

# REZERVAČNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne mezi smluvními stranami (dále jen „**Smlouva**“):

## Číslo zakázky:

Rezervační poplatek ve výši .... Kč prosím uhradte na č.ú. 2009575010/5500, VS .....



## ZPROSTŘEDKOVATEL

**Obchodní jméno:** KIWI Reality Invest s.r.o.  
**Sídlo:** Na Větráku 1051/8, 747 23 Bolatice  
**IČO:** 08811881  
**Zapsaná v:** obchodním rejstříku, který vede Krajský soud v Ostravě, pod sp. zn. C 101106  
**Webové stránky:** www.kiwireality.cz  
**Zastoupená:** Filip Hess, jednatel, hess@kiwireality.cz, +420 724 223 446  
(dále jen „**Realitní kancelář**“)

a

(dále jen „**Maklér**“)  
(Realitní kancelář a Maklér dále společně také jako „**Zprostředkovatel**“)

a

## PRODÁVAJÍCÍ

**Jméno a příjmení:**  
**Trvale bytem:**  
**Rodné číslo:**  
**E-mail:**  
**Telefon:**  
(dále jen „**Prodávající**“)

a

## ZÁJEMCE

**Jméno a příjmení:**  
**Rodné číslo:**  
**E-mail:**  
**Telefon:**  
(dále jen „**Zájemce**“)  
(Zprostředkovatel, Prodávající a Zájemce dále společně jen „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

## 1. VYMEZENÍ POJMŮ

---

- 1.1 **Nemovitost**  
(dále jen „Byt“)  
(družstevní podíl, k němuž se váže výlučné právo užívání Bytu dále jen jako „Podíl“).
- 1.2 **Kupní cena (včetně Provize):**  
Kč (dále jen „Kupní cena“)
- 1.3 **Rezervační poplatek:**  
(dále jen „Rezervační poplatek“)
- 1.4 **Doba rezervace do:**  
(dále jen „Doba rezervace“)

## 2. PŘEDMĚT SMLOUVY

---

- 2.1 Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem Podílu, a že Podíl nabízí k prodeji prostřednictvím Zprostředkovatele, a to na základě smlouvy, jejímž předmětem je zprostředkování prodeje Podílu, uzavřené mezi Prodávajícím a Zprostředkovatelem (dále jen „**Zprostředkovatelská smlouva**“). Prodávající má zájem převést vlastnické právo k Podílu na Zájemce za sjednanou Kupní cenu a Zájemce má zájem nabýt vlastnické právo k Podílu za sjednanou Kupní cenu od Prodávajícího.
- 2.2 Prodávající a Zájemce se podpisem této Smlouvy zavazují uzavřít do konce Doby rezervace smlouvu o úplatném převodu vlastnického práva k Podílu z Prodávajícího na Zájemce za sjednanou Kupní cenu (dále jen „**Kupní smlouva**“). Nebude-li možné Kupní smlouvu uzavřít, zavazují se Zájemce a Prodávající uzavřít v Době rezervace smlouvu o smlouvě budoucí kupní o převodu vlastnického práva k Podílu na Zájemce (dále jen „**SoSBK**“), která stanoví podmínky pro uzavření Kupní smlouvy. Prodávající a Zájemce se zavazují, že Kupní smlouvu, příp. SoSBK, uzavřou v souladu s touto Smlouvou a za podmínek na trhu obvyklých a že nebudou na jejich znění klást nepřiměřené požadavky. Prodávající a Zájemce se zavazují, že budou bez zbytečného odkladu informovat Zprostředkovatele o tom, že byla uzavřena Kupní smlouva, příp. SoSBK, nebyl-li Zprostředkovatel, příp. jeho zástupce, přítomen jejímu uzavření.
- 2.3 Prodávající a Zájemce prohlašují, že jsou oprávněni uzavřít tuto Smlouvu, jakož i Kupní smlouvu a případně i SoSBK.

