**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 jen „**Vlastník**“)

**Zájemce:**

………………………………….

(dále jen „**Zájemce**“)

Za účasti vedlejšího účastníka:

**Zprostředkovatel:**

Obchodní společnost **Realitní servis Premium Praha s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Nové Město, Zlatnická 1582/10, PSČ: 110 00, IČO: 28930801, DIČ: CZ28930801, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 153861, vystupující pod názvem Realitní kancelář CENTURY 21 Premium, bankovní účet vedený u Komerční Banka a.s., č. **107-6468190257/0100**, zastoupená na základě plné moci Milanem Břečkou (dále jen „**Makléř**“)

(dále jen „**Zprostředkovatel**“)

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

1. **Úvodní ujednání**
   1. Zprostředkovatel a Makléř jsou podnikateli, jejichž předmětem podnikání je realitní zprostředkování.
   2. Vlastník prohlašuje, má ve svém vlastnictví následující nemovité věci:

*…………………….*

(dále jen „**Předmět rezervace**“)

* 1. *Vlastník upozorňuje Zájemce, že na Předmětu rezervace neváznou žádné právní závady:*
  2. Vlastník předloží nejpozději při podpisu Kupní smlouvy příslušný průkaz energetické náročnosti budovy, resp. příslušné vyúčtování energií za poslední tři roky, týkající se Předmětu rezervace.
  3. Výpis z katastru nemovitostí ohledně Předmětu rezervace, ze kterého/kterých vyplývá bližší specifikace Předmětu rezervace, tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
  4. 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 ve výši ………. Kč (slovy: ………….. korun českých). Uzavřením této Smlouvy získává Vlastník příležitost uzavřít kupní smlouvu (popř. smlouvu o smlouvě budoucí kupní) ohledně Předmětu rezervace se Zájemcem.
  5. Zájemce má zájem o koupi Předmětu rezervace, a to za celkovou kupní cenu ve výši **……………….,- Kč** (slovy: ………………. korun českých; dále jen „**Kupní cena**“).
  6. Vlastník a Zájemce požádali Zprostředkovatele ke dni podpisu této smlouvy o provedení úschovy rezervačního depozita dle této Smlouvy.

1. **Předmět Smlouvy, práva a povinnosti Smluvních stran**
   1. Vlastník se touto Smlouvou zavazuje, že po dobu ode dne uzavření této Smlouvy do dne **…………….** (dále jen „**Rezervační lhůta**“) nebude, ani prostřednictvím Zprostředkovatele, nabízet prodej Předmětu rezervace 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. Vlastník se touto Smlouvou dále zavazuje, že po dobu Rezervační lhůty umožní Zájemci prohlídky Předmětu rezervace.
   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, nejpozději však do konce rezervační lhůty. Vlastník a Zájemce se zavazují si poskytnout veškerou rozumně požadovatelnou součinnost potřebnou pro řádné a včasné naplnění účelu této Smlouvy.
   3. Zprostředkovatel se zavazuje, že bez zbytečného odkladu do tří (3) pracovních dnů po uzavření této Smlouvy a uhrazením rezervačního depozita Zašle Zájemci a Vlastníkovi návrh Kupní smlouvy. Vlastník tímto Zprostředkovatele k uvedenému právnímu jednání zmocňuje a Zprostředkovatel toto zmocnění přijímá.
   4. Zájemce se při splnění podmínek ujednaných v této Smlouvě zavazuje, že bez zbytečného odkladu po obdržení návrhu Kupní smlouvy, nejpozději však do konce Rezervační lhůty, s Vlastníkem uzavře oboustranně odsouhlasenou Kupní smlouvu.
   5. Vlastník prohlašuje, že je výlučným a skutečným vlastníkem Předmětu rezervace a jeho dispoziční právo k němu nebylo nijak omezeno zákonem, soudním či správním rozhodnutím, ani smluvně. 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 Zájemce.
   6. 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.
   7. Vlastník a Zájemce, každý z nich samostatně a ve vztahu ke své osobě, prohlašují, že na jejich 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 jejich majetku, že jejich jakýkoliv majetek není předmětem insolvenčního řízení ani exekučního řízení, ani nejsou v situaci, kdy by jim úpadek hrozil nebo kdy by jim (coby povinným) hrozilo zahájení exekučního řízení.
   8. Vlastník se zavazuje předložit Zájemci potvrzení o bezdlužnosti bytové jednotky od SVJ a to nejpozději při předání nemovitosti.
2. **Rezervační depozitum a jeho úschova**
   1. Vlastník a Zájemce se dohodli, že za rezervaci Předmětu rezervace a jako projev svého vážného zájmu o koupi Předmětu rezervace složí Zájemce Vlastníkovi prostřednictvím úschovy Zprostředkovatele rezervační depozitum ve výši **…………..,- Kč** (slovně: …………… korun českých; dále jen „**Rezervační depozitum**“), a to bezhotovostním převodem na účet úschovy **č. ………………..** vedený společností Komeční Banka a.s. VS: **……………** nejpozději dotří (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 úschovy.
   2. Rezervační depozitum je až do doby jeho vypořádání v souladu s touto Smlouvou ve vlastnictví Zájemce. Zájemce se tímto vzdává svého dispozičního práva k Rezervačnímu depozitu ve prospěch Zprostředkovatele, a to po dobu, než nastanou předvídané skutečnosti nebo uplyne lhůta pro trvání úschovy. Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2403 odst. 2 a § 2404 OZ.
   3. Vlastník a Zájemce se dohodli, že Rezervační depozitum bude automaticky bez dalšího v den uzavření Kupní smlouvy započítáno na úhradu Kupní ceny za Předmět rezervace.
   4. Zájemce dává svolení k tomu, aby po splnění podmínek uvedených níže v této Smlouvě bylo Rezervační depozitum vyplaceno na základě předložení kopie návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
   5. Smluvní strany se dohodly, že Rezervační depozitum bude za podmínky jeho složení do úschovy v plné výši z úschovy vyplaceno následujícím způsobem.

