

SMLOUVA O REZERVACI

Tuto smlouvu o rezervaci (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají:

JRD Zeta s.r.o., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 296922, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČ: 07215924
bankovní účet: 8577752/0800, vedený u České spořitelny a.s.,
IBAN: CZ91 0800 0000 0000 0857 7752, BIC (SWIFT) kód: GIBA CZ PX
zastoupena Pavlem Krumpárem na základě plné moci, Příloha 5
kontaktní email: smlouvy@jrd.cz
zástupce prodejního oddělení JRD: Lenka Okáliová
dále jen „**Prodávající**“

a

manželé

«#foreach(\$c)«**\$c.fullName**»

datum narození: «\$c.birthDate»

bytem: «\$c.permanentAddress»

adresa pro doručování: «\$c.address»

email: «\$c.email»

telefonní číslo: «\$c.phone»«#end»

(společně dále jen „**Zájemce**“; pro účely této Smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla, i když smluvní stranou na straně kupujících je více subjektů; Zájemce a Prodávající společně dále jen jako „**Strany**“).

I. Projekt

1. Prodávající připravuje na pozemcích parc. č. 1526/3, parc. č. 1526/4 a parc. č. 1526/13 v k.ú. Troja, obec Praha a případně na dalších pozemcích určených Stavebním povolením pro realizaci díla (dále jen „**Pozemky**“), výstavbu bytového domu, který se bude skládat ze dvou nadzemních objektů (BVA a BVB) se společným suterénem pod názvem „**Rezidence Troja**“, resp. „**Rezidence Bella Vista**“ (dále jen „**Budova**“).
2. Výstavba Budovy bude realizována na základě rozhodnutí o umístění stavby ze dne 23.11.2021, vydaném stavebním úřadem Úřadu městské části Praha 7, sp. zn. MČ P7 265992/2021/SU/Vm, č. j. P12 8976/2019 OVY, které nabylo právní moci dne 22.12.2021 a stavebního povolení, které bude vydáno stavebním úřadem Úřadu Městské části Prahy 7 (dále jen „**Stavební povolení**“).

II. Předmět rezervace

1. Prodávající se touto Smlouvou zavazuje rezervovat výhradně Zájemci příležitost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**SOSB**“) na Předmět rezervace, který bude postaven na Pozemcích a bude se sestávat z následujících položek/nemovitých věcí (dále jen „**Předmět rezervace**“):
 - (a) bytová jednotka č. «**\$flatId**», která bude zahrnovat (dále jen „**Jednotka**“):
 - i. byt s předpokládanou podlahovou plochou «**\$flatArea**» m² (dále jen „**Byt**“), umístěný v «**\$flatFloorNo**».nadzemním podlaží Budovy, která bude součástí Pozemků, resp. pozemku z něj odděleného geometrickým plánem po provedení výstavby Budovy, tj. po vzniku obvodu Budovy, která bude stavbou na Pozemku, tak jak je zakresleno

- v Příloze 1 (dále jen „**Budova**“). Poloha Bytu je zakreslena (graficky vyznačena) v plánu, který tvoří Přílohu 2.
- ii. podíl na společných částech nemovité věci, mezi které budou patřit Pozemky, případně jejich část a veškeré stavební části podstatné pro zachování Budovy (např. hlavní konstrukce, střešní konstrukce, zařízení sloužící k užívání jednotek, výtah, schodiště, terasy, balkóny, lodžie a další části, které vzniknou výstavbou Budovy a Bytu a budou Prodávajícím vymezeny jako společné části nemovité věci) (dále jen „**Společné části**“);
 - iii. výlučné právo užívat: «#if(\$isBalcony)»
 - balkon o předpokládané ploše «\$balconyArea» m2; přímo přístupný z Bytu, «#end»«#if(\$is_flat_area_balcony2)»
 - balkon o předpokládané ploše «\$flat_area_balcony2» m2; přímo přístupný z Bytu, «#end»«#if(\$is_flat_area_front_garden)»
 - předzahrádku o předpokládané výměře «\$flat_area_front_garden» m2; přímo přístupnou z Bytu, «#end»«#if(\$isTerrace)»
 - terasu o předpokládané ploše «\$terraceArea» m2; přímo přístupnou z Bytu, «#end»«#if(\$is_flat_area_terrace2)»
 - terasu o předpokládané ploše «\$flat_area_terrace2» m2; přímo přístupnou z Bytu, «#end»«#if(\$isCellar)»
 - **sklep č. «#foreach(\$u in \$cellar)» «\$cellarId»,** umístěný v 1. podzemním podlaží Budovy (dále jen „**Sklep**“), s tím že Zájemce bere na vědomí, že Sklep není součástí Bytu a jeho podlahová plocha se nezapočítává do podlahové plochy Bytu a dále, že číslo Sklepa se může změnit a jeho poloha je předběžná, «#end»«#end»
- (b) ideální spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce (hromadné garáži) umístěné v 1. podzemním podlaží Budovy: «#if(\$isGarage)»
- i. s nímž je spjato výlučné právo užívat garážové stání č. «\$garageld» (dále jen „**Garážové stání**“), s tím, že Zájemce bere na vědomí, že číslo garážového stání se může změnit a jeho poloha je předběžná; «#end»
 - ii. podíl na Společných částech.
2. Předpokládané umístění Budovy je uvedeno v Příloze 1. Předpokládaný půdorysný plán Bytu, vymezení Garážového stání a Sklepa je v Příloze 2. Předpokládaný kvalitativní standard vybavení Jednotky je uveden v Příloze 3.
3. Zájemce bere na vědomí a souhlasí, že Pozemky resp. jejich části mohou být, dle uvážení Prodávajícího, převedeny na obec nebo jiné subjekty (např. provozovatele či vlastníky sítí) nebo v jejich prospěch zatíženy věcnými břemeny či jinými právy, nebo vyčleněny jako předzahrádky k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek v Budově apod. Prodávající prohlašuje, že případná věcná či jiná práva dle předchozího souvětí podstatným způsobem neomezí Zájemce v běžném užívání Předmětu rezervace, ani jejich existence nebude pro Zájemce představovat další náklady. Shora popsané skutečnosti nejsou a nebudou důvodem k odstoupení od Smlouvy ze strany Zájemce.

