

# PŘEDREZERVAČNÍ SMLOUVA NA 1 BYT– typ malometrážní –30518k

verze 1.0.

uzavřená podle § 89/2012 Sb., Občanského zákoníku v platném znění, část IV. – Hlava II. díl 5

**číslo ID: .....**

*Článek 1.*

## **Smluvní strany**

•

Družstvo investorů

se sídlem Náměstí přátelství 1518/4, 102 00 Praha 10 – Hostivař

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze  
oddíl Dr. vložka 8089 RD6/MSPH

IČO: 025 50 300

statutární zástupci:

Marie Frantová

Jana Jelínková, tel.: 774 368 871

Mgr. Roman Machura

Číslo účtu: **263 831 949/0300**

Správce střediska, analytického účtu: Václav Ženíšek, tel.: 773 172 405,  
720 591 088, 775 146 195 a paní Jana Jelínková, tel.: 774368871 dále jen  
„koordinátoři systému“

**a**

**1.2. zájemce: (adresa trvalého bydliště)**

Jméno a příjmení: .....

Ulice: .....

Číslo domovní: .....č. orientační:.....

Obec: .....

Část obce: .....

PSČ: .....

Okres: .....

datum narození:.....

Tel.: ..... Email: .....

dále jen „zájemce“

uzavírají mezi sebou níže uvedeného dne, měsíce, roku, tuto  
**předrezervační smlouvu na 1 budoucí byt - typ malometrážní, z plánované výstavby**

*Článek 2.*

## **PREAMBULE**

2.1. Účelem této smlouvy je vymezení vzájemných práv a povinností smluvních stran, které mezi nimi vzniknou v důsledku jejich spolupráce, pro koupení pozemku a výstavby malometrážního bytu za účelem výstavby bytu a pak jeho splácení. A to tak, že po kolaudaci buď odkoupení do osobního vlastnictví a doplacení kupní ceny (možno i přes čerpání hypotečního úvěru) a nebo si družstvo vezme úvěr na 25 až 30 let a splácely by se běžné anuitní splátky (konstantní výše).

Na akci je založeno středisko v Družstvu investorů. Plán střediska je založit klientům na koupi pozemku a na výstavbu nové družstvo, u notáře, zapsat na obchodním soudě, koupit pozemek, provést projekty, získat stavební povolení a provést výstavbu bytového domu s byty ve variantě na klíč.

A jednotlivé byty z bytového domu prodat do osobního vlastnictví jednotlivých klientů, a nebo klienty nechat splácet anuitní splátky po dobu cca 25 až 30 let.

Zájemci by postupovali podle navrženého finančního plánu, platili celkem 30.000,- Kč, z nich 10.000,- Kč jako základní členský vklad, do nového družstva, vratný, správci vkladu, Družstvu investorů.

Rozklad finanční částky je tento:

10.000,- Kč..... na základní členský vklad

20.000,- Kč..... na přípravné práce spojené se založením nového družstva a na přípravné projektové práce (5.000,- Kč na přípravu nového družstva a 10.000,- Kč na projektové práce, studie a inženýring).

A po provedení přípravných prací na založení nového družstva by se druhých 5.000,- Kč použilo na poplatky spojené se založením nového družstva notáři a na zaplacení sídla a dalších výdajů.

*Článek 3.*

## **PŘEDMĚT, OBJEKT**

3.1. OBJEKT:

Pozemek leží v Plzni. A je prodáván.

**PLÁN A:**

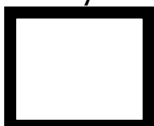
**Výstavba přes nemovitostní dluhopisy** vydané developerskou – fyzickou osobou s přidáním pak úvěru od ČSOB a.s.

Jedná se o možnost, kdy developerská fyzická osoba nebo právnická osoba, vydá emisi nových neveřejných dluhopisů do 25.000.000,- Kč, což může, to je podle zákona z r. 2004.

A k nim se sjedná založení účtu v ČSOB a.s. a omezí se právo tzv. Podřízeností půjčky, což je přednostní výplata ze zisku developerského projektu

Nemovitostní dluhopisy by se uložily u notářky do úschovy a vydávaly by se klientům na byty proti složeným peněžům jako členským vkladům do nového stavebního družstva investorů akce Dřísy.

