



Společnost **SPS Císařka, s.r.o.**,  
se sídlem Praha 2, Jana Masaryka 165/22, PSČ 120 00, IČ 284 78 568,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 144552  
číslo účtu: **43-5534090277/0100**, Komerční banka, a.s. , variabilní symbol **číslo bytu**  
kterou zastupuje na základě plné moci ze dne **5.11.2009**  
**SPS správa nemovitostí, s.r.o.** jednající jednatelem společnosti Ing. Radekm ŠVECEM  
na straně jedné (dále jen „**budoucí prodávající**“)

a

[**manželé**] [...]

na straně druhé (dále jen „**budoucí kupující**“)

uzavřeli podle ustanovení § 50a, b, občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## **smlouvu o rezervaci nemovitosti**

### **čl. I.**

#### **Prohlášení budoucího prodávajícího**

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy ze dne 7.9.2009, která byla vložena do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 10.9.2009, vlastníkem pozemků parc.č. 4673/2 a parc.č. 4673/3, vše v k.ú. Smíchov, obec Praha.
2. Budoucí prodávající dále prohlašuje, že je stavebníkem a budoucím vlastníkem domu s bytovými a nebytovými jednotkami o jednom podzemním a 4 nadzemních podlažích, jehož výstavbu uskuteční na pozemcích specifikovaných v odst. 1. tohoto článku nebo na pozemku či pozemcích z těchto pozemků vzniklých. Výstavba bude provedena v souladu s rozhodnutím o umístění stavby vydaným Úřadem Městské části Praha 5, odborem územního rozhodování, dne 9.7.2008, pod č.j. OUR.SM.p.4673/3-9670/08-Za-UR, které nabylo právní moci dne 12.8.2008, dále pak v souladu se stavebním povolením, které vydá příslušný stavební úřad, v souladu s projektovou dokumentací zpracovanou atelierem ABM architekti s.r.o. a dle bližší specifikace dohodnuté v této smlouvě (dále jen „**dům**“ nebo „**budova**“). Budova je součástí projektu budovaného budoucím prodávajícím nazvaného „Rezidence Císařka II – bytový dům „L““(dále jen „**projekt**“).
3. K jednání s klienty a k úkonům spojených s propagací a s prodejem pověřil budoucí prodávající společnost SPS správa nemovitostí, s.r.o., se sídlem Praha 2, Jana Masaryka 165/22, PSČ 120 00, IČ 272 35 939, a její zástupce, kteří disponují všemi oprávněními předepsanými právními předpisy k této činnosti.

### **čl. II.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Budoucí prodávající se zavazuje rezervovat budoucímu kupujícímu za podmínek dohodnutých touto smlouvou následující nemovitost:
  - a) • jednotka – byt o velikosti o předběžné ploše [...] m<sup>2</sup> a [balkon/lodžii/terasu/terasu - předzahrádku o celkové ploše [...]  
m<sup>2</sup>, umístěná ve [...] nadzemním podlaží domu], dle projektu označená jako č. [...],



- [nebytová jednotka – komora o předběžné ploše [...] m<sup>2</sup> umístěná v [...] podzemním podlaží domu, dle projektu označená jako č. [...] (dále jen „nebytová jednotka“)],
- b)
- odpovídající ideální spoluvlastnický podíl na společných částech domu společných všem vlastníkům jednotek,
  - odpovídající ideální spoluvlastnický podíl na společných částech domu společných jen vlastníkům jednotek, ke kterým náleží právo parkování v těchto prostorách, s výhradním právem parkovat na stání č. [...], typ 01 o minimální ploše určené příslušnými technickými normami, v prvním podzemním podlaží domu (dále jen „garážové stání“) a s právem užívat k tomu určenou příjezdovou komunikaci. Typy garážových stání jsou vyznačeny v příloze č. 2 této smlouvy,
  - odpovídající ideální spoluvlastnický podíl na společných částech domu společných jen vlastníkům jednotek, ke kterým náleží právo výlučného užívání těchto společných částí domu, a to balkon/lodžie/terasa/terasa - předzahrádka o celkové ploše [...] m<sup>2</sup> umístěná ve [...] nadzemním podlaží domu, dle projektu označená jako č. [...] (dále jen „balkon/lodžie/terasa“), právo výlučného užívání tohoto balkonu/lodžie/terasy náleží k jednotce uvedené výše pod písm.a)
- c) odpovídající ideální spoluvlastnický podíl k pozemku či k pozemkům poměrně přiřazeným k domu, z pozemků specifikovaných v čl. I této smlouvy. Součet výměr všech pozemků, k nimž bude převáděn spoluvlastnický podíl bude činit minimálně 379 m<sup>2</sup>. Případné zvýšení výměry pozemku se nepromítne do zvýšení kupní ceny sjednané v čl.III. smlouvy,
- d) odpovídající spoluvlastnický podíl ve výši [...] k movitým věcem sloužícím k zajištění ostrahy budovy nebo jejího příslušenství, jakož i k pozemkům, které jsou předmětem převodu. Tyto věci jsou popsány v příloze č. 6 této smlouvy (kamerový systém, počítačový server atd.),
- e) právo výlučného užívání plochy: terasy-předzahrádky o výměře [...] m<sup>2</sup>, která je popsána v příloze č. 2 této smlouvy, a která je částí pozemku nebo pozemků, které budou dle prohlášení vlastníka přiřazeny k budově a právo užívání této plochy přiřazeno k příslušné jednotce,
2. Schematický plán umístění předmětu převodu v domě tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Popis stavebního provedení domu, předmětu převodu a přehled jejich standardního vybavení tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

