

SMLOUVA O REZERVACI

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími Smluvními stranami

Třetí Sluníčková s.r.o.

IČ: 28259424

se sídlem: U Nikolajky 1085/15, 150 00 Praha 5
– Smíchov, zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C,
vložka 135964

jednatel Ing. arch. Michalem Šourkem

e-mail: sourek@msgroup.cz

bankovní spojení: 272620457/0300

jméno, r.č.:

bytem:

jméno, r.č.:

bytem:

e-mail:

bankovní spojení:

(dále jen "Nabízející")

(dále jen "Zájemce", pro účely této Smlouvy bude tvar "Zájemce" (tedy jednotné číslo) používán i pro případ, kdy na smluvní straně Zájemce bude více osob)

PREAMBULE

- (A) Nabízející plánuje realizovat další etapu Projektu Záhřada, v rámci kterého bude vystavěn také Předmět rezervace;
- (B) Zájemce má zájem koupit od Nabízejícího Předmět rezervace a Nabízející má zájem Předmět rezervace prodat Zájemci;
- (C) Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu, ve které si sjednávají podmínky rezervace Předmětu rezervace a upravují další vzájemná práva a povinnosti související s rezervací a budoucím převodem vlastnického práva k Předmětu rezervace z Nabízejícího na Zájemce.



ČÁST I. PŘEDMĚT REZERVACE

Byt č. dům Jasany, výměra: m²

Předzahrádka č.

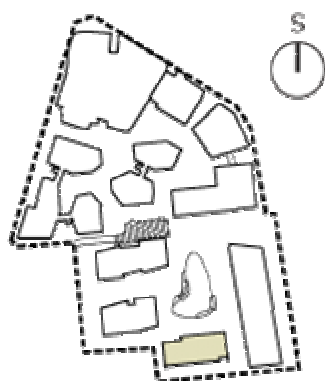
Zahrada: m²

Parkovací stání č.

Sklep č. (výměra: m²)

Půdorys bytu

POLOHA DOMU V PROJEKTU ZÁHRADA



POLOHA JEDNOTKY V DOMĚ - patro

DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K PŘEDMĚTU REZERVACE ("Doplňující údaje")

PROJEKT ZÁHRADA ("Projekt Záhrada")

Předmět rezervace bude realizován v rámci developerského projektu "Záhrada" sestávajícího z výstavby 14 objektů (či jiného počtu objektů dle aktuálního rozdělení určeného Nabízejícím) v postupných etapách, která probíhala, probíhá a bude probíhat v k.ú. Lysá nad Labem, obec Lysá nad Labem, u ulic Jedličkova, Pivovarská a Zahradní, a to dle územního rozhodnutí vydaného dne 4.3.2010, Městským úřadem Lysá nad Labem, stavební úřad, spis. zn. SÚ/1499/2009/Fia, č.j. SÚ/11082/10/Fia, které nabylo právní moci dne 12.8.2010, a dále dle stavebního povolení pro první výstavbovou fázi Projekt vydaného dne 24.3.2011, Městským úřadem Lysá nad Labem, stavební úřad, spis. zn. SÚ/60215/2010/Fia, č.j. SÚ/14185/11/Fia, které nabylo právní moci dne 7.5.2011 včetně jeho případných změn ("**Územní rozhodnutí a/nebo Stavební povolení**").

PROJEKTOVÉ POZEMKY ("Projektové pozemky")

Předmět rezervace bude realizován na následujících pozemcích ve vlastnictví Nabízejícího:

- parc.č. 493/17, k.ú. Lysá nad Labem

SPOLUVLASTNICKÉ PODÍLY SOUVISEJÍCÍ S PŘEDMĚTEM REZERVACE ("**Spoluvlastnické podíly**")

Předmětem rezervace jsou také spoluvlastnické podíly související a odvozené od vlastnictví Předmětu rezervace, a to spoluvlastnické podíly na společných částech Domu, vyhrazených společných částech Domu, a na pozemcích, které vzniknou z Projektových pozemků, tj. na pozemku, který bude zastavěn Domem a příp. pozemku či pozemcích funkčně souvisejících s užíváním Domu (pokud takové funkčně související pozemky vzniknou v závislosti na finálním zaměření Domu).