III. Cena Předmětu rezervace

1. Základní cena Předmětu rezervace dle článku II. činí «\$dealPriceNoVAT»Kč bez DPH, tj. «\$dealPriceVAT»Kč včetně DPH („**Základní cena**“). Dojde-li po dni uzavření této Smlouvy ke změně zákonné úpravy DPH, bude Základní cena upravena tak, že bude zvýšena či snížena o částku navýšení či snížení DPH.
2. Splátkový kalendář Základní ceny je Přílohou 4 této Smlouvy.

3. Základní cena zahrnuje předpokládanou plochu a standardní vybavení Jednotky. Možnosti a postup úpravy Základní ceny budou stanoveny v SOSB. SOSB bude umožňovat provést Zájemci za úhradu tzv. klientské změny.
4. Základní cena zahrnuje náklady spojené s osazením odběrného místa elektroměrem.
5. Za účelem získání úvěru má Zájemce možnost využít služby JRD hypotečních poradců, tzv. JRD.HYPO. V případě, že si Zájemce bude zajišťovat úvěr sám či prostřednictvím vlastního hypotečního poradce, bude povinen společnosti JRD Development s.r.o., IČ: 039 64 990, sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10 (dále jen „Developer“) zaplatit poplatek ve výši 24 200 Kč vč. DPH za zajištění právních a administrativních úkonů Developera s tím spojených (jednání s úvěrující bankou, kontrola úvěrové smlouvy, kontrola a uzavření zástavní smlouvy, kontrola návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, ověřování podpisů na zástavních smlouvách, zajišťování prohlídek při zpracování znaleckých posudků bankovním odhadcem a jiné). Tento poplatek bude Zájemcem uhrazen nejpozději s poslední Splátkou Základní ceny, na základě faktury vystavené Developerem se splatností 7 dnů.
6. Strany se dohodly, že Základní cena bude navýšena o částku odpovídající součinu Základní ceny a součtu jednotlivých čtvrtletních indexů cen stavebních děl podle číselníku druhů staveb (bytové budovy), vyhlášených Českým statistickým úřadem vyjádřených procentním přírůstkem cen za všechna čtvrtletí od čtvrtletí bezprostředně následujícího po uzavření této Smlouvy až do čtvrtletí bezprostředně předcházejícího čtvrtletí, ve kterém Stavební povolení nabyde právní moci. Navýšení Základní ceny dle tohoto odstavce může činit maximálně 5% ze Základní ceny a Prodávající je povinen takové navýšení vyčíslit a oznámit Zájemci nejpozději společně s odesláním návrhu SOSB dle ustanovení čl. V. odst. 1. Smlouvy na emailovou adresu Zájemce.
7. Při splnění podmínek ze strany Zájemce uhradí Prodávající náklady na vybavení Předmětu rezervace realizované studiem HANÁK FORUM s.r.o., Obchodní 265, 251 01 Čestlice (dále jen „Studio“), a to ve výši 100 000 Kč vč. DPH. Náklady na vybavení Předmětu rezervace převyšující uvedenou částku uhradí Zájemce z vlastních zdrojů. Podmínkou pro úhradu nákladů na vybavení Předmětu rezervace je uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o dílo na dodání vybavení Předmětu rezervace Zájemce se Studiem a současně řádné a včasné uzavření SOSB Zájemce s Prodávajícím a úhrada první a druhé splátky ve výši 65 % Základní ceny, nejpozději však do 30.6.2024.

IV. Rezervace a rezervační poplatek

1. Zájemce se zavazuje za výhradní rezervaci příležitosti uzavřít SOSB uhradit do 5 (pěti) kalendářních dnů od uzavření Smlouvy rezervační poplatek ve výši **80 000 Kč (1kk) 100 000 Kč (2kk) 120 000 Kč (3kk, 4kk)** vč. DPH v zákonné výši platné ke dni uzavření této Smlouvy („**Rezervační poplatek**“) na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví Smlouvy se specifikací: variabilní symbol: «**\$variableSymbol**», specifický symbol: «**\$deal_specific_symbol**».
2. Rezervací dle Smlouvy se rozumí závazek Prodávajícího po dobu trvání Smlouvy neuzavřít smlouvu o rezervaci příležitosti uzavřít SOSB, SOSB ani jinou smlouvu vedoucí ke zcizení Předmětu rezervace se třetí osobou.
3. Rezervační poplatek je úhradou (odměnou) za to, že Prodávající po dobu trvání této Smlouvy neuzavře smlouvu o rezervaci příležitosti uzavřít SOSB týkající se Předmětu rezervace se třetí osobou a dále kryje veškeré náklady, které Prodávajícímu vznikly nebo vzniknou v souvislosti s rezervací příležitosti uzavřít SOSB.
4. S výjimkou případů uvedených v článku VI., odst. 3, písm. (b), (c), (d) a (e) a článku VI., odst. 4 Smlouvy nemá Zájemce právo na vrácení Rezervačního poplatku. Bude-li uzavřena mezi

Zájemcem a Prodávajícím SOSB na Předmět rezervace, bude Rezervační poplatek včetně DPH započten proti poslední splátce Základní ceny.

