

REZERVAČNÍ SMLOUVA

(č. zak.:)

Zájemce o prodej:

Jméno (název):

Bytem (sídlem):

Datum nar. (IČ):

Jméno (název):

Bytem (sídlem):

Datum nar. (IČ):

Zastoupení na základě plné moci: , dat. nar. (dále jen jako „Zájemce o prodej“), a

Zájemce o koupi:

Jméno (název):

Bytem (sídlem):

Datum nar. (IČ):

Jméno (název):

Bytem (sídlem):

Datum nar. (IČ):

Zastoupení na základě plné moci: , dat. nar. (dále jen jako „Zájemce o koupi“), (společně dále jen jako „Smluvní strany“) uzavírají tuto Rezervační smlouvu dle ust. § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v platném znění na řad a stanovují práva a povinnosti smluvních stran při rezervaci Nemovitosti a dále podmínky budoucího prodeje Nemovitosti ve vlastnictví Zájemce o prodej Zájemci o koupi. (dále jako „Smlouva“).

I. Předmět rezervace

druh budovy	č.p./č.e.	část obce	[[na pozemku] / [součástí pozemku]] číslo
parcelní číslo	výměra m ²	druh pozemku	

Katastrální území: Obec: LV č.

Konkrétní závady a omezení na Nemovitosti:

Faktické:

Právní:

II. Doba rezervace

Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na 30 dnů ode dne jejího uzavření.

III. Rezervační poplatek

,00 Kč

(slovy: korun českých)

Platební údaje:

číslo účtu: / VS:

splatnost: pracovních dnů

IV. Kupní cena

,00 Kč

(slovy: korun českých)

V. Způsob financování

Vlastní zdroje:

,00 Kč

Výše úvěru:

,00 Kč

VI. Základní podmínky Kupní smlouvy

1. Způsob úhrady Kupní ceny:

VARIANTA A

- a) první část kupní ceny je zaplacený Rezervační poplatek;
b) druhá část kupní ceny bude uhrazena před podpisem Kupní smlouvy jejím složením do Advokátní úschovy;

VARIANTA B

- c) první část kupní ceny je zaplacený rezervační poplatek;
d) druhá část kupní ceny bude uhrazena do 5 dnů ode dne podpisu Kupní smlouvy jejím složením do Advokátní úschovy;

VARIANTA C

- e) první část kupní ceny je zaplacený Rezervační poplatek;
f) druhá část Kupní ceny bude uhrazena z vlastních zdrojů v celkové výši ,00 Kč před podpisem Kupní smlouvy jejím složením do Advokátní úschovy;
g) třetí část Kupní ceny bude uhrazena z úvěru ve výši dle čl. V. Smlouvy do 10 dnů po podpisu Kupní smlouvy jejím složením do Advokátní úschovy;

2. Vyplacení Kupní ceny Zájemci o prodej z Advokátní úschovy:

- a) po návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitosti ,00 Kč;
b) po provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti ,00 Kč;

3. Předání Nemovitosti:

- a) se uskuteční do 10 dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitosti;

- b) se uskuteční do 10 dnů po provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti;

VII. Další ujednání Kupní smlouvy

1. Zájemce o prodej prodá Zájemci o koupi Nemovitost ve stavu popsaném v čl. I. Smlouvy, tzn., že na nich nebudou váznout žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, nájemní práva, jiná práva třetích osob a ani jiná omezení či právní povinnosti, že nebudou mít žádné další vady, na které by měl zájemce o koupi zvláště upozornit, vyjma případného zástavního práva, a případného zákazu uvolnění a záměny zástavního práva, váznoucího na Nemovitosti zřízeného Zájemcem o prodej ve prospěch úvěrující banky k zajištění hypotečního úvěru Zájemce o koupi. Zájemce o koupi s tímto případným zástavním právem, a případným zřízením zákazu uvolnění a záměny zástavního práva, souhlasí.

2. V případě, že Zájemce o koupi hodlá na úhradu Kupní ceny nebo její části použít hypoteční úvěr, zavazuje se předložit nejpozději v den podpisu Kupní smlouvy úvěrovou smlouvu, na jejímž základě mu bude poskytnut úvěrující bankou hypoteční úvěr ve výši uvedené v čl. V Smlouvy. V případě, že by Banka neposkytla kupující hypoteční úvěr ve výši uvedené v čl. V Smlouvy, zavazuje se Zájemce o koupi rozdíl mezi Vlastními zdroji a Výší úvěru uhradit z vlastních zdrojů.

