

REZERVAČNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

LANDWEALTH CZ s.r.o.

IČ 26225328

se sídlem Jihlava – Heroltice 65, PSČ 586 01

spisová značka C 38183 vedená u Krajského soudu v Brně

zastoupená Ing. Milanem Johnem, jednatelem

(dále jen "LANDWEALTH")

a

r.č. _____

bytem _____

e-mail: _____

(dále jen "zájemce")

Článek I. Úvodní ustanovení

1. LANDWEALTH prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. _____ o výměře _____ m², obec Kamenice, katastrální území Řehořov, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava (dále též jen "**nemovitost**").
2. LANDWEALTH prohlašuje, že na vlastní náklady zrealizovala pro nemovitost výstavbu infrastruktury, tj. příjezdových komunikací zajišťujících přístup k pozemkům včetně veřejného osvětlení. Dále zrealizovala hlavní rozvody vodovodu a splaškové a dešťové kanalizace včetně přípojek na pozemky a smluvně zajistila provedení rozvodů NN, které umožní připojení na elektrickou energii. Strana prodávající dále prohlašuje, že po vybudování infrastruktury byla vydána následující kolaudační rozhodnutí:
 - kolaudační rozhodnutí ze dne 21. 10. 2024, č.j. R/2024/24627/6, s užíváním stavby vodního díla „Výstavba stavebních parcel Řehořov - vodovod, splašková a dešťová kanalizace“,
 - kolaudační rozhodnutí ze dne 3. 12. 2024, č.j. MMJ/OD/307229/2024-ObF, s užíváním stavby „Výstavba stavebních parcel Řehořov, k. ú. Řehořov“ – místní komunikace, příkop, veřejné osvětlení, HDPE chráničky.
3. Zájemce hodlá pozemek nabýt do svého vlastnictví.

Článek II. Rezervace

1. LANDWEALTH se touto smlouvou zavazuje nečinit žádná právní jednání vedoucí k převodu vlastnického práva k pozemku na třetí osobu, zejména: nenabízet pozemek jakékoli třetí osobě, neuzavřít rezervační smlouvu s třetí osobou, neuzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní anebo smlouvu kupní s třetí osobou, a to po dobu __ měsíců ode dne účinnosti této smlouvy (dále jen "**rezervační lhůta**").

2. Smluvní strany se zavazují uzavřít v rezervační lhůtě kupní smlouvu ve znění blízkém jejímu návrhu v příloze č. 1 této smlouvy, a to nejpozději do 14 dnů ode dne výzvy prostřednictvím e-mailu uvedeného v záhlaví této smlouvy.
3. Kupní cena pozemku činí _____ Kč včetně 21% DPH (dále jen "**kupní cena**").

Článek III. Rezervační poplatek

1. Zájemce se zavazuje do 5 dnů ode dne podpisu této smlouvy složit na **účet** společnosti LANDWEALTH č. **50300503/0600, variabilní symbol** ____ částku ve výši **100.000 Kč** jako poplatek za rezervaci pozemku (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 kupní smlouvu, rezervační poplatek bude započítán na kupní cenu pozemku.

Článek IV. Smluvní pokuta

1. Smluvní strany si sjednávají pro případ, kdy zájemce neuzavře z důvodu ležícího na straně zájemce v rezervační lhůtě kupní smlouvu tvořící přílohu této smlouvy se společností LANDWEALTH, smluvní pokutu ve výši uhrazeného rezervačního poplatku, kterou je povinen zájemce společnosti LANDWEALTH uhradit. Smluvní strany sjednávají, že nárok společnosti LANDWEALTH na smluvní pokutu se započítá na nárok zájemce na vrácení rezervačního poplatku.
2. V případě, že smluvní strany neuzavřou kupní smlouvu z důvodu na straně společnosti LANDWEALTH, je společnost LANDWEALTH povinna rezervační poplatek zájemci vrátit. Smluvní strany dále sjednávají pro případ, kdy LANDWEALTH neuzavře kupní smlouvu bezdůvodně za podmínky, že bude vydáno v rezervační lhůtě pravomocné kolaudační rozhodnutí na inženýrské síti obsluhující pozemek, smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč, kterou je společnost LANDWEALTH povinna zaplatit zájemci. Smluvní strany sjednávají, že v případě, že LANDWEALTH vyzve zájemce k podpisu kupní smlouvy ve znění přílohy č. 1 této smlouvy, a ta přesto nebude uzavřena, má se za to, že jde vždy o důvod ležící na straně zájemce.

