

(VS: .....)

# REZERVAČNÍ SMLOUVA

Pan / Paní / Manželé .....

r.č.: .....

trvale bytem: .....

tel.: .....

e-mail: .....

(dále jen jako „**Strana Kupující**“)

a

## **STAFIN pozemní stavitelství s.r.o.**

se sídlem: Edvarda Beneše 590/31, Doudlevce, 301 00 Plzeň

IČ: 635 06 629, DIČ: CZ699000668 (skupinová registrace)

zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Plzni, v oddílu C, vložka 6549

za níž jednájí jednatelé pan Ing. Roman Panuška, dat. nar. 7. července 1968 a pan Ing. et Ing. Lukáš Nový, dat. nar. 19. září 1989 (za společnost jednájí společně)

kontakt pro komunikaci: Martina Nováková

tel.: +420 720 978 393, e-mail: martina.novakova@stafin.cz

č. ú.: **359581796/0300**, vedený u ČSOB, a.s.

v zastoupení na základě plné moci ze dne 3. 11. 2025 společností Cross Estates s.r.o., IČ: 29032334, DIČ: CZ29032334, se sídlem Jindřišská 908/12, 110 00 Praha1

(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 nemovitosti (dále jen „**Smlouva**“):

## **1. PŘEDMĚT SMLOUVY**

**1.1.** Strana Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovité věci:

- parc. č. 935/1, ostatní plocha, o evidované výměře 808 m<sup>2</sup>, v k.ú. Doubravka, obci Plzeň, jak jest zapsáno u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město na LV č. **2062** (dále

jen „**Pozemek**“), a dále že na Pozemku uskutečňuje výstavbu projektu s pracovním názvem Bytový dům Nad Alfou (dále jen „**Budova**“), na křížení ulic Rokycanská a Dítětova v Plzni, který byl povolen v řízení vedeném Úřadem městského obvodu Plzeň 4, odbor stavebně správní a investic, Mohylová 55, 312 00 Plzeň, jako příslušný správní orgán, pod sp. zn.: SZ UMO4/14435/21/Ká, Č.j.: UMO/09686/22 dne 10. 8. 2022, které nabylo právní moci 13. 9. 2022 a dále rozhodnutím pod sp. zn.: SZ UMO4/06391/25/Ká, Č.j.: UMO/09722/25 ze dne 30. 6. 2025, které nabylo právní moci 7. 8. 2025, v němž bude umístěno 36 jednotek, z toho 35 bytových jednotek a jednotka společných garáží obsahujících 21 parkovacích míst a dále také 35 sklepních kójí umístěných na všech patrech po celé Budově, i v 1. NP (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 realitního zprostředkovatele, společnosti Cross Estates s.r.o., IČ: 29032334, DIČ: CZ29032334, se sídlem Jindřišská 908/12, 110 00 Praha1, pobočka Plzeň: Resslerova 284/9, 301 00 Plzeň (dále jen „**realitní kancelář RE/MAX**“), která pro Stranu Prodávající a při hájení jejích zájmů vyhledala Stranu Kupující jako potenciálního kupujícího níže uvedených nemovitostí:

Jednotka pracovně označená jako ..... (*Rozestavěná bytová jednotka č. .... vymezená podle občanského zákoníku, vedená na LV č. .... u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, v k.ú. Doubravka a obci Plzeň, která se nachází ve .... NP Budovy, nyní pracovně označená jako ....* ) o dispozici ..... skládající se z obytné kuchyně, ložnice, koupelny s WC, předsíně a komory, o celkové předpokládané podlahové ploše ..... m<sup>2</sup> včetně podlahové plochy svislých konstrukcí a dále vč. příslušenství, kterým je budoucí balkon o předpokládané výměře ..... m<sup>2</sup>; (*jednotka zahrnuje byt a podíl o velikosti ..... na společných částech Budovy*) (dále jen „**byt**“), dále také budoucí sklepní kóje označená jako ..... nacházející se ve .... NP Budovy o předpokládané výměře ..... m<sup>2</sup> (dále jen jako „**sklepní kóje**“), dále budoucí garážové parkovací stání označené číslem ..... umístěné ve společném garážovém prostoru v 1. NP (*jednotce č. .... - halová garáž, rozestavěné jednotce vymezené podle občanského zákoníku vedené na LV č. .... u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, v k.ú. Doubravka a obci Plzeň; jednotka zahrnuje nebytový prostor a podíl o velikosti ...../..... na společných částech Budovy*) (dále jen jako „**parkovací stání**“), a dále také jako součást bytu, sklepní kóje a vnitřního parkovacího stání vč. budoucích spoluvlastnických podílů na společných částech Budovy a Pozemcích (společně dohromady také jako „**Nemovitosti**“).