### čl. III.

#### Kupní cena předmětu budoucího převodu

1. Kupní cena předmětu převodu uvedeného v čl. II této smlouvy byla stanovena dohodou smluvních stran v celkové výši [...],-Kč (slovy: [...] korun českých), včetně příslušné DPH. Kupní cenu je budoucí kupující povinen zaplatit dle splátkového kalendáře uvedeného příloze č. 3 této smlouvy, kterým je znění smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví předmětu převodu dle této smlouvy (dále jen „budoucí smlouva“). Smluvní strany dále sjednávají, že budoucí kupující je oprávněn uhradit kdykoliv kteroukoliv část kupní ceny i před termínem stanoveným ve splátkovém kalendáři a budoucí prodávající je povinen takovou platbu přijmout a nakládat s ní výlučně jako se splátkou kupní ceny dle podmínek sjednaných v budoucí smlouvě.



2. Účastníci této smlouvy si jsou vědomi povinnosti úpravy výše sjednané kupní ceny pro případ, že k datu podpisu budoucí smlouvy či smlouvy o převodu, která bude uzavřena na základě budoucí smlouvy, budou v platnosti jiné daňové předpisy mající souvislost s plněním předmětu této smlouvy. Budoucí prodávající se zavazuje v případě takové změny případně zvýšit nebo snížit kupní cenu jako důsledek změny právních daňových předpisů a promítnout ji do vyčíslení doplatku kupní ceny o čemž bude budoucího kupujícího informovat a budoucí kupující s tím podpisem na této smlouvě vyjadřuje svůj souhlas.

#### čl. IV.

##### Rezervační poplatek

Rezervační poplatek ve výši [...],-Kč (slovy: [...] korun českých) budoucí kupující zaplatí budoucímu prodávajícímu převodem na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy, variabilní symbol ( **číslo bytu** ), a to nejpozději do 10 dnů ode dne podpisu této smlouvy. Dnem zaplacení se rozumí den připsání částky na účet budoucího prodávajícího.

#### čl. V.

##### Ostatní ujednání

1. Budoucí prodávající se zavazuje:
  - a) rezervovat budoucímu kupujícímu nemovitost uvedenou v čl. II. této smlouvy po dobu 40 kalendářních dnů od uzavření této smlouvy,
  - b) uzavřít s budoucím kupujícím budoucí smlouvu, a to nejpozději do 40 kalendářních dnů od uzavření této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny uzavřít budoucí smlouvu ve znění a za podmínek uvedených v návrhu budoucí smlouvy, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy s tím, že údaje v ní dosud chybějící budou doplněny dle ve smlouvě obsažených pravidel,
  - c) započíst rezervační poplatek budoucímu kupujícímu na 1. zálohu kupní ceny nemovitosti uvedené v čl. II. této smlouvy, bude-li uzavřena smlouva o budoucí smlouvě,
  - d) vrátit rezervační poplatek budoucímu kupujícímu v plné výši, nebude-li budoucí smlouva uzavřena ve lhůtě sjednané dle odst. b) tohoto článku z důvodu stojícího na straně budoucího prodávajícího, a to nejdéle do 10ti dnů od uplynutí lhůty k uzavření budoucí smlouvy.
2. Budoucí kupující se zavazuje uzavřít s budoucím prodávajícím ve lhůtě nejpozději do 40 kalendářních dnů od uzavření této smlouvy, smlouvu o budoucí smlouvě popsanou v předchozím odstavci pod písm. b), a to ve znění a za podmínek uvedených v návrhu budoucí smlouvy, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy s tím, že údaje v ní dosud chybějící budou doplněny dle ve smlouvě obsažených pravidel. Smluvní strany se dále dohodly, že marným uplynutím lhůty uvedené v prvé větě tohoto odstavce k uzavření budoucí smlouvy z důvodů ležících na straně budoucího kupujícího, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, není budoucí prodávající povinen vracet budoucímu kupujícímu zaplacený rezervační poplatek, který se na základě dohody smluvních stran započítá na náklady spojené se službou poskytnutou budoucímu kupujícímu na základě této smlouvy.
3. Smluvní strany sjednávají, že pro účely této smlouvy se za okamžik doručení též považuje třetí den od odeslání doporučené zásilky s výzvou k uzavření budoucí smlouvy na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud budoucí kupující nesdělí písemně budoucímu prodávajícímu jinou adresu k doručování. Budoucí kupující souhlasí s tím, aby mu byla v případě naléhavé potřeby náhradně zasílána korespondence elektronickou formou na adresu [...].
4. Za splněný závazek dle této smlouvy se považuje i uzavření sjednané budoucí smlouvy s právním nástupcem budoucího prodávajícího.



