

REZERVAČNÍ SMLOUVA

(č. zak.:)

KOVA Reality s.r.o., IČ: 272 09 857, se sídlem Malátova 633/12, Praha 5
zastoupená , dat. nar. na základě plné moci ze dne
(dále jen jako „**Realitní zprostředkovatel**“)

a

Zájemce o prodej:

Jméno (název):

Jméno (název):

Bytem (sídlem):

Bytem (sídlem):

Datum nar. (IČ):

Datum nar. (IČ):

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

Zájemce o koupi:

Jméno (název):

Jméno (název):

Bytem (sídlem):

Bytem (sídlem):

Datum nar. (IČ):

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 a v souladu se zákonem č. 39/2020 Sb. zákonem o realitním zprostředkování, v platném znění (dále jen „**Realitní zákon**“) a stanovují práva a povinnosti Smluvních stran při rezervaci Předmětu převodu a dále podmínky budoucího prodeje Předmětu převodu ze strany Zájemce o prodej na Zájemce o koupi. (dále jako „**Smlouva**“).

I. Předmět rezervace

číslo bytu	dispozice	výměra m ²	podlaží	v budově č.p.	ulice	město
název bytového družstva				IČ	sídlo	

Konkrétní závady a omezení na Nemovitosti ve smyslu dle §12 realitního zákona

Nesplacený další členský vklad (anuita): ,00 Kč

Faktické:

Právní:

II. Doba rezervace

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

III. Rezervační poplatek

ve výši předpokládané odměny,00 Kč

(slovy: korun českých)

Platební údaje:

číslo účtu: 35 - 901 970 0227/0100 VS:

splatnost: pracovních dnů

IV. Finanční vyrovnání

,00Kč

(slovy: korun českých)

V. Způsob financování

Vlastní zdroje:

,00 Kč

Výše úvěru:

,00 Kč

VI. Základní podmínky Dohody o převodu

1. Způsob úhrady Finančního vyrovnání:

VARIANTA A

- první část Finančního vyrovnání je zaplacený rezervační poplatek;
- druhá část Finančního vyrovnání bude uhrazena před podpisem Dohody o převodu jejím složením do advokátní úschovy;

VARIANTA B

- první část Finančního vyrovnání je zaplacený rezervační poplatek;
- druhá část finančního vyrovnání bude uhrazeno do 5 dnů ode dne podpisu Dohody o převodu jejím složením do advokátní úschovy;

VARIANTA C

- první část Finančního vyrovnání je zaplacený rezervační poplatek;
- druhá část Finančního vyrovnání bude uhrazena z vlastních zdrojů celkové výši ,00 Kč před podpisem Dohody o převodu jejím složením do advokátní úschovy;
- třetí část Finančního vyrovnání bude uhrazena z úvěru ve výši dle čl. V. Smlouvy do 10 dnů po podpisu Dohody o převodu podílu jejím složením do advokátní úschovy;

2. Způsob úhrady Finančního vyrovnání Zájemci o prodej z Advokátní úschovy:

- po předložení účinné Dohody o převodu ,00 Kč;
- po předložení předávacího protokolu o předání Předmětu rezervace podepsaného oběma smluvními stranami ,00 Kč;

3. Předání Bytu:

- se uskuteční do 10 dnů ode dne uzavření Dohody o převodu;
- se uskuteční do 10 dnů po předložení Dohody o převodu;

VII. Další ujednání Dohody o převodu

1. Zájemce o prodej prodá Zájemci o koupi Předmět převodu 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 jiné právní povinnosti, že nebudou mít žádné vady, na které by měl zájemce o koupi zvláště upozornit, vyjma případného závazku vůči Družstvu spočívajícího v nesplaceném dalším vkladu (anuita) uvedeného v čl. I. Smlouvy.

2. Zájemce o prodej seznámí Zájemce o koupi s veškerými právy a povinnostmi vyplývajícími z členství v Družstvu, zejména se stanovami Družstva a dalšími vnitřními normami Družstva a Zájemce o koupi prohlásí, že se s těmito skutečnostmi seznámil a zaváže se jimi řídit a dodržovat je. Na písemnou výzvu Zájemce o koupi předá Zájemce o prodej stanovy v písemné nebo elektronické podobě.

3. V případě prodlení Zájemce o koupi s doplatkem finančního vyrovnání bude Zájemce o prodej oprávněn od Dohody odstoupit a požadovat po Zájemci o koupi smluvní pokutu ve výši Rezervačního poplatku. Úhradou smluvní pokuty Zájemce o koupi není dotčen nárok na náhradu škody Zájemci o prodej. Výši smluvní pokuty smluvní strany považují za přiměřenou významu chráněného zájmu.

