

# REZERVAČNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ustanovení § 2445 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

## 1. Makléři na doporučení, s.r.o.

se sídlem: Elektrárenská 1484/13, Praha – Michle, 101 00  
korespondenční adresa: Na Zámecké 1518/9, Praha 4 – Nusle, 140 00  
IČ: 015 02 948 DIČ: CZ 015 02 948  
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 207441  
zastoupená jednatelem Bc. Martinem Tesárkem  
e-mail: [martin@maklernadoporuceni.cz](mailto:martin@maklernadoporuceni.cz)  
webové stránky: [www.MakleriNaDoporučení.cz](http://www.MakleriNaDoporučení.cz)  
tel.: 776 252 777  
dále též jen „Zprostředkovatel“ či obecně jen „Smluvní strana“

a

## 2. Real Ground In, s.r.o.

IČ: 24751651  
sídlo společnosti: Roháčova 141/8, 130 00 Praha 3 - Žižkov  
zastoupena: Lukášem Zahradníčkem - jednatelem společnosti  
tel. číslo:  
e-mail:  
dále též jen „Vlastník Nemovitosti“ či obecně jen „Smluvní strana“

a

## 3.

jméno, příjmení:  
datum narození:  
bytem:  
rodinný stav:  
státní občanství:  
tel. číslo:  
e-mail:  
dále též jen „Složitel“ či obecně jen „Smluvní strana“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi sebou tuto

### Rezervační smlouvu

(dále jen „Smlouva“)

### Článek I.

#### Předmět smlouvy

1. Složitel má zájem o uzavření smlouvy kupní, případně smlouvy o smlouvě budoucí kupní (tyto smlouvy obecně nazývány dále též jen „převodní smlouva“) s Vlastníkem Nemovitosti ohledně koupě níže specifikované nemovitosti, kterou si Složitel vybral z nabídky nemovitostí Zprostředkovatele:

bytová jednotka č. ....

o velikosti .....o výměře ..... m<sup>2</sup>,

nacházející se v ..... nadzemním podlaží budovy č.p. 2287/17 (ulice: Šrobárova) postavené na pozemku parc. č. 3682 a spoluvlastnického podílu k uvedené budově a pozemku/pozemkům ve výši .....

to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 8509 pro k.ú. Vinohrady a obec Praha vedeném Katastrálním úřadem pro Prahu, Katastrální pracoviště Vinohrady (dále jen „Nemovitost“).

2. Na základě této Smlouvy se Smluvní strany zavazují učinit všechny potřebné kroky k tomu, aby byla uzavřena převodní smlouva k Nemovitosti mezi Složitелеm a Vlastníkem Nemovitosti, přičemž Složitel a Vlastník Nemovitosti se zavazují tuto převodní smlouvu uzavřít za podmínek stanovených dále v této Smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že převodní smlouva bude mít alespoň tyto náležitosti:
  - a. kupní cena činí .....,-Kč, slovy: ..... **korun českých** (v této ceně je zahrnut rezervační poplatek, resp. provize Zprostředkovatele uvedená níže);
  - b. kupní cena bude hrazena prostřednictvím advokátní úschovy;
  - c. Vlastník Nemovitosti je povinen předat Nemovitost třetí osobě ve lhůtě 10 dní ode dne, v němž bude Vlastníkovi Nemovitosti uhrazena kupní cena (po odečtení daně z nabytí nemovitosti);
  - d. Vlastník Nemovitosti se zaváže uhradit daň z nabytí nemovitostí (daň bude deponována a hrazena z advokátní úschovy);
3. Zprostředkovatel a Vlastník Nemovitosti se zavazují Nemovitost pro Složitela rezervovat od okamžiku úhrady rezervačního poplatku do ....., když v této lhůtě se Složitel a Vlastník Nemovitosti zavazují uzavřít převodní smlouvu.