3.5.1 Částka ve výši **…………..,- Kč** (slovy: dvě stě tisíc korun českých) bude vyplacena na účet Zprostředkovatele **č. 107-6468190257/0100**, vedený společností Komerční Banka a.s., po předložení kopie návrhu na vklad do katastru nemovitostí a to do pěti (5) pracovních dnů od předložení uvedeného dokumentu.

* 1. Pokud nedojde k uzavření Kupní smlouvy do dne uplynutí Rezervační lhůty, a to výlučně na straně Vlastníka, zašle Zprostředkovatel do tří (3) pracovních dnů po uplynutí této doby Rezervační depozitum v plné výši na bankovní účet, ze kterého byla částka na účet Zprostředkovatele připsána.

1. **Ostatní ujednání a sankce**
   1. Zájemce bere na vědomí, že podmínkou uzavření Kupní smlouvy je úhrada Kupní ceny Vlastníkovi nebo složení Kupní ceny ponížené o Rezervační depozitum do úschovy Zájemcem, nebo závazek Zájemce neprodleně složit po uzavření Kupní smlouvy zbývající Kupní cenu poníženou o Rezervační depozitum do úschovy. 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.
   2. Vlastník souhlasí s tím, aby Kupní cena, případně její část, byla financována prostřednictvím zápůjčky nebo úvěru poskytnutého Zájemci, zpravidla bankou, a zavazuje se poskytnout nezbytnou součinnost s tím spojenou, zejména se zavazuje uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k Předmětu rezervace ve prospěch poskytovatele předmětné zápůjčky nebo úvěru.
   3. Zájemce se zavazuje uhradit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši Rezervačního depozita v případě, že (i) z důvodů na straně Zájemce nebude řádně a včas uzavřena Kupní smlouva, a/nebo (ii) Vlastník od Kupní smlouvy odstoupí z důvodu, že Zájemce neuhradí Vlastníkovi Kupní cenu nebo její část nebo Kupní cenu nebo její část řádně a včas nesloží do úschovy. Tato smluvní pokuta představuje paušální odškodnění Vlastníka za zmaření dosažení účelu této Smlouvy a dále pak paušální náhradu za náklady marně vynaložené Vlastníkem.
   4. V případech podle odst. 4.3. bod (i) nebo (ii) bude nárok Vlastníka na zaplacení smluvní pokuty do deseti (10) dní Smluvní straně.
   5. Vlastník se zavazuje uhradit na bankovní účet Zájemci smluvní pokutu ve výši 50.000,-Kč (padesát tisíc korun českých) do tří (3) pracovních dnů ode dne uplynutí rezervační lhůty, v případě, že z důvodu na straně Vlastníka nebude řádně a včas uzavřena Kupní smlouva. Tato smluvní pokuta představuje paušální odškodnění Zájemce za zmaření dosažení účelu této Smlouvy a dále pak paušální náhradu za náklady marně vynaložené Zájemcem.
   6. 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. Smluvní strany sjednávají, že Zprostředkovateli náleží za vedení a likvidaci úschovy úroky přirostlé k Rezervačnímu depozitu za dobu trvání úschovy dle této Smlouvy a že je Zprostředkovatel oprávněn poukázat tyto úroky přímo na svůj účet, přičemž Zájemce a Vlastník s tímto podpisem této Smlouvy výslovně souhlasí.
2. **Práva a povinnosti Zprostředkovatele z úschovy**
   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 Zájemce udělují svůj souhlas. Jiný postup není bez písemné dohody Smluvních stran přípustný.
   2. Zprostředkovatel neověřuje pravost, obsahovou správnost či pravdivost dokumentů mu Vlastníkem a Zájemcem předložených ani zda splňují právní náležitosti předepsané pro ně právními předpisy. Zprostředkovatel rovněž nezkoumá oprávnění podepsaných osob k podpisu předložených dokumentů.
   3. Zprostředkovatel nevydá 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.
   4. 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.
3. **Závěrečná ustanovení**
   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.
   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 Schovatele že jedná svým jménem, že peněžní prostředky převáděné na účet Zprostředkovatele nabyl plně v souladu s právními předpisy a je jejich skutečným vlastníkem, že převodem peněžních prostředků na účet Zprostředkovatele 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 koupi Předmětu rezervace, a informaci o předpokládaném účelu koupě Předmětu rezervace.
   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.
   4. Vlastník a Zájemce 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.
   5. 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 schovateli 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.
   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 schovateli Kupní ceny.
   7. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž po jednom (1) vyhotovení obdrží každá ze Smluvních stran této Smlouvy.
   8. 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.
   9. Tato Smlouva se řídí právem České republiky, zejména OZ.
   10. Nedílnou součást této Smlouvy tvoří následující přílohy:
4. příloha č. 1 – plná moc udělená Makléři,
5. příloha č. 2 – výpis z katastru nemovitostí LV č.
6. příloha č. 3 – žádost Vlastníka a Zájemce o provedení úschovy.
   1. 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 dne\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | V Praze dne\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | |  |  |
| Realitní servis Premium Praha s.r.o. | |  | Vlastník |
| V Praze dne\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |
|  | |  |  |
| Zájemce | |  |  |