4. Zájemce o prodej a Zájemce o koupi se dohodli, že do okamžiku složení druhé a třetí části Finančního vyrovnání na účet Advokátní úschovy budou ponechány všechny stejnopisy Dohody v Advokátní úschově, ze které budou uvolněny do 2 dnů od složení druhé části Finančního vyrovnání.

V Praze dne

V Praze dne

V Praze dne

.....
Zájemce o prodej

.....
Zájemce o koupi

.....
Realitní Zprostředkovatel

Přílohy:

- Další ujednání Smlouvy
- Výpis z katastru nemovitostí Předmětu převodu
- Stanovy Družstva pokud je Zájemce o koupi vyžaduje
- Přehled omezení dle § 12 Realitního zákona

Další ujednání Smlouvy

1. Předmět Smlouvy

1. Další ujednání Smlouvy upravují práva a povinnosti Smluvních stran při Rezervaci Předmětu převodu a dále podmínky budoucího prodeje Předmětu převodu ze strany Závěmce o prodej na Závěmce o koupi. Pojmy s velkým počátečním písmenem mají ve Smlouvě význam stanovený v těchto dokumentech.
2. Závěmce o prodej prohlašuje, že je členem Družstva, resp. vlastníkem družstevního podílu v Družstvu, a má ničím neomezené právo nájmu k Bytu a má vážný zájem o prodej Předmětu převodu Závěmci o koupi.
3. Závěmce o koupi prohlašuje, že byl před podpisem této Smlouvy seznámen Závěmcem o prodej a Realitním zprostředkovatelem s faktickým i právním stavem Předmětu převodu a má zájem si jeho koupi v tomto stavu rezervovat.
4. Závěmce o koupi nepožaduje obstarání stavebně technické dokumentace k Předmětu převodu ve smyslu § 3 odst. 2 písmene Realitního zákona.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že ve lhůtě stanovené v této Smlouvě uzavřou Dohodu o převodu členství za dohodnuté Finanční vyrovnání a za podmínek uvedených v této Smlouvě.

2. Vymezení pojmů

- **Předmětem převodu** se pro účely této Smlouvy se rozumí družstevní podíl v Družstvu, to vše včetně práva nájmu k Bytu, blíže specifikované v čl. I. Smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím a s veškerými právy a povinnostmi s nimi spojenými.
- **Družstvem** se rozumí bytové družstvo uvedené v čl. I. Smlouvy.
- **Bytem** se rozumí byt uvedený v čl. I. Smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím.
- **Advokátní úschovou** se pro účely této Smlouvy rozumí úschova peněžních prostředků u **Mgr. Petry Hložkové**, advokáta, ČAK 8614, se sídlem Malešická 1861/13, 130 00 Praha 3. Úhrada nákladů spojených s Advokátní úschovou se řídí Smlouvou o realitním zprostředkování. Smlouvu o Advokátní úschově Smluvní strany uzavřou ve lhůtě uvedené v odst. 4.1. Další ujednání této Smlouvy.
- **Rezervaci** se rozumí povinnost Závěmce o prodej, že po dobu trvání Smlouvy uvedené v čl. II. Smlouvy nebude nabízet převod Předmětu převodu třetím osobám, nepřevéde ji na třetí osobu, a ani za tím účelem neuzavře se třetími osobami jakoukoliv jinou smlouvu, kterou by byl znemožněn převod Předmětu převodu na Závěmce o koupi.
- **Dohoda o převodu** je dohoda o převodu družstevního podílu v Družstvu a práva nájmu k Bytu uzavřená dle příslušných právních předpisů, jejímž předmětem je povinnost Závěmce o prodej převést na Závěmce o koupi Předmět převodu a povinnost Závěmce o koupi zaplatit za to Závěmci o prodej Finanční vyrovnání.
- **Finanční vyrovnání** je částka v korunách českých vzájemně dohodnutá v čl. IV. této Smlouvy. Finančním vyrovnáním se rozumí úplata za převod členství a členských práv a povinností spojených s členstvím v Družstvu, nebo cena za převod družstevního podílu v Družstvu.
- **Předáním Bytu** se pro účely této Smlouvy rozumí protokolární předání Bytu Závěmci o koupi, který se ji zavazuje převzít ve stavu ke dni podpisu Dohody o převodu členství s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Závěmce o prodej předá Závěmci o koupi opisy či originály veškerých rozhodnutí vztahujících se k předmětnému Předmětu převodu, 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, vodného, stočného, telefonní linky aj., které spravuje Závěmce o prodej jako nájemce Bytu, na Závěmce o koupi.

