

## SMLOUVA O REZERVACI NEMOVITOSTI A POSKYTNUTÍ SOUČINNOSTI PŘI KOUPI NEMOVITOSTI

**Elite Management, realitní společnost s.r.o.**, IČO: 216 66 652, se sídlem Jeremiášova 947/16, Stodůlky, 155 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 404766, e-mail: info@elitemanagement.cz, tel: 602 443 937, bankovní účet - rezervační: 131-2839410207/0100 vedený u Komerční banka a.s., zastoupená na základě plné moci \_\_\_\_\_

(dále jen jako „**Zprostředkovatel**“)

jméno, příjmení /obchodní firma:  
trvale bytem/sídlo:  
rodné číslo/ IČO:  
rodinný stav:  
e-mail:  
telefon:  
zastoupení na základě plné moci:

jméno, příjmení /obchodní firma:  
trvale bytem/sídlo:  
rodné číslo/ IČO:  
rodinný stav:  
e-mail:  
telefon:  
zastoupení na základě plné moci:

(dále jen jako „**Prodávající**“)

a

jméno, příjmení /obchodní firma:  
trvale bytem/sídlo:  
rodné číslo/ IČO:  
rodinný stav:  
e-mail:  
telefon:  
zastoupení na základě plné moci:

jméno, příjmení /obchodní firma:  
trvale bytem/sídlo:  
rodné číslo/ IČO:  
rodinný stav:  
e-mail:  
telefon:  
zastoupení na základě plné moci:

(dále jen jako „**Zájemce**“)

Prodávající a Zájemce budou dále označeni společně jako **“Smluvní strany”**

Smluvní strany a Zprostředkovatel tímto uzavírají tuto smlouvu o rezervaci nemovitosti a poskytnutí součinnosti při koupi nemovitosti (dále jen **„Smlouva“**) k následujícím nemovitým věcem:

### Specifikace nemovitosti:

|  |   |                      |                      |
|--|---|----------------------|----------------------|
| <b>Název obce</b>                        | <b>katastrální území</b>  |                      |                      |
| <input type="text"/>                     | <input type="text"/>  |                      |                      |
| <b>Adresa</b>                            | <b>list vlastnictví</b>   |                      |                      |
| <input type="text"/>                     | <input type="text"/>  |                      |                      |
| <b>Pozemek</b>                           | <b>Stavba</b>   |                      |                      |
| Parcelní číslo                           | Postavená na/součástí pozemku p.č.  | č.p./č.e.            |                      |
| <input type="text"/>                     | <input type="text"/>  | <input type="text"/> |                      |
|  | Stavbou se myslí dům/chata/garáž/komerční objekt  |                      |                      |
| <b>Družstevní byt (družstevní podíl)</b> | <b>Jednotka</b>   |                      |                      |
| číslo jednotky                           | Dispozice   | Číslo jednotky       | dispozice            |
| <input type="text"/>                     | <input type="text"/>  | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| IČO bytového družstva                    | Podíly na domě a případných pozemcích spojené s jednotkou jsou blíže specifikovány v příloze této Smlouvy (zejm. Výpisu z katastru nemovitostí) |                      |                      |
| <input type="text"/>                     |   |                      |                      |
| název bytového družstva                  |   |                      |                      |
| <input type="text"/>                     |   |                      |                      |

(dále souhrnně jen jako **„Nemovitost“**).

### Smluvní ujednání

#### 1. Předmět a základní pojmy této Smlouvy

- 1.1. Prodávající projevil vážný úmysl převést vlastnické právo k Nemovitosti specifikované shora v této Smlouvě a Zájemce projevil vážný úmysl nabýt vlastnické právo k Nemovitosti za kupní cenu ve výši: [.....] Kč (dále jen jako **„Kupní cena“**).
- 1.2. Prodávající a Zájemce se uzavřením této Smlouvy vzájemně zavazují uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Nemovitosti (dále jen jako **„Kupní smlouva“**), a to nejpozději do: [.....], do kdy Prodávající rezervuje pro Kupujícího Nemovitosti.
- 1.3. Zájemce bere na vědomí, že tato Smlouva není smlouvou o realitním zprostředkování mezi Zájemcem a Zprostředkovatelem a je srozuměn s tím, že Zprostředkovatel nemá vůči němu povinnosti stanovené zák. č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování.
- 1.4. Závazek sjednaný touto Smlouvou mezi Prodávajícím a Zájemcem je smlouvou o smlouvě budoucí; tato Smlouva není spotřebitelskou smlouvou a nevztahuje se na Zájemce případné oprávnění spotřebitele od této Smlouvy odstoupit.

