

KUPNÍ SMLOUVA

Tuto kupní smlouvu („Smlouva“) uzavírají:

- (1) **JRD Císařka s.r.o.**, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 120052, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČ 27629376 bankovní účet: [REDACTED]
zastoupena Pavlem Krumpárem na základě plné moci, Příloha 1
kontaktní email: smlouvy@jrd.cz
zástupce prodejního oddělení JRD: Petra Doleželová
(dále jen „**Prodávající**“)
- (2) **Alternativa pro 1 FO:**
jméno a příjmení
datum narození: [REDACTED]
bytem: [REDACTED]
adresa pro doručování: [REDACTED]
email: [REDACTED]
telefonní číslo: [REDACTED]
(dále jen „**Kupující**“; Kupující a Prodávající společně „**Strany**“).

Alternativa pro manžele nabývající Předmět koupě do společného jmění manželů:

manželé

jméno a příjmení

datum narození: [REDACTED]

bytem: [REDACTED]

adresa pro doručování: [REDACTED]

email: [REDACTED]

telefonní číslo: [REDACTED]

a

jméno a příjmení

datum narození: [REDACTED]

bytem: [REDACTED]

adresa pro doručování: [REDACTED]

email: [REDACTED]

telefonní číslo: [REDACTED]

(**jméno a příjmení** a **jméno a příjmení** společně „**Kupující**“; Kupující a Prodávající společně „**Strany**“).

Jméno a příjmení a **jméno a příjmení** jsou manželé a Předmět koupě (jak je definován níže) v souladu s touto Smlouvou nabydou do společného jmění manželů.

Alternativa (ženatý/vdaná Kupující, který ale Předmět koupě nabývá do výlučného vlastnictví):

Kupující prohlašuje, že ač je ženatý/vdaná, nabude Předmět koupě (jak je definován níže) do svého výlučného vlastnictví. Smlouvou o zúžení rozsahu společného jmění manželů uzavřenou mezi Kupujícím a [REDACTED] ve formě notářského zápisu N [REDACTED], NZ [REDACTED] sepsaného [REDACTED], notářem v [REDACTED], dne

[REDACTED], bylo společné jmění manželů Kupujícího a [REDACTED] zúženo tak, že [REDACTED].

Alternativa pro podílové spoluvlastnictví:

jméno a příjmení

datum narození: [REDACTED]

bytem: [REDACTED]

adresa pro doručování: [REDACTED]

email: [REDACTED]

telefonní číslo: [REDACTED]

a

jméno a příjmení

datum narození: [REDACTED]

bytem: [REDACTED]

adresa pro doručování: [REDACTED]

email: [REDACTED]

telefonní číslo: [REDACTED]

(**jméno a příjmení** a **jméno a příjmení** společně „Kupující“; Kupující a Prodávající společně „Strany“).

Alternativa jen pro právnické osoby:

název právnické osoby

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [REDACTED] soudem v [REDACTED],

oddíl [REDACTED], vložka [REDACTED]

IČ [REDACTED], DIČ [REDACTED]

sídlem: [REDACTED]

adresa pro doručování: [REDACTED]

kontaktní email: [REDACTED]

kontaktní telefonní číslo: [REDACTED]

(„Kupující“ a společně s Prodávajícím „Strany“).

Strany proto sjednávají v souladu s § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („**Občanský zákoník**“) následující:

PREAMBULE

- (A) Strany uzavřely dne [REDACTED] Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o koupi nemovitostí (dále jen „**Smlouva budoucí**“).
- (B) Užívání Domu bylo povoleno na základě Kolaudačního souhlasu.

Článek 1

Definice a výklad

- 1.1. Pro účely této Smlouvy budou mít následující pojmy význam definovaný níže:

„**Dům**“ je dům č. p. [REDACTED], který je součástí Pozemku.

„**Financující banka**“ je banka zavedená na bankovním trhu České republiky, Kupujícím vybraná a Kupujícím poskytující hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření nebo obdobný finanční produkt za účelem úhrady Kupní ceny nebo její části.