## 3. REZERVAČNÍ POPLATEK

---

- 3.1 Rezervační poplatek je prostředek sloužící k blokaci a rezervaci Podílu pro osobu Zájemce po dobu trvání Doby rezervace.
- 3.2 **Rezervační poplatek se Zájemce zavazuje uhradit na bankovní účet Zprostředkovatele, který vede RB (Raiffeisenbank), č.ú. 2009575010/5500, pod variabilním symbolem....., a to nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy Zájemcem.** Je-li Zájemců více, uhradí Rezervační poplatek společně a nerozdílně. Výše uvedený bankovní účet Zprostředkovatele je platebním místem ve prospěch Prodávajícího, Zprostředkovatel se zavazuje peněžní prostředky na svůj účet přijmout a do doby uzavření Kupní smlouvy či SoSBK je řádně opatrovat jakožto schovatel ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 3.3 V případě, že se Zájemce ocitne v prodlení s úhradou Rezervačního poplatku či jeho části oproti odst. 3 tohoto článku Smlouvy delším, než je pět (5) kalendářních dnů, jsou Zprostředkovatel a Prodávající oprávněni od této Smlouvy odstoupit. Současně vzniká Zprostředkovateli a Prodávajícímu nárok na

zaplacení smluvní pokuty Zájemcem, každému ve výši 50 % Rezervačního poplatku. Smluvní pokuta je splatná okamžikem porušení povinnosti dle věty první tohoto odstavce Smlouvy.

- 3.4 Rezervační poplatek bude při uzavření Kupní smlouvy či SoSBK započten na úhradu Kupní ceny, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Dle Zprostředkovatelské smlouvy je Zprostředkovatel oprávněn započíst Rezervační poplatek na svou odměnu sjednanou ve Zprostředkovatelské smlouvě uzavřené mezi Zprostředkovatelem a Prodávajícím. Pokud bude uhrazený Rezervační poplatek vyšší než odměna Zprostředkovatele, zavazuje se Zprostředkovatel tento rozdíl jakožto část Kupní ceny zaslat Prodávajícímu na bankovní účet, který mu Prodávající sdělí, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
- 3.5 Nedojde-li k uzavření Kupní smlouvy nebo SoSBK dle podmínek stanovených v této Smlouvě, vrátí Zprostředkovatel Rezervační poplatek zpět Zájemci, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy ze strany Zájemce, vyjma případů dle čl. 6 odst. 6.2 této Smlouvy.

---

#### 4. PRÁVA A POVINNOSTI ZPROSTŘEDKOVATELE

---

- 4.1 Zprostředkovatel se zavazuje, že po dobu trvání Doby rezervace nebude po Doby rezervace vyhledávat další potenciální zájemce o koupi Podílu. Případnou inzerci prodeje Podílu může Zprostředkovatel ponechat, ale musí u ní vyznačit, že Podíl je rezervován. Uvedená povinnost Zprostředkovatele se nevztahuje na případ, kdy Zájemce nesložil řádně a včas Rezervační poplatek dle čl. 3 odst. 3.3 této Smlouvy.
- 4.2 V rámci zprostředkovatelské činnosti dle této Smlouvy je Zprostředkovatel oprávněn být činným pro Zájemce i Prodávajícího. Zprostředkovatel je oprávněn nechat se při výkonu zprostředkovatelské činnosti dle této Smlouvy zastoupit třetí osobou. Pokyny Prodávajícího a Zájemce je Zprostředkovatel vázán, nejsou-li zjevně nesprávné nebo pokud neodporují účelu této Smlouvy.
- 4.3 Prodávající a Zájemce souhlasí s tím, aby Zprostředkovatel bezplatně užíval fotografie a videa Bytu před i po uskutečnění prodeje Podílu tak, že je oprávněn je zveřejnit na svých webových stránkách, sociálních sítích, inzertních serverech a v obchodních materiálech (katalogy apod.).

