

# REZERVAČNÍ SMLOUVA

1. **Iveta Jakubíková**, IČO: 478 08 331,  
se sídlem Bezděz č.p. 20, 472 01 Bezděz  
(dále jen „**zprostředkovatel**“), na straně jedné

2. ... .., r.č. ....../.....,  
bytem .....

(dále jen „**prodávající**“), na straně druhé

3. ... .., r.č. ....../.....,  
bytem .....

(dále jen „**zájemce**“ nebo „**kupující**“), na straně třetí

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanoveními zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník tuto

## REZERVAČNÍ SMLOUVU

(dále jen „**smlouva**“)

### Článek I.

Zprostředkovatel prohlašuje, že je na základě smlouvy o poskytování realitních služeb o zprostředkování prodeje nemovitosti, uzavřené mezi ní a prodávajícím, oprávněna zprostředkovat prodej:

**- jednotku (byt) č. .../...**, vymezenou podle zákona č. 72/1994 Sb. (byt. z.), v ... nadzemním podlaží domu (budovy) č.p. 2344, stojícího na pozemcích parc. č. ... (dále také jen „**bytová jednotka**“); s jejímž vlastnictvím je spojený odpovídající: ideální spoluvlastnický podíl v rozsahu .../... na společných částech domu (budovy) č.p. ..., stojícího na pozemcích parc. č. ...; a ideální spoluvlastnický podíl v rozsahu .../... k pozemkům parc. č. ...;

**- jednotky (bytu) č. .../...**, vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. .../... – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. .... – ..., stojící na tomto pozemku, přičemž tato jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část budovy ve 3. nadzemním podlaží o celkové výměře podlahové plochy vč. příslušenství ... m<sup>2</sup>; a dále zahrnuje ideální spoluvlastnický podíl v rozsahu ... vzhledem k celku ke společným částem nemovité věci, tj. pozemku parc. č. ... – zastavěná plocha a nádvoří (dále také jen „**bytová jednotka**“);

vše zapsáno na příslušných listech vlastnictví (LV č. ...) vedených u Katastrálního úřadu pro ..., Katastrální pracoviště ... (dále jen „**katastrální úřad**“), pro katastrální území ..., část obce ..., obec ... (dále jen „**nemovitosti**“).

### Článek II.

1. Zájemce prohlašuje, že má v úmyslu a zavazuje se s prodávajícím uzavřít kupní smlouvu, na základě které, by se měl stát vlastníkem nemovitostí vč. příslušenství popsanych v článku I. této smlouvy (dále jen „**kupní smlouva**“). Zájemce prohlašuje, že mu jsou známy veškeré skutečnosti, týkající se nemovitostí, a že si je před podpisem této smlouvy řádně prohlédl a zkontroloval. Sjednaná kupní cena uvedená v této smlouvě je odpovídající tomuto stavu.
2. Kupní cena za výše uvedených nemovitostí se všemi jejími součástmi a příslušenstvím je stanovena prodávajícím ve výši ..... **KČ** (slovy: ..... korun českých) a zájemce tuto kupní cenu akceptuje.
3. Zájemce v souladu s ustanoveními zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, prohlašuje, že není politicky exponovaná osoba, že je skutečným majitelem finančních prostředků, kterými bude financovat koupi nemovitostí, a že tyto finanční prostředky nepochází z výnosů z trestné činnosti a ani z financování terorismu s tím, že kupní cena bude hrazena z části z vlastních zdrojů a částečně může být hrazena i z hypotečního

úvěru poskytnutého bankou s bankovní licenci v České republice.

4. Zájemce prohlašuje, že se s řádnou péčí seznámil s faktickým i právním stavem předmětných nemovitostí.

### Článek III.

1. Za účelem zablokování nemovitostí tak, že zprostředkovatel nebude oprávněn po dobu účinnosti této smlouvy zprostředkovat její koupi nemovitostí jinému zájemci, a za účelem zahájení jednání a přípravy smluvních dokumentů vedoucích ke koupi nemovitostí, složí zájemce na úschovní účet u **BARTOŇ PECKOVÁ, advokátní kancelář s.r.o.**, IČO: 062 30 610, se sídlem Chodská 1383/22, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 278552 (dále jen „advokát“), konkr. ve prospěch účtu advokátních úschov vedeného u společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú.: ...../2700, rezervační zálohu ve výši ..... Kč (slovy: ..... korun českých) (dále jen „rezervační záloha“), a to z vlastních finančních prostředků se splatností **do pěti (5) pracovních dnů** ode dne uzavření této smlouvy tak, aby nejpozději poslední den této lhůty byla předmětná částka na příslušném účtu advokáta již prokazatelně připsána.
2. Nebude-li rezervační záloha uhrazena zájemcem v plné výši na bankovní účet advokáta ani ve lhůtě do pěti (5) pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy, pak se smluvní strany dohodly, že se tato smlouva od zrušuje a zájemce bude povinen zaplatit zprostředkovateli a prodávajícímu rovným dílem smluvní pokutu ve výši 1/2 shora uvedené rezervační zálohy jako paušální náklady vynaložené na marnou rezervaci předmětných nemovitostí.
3. Uvedená rezervační záloha bude, v případě uzavření kupní smlouvy, v plné výši započtena na kupní cenu nemovitostí uvedenou v článku II. odst. 2. této smlouvy.