V. Smlouva o smlouvě budoucí kupní

1. Splní-li Zájemce včas svoji povinnost uhradit Rezervační poplatek, je Prodávající povinen zajistit, aby návrh SOSB s přílohami byl nejpozději do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne doručení Stavebního povolení v právní moci Prodávajícímu zaslán na emailovou adresu Zájemce. Pokud nedojde k emailovému potvrzení přijetí návrhu SOSB Zájemcem Prodávajícímu do 10 (deseti) kalendářních dnů ode dne zaslání návrhu SOSB na emailovou adresu Zájemce, odešle Prodávající nejpozději do 20 (dvaceti) kalendářních dnů Zájemci doporučeným dopisem návrh SOSB na adresu Zájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
2. Zájemce je povinen návrh SOSB opatřit datem, podepsat a řádně podepsaný návrh SOSB doručit Prodávajícímu do 20 (dvaceti) kalendářních dnů (i) ode dne odeslání potvrzení o doručení emailu s návrhem SOSB, nebo (ii) ode dne doručení návrhu znění SOSB i s přílohami Zájemci doporučenou poštou, podle toho, který z uvedených okamžiků nastane dříve. Případné změny a doplnění SOSB musí být předem odsouhlaseny oběma stranami. Prodávající je povinen podepsat návrh SOSB již řádně podepsaný Zájemcem, pokud tento nebyl Zájemcem dále změněn či doplněn, a tak uzavřít SOSB do 10 (deseti) kalendářních dnů ode dne doručení návrhu SOSB podepsaného Zájemcem Prodávajícímu.

VI. Trvání a ukončení Smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od uzavření Smlouvy do uplynutí lhůty 3 (třech) měsíců od data nabytí právní moci Stavebního povolení.
2. Doba trvání Smlouvy skončí a Smlouva zanikne rovněž k okamžiku, kdy:
 - (a) Zájemce nezaplatil Rezervační poplatek ani do 5 (pěti) kalendářních dnů po řádném termínu stanoveném v článku IV. odst. 1 Smlouvy (jedná se o rozvazovací podmínku Smlouvy), nebo
 - (b) Zájemce nesplnil svou povinnost doručit řádně podepsaný návrh SOSB Prodávajícímu ani do 5 (pěti) kalendářních dnů po řádném termínu stanoveném v článku V. odst. 2 Smlouvy. V takovém případě náleží Prodávajícímu sjednaná odměna – Rezervační poplatek v plné výši.
3. Zájemce je oprávněn tuto Smlouvu zrušit:
 - (a) zaplacením odstupného ve výši Rezervačního poplatku bez uvedení důvodu s tím, že Smlouva v důsledku zaplacení odstupného zaniká k okamžiku, kdy je odstupné zaplaceno Prodávajícímu, nebo
 - (b) odstoupením z důvodu, že Prodávající návrh SOSB i s přílohami nezaslal elektronicky, ani mu tento návrh neodeslal způsobem a ve lhůtách stanovených v článku V. odst. 1 Smlouvy, a neučinil tak ani do deseti (10) dnů od doručení písemné výzvy Zájemce, s tím, že Smlouva se v důsledku takového odstoupení od počátku ruší a že odstoupení je účinné doručením písemného oznámení o odstoupení Prodávajícímu. Prodávající je v případě odstoupení Zájemce podle tohoto odstavce povinen vrátit Zájemci Rezervační poplatek, a to na účet písemně oznámený k tomu účelu Zájemcem Prodávajícímu současně s oznámením o odstoupení, nebo
 - (c) odstoupením, pokud do 31.12.2023 nebylo vydáno Prodávajícímu Stavební povolení. Prodávající je v případě odstoupení Zájemce podle tohoto odstavce povinen vrátit Zájemci

Rezervační poplatek, a to na účet písemně oznámený k tomu účelu Zájemcem Prodávajícimu současně s oznámením o odstoupení, nebo

- (d) odstoupením, v případě, kdy Zájemci nebude schválen hypoteční úvěr prostřednictvím služby JRD.HYPO ve lhůtě 30 dnů ode dne podpisu této Smlouvy. Zájemce má nárok na odstoupení ve lhůtě 7 dnů ode dne uplynutí výše uvedené lhůty, poté nárok na odstoupení zaniká. Prodávající je v případě odstoupení Zájemce podle tohoto odstavce povinen vrátit Zájemci Rezervační poplatek, a to na účet písemně oznámený k tomu účelu Zájemcem Prodávajícimu současně s oznámením o odstoupení, nebo
 - (e) odstoupením, v případě, že dojde k navýšení Základní ceny dle ustanovení čl. III. odst. 6 Smlouvy. Prodávající je v případě odstoupení Zájemce podle tohoto odstavce povinen vrátit Zájemci Rezervační poplatek, a to na účet písemně oznámený k tomu účelu Zájemcem Prodávajícimu současně s oznámením o odstoupení.
4. Prodávající je oprávněn tuto Smlouvu a závazky z ní odstoupením zrušit, pokud ani do osmnácti měsíců od data uvedeného v odst. 3 písm.c) tohoto článku nenabyde právní moci Stavební povolení. Prodávající je v takovém případě povinen vrátit Zájemci Rezervační poplatek, a to na účet písemně oznámený k tomu účelu Zájemcem Prodávajícimu.
 5. Zájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že tato Smlouva je uzavírána v době, kdy Stavební povolení ještě nebylo vydáno a nenabylo právní moci. Zájemce se zavazuje zdržet se všeho, co by mu mohlo způsobit újmu v případě, že Stavební povolení nebude vydáno ve lhůtách uvedených v této Smlouvě nebo nebude vydáno vůbec a/nebo nenabyde právní moci. Zájemce se v této souvislosti vzdává veškerých nároků na náhradu škody či jiné újmy souvisejících s odstoupením od této Smlouvy, zrušením Smlouvy Prodávajícím dle předchozího odstavce či nerealizace výstavby Budovy, to vše s výjimkou případného nároku na vrácení zaplaceného Rezervačního poplatku.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Strany Smlouvu uzavírají v době, kdy Prodávající nezačal výstavbu Budovy. Veškeré technické specifikace, plochy, popis a další údaje týkající se Předmětu rezervace uvedené v této Smlouvě Strany proto považují za předběžné a orientační, avšak dostatečně určité pro účely uzavření této Smlouvy.
2. Tato Smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými, řádně očíslovanými dodatky, podepsanými oběma Stranami.
3. Veškerá oznámení nebo sdělení podle této Smlouvy se doručují, s výjimkami, kde tato Smlouva výslovně připouští doručení e-mailem, doporučenou poštou nebo v České republice zavedenou kurýrní službou, a to na adresy příslušné Strany uvedené v záhlaví (tj. na první straně) Smlouvy nebo prostřednictvím Klientského portálu. Doručením se v případě doručování doporučenou poštou rozumí převzetí oznámení nebo sdělení druhou Stranou nebo třetí den jeho uložení na poště. Zájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Prodávající je oprávněn doručovat mu veškerá oznámení a jiné dokumenty podle této Smlouvy také prostřednictvím svého klientského portálu moje.jrd.cz (dále jen „Klientický portál“). Zájemce se v této souvislosti zavazuje, pro přebírání oznámení od Prodávajícího, Klientický portál využívat. Oznámení doručovaná Zájemci prostřednictvím Klientského portálu jsou považována za doručená třetím dnem po odeslání notifikačního e-mailu, jehož obsahem je upozornění na oznámení doručované Prodávajícím na e-mailovou adresu Zájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Unikátní přístupové údaje pro první přihlášení do Klientského portálu budou Zájemci

