

MARTIN TESAREK

REAL ESTATE

by Keller Williams

REZERVAČNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ustanovení § 1746 odst. 2
a § 1785 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

jméno, příjmení:

RČ:

rodinný stav:

trvale bytem:

číslo OP:

OP vydán: /kdy a kým/

dobu platnosti OP do:

e-mail:

tel.:

číslo bankovního účtu pro výplatu peněz z úschovy:

dále též jen „**Prodávající**“

a

jméno, příjmení:

RČ:

rodinný stav:

trvale bytem:

číslo OP:

OP vydán: /kdy a kým/

dobu platnosti OP do:

e-mail:

tel.:

číslo bankovního účtu:

dále též jen „**Zájemce**“

a

MARTIN TESAREK REAL ESTATE s.r.o., smluvní partner **Keller Williams Czech Republic**

sídlem: Služská 39, 25063 Mratín

korespondenční adresa a kanceláře: Kaprova 52/6, Praha 1

IČ: 07434120, DIČ: CZ07434120

spisová značka: C300933 vedená u Městského soudu v Praze

jednající Bc. Martinem Tesárkem, jednatelem

e-mail: martin@mtre.cz

mobil: +420 776 252 777

web: www.mtre.cz

číslo bankovního účtu: **2601500974/2010** u FIOBANK, a. s.

dále též jen „**Zprostředkovatel**“ jako vedlejší účastník

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, tuto

rezervační smlouvu

(dále jen „Smlouva“)

Článek I.

Předmět smlouvy

1. Zájemce má zájem o uzavření smlouvy kupní, případně smlouvy o smlouvě budoucí kupní, případně smlouvy o převodu družstevního podílu (tyto smlouvy obecně nazývány dále též jen „**Převodní smlouva**“) s Prodávajícím ohledně koupě níže specifikovaného Předmětu převodu, který si Zájemce vybral z nabídky Zprostředkovatele, a to:

Varianta 1 – nemovitost:

VARIANTA BYT:

- **bytové jednotky č. xxx** nacházející se v nadzemním podlaží **budovy č.p. xxx**, byt. dům, v obci **xxx**, postavené na pozemku **parc. č. xxx** včetně souvisejících podílů na společných částech, jak je zapsáno na listu vlastnictví, který je **přílohou této Smlouvy**.

VARIANTA RD, POZEMEK:

- **pozemku parc. č.**, na němž je umístěna **budova č. p.**,
- **pozemku parc. č.**,
- **pozemku parc. č.**,

vše v katastrálním území obec jak je zapsáno na listu vlastnictví, který je **přílohou této Smlouvy**.

Varianta 2 – podíl v bytovém družstvu:

- **podílu v bytovém družstvu xxx**, IČO (dále jen „**bytové družstvo**“), jehož je Klient členem, s nímž je spojeno rovněž právo nájmu **družstevního bytu č. xxx**, o velikosti **xxx**, na adrese **xxx**,

(dále jen „**Nemovitost**“ nebo také „**Předmět převodu**“).

2. Předmět převodu se bude prodávat **bez vybavení/včetně stávajícího vybavení, k němuž náleží zejména**
3. Na základě této Smlouvy se smluvní strany zavazují učinit všechny potřebné kroky k tomu, aby byla uzavřena Převodní smlouva k Předmětu převodu mezi Zájemcem a Prodávajícím, přičemž Zájemce a Prodávající se zavazují tuto Převodní smlouvu uzavřít za podmínek stanovených dále v této Smlouvě. Zájemce se zároveň zavazuje poskytnout Zprostředkovateli veškerou potřebnou součinnost směřující k uzavření Převodní smlouvy na Předmět převodu.

Smluvní strany se dohodly, že Převodní smlouva bude mít alespoň tyto náležitosti:

- a. kupní cena činí **- Kč** (v této ceně je zahrnut rezervační poplatek, resp. provize Zprostředkovatele uvedená níže);
- b. kupní cena bude hrazena **z vlastních prostředků/částečně z vlastních prostředků a částečně z hypotéčního úvěru/ v plné výši z hypotečního úvěru**;
- c. kupní cena (po odečtení rezervační zálohy) bude vypořádána prostřednictvím advokátní/hotářské/bankovní úschovy, přičemž návrh na vklad vlastnického práva Zájemce do katastru nemovitostí bude podán po připsání kupní ceny do úschovy a peníze budou Prodávajícímu vyplaceny z úschovy po zápisu vlastnického práva Zájemce k Nemovitosti do katastru nemovitostí **a po podání návrhu na výmaz případného původního zástavního práva z katastru nemovitostí/výmazu případného původního zástavního práva z katastru nemovitostí**;
- d. Prodávající předá Nemovitost Zájemci ve lhůtě 10 dní ode dne zápisu vlastnického práva Zájemce do katastru nemovitostí.