STANDARDNÍ VYBAVENÍ PŘEDMĚTU REZERVACE ("**Standardní vybavení**")

Standardní vybavení, kterými bude Předmět vybaven, jsou uvedeny v Příloze 1 této Smlouvy. Zájemce je za určitých podmínek stanovených v pravidlech Nabízejícího pro zadání a realizaci klientských změn oprávněn požádat o změny Standardního vybavení ve vztahu k Jednotce ("**Klientské změny**").

ČÁST II. ZÁKLADNÍ UJEDNÁNÍ SMLOUVY O REZERVACI ("Základní ujednání")

1. Nabízející prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Projektových pozemků.
2. Nabízející se tímto zavazuje:
 - a) po Dobu trvání této Smlouvy rezervovat pro Zájemce Předmět rezervace; a
 - b) uzavřít se Zájemcem Smlouvu o budoucí kupní smlouvě.
3. Zájemce se tímto zavazuje:
 - a) uhradit na účet Nabízejícího č. účtu 272620457/0300 Poplatek (tak jak je tento definován dále), a to tak, aby nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne uzavření této Smlouvy byl Poplatek připsán na účet Nabízejícího;
 - b) uzavřít s Nabízejícím Smlouvu o budoucí kupní smlouvě.
4. Kupní cena Předmětu rezervace činí **,-Kč** (slovy: **korun českých**) včetně DPH v zákonné výši ke dni podpisu této Smlouvy = 15%.
5. Celková cena činí **,- Kč.** (slovy: **korun českých**).
6. Záležitosti výslovně neupravené v částech I a II této Smlouvy se řídí Podmínkami ujednání uvedenými v části III této Smlouvy. Pojmy s velkými písmeny používané v této Smlouvě mají význam, který jim je přiřazen v částech I, II a III této Smlouvy.

ČÁST III. PODMÍNKY UJEDNÁNÍ SMLOUVY O REZERVACI

("Podmínky ujednání")

7. Doba trvání Smlouvy

7.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou počínaje dnem uzavření této Smlouvy a konče dnem uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, nejpozději však do **---.---.2016** ("**Doba trvání Smlouvy**").

8. Rezervace

8.1 Nabízející nebude nabízet Předmět rezervace, či jeho část, jiným zájemcům, ani ohledně Předmětu rezervace neuzavře žádné smlouvy, které by zakládaly závazek, popř. budoucí závazek Nabízejícího převést Předmět rezervace, či jeho část, na třetí osobu. Porušením povinnosti Nabízejícího rezervovat pro Zájemce Předmět rezervace však není uvádění Předmětu rezervace na internetových stránkách Nabízejícího, ani přijímání dalších rezervací na Předmět rezervace, u kterých je případný další zájemce další v pořadí; tedy vždy za Zájemcem dle této Smlouvy.

9. Předmět rezervace

9.1 Popis Předmětu rezervace, jeho nákresy a položky Standardního vybavení jsou jen předběžné a všechny rozměry uvedené v této Smlouvě jsou jen přibližné; Zájemce bere na vědomí, že Předmět rezervace a Standardní vybavení mohou dostát v průběhu realizace Předmětu rezervace změn. Smluvní strany prohlašují, že vymezení Předmětu rezervace, tak jak je uvedeno v této Smlouvě, považují pro účely této Smlouvy za dostatečně určité.

10. Poplatek

10.1 Výše poplatku činí **4%**, - Kč z Kupní ceny (slovy: **--- korun českých**) (dále jen "**Poplatek**"), variabilní symbol: **120--**.

10.2 Poplatek je splatný do sedmi (7) kalendářních dní po podpisu této smlouvy.

10.3 Poplatek je součástí kupní ceny.

11. Uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě a Kupní smlouvy

11.1 "**Smlouvou o budoucí kupní smlouvě**" se rozumí smlouva, ve které si Smluvní strany

dohodnou podmínky budoucího převodu vlastnického práva k Předmětu rezervace z Nabízejícího na Zájemce a podmínky uzavření Kupní smlouvy ohledně tohoto převodu. Při uzavření Smlouvy o budoucí smlouvě kupní zájemce uhradí zálohu na kupní cenu za Předmět rezervace do výše 20% (slovy *dvacet procent*) kupní ceny. Poplatek, zaplacený Zájemcem na základě této Smlouvy o rezervaci, bude započten na shora uvedenou zálohu na kupní cenu, zbývající část zálohy Zájemce doplatí do 5 (*pěti*) pracovních dnů po uzavření Smlouvy o budoucí smlouvě kupní. Zbývající část kupní ceny za Předmět převodu Zájemce doplatí až po dokončení Předmětu rezervace v režimu, uvedeném v Kupní smlouvě.