Tím by měl klient dvojí ručení. A to je v pořádku.



Zaškrtněte tuto variantu, je pro Vás výhodná. Jednáte jen s jednou osobou, která ručí veškerým svým majetkem, protože nemovitostní dluhopisy vydá na své IČO.

## **PLÁN B:**

**Výstavba přes financování úvěrem od České spořitelny a.s.**  
nebo od jiné banky (Moneta)

Jedná se o možnost, kdy nové Stavební nízkonákladové bytové družstvo Plzeň (v tomto akce Rokycanská) dostane úvěr 70% ceny developerského projektu a bude dávat dvojí ručení. Ručení nemovitostí a ručení tzv. cesí pohledávky na nesplacenými členskými vklady.

Jedná se o ten samý princip, jako dříve, když se vyřizoval úvěr 150,000.000,- Kč na developerskou výstavbu Vestec u Prahy. Také výstavba přes Stavební družstvo investorů Vestec. Případné ověření možné, k doptání na reference po telefonu u starosty obce Vestec u Prahy – Praha – západ.

Reference a zkušenosti tedy máme.

Klientům tedy společně založíme nové družstvo a dáme mu název asi Stavební nízkonákladové bytové družstvo Plzeň a jméno akce (Rokycanská).

Pak se nechá zapsat nové družstvo u notáře.

Podpisem přihlášky do nového družstva se klienti zavazují, že přistupují k danému developerskému rozpočtu.

Podpisem přihlášky do nového družstva se zavazují k zaplacení realitních provizí.

Podpisem přihlášky do nového družstva se zavazují k zaplacení koordinační činnosti po celou dobu akce.

Podpisem přihlášky do nového družstva se zavazují k zaplacení finančních činností s vyřízením úvěru pro družstvo podle rozpočtu.

Podpisem přihlášky do nového družstva se zavazují k zaplacení projektových a inženýrských prací podle rozpočtu.

Podpisem přihlášky do nového družstva se zavazují k zaplacení stavebních prací podle rozpočtu.

Podpisem přihlášky do nového družstva se zavazují k zaplacení pozemku, projektů na sítě a sítí podle rozpočtu.

Na tyto činnosti se dělají smluvní kontrakty a tyto výkon těchto činností jsou podmínkou nutnou pro realizaci developerského projektu výstavby bytů.

Členské vklady na pozemek by se uložily u notářky do úschovy a sjednal by se protokol o notářské úschově. Na vyplacení pozemku s vyplacením i realitních provizí pro nás. Chceme mít také svou jistotu. Ošetřené peníze.

Po koupi pozemku mají klienti na sebe napsaný pozemek a tedy realitní provize za zprostředkování koupě pozemku může být pohodlně vyplacena a realitní provize za zprostředkování klientů na byty může být také pohodlně vyplacena. Souhlas s tímto vyplacením je právě dáván podpisem přihlášky do nového zakládaného účelového bytového družstva.

Klienti mají tak majetek pozemek za své peníze ve svém vlastnictví. A to je v pořádku.



Zaškrtněte tuto variantu, je pro Vás výhodná. Sice kupujete byt pak od sebe, od svého družstva, kdy si prodej formálně pak odsouhlasíte na členské schůzi. Své peníze máte proměněny v nemovitostní majetek, v pozemek. Ten vlastníte podle poměru složených ostatních členských vkladů.

Paní tipařka úvěru od ČSOB a.s. paní Jana Jelínková – místopředsedkyně Družstva investorů.

Jana Jelínková pracuje na poště Praha 9 – Letňany a má za klienta na financování

body. A bohužel, má i povinnost body mít. A proto se založilo přípravné družstvo investorů, aby pracovalo s klienty na byty a aby někteří z klientů přišli za Janou Jelínkovou na poštu Praha 9 – Letňany a aby jí nahlásili údaje pro natipování úvěru od ČSOB a.s. Což když Vám podepisuje tuto Předrezervační smlouvu, tak byste paní Janu Jelínkovu mohli osobně znát. Adresa je Praha 9 – Letňany. Tak, že byste jí třeba i donesli tuto Předrezervační smlouvu podepsanou 3 x a ověřili rovnou své podpisy.

