde k emailovému potvrzení přijetí návrhu SOSB Závazkem Prodávajícímu do 10 (deseti) kalendářních dnů ode dne zaslání návrhu SOSB na emailovou adresu Závazce, odešle Prodávající nejpozději do 20 (dvaceti) kalendářních dnů Závazci doporučeným dopisem návrh SOSB na adresu Závazce uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
2. Závazek je povinen návrh SOSB opatřit datem, 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 znění SOSB i s přílohami Závazci doporučenou poštou, podle toho, který z uvedených okamžiků nastane dříve. Případné změny a doplnění SOSB musí být předem odsouhlaseny oběma stranami. Prodávající je povinen podepsat návrh SOSB již řádně podepsaný Závazkem, pokud tento nebyl Závazkem dále změněn či doplněn, a tak uzavřít SOSB do dvaceti (dvaceti) kalendářních dnů ode dne doručení návrhu SOSB podepsaného Závazkem Prodávajícímu.

VI. TRVÁNÍ A UKONČENÍ SMLOUVY

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od uzavření Smlouvy do uplynutí lhůty 6 (šesti) měsíců od data nabytí právní moci Stavebního povolení.
2. Doba trvání Smlouvy skončí a Smlouva zanikne rovněž k okamžiku, kdy:
 - (a) Závazek nezaplátal Rezervační zálohu ani do 5 (pěti) kalendářních dnů po řádném termínu stanoveném v článku IV. odst. 1 Smlouvy (jedná se o rozvazovací podmínku Smlouvy), nebo
 - (b) Závazek 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 smluvní pokuta ve výši Rezervační zálohy a Prodávající je oprávněn Rezervační zálohu započíst na její úhradu.
3. Závazek je oprávněn tuto Smlouvu zrušit:
 - (a) zaplacením odstupného ve výši Rezervační zálohy bez uvedení důvodu s tím, že Smlouva v důsledku zaplacení odstupného zaniká k okamžiku, kdy je odstupné zapláceno 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 Závazce, 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 Závazek podle tohoto odstavce povinen vrátit Závazci Rezervační zálohu, a to na účet písemně oznámený k tomu účelu Závazkem Prodávajícímu současně s oznámením o odstoupení, nebo
 - (c) odstoupením, pokud do 31.12.2025 Stavební povolení nenabyde právní moci. Prodávající je v případě odstoupení

Zájemce podle tohoto odstavce povinen vrátit Zájemci Rezervační zálohu, a to na účet písemně oznámený k tomu účelu Zájemcem Prodávajícím současně s oznámením o odstoupení. Zájemce v této souvislosti bere na vědomí a souhlasí s tím, že tato Smlouva je uzavírána v době, kdy Stavební povolení ještě nenabylo právní moci. Zájemce se zavazuje zdržet se všeho, co by mu mohlo způsobit újmu v případě, že Stavební povolení nenabyde právní moci. Zájemce se v této souvislosti vzdává veškerých nároků na náhradu škody či jiné újmy z titulu odstoupení od této Smlouvy či nerealizace výstavby Budovy, to vše s výjimkou případného nároku na vrácení zaplaceného Rezervační zálohy, nebo

- (d) odstoupením, v případě, kdy Zájemci nebude schválen hypoteční úvěr prostřednictvím služby JRD.HYPO ve lhůtě 30 dnů ode dne odeslání návrhu SOSB dle ustanovení čl. V. odst. 1. Smlouvy na emailovou adresu Zájemce. Zájemce má nárok na odstoupení ve lhůtě 7 dnů ode dne uplynutí výše uvedené lhůty, poté nárok na odstoupení zaniká. Prodávající je v případě odstoupení Zájemce podle tohoto odstavce povinen vrátit Zájemci Rezervační zálohu, a to na účet písemně oznámený k tomu účelu Zájemcem Prodávajícím současně s oznámením o odstoupení.

4. Prodávající je oprávněn tuto Smlouvu a závazky z ní odstoupením zrušit, pokud:

- (a) ani do 31.12.2025 Stavební povolení nenabyde právní moci. Prodávající je v takovém případě povinen vrátit Zájemci Rezervační zálohu, a to na účet písemně oznámený k tomu účelu Zájemcem Prodávajícím, nebo
- (b) před podpisem SOSB Prodávající nebude moci uskutečnit kontrolu Zájemce jako klienta ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorizmu (dále jen „**AML zákon**“), pokud nastane některý z případů uvedených v ustanovení § 15 AML zákona. Prodávající je v případě odstoupení podle předchozí věty povinen vrátit Zájemci Rezervační zálohu na účet písemně oznámený k tomu účelu Zájemcem Prodávajícím, ponížený o částku 24 200 Kč vč. DPH za zajištění právních a administrativních úkonů Prodávajícího s tím spojených.