„**Klientský portál**“ je klientské rozhraní skupiny JRD, dostupné na adrese **moje.jrd.cz**; Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Prodávající je oprávněn doručovat mu veškerá Oznámení a jiné dokumenty podle této Smlouvy také prostřednictvím Klientského portálu; Kupující se v této souvislosti zavazuje, pro přebírání Oznámení od Prodávajícího, Klientský portál využívat. Oznámení doručovaná Kupujícím 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 Kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

„**Klientské změny**“ jsou změny, o jejichž provedení písemně požádal Kupující Prodávajícího, které zahrnují změny oproti Standardnímu vybavení nebo stavební či dispoziční úpravy Domu.

„**Kolaudační souhlas**“ znamená Kolaudační souhlas ze dne [REDACTED], vydaný odborem stavebním Úřadu městské části Praha 5, pod č. j. [REDACTED], jímž bylo povoleno užívání Domu.

„**Kupní cena**“ je celková kupní cena za Předmět koupě tvořená součtem kupní ceny Předmětu koupě a příslušné daně z přidané hodnoty (DPH).

„**Oznámení**“ je jakékoli oznámení či jiné podání nebo návrh podle této Smlouvy, které musí být učiněno písemně a doručeno druhé Straně osobně, e-mailem, doporučenou poštou, v České republice zavedenou kurýrní službou na adresu či elektronickou adresu příslušné Strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu určenou Stranou, která je adresátem Oznámení, v případě doručování Kupujícím Prodávajícím také prostřednictvím Klientského portálu.

„**Pozemek**“ znamená pozemek parc. č. [REDACTED] v katastrálním území Smíchov, včetně všech jeho součástí a příslušenství;

„**Předmět koupě**“ znamená Pozemek, jehož součástí je Dům, a Zahrada.

„**Smlouva**“ znamená tuto kupní smlouvu.

„**Smlouva o úvěru**“ je smlouva uzavřená mezi Kupujícím a Financující bankou, na jejímž základě Financující banka poskytla Kupujícím úvěr určený výhradně na financování Předmětu koupě.

„**Standardní vybavení**“ je vybavení užitě k dokončení a vybavení Domu a je definováno v příloze Smlouvy budoucí.

„**Zahrada**“ znamená pozemek parc. č. [REDACTED] v k. ú. Smíchov, tvořící zahradu přilehlou k Domu;

„**Zástavní právo Financující banky**“ je zástavní právo zřízené na Předmětu koupě pro zajištění pohledávek Financující banky pocházejících ze Smlouvy o úvěru.

„**Zástavní smlouva Financující banky**“ je smlouva mezi Financující bankou jako zástavním věřitelem, Prodávajícím jako zástavcem a Kupujícím jako obligačním dlužníkem o zřízení zástavního práva k Předmětu koupě, kterým jsou zajištěny pohledávky Financující banky ze Smlouvy o úvěru.

- 1.2. Definice obsažené v této Smlouvě, v úvodních ustanoveních a přílohách této Smlouvy jsou pro Strany závazné a tvoří její nedílnou součást.
- 1.3. Odkazy této Smlouvy na úvodní ustanovení, články či přílohy představují odkazy na úvodní ustanovení, články či přílohy této Smlouvy, nevyžaduje-li kontext jinak.
- 1.4. Nadpisy jsou vloženy pouze pro přehlednost a nebude jim přikládán význam při výkladu této Smlouvy.

Článek 2 Předmět koupě

- 2.1. Předmět koupě. Prodávající je výlučným vlastníkem Předmětu koupě.

- 2.2. Standardní vybavení. Dům je vybaven Standardním vybavením, jak je definováno v příloze Smlouvy budoucí, případně Kupující zvolil jiné výrobky nebo materiály, jak je definováno v dodatku Smlouvy budoucí.
- 2.3. PENB. Prodávající předal Kupujícímu ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb. průkaz energetické náročnosti budovy, a to prostřednictvím Klientského portálu.

