

REZERVAČNÍ SMLOUVA

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 jen „**Vlastník**“)

Zájemci:

(dále jen „**Zájemce**“)

Zprostředkovatel:

Milan Brecka Real Estate s.r.o. 21489416 Radlická 2343/48, Smíchov, 150 00 Praha 5, zapsaná: C 402705 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „**Zprostředkovatel**“) zastoupená jednatelem Milanem Břečkou

1. Úvodní ujednání

- 1.1. Zprostředkovatel je podnikatel, jehož předmětem podnikání je realitní zprostředkování.
- 1.2. Zprostředkovatel prohlašuje, že je v souladu se zákonem č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů, pojištěn pro případ povinnosti nahradit Zájemci újmu způsobenou výkonem realitního zprostředkování s limitem pojistného plnění ve výši 10.000.000, - Kč. Obdobně prohlašuje Zprostředkovatel, že je rovněž v souladu se zákonem č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů, pojištěn pro případ povinnosti nahradit Zájemci újmu způsobenou výkonem realitního zprostředkování s limitem pojistného plnění ve výši 3.500.000, - Kč.
- 1.3. Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

(dále jen „**Předmět rezervace**“).

- Vlastník prohlašuje, že na Předmětu rezervace neváznou žádná omezení, žádná věcná práva, žádné dluhy či jiné povinnosti, zástavní práva, věcná břemena (služebnosti, reálná břemena), předkupní práva ani jiné právní vady, omezení a práva věřitelů vyplývající z nařízeného výkonu rozhodnutí nebo exekuce ani jiné právní povinnosti, které by straně kupující, jakkoliv ztěžovaly, omezovaly nebo znemožňovaly výkon vlastnického práva k Nemovitostem a parcele vymezené v bodě 1.3.
- 1.4. Vlastník rovněž prohlašuje, že neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva k Nemovitostem a parcele vymezené v bodě 1.3. Vlastník prohlašuje, že ohledně Předmětu rezervace nejsou vedena ani známa žádná soudní, rozhodčí nebo správní řízení, která by mohla, jakkoliv omezit jeho dispoziční práva Předmětu rezervace.
 - 1.5. Vlastník prohlašuje, že na jeho majetek nebyl prohlášen konkurz, nebylo vydáno rozhodnutí o moratoriu či rozhodnutí o úpadku ve smyslu insolvenčního zákona, ani nebyl podán návrh na prohlášení konkurzu nebo insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek jeho majetku, že jeho jakýkoliv majetek není předmětem exekučního řízení ani není dán zákonný důvod k zahájení insolvenčního nebo exekučního řízení, ani nejsou v situaci, kdy by jednomu z nich úpadek hrozil, ani není důvod pro vydání předběžného opatření k omezení vlastnického práva a že převodem Předmětu rezervace nezkracují uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a tedy není důvod odporovatelnosti právního úkonu.
 - 1.6. Vlastník má k předložení příslušný průkaz energetické náročnosti budovy, nebo příslušné vyúčtování energií za poslední tři roky, týkající se Předmětu rezervace.
 - 1.7. Výpis č. z katastru nemovitostí ohledně Předmětu rezervace, ze kterého vyplývá bližší specifikace Předmětu rezervace, tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
 - 1.8. Vlastník a Zprostředkovatel prohlašují, že mezi sebou uzavřeli smlouvu o realitním zprostředkování, na jejímž základě byl Zprostředkovatel Vlastníkem pověřen zprostředkováním prodeje výše uvedeného Předmětu rezervace, a vyvíjel tak ve prospěch Vlastníka činnost směřující k tomu, aby Vlastník získal příležitost uzavřít kupní smlouvu ohledně Předmětu rezervace, a to za provizi v tam dojednané výši.
 - 1.9. Zprostředkovatel prohlašuje, že není na základě smlouvy o realitním zprostředkování činný v rozsahu předmětu této Smlouvy i pro Zájemce.
 - 1.10. Zájemce má zájem o koupi Předmětu rezervace do podílového vlastnictví, a to za celkovou kupní cenu ve výši - Kč (slovy: korun českých; dále jen „**Kupní cena**“).

