

# REZERVAČNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ustanovení § 2445 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

## 1. Makléři na doporučení, s.r.o.

se sídlem: Elektrárenská 1484/13, Praha – Michle, 101 00

korrespondenční adresa: Pernerova 44a, Praha 8 - Karlín

IČ: 015 02 948 DIČ: CZ 015 02 948

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 207441

zastoupená jednatelem Bc. Martinem Tesárkem

e-mail: [martin@maklernadoporuceni.cz](mailto:martin@maklernadoporuceni.cz)

webové stránky: [www.MakleriNaDoporuceni.cz](http://www.MakleriNaDoporuceni.cz)

tel.: 776 252 777

dále též jen „Zprostředkovatel“ či obecně jen „Smluvní strana“

a

## 2. Rezidence Na Chmelnici s. r. o.

IČ: 047 42 842

sídlo společnosti: Na chmelnici 1968/12, Žižkov, 130 00 Praha 3

zastoupena: Barbora Zahradníčková - jednatelem společnosti

tel. číslo:

e-mail:

dále též jen „Vlastník Nemovitosti“ či obecně jen „Smluvní strana“

a

## 3.

jméno, příjmení:

datum narození:

rodné číslo:

bytem:

rodinný stav:

státní občanství:

tel. číslo:

e-mail:

dále též jen „Složitel“ či obecně jen „Smluvní strana“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi sebou tuto

### Rezervační smlouvu

(dále jen „Smlouva“)

### Článek I.

#### Předmět smlouvy

1. Složitel má zájem o uzavření smlouvy kupní, případně smlouvy o smlouvě budoucí kupní (tyto smlouvy obecně nazývány dále též jen „převodní smlouva“) s Vlastníkem Nemovitosti ohledně koupě níže specifikované nemovitosti, kterou si Složitel vybral z nabídky nemovitostí Zprostředkovatele:

bytová jednotka č. ...., typ jednotky: obč.z.

o velikosti .....o výměře ..... m<sup>2</sup>,

nacházející se v ..... nadzemním podlaží budovy č.p. 1968 (ulice: Na chmelnici) postavené na pozemku parc. č. 3204 zastavěná plocha a nádvoří a podílu na společných částech nemovité věci o velikosti .....

to vše zapsáno na listu vlastnictví č.809 pro k.ú. Žižkov a obec Praha vedeném Katastrálním úřadem pro Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Nemovitost“). Smluvní strany berou na vědomí, že Nemovitost je vyspecifikována v souladu s Prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, které **bude/bylo** podáno na příslušné katastrální pracoviště za účelem rozdělení

budovy č.p. 1968 na jednotky uvedené v Prohlášení. Složitel deklaruje, že se s daným Prohlášením před podpisem této smlouvy seznámil a bere tuto skutečnost na vědomí.

2. Na základě této Smlouvy se Smluvní strany zavazují učinit všechny potřebné kroky k tomu, aby byla uzavřena převodní smlouva k Nemovitosti mezi Složitel jako kupujícím a Vlastníkem Nemovitosti jako prodávajícím, přičemž Složitel a Vlastník Nemovitosti se zavazují tuto převodní smlouvu uzavřít za podmínek stanovených dále v této Smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že převodní smlouva bude mít alespoň tyto náležitosti:
  - a. kupní cena činí .....,-Kč, slovy: ..... **korun českých** (v této ceně je zahrnut rezervační poplatek, resp. provize Zprostředkovatele uvedená níže) (dále jen „kupní cena“);
  - b. kupní cena bude hrazena prostřednictvím advokátní úschovy zřízené u JUDr. Márie Gazdové, advokáta se sídlem Fügnerovo nám. 1808/3, Praha 2, 120 00, č.ev. ČAK 15864 (dále jen „advokátní úschova“);
  - c. Vlastník Nemovitosti je povinen předat Nemovitost Složiteli ve lhůtě 10 dní ode dne, v němž bude Vlastníkovi Nemovitosti uhrazena kupní cena. Za uhrazení kupní ceny se považuje připsání kupní ceny na účet Vlastníka Nemovitosti uvedený v převodní smlouvě;
  - d. Vlastník Nemovitosti se zaváže uhradit daň z nabytí nemovitých věcí v případě, že vzniká zákonná povinnost k úhradě daně z nabytí nemovitých věcí.
3. Zprostředkovatel a Vlastník Nemovitosti se zavazují Nemovitost pro Složitel rezervovat od okamžiku úhrady rezervačního poplatku do ....., když v této lhůtě se Složitel a Vlastník Nemovitosti zavazují uzavřít převodní smlouvu.

