

# 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: **CZXXXXXXXXXX**; Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v  
 Praze v oddílu C, vložka **XXXXXX**; Podnikající pod obchodní značkou „**CHIRŠ realitní kancelář**“  
 Zastoupená zplnomocněným zástupcem/jednatel: .....  
 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 *(údaje o nemovitosti, ploše, garáží, podílech opsat z nabývacího titulu a LV)*

1.1. Strana prodávající prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitostí:

- **Byt .....**, číslo jednotky **xxxx/yyyy**, umístěný v **xx**. NP budovy na adrese: ulice **xxxxxxxx**, číslo popisné **xxxx**, číslo orientační **xxxx**, stojící na pozemku par.č. **xxxxxxxx**, vše je v katastrálním území **Stodůlky**, zapsaný na listu vlastnictví číslo **xxxxxx** pro katastrální území **Stodůlky**, a to včetně k ní náležejícího příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, a spoluvlastnického podílu na budovou zastavěných parcelách či parcelách s ní funkčně souvisejících, jestliže takový podíl prodávajícímu v souvislosti s bytovou jednotkou náleží.

(bližší popis viz příloha), 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 Kupní smlouvu ohledně nemovitostí (popř. Smlouvu o smlouvě budoucí kupní). Podpisem této rezervační smlouvy získává strana prodávající příležitost uzavřít Kupní smlouvu (popř. Smlouvu o smlouvě budoucí kupní) ohledně nemovitostí 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 vlastníkem nemovitostí a její 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 a nebyly vloženy do základního kapitálu obchodní společnosti či družstva; .....
- 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 či **zástavní práva s výjimkou uvedených v příloze č.1; (práva zapsaná v LV upřesňovat nemusíme)**
- 2.5. Strana prodávající prohlašuje, že jí nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily řádnému užívání nemovitostí nebo provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí 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 Kupní smlouvu ohledně nemovitostí, jedná se o neuzavření Kupní smlouvy 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 jejich koupi 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 nemovitosti koupit.
- 3.2. Strana prodávající prohlašuje, že má zájem straně kupující za podmínek sjednaných touto smlouvou nemovitosti 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 nemovitosti 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 Kupní smlouvu **(popř. Smlouvu o smlouvě budoucí kupní)** za podmínek sjednaných v čl. 6. této smlouvy.
- 4.4. Pokud se strana prodávající a strana kupující nedohodnou jinak, zprostředkovatel zajistí vypracování Kupní smlouvy **(popř. Smlouvy o smlouvě budoucí kupní)** k nemovitostem, zorganizuje její uzavření a zabezpečí administrativní náležitosti spojené s podáním návrhu na vklad vlastnického práva na příslušný katastrální úřad (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 nemovitostí 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.: **8888888888888888/8880** vedený u BankaBanaka, pod variabilním symbolem **...(rod.číslo kupujícího)...**, k čemuž jej strana prodávající tímto výslovně zmocňuje.

- 5.1. V případě řádného uzavření Kupní smlouvy ohledně nemovitostí bude tato částka (rezervační poplatek) bez dalšího započtena na sjednanou kupní cenu.
- 5.2. Pro případ prodlení strany kupující s úhradou rezervačního poplatku jsou strana prodávající a/nebo zprostředkovatel oprávněni od této smlouvy odstoupit.

### Čl. 6. Uzavření kupní smlouvy

- 6.1. Strana prodávající a strana kupující se zavazují, že ve sjednané rezervační době uzavřou Kupní smlouvu (popř. Smlouvu o smlouvě budoucí kupní) a to za předpokladu splnění následujících podmínek:
- 6.1.1. kupní cena za nemovitosti 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 kupní smlouvy předat straně kupující potvrzení o bezdlužnosti, popř. výši dluhů na platbách spojených s bytovou jednotkou ze strany správce budovy, popř. společenství vlastníků jednotek, a také kopie PENB nebo jeho nahrazujících dokumentů;
- 6.1.4. strana kupující bude povinna před uzavřením kupní smlouvy prokázat, že má k úhradě sjednané kupní ceny zajištěn dostatek finančních prostředků, a to složením celé kupní ceny, ponižené 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 následujícím způsobem:
- část kupní ceny představující výši závazku strany prodávající z úvěru, k jehož zajištění vážne na předmětných nemovitostech zástavní právo, bude vyplacena přímo bance, v jejíž prospěch vážne na předmětných nemovitostech zástavní právo - po zahájení řízení o vkladu vlastnického práva strany kupující přísl. katastrálním úřadem;
  - zbytek kupní ceny (celá kupní cena) snižené o daň z nabytí nemovitých věcí - po provedení vkladu a zapsání vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí a fyzickému předání straně kupující
  - daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacen schovatelem kupní ceny na příslušný účet správce daně po podání řádného daňového přiznání k této dani; NEBO Smluvní strany se dohodly, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude strana kupující.
- 6.1.5. předání nemovitostí straně kupující proběhne nejpozději do **XXX dnů** po provedení vkladu a zapsání vlastnického práva strany kupující do Katastru nemovitostí. NEBO - do **XX.Mesíce.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 Kupní smlouvy (popř. Smlouvy o smlouvě budoucí kupní) ohledně nemovitostí 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 Kupní smlouvy (popř. Smlouvy o smlouvě budoucí kupní) ohledně nemovitostí 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 Kupní smlouvy (popř. Smlouvy o smlouvě budoucí kupní) ohledně nemovitostí 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. Uvedené neplatí v případě dle bodu 7.4. této smlouvy. Strana prodávající se zavazuje, že částku odpovídající jedné polovině takto uhrazené smluvní pokuty vydá (ponechá) zprostředkovateli k jeho odškodnění.
- 7.4. Pokud straně kupující nebude bankou schváleno přidělení hypotečního úvěru z důvodů, které strana kupující nebo zprostředkovatel nebudou moci svou činností ovlivnit (zejména z důvodů bonity, případně

nemožnosti dostatečného zajištění pohledávky banky vůči straně kupující), vrátí zprostředkovatel straně kupující celý uhrazený rezervační poplatek do pěti pracovních dnů ode dne obdržení její písemné výzvy. V takovém případě není strana kupující povinna k úhradě smluvní pokuty dle čl. 7.3 této smlouvy. Tato garance vrácení rezervačního poplatku se vztahuje pouze na hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření vyřizované nebo zprostředkované společností CHIRŠ realitní kanceláře.

#### 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 tři 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