

# SMLOUVA O REZERVACI

## Smluvní strany:

**Hedvika Varcholková**

IČ 66978203

se sídlem Otýlie Beníškové 1695/16, 301 00, Plzeň - Severní Předměstí

Email:

Tel:

Bankovní spojení\_

na straně jedné (dále jen „**Realitní zprostředkovatel**“)

a

<b>Obchodní firma/Jméno a příjmení:</b>	<b>Obchodní firma/Jméno a příjmení:</b>
se sídlem/trvale bytem:	se sídlem/trvale bytem:
Datum narození/IČ:	Datum narození/IČ:
Telefonní spojení, e-mail:	Telefonní spojení, e-mail:
Zastoupen:	Zastoupen:

na straně druhé (dále jen „**Prodávající**“)

a

<b>Obchodní firma/Jméno a příjmení:</b>	<b>Obchodní firma/Jméno a příjmení:</b>
se sídlem/trvale bytem:	se sídlem/trvale bytem:
Datum narození/IČ:	Datum narození/IČ:
Telefonní spojení, e-mail:	Telefonní spojení, e-mail:
Zastoupen:	Zastoupen:

na straně třetí (dále jen jako „**Kupující**“)

dále společně též jako „**Smluvní strany**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. §1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

**Smlouvu o rezervaci**  
(dále jen „**Smlouva**“)

## 1. Úvodní prohlášení

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem a oprávněným disponentem nemovitých věcí dle následující specifikace:

Druh nemovitosti:

List vlastnictví č.

Obec:

Katastrální území:

Parcelní číslo/způsob využití:

Právní závady:

Faktické vady:

Součásti, příslušenství a vybavení:

(dále jen souhrnně „**Nemovitost**“)

2. Realitní zprostředkovatel a Prodávající prohlašují, že uzavřeli smlouvu o realitním zprostředkování, na jejímž základě Realitní zprostředkovatel vyvíjí činnost směřující k tomu, aby Prodávající získal příležitost k uzavření kupní smlouvy na převod Nemovitosti (dále jen „**Realitní smlouvy**“).
3. Prodávající prohlašuje, že má vážný zájem převést vlastnické právo k Nemovitosti na Kupujícího za kupní cenu uvedenou v článku 3. této smlouvy a za podmínek stanovených touto smlouvou.
4. Prodávající dále prohlašuje, že
  - (a) na Nemovitosti nevážnou žádné závady, které by ve smyslu ust. § 1107 občanského zákoníku přešly s převodem vlastnického práva k předmětu převodu na Kupujícího, vyjma případných vad výslovně uvedených v odstavci 1.1 této smlouvy;
  - (b) na Nemovitosti nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by Kupujícímu jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jeho vlastnického práva, vyjma případných vad výslovně uvedených v odstavci 1.1 této smlouvy;
  - (c) ke dni uzavření této smlouvy nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení, a není mu ani známo, že by na něho byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašuje, že vůči němu není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci, a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí;
  - (d) není mu známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok /např. na vlastnictví, nájmní právo, věcné břemeno/ ve vztahu k Nemovitosti, vyjma případných nároků výslovně uvedených v odstavci 1.1 této smlouvy;
  - (e) nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se Nemovitosti /např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod./, a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Nemovitostí a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Nemovitostí.

5. Kupující prohlašuje, že si Nemovitost fyzicky prohlédl, seznámil se s jejím faktickým i právním stavem, včetně průkazu energetické náročnosti Nemovitosti, a po důkladné úvaze prohlašuje, že má vážný zájem a úmysl nabyt Nemovitost za kupní cenu uvedenou v článku 3. této smlouvy a za podmínek stanovených touto smlouvou do svého vlastnictví.
6. V případě, že Nemovitost má být nabyta do společného jmění manželů nebo do spoluvlastnictví několika spoluvlastníků, Kupující prohlašuje, že je zplnomocněn jednat za druhého manžela nebo za ostatní spoluvlastníky a současně bere na vědomí, že v plném rozsahu odpovídá za případnou škodu, kterou by Realitnímu zprostředkovateli, Prodávajícímu a třetím osobám způsobil nepravdivostí tohoto prohlášení. V případě, kdy za Kupujícího tuto smlouvu podepisuje třetí osoba, je Realitní zprostředkovatel v dobré víře, že tato osoba souhlas s uzavřením této smlouvy od Kupujícího má. V případě, že by se ukázal opak, pak třetí osoba, která za Kupujícího neoprávněně jednala v rámci uzavření této smlouvy odpovídá za případně vzniklou škodu, kterou by Realitnímu zprostředkovateli, Prodávajícímu a třetím osobám způsobil.