2. Předmět Smlouvy, práva a povinnosti účastníků

- 2.1. Vlastník se touto Smlouvou zavazuje, že po dobu ode dne uzavření této Smlouvy do dne (dále jen „**Rezervační lhůta**“) třetím osobám a případným dalším zájemcům z řad třetích osob sdělí, že Předmět rezervace je již rezervován ve prospěch jiného zájemce, nebude činit žádná právní jednání ani jiné kroky, které by Předmět rezervace zatížily právy třetích osob, snížily jeho hodnotu a/nebo které by znemožnily nabýt Zájemci v Rezervační lhůtě Předmět rezervace do jeho vlastnictví.
- 2.2. Zájemce a Vlastník se vzájemně zavazují, že v Rezervační lhůtě za podmínek dle této Smlouvy uzavřou kupní smlouvu, jejímž předmětem bude prodej Předmětu rezervace za Kupní cenu (dále jen „**Kupní smlouva**“), a to za podmínek dle této Smlouvy, a to na základě výzvy jednoho z nich, nebo na základě výzvy Zprostředkovatele, nejpozději však dne v 18:00 hodin v sídle Zprostředkovatele, nedohodnou-li se jinak. Vlastník a Zájemce prohlašují, že **základní** specifikace obsahu Kupní smlouvy zejména úhrada a výplata Kupní ceny, na nichž se Vlastník a Zájemce dohodli, tvoří **přílohu č. 2** této Smlouvy, která je nedílnou součástí této Smlouvy.
- 2.3. Vlastník se zavazuje, že bez zbytečného odkladu do pěti dnů po uzavření této Smlouvy a úhrady rezervačního poplatku prostřednictvím Zprostředkovatele předloží (zašle emailem) Zájemci návrh Kupní smlouvy, přičemž Vlastník tímto Zprostředkovatele k uvedenému právnímu jednání zmocňuje a Zprostředkovatel toto zmocnění přijímá. V případě, že Zájemce v uvedené lhůtě návrh Kupní smlouvy neobdrží, je povinen o této skutečnosti neprodleně informovat Zprostředkovatele. Smluvní strany se výslovně dohodly, že zaslání návrhu Kupní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí je považováno za výzvu k uzavření Kupní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 OZ dle rezervační lhůty uvedené čl. 2.1. této smlouvy.
- 2.4. Zájemce se při splnění podmínek ujednaných v této Smlouvě (zejména podmínky sjednané v čl. 2.2. této Smlouvy) zavazuje, že bez zbytečného odkladu po obdržení návrhu Kupní smlouvy, nejpozději však do konce Rezervační lhůty, s Vlastníkem uzavře Kupní smlouvu ve stejný okamžik, co smlouvu o úschově a zástavní smlouvu.
- 2.5. Zájemce prohlašuje, že Předmět rezervace osobně navštívil, prohlédl si jej, seznámil se s jeho faktickým i právním stavem, jeho součástmi a příslušenstvím, včetně jeho případného vybavení, a hodlá uzavřít Kupní smlouvu, na jejímž základě za shora uvedenou Kupní cenu Předmět rezervace koupí.

3. Rezervační depozitum

- 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 rezervační depozitum, které je součástí Kupní ceny ve výši (slovy: českých; dále jen „Rezervační depozitum“), a to bezhotovostním převodem na účet: Zprostředkovatele pod **variabilním symbolem**: nejpozději do tří (3) pracovních dnů 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. Vlastník a Zájemce se dohodli, že Rezervační depozitum bude za podmínek stanovených v příloze č. 2 této Smlouvy započteno na část Kupní ceny.
4. Zprostředkovatel a Vlastník se dohodli, že Rezervační depozitum bude po podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí započítáno jako odměna realitní kanceláři.

5. Financování z cizích zdrojů

- 5.1. Zájemce prohlašuje, že má zájem využít bezplatných služeb hypotečního makléře Milana Bílka z partnerské společnosti GEPARD FINANCE, a.s., se sídlem Sokolovská 192/79 1071/17, Praha 8, IČ: 25973843, (dále jen „GEPARD FINANCE“), týkajících se zprostředkování hypotečního úvěru k financování koupě Nemovitosti.
- 5.2. Pokud by Zájemce nebyl schopen uhradit kupní cenu, nebo její část hypotečním úvěrem zprostředkovaným společností GEPARD FINANCE, má nárok na vrácení rezervačního depozita Zprostředkovatelem v plné výši. Tím nejsou dotčena jiná ustanovení Smlouvy upravující nárok Vlastníka na ponechání, resp. započítání rezervačního depozita do kupní ceny.
- 5.3. Zájemci nevzniká nárok na vrácení rezervačního depozita v případě, že:
 - Zájemce uvedl neúplné či nepravdivé údaje společnosti GEPARD FINANCE a/nebo nedodá požadované doklady
 - Zájemce má negativní záznam v bankovních a nebankovních registrech.

6. Ostatní ujednání a sankce

- 6.1. Zájemce bere na vědomí, že **podmínkou** uzavření Kupní smlouvy je uzavřená úvěrová smlouva mezi Zájemcem a úvěrující bankou. Závazek Zájemce po podpisu Kupní a úschovní smlouvy je složit zbývající část Kupní ceny poníženou o Rezervační depozitum do úschovy tj. 6.080.000,-Kč. V případě, že Zájemce neuhradí Kupní cenu Vlastníkovi nebo nesloží Kupní cenu poníženou o Rezervační depozitum do úschovy ve lhůtě určené Kupní smlouvou, je Vlastník oprávněn od Kupní smlouvy odstoupit a rezervační záloha bude sloužit jako smluvní pokuta.