doručeny Prodávajícím na e-mailovou adresu Závemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy.

4. Doručením pro účely této Smlouvy se rovněž rozumí vyzvednutí nebo předání oznámení nebo sdělení v sídle Prodávajícího na adrese uvedené v záhlaví této Smlouvy.
5. Veškeré údaje, které Prodávající získá v souvislosti s uzavřením Smlouvy, budou zpracovány v databázi Prodávajícího a bude s nimi nakládáno v souladu s právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů. Údaje Závemce budou využívány Prodávajícím za účelem plnění této Smlouvy. Závemce tímto uděluje Prodávajícímu souhlas se zpracováním svých osobních údajů Prodávajícím ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o voleném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES zákona a ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění.
6. Závemce v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou, že Rezervační poplatek i Základní cenu bude hradit z prostředků, které nepochází z nezákonných zdrojů a že tyto peněžní prostředky legálně nabyt. Závemce bere dále na vědomí, že Prodávající je povinnou osobou ve smyslu uvedeného zákona a má tedy povinnost identifikovat každého klienta.
7. O dobu, po kterou Prodávající nemohl v důsledku vyšší moci účinně plnit své povinnosti nebo uplatňovat svá práva, se prodlužuje termín pro vydání Stavebního povolení uvedený v článku VI. odst. 3 písm. (c) této Smlouvy. Vyšší mocí se rozumí jakákoli nepředvídatelná a nepřekonatelná událost, jež nezávisí na vůli Prodávajícího, zejména a) přírodní katastrofa, b) vyhlášení nouzového stavu či jiné mimořádné opatření, c) válka, válečný stav, invaze, mobilizace nebo embargo, d) povstání, revoluce, vzpoura, vojenský režim nebo občanská válka, e) objev archeologických nálezů, zkamenělin, mincí, cenných předmětů a starožitností apod., f) teroristický útok, g) mimořádné okolnosti ekonomického charakteru v oblasti stavebnictví a trhu práce, nečinnost orgánů veřejné správy. Prodávající je povinen o existenci překážky v plnění závazku podle tohoto ustanovení Závemce informovat. V případě, že stav překážky v plnění závazku bude trvat déle než 180 dnů, projednají Strany další postup a uzavřou ohledně tohoto dalšího postupu dodatek k této Smlouvě. V případě, že se Strany na uzavření dodatku k této Smlouvě nedohodnou, je kterákoli ze Stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit.
8. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které mají platnost originálu, přičemž Prodávající i Závemce obdrží po jednom exempláři stejnopisu.
9. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření – podpisem poslední ze smluvních stran.
10. Pojmy používané s velkými písmeny mají význam definovaný v textu Smlouvy včetně jejích příloh. Přílohy 1 až 5 jsou nedílnou součástí Smlouvy. Podpisem Smlouvy Závemce současně potvrzuje, že se seznámil s obsahem Příloh 1 až 5. Přílohy 1 až 5 jsou v okamžiku uzavření Smlouvy připojeny ke Smlouvě.

/PODPISY SMLUVNÍCH STRAN JSOU NA NÁSLEDUJÍCÍ STRANĚ/

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Prodávající

Zájemce

JRD Zeta s.r.o.

zastoupená na základě plné moci
Pavlem Krumpárem

«#foreach(\$c)«\$c.fullName» «#end»

«#foreach(\$c)«\$c.fullName» «#end»

KATALOGOVÝ LIST JEDNOTKY

Rezidence
Bella VistaBVB 205 2. NP 2+KK 60,7 m²

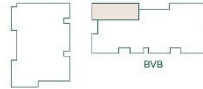
1	obývací pokoj + KK	29,3 m ²
2	ložnice	12,9 m ²
3	koupelna	4,4 m ²
4	komora	3,0 m ²
5	chodba	8,7 m ²
užitná plocha		58,3 m ²
celková plocha		60,7 m ²
6	balkon	8,6 m ²



Půdorys a plochy místnosti představují předpokládané řešení bytu dle studie projektu a budou dále upřesňovány v souladu s projektovou dokumentací. Kuchyňská linka a nábytek není součástí dodávky bytu, veškeré zařízení je zobrazeno pouze pro názornost. Znázorněný nábytek nedefinuje rozmístění elektroinstalace v jednotlivých místnostech.



