|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Smlouva o rezervaci** |  |
|  | **označení smlouvy: 4100\_\_U.3535\_........\_\_1\_2013****č. SAP\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  |
|  |  |  |
|  |  |
| **čl. I Smluvní strany a identifikační údaje smlouvy** |
| **1) INVESTOR** | **2) ZÁJEMCE** |
|  |  |  |  |  |
|  | unistav_team_male | **UNISTAV Development, s.r.o.****se sídlem:****Příkop 838/6, 602 00 Brno** |  | **a****trvale bytem:**  |
|  |  |  |  |  |

zapsaná v OR vedeném KS v Brně

pod spis. značkou Rg C 55440

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| jednající.: |  | Martinem Řehůřkem, MBA |  | r.č.  |  |  |
|  |  | jednatelem společnosti |  |  |  |  |
| IČ: |  | 277 34 285 |  |  |  |  |
| DIČ: |  | CZ 277 34 285 |  |  |  |  |
| bank. spoj.: |  | ČSOB Brno, Milady Horákové |  | bank. spoj.: |  |  |
| číslo účtu: |  | **0017968843/0300** |  | číslo účtu: |  |  |
|  |  |  |  | telefon: |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| e-mail: |  | unistav@unistav.cz |  | e-mail: |  |  |
| tel : |  | +420 545 171 717   |  | GSM |  |  |

**dále jen „Investor“ dále jen „Zájemce“**

(společně dále též **„smluvní strany“**)

**I.**

**Úvodní ustanovení**

* 1. Investor je vlastníkem pozemku parc.č. **………** o výměře **…….. m2,** (v situačním plánku, který tvoří přílohu číslo 1 této smlouvy označený symbolem …….. – dále jen pozemek), který je zapsán na LV č. 71 katastru nemovitostí pro  katastrální území Sadová, obci Brno, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.
	2. Shora označený pozemek vzniknul dle geometrického plánu pro rozdělení a změnu hranic pozemků č. 485 – 143/2011, zpracovaného firmou Hloušek s.r.o., 615 00 Brno, Vančurova 56, který byl ověřen úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Leošem Pernicou, dne 31.1.2012, pod číslem 14/12 s tím, že souhlas s očíslováním parcel, dne 21.2.2012, pod číslem 159/2012-712, udělil Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město (dále jen „**Geometrický plán**“) a dále s tím že změny vyvolané citovaným geometrickým plánem byly

a) do KN zaspány pod č.j.: V-13217/12-702.

b) schváleny Územním rozhodnutím č. 61, č.j. 4535/12/2300/564/St, ze dne 24.5.2012, které nabylo právní moci 28.6.2012, vydaného Úřadem městské části města Brna Brno – Královo Pole, odborem územního a stavebního řízení (dále jen „**Územní rozhodnutí**“).

**II.**

**Předmět smlouvy**

# Investor pro Zájemce rezervuje za podmínek dále touto smlouvou uvedených Pozemek.

* 1. Cena Pozemku, na jehož hranici resp. za hranici budou přivedeny prostřednictvím přípojek inženýrské sítě (kanalizace dešťová a splašková, které budou zakončeny v revizní šachtě, voda, která bude zakončená ve vodoměrné šachtě, vedení elektro a plynu, které budou ukončeny ve sdruženém pilíři) činí:

**…………………..,- Kč bez DPH**

**slovy:……………………………. českých bez DPH.**

 Označené sítě včetně zařízení ve kterém budou sítě ukončeny, budou převedeny do vlastnictví jejich správců s výjimkou přívodu vody na pozemek (potrubní vedení od hlavního řadu do vodoměrné šachty – dále jen vodovodní přípojka), která bude převedena včetně vodoměrné šachty do vlastnictví zájemce. Kupní cena vodovodní přípojky je již zahrnuta v kupní ceně pozemku, a to v částce **cca 30.000,- Kč bez DPH** s tím, že kupní cena vodovodní přípojky bude upřesněna pro daňové účely po jejím dokončení a dále, že kupní cena vodovodní přípojky bude navýšena o DPH platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

 Investor se zavazuje, že všechny inž. sítě budou provedeny v souladu s obecně platnými právními předpisy a technickými normami (vyhláškami, zákony a ČSN). Na přípojky inženýrských sítí, převedených do vlastnictví zájemce poskytne investor záruku 3 roky.

 Umístění označených sítí technické infrastruktury včetně jejich zakončení na **„pozemku“** je zřejmé ze situačního plánku, který tvoří přílohu číslo 1 této smlouvy.