3. Rezervační poplatek

1. Závěmce o koupi se touto Smlouvou zavazuje, že za Rezervaci Předmětu převodu 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 Závěmce 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 na úhradu první části Finančního vyrovnání bude započítán Rezervační poplatek sjednaný v čl. III. Smlouvy. Tímto zápočtem přejde dispozici oprávnění nakládat s rezervačním poplatkem Závěmcem o prodej.
4. Realitní zprostředkovatel se zavazuje poskytnout Závěmci o koupi potvrzení o přijatém Rezervačním poplatku.

4. Povinnosti Smluvních stran

1. Závěmce o prodej a Závěmce o koupi se zavazují uzavřít Dohodu o převodu, 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 Realitního zprostředkovatele. Pokud poslední den lhůty uvedený 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 Finančního vyrovnání, anebo její části, složením do Advokátní úschovy, zavazují se ve stejné lhůtě, ve které mají dle tohoto odstavce Smlouvy uzavřít Dohodu o převodu, uzavřít rovněž i smlouvou o Advokátní úschově.
2. Závěmce o prodej prostřednictvím Realitního zprostředkovatele předloží návrh Dohody o převodu Závěmci o koupi 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 Dohody o převodu.

3. V případě, že Závěmce o prodej poruší svou povinnost uzavřít se Závěmcem o koupi ve lhůtě stanovené v čl. II. této Smlouvy Dohodu o převodu, předloženou v souladu s odst. 4.2 Další ujednání této Smlouvy, má Realitní zprostředkovatel povinnost vrátit Rezervační poplatek Závěmci o koupi, a to do 10 dnů od marného uplynutí lhůty uvedené v čl. II. této Smlouvy.
4. V případě, že (i) Závěmce o koupi poruší svou povinnost uzavřít se Závěmcem o prodej ve lhůtě uvedené v čl. II. této Smlouvy Dohodu o převodu předloženou v souladu s odst. 4.2 Další ujednání této Smlouvy, a/nebo (ii) bude v prodlžení s úhradou kterékoliv části Finančního vyrovnání, pokud se v čl. VI. odst. 1 této Smlouvy zavázal k její úhradě před podpisem Dohody o převodu, vzniká Závěmci o prodej právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši Rezervačního poplatku sjednaného v čl. III. této Smlouvy. Smluvní strany si sjednávají, že pohledávka Závěmce o prodej na zaplacení smluvní pokuty se započítává proti pohledávce Závěmce o koupi na vrácení Rezervačního poplatku v okamžiku, kdy Závěmce o koupi poruší svou povinnost uzavřít se Závěmcem o prodej ve lhůtě uvedené v čl. II. Dohodu o převodu. Výši smluvní pokuty smluvní strany považují za přiměřenou významu chráněného zájmu.
5. Za porušení povinnosti podle odst. 4.4 Další ujednání této Smlouvy se nepovažuje případ, kdy na straně Závěmce o koupi nastane nezávisle na jeho vůli překážka, která mu brání ve splnění jeho povinnosti uzavřít některou z předmětných smluv, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by Závěmce o koupi tuto překážku nebo její následky odvrátil nebo překonal, a dále, že by v době uzavření této Smlouvy tuto překážku předpovídal. O takové překážce je Závěmce o koupi povinen vyrozumět Realitního zprostředkovatele a/nebo Závěmce o prodej 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 (zaniká):

- a) v případě, že Závěmce o koupi nezaplatí řádně a včas Rezervační poplatek ve lhůtě stanovené v odst. 3.1. Další ujednání této Smlouvy;
- b) v případě, že Závěmce o prodej poruší svou povinnost specifikovanou v odst. 4.3 Další ujednání této Smlouvy uzavřít Dohodu o převodu; povinnost Realitního zprostředkovatele vrátit Rezervační poplatek Závěmci o koupi tím však není dotčena;
- c) v případě, že Závěmce o koupi poruší svou povinnost specifikovanou v odst. 4.4 Další ujednání této Smlouvy uzavřít Dohodu o převodu; jeho povinnost zaplatit Závěmci 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.

1. 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.
2. Tato Smlouva nahrazuje veškeré předchozí písemné i ústní dohody a ujednání vztahující se k předmětu smlouvy. Smlouva je vyhotovena a podepsána ve třech stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom a jeden stejnopis obdrží Realitního Zprostředkovatel. Ujednání této Smlouvy lze změnit, doplnit nebo vypustit pouze písemným pořadově očíslovaným dodatkem této Smlouvy.
3. 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 jakýchkoliv 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

.....
Závěmce o prodej

.....
Závěmce o koupi

.....
Realitní zprostředkovatel