5. Prodávající nenese odpovědnost za splnění svých závazků z této Smlouvy, jestliže mu v jejich splnění zabránil událost mimo kontrolu Prodávajícího, která znemožní nebo podstatným způsobem ztíží plnění závazků Prodávajícím. Takovou událostí je zejména a) přírodní katastrofa, b) vyhlášení nouzového stavu či jiné mimořádné opatření, c) válka, válečný stav, invaze, mobilizace nebo embargo, d) povstání, revoluce, vzpoura, vojenský režim nebo občanská válka, e) objev archeologických nálezů, zkamenělin, mincí, cenných předmětů a starožitností apod., f) teroristický útok, g) mimořádné okolnosti ekonomického charakteru v oblasti stavebnictví a trhu práce, nečinnost orgánů veřejné správy, či (h) podání správní žaloby proti Stavebnímu povolení a související řízení o ni. Prodávající je povinen o existenci překážky v plnění závazku podle tohoto ustanovení Zájemce informovat. O dobu trvání vlivu překážky v plnění závazku se automaticky prodlužuje doba plnění závazků vyplývajících pro Prodávajícího z této Smlouvy. V případě, že stav překážky v plnění závazku bude trvat déle než 180 dnů, projednají Strany další postup a uzavřou ohledně tohoto dalšího postupu dodatek k této Smlouvě. V případě, že se Strany na uzavření dodatku k této Smlouvě nedohodnou, je kterákoli ze Stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

VII. ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ

1. Strany Smlouvu uzavírají v době, kdy Prodávající nezačal výstavbu Budovy 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.
2. Tato Smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými, řádně očíslovanými dodatky, podepsanými oběma Stranami.
3. 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 nebo prostřednictvím klientského portálu moje.jrd.cz dostupného na adrese moje.jrd.cz (dále jen „Klientský portál“). Doručením se v případě doručování doporučenou poštou rozumí převzetí oznámení nebo sdělení druhou Stranou nebo třetí den jeho uložení na poště. Zájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Prodávající je oprávněn doručovat mu veškerá oznámení a jiné dokumenty podle této Smlouvy také prostřednictvím Klientského portálu. Zájemce se v této souvislosti zavazuje pro přebírání oznámení od Prodávajícího Klientský portál využívat. Oznámení doručovaná Zájemci prostřednictvím Klientského portálu jsou považována za doručená třetím dnem po odeslání notifikačního e-mailu, jehož obsahem je upozornění na oznámení doručované Prodávajícím na e-mailovou adresu Zájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Unikátní přístupové údaje pro první přihlášení do Klientského portálu

budou Zájemci doručeny Prodávajícím na e-mailovou adresu Zájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy.

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 a na ni navazujících smluv, a to po dobu, která je k takovému zpracování nezbytně nutná. Zájemce tímto uděluje Prodávajícímu souhlas se zpracováním svých osobních údajů Prodávajícím a dalšími subjekty spolupracujícími s Prodávajícím podílejícími se na plnění těchto smluv, a to zejména subjekty ve skupině JRD, spolupracujícími prodejci a právními kancelářemi, vše ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES zákona a ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů („GDPR“). Subjekt údajů je oprávněn požadovat zejména informaci o tom, jaké osobní údaje o subjektu údajů jsou zpracovávány, a též je oprávněn požadovat jejich opravu nebo výmaz a je oprávněn vznést námitku proti zpracování, to vše v souladu s příslušnými ustanoveními GDPR. V případě potřeby řešení záležitostí týkajících se ochrany osobních údajů se Zájemce může na Prodávajícího obrátit prostřednictvím emailu gdpr@jrd.cz nebo tel. +420 777 889 955.
6. **VARIANTA PODEPISOVÁNÍ S FO-SPOTŘEBITELEM OSOBNĚ VYTIŠTĚNÉ SMLOUVY:** Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které mají platnost originálu, přičemž Prodávající i Zájemce obdrží po jednom stejnopisu. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření – vlastnoručním podpisem poslední ze Stran. / **VARIANTA PODEPISOVÁNÍ S FO-SPOTŘEBITELEM ELEKTRONICKY DISTANČNĚ:** Tato Smlouva je uzavřena distančně prostřednictvím podpisového systému Signi, který umožňuje uzavření smlouvy elektronicky na dálku s využitím ověření identity a uchováním datového záznamu. Současně se zasláním této Smlouvy Zájemce obdržel předsmuvní informace v souladu s ustanovením § 1820 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, včetně formuláře k uplatnění práva na odstoupení od této Smlouvy bez udání důvodu ve lhůtě 14 dnů ode dne jejího uzavření. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti připojením podpisu poslední ze Stran. **VARIANTA PODEPISOVÁNÍ S FO-SPOTŘEBITELEM OSOBNĚ ELEKTRONICKY V JRD KANCELÁŘI:** Strany potvrzují, že obsah této Smlouvy byl sjednán a Smlouva uzavřena v obchodních prostorech Prodávajícího na adrese Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10. Smlouva byla oběma Stranami podepsána prostřednictvím podpisového systému Signi, který umožňuje uzavření smlouvy elektronicky s využitím ověření identity a uchováním datového záznamu, přímo na místě jednání za osobní přítomnosti Stran, a nebyla tak uzavřena distančním způsobem ve smyslu § 1824 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti připojením podpisu poslední ze Stran. / **VARIANTA PODEPISOVÁNÍ S PRÁVNICKOU OSOBOU OSOBNĚ VYTIŠTĚNÉ SMLOUVY:** Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které mají platnost originálu, přičemž Prodávající i Zájemce obdrží po jednom stejnopisu. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření – vlastnoručním podpisem poslední ze Stran. / **VARIANTA PODEPISOVÁNÍ S PRÁVNICKOU OSOBOU ELEKTRONICKY OSOBNĚ NEBO DISTANČNĚ:** Tato Smlouva byla oběma Stranami podepsána elektronicky prostřednictvím podpisového systému Signi, který umožňuje uzavření smluvní dokumentace na dálku s využitím ověření identity a uchováním datového záznamu. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti připojením podpisu poslední ze 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.