* 1. Bude-li ke dni uskutečnění zdanitelného plnění při prodeji Pozemku kupní cena či jakákoliv část kupní ceny za Pozemek zatížena daní z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) či jinou daní (poplatkem) platnou a účinnou ke dni uzavření kupní smlouvy na Pozemek, bude výše uvedená kupní cena o tuto DPH či jinou daň (poplatek) navýšena. Tato skutečnost zakládá právo Zájemce na odstoupení od této smlouvy, resp. od kupní smlouvy.

2.4. Rezervací se podle této smlouvy rozumí právo a povinnost Zájemce uzavřít kupní smlouvu, jejímž
 předmětem bude prodej a koupě Pozemku (dále jen „Smlouva“), a to za současného splnění všech
 podmínek stanovených touto smlouvou.

**III.**

**Rezervační poplatek**

# Zájemce se zavazuje zaplatit Investorovi za rezervaci Pozemku rezervační poplatek ve výši ……………,- Kč (slovy: ………………. tisíc korun českých), přičemž Zájemce je povinen tuto částku uhradit do čtrnácti kalendářních dnů od podpisu této smlouvy. Rezervační poplatek bude uhrazen bezhotovostním převodem na účet Investora uvedený v záhlaví této smlouvy a považuje se za řádně a včas zaplacený dnem, kdy bude připsán na výše uvedený účet ve správné výši a nejpozději ve lhůtě splatnosti. *Variabilním symbolem je rodné číslo Zájemce*. Uhrazený rezervační poplatek bude dle Smlouvy započítán na kupní cenu.

* 1. V případě, že se Zájemce dostane do prodlení se zaplacením rezervačního poplatku, trvajícího déle jak 30 kal. dnů, zavazuje se zájemce zaplatit Investorovi smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, a to do 7 dnů od porušení povinnosti zaplatit Investorovi řádně a včas rezervační poplatek, a to na výše uvedený bankovní účet Investora. Ujednání obsažená v tomto odstavci tohoto článku smlouvy zůstávají nedotčena i v případě odstoupení od této smlouvy, jakož i v případě, že by tato smlouva zanikla či pozbyla účinnosti jinak z viny na straně zájemce.
	2. V případě, že se Zájemce dostane do prodlení se zaplacením rezervačního poplatku, trvajícího déle jak 30 kal. Dnů je Investor oprávněn od této smlouvy odstoupit.

# IV.

# Uzavření Kupní smlouvy

* 1. Investor se zavazuje, že do jednoho měsíce po vydání kolaudačního souhlasu, resp. schválení užívání příjezdové komunikace, vodovodu, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, elektřiny a plynu (dále jen „IS) v lokalitě Investor vyzve Zájemce k uzavření Smlouvy. Zájemce je povinen Smlouvu uzavřít nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne doručení výzvy, nedohodnou-li se účastníci této smlouvy na jiných lhůtách. Text budoucí kupní Smlouvy připraví Investor a bude odsouhlasena před podpisem této smlouvy (Smlouvy o rezervaci), a to dle podmínek stanovených v této smlouvě.

 Předpokládaný termín schválení užívání IS dle této smlouvy je do **30.9.2013** s tolerancí jednoho kal.
 měsíce.

* 1. Platnost a účinnost této smlouvy (Rezervace) automaticky zaniká, pokud Zájemce neuzavře Smlouvu ani do 30 kalendářních dnů od uplynutí lhůty pro uzavření Smlouvy stanovené v bodu 4.1. Zájemce tedy musí ve lhůtě  uvedené v bodu 4.1. Smlouvu buďto:
* doručit do sídla Investora v potřebném počtu výtisků se svým úředně ověřeným podpisem nebo
* po předchozí dohodě o termínu podpisu ve výše uvedené lhůtě, osobně podepsat u Investora v kancelářích v sídle investora.
	1. V případě, že nedojde ke schválení užívání IS ani do 30. 11.2013, je Zájemce oprávněn odstoupit od této smlouvy bez pokuty. Investor se v takovémto případě zavazuje Zájemci vrátit uhrazený rezervační poplatek včetně bankovních úroků, a to do 7 dnů od odstoupení. Vrácením rezervačního poplatku budou veškeré nároky Zájemce vzniklé z titulu této smlouvy za Investorem beze zbytku vypořádány, když toto Zájemce bere na vědomí a s tímto souhlasí, což výslovně stvrzuje podpisem této smlouvy.