---

#### 5. PRÁVA, POVINNOSTI A PROHLÁŠENÍ PRODÁVJÍCÍHO

---

- 5.1 Prodávající prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu i Kupní smlouvu, příp. SoSBK. Prodávající dále prohlašuje, že je vlastníkem Podílu specifikovaného v čl. 1. odst. 1 této Smlouvy, a že na Podílu či Bytu neváznou žádné závazky ani jiné právní a faktické vady, že jeho vlastnické a dispoziční právo k Podílu není jakýmkoli způsobem omezeno, že na Podílu neváznou žádné dluhy, věcná břemena, předkupní práva, zástavní práva, nájemní či obdobná práva třetích osob.
- 5.2 Prodávající se zavazuje poskytnout Zprostředkovateli a Zájemci veškerou potřebnou součinnost tak, aby mohla být Kupní smlouva příp. SoSBK, uzavřena, a to včetně smluv souvisejících, např. smlouva o zřízení zástavního práva k Podílu ve prospěch finanční instituce poskytující hypoteční úvěr Zájemci za účelem financování Kupní ceny, smlouva o advokátní úschově apod. Prodávající se zavazuje, že nebude jakýmkoli způsobem mařit, ztěžovat či poškozovat zprostředkovatelskou činnost Zprostředkovatele, zejména se Prodávající zavazuje dostavovat na plánované schůzky, jednat o podmínkách Kupní smlouvy či SoSBK se Zájemcem apod.
- 5.3 Prodávající se zavazuje, že po Doby rezervace neuzavře kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Podílu či jinou smlouvu o převodu či budoucím převodu k Podílu s jinou osobou, než se Zájemcem a že po Doby rezervace nezatíží Podíl novými právy třetích osob bez souhlasu Zájemce s výjimkou

případného zřízení zástavního práva ve prospěch banky Závemce z důvodu financování Kupní ceny Podílu, ani jinak nezhorší právní a faktický stav Podílu či Bytu.

- 5.4 Nebude-li Kupní smlouva nebo SoSBK uzavřena z důvodů stojících na straně Prodávajícího a/nebo dojde-li k odstoupení od této Smlouvy či k jinému ukončení této Smlouvy Závemcem v důsledku zavinění na straně Prodávajícího a/nebo Prodávající nesplní i jen některou z povinností dle této Smlouvy, zejména povinnosti uvedené v tomto článku Smlouvy, zavazuje se Prodávající uhradit Závemci smluvní pokutu ve výši Rezervačního poplatku. Smluvní pokutu je Prodávající povinen uhradit na základě výzvy Závemce a/nebo Zprostředkovatele.

---

## 6. PRÁVA, POVINNOSTI A PROHLÁŠENÍ ZÁJEMCE

---

- 6.1 Závemce se zavazuje poskytnout Zprostředkovateli a Prodávajícímu veškerou potřebnou součinnost tak, aby mohla být Kupní smlouva příp. SoSBK, uzavřena, a to včetně smluv souvisejících, např. smlouva o advokátní úschově apod. Závemce se zavazuje, že nebude jakýmkoli způsobem mařit, ztěžovat či poškozovat zprostředkovatelskou činnost Zprostředkovatele, zejména se Závemce zavazuje dostavovat na plánované schůzky, jednat o podmínkách Kupní smlouvy příp. SoSBK s Prodávajícím, prokázat schopnost financovat Kupní cenu Podílu apod.
- 6.2 Nebude-li Kupní smlouva nebo SoSBK uzavřena z důvodů stojících na straně Závemce a/nebo dojde-li k odstoupení od této Smlouvy či k jinému ukončení této Smlouvy Prodávajícím v důsledku zavinění na straně Závemce a/nebo Závemce nesplní i jen některou z povinností dle této Smlouvy, zejména povinnosti uvedené v tomto článku Smlouvy, zavazuje se Závemce uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši Rezervačního poplatku. Prodávající a Závemce se v této souvislosti dohodli, že z této smluvní pokuty má Zprostředkovatel nárok na částku odpovídající podílu 1/2 představující paušální náhradu nákladů Zprostředkovatele v souvislosti s danou transakcí. Na úhradu smluvní pokuty je vždy možné použít složený Rezervační poplatek. Nebude-li složený Rezervační poplatek na úhradu smluvní pokuty dostačovat, je Závemce povinen uhradit zbývající část na základě výzvy Prodávajícího a/nebo Zprostředkovatele.
- 6.3 Závemce výslovně prohlašuje, že byl seznámen s faktickým i právním stavem Podílu a Bytu, tento je mu znám, Byt měl možnost si před podpisem této Smlouvy řádně prohlédnout a Podíl jako takový koupí do svého vlastnictví, za dohodnutou Kupní cenu.
- 6.4 Závemce prohlašuje, že je schopen uhradit a uhradí Kupní cenu Podílu za převod vlastnického práva k Podílu.
- 6.5 Závemce v souladu s ustanoveními zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, prohlašuje, že není politicky exponovaná osoba, že je skutečným majitelem finančních prostředků, kterými bude financovat koupi, a že tyto finanční prostředky nepochází z výnosů z trestné činnosti a ani z financování terorismu.