11.2 „**Kupní smlouvou**“ se rozumí smlouva, která bude uzavřena při předání a převzetí bytu bezprostředně po dokončení výstavby, nejpozději do 31.1.2017. Vzor Kupní smlouvy, která takto bude uzavřena, je k dispozici na webových stránkách www.zahradatojezivot.cz, zájemce se s ním seznámil před uzavřením Rezervační smlouvy.

11.3 Smluvní strany se tímto zavazují, že uzavřou Smlouvu o budoucí kupní smlouvě nejpozději do **---.---.2016**. Zájemci bude doručena výzva Nabízejícího k uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ("**Výzva**") nejpozději do **---.---.2016**. V případě, se že nepodaří doručit Zájemci Výzvu do **---.---.2016**, a to z důvodu na straně Zájemce, platí, že se Smluvní strany sejdou **---.---.2016** v 10:00 hodin v sídle Nabízejícího, kde spolu uzavřou Smlouvu o budoucí kupní smlouvě, ledaže by před tím došlo některou ze Smluvních stran k odstoupení od Smlouvy v souladu s touto Smlouvou.

12. Smluvní pokuta a vrácení Poplatku

12.1 Dle dohody Smluvních stran vznikne Nabízejícímu právo na smluvní pokutu, a Zájemci povinnost smluvní pokutu uhradit, v případě, že:

- Zájemce poruší svou povinnost uzavřít s Nabízejícím Smlouvu o budoucí kupní

smlouvě tak, jak je tato povinnost stanovena v této Smlouvě; v takovém případě činí výše smluvní pokuty, kterou je Zájemce povinen uhradit Nabízejícímu 4%,- Kč z Kupní ceny (slovy:-- korun českých) nebo

- Zájemce poruší svou povinnost uhradit Nabízejícímu Poplatek, tak jak je tato povinnost stanovena v této Smlouvě; popř. neuhradí Poplatek v plné výši; v takovém případě činí výše smluvní pokuty, kterou je Zájemce povinen uhradit Nabízejícímu 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý, byť jen započatý, den prodlení, maximálně však 4%,- Kč z Kupní ceny (slovy:--korun českých).

12.2 Zájemci vznikne právo na smluvní pokutu, a Nabízejícímu povinnost smluvní pokutu uhradit, v případě, že Nabízející překročí lhůtu, sjednanou pro vrácení rezervačního poplatku v čl. 13. této Smlouvy. V takovém případě činí výše smluvní pokuty, kterou je Nabízející povinen uhradit Zájemci 0,1% (slovy: jednu desetinu procenta) z dlužné částky za každý den prodlení, maximálně však 4%,- Kč z Kupní ceny (slovy: korun českých).

12.3 Smluvní pokutu je Smluvní strana, které vznikla povinnost uhradit smluvní pokutu, povinna uhradit druhé Smluvní straně nejpozději do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy oprávněné Smluvní strany k úhradě smluvní pokuty, a to na účet oprávněné Smluvní strany uvedený v záhlaví této Smlouvy nebo ve výzvě k úhradě smluvní pokuty.

13. Ukončení Smlouvy

13.1 Tato Smlouva může být ukončena před uplynutím Doby trvání Smlouvy buď písemnou dohodou Smluvních stran, nebo odstoupením.

13.2 Dle dohody Smluvních stran je kterákoliv z nich oprávněna odstoupit od této Smlouvy v případě, že druhá Smluvní strana poruší své povinnosti kterýmkoliv ze způsobů, uvedených v ustanovení odstavce 11.1 této Smlouvy.

13.3 Odstoupení musí být učiněno písemně a musí být doručeno Smluvní straně, které je určeno. Pro stanovení dne, kdy došlo k odstoupení od Smlouvy, je rozhodující den, kdy je oznámení o odstoupení od Smlouvy doručeno Smluvní straně, které je určeno.

Odstoupením od Smlouvy není dotčen nárok Smluvní strany na smluvní pokutu.

