

# REZERVAČNÍ SMLOUVA S ÚSCHOVOU REZERVAČNÍHO DEPOZITA

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“), níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi smluvními stranami (dále jen „**Smlouva**“):

## Vlastník:

(dále společně jen „**Vlastník**“)

## Zájemci:

(dále společně jen „**Zájemci**“)

Za účasti vedlejšího účastníka:

## Zprostředkovatel:

**Milan Břečka**, 88234428, Dubrovnická 1057/2, Praha 5 – Košíře (dále jen „**Zprostředkovatel**“)

(Vlastník, Zájemci a Zprostředkovatel dále společně jen „**Smluvní strany**“)

## 1. Úvodní ujednání

1.1. Vlastník prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví:

jednotka č. **778/7**, způsob využití: byt vymezený podle občanského zákoníku, vymezenou v budovy č.p.778, stojící na pozemku parc. č. **1124** zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. **Hýskov**, obec Praha, zapsanou na LV č. **1682** s podílem na společných částech nemovitosti **616/12788**, Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun (dále jen „**Předmět rezervace**“)

1.2. Vlastník předložil Zájemci příslušný průkaz energetické náročnosti budovy týkající se Předmětu rezervace vzhledem k současnému technickému stavu.

1.3. Výpis z katastru nemovitostí ohledně Předmětu rezervace, ze kterého/kterých vyplývá bližší specifikace Předmětu rezervace, tvoří přílohu č.1 této Smlouvy.

1.4. Zájemci mají zájem o koupi Předmětu rezervace do výlučného vlastnictví, a to za kupní cenu nemovitosti uvedené v čl. 1.1. této smlouvy ve výši .....- **KČ** (slovy: ..... korun českých; dále jen „**Kupní cena**“).

## 2. Předmět Smlouvy, práva a povinnosti Smluvních stran

2.1. Smluvní strany se touto Smlouvou zavazují, že po dobu ode dne uzavření této Smlouvy do dne ..... (dále jen „**Rezervační lhůta**“) vyvinou činnost směřující k uzavření smlouvy kupní k Předmětu rezervace z Vlastníka na Zájemce, zejména se Vlastník zavazuje nevyhledávat další zájemce o koupi Předmětu rezervace a nečinit úkony vedoucí k převodu Předmětu rezervace na třetí osobu, přičemž třetí osoby, které projeví o koupi Předmětu rezervace zájem na základě dosavadní propagace, budou informovány o platné rezervaci Předmětu rezervace ve prospěch Zájemců a nebudou jim poskytovány žádné další informace související s prodejem Předmětu rezervace.

2.2. Zájemci a Vlastník se vzájemně zavazují, že v **Rezervační lhůtě** za podmínek dle této Smlouvy **odsouhlasí smlouvu kupní** ( Příloha č.7) na převod vlastnického práva k Předmětu rezervace z Vlastníka na Zájemce (dále jen „**Smlouva kupní**“). Vlastník a Zájemci se zavazují si poskytnout veškerou rozumně požadovatelnou součinnost potřebnou pro řádné a včasné naplnění účelu této Smlouvy. Vlastník v této souvislosti zejména výslovně prohlašuje, že souhlasí s tím, že Kupní cena může být financována prostřednictvím poskytovatele úvěru Zájemců a zavazuje se pro tento případ poskytnout veškerou nezbytnou součinnost k tomu, aby se Předmět rezervace stal předmětem zástavy ve prospěch poskytovatele úvěru zajišťující poskytnutý úvěr určený na financování Kupní ceny nebo její části.

2.3. Zájemci se při splnění podmínek ujednaných v této Smlouvě zavazují, že bez zbytečného odkladu nejpozději však do konce Rezervační lhůty, s Vlastníkem odsouhlasí a uzavřou Smlouvu kupní.

2.4. Vlastník Předmětu rezervace prohlašuje, že nejsou vedena ani známa žádná soudní, rozhodčí nebo správní řízení, která by mohla jakkoliv omezit dispoziční práva Vlastníka s Předmětem rezervace. Vlastník prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily řádnému užívání Předmětu rezervace nebo provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Zájemců.