## 2. Společně to zvládneme

### 2.1. Prodávající je po dobu účinnosti Smlouvy povinen:

- (a) nezřídit zástavní právo ani jiné věcné nebo závazkové právo k Nemovitosti (včetně práva nájemního) ve prospěch třetí osoby s výjimkou případného zástavního práva zřízeného za účelem financování Kupní ceny Nemovitosti ve prospěch Závemce,
- (b) poskytovat součinnost potřebnou ke vzniku zástavního práva k Nemovitosti ve prospěch poskytovatele úvěru Závemce, včetně podpisu zástavní smlouvy a návrhu na vklad, a to i v případě, že zástavní právo bude nutné zřídit na Nemovitosti současně s uzavřením Kupní smlouvy,
- (c) reagovat na předkládané návrhy Kupní smlouvy a uzavřít Kupní smlouvu za podmínek v této Smlouvě sjednaných, nedohodnou-li se Strany Smlouvy jinak.

### 2.2. Závemce je po dobu účinnosti této Smlouvy povinen:

- (a) zajistit financování Kupní ceny v plné výši svými či cizími prostředky,
- (b) reagovat na předkládané návrhy Kupní smlouvy a uzavřít Kupní smlouvu za podmínek v této Smlouvě sjednaných, nedohodnou-li se Strany Smlouvy jinak,
- (c) svým jednáním nemařit uzavření Kupní smlouvy.

### 2.3. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li k uzavření Kupní smlouvy po uplynutí doby rezervace stanovené touto Smlouvou, došlo uzavřením Kupní smlouvy k prodloužení této Smlouvy a to do dne uzavření Kupní smlouvy.

### 2.4. **Další podmínky Kupní smlouvy:** Kupní cena bude hrazena prostřednictvím nezávislé úschovy. Splatnost celé Kupní ceny bude nejvýše třicet (30) dnů od uzavření Kupní smlouvy. K vydání složené Kupní ceny z úschovy Prodávajícímu dojde do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy bude schovatelem doloženo nabytí vlastnického práva k Nemovitosti Závemcem, bez zatížení jinými právy, vyjma práv zřízených ve prospěch Závemce a případných práv dle dohody Stran Smlouvy. Nemovitost bude Závemci předána do deseti (10) dnů ode dne vyplacení Kupní ceny z úschovy. Podmínky dle tohoto článku Smlouvy platí, nedohodnou-li se Strany Smlouvy jinak. V případě, že se kterákoliv ze Stran Smlouvy bude domáhat jiných podmínek, než které jsou stanoveny v tomto článku Smlouvy proti vůli druhé Strany Smlouvy, hledí se na její jednání jako na porušení tohoto článku Smlouvy.

### 2.5. Závemce potvrzuje, že je mu znám právní a faktický stav Nemovitosti, a že jej bez výhrad přijímá, a že si jej dostatečně ověřil. Závemce současně potvrzuje, že mu Zprostředkovatel poskytl informace o konkrétních závadách a omezeních vázoucích na Nemovitosti, které plynou z veřejných seznamů.

### 2.6. Závemce a prodávající se zavazují poskytnout si veškerou nezbytnou součinnost, aby mohla být Kupní smlouva uzavřena v době trvání této Smlouvy.

