

SMLOUVA O REZERVACI NEMOVITOSTI

Smluvní strany:

**GENIUS LOCI DEVELOPER,
akciová společnost**

se sídlem: Osiková 3/2644, 130 00 Praha 3

IČO: 26773830, DIČ: CZ26773830

Jednatel: Ing. Petr Kubík, člen představenstva

Ing. Milan Boehm, předseda představenstva a Zmocněnec na základě plné moci

Kontaktní osoba: Petr Fašianok, email: petr.fasianok@geniusloci.cz, tel: 602 115 000

Registrace: Městský soud v Praze, obchodní rejstřík oddíl B, vložka 8187

(dále jen "**Prodávající**")

Bankovní spojení Prodávajícího pro platby plynoucí z této smlouvy: 262872845/0300

a

Jméno:

bytem:

rodné číslo:

kontaktní email: , tel:

(dále jen "**Zájemce**")

(Prodávající a Zájemce společně dále jen "**Smluvní Strany**")

uzavírají tuto

Smlouvu o rezervaci nemovitosti

1. Předmět smlouvy

- 1.1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parcelní číslo 733/135** o ploše 1021 m² a **dále pozemku parcelní číslo 733/136** o ploše 563 m² a **pozemku parcelní číslo 733/228** o ploše 664 m², v katastrálním území Jesenice u Prahy (658618), vše zapsáno na listu vlastnictví 2704. Pozemky specifikované v předchozí větě jsou předmětem převodu dle této smlouvy a dále označeny jako "Pozemek".
- 1.2. Prodávající je dále též vlastníkem pozemků v katastrálním území Jesenice u Prahy (658618), zapsaných na listech vlastnictví 2704 a 2760. Na těchto pozemcích Prodávající realizuje developerský projekt nazvaný Jesenice 8, spočívající zejména ve vybudování inženýrských sítí pro napojení mimo jiné i Pozemku na rozvod vody, plynu, splaškové kanalizace (dále jen "Inženýrské Sítě"), a vybudování veřejných komunikací včetně okružní křižovatky na silnici 603/I, jejich odvodnění dešťovou kanalizací i zřízení veřejného osvětlení (dále jen

"Komunikace"). Pozemek popsáný v čl. 1.1 tak bude napojen na Inženýrské Sítě a bude dostupný prostřednictvím Komunikace.

1.3. Předmětem smlouvy je Pozemek popsáný v odstavci 1.1 a jeho napojení na Inženýrské Sítě a Komunikace způsobem popsáným zejména v odstavci 1.2 (dále vše společně jen "Předmětná Nemovitost").

1.4. Zájemce má vážný zájem do svého vlastnictví od Prodávajícího nabýt Předmětnou Nemovitost za kupní cenu (včetně DPH) ve výši **30 904 380 Kč** (slovy: třicetmilionůdevětsetčtyřísticetřistaosmdesátkorunčeských), (dále jen "Kupní Cena").

1.5. Výstavba Inženýrských Sítí a Komunikací dle odstavce 1.1 je předmětem investiční výstavby Prodávajícího, povolené

1.5.1. v části zahrnující **Plynovod a rozvody NN**, Územním rozhodnutím Stavebního úřadu Jesenice u Prahy pod č.j. MěÚJ/03547/2020/Tu ze dne 7.4.2020, které nabylo právní moci dne 16.5.2020

1.5.2. v části zahrnující **Splaškovou kanalizaci a vodovod**, Stavebním povolením OŽP Městského úřadu v Černošicích pod č.j. MUCE 41602/2020 OŽP/V/Čo-R ze dne 26.6.2020, které nabylo právní moci dne 5.5.2021

1.5.3. v části zahrnující **Komunikací a VO** byla řádně povolena Stavebním povolením speciálního silničního stavebního úřadu města Černošice, rozhodnutím č.j.: [*] ze dne [*], které nabylo právní moci dnem [*].

1.6. Prodávající se zavazuje k následujícím termínům výstavby:

1.6.1. zahájení výstavby Inženýrských Sítí a Komunikací do: květen 2022

1.6.2. dokončení stavby Inženýrských Sítí i Komunikací a podání žádosti o kolaudační souhlas do: 31.5. 2024

Pokud by kolaudační souhlasy na Inženýrské Sítě a Komunikace, popsané v odstavci 1.5, nebyly vydány ani do 30.9.2024, má Zájemce právo odstoupit od této Rezervační smlouvy. Prodávající je v takovém případě povinen mu do 15 dnů od takového odstoupení vrátit všechna od něj přijatá plnění.

1.7. Prodávající prohlašuje, že:

1.7.1. uzavřel smlouvu s ČEZ distribuce o budoucím připojení Předmětné Nemovitosti na síť NN a uhradil současně splatné závazky vůči ČEZ distribuce,

1.7.2. uzavřel smlouvu s Pražskou plynárenskou Distribuce, a.s. o budoucím připojení Předmětné Nemovitosti na distribuční soustavu zemního plynu,

1.7.3. uzavřel Plánovací smlouvu s městem Jesenice, které zaručuje budoucí napojení Předmětné Nemovitosti na čističku odpadních vod v rozsahu do 12 EO,

1.7.4. uzavřel smlouvu s o zajištění dodávky vody pro Předmětnou Nemovitost v rozsahu....