2.5. Vlastník ve vztahu ke své osobě prohlašuje, že na jeho majetek nebyl prohlášen konkurz, nebylo vydáno rozhodnutí o moratoriu či rozhodnutí o úpadku, ani nebyl podán návrh na prohlášení konkurzu nebo insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek jeho majetku, že jeho jakýkoliv majetek není předmětem insolvenčního řízení ani exekučního řízení, ani není v situaci, kdy by mu úpadek hrozil nebo kdy by proti němu (coby povinnému) hrozilo zahájení exekučního řízení. Dále Vlastník prohlašuje, že Předmět rezervace je prost jakýchkoliv faktických či právních vad či omezení, zejména zástavních práv, věcných břemen, předkupních práv, práv užívacích, či jiných, která by omezovala výkon vlastnického práva k Předmětu rezervace, když tento stav bude platit ke dni podpisu Kupní smlouvy.

### 3. Rezervační depozitum a jeho úschova

- 3.1. Vlastník a Zájemci se dohodli, že za rezervaci Předmětu rezervace a jako projev svého vážného zájmu o koupi Předmětu rezervace složí Zájemci ke Zprostředkovateli vratné **rezervační depozitum, které není součástí Kupní ceny**, ve výši **200.000,- Kč** (slovy: dvě stě tisíc korun českých; dále jen „**Rezervační depozitum**“), a to bezhotovostním převodem na účet: ....., pod variabilním symbolem: ..... nejpozději **do tří (3)** pracovních dní od uzavření této Smlouvy. Pokud Rezervační depozitum nebude uhrazeno řádně a včas ve lhůtě dle věty předchozí, tato Smlouva se od počátku ruší. Dnem úhrady se rozumí den připsání příslušné částky na účet. Zprostředkovatel následně odešle potvrzení Vlastníkovi i Zájemci o úhradě depozita.
- 3.2. Rezervační depozitum do doby zaslání potvrzení schovatele o složení Kupní ceny ve výši .....,**-Kč** bude sloužit jako smluvní pokuta dle čl. 4.2. této smlouvy.
- 3.3. Vlastník a Zájemce dávají svolení k tomu, aby po splnění podmínky tj. zapsání Zájemce jako vlastníka do katastru nemovitostí byla vyplacena odměna Zprostředkovateli z advokátní úschovy dle Zprostředkovatelské smlouvy mezi Vlastníkem a Zprostředkovatelem.
- 3.4. Zájemci bude **vráceno** rezervační depozitum v plné výši v případě, že bude uplatněn bod v čl. 4.4 této smlouvy.

### 4. Ostatní ujednání a sankce

- 4.1. Zájemci i Vlastník tímto potvrzují, že měli před uzavřením této Smlouvy možnost navrhnout úpravy smluvních ujednání, jejich doplnění, a že měli před podpisem této Smlouvy možnost se s veškerou smluvní dokumentací tvořící součást této Smlouvy řádně seznámit.
- 4.2. Pokud nedojde v Rezervační lhůtě k podpisu Kupní smlouvy na straně Zájemce je Zprostředkovatel oprávněn udělit smluvní pokutu ve výši 200 000,- Kč Zájemci. Smluvní pokuta bude uhrazena z Rezervačního depozita. Zprostředkovatel je oprávněn použít 50.000,-Kč jako náhradu škody Zprostředkovateli. Zbývající část smluvní pokuty ve výši 150.000,-Kč bude sloužit jako náhradu škody Vlastníkovi. Smluvní pokuta bude splatná do 5 dnů ode dne marného uplynutí Rezervační lhůty.
- 4.3. Smluvní strany včetně úvěřující banky Kupující strany si **vyhradují právo do doby podpisu Kupní smlouvy upravit a vzájemně odsouhlasit navržené změny v Kupní smlouvě**, která je přílohou č. 7 této smlouvy.
- 4.4. Pokud nedojde v rezervační lhůtě k podpisu kupní smlouvy ze strany Vlastníka, tak je Zprostředkovatel povinen vrátit složené rezervační depozitum zpět na účet Zájemce, a to do 5 dnů ode dne marného uplynutí rezervační lhůty. Vlastník se v takovém případě současně zavazuje uhradit Zájemci smluvní pokutu za porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy ve výši 150.000,-Kč, a to do 5 dnů ode dne marného uplynutí rezervační lhůty.