- 6.2. Pokud nebude Kupní smlouva uzavřena v Rezervační lhůtě z důvodu, že nedojde k uzavření úvěrové smlouvy mezi Zájemcem a úvěrující bankou v Rezervační lhůtě dle čl. 5.2, této Smlouvy. Zájemce má právo na vrácení Rezervačního depozita, a to do tří (3) pracovních dní od uplynutí Rezervační lhůty na bankovní účet, ze kterého bylo Rezervační depozitum uhrzeno.
- 6.3. Zájemce souhlasí, že mu nebude vráceno Rezervační depozitum jako smluvní pokuta v případě, že (i) z důvodů na straně Zájemce nebude řádně a včas uzavřena Kupní smlouva, (ii) a/nebo bude aktivován čl. 5.3 této smlouvy (iii) Vlastník od Kupní smlouvy odstoupí z důvodu, že Zájemce Kupní cenu nebo její část řádně a včas nesloží do úschovy. Tato smluvní pokuta představuje paušální odškodnění Vlastníka za zmaření dosažení účelu této Smlouvy.
- 6.4. Vlastník se zavazuje uhradit Zájemci smluvní pokutu ve výši Rezervačního depozita v případě, že z důvodů na straně Vlastníka nebude řádně a včas uzavřena Kupní smlouva. Tato smluvní pokuta představuje paušální odškodnění Zájemce za zmaření dosažení účelu této Smlouvy a je splatná do deseti (10) dní ode dne doručení výzvy Zájemce Vlastníkovi. Zároveň bude Zájemci vráceno Rezervační depozitum od Zprostředkovatele do pěti (5) dní ode dne doručení výzvy Zájemce Zprostředkovateli.
- 6.5. Zájemce 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 řádně seznámit.

7. Závěrečná ujednání

- 7.1. Tato Smlouva zcela ruší a nahrazuje všechny jiné dohody a/nebo ujednání učiněná mezi Vlastníkem a Zájemcem v souvislosti s předmětem této Smlouvy (s výjimkou smlouvy o realitním zprostředkování), a to bez ohledu na to, zda písemná či ústní.
- 7.2. Zájemce 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 prohlašuje a ujišťuje Zprostředkovatele, že jedná svým jménem, že peněžní prostředky převáděné na účet Schovatele nabyly plně v souladu s právními předpisy a je jejich skutečným vlastníkem, že převodem peněžních prostředků na účet Schovatele a koupí Předmětu rezervace nesleduje zakrytí jejich nezákonného původu ani financování terorismu, že není politicky exponovanou osobou, že souhlasí s provedením identifikace a pořízením kopie průkazu totožnosti, resp. dalších identifikačních údajů dle §5 AML zákona, že souhlasí se zpracováním těchto identifikačních údajů, přičemž se zavazuje oznámit Zprostředkovateli všechny změny předmětných identifikačních údajů. K naplnění povinností podle AML zákona je Zájemce povinen a zavazuje 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.
- 7.3. Vlastník a Zájemce 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.
- 7.4. Vlastník a Zájemce 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 Zájemce 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 Zájemce rovněž souhlasí s předáním svých osobních údajů zpracovateli Kupní smlouvy a schovatelé Kupní ceny. Vlastník a Zájemce berou na vědomí, že mají přístup k osobním údajům, mají právo na ochranu osobních údajů a mají všechna další práva stanovená právními předpisy.
- 7.5. Zájemce poskytuje Zprostředkovateli souhlas, aby tento v souladu s příslušnými právními předpisy zpracovával, dále poskytoval třetím osobám a archivoval jím poskytnuté osobní údaje, obsažené ve Smlouvě, dotaznicích Zprostředkovatele či Zájemcem jinak Zprostředkovateli sdělené, a to po dobu trvání Smlouvy a po dobu nejdéle dalších dvou (2) let od jejich poskytnutí. Poskytnutý souhlas může Zájemce kdykoliv odvolat. Zájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že mu byl předán dokument Souhlas se zpracováním osobních údajů a poučení o ochraně osobních údajů.
- 7.6. Vlastník a Zájemce 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 Zájemce souhlasí s tím, aby Zprostředkovatel rovněž poskytl jejich rodné číslo schovatelé Kupní ceny.
- 7.7. Smlouva je vyhotovena v (4) vyhotoveních, z nichž po jednom (1) vyhotovení obdrží každý z účastníků této Smlouvy.
- 7.8. Veškeré změny Smlouvy lze sjednat pouze písemnou formou, a to na základě dohody všech účastníků této Smlouvy, jako dodatek ke Smlouvě, přičemž za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- 7.9. Tato Smlouva se řídí právem České republiky, zejména OZ.
- 7.10. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:
- a) příloha č. 1 – výpis z katastru nemovitostí LV,
 - b) příloha č. 2 – specifikace obsahu Kupní smlouvy
 - c) Příloha č. 3 – AML
 - d) Příloha č. 4 – GDPR smluvní strany

7.11. Účastníci této Smlouvy prohlašují, že si Smlouvu přečetli, že rozumějí všem jejím ustanovením, která odpovídají jejich svobodně a vážně projevené vůli. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze, dne:

V Praze, dne:

V Praze, dne:

V Praze, dne:

Zprostředkovatel

Vlastník

Zájemce

Zájemce