Článek V. Prohlášení smluvních stran

1. Zájemce prohlašuje, že se seznámil se skutečným stavem pozemku.

Článek VI. Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu účastníky smlouvy.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem připsání rezervačního poplatku na účet společnosti LANDWEALTH.
3. Tato dohoda pozbývá účinnosti dnem uzavření kupní smlouvy nebo marným uplynutím rezervační lhůty.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že jí beze všech pochybností rozumí a že si jsou vědomy všech důsledků plynoucích z uzavření této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že smlouva představuje projev jejich pravé, svobodné a omylu prosté vůle. Dále

shodně smluvní strany prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní, rozrušení či lehkomyšlnosti nebo pod hrozbou tělesného nebo duševního násilí.

5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
6. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy: 1. návrh kupní smlouvy.

V Jihlavě dne _____

LANDWEALTH

zájemce

Kupní smlouva

Smluvní strany:

LANDWEALTH CZ s.r.o.

IČO: 26225328

Sídlo: Jihlava – Heroltice 65, PSČ 586 01

Zastoupení: Ing. Milan John a Ing. Petr Pokorný, jednatele

(dále též jen "**strana prodávající**")

a

rodné číslo: _____

trvalý pobyt: _____

(dále též jen "**strana kupující**")

I.**Úvodní ustanovení**

6. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. _____ o výměře _____ m², obec Kamenice, katastrální území Řehořov, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava (dále též jen "**nemovitost**").
7. Strana prodávající prohlašuje, že na vlastní náklady zrealizovala pro nemovitost výstavbu infrastruktury, tj. příjezdových komunikací zajišťujících přístup k pozemkům včetně veřejného osvětlení. Dále zrealizovala hlavní rozvody vodovodu a splaškové a dešťové kanalizace včetně přípojek na pozemky a smluvně zajistila provedení rozvodů NN, které umožní připojení na elektrickou energii. Strana prodávající dále prohlašuje, že po vybudování infrastruktury byla vydána následující kolaudační rozhodnutí:
 - kolaudační rozhodnutí ze dne 21. 10. 2024, č.j. R/2024/24627/6, s užíváním stavby vodního díla „Výstavba stavebních parcel Řehořov - vodovod, splašková a dešťová kanalizace“,
 - kolaudační rozhodnutí ze dne 3. 12. 2024, č.j. MMJ/OD/307229/2024-ObF, s užíváním stavby „Výstavba stavebních parcel Řehořov, k. ú. Řehořov“ – místní komunikace, příkop, veřejné osvětlení, HDPE chráničky.
8. Smluvní strany uzavřely dne _____ rezervační smlouvu (dále též jen "**smlouva o smlouvě budoucí**"), na jejímž základě se smluvní strany zavázaly uzavřít tuto smlouvu.
9. Strana prodávající zamýšlí převést vlastnictví k nemovitosti na stranu kupující a strana kupující má v úmyslu nabýt od strany prodávající vlastnictví nemovitosti do svého výlučného vlastnictví/do společného jmění manželů, proto uzavírají smluvní strany tuto smlouvu.

II.**Předmět smlouvy**

1. Strana prodávající prodává straně kupující nemovitost. Strana kupující nemovitost se všemi součástmi a příslušenstvím kupuje do svého výlučného vlastnictví/do společného jmění manželů a zavazuje se za ni zaplatit v článku III. této smlouvy sjednanou kupní cenu straně prodávající.

