

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 je vlastníkem pozemku parc. č. 784/12 v katastrálním území Horní Kosov, obec Jihlava (dále jen "**pozemek**") a prohlašuje, že na pozemku zrealizuje 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 LANDWEALTH CZ s.r.o. 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. 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.

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 podlahové ploše __ m² v 1. nadzemním podlaží (dále jen "**bytová jednotka**") za sjednanou cenu ve výši _____ Kč 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 bude společnou částí nemovité věci a zájemce bude mít právo jejího 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. Podlahovou plochou bytové jednotky se pro účely této smlouvy rozumí podlahová plocha bytové jednotky, která zahrnuje půdorysnou plochu všech příček, šachet a zdiva uvnitř prostoru vymezeného podlahovou plochou bytové jednotky.

Článek III.

Rezervace

1. Prodávající se touto smlouvou zavazuje nečinit žádná právní jednání vedoucí k převodu vlastnického práva k jednotce na třetí osobu, zejména: nenabízet jednotku jakékoli třetí osobě, neuzavřít rezervační smlouvu s třetí osobou, neuzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní anebo smlouvu kupní s třetí osobou, a to do 30 dnů po odeslání návrhu SOSBK na e-mail uvedený v záhlaví této smlouvy (dále jen "rezervační lhůta").
2. Smluvní strany se zavazují uzavřít v rezervační lhůtě smlouvu o smlouvě budoucí kupní ve znění co možná nejvíce podobném znění, které je přiložené k této smlouvě. Zájemce je povinen uzavřít v rezervační lhůtě smlouvu o smlouvě budoucí kupní nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy je prodávajícím vyzván k uzavření této smlouvy.
3. 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.

Článek IV.

Rezervační poplatek

1. Zájemce se zavazuje do 3 dnů ode dne podpisu této smlouvy uhradit na účet společnosti č. **2271129454/8040**, **variabilní symbol 0__**, částku ve výši **100.000 Kč** jako poplatek za rezervaci předmětu budoucí koupě (dále jen "**rezervační poplatek**"). Pokud zájemce nesloží rezervační poplatek ve výši a lhůtě dle tohoto ustanovení smlouvy, tato smlouva se ruší od počátku.
2. V případě, že smluvní strany uzavřou v rezervační lhůtě smlouvu o smlouvě budoucí kupní, rezervační poplatek bude započítán na kupní cenu jednotky.

Článek VI.

Odstoupení a smluvní pokuta

1. Smluvní strany sjednávají, že prodávající může v rezervační lhůtě z vážných důvodů odstoupit od této smlouvy. Pokud prodávající od této smlouvy odstoupí, vrátí zájemci rezervační poplatek včetně úroku ve výši 0,1 % měsíčně z rezervačního poplatku, a to do pěti dnů ode dne odstoupení.
2. V případě, že zájemce neuzavře do 10 dnů ode dne výzvy prodávajícího dle čl. III. odst. 2 této smlouvy smlouvu o smlouvě budoucí kupní, zavazuje se zájemce uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč. Smluvní strany sjednávají, že nárok prodávajícího na smluvní pokutu

se započítá na nárok zájemce na vrácení rezervačního poplatku. Zájemce není povinen smluvní pokutu prodávajícímu hradit pouze v případě, kdy zájemce neuzavře smlouvu o smlouvě budoucí kupní z vážného důvodu, kterým se rozumí podstatná změna smluvních podmínek ze strany prodávajícího.

Článek VII. Prohlášení smluvních stran

1. Zájemce prohlašuje, že se seznámil s propagačními materiály a informacemi prodávajícího umístěnými na webových stránkách společnosti, včetně předpokládaného postupu výstavby a včetně vzhledu a podoby bytového domu a bytových jednotek a že je se všemi těmito informacemi a materiály srozuměn. Zájemce dále prohlašuje, že podpisu této smlouvy předcházelo ústní jednání se zástupcem prodávajícího, na kterém byly zodpovězeny všechny dotazy zájemce týkající se této smlouvy.

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. poskytnou/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 poplatky 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.

10. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy: 1. návrh smlouvy o smlouvě budoucí kupní, 2. plánec jednotky.

V Jihlavě dne _____

V Jihlavě dne _____

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