Článek 3 Převod Předmětu koupě

- 3.1. Koupě a prodej. Předmětem této Smlouvy je koupě a prodej Předmětu koupě se všemi součástmi a příslušenstvím.
- 3.2. Převod vlastnického práva. Prodávající tímto prodává Kupujícímu Předmět koupě a Kupující Předmět koupě do svého výlučného vlastnictví/společného jmění manželů/spoluvlastnictví kupuje a přijímá, přičemž spoluvlastnické podíly jsou určeny následujícím způsobem:

.....: spoluvlastnický podíl ve výši ½
.....: spoluvlastnický podíl ve výši ½.
- 3.3. Nabytí vlastnického práva. Vlastnické právo k Předmětu koupě nabývá Kupující dnem jeho vkladu do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu vlastnického práva vznikají na základě rozhodnutí o povolení vkladu zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

Článek 4 Kupní cena

- 4.1. Kupní cena. Celková kupní cena za Předmět koupě činí [redacted] Kč bez DPH, tj. [redacted] včetně 15 % DPH.
- 4.2. Úhrada Kupní ceny. Kupující uhradil na základě ujednání dle Smlouvy budoucí celou Kupní cenu Prodávajícímu před uzavřením této Smlouvy. Přeplatek ve výši _____,- Kč bude vrácen Kupujícímu do 30 dnů od podpisu této Smlouvy na bankovní účet Kupujícího č. _____, vedený u _____, a.s.
- 4.3. Vrácení finančních plnění. Strany sjednávají, že v případě odstoupení kteroukoliv ze Stran budou veškerá již poskytnutá finanční plnění vypořádána v souladu se Smlouvou budoucí, zejména s jejím čl. 8.6. (*Vrácení uhrazených Splátek*), přičemž Strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že čl. 8.6. (*Vrácení uhrazených Splátek*) Smlouvy budoucí a související ustanovení zůstávají v platnosti i po uzavření této Smlouvy.

Článek 5 Zatížení Předmětu koupě

- 5.1. Zatížení Předmětu koupě. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě ke dni uzavření této Smlouvy neváznou žádná nájemní práva, předkupní práva, zástavní práva, věcná břemena ani jiná věcná práva omezující výkon vlastnických práv s výjimkou:
 - (a) Věcného břemene ve prospěch PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, IČO: 27376516, spočívající v právu umístění, užívání a provozování kabelového

vedení a právu chůze a jízdy za účelem zajištění jeho provozu, obnovy, oprav a údržby, dle článku III. smlouvy a dle GP č. 3380-034/2010;

(b) [REDACTED];

(c) Zástavního práva Financující banky zřízeného na Předmětu koupě Zástavní smlouvou Financující banky uzavřenou mezi Prodávajícím a Financující bankou (a popřípadě Kupujícím jakožto vedlejším účastníkem) k zajištění pohledávek Financující banky ze Smlouvy o úvěru.

- 5.2. Kupující se zavazuje, že v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než deset (10) pracovních dnů od doručení výzvy Prodávajícího nebo vlastníka příslušné infrastruktury, uzavře příslušné smlouvy a učiní související úkony nezbytné k tomu, aby k Předmětu koupě byla zřízena veškerá věcná práva a ostatní práva vztahující se k projektu a pozemkům projektu Císařská vinice, k jejichž zřízení se Prodávající zavázal nebo k jejichž zřízení získal oprávnění v průběhu realizace projektu, zvláště (i) práv ze smluv se správci nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací, či s dodavatelem plnění do Domu či projektu, nebo zřizovaných za účelem účelného užívání Domu či projektu, (ii) práv odpovídajících věcným břemenům zajišťujících vzájemné prospěšné užívání pozemků projektu, (iii) práv odpovídajících věcným břemenům zřízených za účelem realizace projektu anebo Prodávajícího písemně zmocní k zastupování při uzavření výše uvedených smluv a k učinění výše uvedených úkonů. V případě jakéhokoli porušení tohoto závazku se Kupující zavazuje uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení některého ze závazků uvedených výše v tomto odstavci.