## **Článek II. Rezervační poplatek**

1. Složitel se zavazuje v souladu s touto smlouvou uhradit rezervační poplatek v celkové výši .....,-Kč (slovy: ..... korun českých) vč. DPH v zákonné výši, a to do tří dnů ode dne podpisu této Smlouvy na účet č. 2800932147/2010 pod VS: .....
2. Rezervační poplatek bude započten na úhradu kupní ceny v případě uzavření kupní smlouvy.
3. V případě, že Vlastník Nemovitosti nepřistoupí k podpisu převodní smlouvy z důvodů ležících na jeho straně nebo jinak znemožní či zmaří uzavření převodní smlouvy, dohodly se Smluvní strany, že složený rezervační poplatek Zprostředkovatel vrátí Složiteli v plné výši na jeho účet bezhotovostním převodem, a to nejpozději do 10 dnů ode dne, v němž mělo dojít k uzavření převodní smlouvy nebo ode dne, v němž bylo uzavření převodní smlouvy zmařeno. Stejně bude postupováno i v případě, kdy dojde ke znemožnění či zmaření uzavření převodní smlouvy jednáním Zprostředkovatele.

## **Článek III. Prohlášení Vlastníka Nemovitostí a Složitel**

1. Vlastník Nemovitosti tímto prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady Nemovitosti, na které by Zprostředkovatele a / či Složitel neupozornil. Dále prohlašuje, že na Nemovitosti neváznou žádná zástavní práva, věcná břemena, služebnosti, práva z nájemních nebo pachtovních smluv ani jiná práva třetích osob, která by bránila převodu Nemovitosti, vyjma..... Vlastník Nemovitosti rovněž prohlašuje, že neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva k Nemovitosti, jež dosud nejsou zapsány v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně Nemovitosti podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, vyjma..... Vlastník Nemovitostí prohlašuje, že ohledně Nemovitosti nejsou vedena ani známa žádná soudní, rozhodčí nebo správní řízení, která by mohla jakkoliv omezit dispoziční práva Vlastníka Nemovitosti s Nemovitostí, vyjma.....
2. Vlastník Nemovitostí a Složitel každý z nich samostatně prohlašuje, že na jeho majetek nebyl prohlášen konkurz, nebylo vydáno rozhodnutí o moratoriu či rozhodnutí o úpadku ve smyslu insolvenčního zákona, ani nebyl podán návrh na prohlášení konkurzu nebo insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek jeho majetku, že jeho jakýkoliv majetek není předmětem exekučního řízení ani není dán zákonný důvod k zahájení insolvenčního nebo exekučního řízení, ani není v situaci, kdy by mu úpadek hrozil, ani není důvod pro vydání předběžného opatření k omezení vlastnického práva a že převodem Nemovitostí nezkracuje uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a tedy není důvod odporovatelnosti právního úkonu ve smyslu § 588 a násl. občanského zákoníku,

vyjma.....

3. Složitel prohlašuje, že si při prohlídce Nemovitost řádně prohlédl vč. jejích součástí a příslušenství, že byl seznámen s jejím faktickým stavem a je mu rovněž znám právní stav Nemovitosti a hodlá Nemovitost v tomto stavu nabýt do svého vlastnictví
4. Vlastník Nemovitosti a Složitel poskytují Zprostředkovateli své osobní údaje a souhlasí s tím, aby Zprostředkovatel tyto údaje zavedl do jím užívané databáze a nakládal s nimi v rozsahu nezbytném pro realizaci této Smlouvy a dále převodní smlouvy dle zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů. Zprostředkovatel se zavazuje tyto údaje chránit před zneužitím.

#### **Článek IV.**

##### **Práva a povinnosti Smluvních stran**

1. Vlastník Nemovitosti se zavazuje v případě potřeby před podpisem převodní smlouvy na základě smlouvy o úvěru uzavřené mezi Složitелеm a úvěrující bankou, předložené mu Složitелеm k nahlédnutí, uzavřít s úvěrující bankou smlouvu o zřízení zástavního práva k Nemovitosti a podat návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, a to za účelem zajištění splacení úvěru, který úvěrující banka poskytne Složiteli k úhradě kupní ceny Nemovitosti či její části, a to za podmínky, že uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k Nemovitosti a převodní smlouvy budou posledními odkládacími podmínkami pro čerpání úvěru Složiteli. Složitel se za tímto účelem zavazuje předložit Vlastníkovi Nemovitosti k nahlédnutí úvěrovou smlouvu a doložit mu splnění všech dalších odkládacích podmínek čerpání úvěru.
2. Zprostředkovatel učiní vše pro to, aby byly zájmy Složitele a Vlastníka Nemovitosti chráněny, neručí však za splnění závazků Složitele ani Vlastníka Nemovitosti z této Smlouvy či zprostředkovatelské smlouvy.
3. Zprostředkovatel se zavazuje sdělovat Složiteli a Vlastníkovi Nemovitosti všechny informace související s průběhem obchodního případu.
4. Zprostředkovatel se zavazuje, že v případě zájmu Vlastníka Nemovitosti poskytne Složiteli a Vlastníkovi Nemovitosti služby zabezpečující naplnění předmětu této Smlouvy, a to přípravu příslušné převodní smlouvy v požadovaném počtu vyhotovení a návrhu na zápis do katastru nemovitostí, advokátní úschovu, to vše u advokáta zvoleného Zprostředkovatelem. Zprostředkovatel hradí poplatky katastrálního úřadu, poplatky související s pořízením podkladů k Nemovitosti (konkrétně pořízení listu vlastnictví pro účely zpracování smluvní dokumentace a list vlastnictví dokládající převod na nového vlastníka), veškeré poplatky spojené s právním servisem a advokátní úschovou, budou-li činitelné advokátem zvoleným Zprostředkovatelem.
5. Zprostředkovatel se zavazuje nenabízet po dobu rezervační lhůty Nemovitost dalším zájemcům.
6. Smluvní strany se zavazují vzájemně a bez zbytečného odkladu se informovat o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na jejich vztah založený touto Smlouvou.