## **Článek II.** **Rezervační poplatek**

1. Složitel se zavazuje uhradit Vlastníkovi Nemovitosti na účet Zprostředkovatele rezervační poplatek v celkové výši .....,-Kč (slovy: ..... korun českých) vč. DPH v zákonné výši, a to do tří dnů ode dne podpisu této Smlouvy na účet Zprostředkovatele vedený u Fio Bank 2700526010/2010 pod VS: .....
2. Rezervační poplatek je součástí kupní ceny.
3. Vlastník Nemovitosti výslovně souhlasí s tím, aby byl rezervační poplatek uhrazen na účet Zprostředkovatele dle čl. II. odst. 1 této Smlouvy s tím, že okamžikem uzavření převodní smlouvy bude rezervační poplatek započítán proti nároku na úhradu provize ze zprostředkovatelské smlouvy uzavřené mezi Zprostředkovatelem a Vlastníkem Nemovitosti a současně bude započten na úhradu kupní ceny.
4. V případě, že Vlastník Nemovitosti nepřistoupí k podpisu převodní smlouvy z důvodů ležících na jeho straně nebo jinak znemožní či zmaří uzavření převodní smlouvy, dohodly se Smluvní strany, že složený rezervační poplatek Zprostředkovatel vrátí Složiteli v plné výši na jeho účet bezhotovostním převodem, a to nejpozději do 10 dnů ode dne, v němž mělo dojít k uzavření převodní smlouvy nebo ode dne, v němž bylo uzavření převodní smlouvy zmařeno. Stejně bude postupováno i v případě, kdy dojde ke znemožnění či zmaření uzavření převodní smlouvy jednáním Zprostředkovatele.

## **Článek III.** **Prohlášení Vlastníka Nemovitostí a Složitela**

1. Vlastník Nemovitosti tímto prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady Nemovitosti, na které by Zprostředkovatele a / či Složitela neupozornil. Dále prohlašuje, že na Nemovitosti neváznou žádná zástavní práva, věcná břemena, práva z nájemních smluv ani jiná práva třetích osob, která by bránila převodu Nemovitosti, krom..... Vlastník Nemovitosti rovněž prohlašuje, že neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva k Nemovitosti, jež dosud nejsou zapsány v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně předmětu této kupní smlouvy podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, krom..... Vlastník Nemovitostí prohlašuje, že ohledně Nemovitosti nejsou vedena ani známa žádná soudní, rozhodčí nebo správní řízení, která by mohla jakkoliv omezit dispoziční práva Vlastníka Nemovitosti s Nemovitostí, krom.....
2. Vlastník Nemovitostí a Složitel každý z nich samostatně 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 není v situaci, kdy by mu úpadek hrozil, ani není důvod pro vydání předběžného opatření k omezení vlastnického práva a že převodem Nemovitostí nezkracuje uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a tedy není důvod odporovatelnosti právního úkonu ve smyslu § 42a občanského zákoníku, krom.....
3. Složitel prohlašuje, že si při prohlídce Nemovitost řádně prohlédl vč. jejích součástí a příslušenství, že byl seznámen s jejím faktickým stavem a je mu rovněž znám právní stav Nemovitosti a hodlá Nemovitost v tomto stavu nabýt do svého vlastnictví
4. Vlastník Nemovitostí a Složitel poskytují Zprostředkovateli své osobní údaje a souhlasí s tím, aby Zprostředkovatel tyto údaje zavedl do jím užívané databáze a nakládal s nimi v rozsahu nezbytném pro realizaci této Smlouvy a dále převodní smlouvy dle zák.

č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů. Zprostředkovatel se zavazuje tyto údaje chránit před zneužitím.

#### **Článek IV.**

##### **Práva a povinnosti Smluvních stran**

1. Vlastník Nemovitosti se zavazuje v případě potřeby uzavřít před podpisem převodní smlouvy na základě smlouvy o úvěru uzavřené mezi Složitелеm a úvěrující bankou, předložené mu Složitелеm k nahlédnutí, uzavřít s úvěrující bankou smlouvu o zřízení zástavního práva k Nemovitosti a podat návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, a to za účelem zajištění splacení úvěru, který úvěrující banka poskytne Složiteli k úhradě kupní ceny Nemovitosti či její části. Složitel se za tímto účelem zavazuje předložit Vlastníkovi Nemovitosti k nahlédnutí úvěrovou smlouvu.
2. Zprostředkovatel učiní vše pro to, aby byly zájmy Složitеле a Vlastníka Nemovitosti chráněny, neručí však za splnění závazků Složitеле ani Vlastníka Nemovitosti z této Smlouvy či zprostředkovatelské smlouvy.
3. Zprostředkovatel se zavazuje sdělovat Složiteli a Vlastníkovi Nemovitosti všechny informace související s průběhem obchodního případu.
4. Zprostředkovatel se zavazuje, že poskytne Složiteli a Vlastníkovi Nemovitosti služby zabezpečující naplnění předmětu této Smlouvy, a to přípravu příslušné převodní smlouvy v požadovaném počtu vyhotovení a návrhu na zápis do katastru nemovitostí, advokátní úschovu, to vše u advokáta zvoleného Zprostředkovatelem. Zprostředkovatel hradí poplatky katastrálního úřadu, poplatky související s pořízením podkladů k Nemovitosti (konkrétně pořízení listu vlastnictví pro účely zpracování smluvní dokumentace a list vlastnictví dokládající převod na nového vlastníka), veškeré poplatky spojené s právním servisem a advokátní úschovou, budou-li činěny advokátem zvoleným Zprostředkovatelem.
5. Zprostředkovatel se zavazuje nenabízet po dobu rezervační lhůty Nemovitost dalším zákazníkům.
6. Smluvní strany se zavazují vzájemně a bez zbytečného odkladu se informovat o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na jejich vztah založený touto Smlouvou.