### 5. Práva a povinnosti Zprostředkovatele z úschovy

- 5.1. Zprostředkovatel není oprávněn s Rezervačním depozitem složeným v souladu s touto Smlouvou do úschovy svévolně nakládat, ručit jím, ani jej půjčovat. Zprostředkovatel je povinen s Rezervačním depozitem nakládat výhradně v souladu s touto Smlouvou, k čemuž mu tímto Vlastník a Zájemci udělují svůj souhlas. Jiný postup není bez písemné dohody Smluvních stran přípustný.
- 5.2. Zprostředkovatel nevydává Rezervační depozitum nebo jeho část podle této Smlouvy, pokud by jeho vydání bylo v rozporu s pravomocným rozhodnutím orgánu veřejné správy, soudu, rozhodce nebo rozhodčího soudu, popř. jiného příslušného orgánu, pokud by mu originál nebo ověřená kopie takového rozhodnutí byly předloženy před vydáním Rezervačního depozita nebo jeho části dle této Smlouvy.
- 5.3. Zprostředkovateli neodpovídá za jakékoliv škody, které vznikly Vlastníkovi či Zájemci nebo jiným osobám v důsledku porušení povinností, které mají podle této Smlouvy a právních předpisů.

### 6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tato Smlouva zcela ruší a nahrazuje všechny jiné dohody a/nebo ujednání učiněná mezi Vlastníkem a Zájemci v souvislosti s předmětem této Smlouvy (s výjimkou smlouvy o realitním zprostředkování), a to bez ohledu na to, zda písemná či ústní.
- 6.2. Zájemci v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**AML zákon**“), po náležitém poučení prohlašují a ujišťují Schovatele, že jednájí svými jmény, že peněžní prostředky převáděné na účet Zprostředkovatele nabyli plně v souladu s právními předpisy a jsou jejich skutečnými vlastníky, že převodem peněžních prostředků na účet Zprostředkovatele a koupí Předmětu rezervace nesledují zakrytí jejich nezákonného původu ani financování terorismu, že nejsou politicky exponovanými osobami, že souhlasí s provedením identifikace a pořízením kopie průkazů totožnosti, resp. dalších identifikačních údajů dle §5 AML zákona, že souhlasí se zpracováním těchto identifikačních údajů, přičemž se zavazují oznámit Zprostředkovateli všechny změny předmětných identifikačních údajů. K naplnění povinností podle AML zákona jsou Zájemci povinni a zavazují se sdělit Zprostředkovateli informace o předpokládaném zdroji finančních prostředků, které budou použity při úhradě Rezervačního depozita a koupí Předmětu rezervace, a informaci o předpokládaném účelu koupě Předmětu rezervace.
- 6.3. Vlastník a Zájemci si jsou vědomi toho, že Zprostředkovatel má povinnosti identifikační, povinnosti kontrolní, povinnosti uchovávat stanovené údaje, oznamovací povinnosti ve zvláštních případech, povinnosti odkladu splnění příkazu klienta, povinnosti mlčenlivosti a další, jak tyto povinnosti vyplývají z příslušných ustanovení AML zákona.
- 6.4. Vlastník a Zájemci si jsou vědomi toho, že Zprostředkovatel má povinnost provést identifikaci skutečného majitele finančních prostředků v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, a to z důvodu pojištění pohledávky z vkladu dle citovaného právního předpisu.
- 6.5. Vlastník a Zájemci berou na vědomí, že osobní údaje poskytnuté Zprostředkovateli na základě této Smlouvy a v souvislosti s uzavřením této Smlouvy, budou Zprostředkovatelem zpracovávány výhradně za účelem dodržení právních povinností Zprostředkovatele a za účelem plnění a uplatnění práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy. Vlastník a Zájemci se zpracováním osobních údajů výslovně souhlasí, přičemž potvrzují, že osobní údaje poskytnuté Zprostředkovateli jsou přesné a zavazují se oznámit Zprostředkovateli všechny změny předmětných údajů. Vlastník a Zájemci rovněž souhlasí s předáním svých osobních údajů zpracovateli Smlouvy kupní, schovatelé Kupní ceny. Vlastník a Zájemci berou na vědomí, že mají přístup k osobním údajům, mají právo na ochranu osobních údajů a mají všechna další práva stanovená právními předpisy.