- 1.3. 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 „**SOBKS**“); 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**“).
- 1.4. 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.
- 1.5. Strana Prodávající se touto Smlouvou zavazuje po dobu trvání této Smlouvy nepřevést Nemovitosti na jinou osobu.
- 1.6. Strana Prodávající prohlašuje, že na základě smlouvy o poskytování realitních služeb pověřila Realitní kancelář RE/MAX výlučným zprostředkováním prodeje Nemovitostí a pověřila ji hájením zájmů Strany Prodávající. Realitní kancelář RE/MAX 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 kanceláří RE/MAX.

## 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. **359581796/0300**, 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 SOBKS nejpozději do termínu stanoveného v článku 4.1. této Smlouvy. Nebude-li jiné dohody, uzavřou SOBKS 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**, který se okamžikem uzavření Kupní smlouvy stane první částí Kupní ceny bude uhrazen z vlastních zdrojů podle podmínek uvedených v čl. 2 odst. 2.2 této Smlouvy;

3.2.2. zálohu na Kupní cenu ve výši ..... **Kč vč. DPH**, která se okamžikem uzavření Kupní smlouvy stane druhou částí Kupní ceny celkové Kupní ceny, uhradí do 10 pracovních dnů od uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní dle podmínek uvedených ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní;

3.2.3. zálohu na Kupní cenu ve výši ..... **Kč vč. DPH**, která se okamžikem uzavření Kupní smlouvy stane třetí částí Kupní ceny celkové Kupní ceny, uhradí do 14 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. zálohu na Kupní cenu ve výši ..... **Kč vč. DPH**, která se okamžikem uzavření Kupní smlouvy stane čtvrtou částí Kupní ceny celkové Kupní ceny, uhradí do 14 pracovních dnů po dokončení hrubých rozvodů ZTI a rozvodů elektro v bytě;

3.2.5. zálohu na Kupní cenu ve výši ..... **Kč vč. DPH**, která se okamžikem uzavření Kupní smlouvy stane pátou částí Kupní ceny

celkové Kupní ceny, uhradí do 14 pracovních dnů po dokončení vnitřních omítek a obkladů v bytě;

- 3.2.6.** doplatek Kupní ceny ve výši ..... **Kč vč. DPH**, který se okamžikem uzavření Kupní smlouvy stane šestou částí Kupní ceny, a to do 14 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.** Smluvní 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 Nemovitosti zjistit vše potřebné z dokumentace u Realitní kanceláře RE/MAX a také z podkladů uveřejněných na webové prezentaci [www.bytnadalfou.cz](http://www.bytnadalfou.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.** Smluvní strany se dále dohodly, že v případě financování Kupní ceny či její části na pořízení Nemovitostí v tomto Projektu úvěrem, který pro Stranu Kupující prokazatelně zajistí finanční poradce pan Pavel Cinterhof ([www.cinterhof.cz](http://www.cinterhof.cz), tel.: +420 604 223 935, e-mail: [finance@cinterhof.cz](mailto:finance@cinterhof.cz)), obdrží Strana Kupující slevu z Kupní ceny ve výši 15 000 Kč vč. DPH.

#### **4. TERMÍN K UZAVŘENÍ SOBKS A NÁSLEDKY PORUŠENÍ**

- 4.1.** Strana Prodávající a Strana Kupující se zavazují uzavřít SOBKS nejpozději do dne 31. 5. 2026.

- 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 1.3 a 3.1. této Smlouvy nebo pokud se ukáží 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 SOBKS nebo Kupní smlouvu jednou ze Smluvních stran ve stanovené lhůtě, nebo dá-li Smluvní strana výslovně najevo, že SOBKS 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.

V Plzni dne .....

---

**STAFIN pozemní stavitelství s.r.o.**

Strana Prodávající

zastoupená na základě plné moci

Realitní kancelář RE/MAX

---

.....

Strana Kupující

---

.....

Strana Kupující

Realitní kancelář RE/MAX bere výše uvedenou Smlouvu na vědomí:

---

**Cross Estates s.r.o.**

**Realitní kancelář RE/MAX**

Pavel Tručka na základě plné moci ze dne 1. 1. 2025

Přílohy:

- 1) Zastupující plná moc Realitní kanceláře RE/MAX z 1.1.2025;
- 2) Plná moc Realitní kanceláře RE/MAX od Strany Prodávající;
- 3) Plánek bytu vč. předpokládaných výměr a uvažovaného nábytku;
- 4) Standardy, režim klientských změn a štítek ENB.