5. V rámci zajištění maximálního servisu a poskytnutí poradenství související s koupí nemovitosti zprostředkované a zajišťované společností SPS Císařka, s.r.o. budoucí kupující souhlasí s poskytnutím svých údajů této společnosti a dále fyzickým osobám, které pro tuto právnickou osobu vykonávají činnosti týkající se této smlouvy a dále souhlasí s poskytnutím údajů uvedených v této smlouvě bance financující výstavbu domu, ve kterém se nachází předmět budoucího převodu. Údaje budoucího kupujícího nesmí být budoucím prodávajícím poskytnuty nikomu jinému než společnosti SPS Císařka, s.r.o. a s ní spolupracujícím fyzickým osobám a/nebo propojeným právnickým osobám, financující bance, případně finančnímu ústavu, jehož služby uvedené společnosti budoucímu kupujícímu zprostředkovávají anebo finančnímu ústavu, jehož služby má zájem budoucí kupující využít. Budoucí prodávající a SPS Správa nemovitostí, s.r.o. tímto zároveň informují budoucího kupujícího o jeho právech vyplývajících ze zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění, tj. zejména o tom, že poskytnutí těchto údajů je dobrovolné, že klient má právo přístupu k nim a že má právo při porušení tohoto předpisu se obrátit na Úřad pro ochranu osobních údajů s žádostí o zajištění nápravy, jakož i o dalších právech vyplývajících z ustanovení § 11 a § 21 tohoto zákona. Souhlas ke zpracování údajů může být kdykoli za podmínek daných zákonem ze strany budoucího kupujícího písemně odvolán.

#### čl.VI.

#### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních platnosti originálu, z nichž každá strana obdrží po jejím podpisu po jednom vyhotovení.
2. Smluvní strany sjednávají, že pro účely této smlouvy se za okamžik doručení též považuje třetí den od odeslání.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky. Účinnosti nabývá smlouva dnem úhrady rezervačního poplatku. V případě, že rezervační poplatek dle čl. IV. této smlouvy nebude ve sjednané lhůtě uhrazen, tato smlouva zaniká a společnost SPS Císařka s.r.o. jí není nadále vázána.
4. Změny nebo dodatky této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků.
5. Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající poskytne budoucímu kupujícímu běžné služby související s koupí nemovitostí dle čl. II. této smlouvy bezplatně, nadstandardní služby, pokud se na nich smluvní strany vzájemně dohodnou, budou poskytovány za poplatek, jehož výše je stanovena v ceníku služeb, který tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.
6. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho a svého souhlasu s obsahem smlouvy, se kterým se před podpisem seznámili, připojují vlastnoruční podpisy.

#### Přílohy:

- č.1 - Schematický plán a umístění předmětu převodu v domě
- č.2 - Popis stavebního provedení domu, předmětu převodu a přehled jejich standardního vybavení, popis garážového stání, terasy / předzahrádky
- č.3 – Splátkový kalendář
- č.4 - Znění smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví nemovitostí uvedených v čl. II této smlouvy
- č.5 - Ceník služeb
- č.6 - Specifikace movitých věcí



č.7 - Kopie LV č. 11081 pro k.ú. Smíchov, obec Praha.

č.8 - Kopie snímku katastrální mapy.

č.9 – Plná moc ze dne 5.11.2009

V Praze dne ..... 2009

budoucí prodávající:

.....  
**SPS Císařka, s.r.o.**

Zastoupena na základě plné moci ze dne 5.11.2009

SPS správou nemovitostí, s.r.o.

Jednatel Ing. Radkem Švecem

V Praze dne ..... 2009

budoucí kupující:

.....