Článek 6

Předání a převzetí Předmětu koupě

- 6.1. Předání a převzetí. Prodávající odešle Kupujícímu výzvu k převzetí Předmětu koupě nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Prodávající se zavazuje předat Předmět koupě Kupujícímu a Kupující se tento zavazuje převzít nejpozději do 30 (třiceti) dnů od doručení výzvy Prodávajícího k jeho převzetí. V případě, že se Kupující nedostaví k předání a převzetí Předmětu koupě, přestože byl řádně písemně vyzván, nebo odmítne Předmět koupě převzít, aniž by měl řádný důvod pro odmítnutí jeho převzetí, má se za to, že Předmět koupě byl předán v den, který je uveden v písemné výzvě k jeho převzetí.
- 6.2. Předávací protokol, vady a nedodělky. Strany sepíší o předání a převzetí Předmětu koupě předávací protokol. V předávacím protokolu budou uvedeny případné vady a nedodělky Předmětu koupě a uveden závazek Prodávajícího odstranit vady do 30 (třiceti) dnů, či v jiném sjednaném termínu, ode dne podpisu předávacího protokolu, bude-li to technicky a technologicky možné. Při předání a převzetí Předmětu koupě předá Prodávající Kupujícímu dokument upravující pravidla pro správné užívání Domu tzv. Příručku uživatele Domu. Kupující prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy měl možnost se osobně důkladně seznámit se stavem Předmětu koupě, včetně možnosti vyzkoušet funkčnost vybavení Předmětu koupě. Kupující bere na vědomí, že drobné změny stavby a záměny materiálu v rámci realizace stavby oproti prováděcí stavební dokumentaci, nemající vliv na Kupujícímu právními předpisy zaručené vlastnosti Předmětu koupě a budou-li v souladu s právními předpisy a technologickými postupy a budou-li odpovídat projektové dokumentaci skutečného provedení, nejsou porušením Smlouvy.
- 6.3. Přechod odpovědnosti. Předáním a převzetím přechází na Kupujícího odpovědnost za ztrátu, poškození a zničení Předmětu koupě včetně nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení.

Kupující má dále od okamžiku předání a převzetí Předmětu koupě povinnost hradit náklady spojené s užíváním, správou a údržbou Předmětu koupě. Stejně důsledky nastanou dnem Předání a převzetí stanoveném v odstavci 6.1 (*Předání a převzetí*), i pokud se Kupující k předání a převzetí nedostaví.

Článek 7 Záruka

- 7.1. Záruka na stavební části. Prodávající poskytuje Kupujícímu záruku za jakost stavebních částí Domu v délce 36 (třicet šest) měsíců.
- 7.2. Záruka na dodávky a zařízení s kratší záruční dobou. Prodávající poskytne Kupujícímu na dodávky a zařízení Domu kratší záruční dobu v délce záruk uváděných výrobcem v předem stanovené zákonné lhůtě, přičemž specifikace a seznam zařízení s touto kratší záruční lhůtou je uveden v reklamačním řádu, který tvoří Přílohu 2 této Smlouvy.
- 7.3. Začátek záruční doby. Záruční doba dle tohoto článku 7 (*Záruka*) běží ode dne přechodu odpovědnosti dle odstavce 6.1 (*Předání a převzetí*) a 6.3 (*Přechod odpovědnosti*) této Smlouvy.
- 7.4. Uplatnění reklamací. Kupující bude uplatňovat vady Domu písemně u Prodávajícího v souladu s reklamačním řádem dle Přílohy 2 této Smlouvy.

Článek 8 Společná a závěrečná ustanovení

- 8.1. Podání návrhu. Strany se dohodly, že Prodávající podá do 60 (šedesáti) kalendářních dnů od uzavření této Smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí a následně předloží Kupujícímu kopii tohoto návrhu opatřeného razítkem podatelny katastrálního úřadu, případně doklad o doručení datové zprávy s návrhem na vklad do datové schránky katastrálního úřadu. Kupující tímto pověřuje Prodávajícího k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 8.2. Další ujištění. Strany se zavazují podepsat všechny dokumenty a učinit veškeré další úkony nutné nebo vhodné k dosažení účelu této Smlouvy. Strany se zejména zavazují, že v případě, že katastrální úřad přeruší či zastaví řízení o vkladu vlastnického práva Kupujícího dle této Smlouvy nebo zamítne návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí, každá ze Stran vyvine potřebné úsilí, dodá požadované dokumenty a poskytne veškerou součinnost, aby katastrální úřad v řízení pokračoval nebo zahájil nové řízení a aby v co nejkratším termínu provedl ve smyslu této Smlouvy vklad vlastnického práva pro Kupujícího.
- 8.3. Součinnost v případě ukončení Smlouvy. Bude-li tato Smlouva jakkoliv ukončena poté, co bude katastrálnímu úřadu podán návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě, zavazuje se Kupující poskytnout Prodávajícímu maximální součinnost za účelem zastavení řízení o provedení vkladu, příp. zápisu vlastnického práva Prodávajícího k Předmětu koupě.
- 8.4. Ochrana osobních údajů. 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 Kupujícího budou využívány Prodávajícím za účelem plnění této Smlouvy. Kupující 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 a ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů.