 **V. Zaplacení kupní ceny**

5.1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cenu Zájemce uhradí buďto tak, že:

a) nedoplatek kupní ceny Zájemce složí na výzvu investora do notářské úschovy u vzájemně odsouhlasené notářské kanceláře, a to nejpozději do 15 kal.dnů počítaných ode dne uzavření kupní smlouvy s tím, že tyto finanční prostředky budou uvolněny ve prospěch investora poté, kdy zájemce nabude vlastnické právo k předmětným pozemkům. Náklady bankovní úschovy hradí zájemce

 nebo

b) kupní cenu (nedoplatek) uhradí Zájemce prostřednictvím úvěru.

5.2 V případě, že Zájemce bude hradit kupní cenu nebo její část z úvěru, dohodly se smluvní strany pro tento případ na následujícím:

 aa) Zájemce je povinen do třiceti kalendářních dnů poté, kdy bude Investorem vyzván k uzavření Smlouvy, předložit Investorovi smlouvu o úvěru, uzavřenou mezi Zájemcem a peněžním ústavem, který je v souladu se zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění, držitelem bankovní licence (dále jen „Financující banka“), na jejímž základě Financující banka poskytne Zájemci jako kupujícímu úvěr na financování koupě Pozemku (dále jen „Smlouva o úvěru“).

 ab) Současně je Zájemce povinen Investorovi doručit následující dokumenty:

* Financující bankou a Zájemcem řádně podepsaný návrh na uzavření smlouvy mezi financující bankou jako zástavním věřitelem, Investorem jako zástavcem a Zájemcem jako obligačním dlužníkem o zřízení zástavního práva k Pozemku, kterým budou zajištěny pohledávky Financující banky ze Smlouvy o úvěru (dále jen „Zástavní smlouva“). Zástavní smlouvu bude Investor povinen uzavřít, pouze pokud bude Zástavní smlouva obsahovat závazek:
	+ Financující banky vůči Investorovi, že nedovolí ani neumožní Zájemci použít prostředky ze Smlouvy o úvěru k jiným účelům než k úhradě kupní ceny za Pozemek dle Smlouvy;
	+ Financující banky a Zájemce vůči Investorovi, že do dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva Zájemce do katastru nemovitostí neuzavřou žádný dodatek ke Smlouvě o úvěru ani jinak nezmění její obsah v žádném ohledu bez předchozího písemného souhlasu Investora a
	+ Investora (a) podat návrh na vklad zástavního práva podle Zástavní smlouvy do katastru nemovitostí a (b) nepřevést Pozemek jinak než na základě Smlouvy a nezřídit k Pozemku jiné zástavní právo a současně nebude obsahovat žádný další závazek nebo odpovědnost Investora.
* Financující bankou řádně podepsaný návrh na povolení vkladu zástavního práva dle Zástavní smlouvy do katastru nemovitostí a veškeré jeho přílohy v potřebném počtu vyhotovení vyžadovaném katastrálním úřadem (dál jen „Návrh na vklad“) a
* potvrzení Financující banky o tom, že byly splněny všechny podmínky pro čerpání úvěru ze Smlouvy o úvěru s výjimkou předložení uzavřené Zástavní smlouvy a Návrhu na vklad s vyznačeným podáním k příslušnému katastrálnímu úřadu.

5.3. V případě, že Zájemce nesplní podmínky stanovené v odst. 5.1. nebo 5.2. není Investor povinen uzavřít Smlouvu a má se za to, že Zájemce je v prodlení s úhradou předmětné části (doplatku) kupní ceny.

5.4. Vznikne-li Investorovi povinnost vrátit kupní cenu Zájemci, Zájemce výslovně souhlasí s tím, že prostředky poukázané Financující bankou Investorovi z úvěru poskytnutého na základě Smlouvy o úvěru nebo jejich část mohou být vráceny Financující bance, přičemž tímto způsobem dojde ke splnění povinnosti Investora vrátit Zájemci plnění ve smyslu ustanovení § 457 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

5.5. Veškeré peněžité závazky Zájemce vyplývající z této smlouvy nebo ze Smlouvy se pokládají za splněné dnem připsání příslušných finančních částek na bankovní účet Investora.

5.4. Investor se zavazuje, že nejpozději do 10 kal. dnů počítaných ode dne uzavření Kupní smlouvy a po složení nedoplatku kupní ceny pozemku do notářské úschovy způsobem popsaným v bodu 5.1. této smlouvy nebo po zaplacení kupní ceny postupem upraveným v bodu 5.2. a po splnění případně dalších ujednání vyplývající z této smlouvy, podá u místně příslušného katastrálního úřadu návrh na zápis vkladu vlastnického práva k pozemku ve prospěch strany kupující.