13.4 V případě, že dojde k odstoupení od této Smlouvy v situaci, kdy Zájemce uhradil Poplatek, anebo jeho část, vrátí Nabízející Poplatek poskytnutý Zájemcem (popř. jeho část, pokud Zájemce neposkytl Poplatek v plné výši) Zájemci, a to na účet Zájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy nejpozději do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne ukončení této Smlouvy odstoupením. Dle dohody Smluvních stran bude Nabízející oprávněn započítat, ať již zcela nebo částečně, svoji případnou pohledávku vůči Zájemci na poskytnutí odstupného nebo smluvní pokuty dle této Smlouvy oproti pohledávce Zájemce vůči Nabízejícímu na vrácení Poplatku (popř. jeho části, pokud Zájemce neposkytl Poplatek v plné výši). O takovém započtení je Nabízející povinen Zájemce informovat.

14. Společná a závěrečná ustanovení

14.1 Vzory smluvních a dalších dokumentů, jejichž podpis Nabízejícím a Zájemcem je předpokládán touto Smlouvou a následnými souvisejícími dokumenty, jsou k dispozici na webových stránkách www.zahradatojezivot.cz nebo v sídle společnosti Čtvrtá Sluníčková, U Nikolajky 1085/15, 150 00 Praha 5 - Smíchov. Zájemce bere na vědomí, že tyto dokumenty mohou dostat změň. Zájemce prohlašuje, že se seznámil se zněním Smlouvy o budoucí kupní smlouvě a Kupní smlouvy.

14.2 Veškerá oznámení či sdělení podle této Smlouvy musí být učiněna písemně a doručena osobně, doporučenou poštou nebo v České republice zavedenou kurýrní službou, faxem nebo emailem na adresu, popř. faxové číslo, či e-mailovou adresu příslušné Smluvní strany uvedené v záhlaví Smlouvy, nebo na jinou adresu, popř. faxové číslo či e-mailovou adresu, kterou Smluvní strana oznámí způsobem dle tohoto odstavce druhé Smluvní straně. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že písemná forma je zachována i tehdy, je-li oznámení či sdělení učiněno faxem nebo emailem.

14.3 Pokud se jakékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost či vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým

ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto Smlouvou jako celkem.

14.4 Tato Smlouva může být měněna pouze dodatky k této Smlouvě podepsanými oběma Smluvními stranami.

14.5 Všechny přílohy Smlouvy jsou její nedílnou součástí.

14.6 Tato Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu.

Za Nabízejícího:

V Lysé n.L.

Podpis: _____

Jméno: Ivana Chlupová

Funkce: asistentka jednatele společnosti – na základě plné moci

Za Zájemce:

V Lysé n.L.

Podpis: _____

Jméno:

Podpis: _____

Jméno:

PŘÍLOHA 1

STANDARDNÍ VYBAVENÍ JEDNOTKY

JASANY - STANDARDY

BYTY:	
PŘÍČKY	vápenopískové bloky VAPIS
PODHLEDY	sádkartonové – koupelna, wc, chodba, komora (přesný rozsah dle PD)
KOUPELNA, TOALETA	keramické obklady rozsah dle projektu, vodovodní baterie, umyvadlo bílé keramické 60 cm, vana bílá ze smaltové oceli, závěsné WC
KUCHYŇSKÉ LINKY	příprava rozvodů (odpadu, vody, elektroinstalace – kabeláž) dle dispozice kuchyňské linky dané projektem
PŘÍPRAVA PRO INSTALACI	příprava pro automatickou pračku v každém bytě (komora nebo koupelna)
PODLAHOVÉ KRYTINY	koupelna, toaleta, komora – keramická dlažba ostatní místnosti – laminátová plovoucí podlaha balkony, terasy a lodžie – betonová mrazuvzdorná dlažba předzahrádky – vegetační souvrství, oplocení, u výstupu z přízemního bytu na předzahrádku betonová dlažba 2 x 3 m.
POVRCHY STĚN	koupelna, toaleta - keramické obklady rozsah dle projektu ostatní – sádrové omítky, malba bílá otěruvzdorná
DVEŘE VSTUPNÍ	dveře plně hladké bílé, protipožární, bezpečnostní třídy 2, masivní dubový práh s těsněním, vrchní bezpečnostní nerezové kování, panoramatické kukátko, akustické, lakované kovové zárubně, bezpečnostní vložka třída 3
DVEŘE VNITŘNÍ	dveře s polodrážkou, bílé, výška 1970 mm, kování nerez pozn.: vnitřní dveře budou bez prahů s ventilační šterbinou u podlahy
OKNA A BALK. DVEŘE	okna s izolačním dvojsklem, vnitřní parapetní deska (Postforming)
VYTÁPĚNÍ, OHŘEV TUV,	ústřední topení a centrální příprava teplé vody pro celý dům, nástěnné radiátory bílé Radik, termostatické hlavice, koupelnové žebříky teplovodní, bílé s integrovaným