## 2. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je úprava podmínek rezervace Nemovitosti, úhrady zálohy na kupní cenu Nemovitosti (dále jen „**Rezervační jistina**“), a s tím souvisejících práv a povinností smluvních stran, zejména povinnosti Prodávajícího a Kupujícího uzavřít kupní smlouvu na Nemovitost do konce sjednané lhůty (dále jen „**Rezervační lhůta**“), a povinnost Prodávajícího a Realitního zprostředkovatele po dobu Rezervační lhůty nenabízet Nemovitost jiným subjektům.
2. Rezervační lhůta se sjednává do [REDACTED]. Prodávající a Kupující se zavazují nejpozději do konce Rezervační lhůty uzavřít Realitní smlouvu (či smlouvu budoucí o Realitní smlouvě).

## 3. Kupní cena a rezervační jistina

1. Kupní cena Nemovitosti vč. provize Realitního zprostředkovatele se sjednává ve výši [REDACTED],- Kč (slovy: [REDACTED] korun českých) (dále jen „**kupní cena**“).
2. Prodávající prohlašuje, že souhlasí s úhradou části nebo celé kupní ceny formou výplaty úvěru čerpaného za tímto účelem Kupujícím, k čemuž se zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost, zejména uzavřením zástavní smlouvy k Nemovitosti s úvěrující bankou.
3. Za účelem rezervace Nemovitosti dle článku 2. této smlouvy a jako vážný projev zájmu Kupujícího o nabytí Nemovitosti od Prodávajícího se Kupující zavazuje uhradit Rezervační jistinu ve výši [REDACTED],- Kč (slovy: [REDACTED] korun českých) bezhotovostním převodem na bankovní účet Realitního zprostředkovatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do pěti (5) dnů ode dne uzavření této smlouvy. V případě, že Kupující tuto svou povinnost nesplní řádně a včas, jsou Prodávající a Realitní zprostředkovatel oprávněni od této smlouvy odstoupit. Odstoupením není dotčeno právo Prodávajícího a Realitního zprostředkovatele na úhradu smluvní pokuty dle článku 6 odstavce 6.1 této smlouvy.
4. Smluvní strany si sjednávají, že Rezervační jistina bude v případě jejího složení a v případě uzavření Realitní smlouvy (či smlouvy budoucí o Realitní smlouvě) s výslovným souhlasem Kupujícího použita na úhradu provize Realitního zprostředkovatele, tj. započtena vůči nároku Realitního zprostředkovatele na provizi za zprostředkování:
  - (a) uzavření Realitní smlouvy, přičemž v takovém případě je provize Realitního zprostředkovatele splatná okamžikem uzavření Realitní smlouvy, nebo
  - (b) příležitosti uzavřít Realitní smlouvu v případě uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o Realitní smlouvě, přičemž v takovém případě platí, že Realitnímu zprostředkovateli náleží provize za obstarání příležitosti k uzavření Realitní smlouvy, která je splatná okamžikem uzavření smlouvy budoucí o Realitní smlouvě.
5. Odstoupí-li platně Kupující od této smlouvy v souladu s ujednáním v článku 4 odst. 4.5 nebo nedojde-li k uzavření Realitní smlouvy (či smlouvy budoucí o Realitní smlouvě) z důvodu na

straně Prodávajícího, je Realitní zprostředkovatel povinen vrátit Kupujícímu Rezervační jistinu, a to ve lhůtě deset (10) dní poté, co nastala některá z těchto skutečností.

#### 4. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Kupující se zavazuje poskytnout Realitnímu zprostředkovateli a Prodávajícímu veškerou součinnost potřebnou pro převod vlastnického práva k Nemovitosti z Prodávajícího na Kupujícího, a to zejména účastnit se jednání s Prodávajícím a Realitním zprostředkovatelem ohledně podmínek Realitní smlouvy (či smlouvy budoucí o Realitní smlouvě) a neprodleně reagovat na případné návrhy na změny či doplnění Realitní smlouvy. Kupující se zavazuje, že nebude nijak mařit převod vlastnického práva k Nemovitosti na jeho osobu. V případě financování kupní ceny Nemovitosti prostřednictvím úvěru je Kupující povinen poskytnout součinnost zejména předložením požadovaných dokladů k podpisu Prodávajícím a k ostatním úkonům a jednáním nezbytným k jeho vyřízení.
2. Realitní zprostředkovatel se zavazuje, že po dobu Rezervační lhůty bude vykonávat činnost směřující k uzavření Realitní smlouvy, a to zejména tak, že
  - (a) nebude nenabízet Nemovitost dalším subjektům a činit úkony směřující k uzavření smlouvy se stejným nebo obdobným předmětem plnění jako je tato smlouva s jiným subjektem,
  - (b) po uhrazení Rezervační jistiny dle podmínek uvedených v této smlouvě a zároveň poté, co obdrží od smluvních stran veškeré dokumenty a informace nezbytné k sepsu Realitní smlouvy a převodu vlastnického práva k Nemovitosti z Prodávajícího na Kupujícího, zajistí vypracování návrhu Realitní smlouvy (či smlouvy budoucí o Realitní smlouvě) a návrhu na vklad do katastru nemovitostí a tyto odešle Prodávajícímu a Kupujícímu k vyjádření,
  - (c) za podmínek uvedených v bodě b) a v případě souhlasu Prodávajícího a Kupujícího zprostředkuje sepsání smlouvy o advokátní úschově a advokátní úschovu kupní ceny, přičemž náklady na tuto úschovu **nesou Kupující a Prodávající rovným dílem/nese kupující,**
  - (d) v případě zájmu Kupujícího zprostředkuje finanční poradenství ve vztahu k vyřízení úvěru za účelem úhrady celé nebo části kupní ceny Nemovitosti.
3. Prodávající se zavazuje po dobu Rezervační lhůty nenabízet Nemovitost dalším subjektům, a dále se zavazuje že po dobu Rezervační lhůty neuzavře s jiným subjektem smlouvu se stejným nebo obdobným předmětem plněním jako je tato smlouva. Toto neplatí v případě, že Kupující ve lhůtě uvedené v článku 3 odst. 3.3 této smlouvy nesložil Rezervační jistinu.
4. Prodávající i Kupující jsou povinni bez odkladu sdělit Realitnímu zprostředkovateli všechny skutečnosti, které mají nebo budou mít rozhodný význam pro uzavření Realitní smlouvy.
5. Ukážou-li se po dobu trvání této smlouvy prohlášení Prodávajícího uvedená v článku 1 odst. 1.4 jako nepravdivá, je Kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.
6. **Smluvní strany se dohodli, že správný poplatek za provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího dle uzavřené Realitní smlouvy, nese Prodávající a Kupující rovným dílem.**

