

Žlutá – konkrétní údaje, které budou doplněny pro konkrétní obchodní případ

Šedivá – variantní text (předmět rezervace, úhrada kupní ceny)

SMLOUVA O REZERVACI

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

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: 249923222/0300 vedený u ČSOB a.s., IBAN: CZ80 0300 0000 0002 4992 3222
BIC (SWIFT) kód: CEKOCZPP
zastoupena Pavlem Krumpárem na základě plné moci, Příloha 1
kontaktní email: smlouvy@jrd.cz
(dále jen „**Prodávající**“)

manželé

«#foreach(\$c»«**Šc.fullName**»

rodné číslo: «**Šc.personalNumber**»

datum narození: «**Šc.birthDate**»

bytem: «**Šc.permanentAddress**»

adresa pro doručování: «**Šc.address**»

email: «**Šc.email**»

telefonní číslo: «**Šc.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 byl na základě kupních smluv uvedených na LV č. 13483 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, zapsán do katastru nemovitostí jako výlučný vlastník pozemků parc. č. 4672/7, 4673/1, 4748/194, 4816/34, v k. ú. Smíchov, obec Praha (dále jen „**Projektový pozemek**“), na kterých Prodávající připravuje výstavbu rezidenčního projektu pod názvem „**Císařská vinice – rodinné domy**“ (dále jen „**Projekt**“), který zahrnuje výstavbu tří řadových rodinných domů a čtyř solitérních rodinných domů, včetně dopravní a technické infrastruktury.
2. Výstavba Projektu bude realizována podle Územního rozhodnutí a rozhodnutí o dělení pozemků, které vydal dne 30.7.2018 Úřad městské části Praha 5, sp. zn. MC05/OSU/2715/2018/Vo/Sm.p.4673/1, č. j. MC05 76838/2018 (dále jen „**Územní rozhodnutí**“) a na základě stavebního povolení, o jehož vydání Prodávající požádá odbor stavební úřadu Městské části Praha 5 (dále jen „**Stavební povolení**“).
3. Po provedení výstavby, tj. po vzniku obvodu jednotlivých rodinných domů, budou z Projektového pozemku odděleny zastavěné pozemky, jejichž součástí budou rodinné domy, pozemky přilehlé k rodinným domům (zahrady) a pozemky, na kterých budou umístěny komunikace. Koordinační situace Projektu na Projektovém pozemku tvoří Přílohu 3.

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 se bude sestávat z následujících položek/nemovitých věcí (dále jen „**Předmět rezervace**“):
 - (a) zastavěný pozemek, který bude po vzniku obvodu Domu na základě geometrického plánu oddělen z Projektového pozemku (dále jen „**Zastavěný pozemek**“), jehož součástí bude **řadový** rodinný dům, označený dle projektové dokumentace jako objekt **SO [REDACTED]** a prodejní dokumentace jako vila [REDACTED] (dále jen „**Dům**“); a přilehlý pozemek tvořící zahradu přilehlou k Domu, který bude oddělen z Projektového pozemku (dále jen „**Zahrada**“)

Předpokládaná výměra Zastavěného pozemku a Zahrady bude činit v součtu cca [REDACTED] m².

2. Katalogový list Domu tvoří Přílohu 5. Předpokládaný kvalitativní standard vybavení Domu je uveden v Příloze 2.
3. Zájemce bere dále na vědomí, že Projektový pozemek je zatížen Věcným břemenem 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 s tím, že Prodávající si vyhrazuje právo zatížit Projektový pozemek i zástavním právem ve prospěch banky poskytující Prodávajícímu úvěr na realizaci Projektu. Prodávající v této souvislosti prohlašuje, že uvedené zástavní právo ve vztahu k Předmětu rezervace zanikne, resp. že se ho zástavní věřitel vzdá, a to nejpozději do okamžiku odeslání výzvy k úhradě druhé splátky kupní ceny.
4. Zájemce bere na vědomí a souhlasí, že Projektový pozemek, resp. jeho 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. Zájemce bere dále na vědomí a souhlasí, že Zastavěný pozemek a Zahrada mohou být zatíženy věcnými břemeny či jinými právy umožňující vedení inženýrských sítí. Prodávající prohlašuje, že případná věcná či jiná práva dle tohoto článku 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 standardní vybavení Domu. 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.