3. V případě, že bude Kupní cena nebo její část hrazena z hypotečního úvěru a úvěrující banka bude požadovat k zajištění tohoto úvěru zřízení zástavního práva k Nemovitosti, případně zákazu uvolnění a záměny zástavního práva váznoucího na Nemovitosti, zavazuje se Zájemce o prodej, že bude souhlasit se zřízením těchto omezení ve prospěch úvěrující banky.

4. V případě prodlení Zájemce o koupi s doplatkem kupní ceny bude Zájemce o prodej oprávněn od Kupní smlouvy odstoupit a požadovat po Zájemci o koupi smluvní pokutu ve výši Rezervačního poplatku. Tato smluvní pokuta nebude mít vliv na povinnost Zájemce o koupi uhradit Zájemci o prodej vzniklou škodu. Výši smluvní pokuty smluvní strany považují za přiměřenou významu chráněného zájmu.

5. Zájemce o prodej a Zájemce o koupi se zavazují případné závady vytknuté katastrálním úřadem v řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí odstranit za vzájemné součinnosti ve lhůtě k tomu určené, nebo ve lhůtě stanovené zákonem; v případě zamítnutí návrhu na vklad se smluvní strany zavazují, že bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad, že uzavřou novou kupní smlouvu za stejných podmínek, nedohodnou-li se strany jinak.

6. Zájemce o koupi se zavazuje uhradit správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí a dále daň z nabytí nemovitosti v zákonem stanovené lhůtě. Náklady spojené s Advokátní úschovou jsou podle Smlouvy o zprostředkování hrazeny Zájemcem o koupi.

7. Zájemce o prodej a Zájemce o koupi se dohodli, že do okamžiku složení druhé a třetí části Kupní ceny na účet Advokátní úschovy budou ponechány všechny stejnopisy Kupní smlouvy a dva stejnopisy návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Zájemce o koupi v Advokátní úschově, ze které budou uvolněny za podmínek dle smlouvy o Advokátní úschovy.

V Praze dne

V Praze dne

.....
Zájemce o prodej

.....
Zájemce o koupi

Přílohy:

- Další ujednání smlouvy
- Výpis z katastru nemovitostí Předmětu převodu

Další ujednání Smlouvy

1. Předmět Smlouvy

1. Další ujednání Smlouvy upravují práva a povinnosti Smluvních stran při Rezervaci Nemovitosti a dále podmínky budoucího prodeje Nemovitosti ve vlastnictví Závěmce o prodej Závemci o koupi. Pojmy s velkým počátečním písmenem mají ve Smlouvě význam stanovený v těchto dokumentech.
2. Závemce o prodej prohlašuje, že je vlastníkem Nemovitosti a má vážný zájem o její prodej Závemci o koupi.
3. Závemce o prodej prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy seznámil Závemcem o koupi s faktickým i právním stavem Nemovitosti a veškeré jejich vady o kterých ví uvedl v čl. I této Smlouvy.
4. Závemce o koupi prohlašuje, že byl před podpisem této Smlouvy Závemcem o prodej seznámen v rozsahu čl. I této Smlouvy se stavem Nemovitosti a má zájem si její koupi v tomto stavu rezervovat.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že ve lhůtě stanovené v této Smlouvě uzavřou Kupní smlouvu za dohodnutou Kupní cenu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.