2. Smluvní strany se dohodly, že předmětem kupní smlouvy jsou i veškeré součásti a příslušenství nemovitosti, a to i v případě, že tyto jsou samostatnou věcí, včetně nemovitostí nezapisovaných do katastru nemovitostí (např. vodovodní a kanalizační přípojky, vedlejší stavby).

III.

Kupní cena a platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za převod vlastnictví k nemovitosti se sjednává na částku ve výši _____ Kč včetně DPH (dále též jen "**kupní cena**").
2. Smluvní strany zároveň s touto smlouvou uzavírají s advokátem Mgr. et Mgr. Viktorem Fojtem, ČAK 14110, se sídlem Gogolova 228/8, 118 00 Praha 1, svěřeneckou smlouvu, prostřednictvím níž se zajistí úschova části kupní ceny na úschovném účtu (dále též jen "**úschova**").
3. Strana kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu následovně:
 - strana kupující již straně prodávající uhradila před podpisem této smlouvy částku ve výši _____ Kč;
 - zbývajících část kupní ceny ve výši _____ Kč bude uhrazena do úschovy na č. ú. _____, a to nejpozději do 10 kalendářních dnů ode dne podpisu této smlouvy.
4. Advokát je povinen vyplatit část uschované kupní ceny straně prodávající po splnění následujících podmínek: bude převedeno vlastnické právo k nemovitosti ve prospěch strany kupující a zároveň nemovitost nebude zatížena věcnými břemeny, služebnostmi, zástavními právy či jinými právy ve prospěch třetích osob ani není o zápisu takové skutečnosti do katastru nemovitostí vedeno řízení (není vyznačena plomba), vyjma případného věcného břemene společnosti EG.D, a.s., která zajišťuje připojení pozemků k distribuční soustavě a vyjma těch, které budou příp. iniciovány stranou kupující, včetně případného zástavního práva ve prospěch banky poskytující úvěr straně kupující, jakožto všech zápisů s tímto zástavním právem souvisejících. Konkrétní podmínky složení finančních prostředků do úschovy a jejich uvolnění z úschovy jsou upraveny ve smlouvě o úschovném účtu. V případě rozporu má přednost smlouva o úschovném účtu.
5. V případě, že strana kupující bude v prodlení se zaplacením kupní ceny, zavazuje se uhradit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 0,1 % z kupní ceny za každý den prodlení od prvního dne prodlení až do řádného uhrazení kupní ceny nebo ukončení této smlouvy. V případě, že strana kupující bude v prodlení se zaplacením kupní ceny o více než 15 dní, je strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit. V takovém případě je strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit a strana kupující je povinna uhradit nad rámec smluvní pokuty v předchozí větě i jednorázovou smluvní pokutu ve výši 400.000 Kč. Bez ohledu na ujednání o smluvní pokutě má strana prodávající nárok na náhradu veškeré škody, která jí vznikla v důsledku prodlení strany kupující s úhradou kupní ceny.

IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
2. Strana prodávající prohlašuje, že na nemovitosti nevážnou žádná omezení, závazky či právní závady a jiná věcná či závazková práva, zejména žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, práva věřitelů vyplývající z nařízeného výkonu rozhodnutí nebo exekuce ani jiné právní povinnosti, která by straně kupující jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon vlastnického práva, vyjma závad uvedených v této smlouvě. Strana prodávající je povinna zdržet se ode dne podpisu této smlouvy jakéhokoli jiného jednání než uvedeného v této smlouvě, zejména jednání,

kterým by jakkoliv snížila hodnotu nemovitosti, nebo tuto nemovitost zatížila jakýmkoliv právem ve prospěch třetích osob.

