

REZERVAČNÍ SMLOUVA

jméno a příjmení:

r.č.:

trvale bytem:

telefon:

email:

bankovní spojení:

(dále jen jako „**Strana Kupující**“)

a

Stafin Klatovy Cibulkova s.r.o.

se sídlem Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň

IČ: 09045431

zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 39132

zastoupená jednatelem Ing. et Ing. Lukášem Novým a Ing. Romanem Panuškou

za společnost jednají oba jednatele společně

kontakt pro komunikaci Martina Nováková

telefon.: +420 720 978 393, email: martina.novakova@stafin.cz

bankovní účet: **297831875/0300**, vedený u ČSOB a.s.

v zastoupení na základě plné moci ze dne 3.8.2026 Romanou Sladkou, IČ: 67131573,

se sídlem Habrmannova 2114/37, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň

(dále jen jako „**Strana Prodávající**“)

(Strana Kupující a Strana Prodávající společně též označováni jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 a násl. ve spojení s ustanovením § 1785 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, tuto smlouvu o rezervaci nemovitostí (dále jen „**Smlouva**“):

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1. Strana Prodávající prohlašuje že je vlastníkem níže uvedené Nemovitosti:

- pozemek: parcelní číslo st. 7064, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 432 m², v k.ú. Klatovy a obci Klatovy, jak jest zapsáno u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy na LV 12458 – (dále jen „**Pozemek**“), a dále že na Pozemku uskutečňuje výstavbu projektu s pracovním názvem Bytový dům Pod Hůrkou dům C (dále jen „**Budova**“), v ulici Cibulkova, který byl povolen v řízení vedeném Městským úřadem Klatovy, odbor výstavby a územního plánování, pracoviště Balbínova 59, 339 01 Klatovy, jako příslušný správní orgán, pod sp. zn.: OVÚP/1122/23/Ei, Č.j.: OVÚP/7061/23/Ei ze dne 4.10.2023, které nabylo právní moci 5.1.2024 sdělením sp. zn.: OVÚP/1122/23/Ei, č.j.: OVÚP/495/24/Ei ze dne 17.1.2024, v němž bude umístěno 32 jednotek, z toho 31 bytových jednotek a 1 nebytový prostor (dále jen jako „**Projekt**“).

1.2. Strana Prodávající prohlašuje a Strana Kupující bere na vědomí a souhlasí, že tato Smlouva je uzavírána v návaznosti na činnost realitní makléřky Romany Sladké, IČ: 67131573, se sídlem Habrmannova 2114/37, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň (dále jen „**realitní makléřka**“), která pro Stranu Prodávající a při hájení jejích zájmů vyhledala Stranu Kupující jako potenciálního kupujícího níže uvedených nemovitostí:

Jednotka pracovně označená jako o dispozici v budoucnu umístěná ve NP Budovy o celkové předpokládané podlahové ploše m² včetně podlahové plochy svislých konstrukcí a dále vč. příslušenství, kterým je mimo jiné i budoucí balkon o předpokládané výměře m² (dále jen „**byt**“), dále také budoucí sklepní kóje označená jako v budoucnu umístěná ve NP Budovy o předpokládané výměře m² (dále jen jako „**sklepní kóje**“), a dále také jako součást bytu, balkonu a sklepní kóje vč. budoucích spoluvlastnických podílů na společných částech Budovy a Pozemcích (společně dohromady také jako „**Nemovitosti**“).

1.4. Strana Kupující a Strana Prodávající se touto Smlouvou navzájem zavazují i bez předchozí výzvy uzavřít:

- a) budoucí kupní smlouvu, jejímž předmětem budou budoucí potřebná ujednání zajišťující náležitosti vedoucí k nabytí vlastnických práv Stranou Kupující k Nemovitostem (dále jen „**SOSBK**“); a

b) kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Nemovitostem spolu s veškerými součástmi a příslušenstvím na Stranu Kupující (dále jen „**Kupní smlouva**“);

a to za kupní cenu ve výši **Kč** (slovy: korun českých) (dále jen jako „**Kupní cena**“).

- 1.5.** Smluvní strany berou na vědomí, že údaje o rozměrech, výměrách, velikostech místností, velikostech spoluvlastnických podílů atp. jsou pouze orientační a budou definovány dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Smluvní strany se dohodly, že přesné údaje dle skutečného provedení stavby se mohou lišit v rozsahu +/- 5 % (pět procent), aniž by kterákoliv Smluvní strana měla nárok na snížení nebo zvýšení kupní ceny, slevu z kupní ceny, náhradu škody nebo jakýkoli jiný nárok, což podpisem této Smlouvy obě Smluvní strany výslovně potvrzují.
- 1.6.** Strana Prodávající se touto Smlouvou zavazuje po dobu trvání této Smlouvy nepřevést Nemovitosti na jinou osobu.
- 1.7.** Strana Prodávající prohlašuje, že na základě smlouvy o poskytování realitních služeb pověřila realitní makléřku výlučným zprostředkováním prodeje Nemovitostí a pověřila ji hájením zájmů Strany Prodávající. Realitní makléřka je Stranou Prodávající pověřena zajistit uzavření této Smlouvy se Stranou Kupující. Strana Kupující bere na vědomí, že tato Smlouva zakládá právní vztah pouze mezi Stranou Prodávající a Stranou Kupující. Tato Smlouva nezakládá žádný právní vztah mezi Stranou Kupující a realitní makléřkou.