/PODPISY SMLUVNÍCH STRAN JSOU NA NÁSLEDUJÍCÍ STRANĚ/



PODPISOVÁ STRANA SMLOUVY O REZERVACI

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Prodávající

Zájemce

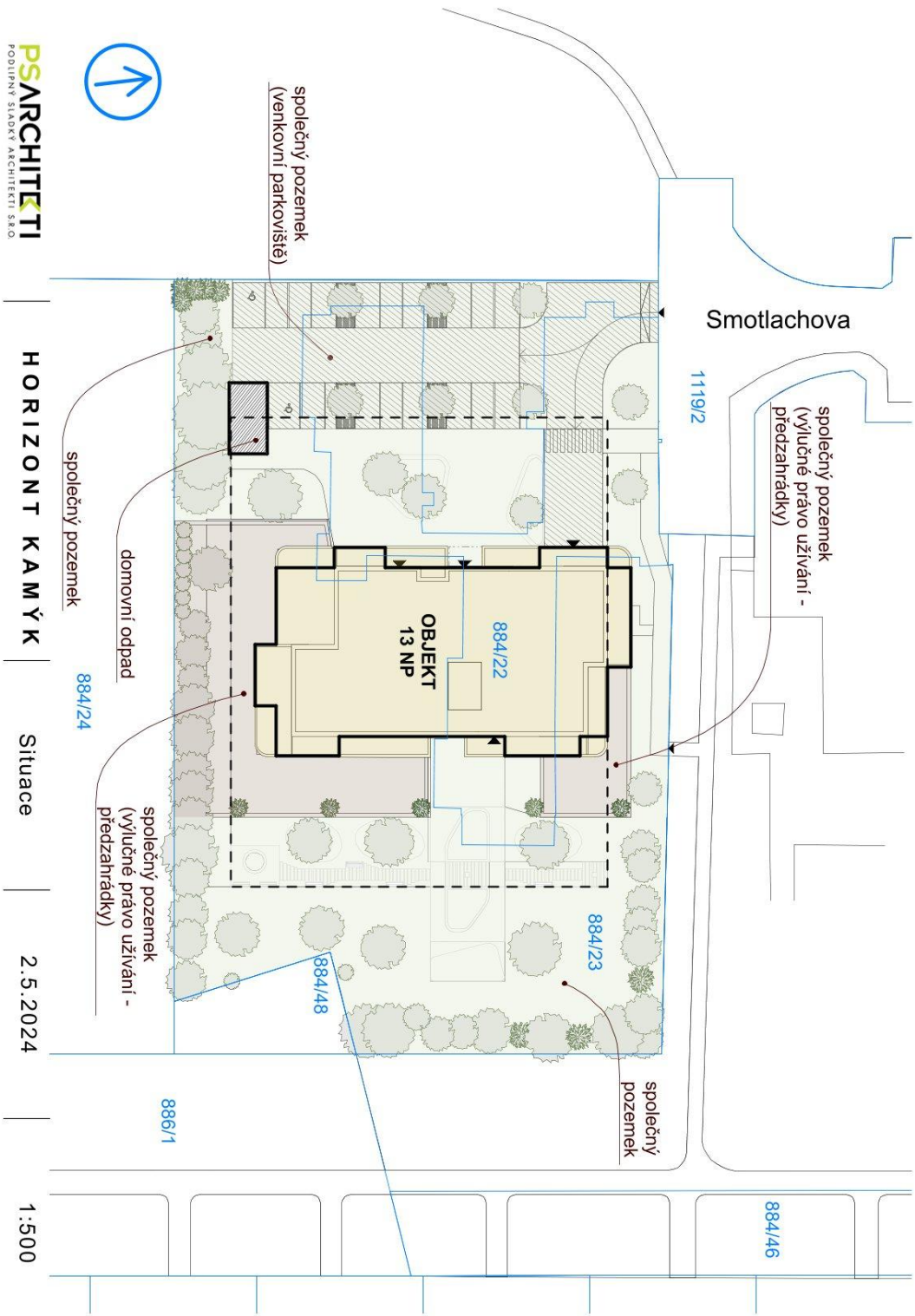
Rezidence Smotlachova s.r.o.

zastoupená na základě plné moci
Michaelou Lukander

«#foreach(\$c)«\$c.fullName» «#end»