**Telefonní číslo na paní Janu Jelínkovou je:**

**Tel. č.: 774 36 88 71**



Zaškrtněte tuto variantu, je pro Vás výhodná.

4 karty ke 4 účtům od banky – jako bonus

Dáváme po kolaudaci bonus – 4 Zelené karty na pasivní příjmy:

Proberete z Janou Jelínkovou možnost získat pak bankovní karty ke 4 účtům v zeleném obalu. Říkáme jim po zjednodušení 4 Zelené karty.

4 Zelené karty dostanete po kolaudaci. Když je budete chtít.

Jde o náš produkt Družstva investorů a jde o motivaci, bonus, abyste si raději koupil byt od nás, než od konkurence.

Zelená karta je bankovní karta do bankomatu. A účet, na který Vám pak chodí peníze od správce svěřenského fondu a Vy si jen a jen vybíráte peníze.

Náhodné příjmy. Vše legální. A známé.

Což je pro Vás finančně zajímavá a výhodná nabídka.

Paní Jana Jelínková je již držitelkou Zelených karet Družstva investorů, které pro vás nakoupila za své peníze.

Ale Vy 4 zelené karty nebudete platit, Vy je dostanete po kolaudaci zdarma. Jsou již zaplacené.

A i když máme naši Zelenou kartu na pasivní příjmy z práce člověka pod sebou, precizně popsanou v našich PODUKTECH, stejně bychom doporučovali, abyste paní Janu Jelínkovou v této věci osobně poznali a věci s ní pak osobně probrali. Ano?

Objekt bytový dům by se prohlášením vlastníka rozdělil na jednotlivé byty. A na jejich vlastnictví by byly právě chvíli členské podíly v novém účelovém družstvu, ale hned by se po rozdělení prohlášením vlastníka převedly na jednotlivé klienty. Převedly by se kupní smlouvou. Řádně, klasicky. A nebo by se vzal ten dlouhodobý úvěr a splácela by se anuita.

#### *Článek 4.*

### **CENA**

#### **4.1. CENY BYTŮ:**

Ceny bytů jsou podle daného developerského rozpočtu. Který je k této předrezervační smlouva jako příloha.

Právní služby a poplatky za úschovu a daň z převodu nemovitosti jsou zvlášť.

Na tuto cenu může být zájemci poskytnuta finanční pomoc se zprostředkováním půjčky nebo úvěru. Na 30% lze vzít půjčku i na pobočce České pošty od paní Jany Jelínkové, ano?

#### *Článek 5.*

### **PLATBY A TERMÍNY**

#### **5.1. PLATBY A TERMÍNY:**

Platba se platí **na emailovou výzvu** a zaslanou SMS zprávou.

Účet... je výše uvedený: **263 831 949/0300**

Variabilní symbol: bude Vaše id a id řádku platby: (bude uvedeno v emailu a v SMS zprávě).

Platí se základní členský vklad 10.000,- Kč (vratný) a poplatek na přípravné práce dalších 20.000,- Kč. Tedy celkem bude platit 30.000,- Kč (Třicet tisíc korun českých).

Následně se sjednává úschova u notářky.

Dále se sepisuje přihláška do nového družstva na ustanovující schůzi nového družstva u notářky a schvalují se stanovy nového družstva.

Následně se posílají peníze do úschovy k paní notářce.

A následně se podává kupní smlouva a návrh na vklad změny vlastníka na příslušný katastrální úřad (musí se dojednat koupě a podepsat příslušné listiny).

*Článek 6.*

**VZNIK ČLENSKÉHO PODÍLU A VZNIK OSOBNÍHO  
VLASTNICTVÍ**

- 6.1. Následně vzniká standardní členský podíl v novém družstvu podle výše složených ostatních členských vkladů.
- 6.2. Následně se provede prohlášení vlastníka o rozdělení na nebytové jednotky. A případně se provedou drobné stavební práce a úpravy.
- 6.3. Prohlášení vlastníka se zapíše na příslušném katastrálním úřadě.
- 6.4. Po zápisu nebytové jednotky na katastrálním úřadě se připraví kupní smlouva a návrh na vklad změny vlastníka mezi novým družstvem, jako prodávajícím a klientem, jako kupujícím.