4. Zprostředkovatel a Prodávající se zavazují Nemovitost pro Zájemce rezervovat od okamžiku úhrady rezervačního poplatku do, když v této lhůtě se Zájemce a Prodávající zavazují uzavřít Převodní smlouvu (dále jen „**Rezervační lhůta**“).

Článek II.

Rezervační poplatek

1. Zájemce se zavazuje uhradit k rukám Zprostředkovatele rezervační poplatek v celkové výši-Kč, a to do **5 pracovních dnů** ode dne podpisu této Smlouvy na účet Zprostředkovatele uvedený v záhlaví této Smlouvy **pod VS:**
2. Rezervační poplatek je součástí kupní ceny a smluvní strany souhlasí s tím, že okamžikem uzavření Převodní smlouvy bude rezervační poplatek započítán proti nároku na úhradu provize ze zprostředkovatelské smlouvy uzavřené mezi Zprostředkovatelem a Prodávajícím a současně bude započten na úhradu kupní ceny.
3. V případě, že Prodávající 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 Zájemci 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.
4. Pokud bude uhrazený Rezervační poplatek vyšší než provize Zprostředkovatele splatná ke dni podpisu Převodní smlouvy, zavazuje se Zprostředkovatel tento rozdíl zaslat před podpisem Převodní smlouvy do úschovy, která bude za účelem zajištění plnění z Převodní smlouvy sjednána.

Článek III.

Prohlášení Prodávajícího a Zájemce

1. Prodávající tímto prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady Nemovitosti, na které by Zprostředkovatele a Zájemce neupozornil. Dále prohlašuje, že na Nemovitosti nevážnou žádná zástavní práva, věcná břemena, práva z nájemních smluv ani jiná práva třetích osob, která by bránila převodu Nemovitosti, kromě případných vad vyplývajících z LV, které je **přílohou této Smlouvy**.
2. Prodávající rovněž prohlašuje, že neexistují žádné smlouvy, které by ohledně Nemovitosti zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně Nemovitosti podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto s výjimkou případných řízení uvedených na LV, které je **přílohou této Smlouvy**.
3. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známa žádná soudní, rozhodčí nebo správní řízení, která by byla vedena ohledně Nemovitosti a která by mohla jakkoliv omezit jeho dispoziční práva s Nemovitostí.
4. Prodávající a Zájemce, každý z nich samostatně, prohlašují, že na jejich majetek nebyl prohlášen konkurz, nebylo vydáno rozhodnutí o moratoriu či rozhodnutí o úpadku ve smyslu insolvenčního zákona, ani nebyl podán návrh na prohlášení konkurzu ani nebyl 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 Nemovitosti nezkracuje uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a tedy není dán právní důvod pro relativní neúčinnost této Smlouvy jako právního jednání podle § 589 a násl. občanského zákoníku.
5. Zájemce 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 Nemovitostí a hodlá Nemovitost v tomto stavu nabýt do svého vlastnictví.
6. Prodávající a Zájemce potvrzují, že se před podpisem této Smlouvy seznámili se zásadami ochrany osobních údajů, které jsou uveřejněny na webových stránkách Zprostředkovatele na této adrese: www.mtre.cz. Poskytnutí osobních údajů Prodávajícího a Zájemce je požadováno z důvodu, že jsou tyto nezbytné pro plnění smluvních závazků Zprostředkovatele, případně jejich

poskytnutí vyžaduje zákon. Zprostředkovatel se zavazuje tyto údaje chránit před zneužitím a dodržovat veškeré další povinnosti stanovené právními předpisy.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Prodávající se zavazuje v případě potřeby uzavřít na základě smlouvy o úvěru uzavřené mezi Zájemcem a úvěrující bankou s úvěrující bankou Zájemce smlouvu o zřízení zástavního práva k Nemovitosti a podepsat návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, a to za účelem zajištění splacení úvěru, který úvěrující banka poskytne Zájemci k úhradě kupní ceny Nemovitosti či její části. Zájemce se za tímto účelem zavazuje předložit Prodávajícímu před podpisem zástavní smlouvy úvěrovou i zástavní smlouvu k nahlédnutí.
2. Zprostředkovatel učiní vše pro to, aby byly zájmy Zájemce a Prodávajícího chráněny, neodpovídá však za splnění závazků Zájemce ani Prodávajícího z této Smlouvy, Převodní smlouvy či zprostředkovatelské smlouvy.
3. Zprostředkovatel se zavazuje, že zajistí Zájemci a Prodávajícímu následující služby - 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 za návrh na vklad vlastnického práva u 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) a na základě dohody smluvních stran i další poplatky spojené s právním servisem a advokátní úschovou, budou-li činěny advokátem zvoleným Zprostředkovatelem.
4. Zprostředkovatel se zavazuje nenabízet po dobu Rezervační lhůty Nemovitost dalším zájemcům.
5. 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 pokuty

