**SMLOUVA O REZERVACI NEMOVITOSTI**

**Spálenka s.r.o.,** IČO: 039 88 317, se sídlem Branická 213/53, 147 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 249303, zastoupená Jakubem Shrbeným a Radkem Koloveckým, jednateli společnosti, e‑mail: spalenkasro@gmail.com,

(dále též „***Vlastník***“)

a

**………………………..……,** nar. ………………,, oba bytem ………………………..…………, e‑mail:  ………………………..…………,

na straně druhé (dále též „***Zájemce***“)

uzavírají ve smyslu ust. § 1746 odst. 2 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále též „***občanský zákoník***“), na základě úplného vzájemného souhlasu o všech níže uvedených ustanoveních tuto

**smlouvu o rezervaci nemovitosti:**

(dále též „***Smlouva***“)

I.

**Úvodní ustanovení**

Účelem této Smlouvy je upravit práva a povinnosti smluvních stran vyplývající se závazku Vlastníka nezcizit po dobou určenou touto Smlouvou níže specifikovanou nemovitou věc a tuto nemovitou věc nenabízet ke koupi třetím osobám a ze závazku Zájemce zaplatit rezervační poplatek.

**II.**

**Prohlášení smluvních stran**

2.1. Vlastník prohlašuje a výpisem z listu vlastnictví č. 18529 pro katastrální území Kolín dokládá, že je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

* **pozemku parc. č.** **\_\_\_/\_\_** (orná půda), o evidované výměře \_\_\_ m2, v katastrálním území Kolín, dále též („***Pozemek***“).

2.2. Vlastník dále prohlašuje, že na Pozemku bude v souladu se společným povolením vydaným ve smyslu ust. § 94p odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, Městským úřadem v Kolíně, Odborem výstavby - stavebním úřadem, dne 19.10.2022, pod č.j. MUKOLIN/SU 79307/22-Dur, sp. zn. SU 22982/2022, které nabylo právní moci dne 23.11.2022 (dále též „***Stavební povolení***“), a projektovou dokumentací č. 21/2021, zpracovanou projekční kanceláří Ing. Jiří Knotner, IČ: 61909238, ČKAIT: 0009121, Kovanická 139, 290 01 Poděbrady, ověřenou ve shora uvedeném stavebním řízení (dále též „***PD***“), realizovat výstavbu rodinného domu označeného v PD jako objekt „RD č. \_\_ – rodinný dům“ (dále též „***RD***“). PD obsahující půdorysy jednotlivých podlaží Rodinného domu a pohledy je *přílohou č. 1* této Smlouvy. Popis standardního vybavení RD je *přílohou č. 2* této Smlouvy. Pozemek, na němž je realizována výstavba RD, bude v této Smlouvě dále označován též jako „***Předmět prodeje***“.

2.3. Zájemce prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy:

1. se seznámil s právním a faktickým stavem Pozemku, Pozemek si řádně prohlédl, seznámil se ve smyslu ust. § 980 až § 986 občanského zákoníku s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden u příslušného katastrálního úřadu, ve kterém je Pozemek zapsán, a že proti tomuto zápisu nevznáší žádné námitky,
2. se seznámil s umístěním Pozemku a přístupem na něj, jakož i se všemi relevantními skutečnostmi týkajícími se výstavby RD, které jsou pro jeho rozhodnutí Předmět prodeje od Vlastníka koupit podstatné,
3. se seznámil Stavebním povolením, PD, standardním provedením RD a dalšími skutečnostmi vztahujícími se k výstavbě RD,
4. byl ze strany Vlastníka informován o tom, že k Pozemku je vedeno vkladové řízení na Smlouvu o zastavení nemovitosti č. ZN/5486/24/LCD pod č.j. V‑6390/2024-204 ve prospěch České spořitelny, a.s., IČ: 452 44 782 (dále jen **„*Spořitelna*“**), financující výstavbu 22 rodinných domů Kolín-Spálenka v katastrálním území Kolín (dále též „***Projekt***“), a to k zajištění dluhů Vlastníka souvisejících s realizací Projektu, a to včetně zákazu zcizení a zatížení a případných dalších závazků souvisejících s uvedeným zástavním právem. Zájemce byl před podpisem této Smlouvy rovněž informován, že výmaz výše uvedeného zástavního práva a závazků s ním souvisejících bude proveden nejpozději do čtyřiceti (40) pracovních dnů od splnění níže uvedených podmínek, kterými jsou: (*i*) úplné zaplacení kupní ceny za Předmět prodeje a současně (*ii*) uzavření kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k Předmětu prodeje mezi Vlastníkem a Zájemcem.
5. byl ze strany Vlastníka informován o tom, že za účelem zajištění provozu a řádného užívání RD budou k tíži Pozemku zřízena věcná břemena (služebnosti), zejména věcné břemeno dle § 25 odst. 4 energetického zákona ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s., IČO: 247 29 035, se sídlem Teplická 874/8, Děčín IV, Podmokly, PSČ: 405 02 , jehož obsahem bude oprávnění umístit, provozovat, opravovat a udržovat Zařízení distribuční soustavy (kabelové vedení NN a výstavba nové skříně) na Pozemku, provádět obnovu, výměnu a modernizaci tohoto zařízení tak, jak je toto věcné břemeno sjednáno ve smlouvě o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohodě o umístnění stavby č. 17140/IV-12-6030591 uzavřené mezi Stranou budoucí prodávající a společností ČEZ Distribuce dne 25.08.2022, (ii) případně práva a povinnosti ze smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohodě o umístnění stavby č. 17140/IV‑12‑6030591 uvedené pod bodem (ii) tohoto článku a (iii) další případná věcná břemena (služebnosti) ve prospěch provozovatelů, vlastníků nebo správců inženýrských sítí (elektro, voda, kanalizace, apod.), a to v místech plánovaných připojení těchto inženýrských sítí k Předmětu prodeje.
6. byl seznámen s tím, že Předmět prodeje na něj bude převeden s věcnými zatíženími uvedenými v tomto čl. 2.3., písm. d) a e) této Smlouvy.
7. byl seznámen s tím, že 1. záloha na kupní cenu za Předmět prodeje ve výši 20 % z kupní ceny je splatná ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů od podpisu Budoucí smlouvy a že zbývající část kupní ceny uvedené v čl. 2.4. této Smlouvy musí být uhrazena před podpisem Kupní smlouvy.