*Článek 7.*

**DALŠÍ UJEDNÁNÍ O MOŽNÉM DALŠÍM PŘEPRODÁNÍ  
PODÍLU**

- 7.1. Pokud bude zájemce mít zájem, bude mu sehnán a zajištěn další zájemce na jeho podíl, který by se mu přeprodal, za vyšší cenu.

*Článek 8.*

**TVORBA PROJEKTU NA STAVBU**

- 8.1. Objekt bytový dům bude teprve budován. Na výstavbu se musí provést projektové práce. Sítě u pozemku jsou.

*Článek 9.*

**DALŠÍ UJEDNÁNÍ O MOŽNÉM DALŠÍM ZAJIŠTĚNÍ  
NÁJEMCŮ – UBYTOVÁNÍ**

- 9.1. Pokud bude zájemce mít zájem, budou se mu shánět zájemci na pronájem, tedy využívání podnájmu, činností posílání SMS zpráv, dále pomocí prací callcentra a dále pomocí realitní inzerce na internetu.

*Článek 10.*

**Trvání smlouvy**

- 10.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to 12 měsíců.
- 10.2. Platnost smlouvy nabývá dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 10.3. Účinnost smlouvy nabývá dnem podpisu oběma smluvními stranami.

*Článek 11.*

**Závěrečná ustanovení**

11.1. Změna smlouvy dodatky.

Jakékoliv změny a dodatky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných dodatků podepsaných všemi stranami této smlouvy. Tuto smlouvu lze ukončit pouze písemně.

11.2. Na důkaz toho, že smluvní strany s obsahem této smlouvy souhlasí, rozumí ji a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle. A nebyla uzavřena v tísní ani za jinak nevýhodných podmínek.

V Praze dne .....

V ..... dne .....

-----  
Jana Jelínková  
místopředseda Družstva investorů

-----  
zájemce

-----  
Marie Frantová  
místopředseda Družstva investorů

jí zplnomocněný zástupce k podepisování:



## POKYNY PRO PARTNERA

**Nejprve si stáhnout data ke stažení pro klienta na flashku z Infoburzy:**

<https://www.infoburza.eu/>

**Web na stažení zazipovaného souboru pro klienty - stanovy, půdorysy apod.**

**zde je soubor ke stažení pro obce, ale i pro klienty z našeho webového prostoru:**

[http://www.konzultacni-spolecnost.cz/ke\\_stazeni/nahrat\\_klientu\\_na\\_flasdisk.ZIP/](http://www.konzultacni-spolecnost.cz/ke_stazeni/nahrat_klientu_na_flasdisk.ZIP/)

- Listinu uložit do počítače, vyplnit záhlaví, vytisknout 3x, sešít sešíváčkou, a dojít na poštu
- Na poště 3 x podepsat, jako ověřené podpisy
- a z pošty odeslat ve velké obálce na uvedenou adresu:
- **Jana Jelínková**
- **Poste restante**
- **Pošta Praha 9 Letňany**
- **Bechyňská 638**
- **199 00 Praha 9 - Letňany**

Pak poslat informační SMS na dvě telefonní čísla: na 773 172 405 a na 774 36 88 71

Text: Dobry den, právě jsem odeslal 3 x předrezervační smlouvu na 1 malometrazni byt k akci Plzen, Rokycanska. Číslo zasilky je ..... , Pro sledovani na internetu. Odeslano Jane Jelinkove na postu Praha 9 - Cakovice Podpis.

\*) do textu SMS prosím doplňte číslo doporučené poslané zásilky, abychom mohli sledovat zakázku na internetu

Text: 2 na tel.c. 774 36 88 71 Dobry den, pani Jelinkova, jsem klientem na malometrazni byt z akce Plzen, Rokycanska a rad bych Vas na chvili nekdy po dohode navstivil na poste nebo v restauraci v Letnanech. Kdy by se Vam termin schuzky hodil? Dekuji, Podpis.

Odkaz na tuto zakládací listinu na internetu:

<http://www.konzultacni-spolecnost.cz/zakazky/id30518/k/k.pdf>

(klikněte)

<http://www.konzultacni-spolecnost.cz/zakazky/id30518/k/>

(klikněte)