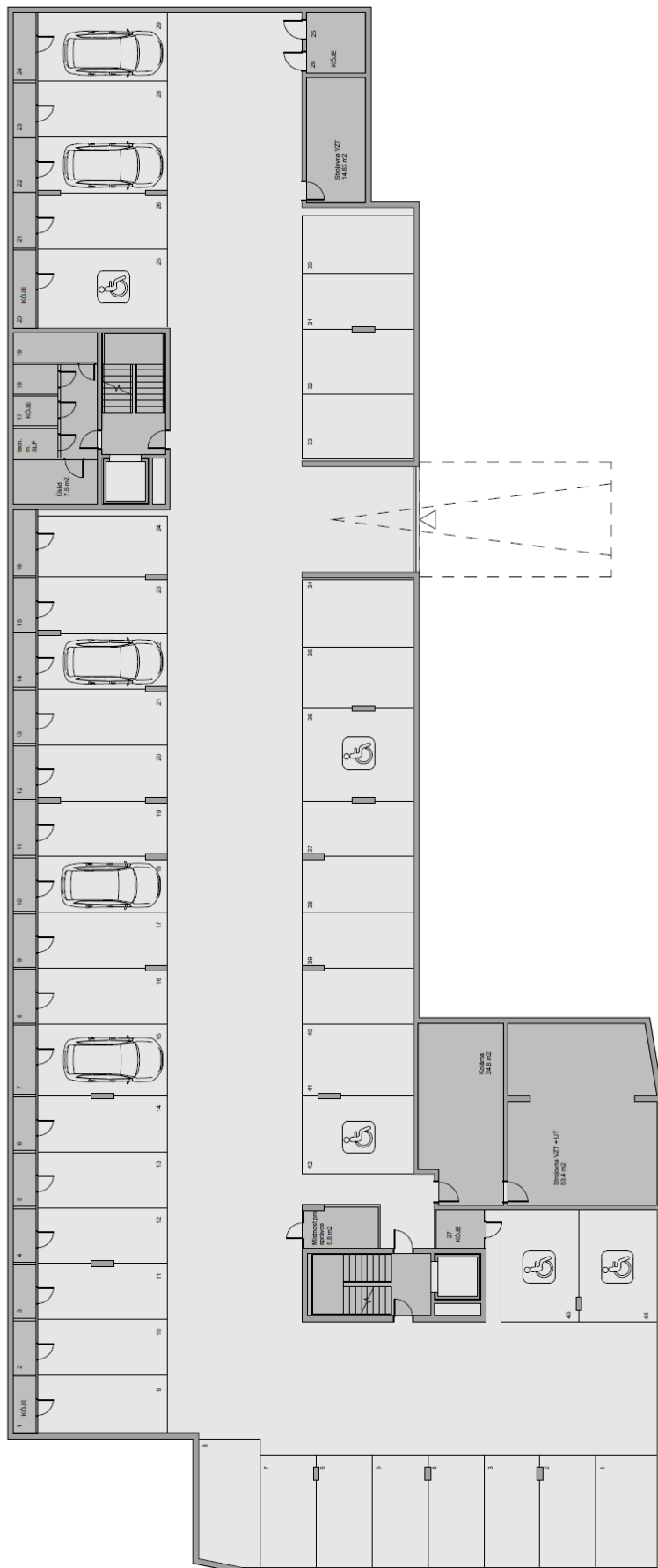
BVA



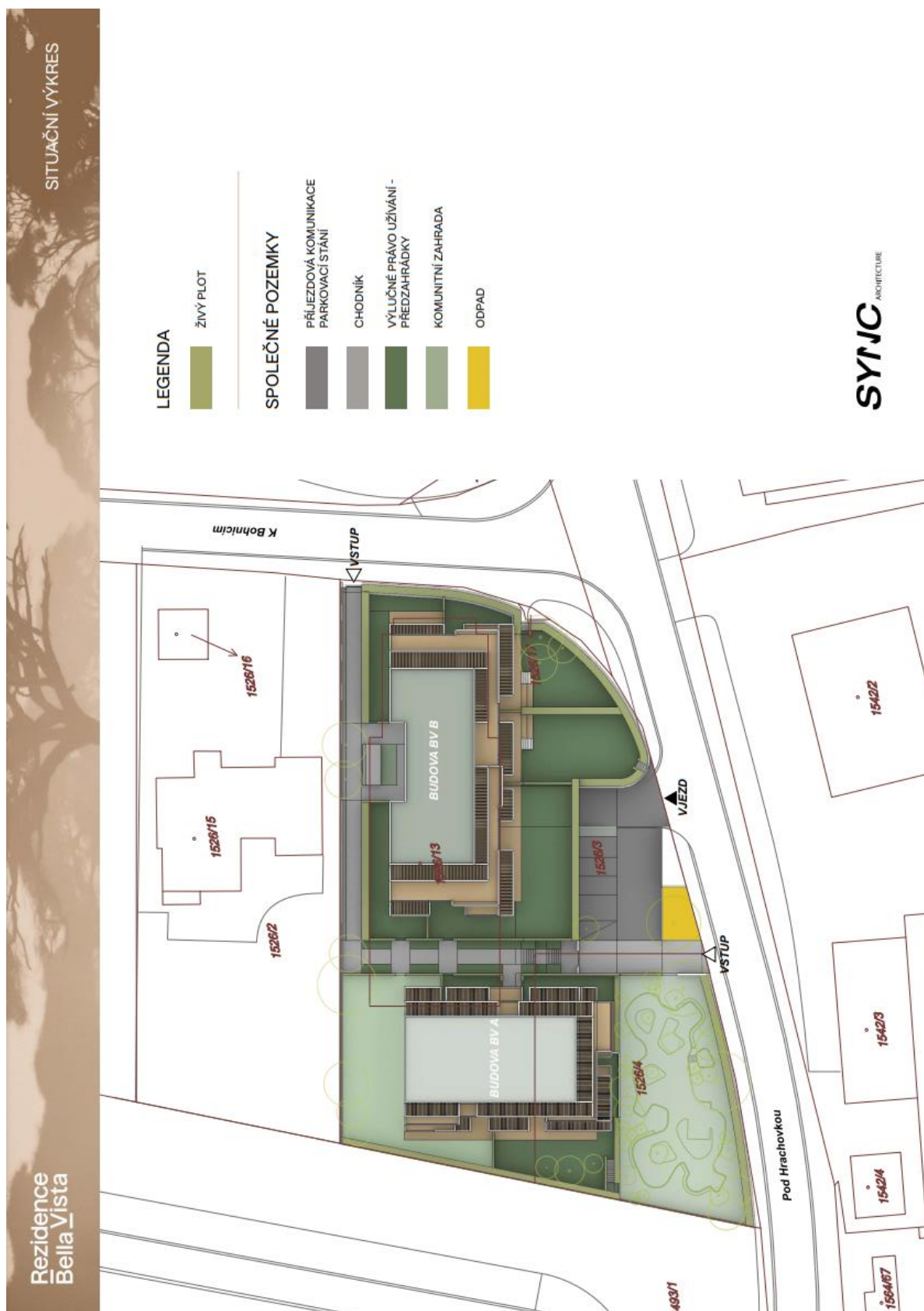
BVA



2. NP



KOORDINAČNÍ SITUACE PROJEKTU NA PROJEKTOVÉM POZEMKU



STANDARD PROVEDENÍ BYTY

KOUPELNY, TOALETY – ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY, DLAŽBY A OBKLADY

ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY

- umývatko na samostatné toaletě keramické cm, značky
- umyvadlo keramické cm značky
- umyvadlové stojánkové baterie pákovéznačky, chrom lesklý
- vanacm, značky; pouze ve vybraných jednotkách
- vanová baterie podomítková páková značky, chrom lesklý + vanový set značky; pouze ve vybraných jednotkách a dle dispozice jednotky
- sprchy „Walk-in“ (rozměry dle dispozice jednotky pouze ve vybraných jednotkách)
- sprchová zástěnaznačky, čiré sklo; pouze ve vybraných jednotkách
- sprchová baterie podomítková páková značky, chrom lesklý + sprchový set značky; pouze ve vybraných jednotkách
- WC mísa závěsná keramická
- WC sedátko
- splachovací systém, ovládací tlačítko, barva, bidetová sprška

OBKLADY A DLAŽBY

- velkoformátové rektifikované obklady značky..... cm, odstínů
- velkoformátová rektifikovaná dlažba značky..... cm, odstínů

DVEŘE A PODLAHY

VSTUPNÍ BYTOVÉ DVEŘE

- bezpečnostní dveře tř. 3 s normovou protipožární odolností s bezpečnostním zámkem, kování koule-klika, výška 220 cm

VNITŘNÍ BYTOVÉ DVEŘE

- dveře plné, s povrchovou úpravou , obložkové zárubně, rozetové kování, světlá výška 220 cm
- dveře do obývacího pokoje se skleněnou výplní

NÁŠLAPNÉ VRSTVY PODLAH

- předsíň, komora, koupelna, WC – velkoformátové rektifikované obklady značky , cm, odstínů
- obývací pokoj, ložnice, pokoje, chodba - dřevěná podlaha, vč. obvodových lišt; odstín

PRVKY A TECHNOLOGIE

OKNA

- okna masivní dřevěná, EURO profily s izolačním trojsklem, barva rámu tmavá (dle výběru architekta)