IV. Rezervace a rezervační poplatek

1. Zájemce se zavazuje za výhradní rezervaci příležitosti uzavřít SOSB uhradit do 7 (sedmi) kalendářních dnů od uzavření Smlouvy rezervační poplatek ve výši Kč vč. DPH v zákonné výši platné ke dni uzavření této Smlouvy („**Rezervační poplatek**“) na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví Smlouvy, a to 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) a (c) 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 první splátce Základní ceny nebo proti jiné splátce dle písemné dohody s Prodávajícím.

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 5 (pěti) 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) Zámecce 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. Zámecce 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 Zámecce, 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 Zámecce podle tohoto odstavce povinen vrátit Zámecce Rezervační poplatek, a to do čtrnácti (14) dnů od doručení oznámení o odstoupení na účet písemně oznámený k tomu účelu Zámeccem Prodávajícímu současně s oznámením o odstoupení, nebo
- (c) odstoupením, pokud ani do 31.12.2021 nenabyde právní moci Stavební povolení. Prodávající je v případě odstoupení Zámecce podle tohoto odstavce povinen vrátit Zámecce Rezervační poplatek, a to na účet písemně oznámený k tomu účelu Zámeccem Prodávajícímu současně s oznámením o odstoupení, a to včetně úroku ve výši 0,5 % ročně z Rezervačního poplatku ode dne jeho úhrady Zámeccem podle této Smlouvy do jeho vrácení Prodávajícímu podle tohoto odstavce.
4. Prodávající je oprávněn tuto Smlouvu a závazky z ní odstoupením zrušit, pokud ani do 30.6.2022 nenabyde právní moci Stavební povolení. Prodávající je v takovém případě povinen vrátit Zámecce Rezervační poplatek, a to na účet písemně oznámený k tomu účelu Zámeccem Prodávajícímu a to včetně úroku ve výši 0,5 % ročně z Rezervačního poplatku ode dne jeho úhrady Zámeccem podle této Smlouvy do jeho vrácení Prodávajícímu podle tohoto odstavce.
5. Zámecce bere na vědomí a souhlasí s tím, že tato Smlouva je uzavírána v době, kdy Stavební povolení ještě nebylo vydáno a nenabylo právní moci. Zámecce 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. Zámecce se v této souvislosti vzdává veškerých nároků na náhradu škody či jiné újmy souvisejících s odstoupením od této Smlouvy, zrušením Smlouvy Prodávajícímu dle předchozího odstavce či nerealizace výstavby Projektu, to vše s výjimkou případného nároku na vrácení zaplaceného Rezervačního poplatku a úroku sjednaného v této Smlouvě.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Strany Smlouvu uzavírají v době, kdy Prodávající nezačal výstavbu Projektu na Projektovém pozemku. 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. Tato Smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými, řádně očíslovanými dodatky, podepsanými oběma Stranami.

2. 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.
3. Doručením se v případě doručování doporučenou poštou rozumí převzetí oznámení nebo sdělení druhou Stranou nebo třetí den jeho uložení na poště.
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 Závěmce budou využívány Prodávajícím za účelem plnění této Smlouvy. Závěmce 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 volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES a ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění.
6. Závěmce 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 nabyl. Závěmce bere dále na vědomí, že Prodávající je povinnou osobou ve smyslu uvedeného zákona a má tedy povinnost identifikovat každého klienta.
7. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které mají platnost originálu, přičemž Prodávající i Závěmce obdrží po jednom exempláři stejnopisu.
8. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření – podpisem poslední ze smluvních stran.
9. Pojmy používané s velkými písmeny mají význam definovaný v textu Smlouvy včetně jejích příloh. Přílohy 1 až 5 jsou nedílnou součástí Smlouvy. Podpisem Smlouvy Závěmce současně potvrzuje, že se seznámil s obsahem Příloh 1 až 5. Přílohy 1 až 5 jsou v okamžiku uzavření Smlouvy připojeny ke Smlouvě.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Prodávající