2. Vymezení pojmů

- **Nemovitost** se pro účely této Smlouvy rozumí nemovitá věc nebo veškeré nemovité věci specifikované v čl. I. Smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím a s veškerými právy a povinnostmi s nimi spojenými.
- **Advokátní úschovou** se pro účely této Smlouvy rozumí úschova peněžních prostředků u **Mgr. Petry Hložkové**, advokáta, ČAK 8614, se sídlem Kubišova 1303/49, Praha 8, Libeň. Smlouvu o Advokátní úschově Smluvní strany uzavřou ve lhůtě uvedené v odst. 4.1. Další ujednání této Smlouvy.
- **Rezervaci** se rozumí povinnost Závemce o prodej, že po dobu trvání Smlouvy uvedené v čl. II. Smlouvy nebude nabízet převod Nemovitosti třetím osobám, nepřevéde ji na třetí osobu, a ani za tím účelem neuzavře se třetími osobami smlouvu o smlouvě budoucí kupní, anebo jakoukoliv jinou smlouvu, kterou by byl znemožněn převod Nemovitosti na Závemce o koupi.
- **Kupní smlouva** je smlouva, jejímž předmětem je povinnost Závemce o prodej převést na Závemce o koupi vlastnické právo k Nemovitosti a povinnost Závemce o koupi zaplatit za to Závemci o prodej Kupní cenu.
- **Kupní cena** je částka v korunách českých vzájemně dohodnutá v čl. IV. této Smlouvy.
- **Předáním Nemovitosti** se pro účely této Smlouvy rozumí protokolární předání Nemovitosti Závemci o koupi, který se ji zavazuje převzít ve stavu ke dni podpisu Kupní smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Závemce o prodej předá Závemci o koupi opisy či originály veškerých rozhodnutí vztahujících se k předmětné Nemovitosti, klíče a další nezbytné náležitosti, které má v držení. Současně s předáním budou provedeny za vzájemné součinnosti potřebné úkony spojené s přehlášením dodávek elektřiny, plynu, vodního, stočného, telefonní linky aj., které spravuje Závemce o prodej jako vlastník Nemovitosti, na Závemce o koupi.

3. Rezervační poplatek

1. Závemce o koupi se touto Smlouvou zavazuje, že za Rezervaci Nemovitosti zaplatí po podpisu Smlouvy Rezervační poplatek ve výši sjednané v čl. III. Smlouvy, a to na účet uvedený v čl. III. Smlouvy ve lhůtě uvedené v čl. III Smlouvy.
2. Smluvní strany sjednávají rozvazovací podmínku spočívající v tom, že pokud Závemce o koupi neuhradí Rezervační poplatek řádně a včas, tato Smlouva pozbývá účinnosti (zaniká) a Smluvní strany jí nejsou nadále vázány.
3. Smluvní strany se dohodly, že v den podpisu Kupní smlouvy bude na úhradu první části Kupní ceny započítán Rezervační poplatek sjednaný v čl. III. Smlouvy. Tímto zápočtem přejde dispoziční právo k rezervačnímu poplatku na Závemce o prodej.
4. Závemce o prodej se zavazuje poskytnout Závemci o koupi potvrzení o přijatém Rezervačním poplatku.

4. Povinnosti Smluvních stran

1. Závemce o prodej a Závemce o koupi se zavazují uzavřít Kupní smlouvu, pokud bude splňovat podmínky vymezené v této Smlouvě ve lhůtě uvedené v čl. II Smlouvy. Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, dojde k podpisu v poslední den lhůty uvedené v čl. II Smlouvy v 10 hodin dopoledne v sídle Závemce o koupi. Pokud poslední den lhůty uvedené v čl. II Smlouvy připadá na sobotu, neděli nebo státní svátek, lhůta končí v nejbližší následující pracovní den. V případě, že si smluvní strany sjednaly uhrazení Kupní ceny, anebo její části, složením do Advokátní úschovy, zavazují se ve stejné lhůtě, ve které mají dle tohoto odstavce Smlouvy uzavřít Kupní smlouvu, uzavřít rovněž i smlouvou o Advokátní úschově.
2. Závemce o koupi předloží návrh Kupní smlouvy Závemci o prodej nejpozději do 10 pracovních dnů od úhrady Rezervačního poplatku. Nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, postačí tento návrh předložit elektronickou poštou, stejně tak všechny návrhy na jeho změny, připomínky a ostatní projevy vedoucí k uzavření Kupní smlouvy.
3. V případě, že Závemce o prodej poruší svou povinnost uzavřít se Závemcem o koupi ve lhůtě stanovené v čl. II. této Smlouvy Kupní smlouvu, předloženou v souladu s odst. 4.2 Další ujednání této Smlouvy, má Realitní zprostředkovatel povinnost vrátit Rezervační poplatek Závemci o koupi, a to do 10 dnů od marného uplynutí lhůty uvedené v čl. II. této Smlouvy a

současně vzniká Závemci o koupi právo na zaplacení smluvní pokuty od Závemce o prodej ve výši Rezervačního poplatku sjednaného v čl. III. této Smlouvy se splatností do 10 dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě s uvedením bankovního čísla účtu, v jehož prospěch má být částka převedena. Výši smluvní pokuty smluvní strany považují za přiměřenou významu chráněného zájmu.