2.4. Zájemce prohlašuje, že má vážný a seriózní zájem za podmínek uvedených v této Smlouvě koupit od Vlastníka Předmět prodeje, a to **za kupní cenu v celkové výši ………………,- Kč** (slovy: …………………………………. korun českých) a za tímto účelem má zájem uzavřít s Vlastníkem smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem bude úprava podmínek budoucí koupě Předmětu prodeje (dále též „***Budoucí smlouva***“), a následně ve lhůtě sjednané v Budoucí smlouvě po dokončení výstavby RD uzavřít s Vlastníkem kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Pozemku, jehož součástí bude stavebně dokončený RD (dále též „***Kupní smlouva***“).

III.

**Předmět Smlouvy**

3.1. Vlastník se zavazuje, že od okamžiku podpisu této Smlouvy **až do \_\_.\_\_.\_\_\_\_** („***Rezervační lhůta***“) nebude nabízet Předmět prodeje třetím osobám a případným zájemcům o koupi Předmětu prodeje sdělí, že tento je rezervován ve prospěch Zájemce, a že neučiní žádné právní jednání, na základě kterého by převedl vlastnické právo k Předmětu prodeje na třetí osobu, ani neuzavře s jinou osobou než se Zájemcem Budoucí smlouvu. Pokud Vlastník poruší povinnost vyplývající z předchozí věty, má se za to, že jednáním Vlastníka byla porušena Smlouva podstatným způsobem, což zakládá právo Zájemce odstoupit od této Smlouvy. V případě porušení povinnosti Vlastníka uvedené v tomto článku, je Vlastník současně povinen zaplatit Zájemci smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč (slovy: Dvě stě tisíc korun českých). Splatnost takovéto smluvní pokuty je do \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

3.2. Na důkaz projevu své vážné vůle Předmět prodeje za podmínek uvedených v této Smlouvě od Vlastníka koupit se Zájemce zavazuje nejpozději do 10 pracovních dnů od podpisu této Smlouvy zaplatit Vlastníkovi za rezervaci Předmětu prodeje rezervační poplatek ve výši 200.000,- Kč, slovy: Dvě stě tisíc korun českých, (dále též „***Rezervační poplatek***“), a to na účet Vlastníka vedený u České spořitelny, a.s. č.: **12346092/0800,** v.s. \_\_\_\_\_. V případě, že Zájemce tuto povinnost poruší, tedy ve lhůtě sjednané v předchozí větě nezaplatí Rezervační poplatek, je povinen zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč.

3.3. Zájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu po vyzvání ze strany Vlastníka, nejpozději poslední den Rezervační lhůty, uzavřít s Vlastníkem Budoucí smlouvu, jejímž předmětem bude úprava podmínek budoucí koupě Předmětu prodeje tak, jak uvedeno v čl. 2.4. této Smlouvy.

3.4. Pokud Zájemce poruší povinnost uvedenou v čl. 3.3. této Smlouvy, zavazuje se zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč (slovy: Dvě stě tisíc korun českých). Pro tento případ smluvní strany sjednávají, že nárok na smluvní pokutu bude započten proti nároku na vrácení Rezervačního poplatku.

3.5. V případě, že mezi Zájemcem a Vlastníkem bude v průběhu Rezervační lhůty uzavřena Budoucí smlouva, bude Rezervační poplatek započítán na první zálohu na kupní cenu Předmětu prodeje uvedenou v čl. 2.4. této Smlouvy.

3.6. V případě, že Vlastník v průběhu Rezervační lhůty neuzavře se Zájemcem Budoucí smlouvu, je povinen vrátit Zájemci v plné výši Rezervační poplatek, a to nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů od marného uplynutí Rezervační lhůty.