- vnitřní parapetní desky laminované, v barvě oken
- vstupy na balkony i terasy francouzskými okny nebo posuvnými dveřmi (dle projektové dokumentace)
- okna v 1.NP s bezpečnostním sklem třídy P2A a bezpečnostním kováním WK2, kliky. Na francouzských oknech či posuvných dveřích v 1.NP budou bezpečnostní kliky s blokovacím tlačítkem

STÍNĚNÍ

- kastlíky s osazenými vnějšími žaluziemi na oknech severní, východní, západní a jižní fasády

VZDUCHOTECHNIKA

- řízené větrání s rekuperací tepla z odpadního vzduchu, rozvody větracího vzduchu v podhledech bytu
- centrální jednotka umístěná v garážích
- hlídání koncentrace CO₂ ve vnitřním prostředí ložnice

VYTÁPĚNÍ

- stropní teplovodní systém s aktivací betonového jádra v kombinaci s tepelnými čerpadly země / voda
- samostatné měření tepla pro každý byt, zónová regulace topení v rámci SMART HOME
- koupelnový žebřík s topnou patronou
- podlahové vytápění v koupelnách

CHLAZENÍ

- chlazení stropním systémem ve všech jednotkách

MÉDIA

- centrální příprava teplé užitkové vody
- samostatné měření všech médií (vody, elektřiny a tepla) pro každou jednotku

SLABOPROUD

- zásuvka STA a datová zásuvka v každé obytné místnosti, digitální domovní videotelefon umístěný u vstupních dveří do bytu
- zajištěn příjem pozemního digitálního signálu
- datový rozvod z centrálního rozvaděče do každého bytu

SILNOPROUD

- vypínače a zásuvky v rozsahu dle projektové dokumentace
- elektrické okruhy v prostoru kuchyňské linky zakončeny v jednom místě volným kabelovým vývodem
- svítidla v bytech nejsou součástí standardní dodávky, pouze připravenost pro osazení svítidel
- osvětlení předzahrádek, balkonů i teras včetně dodaných svítidel s úspornými LED zdroji v rozsahu dle projektové dokumentace
- zásuvka 230V na předzahrádkách, terasách a balkónech