- 8.5. Reference. Kupující souhlasí s tím, aby Prodávající nebo jakákoliv jiná společnost v rámci skupiny JRD, v rámci své marketingové činnosti, prezentovala projekt Císařská vinice, a to jak prostřednictvím fotografií, filmu i jiným vhodným způsobem. Prodávající nebo jakákoliv jiná společnost v rámci skupiny JRD je za tímto účelem oprávněn pořizovat audiovizuální záznamy Domu projektu a tyto bez omezení zveřejňovat. Kupujícímu tím nevznikají žádná práva.
- 8.6. AML. Kupující 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 Kupní cenu uhradil z prostředků, které nepocházejí z nezákonných zdrojů a že tyto peněžní prostředky legálně nabyt. Kupující bere dále na vědomí, že Prodávající je povinnou osobou ve smyslu uvedeného zákona a má tedy povinnost identifikovat každého klienta.
- 8.7. ADR. Subjektem zajišťujícím mimosoudní řešení spotřebitelských sporů z této Smlouvy je Česká obchodní inspekce (<https://www.coi.cz/>).
- 8.8. Plná moc. Pro případ, že by veškerá věcná břemena uvedená v článku 5 této Smlouvy nebyla zřízena ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí, udělí Kupující Prodávajícímu plnou moc k jejich zřízení. Plná moc opravňuje Prodávajícího zastupovat Kupujícího jako vlastníka Předmětu koupě při všech jednáních a úkonech souvisejících se zřízením dosud nezřízených věcných břemen. Kupující se v případě potřeby zavazuje poskytnout Prodávajícímu potřebnou a účinnou součinnost ke zřízení uvedených služebností.
- 8.9. Vzdání se práv. Pokud se kterákoliv Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva.
- 8.10. Případná neúčinnost nebo neplatnost. Kdykoli je to možné, každé ustanovení Smlouvy bude vykládáno takovým způsobem, aby bylo účinné a platné podle příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky. Bude-li některé ustanovení Smlouvy nevymahatelné či neplatné, toto ustanovení bude neúčinné pouze v rozsahu této nevykonatelnosti či neplatnosti, a ostatní ustanovení Smlouvy budou nadále plně platná, účinná a vymahatelná. V případě takovéto nevykonatelnosti nebo neplatnosti budou Strany jednat v dobré víře, aby se dohodly na změnách nebo doplňcích Smlouvy, jež jsou nezbytné k dosažení záměru Smlouvy ve světle takové nevykonatelnosti či neplatnosti.
- 8.11. Úplná Smlouva. Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy včetně Smlouvy budoucí, jejíž účinnost končí uzavřením této Smlouvy a vyjma ustanovení, která dle výslovného ujednání nebo dle své povahy mají přetrvat i po uzavření této Smlouvy.
- 8.12. Změny a dodatky. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami.

8.13. Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (čtyřech) stejnopisech v českém jazyce, z nichž 1 (jeden) stejnopis opatřený ověřenými podpisy bude použit pro potřeby řízení před katastrálním úřadem, Prodávající obdrží (1) jeden stejnopis a Kupující (2) dva stejnopisy.

8.14. Přílohy. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:

Příloha 1: Plná moc Prodávajícího pro Pavla Krumpára jejíž originál je založen v centrálním registru Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Příloha 2: Reklamační řád

8.15. Účinnost. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Prodávající

Kupující

Podpis: _____

Podpis: _____

JRD Císařka s.r.o.

Jméno: **Mgr. Pavel Krumpár**

Kupující

Podpis: _____

[redacted]