4. V případě, že (i) Závemce o koupi poruší svou povinnost uzavřít se Závemcem o prodej ve lhůtě uvedené v čl. II. této Smlouvy Kupní smlouvu předloženou v souladu s odst. 4.2 Další ujednání této Smlouvy, a/nebo (ii) bude v prodlení s úhradou kterékoliv části Kupní ceny, pokud se v čl. VI. odst. 1 této Smlouvy zavázal k její úhradě před podpisem Kupní smlouvy, vzniká Závemci o prodej právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši Rezervačního poplatku sjednaného v čl. III. této Smlouvy. Smluvní strany si sjednávají, že pohledávka Závemce o prodej na zaplacení smluvní pokuty se započítává proti pohledávce Závemce o koupi na vrácení Rezervačního poplatku v okamžiku, kdy Závemce o koupi poruší svou povinnost uzavřít se Závemcem o prodej ve lhůtě uvedené v čl. II. Kupní smlouvy. Výši smluvní pokuty smluvní strany považují za přiměřenou významu chráněného zájmu.

5. Za porušení povinnosti podle odst. 4.3 a 4.4 Další ujednání této Smlouvy se nepovažuje případ, kdy na straně kterékoliv ze Smluvních stran nastane nezávisle na jejich vůli překážka, která jim brání ve splnění jejich povinnosti uzavřít některou z předmětných smluv, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by ta konkrétní Smluvní strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala, a dále, že by v době uzavření této Smlouvy tuto překážku předpovídala. O takové překážce jsou Smluvní strany povinny se informovat navzájem bez zbytečného odkladu poté, co se o ní dozví, jinak se k takové překážce nebude přihlížet.

5. Doba trvání Smlouvy

Tato Smlouva pozbývá mimo jiné účinnosti:

- a) v případě, že Závemce o koupi nezaplatí řádně a včas Rezervační poplatek ve lhůtě stanovené v odst. 3.1. Další ujednání této Smlouvy;
- b) v případě, že Závemce o prodej poruší svou povinnost specifikovanou v odst. 4.3 Další ujednání této Smlouvy uzavřít Kupní smlouvu; povinnost Realitní zprostředkovatele vrátit Rezervační poplatek Závemci o koupi tím však není dotčena;
- c) v případě, že Závemce o koupi poruší svou povinnost specifikovanou v odst. 4.4 Další ujednání této Smlouvy uzavřít Kupní smlouvu; jeho povinnost zaplatit Závemci o prodej smluvní pokutu ve výši Rezervačního poplatku tím však není dotčena.

6. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny veškeré právní jednání vůči druhé straně, s výjimkou úkonů, o kterých je v této Smlouvě stanoveno, že postačí jejich zaslání elektronickou poštou, zasílat formou doporučeného dopisu na adresy uvedené v záhlaví Smlouvy a sjednávají si, že pro účely Smlouvy se za okamžik doručení zásilky druhé straně považuje desátý den od odeslání doporučené zásilky na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy, pokud tato strana neoznámí písemným způsobem ostatním stranám jinou korespondenční adresu.

2. V případě, že některé ustanovení Smlouvy je, nebo se stane neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení Smlouvy v platnosti. Obě Smluvní strany se zavazují neplatné nebo neúčinné ustanovení Smlouvy nahradit ustanovením platným a účinným, které svým obsahem nejlépe odpovídá ustanovení původnímu.

3. Tato Smlouva nahrazuje veškeré předchozí písemné i ústní dohody a ujednání vztahující se k předmětu smlouvy. Smlouva je vyhotovena a podepsána ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom. Ujednání této Smlouvy lze změnit, doplnit nebo vypustit pouze písemným pořadově očíslovaným dodatkem této Smlouvy.

4. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami. Osoby jednající za Smluvní strany Smlouvy svými podpisy na Smlouvě zároveň potvrzují, že jsou ke dni podpisu této Smlouvy oprávněny bez jakýchkoli omezení v dané věci Smluvní strany Smlouvy zastupovat. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, těmto projevům odpovídá její obsah a jako takovou ji podepisují.

V Praze dne

.....
Závemce o prodej

.....
Závemce o koupi