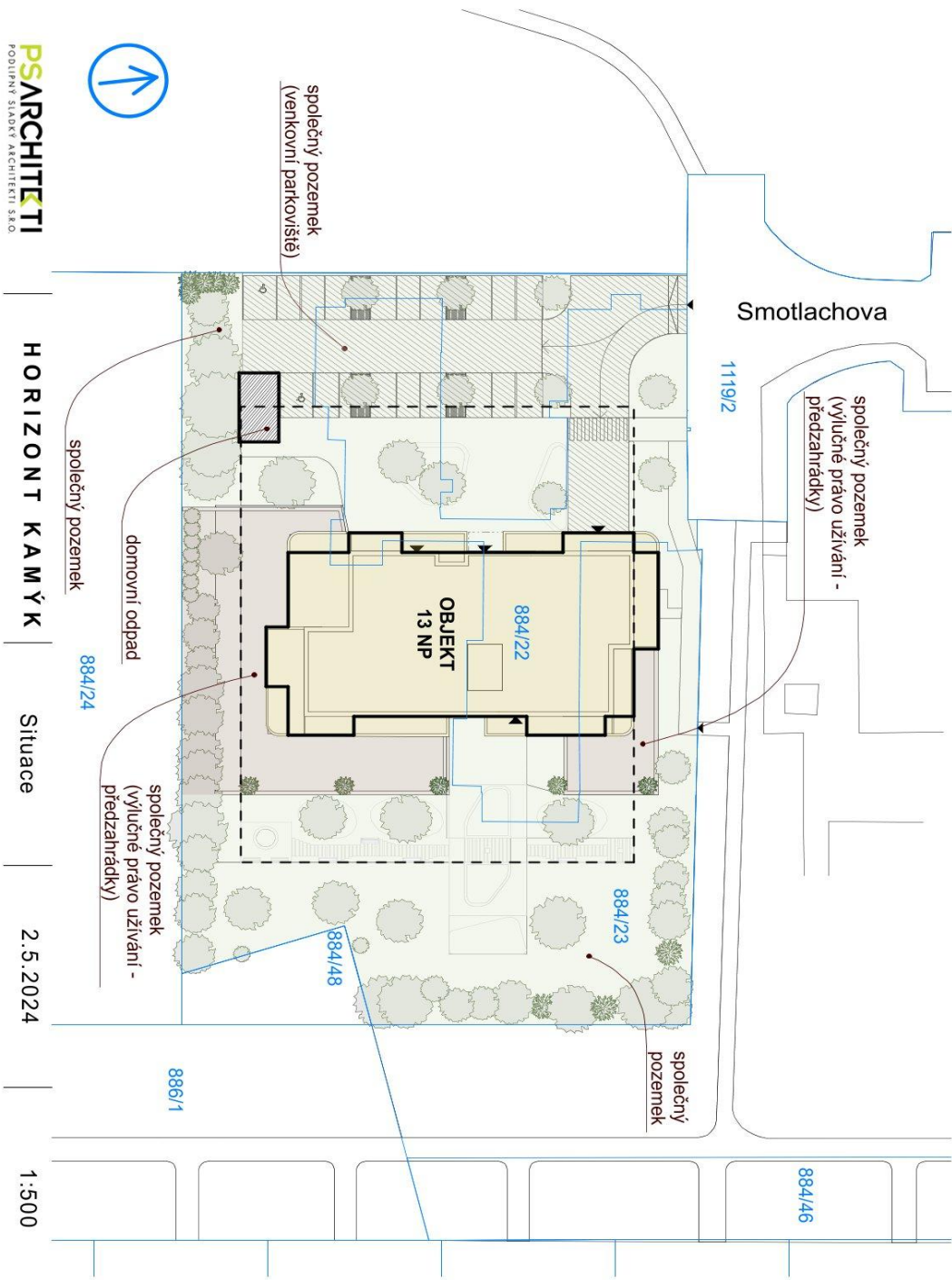
«#foreach(\$c)«\$c.fullName» «#end»