3. Strana prodávající prohlašuje, že jí není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (např. právo vlastnické, nájemní právo, oprávnění odpovídající věcnému břemeni, nebo nárok vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů) ve vztahu k nemovitosti.
4. Strana prodávající a osoba/y jednající jejím jménem tímto prohlašuje/i a ujišťuje/i kupující, že touto smlouvou nedochází k převodu závodu strany prodávající nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti strany prodávající, a že tedy pro toto právní jednání není třeba souhlasu valné hromady strany prodávající.
5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že vůči nim nebylo zahájeno řízení podle insolvenčního zákona, že nejsou v úpadku ve smyslu § 3 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, že proti nim není vedeno řízení o prohlášení konkurzu podle zákona o konkurzu a vyrovnání, že jejich majetek není předmětem exekučního řízení ani není důvod k jeho zahájení, že proti nim není veden výkon soudního rozhodnutí podle občanského soudního řádu, správní nebo daňová exekuce podle správního řádu nebo daňového řádu, že neexistuje žádné pravomocné soudní či obdobné rozhodnutí, popř. veřejná či soukromá listina, ze kterých by mohl být veden výkon rozhodnutí nebo exekuce na jejich majetek, že si nejsou vědomi toho, že by probíhalo soudní řízení o vydání předběžného opatření k omezení nakládání s jejich majetkem, že nedošlo k zajištění jejich majetku podle trestního řádu, že touto smlouvou nezkracují uspokojení vykonatelné pohledávky jejich věřitele ve smyslu § 589 a násl. občanského zákoníku, a že si žádný jejich věřitel nevyhradil k okamžiku uzavření této smlouvy právo dovolat se neúčinnosti právního jednání ve smyslu § 593 občanského zákoníku a ani neexistuje žádný jejich věřitel, který by si mohl v budoucnu v souvislosti s uzavřením této smlouvy vyhradit právo dovolat se neúčinnosti právního jednání ve smyslu § 593 občanského zákoníku.
6. Strana prodávající prohlašuje, že pro zajištění napojení pozemku na rozvody NN uzavřela dne se společností EG.D, a.s. smlouvu o připojení k distribuční soustavě a uhradila podíl žadatele na nákladech spojených s připojením nemovitosti, který odpovídá částce ve výši 12.500 Kč (jistič 25 A).
7. Strana prodávající prohlašuje, že neexistují žádné další smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně nemovitosti podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, vyjma smlouvy s EG.D, a.s. ze dne 20.2.2024, č. JI-001030083473/009-ELPR, o zřízení budoucího věcného břemene na nemovitosti (přípojka NN).
8. Strana prodávající seznámila stranu kupující s právním i technickým stavem nemovitosti a strana kupující prohlašuje, že si nemovitost řádně prohlédla a je jí znám její současný skutečný stav a s tímto vědomím tuto nemovitost kupuje. Strana prodávající prohlašuje, že v území, ve kterém se nachází nemovitost, byl v dřívějších dobách statek, přičemž straně prodávající není znám podrobnější provoz tohoto statku a podrobnější provoz využití území. Každopádně strana prodávající prohlašuje, že ve svrchních vrstvách byl při výstavbě infrastruktury odhalen různorodý odpad, který strana prodávající odstranila. Strana prodávající však nezná stav níže položeného podloží a na tuto skutečnost stranu kupující upozorňuje, přičemž však strana prodávající ujišťuje stranu kupující, že nemovitost je vhodná k výstavbě standardního rodinného domu. Strana kupující je srozuměna s tím, že v případě hlubších zemních prací může narazit na zmíněný odpad či na pozůstatky statku, že s tímto vědomím nemovitost kupuje a že se tímto vzdává svého práva z takového vadného plnění ve smyslu § 1916 občanského zákoníku.

V. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že poplatek za návrh na zahájení správního řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2.000 Kč uhradí strana kupující. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí smluvní strany podepisují současně s touto smlouvou, přičemž návrh na vklad, jedno vyhotovení této smlouvy s ověřenými podpisy a poplatkem ve výši 2.000 Kč bere do své úschovy advokát na základě úschovni smlouvy, který je podá na příslušné katastrální pracoviště do 10 dnů ode dne načerpání zbylé části kupní ceny do úschovy.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnictví k nemovitosti a práva a povinnosti s nimi spojené, zejména povinnost platit příslušné daně a poplatky a veškeré užitky, práva a povinnosti s nimi spojené, přechází na stranu kupující dnem, který bude uveden v rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu jako den, k němuž vznikají právní účinky vkladu vlastnického práva k nemovitosti.
3. Smluvní strany se pro případ, že by nedošlo podle této smlouvy ke vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí a proti zamítavému rozhodnutí katastrálního úřadu nebyl podán opravný prostředek, zavazují, že uzavřou nejpozději do čtrnácti dnů od uplynutí lhůty k podání opravného prostředku novou kupní smlouvu stejného obsahu, která splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu v průběhu řízení do čtrnácti dnů případně ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem odstraní nedostatky, které brání rozhodnutí o vkladu nebo náležitě doplní návrh na vklad. Budou-li proti rozhodnutí katastrálního úřadu podány opravné prostředky nebo žaloby, kterými se lze domáhat jiného rozhodnutí o vkladu, a v takovém řízení bude katastrálním úřadem či jiným správním orgánem ve správním řízení nebo soudem pravomocně s konečnou platností rozhodnuto o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva podle této smlouvy, zavazují se smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu stejného obsahu do čtrnácti dnů od právní moci konečného rozhodnutí ve věci, která splní zákonné podmínky pro povolení vkladu. Smluvní strany výslovně ujednaly, že s podáním opravných prostředků nebo žaloby, kterými se lze domáhat jiného rozhodnutí o vkladu, musí souhlasit obě smluvní strany. Pokud bude příslušným katastrálním úřadem pravomocně rozhodnuto o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva strany kupující anebo bude příslušné řízení pravomocně zastaveno, ačkoliv se smluvní strany alespoň jednou pokusily odstranit vady či jiné překážky bránící provedení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu koupě postupem dle tohoto odstavce této smlouvy, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit. Nedojde-li z jakéhokoli důvodu k zápisu vlastnického práva ve prospěch strany kupující ani k postupu podle předchozích vět tohoto odstavce, jsou smluvní strany povinny vrátit si bezodkladně vzájemně poskytnutá plnění. Stejnou povinnost mají i tehdy, kdyby po pravomocném povolení vkladu do katastru byla tato smlouva v jiném řízení prohlášena za neplatnou nebo došlo k platnému odstoupení od této smlouvy.
4. Předmět koupě bude předán nejpozději do 10 dnů ode dne rozhodnutí Katastrálního úřadu o zápisu vlastnického práva strany kupující k nemovitosti formou oboustranně podepsaného protokolu, jehož přílohou bude: Prohlášení k převodu rezervovaného příkonu pro budoucího distributora elektrické energie. Předmětem předání budou rovněž obrysové body předmětu koupě a elektroměrová skříň.

VI. Závěrečná ustanovení

1. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit dotčené ustanovení takovým platným, účinným a vymahatelným ustanovením, které bude svým obsahem, smyslem a ekonomickým dopadem co

nejvíce odpovídat původnímu ustanovení a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.

2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, které jsou jako takové označeny, očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami.
3. Obě smluvní strany na sebe berou v souladu s § 1765 odst. 2 občanského zákoníku riziko změny okolností.
4. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, platí pro právní vztahy z ní vyplývající příslušná ustanovení občanského zákoníku, jakož i dalších obecně závazných právních předpisů platných na území České republiky.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou vůli. Dále prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena ani pod nátlakem, v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé vůle se účastníci zavázali, že připojí k této smlouvě své podpisy.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení je určeno pro stranu prodávající, jedno pro stranu kupující, jedno vyhotovení pro katastrální úřad a jedno vyhotovení pro úvěrující banku strany prodávající. Jedno vyhotovení určené pro katastrální úřad bude opatřeno úředně ověřenými podpisy.

V Jihlavě dne _____

Za stranu prodávající:

Ing. Milan John

Ing. Petr Pokorný

Za stranu kupující:

