

# S M L O U V A

## o rezervaci

Společnost: **Společnost Společnost s.r.o.**, se sídlem: **Ulice Ulice xxxxx, XXX XXX, Praha Praha Praha**  
 IČO: **XXXXXXXX**, DIČ: **CZXXXXXXXX**; Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v  
 Praze v oddílu C, vložka **XXXXXX**; Podnikající pod obchodní značkou „**CHIRŠ realitní kanceláře**“  
 Zastoupená zplnomocněným **zástupcem/jednatel**em: .....  
 dále jen „**zprostředkovatel**“ na straně jedné

a

*(pouze u PO) PRO PŘÍPAD FO SMAZAT*

Obchodní firma: .....

IČO: ..... DIČ: .....

Adresa sídla: .....

Členy statutárních orgánů *(jednatel, představenstvo)*: .....

*(Údaje každého člena vyplňte na prázdný list papíru a pevně ho spojte s tímto listem.)*

Paní:

r.č.:

bytem:

rodinný stav:  *(v případě zúženého SJM – uvést to)*

telefon/e-mail:

kont. adresa:

Pan:

r.č.:

bytem:

rodinný stav:  *(v případě zúženého SJM – uvést to)*

telefon/e-mail:

kont. adresa:

dále jen „**strana kupující**“ na straně druhé

a

*(pouze u PO) PRO PŘÍPAD FO SMAZAT*

Obchodní firma: .....

IČO: ..... DIČ: .....

Adresa sídla: .....

Členy statutárních orgánů *(jednatel, představenstvo)*: .....

*(Údaje každého člena vyplňte na prázdný list papíru a pevně ho spojte s tímto listem.)*

Paní:

r.č.:

bytem:

rodinný stav:  *(v případě zúženého SJM – uvést to)*

telefon/e-mail:

kont. adresa:

Pan:

r.č.:

bytem:

rodinný stav:  *(v případě zúženého SJM – uvést to)*

telefon/e-mail:

kont. adresa:

dále jen „**strana prodávající**“ na straně třetí  
 uzavřely níže uvedeného dne měsíce a roku smlouvu o rezervaci takto:

### Čl. 1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Strana prodávající prohlašuje, že je členem bytového družstva .....  
 se sídlem ..... s užívacím právem k družstevnímu  
 bytu číslo ....., v ..... podlaží budovy na adrese: ulice .....  
 číslo popisné ....., číslo orientační ....., katastrální území .....  
 (bližší popis viz. přílohy), dále jen „**nemovitosti**“, které má v úmyslu prodat.
- 1.2. Strana prodávající a zprostředkovatel prohlašují, že uzavřeli Smlouvu o zprostředkování, na jejímž základě  
 zprostředkovatel vyvíjel ve prospěch strany prodávající činnost směřující k tomu, aby strana prodávající  
 získala příležitost uzavřít Smlouvu o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu, k němuž náleží  
 právo na uzavření nájemní smlouvy k nemovitosti ( popis viz. bod 1.1 této smlouvy) **(popř. Smlouvu o  
 budoucí smlouvě o převodu)**. Podpisem této rezervační smlouvy získává strana prodávající příležitost  
 uzavřít Smlouvu o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu **(popř. Smlouvu o budoucí smlouvě o  
 převodu)** se stranou kupující, která je připravena k úhradě kupní ceny ve výši **88.888.888,- Kč** (slovy:  
 ..... korun českých).

### Čl. 2. Prohlášení stran *(v případě, že existují nějaká omezení v příslušném bodě dopsat „s výjimkou .....“)*

- 2.1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným nájemníkem nemovitosti a jeho dispoziční právo k nim není  
 nijak omezeno zákonem, soudním či správním rozhodnutím ani smluvně; .....
- 2.2. Strana prodávající prohlašuje, že nemovitosti nejsou předmětem insolvenčního nebo jiného obdobného  
 řízení ani řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí; .....

- 2.3. Strana prodávající prohlašuje, že na nemovitostech neváznou žádné dluhy ani jiné právní povinnosti;
- 2.4. Strana prodávající prohlašuje, že k nemovitostem neexistují žádná nájemní ani obdobná práva třetích osob ani žádná věcná břemena;
- 2.5. Strana prodávající prohlašuje, že jí nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily řádnému užívání nemovitostí nebo převodu družstevního podílu ve prospěch strany kupující. Pokud se prokáže, že některé z tvrzení uvedených v tomto článku, není pravdivé a strana kupující z tohoto důvodu odmítne uzavřít Smlouvu o převodu družstevního podílu u v bytovém družstvu (popř. Smlouvu o budoucí smlouvě o převodu), jedná se o neuzavření Smlouvy o převodu z důvodu na straně prodávající.
- 2.6. Strana kupující prohlašuje, že si nemovitosti podrobně prohlédla a seznámila se s jejich stavem a tento bez výhrad přijímá a má vážný zájem o koupi družstevního podílu v bytovém družstvu, k němuž náleží právo na uzavření nájemní smlouvy k nemovitosti za kupní cenu ve výši **88.888.888,- Kč** (slovy: ..... korun českých) včetně veškerého vybavení. / věcí movitých dle přílohy č.2.
- 2.7. Proávající svým podpisem prohlašuje, že je **nebo není** politicky exponovanou osobou, Kupující svým podpisem prohlašuje, že je **nebo není** politicky exponovanou osobou jak ji definuje zákon č.253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. V případě, že dojde ke změně této skutečnosti, zavazuje se kupující i prodávající tuto změnu oznámit zprostředkovateli před provedením prvního obchodu následujícího po této změně.
- 2.8. K naplnění povinností podle zákona č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu je kupující povinen doplnit následující informace:
- 2.8.1. Jaký je předpokládaný zdroj majetku, který bude v budoucnu použitý při koupě nemovitosti.....
- 2.8.2. Co je předpokládaným účelem koupě nemovitosti.....

### Čl. 3. Předmět dohody

- 3.1. Strana kupující prohlašuje, že byla vyhledána zprostředkovatelem a má zájem od strany prodávající za podmínek sjednaných touto smlouvou družstevní podíl v bytovém družstvu koupit.
- 3.2. Strana prodávající prohlašuje, že má zájem straně kupující za podmínek sjednaných touto smlouvou družstevní podíl v bytovém družstvu prodat.

### Čl. 4. Doba rezervace

- 4.1. Smluvní strany se dohodly na rezervační době **30 dnů** ode dne uzavření této smlouvy.
- 4.2. Strana prodávající a zprostředkovatel se zavazují, že po dobu sjednané rezervační doby nebudou družstevní podíl v bytovém družstvu nabízet ke koupi třetím osobám a veškerým zájemcům o jejich koupi výslovně oznámí, že ve sjednané rezervační době nemohou být nemovitosti předmětem prodeje ani jednání o něm.
- 4.3. Strana prodávající a strana kupující se zavazují, že ve sjednané rezervační době uzavřou Smlouvu o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu (popř. Smlouvu o budoucí smlouvě o převodu) za podmínek sjednaných v čl. 6. této smlouvy.
- 4.4. Pokud se strana prodávající a strana kupující nedohodnou jinak, zprostředkovatel zajistí vypracování Smlouvy o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu (popř. Smlouvu o budoucí smlouvě o převodu), zorganizuje její uzavření a zabezpečí administrativní náležitosti spojené s převodem družstevního podílu na družstvu ve prospěch strany kupující (s výjimkou úhrady administrativních poplatků).

### Čl. 5. Rezervační poplatek

- 5.1 Smluvní strany se dohodly, že strana kupující na projev svého vážného zájmu o koupi družstevního podílu v bytovém družstvu uhradí ve lhůtě nejpozději do **3 pracovních dnů** ode dne podepsání této smlouvy rezervační poplatek (zálohu na kupní cenu) ve výši **888.888,- Kč** (slovy: ..... korun českých). Tato částka bude uhrazena k rukám zprostředkovatele v hotovosti nebo převodem na rezervační účet č.ú.: **88888888888888/8880** vedený u **BankaBanaka**, pod variabilním symbolem **...(rod.číslo kupujícího)...**, k čemuž jej strana prodávající tímto výslovně zmocňuje.
- 5.1. V případě řádného uzavření Smlouvy o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu bude tato částka (rezervační poplatek) bez dalšího započtena na sjednanou kupní cenu.
- 5.2. Pro případ prodloužení strany kupující s úhradou rezervačního poplatku jsou strana prodávající a/nebo zprostředkovatel oprávněni od této smlouvy odstoupit.

## Čl. 6. Uzavření Smlouvy o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu

- 6.1. Strana prodávající a strana kupující se zavazují, že ve sjednané rezervační době uzavřou Smlouvu o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu (popř. Smlouvu o budoucí smlouvě o převodu) a to za předpokladu splnění následujících podmínek:
- 6.1.1. kupní cena za družstevní podíl bude činit **88.888.888,- Kč** (slovy: ..... korun českých), včetně veškerého vybavení. / věcí movitých dle přílohy č.2.;
  - 6.1.2. uhrazený rezervační poplatek bude v plné výši započten na sjednanou kupní cenu;
  - 6.1.3. strana prodávající bude povinna před uzavřením Smlouvy o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu předat straně kupující potvrzení o bezdlužnosti, popř. výši dluhů na platbách spojených s bytovou jednotkou ze strany správce budovy, popř. bytového družstva, a také kopie PENB nebo jeho nahrazujících dokumentů;
  - 6.1.4. strana kupující bude povinna před uzavřením Smlouvy o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu prokázat, že má k úhradě sjednané kupní ceny zajištěn dostatek finančních prostředků, a to složením celé kupní ceny, ponížené o rezervační poplatek uhrazený dle této smlouvy, do úschovy dle dohody stran
  - 6.1.5. uvolnění kupní ceny ve prospěch strany prodávající z úschovy proběhne po převodu družstevního podílu na družstvu ve prospěch strany kupující a fyzickému předání straně kupující
  - 6.1.6. případný poplatek bytovému družstvu za převod členských práv a povinností bude zaplacen ve výši jeho jedné poloviny stranou prodávající a ve výši jeho jedné poloviny stranou kupující;
  - 6.1.7. předání nemovitostí straně kupující proběhne nejpozději do **XXX dnů** po převodu družstevního podílu na bytovém družstvu ve prospěch strany kupující. **NEBO – do XX. měsíce. Roku.**

## Čl. 7. Sankce

- 7.1. Poruší-li strana prodávající zejména povinnosti dle bodu 4.2, 4.3, 6.1 a/nebo ukáže-li se jakékoli prohlášení strany prodávající uvedené v této smlouvě jako nepravdivé či neúplné a nedojde-li tak ve sjednané rezervační době k uzavření Smlouvy o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu (popř. Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu) z důvodu na straně prodávající, je strana prodávající povinna uhradit straně kupující smluvní pokutu ve výši **888.888,- Kč** (slovy: ..... korun českých) (dále také jen „smluvní pokuta hrazená stranou prodávající“). Tato smluvní pokuta představuje paušální odškodnění strany kupující za zmaření dosažení účelu této smlouvy a dále pak paušální náhradu za náklady marně vynaložené stranou kupující. Smluvní strany sjednávají, že smluvní pokutu hrazenou stranou prodávající zaplatí strana prodávající na výzvu strany kupující a/nebo zprostředkovatele k rukám zprostředkovatele, s čímž strana kupující souhlasí a zprostředkovatele k převzetí smluvní pokuty hrazené stranou prodávající výslovně zmocňuje. Strana kupující se zavazuje, že částku odpovídající jedné polovině takto uhrazené smluvní pokuty vydá (ponechá) zprostředkovateli k jeho odškodnění.
- 7.2. Nedojde-li ve sjednané rezervační době k uzavření Smlouvy o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu (popř. Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu) z důvodů na straně prodávající nebo na straně zprostředkovatele, vrátí zprostředkovatel straně kupující celý uhrazený rezervační poplatek do pěti pracovních dnů ode dne obdržení její písemné výzvy.
- 7.3. Poruší-li strana kupující zejména povinnosti dle bodu 5.1, 6.1 a/nebo ukáže-li se jakékoli prohlášení strany kupující uvedené v této smlouvě jako nepravdivé či neúplné a nedojde-li tak ve sjednané rezervační době k uzavření Smlouvy o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu (popř. Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu) z důvodu na straně kupující, je strana kupující povinna uhradit straně prodávající smluvní pokutu ve výši **888.888,- Kč** (slovy: ..... korun českých) (dále také jen „smluvní pokuta hrazená stranou kupující“). Tato smluvní pokuta představuje paušální odškodnění strany prodávající za zmaření dosažení účelu této smlouvy. V takovém případě je uhrazený rezervační poplatek nevratný, tj. strana prodávající, resp. zprostředkovatel je oprávněn započíst částku odpovídající rezervačnímu poplatku oproti pohledávce na zaplacení smluvní pokuty hrazené stranou kupující, k čemuž strana kupující vyslovuje svůj souhlas. Strana prodávající se zavazuje, že částku odpovídající jedné polovině takto uhrazené smluvní pokuty vydá (ponechá) zprostředkovateli k jeho odškodnění.

## Čl. 8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Tato Smlouva zcela ruší a nahrazuje všechny jiné dohody a/nebo ujednání učiněná mezi Stranami v souvislosti s předmětem této Smlouvy (s výjimkou smlouvy o zprostředkování), a to bez ohledu na to, zda písemná či ústní.
- 8.2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jsou s jejím obsahem seznámeny a tento odpovídá projevům jejich skutečné vůle. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě své vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz těchto tvrzení připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy pod touto smlouvou.

- 8.3. Tato smlouva se vystavuje v **počtu tří vyhotovení**, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení s tím, že každé takové vyhotovení má platnost originálu.
- 8.4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami
- 8.5. Strana prodávající a strana kupující potvrzuje, že byla zprostředkovatelem jasně a srozumitelně seznámena s tím, že v případě sporu mezi smluvními stranami této smlouvy, má možnost využít mimosoudního řešení takového sporu a to u České obchodní inspekce ([www.coi.cz](http://www.coi.cz)).

Uzavřeno ~~dosat v obchodních prostorách zprostředkovatele na adrese...~~ nebo kde jinde bylo uzavřeno dne .....

.....  
za stranu prodávající

.....  
za zprostředkovatele

.....  
za stranu kupující

#### **Přílohy:**

1. Výpis z Katastru Nemovitosti **LV 4567**
2. Seznam vybavení (věcí movitých)
3. Plná moc / Výpis z obchodního rejstříku apod.
4. Identifikační údaje a údaje o kontrole klienta FO / Identifikační údaje a údaje o kontrole klienta PO
5. Čestné prohlášení PEP u FO / Čestné prohlášení SM u PO
6. Souhlas s pořízením kopie průkazu totožnosti FO