

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**“), a

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 Nemovitostí a dále podmínky budoucího prodeje Nemovitostí 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 ve smyslu dle §12 Realitního zákona

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. Kupní cena

,00 Kč

(slovy: korun českých)

V. Způsob financování

Vlastní zdroje:

Výše úvěru:

,00 Kč

,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

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

VARIANTA C

- a) první část kupní ceny je zaplacený Rezervační poplatek;
- b) druhá část Kupní ceny bude uhrazena z vlastních zdrojů v celkové výši ,00 Kč před podpisem Kupní smlouvy jejím složením do Advokátní úschovy;
- c) 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, vážnoucího 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 vážnoucího 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 Realitní zprostředkovatelem, resp. jsou započítány do provize Realitního zprostředkovatele.

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 úschově.

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
- Konkrétní závady a omezení dle §12 Realitního zákona

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 koupi prohlašuje, že byl před podpisem této Smlouvy seznámen Závemcem o prodej a Realitní zprostředkovatelem s jejich faktickým i právním stavem Nemovitosti a má zájem si její koupi v tomto stavu rezervovat.
4. Závemce o koupi nepožaduje obstarání stavebně technické dokumentace k Předmětu převodu ve smyslu § 3 odst. 2 písmene e Realitního zákona.
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

- **Nemovitostí** se pro účely této Smlouvy rozumí nemovitá věc nebo veškeré nemovitě 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. 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 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 přihlednutím 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, vodného, 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. Realitní zprostředkovatel 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 Realitní zprostředkovatele. 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 úhrzení 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 prodej prostřednictvím Realitní zprostředkovatele předloží návrh Kupní smlouvy Závemci 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 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.

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 smlouvu. 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 Závemce 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 Závemce 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 Závemce o koupi povinen vyrozumět Realitního zprostředkovatele a/nebo Závemce 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:

- 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. Závemcem o prodej a Závemcem o koupi potvrzuje, že se před podpisem seznámili se Zásadami ochrany osobních údajů Realitního zprostředkovatele, které jsou uveřejněny na www.kova.cz/nase-zasady-pro-ochranu-osobnich-udaju/. Poskytnutí osobních údajů Závemce je požadováno z důvodu, že jsou tyto nezbytné pro plnění závazků Realitního zprostředkovatele, případně jejich poskytnutí vyžaduje zákon.
3. 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.
4. 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 Realitní zprostředkovatel. Ujednání této Smlouvy lze změnit, doplnit nebo vypustit pouze písemným pořadově očíslovaným dodatkem této Smlouvy.
5. 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

.....
Závemce o prodej

.....
Závemce o koupi

.....
Realitní zprostředkovatel