

## REZERVAČNÍ SMLOUVA

**TOP Invest Profi, s.r.o. (obchodní značka iRealitka.cz)**, IČO: 288 16 765, se sídlem č.p. 60, 506 01 Butoves, společnost vedená u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp. zn. C 29089, e-mail: info@irealitka.cz, tel.: +420 737 585 010, bankovní účet: 43-8712030247/0100, zastoupená .....

(dále jen jako „**Realitní kancelář**“)

**jméno, příjmení /obchodní firma:**

trvale bytem/sídlo:

rodné číslo/ IČO:

číslo účtu:

rodinný stav:

e-mail:

telefon:

zastoupení na základě plné moci:

**jméno, příjmení /obchodní firma:**

trvale bytem/sídlo:

rodné číslo/ IČO:

číslo účtu:

rodinný stav:

e-mail:

telefon:

zastoupení na základě plné moci:

(dále jen jako „**Strana prodávající**“)

**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 „**Strana kupující**“)

(Strana prodávající a Strana kupující dále společně jen jako „**Smluvní strany**“, jednotlivě také jako „**Smluvní strana**“)

Smluvní strany a Realitní kancelář uzavírají tuto rezervační smlouvu a smlouvu o zprostředkování (dále jen „**Smlouva**“) k následujícím nemovitým věcem:

adresa /ulice

číslo popisné/ číslo evidenční:

obec:

část obce:

pozemek:

PSČ:

katastrální území:

list vlastnictví:

jednotka ve vlastnictví:

číslo jednotky:

dispozice:

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

## 1. Předmět a základní pojmy této Smlouvy

- 1.1. Smluvní strany se uzavřením této Smlouvy zavazují uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Nemovitosti (dále jen jako „**Kupní smlouva**“), a to nejpozději do: [.....].
- 1.2. Strana prodávající projevila vážný úmysl převést vlastnické právo k Nemovitosti a Strana kupující projevila vážný úmysl nabýt vlastnické právo k Nemovitosti za kupní cenu ve výši [.....] (dále jen jako „**Kupní cena**“).

## 2. Společně to zvládneme

- 2.1. Strana prodávající je po dobu účinnosti této Smlouvy povinna:
  - (a) nezřídit zástavní právo ani jiné věcné nebo závazkové právo k Nemovitosti ve prospěch třetí osoby, když Strana prodávající se zejména zavazuje neuzavřít s jinou osobou jinou rezervační smlouvu, smlouvu o smlouvě budoucí, kupní smlouvu, nájemní smlouvu nebo jinou obdobnou smlouvu vztahující se k Nemovitosti s výjimkou případného zástavního práva zřízeného za účelem financování Kupní ceny Nemovitosti ve prospěch Strany kupující,
  - (b) poskytovat součinnost potřebnou ke vzniku zástavního práva k Nemovitosti ve prospěch poskytovatele úvěru Strany kupující, 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 se Stranou kupující Kupní smlouvu za podmínek dle čl. 2.3. této Smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
- 2.2. Strana kupující je po dobu účinnosti této Smlouvy povinna:
  - (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 dle čl. 2.3. této Smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak,
  - (c) svým jednáním nemařit výkon zprostředkovatelské činnosti Realitní kanceláře.
- 2.3. Kupní cena bude hrazena prostřednictvím úschovy u ARROWS advokátní kancelář, s.r.o. Splatnost celé Kupní ceny bude nejvýše třicet (30) dnů od uzavření Kupní smlouvy. K vydání složené Kupní ceny z úschovy Straně prodávající dojde do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy bude schovateli doloženo nabytí vlastnického práva k Nemovitosti Stranou kupující, bez zatížení jinými právy, vyjma práv zřízených ve prospěch Strany kupující a případných práv dle dohody Smluvních stran. Nemovitost bude Straně kupující předána do deseti (10) dnů ode dne vyplacení Kupní ceny z úschovy. Podmínky dle tohoto článku Smlouvy platí, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. V případě, že se kterákoliv ze Smluvních stran bude domáhat jiných podmínek, než které jsou stanoveny v tomto článku Smlouvy proti vůli druhé Smluvní strany, hledí se na její jednání jako na porušení tohoto článku Smlouvy.
- 2.4. Strana kupující potvrzuje, že je jí znám právní a faktický stav Nemovitosti, a že jej bez výhrad přijímá, a že si jej dostatečně ověřila. Strana kupující současně potvrzuje, že jí Realitní kancelář poskytla informace o konkrétních závadách a omezeních vážnoucích na Nemovitosti, které plynou z veřejných seznamů (příloženého LV).