### Článek IV.

1. Zájemce se zavazuje:
  - bez zbytečného odkladu po vyzvání zprostředkovatele uzavřít s prodávajícím v době účinnosti této smlouvy předvídanou kupní smlouvu ke koupi nemovitostí - a to nejpozději v posledním dni účinnosti této smlouvy dle V. odst. 1.; a/nebo
  - neuzavřít s prodávajícím kupní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy bez vědomí zprostředkovatele a jednat s prodávajícím o všech věcech týkajících se převodu nemovitostí jen prostřednictvím zprostředkovatele.
2. Zájemce prohlašuje, že je schopen doplatit a doplatí kupní cenu za převod nemovitostí podle podmínek uvedených v této smlouvě.
3. Zájemce zaplatí prodávajícímu kupní cenu za převod nemovitostí z hypotečního nebo jiného úvěru, popř. z vlastních zdrojů.
4. Zájemce byl seznámen s nemovitostmi, osobně si je prohlédl a je seznámen s jejich faktickým a právním stavem a celkovou sjednanou kupní cenu a akceptuje ji jako přiměřenou.
5. Zájemce se zavazuje poskytnout zprostředkovateli a prodávajícímu potřebnou součinnost za účelem dojednání, upřesnění a splnění konkrétních podmínek kupní smlouvy v souladu s touto smlouvou.
6. Zájemce se zavazuje převzít a prodávající se zavazuje předat nemovitost dle dojednaných podmínek nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch zájemce do evidence katastru nemovitostí.
7. Proávající prohlašuje a zájemce bere na vědomí a zavazuje se, že:
  - na nemovitostech neváznou žádná předkupní, zástavní ani jiná věcná práva ve prospěch třetích osob, práva ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě ani jiná věcná či obligační práva třetích osob nebo jiné právní povinnosti či omezení (vyjma zápisů patrných z listů vlastnictví ke dnešnímu dni).
  - Proávající pro vyloučení pochyb souhlasí s tím, aby úhrada částí nebo celé kupní ceny byla financována zájemce s využitím hypotečního úvěru poskytovaného bankou nebo stavební spořitelnou za obvyklých podmínek bankovního trhu, a to po uzavření úvěrové smlouvy kupujících s takovou bankou na základě zřízení zástavního práva k nemovitostem a zavazuje se v takovém případě poskytnout veškerou součinnost ke zřízení tohoto zástavního práva, zejména umožnit provedení ocenění nemovitostí bankou nebo spořitelnou; a jako zástavce uzavřít zástavní smlouvu k nemovitostem a podepsat návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí;
  - podmínkou k podpisu takové eventuální zástavní smlouvy na straně prodávajícího bude předložení platné a účinné úvěrové smlouvy podepsané mezi zájemcem a vybranou úvěrující bankou, či stavební spořitelnou, ze které budou plynout jasné podmínky čerpání při zohlednění vlastních prostředků zájemce;

- zájemce předloží v dostatečném předstihu před uzavřením kupní smlouvy případný návrh zástavní smlouvy, vč. návrhů na vklad zástavního práva prodávajícímu k prostudování (pokud bude část kupní ceny hrazena úvěrem).