---

## 7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

---

- 7.1 Prodávající a Závemce prohlašují, že uzavřením této Smlouvy jim Zprostředkovatel obstaral příležitost k uzavření Kupní smlouvy, příp. SoSBK.
- 7.2 Zaplacením kterékoli ze smluvních pokut dle této Smlouvy není dotčeno právo oprávněného účastníka Smlouvy na náhradu případné škody vzniklé z porušení povinnosti utvrzené smluvní pokutou, a to jak ve výši kryté smluvní pokutou, tak i ve výši přesahující smluvní pokutu. Smluvní strany se dohodly, že Zprostředkovatel je oprávněn vůči Prodávajícímu/Závemci jednostranně započíst i své nesplacené pohledávky, které za nimi má.

- 7.3 Nevyplývá-li z ustanovení této Smlouvy něco jiného, řídí se práva a povinnosti z ní, jakož i z jejího případného porušení vyplývající, příslušnými ustanoveními platného právního řádu České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
- 7.4 V případě, že je strana Prodávající nebo strana Závazce tvořena více fyzickými či právními osobami, jsou tyto osoby v rámci této Smlouvy zavázány společně a nerozdílně.
- 7.5 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami a je uzavírána na dobu určitou, která je určena Dobou rezervace. Vyzve-li Závazce nebo Zprostředkovatel Prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy nebo SoSBK před uplynutím Doby rezervace, tato Smlouva neskončí uplynutím Doby rezervace a bude nadále účinná, a to po dobu dvou (2) kalendářních měsíců ode dne, kdy Závazce nebo Zprostředkovatel výzvu učinili, a to podle toho, který z nich učinil výzvu později.
- 7.6 Byla-li tato Smlouva uzavřena se Zprostředkovatelem mimo jeho podnikatelské prostory, jsou zbylé Smluvní strany jako spotřebitelé oprávněny od částí této Smlouvy upravujících jejich práva a povinnosti vůči Zprostředkovateli odstoupit do 14 dnů od jejího uzavření, a to bez udání důvodu, v souladu s ustanovením § 1829 odst. 1 občanského zákoníku. Odstoupení je nutné uplatnit písemným prohlášením zasláným na adresu sídla či na e-mailovou adresu Zprostředkovatele uvedené v hlavičce Smlouvy. K tomuto účelu lze využít **Vzorový formulář pro odstoupení**<sup>1</sup>, který si můžete stáhnout po kliknutí na uvedený odkaz. Smluvní strany výslovně žádají, aby Zprostředkovatel začal s poskytováním služeb dle této Smlouvy a s plněním svých povinností ihned po jejím uzavření, tedy i před uplynutím lhůty pro odstoupení. Smluvní strany prohlašují, že byly poučeny, že v případě, kdy od Smlouvy odstoupí, jsou povinny uhradit Zprostředkovateli poměrnou část sjednané odměny odpovídající rozsahu již poskytnutých služeb do okamžiku doručení odstoupení, to vše v souladu s § 1834 občanského zákoníku. Smluvní strany dále berou na vědomí, že poskytne-li Zprostředkovatel své služby v plném rozsahu ještě před uplynutím lhůty pro odstoupení, právo na odstoupení podle § 1837 písm. a) občanského zákoníku jim nevzniká. Zbylé Smluvní strany prohlašují, že považují právní jednání mezi nimi a Zprostředkovatelem za oddělitelné od právního jednání vzniklého mezi nimi navzájem.
- 7.7 Smluvní strany jsou povinny oznámit si navzájem jakoukoli změnu údajů, kterou jakákoliv Smluvní strana uvedla při uzavření Smlouvy, a to bez zbytečného odkladu poté, co k takové změně dojde. V případě, že tuto svoji povinnost nesplní, platí nadále údaje, uvedené ve Smlouvě.
- 7.8 Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze prostřednictvím písemných, vzestupně číslovaných, dodatků podepsaných všemi Smluvními stranami, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
- 7.9 Informace týkající se ochrany osobních údajů v souvislosti s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES („GDPR“) a zavedení opatření na zajištění souladu postupů Zprostředkovatele s GDPR a se souvisejícími právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů, najde Prodávající na webové stránce uvedené v hlavičce této Smlouvy. Prodávající tímto potvrzuje, že se s těmito informacemi (pravidly ochrany a zpracování osobních údajů) seznámil.
- 7.10 Dojde-li mezi Zprostředkovatelem a Prodávajícím/Závazcem ke vzniku spotřebitelského sporu, může dotčený Prodávající/Závazce podat návrh na mimosoudní řešení sporu k České obchodní inspekci, Oddělení ADR, Štěpánská 15, 120 00 Praha 2, e-mailová adresa: [adr@coi.cz](mailto:adr@coi.cz).
- 7.11 Pokud by se kterékoliv ustanovení této Smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této Smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost a nevynutitelnost