1. V případě prodlení Zájemce s úhradou rezervačního poplatku vzniká Prodávajícímu právo od této Smlouvy odstoupit.
2. Pokud Zájemce poruší povinnost uzavřít Převodní smlouvu podle Článku I. odst. 3. této Smlouvy, je Zájemce povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu, jejíž výše odpovídá výši rezervačního poplatku podle Článku II. odst. 1. této Smlouvy. Prodávající a Zájemce pro tento případ berou na vědomí, že nárok Prodávajícího na úhradu smluvní pokuty může být a bude započten proti nároku Zájemce na vrácení rezervačního poplatku s tím, že oba nároky zanikají bez dalšího dnem následujícím po posledním dni trvání této Smlouvy, bez ohledu na splatnost obou nároků. Prodávající se v souladu se zprostředkovatelskou smlouvou zavazuje uhradit Zprostředkovateli z obdržené smluvní pokuty 50 % jako kompenzaci dosud vynaložených nákladů na prodej Předmětu převodu.
3. Nárok smluvních stran na náhradu škody není vznikem nároku na kteroukoliv ze smluvních pokut podle této Smlouvy dotčen.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravená se řídí právním řádem České republiky, zejm. zák. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškerá komunikace bude mezi nimi probíhat primárně e-mailem, a to na e-mailové adresy uvedené v hlavičce této Smlouvy, případně jiným sjednaným způsobem.
3. Zájemce při uzavření této Smlouvy vyplnil prohlášení podle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění (AML zákon) a potvrzuje, že všechny uvedené údaje jsou úplné a pravdivé a že nezamlčel žádné údaje, které mu jsou nebo mohou být známy.

4. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu uvedenou v Článku odst. 4. této Smlouvy, nejpozději však do uzavření Převodní smlouvy. To nemá vliv na platnost ujednání, z jejichž povahy vyplývá, že platí i po ukončení této Smlouvy (např. ustanovení o smluvních pokutách).
5. Tato Smlouva se vyhotovuje ve **(3) třech** vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
6. Měnit a doplňovat tuto Smlouvu lze pouze písemnou formou nebo vzájemně odsouhlasenou e-mailovou komunikací.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že odpovídá jejich vlastní, svobodné a vážně míněné vůli a že obsahuje úplné ujednání o předmětu této Smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy.

Příloha 1: List vlastnictví

Příloha 2: Prohlášení PEP

V **Praze**, dne

.....
Prodávající

.....
Zájemce

.....
Zprostředkovatel
jako vedlejší účastník

PROHLÁŠENÍ PEP

(politically exposed person - politicky exponovaná osoba)

Jméno, příjmení:

RČ:

Trvale bytem:

(dále jen "klient")

KLIENT PROHLAŠUJE, ŽE:

- NENÍ POLITICKY EXPONOVANOU OSOBOU. *
- JE POLITICKY EXPONOVANOU OSOBOU. *
- UPLYNULO VÍCE NEŽ 12 MĚSÍCŮ ODE DNE, KDY PŘESTAL VYKONÁVAT PŘÍSLUŠNOU FUNKCI POLITICKY EXPONOVANÉ OSOBY. *

(*Nehodící se přeškrtněte)

Politicky exponovanou osobou se ve smyslu § 4 odst. 5 zákona č. 253/2008 Sb. Zákon o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu rozumí:

a) fyzická osoba, která je nebo byla ve významné veřejné funkci s celostátním nebo regionálním významem, jako je zejména:

- hlava státu
- předseda vlády
- vedoucí ústředního orgánu státní správy a jeho zástupce (ministr, náměstek, státní tajemník apod.)
- člen parlamentu
- člen řídicího orgánu politické strany
- vedoucí představitel územní samosprávy (starosta, primátor, hejtman)
- soudce nejvyššího soudu, ústavního soudu nebo jiného nejvyššího justičního orgánu, proti jehož rozhodnutí obecně až na výjimky nelze použít opravné prostředky
- člen bankovní rady centrální banky
- vysoký důstojník ozbrojených sil nebo sboru
- člen nebo zástupce člena, je-li jím právnická osoba, statutárního orgánu obchodní korporace ovládané státem
- velvyslanec nebo vedoucí diplomatické mise, anebo fyzická osoba, která obdobnou funkci vykonává nebo vykonávala v jiném státě, v orgánu Evropské unie anebo v mezinárodní organizaci,

b) fyzická osoba, která je:

1. osobou blízkou k osobě uvedené v písmenu a)
2. společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby, popřípadě svěrenského fondu, jako osoba uvedená v písmenu a), nebo je v jakémkoli jiném blízkém podnikatelském vztahu s osobou uvedenou v písmenu a) nebo
3. skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěrenského fondu, která byla vytvořena ve prospěch osoby uvedené v písmenu a)

V _____ dne _____

.....
podpis klienta