#### **Článek V.**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou ode dne podpisu této smlouvy smluvními stranami **do .....**.
2. V případě, že prodávající nepřistoupí za výše uvedených podmínek k podpisu kupní smlouvy nejpozději v poslední den účinnosti této smlouvy, pak bude advokát povinen přijatou rezervační zálohu na požádání vrátit zpět zájemci, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od jeho vyžádání a současně vzniká kupujícímu právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši sjednané rezervační zálohy; bude-li pak taková smluvní pokuta uhrazena, zavazuje se kupující poskytnout 1/2 z této uhrazené smluvní pokuty zprostředkovateli za dosud účelně vynaložené náklady na zprostředkování. Zprostředkovateli v takovém případě vzniká nárok na odměnu za zprostředkování vůči straně prodávající již okamžikem zprostředkování příležitosti k uzavření předvídané kupní smlouvy s kupujícím.
3. Pokud zájemce poruší některou pro něj vymezenou povinnost stanovenou v ustanovení čl. IV. odst. 1. až 6. a odst. 7., bod 4; a/nebo zájemce poruší povinnost uvést v této smlouvě pravdivé informace zejména, co se týče schopnosti k financování kupní ceny, což povede k porušení této smlouvy, je zájemce povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši sjednané rezervační zálohy. Prodávající a zájemce pro tento případ uzavírají tímto dohodu o započtení nároku prodávajícího na úhradu smluvní pokuty proti nároku zájemce na vrácení rezervační zálohy z úschovy advokáta s tím, že oba nároky zanikají bez dalšího dnem následujícím po posledním dni lhůty platnosti této smlouvy, bez ohledu na splatnost obou nároků. Zájemce výslovně souhlasí s tím, aby advokát v takovém případě vyplatil prodávajícímu smluvní pokutu či její část ze složené rezervační zálohy. Provize mezi prodávajícími a zprostředkovatelem bude v takovém případě vypořádána v souladu se smlouvou o poskytování realitních služeb.
4. V případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy ani smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy a prodávající oznámí zprostředkovateli a advokátovi čestným prohlášením nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne skončení platnosti této smlouvy, že prodávajícímu vznikl vůči zájemci nárok na smluvní pokutu podle ustanovení čl. V. odst. 3. této smlouvy, advokát převede částku ve výši smluvní pokuty prodávajícímu, (resp. z 1/2 zprostředkovateli z titulu odměny dle smlouvy o zprostředkování – určený pouze jako platební místo). Nebude-li v uvedené lhůtě oznámení prodávajícím učiněno, vrátí advokát rezervační zálohu bez dalšího zájemci. Advokát ani zprostředkovatel nejsou povinni ani oprávněni posuzovat pravdivost či správnost tohoto čestného prohlášení prodávajícího. Právo prodávajícího a zájemce uplatnit vzájemné nároky tím není dotčeno. Smluvní strany výslovně prohlašují, že pro případ, kdy prodávajícímu vznikne v souladu s čl. V. odst. 3. a 4. této smlouvy nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši složené rezervační zálohy a zároveň zájemce bude požadovat vrácení složené rezervační zálohy v souladu s čl. V. odst. 2. této smlouvy, má ustanovení čl. V. odst. 3. a 4. této smlouvy přednost před ustanovením čl. V. odst. 2. této smlouvy; a smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že pro tento případ bude advokát postupovat výhradně podle čl. V. odst. 3. a 4. této smlouvy.
5. Zájemce a prodávající v souladu se Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a zák. č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, souhlasí s tím, aby zprostředkovatel zpracoval a dále poskytoval třetím osobám a archivoval jejich osobní údaje, v rozsahu nezbytně nutném pro plnění této smlouvy.
6. Je-li tato smlouva uzavírána mimo obchodní prostory zprostředkovatele, mají zároveň smluvní strany právo od této smlouvy odstoupit, a to do čtrnácti (14) dnů ode dne jejího uzavření, a to bez ohledu na skutečnost, že tato smlouva je zároveň sjednávána s prodávajícími/kupujícími, vystupujícími ve vztahu mezi sebou mimo své podnikání. Zároveň smluvní strany prohlašují, že je zprostředkovatel řádně a plně poučil již před podpisem této smlouvy o všech skutečnostech významných pro realizaci této transakce ve smyslu ust. § 1811 odst. 2 občanského zákoníku, jakož i o skutečnostech dle ust. § 1820 odst. 1 občanského zákoníku.

#### **Článek VI.**

1. Tuto smlouvu lze upravovat a měnit jen písemnou formou za výslovného souhlasu všech stran stvrzeného jejich podpisy. Zánik této smlouvy nemá vliv na případné nároky na náhradu škody nebo ujednání o smluvních pokutách.

2. Smluvní strany se dohodly, že veškerá práva a povinnosti stanovené v této smlouvě, ale i právní otázky neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Tato smlouva má **čtyři (4)** vyhotovení, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom (1) a jedno (1) obdrží advokát.
4. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Poznámky či další vedlejší ujednání:

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

Zprostředkovatel:

Prodávající:

Zájemce:

.....  
**Iveta Jakubíková**

Přílohy:

List vlastnictví č. \_\_\_\_\_ k nemovitostem  
Poučení spotřebitele a o zpracování osobních údajů  
Prohlášení o AML

Iveta Jakubíková  
- REALITY -