**VI.**

**Omezení spojená s pozemkem**

 6.1 Zájemce podpisem této smlouvy bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že výstavba rodinného domu (dále RD) na Pozemku je omezena regulací dle územního plánu města Brna a musí být provedena v souladu s obecně platnými právními předpisy a technickými normami (vyhláškami, zákony a ČSN).

 Zájemce dále podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl seznámen s dokumentem označeným jako
 „PANORAMA KOCIÁNKA II – OMEZENÍ V ÚZEMÍ“ a že jeho obsah bere na vědomí s tím, že
 případné odchylky při výstavbě rod. domu od tohoto dokumentu jsou možné s předchozím
 souhlasem místně příslušného stavebního úřadu. Zájemce rovněž bere na vědomí omezení
 vyplývající z ochranného pásma přilehlého lesního pozemku.

**VII.**

**Práva váznoucí na nemovitosti**

Investor prohlašuje a Zájemce výslovně ujišťuje, že na převáděném Pozemku neváznou žádné dluhy ani věcná břemena nebo zástavní práva ani jiná práva třetích osob, že k převáděnému pozemku nemá žádný subjekt nájemní ani jiná užívací práva, že se tohoto pozemku netýká soudní spor ani exekuce a že taková práva třetím osobám nemohou vzniknout v důsledku jednání Investora, ke kterému došlo před podpisem této smlouvy, a dále že z tohoto důvodu Investor odpovídá Zájemci za veškerou škodu, která by mu případně vznikla z nepravdivosti tohoto ujištění. Pokud by třetí osoba nebo osoby vůči Zájemci uplatňovala/uplatňovaly jakoukoliv pohledávku či jiné právo vzniklé před převodem vlastnického práva, spojené s Pozemkem, zavazuje se Investor, že pohledávku zaplatí, či jiné právo uspokojí ze svého a dále že Zájemci nahradí případně vzniklou škodu a Zájemci vznikne právo od této smlouvy odstoupit.

Tímto ustanovením není dotčeno právo Investora zřídit věcné břemeno pro správce sítí ve smyslu ustanovení čl. IX, bod 9.2. této smlouvy.

**VIII.**

**Daň z převodu nemovitostí**

Daň z převodu nemovitostí ve smyslu zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, v platném znění, je povinen zaplatit Investor. Investor se zavazuje podat u místně příslušného správce daně daňové přiznání a daň řádně zaplatit, to vše ve lhůtě a ve výši stanovené příslušnými právními předpisy, v jejich platném znění.

**IX.**

**Závěrečná ustanovení**

9.1 Každá ze smluvních stran je povinna okamžitě písemně oznámit druhé straně veškeré změny týkající se adresy pro doručování nebo jiných změn, které mohou mít vliv na plnění závazků převzatých touto smlouvou jejími účastníky. Jakákoli písemnost, která má být dle této smlouvy doručena druhé smluvní straně, se doručuje v písemné formě doporučeným dopisem zaslaným poštou na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy (neoznámí-li smluvní strana písemně její změnu). V pochybnostech se má za to, že zásilka se považuje za doručenou i v případě, že pokus o její doručení nebude úspěšný. Dnem doručení se pro tento případ považuje desátý den ode dne uložení zásilky na poště resp. den vrácení zásilky odesílateli, pokud zásilka nebude uložena.

 Zájemce je rovněž oprávněn zásilku předat Investorovi prostřednictví podatelny, umístěné v jeho sídle. Takto doručenou zásilku je investor povinen opatřit podacím razítkem, potvrzujícím převzetí předmětné písemnosti.

9.2 Investor je oprávněn zřídit na Pozemku ve prospěch třetích osob (správců inž.sítí) v souvislosti se zajištěním výstavby a provozováním IS, věcná břemena k umístění přípojek IS, soužících rodinnému domu zájemce.

9.3. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu koupě/rezervace přechází na Zájemce
 okamžikem provedení vkladu vlastnického práva z této smlouvy ve prospěch Zájemce.

9.4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech v českém jazyce, přičemž každá ze smluvních stran
 obdrží dvě vyhotovení.

* 1. Stane-li některé ustanovení nebo část této smlouvy neplatné, je neplatné jen toto ustanovení nebo část, pokud z této smlouvy nevyplývá, že neplatné ustanovení nebo část nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy. V takovém případě budou smluvní strany v dobré víře jednat o nahrazení neplatného ustanovení nebo části smlouvy jiným ustanovením sledujícím stejný cíl.
	2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem smluvních stran.

9.7. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. S obsahem této smlouvy se před jejím podpisem seznámily a nemají proti němu námitek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne:

……………………………….. ……………………….

Martin Řehůřek ,MBA

Jednatel společnosti

Unistav Development, s.r.o.