Závěmce

JRD Císařka s.r.o.,
zastoupená na základě plné moci
Ing. Pavlem Krumpárem

«#foreach(\$c)«\$c.fullName» «#end»

PLNÁ MOC



Plná moc

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, zastoupená Miroslavem Šebestou, jednatelem (dále jen „zmocnitel“)

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 rodinných domů, které vzniknou výstavbou rezidenčního projektu nazvaného „Císařská vinice – rodinné domy“, realizovaného zmocnitelem na pozemcích parc.č. parc. č. 4672/7, 4673/1, 4816/34, v k. ú. Smíchov, vše zapsáno na LV č. 13483 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Smíchov (dále jen „Projektové pozemky“), sestávajícího se ze tří řadových rodinných domů a čtyř soliterních rodinných domů, včetně dopravní a technické infrastruktury (dále jen „Domy“). Domy budou součástí zastavěných pozemků, které budou po vzniku obvodu domů odděleny z Projektových pozemků (dále jen „Zastavěné pozemky“) a budou převáděny spolu s přílehlými pozemky, tvořící zahrady jednotlivých domů, které budou odděleny z Projektových pozemků (dále jen „Zahrady“).

Zmocněnec je zejména oprávněn:

- sjednávat a uzavírat rezervační smlouvy ohledně Zastavěných pozemků (jejichž součástí budou Domy) a Zahrady;
- sjednávat a uzavírat Smlouvy o uzavření budoucích smluv o koupi Zastavěných pozemků (jejichž součástí budou Domy) a Zahrady;
- projednat s financující bankou kupujícího podmínky a postup zřízení zástavního práva a případných dalších omezení k Zastavěným pozemkům (jejichž součástí budou Domy) a Zahradám;
- 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 Zastavěným pozemkům (jejichž součástí budou Domy) a Zahradám;
- podepsat a podat návrh na vklad zástavního práva a případných dalších omezení do katastru nemovitostí a zastupovat zmocnitele v řízení před příslušným katastrálním úřadem;
- k podpisu kupní smlouvy o prodeji Zastavěných pozemků (jejichž součástí budou Domy) a Zahrady;
- k podpisu návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí;
- k zastupování ve všech řízeních týkajících se výše uvedených nemovitostí, zejména v řízeních o vkladu práv do Katastru nemovitostí;
- sjednávat a uzavírat smlouvy o úschově kupní ceny nebo její části s bankami, notáři a advokáty;

- jakož i dalším jednáním potřebným ve věci prodeje Zastavených pozemků (jejichž součástí budou Domy) a Zahrad.

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 jej 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 zmocnění mohou v rozsahu této plné moci jednat samostatně. Tato plná moc je udělena na dobu neurčitou.

V Praze dne 11-12-2019



Plnou moc přijímám

Pavel Krumpár



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

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 015069/308/2019/C.

Já, níže podepsaná JUDr. Klára Obrová, advokátka se sídlem Finská 577/5, Praha 10, PSČ: 101 00, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 18246, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve třech vyhotoveních podepsal

Miroslav Šebesta, nar. 24. 01. 1974, bytem Za Pohořelcem 696/6, 169 00 Praha 6, jehož totožnost jsem zjistila z občanského průkazu č. 204267552.

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

V Praze, dne 11. 12. 2019



STANDARD PROVEDENÍ

KOORDINAČNÍ SITUACE PROJEKTU NA PROJEKTOVÉM POZEMKU

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

1.SPLÁTKA - 20 % Základní ceny ponížena o uhrazený Rezervační poplatek

splatná do 10 kalendářních dnů od podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní

2.SPLÁTKA - 80 % Základní ceny

splatná do 10 kalendářních dnů po obdržení kolaudačního souhlasu při úhradě kupní ceny z vlastních zdrojů (při úhradě Základní ceny prostřednictvím úvěru Financující banky do 10 kalendářních dnů ode dne podání návrhu na zápis zástavního práva do katastru nemovitostí)

Obě splátky Základní ceny jsou hrazeny na vázaný bankovní účet Prodávajícího.

KATALOGOVÝ LIST DOMU