INTELEKTNÍ OVLÁDÁNÍ – SMART HOME

- ovládání vzduchotechniky samostatnou aplikací
- sdružené ovládání topení, chlazení, stínění a kouřový senzor
- čidla pohybu, popř. magnety na oknech v bytech s předzahrádkou

INSTALACE

- příprava pro napojení automatické pračky a sušičky dle projektové dokumentace (komora nebo koupelna)
- v prostoru kuchyňské linky zaslepené vývody teplé a studené vody, kanalizace, pro možnost napojení rozvodu pro dřez a myčku

VENKOVNÍ SOUKROMÉ PROSTORY

BALKONY

- nášlapná vrstva z termizovaného dřeva v kombinaci s nehořlavým pásem na rozhraní požárních úseků
- slunolamy dle projektové dokumentace; pouze ve vybraných jednotkách
- mrazuvzdorné výtokové armatury; pouze ve vybraných jednotkách

TERASY

- nášlapná vrstva z termizovaného dřeva v kombinaci s nehořlavým pásem na rozhraní požárních úseků
- slunolamy dle projektové dokumentace; pouze ve vybraných jednotkách
- mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici

PŘEDZAHŘÁDKY

- ozeleněné plochy (travní semeno), výsadba zelených plotů
- zahrady odděleny plotovými dílci
- slunolamy dle projektové dokumentace
- mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici

STAVEBNÍ KONSTRUKCE

- železobetonový konstrukční systém kombinovaný ze zdíciými prvky z vápenopískových bloků, železobetonové monolitické stropy
- mezibytové stěny vyzdívané z vápenopískových bloků místy železobetonové
- obvodový plášť z vápenopískových bloků s tepelnou izolací
- anhydridová samonivelační plovoucí podlaha na tepelné a kročejové izolaci, jako podklad pro nášlapnou vrstvu
- příčky zděné vápenopískové
- hladké sádrové omítky
- dvojnásobná malba v bílém tónu
- podhledy sádrokartonové konstrukce – koupelny, wc, předsíně, chodby, komory či obytné místnosti a kuchyňský kout v nutném rozsahu určeném projektem

2. SPOLEČNÉ PROSTORY

SPOLEČNÉ PROSTORY

- železobetonová konstrukce schodiště, akusticky oddělená od ostatních konstrukcí domu
- nášlapná vrstva keramická protiskluzová dlažba
- vnitřní svítidla s úspornými LED zdroji
- bezstrojovný výtah s tichým chodem
- zvonkové tablo nerezové, poštovní schránky, čistící zóny
- společné vnější plochy zatravněné plochy + sadové úpravy (keře, stromy), zpevněné plochy a cesty ze zámkových či kamenných dlažeb, oplocení
- prostor na komunální odpad před budovou
- komunitní zahrada (pergola, pískoviště, herní prvky, ohniště, zeleň, lavičky)
- řízená závlaha na komunitní zahradě
- myčka a servis kol

SKLEPY

- podlaha s epoxidovou stěrkou
- příčky zděné nebo monolitické, zakončeny min. 25 cm pod stropem
- dveře jednokřídlé, plné, falcové
- v prostoru sklepa mohou být vedeny rozvody médií

GARÁŽE

- podlaha s epoxidovou stěrkou
- vjezd do společných garáží bude uzavřen sekčními garážovými vraty s dálkovým ovládním, stání budou vyznačena a číslována
- v prostoru vyhrazeného garážového stání mohou být vedeny rozvody médií

ZABEZPEČENÍ

- bezpečnostní dveře do sklepů ze společných prostor (tř. 2)
- vstupní dveře do objektu s tříbodovým zámkem a bezpečnostní fólií na sklech
- bezpečnostní sklo v okenních výplních společných prostor
- domácí videotelefon
- kamery (s trvalým záznamem na vlastní uložení), umístěné u vstupu do objektu, vstupů do hromadných sklepů a v garáži
- přístup do objektu na čip/magnetickou kartu

UPOZORNĚNÍ:

Prodávající se zavazuje specifikovat finální zařizovací předměty (viz.) nejpozději do okamžiku zaslání návrhu SOSB Zájemci. Na jejich výběru se budou podílet Prodávající s vybraným interiérovým designérem a architekty projektu. Prodávající si vyhrazuje právo nahradit výše uvedené materiály jinými, které budou mít obdobné nebo lepší technické parametry. Jedná se například o případy, kdy uvedené materiály budou v době realizace stavby vyřazeny z výroby nebo nebudou k dispozici z jiného důvodu.

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

VARIANTA 1 – úhrada Základní ceny z vlastních zdrojů

1. SPLÁTKA

20% kupní ceny

splatnost do 10 (deseti) dnů od podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího

2. SPLÁTKA

45% kupní ceny

splatnost do 10 (deseti) dnů od doručení oznámení Prodávajícího Zájemci o provedení hrubé stavby bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího (doložení zápisem ze stavebního deníku)

3. SPLÁTKA

25% kupní ceny

splatnost do 10 (deseti) dnů od doručení oznámení Prodávajícího Zájemci o provedení omítek v bytové jednotce bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího (doložení zápisem ze stavebního deníku)

4. SPLÁTKA

10% kupní ceny (se zohledněním rezervačního poplatku)

splatnost do 10 (deseti) dnů od doručení oznámení Prodávajícího Zájemci o kolaudaci stavby bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího (před podpisem kupní smlouvy a předáním bytové jednotky)

Veškeré splátky budou uhrazeny Zájemcem na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy.