PŘÍLOHA 1
Koordinační situace projektu na Pozemcích

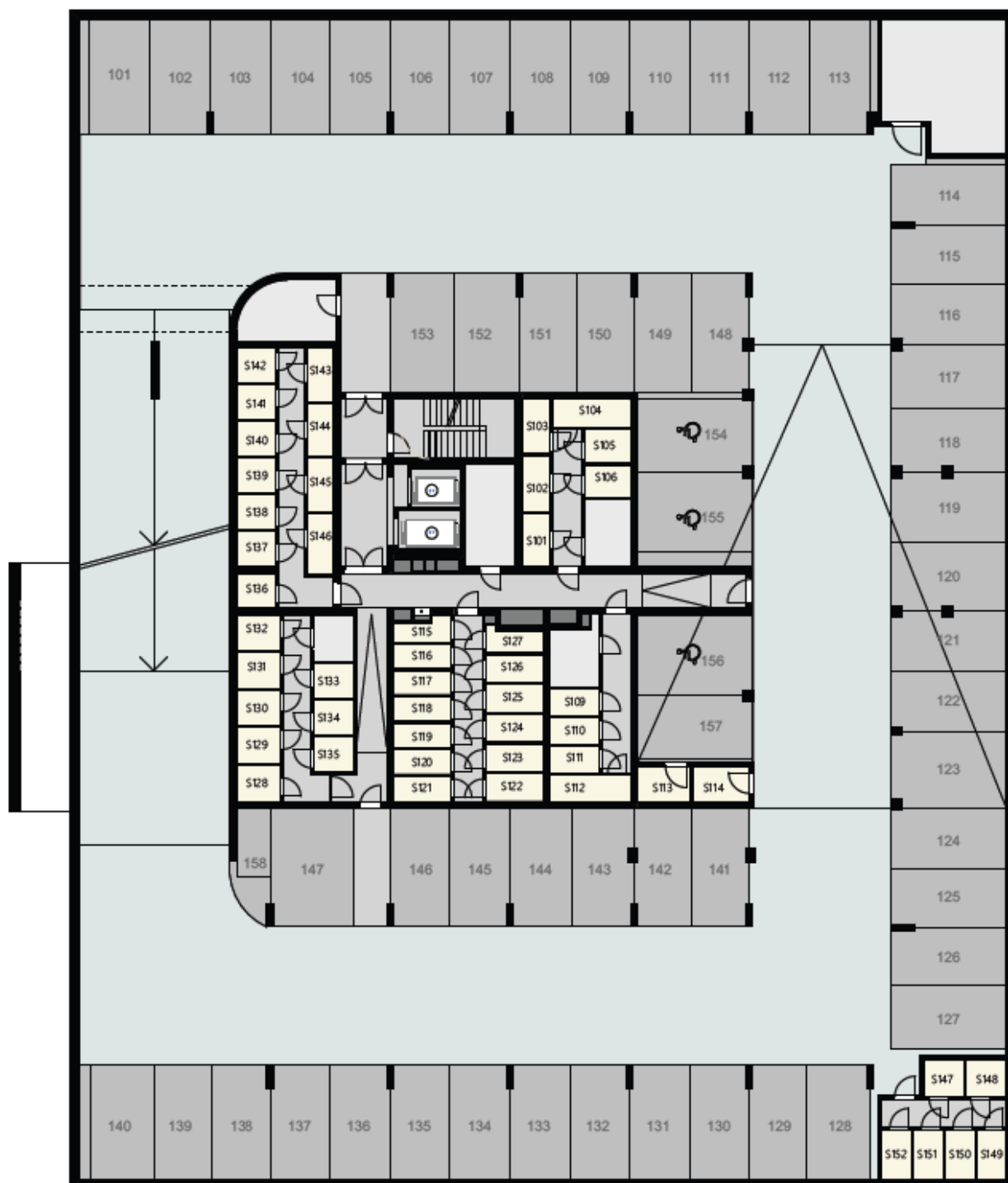


PŘÍLOHA 2

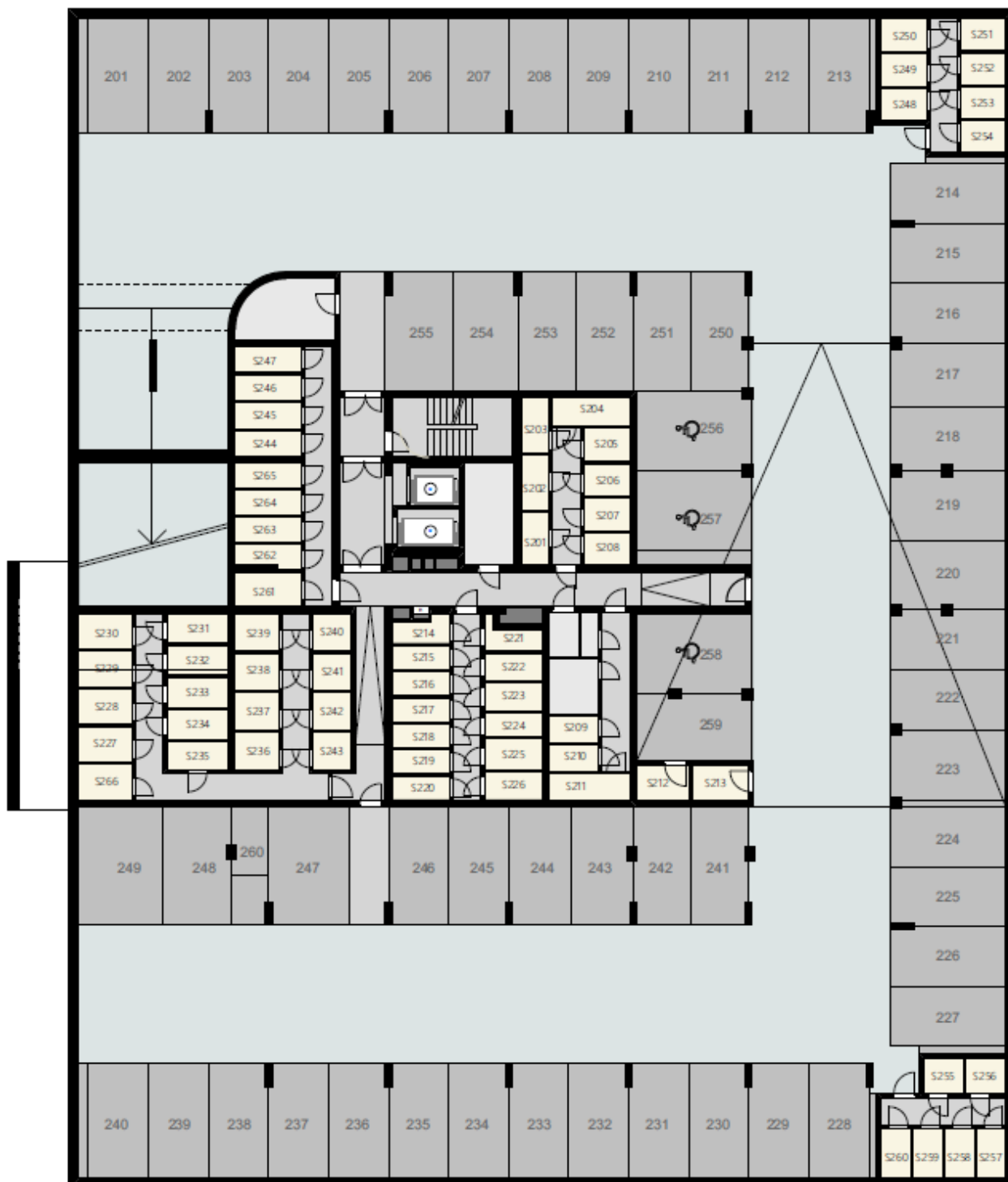
Předpokládaný půdorysný plán Jednotky a vymezení Garážového stání a Sklepa
«#foreach(\$u in \$units)»«#if(\$Utils.isSet(\$u.planScreenWebClient)»