- 6.6. Zájemci poskytují Zprostředkovateli souhlas, aby tento v souladu s příslušnými právními předpisy zpracovával, dále poskytoval třetím osobám a archivoval jimi poskytnuté osobní údaje, obsažené ve Smlouvě, dotaznících Zprostředkovatele či Zájemci jinak Zprostředkovateli sdělené, a to po dobu trvání Smlouvy a po dobu nejdéle dalších dvou (2) let od jejich poskytnutí. Poskytnutý souhlas můžou Zájemci kdykoliv odvolat. Zájemci podpisem této Smlouvy potvrzují, že jim byl předán dokument Souhlas se zpracováním osobních údajů a poučení o ochraně osobních údajů.
- 6.7. Zájemci tímto prohlašují, že jsou zákazníky Zprostředkovatele a dávají mu tímto v souladu s § 7 zákona č. 480/2004 Sb., o některých službách informační společnosti a o změně některých zákonů (zákon o některých službách informační společnosti), ve znění pozdějších předpisů, dobrovolně souhlas, aby jim v budoucnu zasílal na jejich elektronické kontakty pro elektronickou poštu všechny formy sdělení určené k přímé či nepřímé podpoře zboží či služeb nebo image jeho podniku a reklamu (obchodní sdělení).
- 6.8. Zájemci jsou si vědomi toho, že můžou kdykoliv jednoduchým způsobem zdarma nebo na účet Zprostředkovatele odmítnout souhlas s takovýmto využitím svých elektronických kontaktů i při zasílání každé jednotlivé zprávy, a to buď:
- zasláním informace o tom, že si nepřejí, aby jim byly obchodní sdělení nadále zasílány, a to na platnou adresu odesílatele obchodního sdělení, jehož jménem se komunikace uskutečňuje,
  - nebo zasláním této informace poštou na adresu sídla Zprostředkovatele.
- 6.9. Vlastník a Zájemci v souladu se zákonem č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, souhlasí s využitím rodného čísla pro účely této Smlouvy a pro účely smluv na tuto Smlouvu navazujících. Vlastník a Zájemci souhlasí s tím, aby Zprostředkovatel rovněž poskytl jejich rodné číslo schovateli Kupní ceny.
- 6.10. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami.
- 6.11. Smlouva je vyhotovena ve (3) vyhotoveních, z nichž po jednom vyhotovení dostane Zprostředkovatel a po jednom (1) vyhotovení obdrží strana Prodávající a jedno (1) strana Kupující.
- 6.12. Veškeré změny Smlouvy lze sjednat pouze písemnou formou, a to na základě dohody Smluvních stran této Smlouvy, jako dodatek ke Smlouvě, přičemž za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- 6.13. Tato Smlouva se řídí právem České republiky, zejména OZ.
- 6.14. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:
- a) příloha č. 1 – výpis z katastru nemovitostí LV
  - b) Příloha č. 2 – GDPR smluvní strany
  - c) Příloha č. 3 – AML Kupující strany
  - d) Příloha č. 5 – Žádost o provedení úschovy
  - e) Příloha č. 6 – Základní náležitosti obchodní transakce
  - f) Příloha č. 7 – Návrh Kupní smlouvy
- 6.15. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, že rozumějí všem jejím ustanovením, která odpovídají jejich svobodně a vážně projevené vůli. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze .....

V Praze .....

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

.....

.....

V Praze .....

\_\_\_\_\_

**Milan Břečka**