#### 5. Doba trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do konce rezervační lhůty. V případě, že Prodávající a Kupující v Rezervační lhůtě uzavřou smlouvu o budoucí Realitní smlouvě, prodlužuje se doba platnosti této smlouvy na dobu stanovenou ve smlouvě o budoucí Realitní smlouvě jako lhůta pro uzavření Realitní smlouvy.

#### 6. Sankce

1. V případě, že Kupující neuzavře do konce Rezervační lhůty Realitní smlouvu (či smlouvu budoucí o Realitní smlouvě) z důvodu na straně Kupujícího nebo neuhradí Rezervační jistinu dle článku 3 odst. 3.3 této smlouvy, věta první, je povinen zaplatit Prodávajícímu a Realitnímu

zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši Rezervační jistiny, a to 30% Prodávajícímu a 70% Realitnímu zprostředkovateli. **V případě, že bude již složená Rezervační jistota, bude smluvní Pokuta dle předchozí věty započtena vůči této Rezervační jistotě, s čímž kupující vyjadřuje podpisem této smlouvy souhlas.** Kupující prohlašuje, že sjednaná smluvní pokuta je přiměřená a neodporuje dobrým mravům. Smluvní strany si sjednaly, že odstoupením od této smlouvy ze strany Prodávajícího a Realitního zprostředkovatele z důvodu porušení povinnosti Kupujícího sjednané touto smlouvou, není jejich nárok na smluvní pokutu dotčen.

2. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo Realitního zprostředkovatele či Prodávajícího na náhradu případně vzniklé škody, a to nad rámec sjednané smluvní pokuty.

## **7. Doručování**

1. Smluvní strany si sjednávají, že jakékoliv písemnosti doručované na základě této smlouvy budou doručovat na kontaktní adresu druhé smluvní strany, tak jak je uvedena v záhlaví této smlouvy.
2. Za prokazatelné doručení písemnosti se mezi smluvními stranami považuje jejich doručení formou doporučené pošty. Účinky prokazatelného doručení nastanou i v tom případě, odmítne-li smluvní strana, které je písemnost určena, převzetí této písemnosti. Písemnost se považuje za doručenu v případě uložení zásilky na poště (u držitele poštovní licence) 10. (desátým)dnem jejího uložení, jestliže si ji adresát nevyzvedl. Pokud nelze písemnost doručit na kontaktní adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, považuje se za den doručení den vrácení nedoručené zásilky, i když se o ní adresát nedozvěděl. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že způsobem zde sjednaným lze doručovat i odstoupení od této smlouvy.
3. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna změnit svou doručovací adresu písemným oznámením doručeným dalším smluvním stranám.

## **8. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva, jakož i veškeré vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
2. **Smluvní strany shodně prohlašují, že byly seznámeni se Pravidly pro zpracování osobních údajů uvedenými na webových stránkách Realitního zprostředkovatele.**
3. Měnit nebo doplňovat text smlouvy je možné jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných zástupci obou smluvních stran. Smluvní strany sjednávají, že § 564 občanského zákoníku se nepoužije, tzn. měnit nebo doplňovat text smlouvy je možné pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Možnost měnit smlouvu jinou formou smluvní strany vylučují. Za písemnou formu není pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Neplatnost dodatků z důvodu nedodržení formy lze namítnout kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.
4. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost této smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným ustanovením, které svým obsahem bude co nejdříve odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení smlouvy. Tato ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. §1785 Občanského zákoníku.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

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

---

**Prodávající**

---

**Kupující**

---

**Realitní zprostředkovatel**

*Příloha: výpis z LV Nemovitosti*