1.PP - PODZEMNÍ PODLAŽÍ



2.PP - PODZEMNÍ PODLAŽÍ



PŘÍLOHA 3**Standard provedení****BYTY****1. KOUPELNY, TOALETY – ZAŘÍZOVACÍ PŘEDMĚTY, DLAŽBY A OBKLADY****a) ZAŘÍZOVACÍ PŘEDMĚTY**

- umyvadlo keramické 60x46,5 cm
- umyvadlo keramické 60x42 cm; pouze v jednotkách v 13.NP
- umyvadlová stojánková baterie páková, chrom
- umývatko na toaletě keramické 48x28 cm
- umývatko na toaletě keramické 34x22 cm; pouze v jednotkách v 13.NP
- vana smaltovaná; pouze ve vybraných jednotkách
- vanová baterie páková, chrom + vanový set; pouze ve vybraných jednotkách
- vanička sprchová litý mramor, rozměry dle dispozice bytu; pouze ve vybraných jednotkách
- sprchy „walk-in“, rozměry dle dispozice bytu, odtokový žlab s nerez roštem; pouze ve vybraných jednotkách v 13.NP
- sprchová zástěna, čiré sklo, profil stříbrný; pouze ve vybraných jednotkách
- sprchová baterie páková, chrom + sprchový set; pouze ve vybraných jednotkách
- WC mísa závěsná keramická
- WC sedátko
- splachovací systém, ovládací tlačítko plast, barva bílá/chrom

b) OBKLADY A DLAŽBY

- rektifikované obklady/dlažby, 30x60 cm a 60x60 cm, 4 odstíny, Varianta A
- rektifikované obklady/dlažby, 30x60 cm a 60x60 cm, 5 odstínů, Varianta B
- rektifikované obklady/dlažby, 60x60 cm a 120x60 cm, 4 odstíny; pouze v jednotkách v 13. NP, Varianta A
- rektifikované obklady/dlažby, 60x60 cm a 120x60 cm, 5 odstínů; pouze v jednotkách v 13. NP, Varianta B

2. DVEŘE A PODLAHY**a) VSTUPNÍ BYTOVÉ DVEŘE**

- bezpečnostní tř. 3 s bezpečnostním zámkem, kování koule-klika, výška 210 cm, barva vnější dle návrhu architekta, barva vnitřní bílá

b) VNITŘNÍ BYTOVÉ DVEŘE

- plné, falcové, s povrchovou úpravou folie (CPL), obložkové zárubně, rozetové kování, světlá výška 210 cm;
- dveře do obývacího pokoje s prosklením (dle dispozice bytu)

c) NÁŠLAPNÉ VRSTVY PODLAH

- předsíň, chodba – viz OBKLADY a DLAŽBY
- komora – viz OBKLADY a DLAŽBY
- obývací pokoj, ložnice, pokoje – vinylová podlaha vč. obvodových lišt
- obývací pokoj, ložnice, pokoje – třívrstvá dřevěná podlaha vč. obvodových lišt, přírodní/bělený dub; pouze v jednotkách v 13.NP