2. Podmínky rezervace

2.1. Vzhledem k vážnému zájmu Zájemce o koupi Předmětné Nemovitosti popsané výše, dohodly se Smluvní Strany na těchto podmínkách rezervace:

- 2.1.1. Prodávající Předmětnou Nemovitost rezervuje ve prospěch Zájemce ode dne podpisu této smlouvy do **[nejdříve po nabytí právní moci stavebního povolení]**, (15:00 hod), dále jen "Rezervační Doba".
 - 2.1.2. Zájemce za tuto rezervaci uhradí rezervační zálohu ve výši **100 000 Kč** (slovy jednotitisíckorunčeských) do 5-ti dnů od podpisu této smlouvy na shora uvedený účet Prodávajícího pro platby plynoucí z této smlouvy (dále jen Rezervační Záloha).
 - 2.1.3. Jako **variabilní kód platby** použije Zájemce parcelní číslo Pozemku bez lomítka, tedy číslo **733135**.
- 2.2. Prodávající se zavazuje, že po Rezervační Dobu bude Předmětnou Nemovitost pro Zájemce rezervovat, tedy zejména:
- 2.2.1. neprodá Předmětnou Nemovitost jakékoliv třetí osobě odlišné od Zájemce,
 - 2.2.2. nebude nabízet Předmětnou Nemovitost (sám či prostřednictvím třetí osoby) jakékoliv třetí osobě (za porušení této povinnosti se nepovažují úkony učiněné před podpisem této smlouvy, zejména již realizovaná inzercí prodeje předmětných nemovitostí atp.),
 - 2.2.3. neuzavře obdobnou rezervační smlouvu na Předmětnou Nemovitost s žádnou třetí osobou.

3. Použití Rezervační Zálohy

- 3.1. Smluvní Strany se dále dohodly, že pokud bude Smlouva o budoucí kupní smlouvě na Předmětnou Nemovitost (dále též jen "SBKS") uzavřena v Rezervační Době dle odstavce 2.1.1, zaplacená Rezervační Záloha se započítá do uhrazené ceny Předmětné Nemovitosti.
- 3.2. Prodávající je povinen vrátit Rezervační Zálohu Zájemci do 5 dnů ode dne doručení písemné výzvy Zájemce:
 - 3.2.1. pokud Prodávající porušil některou svou povinnost dle této smlouvy,
 - 3.2.2. pokud vyjde najevo, že právní stav Předmětné Nemovitosti neodpovídá stavu dle výpisu z listu vlastnictví, jak příložen k této smlouvě,
 - 3.2.3. pokud Prodávající do skončení Rezervační Doby neuzavře SBKS se Zájemcem, ačkoliv ten jej k tomu písemně vyzval během Rezervační Doby a prokázal připravenost uhradit Kupní Cenu.
- 3.3. Pokud Zájemce přes výzvu Prodávajícího do konce Rezervační Doby neuzavře SBKS, zavazuje se zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy jednotitisíckorunčeských). Prodávající je oprávněn na úhradu této smluvní pokuty započítat uhrazenou Rezervační Zálohu.
- 3.4. Nebude-li Zájemci doručena výzva k uzavření smlouvy ve smyslu odstavce 3.3, je Zájemce povinen se dostavit nejpozději v poslední den Rezervační Doby do sídla Prodávajícího (Osiková 3, Praha 3) a požádat o uzavření SBKS na základě této smlouvy. Pokud tak neučiní, posuzuje se tato skutečnost jako porušení povinnosti Zájemce uzavřít Smlouvu o budoucí kupní smlouvě na Předmětnou Nemovitost (SBKS) a postupuje se ve smyslu bodu 3.3 této smlouvy.

4. Závěrečná ujednání

- 4.1. Pokud částka dle bodu 2.1.2 nebude připsána do sedmi dnů ode dne podpisu této smlouvy na účet Prodávajícího, je smlouva od samého počátku neplatná a neúčinná.
- 4.2. Podpisem této smlouvy dává Zájemce souhlas Prodávajícímu, aby dočasně zpracovával jeho osobní údaje v souladu s Nařízením EU o ochraně dat (GDPR) a to v rozsahu uvedeném v hlavičce této smlouvy, případně i další údaje, které mu poskytl nebo poskytne. Prodávající se zavazuje tyto osobní údaje chránit před nepovolaným užitím a využívat je pouze pro komunikaci vztahující se k jeho předmětu podnikání a k vytvoření vhodné nabídky produktů či služeb pro Zájemce. Souhlas se zpracováním osobních údajů k těmto účelům je dobrovolný a Zájemce jej může kdykoliv odvolat. Podrobnosti o době a způsobu zpracování osobních údajů Prodávajícím najdete zde na www.geniusloci.cz. Zájemce souhlasí též s tím, že jeho výše uvedené osobní údaje mohou být v souvislosti s předmětem této smlouvy v nezbytném rozsahu poskytnuty též úvěřující bance Prodávajícího, budoucím dodavatelům připojení a energií i příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 4.3. Tato smlouva, jejímiž ustanoveními je Zájemce vázán počínaje dnem podpisu této smlouvy a Prodávající dnem připsáním rezervační zálohy dle bodu 2.1, může být měněna pouze písemným ujednáním Smluvních Stran, které bude výslovně označeno jako dodatek (číslovaný) této smlouvy. Dodatek se stává součástí této smlouvy dnem jeho podpisu oběma Smluvními Stranami.
- 4.4. Smluvní Strany si dohodly, že pokud by jednotlivá ustanovení této smlouvy byla neplatná nebo se stala neplatnými v budoucnu, zůstává platnost ostatních ustanovení této smlouvy nedotčena.
- 4.5. Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními Stranami. Je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá Smluvní Strana obdrží po jednom.
- 4.6. Smluvní Strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 06.05.2022

.....
Zájemce

.....
Ing. Milan Boehm
GENIUS LOCI DEVELOPER, a.s.
Prodávající

Přílohy: I: výpis z katastru nemovitostí (LV 2704)

II: mapa s vyznačením Předmětné Nemovitosti a jejím popisem