## 3. Co se stane s Rezervací?

### 3.1. K utvrzení vážného zájmu Závemce o nabytí Nemovitosti do svého vlastnictví si Prodávající a Závemce sjednali rezervační poplatek za rezervaci Nemovitosti ve výši: [.....] Kč. Závemce se zavazuje uhradit Prodávajícímu rezervační poplatek nejpozději do: [.....] na účet Zprostředkovatele, č.ú.: **131-2839410207/0100**, pod variabilním symbolem: [.....] (dále jen „Rezervace“). Nebude-li Rezervace uhrazena řádně a včas ani do 3 pracovních dnů ode dne uplynutí lhůty pro jeho uhrazení, pak se následujícím dnem tato Smlouva od počátku ruší, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

### 3.2. Zprostředkovatel je Prodávajícím pověřen přijmout jako platební místo ve prospěch Prodávajícího peněžní prostředky od Závemce, odpovídající Rezervaci a je oprávněn je do doby uzavření Kupní smlouvy opatrovat ve smyslu schovatele dle zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

### 3.3. Do okamžiku uzavření Kupní smlouvy slouží Rezervace jako jistota k zajištění závazků Závemce vyplývajících z této Smlouvy ve prospěch Prodávajícího. V okamžiku uzavření Kupní smlouvy se Rezervace stane součástí Kupní ceny.

## 4. Pozor na smluvní pokutu

### 4.1. V případě, že nedojde k uzavření Kupní smlouvy v termínu dle této Smlouvy z důvodů na straně Prodávajícího, nebo Prodávající poruší své povinnosti v této Smlouvě sjednané, bude Rezervace vrácena Závemci a to do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy Zprostředkovateli, s čímž Prodávající souhlasí. V takovém případě se dále Prodávající zavazuje uhradit Závemci smluvní pokutu ve výši Rezervace.

- 4.2. V případě, že nedojde k uzavření Kupní smlouvy v termínu dle této Smlouvy z důvodů na straně Závěmce, nebo Závěmce poruší své povinnosti v této Smlouvě sjednané, zavazuje se uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši Rezervace. Prodávající a Závěmce se dohodli, že nárok Prodávajícího na úhradu smluvní pokuty bude započten oproti nároku Závěmce na vrácení Rezervace.
- 4.3. Nastane-li případ dle čl. 4.2. této Smlouvy, dle dohody Prodávajícího a Zprostředkovatele bude Prodávajícímu po provedeném zápočtu vráceno 50 % smluvní pokuty a zbývajících 50 % si na základě výslovného pokynu ponechá Zprostředkovatel jako paušalizovanou náhradu nákladů za obstarání příležitosti k uzavření Kupní smlouvy dle Zprostředkovatelské smlouvy.
- 4.4. Ujednáním dle tohoto článku této Smlouvy není dotčeno právo oprávněné Strany Smlouvy domáhat se náhrady škody.
5. **Závěrečná a ostatní ujednání**
- 5.1. V případě, že je strana Prodávající nebo strana Závěmce tvořena více fyzickými či právníckými osobami, jsou tyto osoby v rámci této Smlouvy zavázány společně a nerozdílně.
- 5.2. Strany Smlouvy potvrzují, že tato Smlouva tvoří úplnou dohodu Smluvních stran. Smlouva může být pozměňována, doplňována či měněna i formou e-mailové komunikace mezi Stranami Smlouvy a Zprostředkovatelem.
- 5.3. Závazky, nároky a skutečnosti vyplývající z čl. 4. této Smlouvy zůstávají nadále v platnosti a účinnosti, a to i v případě zániku či zrušení této Smlouvy.
- 5.4. Smluvní strany podpisem této Smlouvy souhlasí s provedením identifikace své osoby Zprostředkovatelem v souladu s příslušnými ust. zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů. Zástupce Zprostředkovatele svým podpisem stvrzuje, že veškeré identifikační údaje Smluvních stran ověřil z jejich platného průkazu totožnosti a ověřil shodu podoby s vyobrazením v jejich průkazu totožnosti.
- 5.5. Tato Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a Zprostředkovatelem.
- 5.6. Strany Smlouvy tímto výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a prohlašují, že vyjadřuje jejich vůli. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.

Příloha: List vlastnictví

**Prodávající**

**Zprostředkovatel**

**Prodávající**

**Závěmce**

**Prodávající**