3. PRVKY A TECHNOLOGIE**a) OKNA**

- okna plastová s izolačním trojsklem, barva rámu vnější dle návrhu architekta, barva rámu vnitřní bílá
- vnitřní parapetní desky laminované, v barvě oken nebo bílá

b) STÍNĚNÍ

- kastlíky s osazenými vnějšími žaluziemi na všech oknech obytných místností
- ovládání venkovních žaluzií dálkovým ovladačem

c) VZDUCHOTECHNIKA

- řízené větrání s rekuperací tepla z odpadního vzduchu, rozvody větracího vzduchu v podhledech bytu
- čidlo měření koncentrace CO₂
- ovládání přes webovou aplikaci
- d) **VYTÁPĚNÍ**
 - teplovodní systém s otopnými tělesy včetně termohlavic v obytných místnostech, případně nízká podokenní otopná tělesa, barva bílá
- e) **CHLAZENÍ**
 - projekční příprava na osazení chladících jednotek pro byty v 13.NP
- f) **MÉDIA**
 - centrální příprava teplé užitkové vody
 - výměňková stanice
 - samostatné měření všech médií (vody, elektřiny a tepla) pro každý byt
- g) **SLABOPROUD**
 - datová zásuvka v každém obytném pokoji
 - 1x zásuvka STA v obývacím pokoji
 - domovní audiotelefon umístěný u vstupních dveří do bytu
- h) **SILNOPROUD**
 - vypínače a zásuvky v rozsahu dle projektové dokumentace
 - v prostoru kuchyňské linky jsou jednotlivé elektrické okruhy zakončeny v jednom místě volným kabelovým vývodem
 - svítidla v bytech nejsou součástí standardní dodávky, pouze připravenost pro osazení svítidel
- i) **INSTALACE**
 - příprava pro napojení automatické pračky a sušičky dle projektové dokumentace (komora, případně koupelna)
 - v prostoru kuchyňské linky zaslepené vývody teplé a studené vody, kanalizace, pro možnost napojení rozvodu pro dřez a myčku

4. VENKOVNÍ SOUKROMÉ PROSTORY

- a) **BALKONY**
 - nášlapná vrstva z betonové nebo keramické dlažby
 - osvětlení a elektrická zásuvka
- b) **TERASY**
 - nášlapná vrstva z betonové nebo keramické dlažby
 - mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici u střešních teras
 - osvětlení a elektrická zásuvka
 - u střešních teras zahrnuta kompletní příprava pro instalaci markýzy a bioklimatické pergoly ve vybraných, technicky určených místech. Změna jejich umístění není možná. Samotná markýza ani pergola nejsou součástí standardního vybavení

5. STAVEBNÍ KONSTRUKCE

- železobetonový konstrukční systém kombinovaný se zdíci prvky z vápenopískových bloků, železobetonové monolitické stropy
- mezibytové stěny vyzdívané z vápenopískových bloků nebo železobetonové
- obvodový plášť z vápenopískových bloků nebo z železobetonu s tepelnou izolací
- plovoucí podlaha na tepelné a kročejové izolaci, jako podklad pro nášlapnou vrstvu
- příčky ze zděných vápenopískových bloků
- hladké sádrové nebo vápenosádrové omítky
- dvojnásobná malba v bílém tónu
- podhledy ze sádkartonové konstrukce – koupelny, wc, chodby, komory v nutném rozsahu určeném projektem

SPOLEČNÉ PROSTORY

1. SPOLEČNÉ PROSTORY

- železobetonová konstrukce schodiště, akusticky oddělená od ostatních konstrukcí domu
- keramická protiskluzová dlažba
- vnitřní svítidla s úspornými LED zdroji
- bezstrojovný výtah s tichým chodem
- zvonkové tablo nerezové, poštovní schránky, čistící zóny
- komunitní místnost s přístupem na terasu do společné zahrady
- na střeše několik panelů FVE pro společnou potřebu domu (výtahy, osvětlení)
- zatravněné společné vnější plochy + sadové úpravy (keře, stromy), zpevněné plochy a cesty ze zámkových či kamenných dlažeb, oplocení ze svařovaného pletiva
- prostor na komunální odpad a tříděný odpad
- relaxační zóny
- na zahradě obytná pergola a komunitní pěstování
- venkovní prostor pro mytí a opravy kol

2. SKLEPY

- podlaha s epoxidovou stěrkou
- příčky zděné nebo monolitické bez omítky ukončené cca 20-30 cm pod stropem
- v prostoru sklepa mohou být vedeny rozvody médií
- dveře jednokřídlé, plné, falcové

3. GARÁŽE

- podlahy epoxidová, nebo polyuretanová stěrka
- vjezd do společných garáží bude uzavřen sekčními garážovými vraty s dálkovým ovládáním, stání budou vyznačena a číslována; v prostoru vyhrazeného garážového stání mohou být vedeny rozvody médií
- průjezdná výška dle normy

4. ZABEZPEČENÍ

- vstupní dveře a výplně otvorů v prvním nadzemním podlaží jsou opatřeny bezpečnostním sklem
- kamery (autonomní se záznamem na SD kartu) umístěné u vstupů do objektu, v garáži u výjezdu
- bezpečností dveře do sklepů ze společných prostor (tř. 2)

UPOZORNĚNÍ:

Prodávající si vyhrazuje právo nahradit výše uvedené materiály a zařizovací předměty (typy, série apod.) jinými, které budou mít obdobné nebo lepší technické parametry. Jedná se například o případy, kdy uvedené materiály nebo zařizovací předměty budou v době realizace stavby vyřazeny z výroby nebo nebudou k dispozici z jiného důvodu.