#### **Článek V.**

##### **Smluvní pokuta**

1. V případě, že Složitel neuzavře ve lhůtě stanovené v čl. I. odst. 3 této Smlouvy převodní smlouvu z jakýchkoliv důvodů ležících na jeho straně či dojde k zániku nebo zrušení převodní smlouvy z důvodů ležících na straně Složitele, vzniká Zprostředkovateli nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši rezervačního poplatku dle čl. II. odst. 1 této Smlouvy. Složitel a Zprostředkovatel se v této souvislosti dohodli, že v okamžiku vzniku nároku na smluvní pokutu bude tento nárok z titulu smluvní pokuty započten proti nároku Složitele na vrácení uhrazeného rezervačního poplatku. V případě, že rezervační poplatek nebyl uhrazen, je Složitel povinen uhradit Zprostředkovateli smluvní pokutu ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení výzvy Zprostředkovatele k jejímu uhrazení. Tato smluvní pokuta bude rozdělena rovným dílem mezi Zprostředkovatele a Vlastníka Nemovitosti.
2. Pokud Vlastník Nemovitostí přes učiněnou výzvu neuzavře převodní smlouvu se Složitелеm nebo Vlastník Nemovitosti uzavření převodní smlouvy zmaří, má Vlastník Nemovitosti povinnost zaplatit Složiteli smluvní pokutu ve výši .....,-Kč. Vlastník Nemovitosti je povinen uhradit Složiteli smluvní pokutu ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení výzvy Zprostředkovatele k jejímu uhrazení. Tato smluvní pokuta bude rozdělena rovným dílem mezi Zprostředkovatele a Složitele.
3. Nároky Smluvních stran na náhradu škody není vznikem nároku na kteroukoliv ze smluvních pokut dle tohoto článku Smlouvy dotčen.

#### **Článek VI.**

##### **Trvání a ukončení Smlouvy**

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to dobu uvedenou v čl. I. odst. 3 Smlouvy.
2. Platnost této Smlouvy končí dnem uzavření kupní smlouvy.

#### **Článek VII.**

##### **Doručování**

1. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv sdělení či jiný dokument, jež má nebo může být doručen podle této Smlouvy, lze doručit osobně nebo doporučeným dopisem nebo e-mailem na adresu té které Smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, resp. jinou

adresu, která bude po uzavření této Smlouvy sdělena druhé Smluvní straně, event., pokud jde o doručení e-mailem, na e-mailovou adresu označenou v záhlaví této Smlouvy, resp. jinou e-mailovou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy sdělena druhé Smluvní straně.

Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručený:

- a. pokud je doručováno osobně, v okamžiku doručení,
- b. pokud je doručováno doporučenou poštou, pět pracovních dnů poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání,
- c. pokud je doručováno e-mailem, tři hodiny po odeslání (v případě, že je doručováno do 12. hodiny pracovního dne), nebo eventuálně v 10.00 hodin následujícího pracovního dne (jestliže je doručováno po 12. hodině pracovního dne, nebo v den, který není dnem pracovním).

### **Článek VIII.** **Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti Smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravená se řídí právním řádem České republiky, zejm. § 2445 a násl. zák. č. 89/2012 Sb, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nadpisy jednotlivých článků této Smlouvy jsou uvedeny pouze pro přehlednost a nemají žádný právní obsah.
3. Tato Smlouva se vyhotovuje ve **třech** vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom.
4. Měnit a doplňovat tuto Smlouvu lze pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami.
5. Tato Smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, bez jakéhokoliv nátlaku či tísně.

V Praze, dne.....

.....  
Zprostředkovatel

.....  
Vlastník nemovitosti

.....  
Složitel