#### **Článek V.**

##### **Smluvní pokuta**

1. V případě, že Složitel neuzavře ve lhůtě stanovené v čl. I. odst. 3 této Smlouvy převodní smlouvu z jakýchkoliv důvodů ležících na jeho straně či dojde k zániku nebo zrušení převodní smlouvy z důvodů ležících na straně Složitеле, vzniká Zprostředkovateli nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši rezervačního poplatku dle čl. II. odst. 1 této Smlouvy. Složitel a Zprostředkovatel se v této souvislosti dohodli, že v okamžiku vzniku nároku na smluvní pokutu bude tento nárok z titulu smluvní pokuty započten proti nároku Složitеле na vrácení uhrazeného rezervačního poplatku. V případě, že rezervační poplatek nebyl uhrazen, je Složitel povinen uhradit Zprostředkovateli smluvní pokutu ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení výzvy Zprostředkovatele k jejímu uhrazení. Tato smluvní pokuta bude rozdělena rovným dílem mezi Zprostředkovatele a Vlastníka Nemovitosti.
2. Pokud Vlastník Nemovitostí přes učiněnou výzvu neuzavře převodní smlouvu se Složitелеm nebo Vlastník Nemovitosti uzavřením převodní smlouvy zmaří či jejímu uzavření budou bránit okolnosti na straně Vlastníka Nemovitosti, má Vlastník Nemovitosti povinnost zaplatit Složiteli smluvní pokutu ve výši .....-Kč. Vlastník Nemovitosti je povinen uhradit Složiteli smluvní pokutu ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení výzvy Zprostředkovatele k jejímu uhrazení. Tato smluvní pokuta bude rozdělena rovným dílem mezi Zprostředkovatele a Složitеле.
3. Nároky Smluvních stran na náhradu škody není vznikem nároku na kteroukoliv ze smluvních pokut dle tohoto článku Smlouvy dotčen.

#### **Článek VI.**

##### **Trvání a ukončení Smlouvy**

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to dobu uvedenou v čl. I. odst. 3 Smlouvy.
2. Platnost této Smlouvy končí dnem uzavření převodní smlouvy.

#### **Článek VII.**

##### **Doručování**

1. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv sdělení či jiný dokument, jež má nebo může být doručen podle této Smlouvy, lze doručit osobně nebo doporučeným dopisem nebo e-mailem na adresu té které Smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy sdělena druhé Smluvní straně, event., pokud jde o doručení e-mailem, na e-mailovou adresu označenou v záhlaví této Smlouvy, resp. jinou e-mailovou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy sdělena druhé Smluvní straně.

Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručení:

- a. pokud je doručováno osobně, v okamžiku doručení,

- b. pokud je doručováno doporučenou poštou, pět pracovních dnů poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání,
- c. pokud je doručováno e-mailem, tři hodiny po odeslání (v případě, že je doručováno do 12. hodiny pracovního dne), nebo eventuálně v 10.00 hodin následujícího pracovního dne (jestliže je doručováno po 12. hodině pracovního dne, nebo v den, který není dnem pracovním).

**Článek VIII.**  
**Závěrečná ustanovení**

- 1. Práva a povinnosti Smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravená se řídí právním řádem České republiky, zejm. § 2445 a násl. zák. č. 89/2012 Sb, ve znění pozdějších předpisů.
- 2. Nadpisy jednotlivých článků této Smlouvy jsou uvedeny pouze pro přehlednost a nemají žádný právní obsah.
- 3. Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom.
- 4. Měnit a doplňovat tuto Smlouvu lze pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami.
- 5. Tato Smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
- 6. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, bez jakéhokoliv nátlaku či tísně.

V Praze, dne.....

.....  
Zprostředkovatel

.....  
Vlastník nemovitosti

.....  
Složitel