PŘÍLOHA 4

Splátkový kalendář

VARIANTA 1 – úhrada Základní ceny z vlastních zdrojů

1. SPLÁTKA

20% kupní ceny ponížené o uhrazenou Rezervační zálohu

splatnost do 10 (deseti) dnů od podpisu SOSB bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího

2. SPLÁTKA

80% kupní ceny

splatnost do 10 (deseti) dnů od

- zápisu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí (doložení kopie výpisu rozestavěných, či dokončených jednotek v Budově v katastru nemovitostí) a současně
- doručení oznámení Prodávajícího Zájemci o kolaudaci stavby,

bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího (před podpisem kupní smlouvy a předáním bytové jednotky).

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

VARIANTA 2 – úhrada části Základní ceny prostřednictvím Financující banky (zástava Předmětu rezervace)

1. SPLÁTKA

20% kupní ceny ponížené o uhrazenou Rezervační zálohu

splatnost do 10 (deseti) dnů od podpisu SOSB bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího

2. SPLÁTKA

80% kupní ceny

splatnost do 20 (dvaceti) dnů od

- zápisu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí (doložení kopie výpisu rozestavěných, či dokončených jednotek v Budově v katastru nemovitostí) a současně
- podání návrhu na zápis zástavního práva Financující banky do katastru nemovitostí a současně
- doručení oznámení Prodávajícího Zájemci o kolaudaci stavby,

bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího (před podpisem kupní smlouvy a předáním bytové jednotky).

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

PŘÍLOHA 5

Plná moc

Plná moc

společnost

Rezidence Smotlachova s.r.o., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 270914, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČ: 05797209, zastoupena jednatelem Ing. Jiřím Sládkem, jednatelem (dále jen „zmocnitel“)

zmocňuje tímto

Michaelu Lukander, narozenou dne 27.11.1971, bytem V Zahradách 800, 252 41 Dolní Břežany (dále jen „zmocněnec“)

ke všem právním jednáním jménem zmocnitele souvisejícím s prodejem jednotek, které vzniknou výstavbou obytného komplexu nazvaného „Horizont Kamýk“ realizovaného zmocnitelem na pozemcích parc. č. 884/22 a parc. č. 884/23 v k.ú. Kamýk, obec Praha, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „jednotky“).

Zmocněnec je zejména oprávněn:

- sjednávat a uzavírat rezervační smlouvy ohledně jednotek,
- sjednávat a uzavírat smlouvy o uzavření budoucích smluv o koupi jednotek,
- projednat s financující bankou kupujícího podmínky a postup zřízení zástavního práva a případných dalších omezení k jednotkám;
- projednat a uzavřít s financující bankou kupujícího podmínky, jakož i konkrétní znění příslušné zástavní smlouvy, na základě které bude zřízeno zástavní právo, právo zákazu zcizení a zatížení, případně též další omezení k jednotkám;
- uzavírat smlouvy, na základě kterých bude zřízeno zástavní právo a případně také právo zákazu zcizení a zatížení a/nebo též další omezení k jednotkám a dále k podpisu a podání návrhu na vklad zástavního práva a případných dalších omezení do katastru nemovitostí a zastupovat zmocnitele v řízení před příslušným katastrálním úřadem;
- k podpisu kupních smluv na prodej jednotek a k podpisu návrhů na vklad vlastnického práva k jednotkám ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí;
- k podpisu smluv o zřízení věcných břemen a dalším zatížením k pozemkům a jednotkám;
- k podpisu a podání návrhu na vklad prohlášení vlastníka vymezující jednotky;
- k zastupování ve všech řízeních týkajících se výše uvedených jednotek a pozemků, zejména v řízeních o vkladu práv do katastru nemovitostí;
- sjednávat a uzavírat smlouvy o úschově kupní ceny jednotky nebo její části s bankami, notáři a advokáty;
- jakož i dalším jednáním potřebným ve věci prodeje jednotek výslovně neuvedeným v této plné moci.

Za výše uvedeným účelem je zmocněnec oprávněn zastupovat zmocnitele a činit jeho jménem všechny právní jednání související se shora uvedeným účelem plné moci. Zmocněnec je oprávněn bez omezení přejímat doručenou poštu, podepisovat, podávat návrhy a žádosti a nabídky, spolu s oprávněním je odvolávat, vymáhat nároky a uznávat je, přijímat plnění, uznávat jej a potvrzovat, činit prohlášení, uzavírat smlouvy a dohody jakéhokoli druhu, podávat opravné prostředky včetně odvolání nebo námitek, přijímat hotovost a jiné finanční nástroje a platit poplatky.

Zmocněnec může zmocnit v rozsahu této plné moci i další osoby. Další zmocněnci mohou v rozsahu této plné moci jednat samostatně. Tato plná moc je udělena na dobu neurčitou.

V Praze dne 18. 9. 2024


Plnou moc přijímám

Michaela Lukander


Rezidence Smotlachova s.r.o.
Ing. Jiří Sládek, jednatel