VARIANTA 2 – úhrada části Základní ceny prostřednictvím Financující banky (zástava Předmětu rezervace)

1. SPLÁTKA

20% kupní ceny

splatnost do 10 (deseti) dnů od podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího

2. SPLÁTKA

45% kupní ceny

splatnost do 10 (deseti) dnů od doručení oznámení Prodávajícího Zájemci o provedení hrubé stavby (doložení zápisem ze stavebního deníku), zápisu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí (doložení kopie výpisu rozestavěných jednotek v Budově v katastru nemovitostí) a současně kopie návrhu na zápis zástavního práva Financující banky do katastru nemovitostí

3. SPLÁTKA

25% kupní ceny

splatnost do 10 (deseti) dnů od doručení oznámení Prodávajícího Zájemci o provedení omítek v bytové jednotce bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího (doložení zápisem ze stavebního deníku)

4. SPLÁTKA

10% kupní ceny (se zohledněním rezervačního poplatku)

splatnost do 10 (deseti) dnů od doručení oznámení Prodávajícího Zájemci o kolaudaci stavby bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího (před podpisem kupní smlouvy a předáním bytové jednotky)

Veškeré splátky budou uhrazeny Zájemcem na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy.

**PLNÁ MOC****Plná moc**

společnost

JRD Zeta s.r.o., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 296922, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČ: 07215924, zastoupená jednatelem Miroslavem Šebestou, Ing. Janem Řežábem a Petrem Roupecem.

zmocňuje tímto



Pavla Krumpára, narozeného 4.12.1975,
bytem Řižská 1491/4, 102 00 Praha 10
(dále jen „zmocněnec“)

ke všem právním jednáním jménem zmocnitele souvisejícím s prodejem jednotek, které vzniknou výstavbou obytného komplexu nazvaného „Rezidence Troja“, resp. „Bella Vista“ realizované zmocnitelem na pozemcích parc. č. 1526/3, parc. č. 1526/4 a parc. č. 1526/13 v k.ú. Troja, obec Praha, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „jednotky“).

Zmocněnec je zejména oprávněn:

- sjednávat a uzavírat rezervační smlouvy ohledně jednotek
- sjednávat a uzavírat Smlouvy o uzavření budoucích smluv o koupi jednotek
- projednat s financující bankou kupujícího podmínky a postup zřízení zástavního práva a případných dalších omezení k jednotkám;
- projednat a uzavřít s financující bankou kupujícího podmínky, jakož i konkrétní znění příslušné zástavní smlouvy, na základě které bude zřízeno zástavní právo, právo zákazu zcizení a zatížení, případně též další omezení k jednotkám;
- uzavírat smlouvy, kde kterých bude zřízeno zástavní právo a případně také právo zákazu zcizení a zatížení a/nebo též další omezení k jednotkám a dále k podpisu a podání návrhu na vklad zástavního práva a případných dalších omezení do katastru nemovitostí a zastupovat zmocnitele v řízení před příslušným katastrálním úřadem;
- k podpisu kupních smluv na prodej jednotek a k podpisu návrhů na vklad vlastnického práva k jednotkám ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí;;
- k podpisu smluv o zřízení věcných břemen a dalším zatížením k pozemkům a jednotkám;
- k podpisu a podání návrhu na vklad prohlášení vlastníka vymezující jednotky;
- k zastupování ve všech řízeních týkajících se výše uvedených jednotek a pozemků, zejména v řízeních o vkladu práv do Katastru nemovitostí;
- sjednávat a uzavírat smlouvy o úschově kupní ceny jednotky nebo její části s bankami, notáři a advokáty;
- jakož i dalším jednáním potřebným ve věci prodeje jednotek.

Za výše uvedeným účelem je zmocněnec oprávněn zastupovat zmocnitele a činit jeho jménem všechny právní jednání související se shora uvedeným účelem plné moci. Zmocněnec je oprávněn bez omezení přejímat doručenou poštu, podepisovat, podávat návrhy a žádosti a nabídky, spolu s oprávněním je odvolávat, vymáhat nároky a uznávat je, přijímat plnění, uznávat je a potvrzovat, činit prohlášení, uzavírat smlouvy a dohody jakéhokoliv druhu, podávat opravné prostředky včetně odvolání nebo námitek, přijímat hotovost a jiné finanční nástroje a platit poplatky.

Zmocněnec může zmocnit v rozsahu této plné moci i další osoby. Další zmocněnci mohou v rozsahu této plné moci jednat samostatně. Tato plná moc je udělena na dobu neurčitou.

V Praze dne 08-02-2022

JRD Zeta s.r.o.
Miroslav Šebesta, jednatel

JRD Zeta s.r.o.
Ing. Jan Řežáb, jednatel

JRD Zeta s.r.o.
Petr Roupec, jednatel

Plnou moc přijímám

Pavel Krumpár

**PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ
NESEPSANÉ ADVOKÁTEM**

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 19376 / 385 / 2022 / C.

Já, níže podepsaný Mgr. Michal Vozák, advokát se sídlem Kolínská 1964/12, 130 00 Praha 3, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 18853, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve třech vyhotoveních podepsal

Ing. Jan Řežáb, nar. 8. 4. 1974, bytem Na Násvi 525/6d, 111 01 Praha 10, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 211489123.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze dne 8. 2. 2022



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 19376 / 371-372 / 2022 / C.

Já, níže podepsaný Mgr. Michal Vozák, advokát se sídlem Kolínská 1964/12, 130 00 Praha 3, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 18853, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve třech vyhotoveních podepsali

1. Ing. Miroslav Šebesta, nar. 24. 1. 1974, bytem Za Pohořelcem 696/6, 169 00 Praha 6, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 204267552,
2. Petr Roupec, nar. 8. 7. 1978, bytem Na Dlouhém lánu 24/7, 160 00 Praha 6, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 209921743.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze dne 3. 2. 2022