2. ÚHRADA REZERVAČNÍHO POPLATKU

- 2.1.** Strana Kupující se zavazuje uhradit Straně Prodávající za budoucí prodej Nemovitostí rezervační poplatek ve výši **Kč** (slovy: korun českých) vč. DPH (dále jen „**Rezervační poplatek**“).
- 2.2.** Strana Kupující uhradí Rezervační poplatek Straně Prodávající do 10 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy, a to dle výslovného určení Strany Prodávající na její bankovní účet č. ú. **297831875/0300**, vedený u ČSOB, a.s. pod variabilním symbolem Nebude-li Rezervační poplatek uhrazen řádně a včas, marným uplynutím lhůty dle předchozí věty se tato Smlouva od počátku ruší.
- 2.3.** Do okamžiku uzavření Kupní smlouvy slouží Rezervační poplatek jako zajištění závazků Strany Kupující plynoucích z této Smlouvy. Rezervační poplatek bude

v případě uzavření Kupní smlouvy Stranou Prodávající započten na úhradu první části kupní ceny Nemovitostí.

3. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 3.1.** Strana Prodávající a Strana Kupující se vzájemně zavazují poskytnout nezbytnou součinnost a uzavřít i bez předchozí výzvy SOSBK nejpozději do termínu stanoveného v článku 4.1. této Smlouvy. Nebude-li jiné dohody, uzavřou SOSBK v poslední den lhůty (případně-li konec lhůty na den pracovního klidu, pak v nejbližší následující pracovní den) v 10:00 hodin v prostorách sídla Strany Prodávající.
- 3.2.** Strana Kupující prohlašuje a ujišťuje Stranu Prodávající, že disponuje dostatečnými peněžními prostředky a že je schopna doplatit a doplatí kupní cenu za převod Nemovitostí podle podmínek uvedených v této Smlouvě. Strana Kupující prohlašuje, že kupní cenu Nemovitostí uhradí následujícím způsobem:
- 3.2.1.** Rezervační poplatek ve výši **Kč vč. DPH**, bude uhrazen z vlastních zdrojů podle podmínek uvedených v čl. 2 odst. 2.2 této Smlouvy;
- 3.2.2.** První záloha na Kupní cenu ve výši 20 % celkové Kupní ceny bez uhrazeného Rezervačního poplatku dle bodu 3.2.1 této Smlouvy, tj **Kč vč. DPH**, uhradí do 10 pracovních dnů od uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní dle podmínek uvedených ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní;
- 3.2.3.** Druhá záloha na Kupní cenu ve výši 25 % celkové Kupní ceny, tj **Kč vč. DPH**, uhradí do 10 pracovních dnů po dokončení hrubé stavby a po zapsání nově vzniklých jednotek do katastru nemovitostí na základě Prohlášení vlastníka budovy, které zajistí Strana Prodávající;
- 3.2.4.** Třetí záloha na Kupní cenu ve výši 25 % celkové Kupní ceny, tj **Kč vč. DPH**, uhradí do 10 pracovních dnů po dokončení hrubých rozvodů ZTI a rozvodů elektro v bytě;
- 3.2.5.** Čtvrtá záloha na Kupní cenu ve výši 20 % celkové Kupní ceny, tj **Kč vč. DPH**, uhradí do 10 pracovních dnů po dokončení vnitřních omítek a obkladů v bytě;
- 3.2.6.** Doplatek Kupní ceny ve výši 10 % celkové Kupní ceny, tj **Kč vč. DPH**, uhradí do 10 pracovních dnů po vydání kolaudačního souhlasu příslušným stavebním úřadem (souhlasu s užíváním stavby a přidělením čísla popisného), ale před podpisem vlastních kupních smluv.