---

<sup>1</sup> Dostupný na <https://www.realitnipravo.online/ke-stazeni/formular-pro-odstoupeni>

ostatních ustanovení této Smlouvy, nevyplývá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného a nevynutitelného ustanovení.

- 7.12 Pro vyloučení pochyb se stanoví, že v případě zániku této Smlouvy, ať již uplynutím doby jejího trvání či odstoupením od této Smlouvy, nejsou tímto dotčena ustanovení Smlouvy týkající se takových práv a povinností, z jejichž povahy vyplývá, že mají Smluvní strany zavazovat i po ukončení této Smlouvy.
- 7.13 Tato Smlouva obsahuje dva samostatné smluvní vztahy, byť obsažené v jedné listině, a to právní vztah mezi Prodávajícím a Zájemcem (týkající se zejména závazku Prodávajícího a Zájemce uzavřít spolu Kupní smlouvu, resp. SoSBK za podmínek sjednaných v této Smlouvě, včetně vzájemných sankcí za případné porušení vzájemných závazků) a trojstranný vztah mezi Prodávajícím, Zájemcem a Zprostředkovatelem (týkající se zejména závazku Zprostředkovatele vykonávat zprostředkovatelskou činnost vedoucí k uzavření Kupní smlouvy, resp. SoSBK).
- 7.14 Tato Smlouva je sepsána v počtu stejnopisů odpovídajícím počtu Smluvních stran, z nichž po jednom obdrží každá ze Smluvních stran.
- 7.15 Smluvní strany prohlašují, že měly možnost navrhnout úpravy a doplnění této Smlouvy a seznámily se s ní v dostatečném předstihu před jejím podpisem, tato Smlouva odpovídá jejich svobodné a vážné vůli, že nebyla uzavřena v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

**Podpisová část následuje na samostatné straně**

## Podpisová část

---

(REALITNÍ KANCELÁŘ)

(PRODÁVAJÍCÍ)

(ZÁJEMCE)

V(e) \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

V(e) \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

V(e) \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
za KIWI Reality Invest s.r.o.

(REALITNÍ MAKLÉŘ)

V(e) \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_