REKUPERACE	elektrickým ohřevem, řízené větrání s rekuperací teplého vzduchu – centrální jednotka např. DUPLEX (výrobce ATREA), měření tepla
VĚTRÁNÍ	koupelny, WC, komory – větrání zajišťuje centrální rekuperační vzduchotechnická jednotka kuchyňského koutu – větrání zajišťuje centrální rekuperační vzduchotechnická jednotka společně s recirkulační digestoří a uhlíkovým filtrem (digestoř není v dodávce) obytných místností – větrání zajišťuje centrální rekuperační vzduchotechnická jednotka
CHLAZENÍ	možnost nočního předchlazení systémem řízeného větrání
ELEKTROINSTALACE	svítidla – ve všech místnostech stropní vývody, v koupelnách a WC navíc nástěnné vývody pro osvětlení zrcadla, v kuchyňských koutech nástěnné vývody pro osvětlení pracovní plochy (rozvod v kuchyňském nábytku) zásuvky, vypínače – rozvod vč. osazení vypínači a zásuvkami, typ Legrand Valena bílá barva, osová výška zásuvek většinou 250mm nad čistou podlahou, osová výška vypínačů většinou 1250mm nad čistou podlahou STA – společná anténa telefon – telefonní zásuvky s předpokládaným využitím ADSL, rozsah dle projektu internet, TV – telefonní zásuvky s předpokládaným využitím ADSL, rozsah dle projektu domácí telefon – v chodbách bytů jsou osazeny stanice s ovládacími prvky, které umožňují otevírat elektrické zámky všech vstupů EZS – ve všech přízemních bytech pouze příprava
MĚŘENÍ	měření v komoře /technické místnosti nebo instalačním jádru

VEŘEJNÉ A SPOLEČNÉ PROSTORY:

KONSTRUKČNÍ SYSTÉM	1.PP a 1.NP – železobetonové sloupy a stěny 2.NP, 3.NP a 4.NP – zděný systém vápenopískové bloky VAPIS se železobetonovými stropy
OBVODOVÝ PLÁŠŤ	zděný vápenopískové bloky VAPIS s nadstandardní tl. tepelné izolace 200 mm 1.PP a 1.NP - železobetonové stěny
SCHODIŠTĚ	železobetonové, keramický obklad zábradlí z ocelových profilů, dřevěné madlo
VÝTAH	elektrický výtah v každém vchodu, splňující podmínky pro handicapované osoby

MEZIBYTOVÉ STĚNY	zděné z vápenopískových bloků VAPIS tl. 240 mm, v 1.NP železobetonové stěny
SPOLEČNÁ GARÁŽ	dálkově ovládaná ocelová sekční garážová vrata s elektropohonem, stěny – betonové s příznanými rozvody, osvětlovací tělesa s prostorovým čidlem
SKLEPY/MÍSTNOST NA KOLA, KOČÁRKY	zděné, dveře plné, š. 700mm, zárubně ocelové
PODLAHOVÉ KRYTINY	garáže a suterénní prostory – průmyslová podlaha (odolný a hladký povrch s přirozenou nekluzností) společné chodby – keramická dlažba
STŘECHA	zateplovací a hydroizolační systém
VSTUPNÍ DOMOVNÍ DVEŘE	prosklené, hliníkové, bezpečnostní, elektrický vrátný, samozavírač
POŠTOVNÍ SCHRÁN.	kovové, umístěné ve vstupní hale
ZVONKOVÉ TABLO	u každého vstupu
VNITŘNÍ OSVĚTLENÍ	standardní svítidla nástěnná a stropní ve společných prostorech, v bytech vývody
SPOLEČNÉ VENKOVNÍ PLOCHY	zatravněné plochy, keře, opěrné zídky, kovové ploty, zpevněné plochy, zpevněné příchozí cesty
ODPAD	stání pro směsný odpad

V případě vyřazení z výroby nebo změny ceny některého z uvedených výrobků si prodávající vyhrazuje právo nahradit jej výrobkem ve stejné kvalitě a ceně.

Uvedené standardy jsou orientační - prodávající si pro odůvodněné případy vyhrazuje právo pozdějších změn.