- 3.2.7.** V uvedených částkách Kupní ceny není uvedeno navýšení Kupní ceny o možné náklady spojenými s klientskými změnami, které bude Strana Kupující vyžadovat.
- 3.3.** Strany se dohodly, že Strana Prodávající není povinna uzavřít Kupní smlouvu, pokud jí Strana Kupující neprokáže pravdivost prohlášení dle čl. 3.2. této Smlouvy.
- 3.4.** Strana Kupující prohlašuje, že měla možnost o Nemovitostí zjistit vše potřebné z dokumentace u realitní makléřky a také z podkladů uveřejněných na webové prezentaci www.bytyklatovy.cz, a to případně i za účasti k tomu odborně způsobilé osoby, a jsou jí proto známy veškeré právní a faktické skutečnosti a vlastnosti Nemovitostí. Sjednaná kupní cena uvedená v této Smlouvě odpovídá faktickému a právnímu stavu Nemovitostí.
- 3.5.** Strana Kupující prohlašuje, že už před podpisem této Smlouvy byly poskytnuty informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na Nemovitostech.
- 3.6.** Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že není jakkoliv omezena v možnosti uzavřít tuto Smlouvu a splnit povinnosti z ní vyplývající, zejména vůči ní není vedeno insolvenční nebo exekuční řízení.
- 3.7.** Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za řízení před katastrálním úřadem a vyřízení převodu vlastnického práva u katastrálního úřadu uhradí v plné výši Strana Kupující.
- 3.8.** Strana Kupující do budoucna zváží nabídku Strany Prodávající dokoupit parkovací stání, tj. příslušný podíl na jednotce č. 1 a jednotce č. 2 v pozemku č. parc. St. 6908 v katastrálním území Klatovy.
- 3.9.** Smluvní strany potvrzují, že byly informovány o zpracování osobních údajů dle Nařízení GDPR.
- 3.10.** Strana Kupující v souladu s ustanovením zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti za financování terorismu (dále jen „**AML zákon**“) čestně prohlašuje, že není politicky exponovaná osoba, že je skutečným majitelem finančních prostředků, kterými bude financovat koupi nemovitost, a že tyto finanční prostředky nepochází z výnosů z trestné činnosti a ani z financování terorismu.
- 3.11.** Strana Kupující při uzavření této smlouvy vyplnila AML dotazník a potvrzuje, že všechny uvedené údaje jsou úplné a pravdivé a že nezamlčela žádné údaje, které jí jsou nebo mohou být známy. Strana Prodávající potvrzuje, že ke dni uzavření této dohody u ní nedošlo k žádným změnám ohledně identifikačních údajů a údajů zjišťovaných dle AML zákona.

4. TERMÍN K UZAVŘENÍ SOSBK A NÁSLEDKY PORUŠENÍ

- 4.1. Strana Prodávající a Strana Kupující se zavazují uzavřít SOSBK nejpozději do dne
- 4.2. V případě, že Strana Prodávající poruší svou povinnost uzavřít SOSBK nejpozději v poslední den trvání této Smlouvy, pak se zavazuje zajistit vrácení přijatého Rezervačního poplatku na požádání zpět Straně Kupující, a to nejpozději do deseti pracovních dnů od doručení písemné žádosti od Strany Kupující.
- 4.3. V případě, že Strana Kupující poruší svou povinnost uzavřít SOSBK dle článků 1.4 a 3.1. této Smlouvy nebo pokud se ukážou její prohlášení v článku 3.2. této Smlouvy jako nepravdivá, pak se zavazuje bezodkladně zaplatit Straně Prodávající smluvní pokutu, jejíž výše odpovídá výši Rezervačního poplatku dle čl. 2.1. této Smlouvy. Strana Prodávající a Strana Kupující pro tento případ berou na vědomí, že nárok Strany Prodávající na úhradu smluvní pokuty bude započten oproti nároku Strany Kupující na vrácení Rezervačního poplatku vůči Straně Prodávající. Uhrazená částka odpovídající Rezervačnímu poplatku tak zůstává Straně Prodávající.
- 4.4. V případě porušení povinnosti uzavřít SOSBK nebo Kupní smlouvu jednou ze Smluvních stran ve stanovené lhůtě, nebo dá-li Smluvní strana výslovně najevo, že SOSBK nebo Kupní smlouvu neuzavře, může druhá Smluvní strana od této Smlouvy odstoupit. Nároky z porušení této Smlouvy zůstávají nadále v platnosti i po zániku této Smlouvy.

5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž po podepsání Smluvními stranami obdrží Strana Prodávající dvě vyhotovení a jedno vyhotovení obdrží Strana Kupující.
- 5.2. Tato Smlouva je účinná a závazná dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami.
- 5.3. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, občanský zákoník, v aktuálním znění, a ostatními právními předpisy České republiky.
- 5.4. Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemných dodatků, které budou jako takové označeny, očíslovány a podepsány Smluvními stranami.

- 5.5.** Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že odpovídá jejich vlastní, svobodné a vážně míněné vůli a že obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy.

PŘÍLOHY:

1. Plná moc osoby zastupující Prodávajícího
2. Půdorys bytu včetně předpokládaných výměr.
3. Půdorys podlaží.
4. Standardy a specifikace
5. AML dotazník Kupujícího.

V dne

Kupující

Zástupce Strany Prodávající