## 3. Co se stane s Rezervací?

- 3.1. K utvrzení zájmu Strany kupující si Smluvní strany a Realitní kancelář sjednaly rezervaci ve výši: [.....] Kč, která bude uhrazena do [....] pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy na účet Realitní kanceláře č. **43-8712030247/0100**, variabilní symbol: [•] (dále jen jako „**Rezervace**“).
- 3.2. Do okamžiku uzavření Kupní smlouvy slouží Rezervace jako jistota k zajištění závazků vyplývajících z této Smlouvy. V okamžiku uzavření Kupní smlouvy se Rezervace stane součástí Kupní ceny.
- 3.3. V případě, že nedojde k uzavření Kupní smlouvy v termínu dle této Smlouvy z důvodů na Straně prodávající, bude Rezervace vrácena Straně kupující, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od doručení písemné výzvy Realitní kanceláři.
- 3.4. V případě, že ve sjednaném termínu dle této Smlouvy nedojde k uzavření Kupní smlouvy z důvodů na Straně kupující, případně vinou Strany kupující Strana prodávající tuto Smlouvu vypoví nebo od ní odstoupí nebo pokud Strana kupující nesplní některou ze svých povinností dle čl. 2.2. této Smlouvy, zavazuje se Strana kupující v takovém případě uhradit Realitní kanceláři odměnu **za obstarání příležitosti k uzavření Kupní smlouvy ve výši Rezervace** (dále jen jako „**Odměna**“).

#### 4. Pozor na smluvní pokutu

- 4.1. Pokud Strana kupující neuzavře ve sjednaném termínu Kupní smlouvu nebo poruší své povinnosti v čl. 2.2. nebo čl. 2.3. poslední věta této Smlouvy, zavazuje se uhradit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 50 % z Rezervace.
- 4.2. Pokud Strana prodávající neuzavře ve sjednaném termínu Kupní smlouvu nebo poruší své povinnosti v čl. 2.1. nebo čl. 2.3. poslední věta této Smlouvy, zavazuje se uhradit Straně kupující smluvní pokutu ve výši 50 % z Rezervace.
- 4.3. V případě prodlení Strany kupující s úhradou Rezervace delším než pět (5) dnů má Strana prodávající právo tuto Smlouvu vypovědět.
- 4.4. Ujednáním dle tohoto článku této Smlouvy není dotčeno právo oprávněné Smluvní strany domáhat se náhrady škody.

#### 5. Ostatní ujednání - vady Nemovitosti, změny, připomínky, podmínky, důležité skutečnosti aj.

.....  
.....

Pokud se ujednání uvedená v tomto článku Smlouvy liší od ujednání uvedených jinde v této Smlouvě, mají přednost ujednání v tomto článku Smlouvy.

#### 6. Závěrečná a ostatní ujednání

- 6.1. V případě, že je Strana prodávající nebo Strana kupující tvořena více fyzickými (resp. právnickými) osobami, jsou tyto osoby v rámci této Smlouvy zavázány společně a nerozdílně.
- 6.2. Smluvní strany potvrzují, že tato Smlouva (včetně všech jejích příloh) tvoří úplnou dohodu Smluvních stran a Realitní kanceláře. Smlouva může být pozměňována, doplňována či měněna i formou e-mailové komunikace mezi Smluvními stranami a Realitní kanceláří.
- 6.3. Smluvní strany souhlasí s tím, že v případech stanovených touto Smlouvou může vzniknout právo na Odměnu Realitní kanceláře (jakož i její splatnost) bez ohledu na uzavření Kupní smlouvy k Nemovitosti. Smluvní strany (zejména s ohledem na úpravu čl. 3.4. této Smlouvy) potvrzují, že Realitní kancelář je oprávněna být činná pro obě Smluvní strany.
- 6.4. Strana kupující souhlasí s tím, že Realitní kancelář a Strana prodávající jsou oprávněny započítat své nároky vyplývající z této Smlouvy (tj. nárok Realitní kanceláře na Odměnu a nárok Strany prodávající na smluvní pokutu dle čl. 4.1. této Smlouvy) proti nároku Strany kupující na vrácení Rezervace.
- 6.5. Závazky, nároky a skutečnosti vyplývající z čl. 3.4., čl. 4., čl. 6.3. a čl. 6.4. této Smlouvy zůstávají nadále v platnosti a účinnosti, a to i v případě zániku či zrušení této Smlouvy.
- 6.6. Rozsah služeb poskytovaných ze strany Realitní kanceláře je uveden v této Smlouvě; aplikace ust. § 3 odst. 2 zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, se vylučuje.
- 6.7. Tato Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu Smluvních stran a Realitní kanceláře.
- 6.8. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu (včetně jejích příloh) před jejím podpisem přečetly a prohlašují, že vyjadřuje jejich vůli. Na důkaz toho připojují své níže své podpisy.

Smlouva je uzavírána kde: v obchodních prostorách Realitní kanceláře/Jinde

Přílohy: List vlastnictví Nemovitosti

V..... dne.....

.....  
**Jméno a Příjmení/Obch. firma:**

Strana prodávající

.....  
**Jméno a Příjmení/Obch. firma:**

Strana prodávající

V..... dne.....

.....  
**Jméno a Příjmení/Obch. firma:**  
Strana kupující

.....  
**Jméno a Příjmení/Obch. firma:**  
Strana kupující

V..... dne.....

.....  
**Realitní kancelář**