**IV.**

**Doba trvání Smlouvy**

4.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou do \_\_.\_\_.\_\_\_\_ tak, jak uvedeno v čl. 3.1. této Smlouvy, a to s výhradou uvedenou v čl. 4.2. této Smlouvy. Marným uplynutím rezervační lhůty zaniká závazek stran uzavřít Budoucí smlouvu a Vlastník může s Předmětem prodeje volně nakládat. Nároky z porušení této Smlouvy, zejména nároky na smluvní pokuty, zůstávají v platnosti i po zániku této Smlouvy.

4.2. Nebude-li Rezervační poplatek Zájemcem uhrazen nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů od podpisu této Smlouvy, smluvní strany sjednávají, že tato skutečnost je rozvazovací podmínkou této Smlouvy ve smyslu § 548 občanského zákoníku a tato Smlouva se od počátku ruší, a to s výjimkou ustanovení o smluvní pokutě dle čl. 3.2. této Smlouvy.

V.

**Závěrečná ujednání**

5.1. Vlastník informuje Zájemce, že shromažďuje, zpracovává, uchovává a v nezbytném rozsahu poskytuje třetím osobám jeho osobní údaje sloužící k jeho jednoznačné a nezaměnitelné identifikaci (tj. zejména jméno, příjmení, rodné číslo, datum narození, adresu trvalého či jiného bydliště) a dále kontaktní údaje (e-mailovou adresu, telefonní čísla), a to pro účely plnění závazků souvisejících s plněním této Smlouvy včetně případného bránění práv a oprávněných zájmů Vlastníka a dále pro účely plnění zákonných povinností. Zájemce výslovně souhlasí s tím, aby Vlastník uvedeným způsobem nakládal s jeho osobními údaji. Tento souhlas se uděluje na dobu trvání této Smlouvy a dále na dobu dalších deseti (10) let ode dne uzavření této Smlouvy. Tento souhlas je neodvolatelný po dobu, na kterou byl udělen, neboť je nezbytný pro naplnění účelu, pro který byl vydán, tj. uzavření této Smlouvy a zajištění dalších povinností s touto Smlouvou souvisejících. Zájemce má ve vztahu ke zpracovávaným osobním údajům právo na informace o tom, jaké osobní údaje Vlastník zpracovává, a pokud zjistí, že Vlastník provádí zpracování jeho osobních údajů v rozporu se zákonem nebo s touto Smlouvou má právo domáhat se nápravy.

5.2. Vlastník tímto dále ve smyslu § 14 zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, v platném znění, informuje Zájemce o jeho právu na mimosoudní řešení sporů z této Smlouvy. Subjektem mimosoudního řešení spotřebitelských sporů z této Smlouvy je Česká obchodní inspekce (www.coi.cz) nebo jiný subjekt pověřený Ministerstvem průmyslu a obchodu.

5.3. Není-li v této Smlouvě sjednáno výslovně jinak, bude veškerá komunikace mezi smluvními stranami probíhat e-mailem bez zaručeného elektronického podpisu a/nebo písemně formou doporučeného dopisu zaslaného na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Odmítnutí převzetí písemnosti se považuje za její doručení ke dni odmítnutí převzetí. Písemnosti zasílané jako doporučená zásilka budou považovány za řádně doručené jejich skutečným doručením, nejpozději však třetím (3) dnem od oznámení o jejich uložení na poště. Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně změnu své doručovací adresy. Pro účely této Smlouvy se smluvní strany dohodly na tom, že pro komunikaci prováděnou e-mailem bez zaručeného elektronického podpisu se bude využívat pouze e-mailových adres uvedených v záhlaví této Smlouvy. E-mail bez zaručeného elektronického podpisu se považuje za řádně doručený dnem jeho odeslání smluvní stranou. Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně změnu své e-mailové adresy.

5.4. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy bude shledáno neplatným, ostatní ustanovení zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v takovém případě zavazují neplatná ustanovení nahradit novými platnými ujednáními svým obsahem co nejbližšími původnímu.

5.5. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, přičemž každý z účastníků obdrží po jednom. Změny a dodatky této Smlouvy lze činit pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě číslovaných dodatků Smlouvy podepsaných smluvními stranami.

5.6. Účastníci této Smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem a že tato Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, podle jejich svobodné a pravé vůle, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy. Tato Smlouva byla podepsána v obchodních prostorech Vlastníka na adrese: Kutnohorská 31, Kolín I, které jsou prodejním místem projektu „Výstavba 22 rodinných domů Kolín-Spálenka“, realizovaného Vlastníkem v katastrálním území Kolín.

V Kolíně dne …………….....

**Vlastník: Zájemce:**

Spálenka s.r.o., zast.

jednateli:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Jakub Shrbený

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Radek Kolovecký

*Přílohy: 1. PD (výňatek ze stavební části PD – situace, půdorys 1.NP, půdorys 2.NP, pohledy)*

*2. Standardní provedení*