REALITY ZAVADIL
a partneři

QR kód pro úhradu rezervační zálohy

REZERVAČNÍ SMLOUVA

Jiří Zindulka
r.č.: 660225/0677
bytem: Jana Růžičky 6 č.p. 1235, 148 00 Praha
kontakt: +420 603 846 464
email: zindulka@icloud.com
v zastoupení na základě plné moci:
Lenka Válková, r.č.: 655125/1135
bytem: Hornická 318, 471 27 Stráž pod Ralskem
kontakt: +420 604 272 858
email: lenval@centrum.cz
datum podpisu plné moci: 30. 4. 2025
(dále také jako „**Prodávající**“),

a

Manželé
Jan Kittnar
r.č.: 921023/1008
bytem: Horní Bousov 49, 294 04 Dolní Bousov
kontakt: +420 777 940 567
email: Kittnar.jan@seznam.cz
a
Lucie Kittnar
r.č.: 955313/5504
bytem: Tyršova 635, 294 01 Bakov nad Jizerou
kontakt: +420 608 825 466
email: Lucie.kittnar@gmail.com
(dále také jako „**Kupující**“),

Reality Zavadil a partneři s.r.o. IČ: 17359899
se sídlem: Na Příkopech 181, 53002 Spojil
zapsaná v obchodním rejstříku, který vede Krajský soud v Hradci Králové, pod sp. zn. C 49847,
bankovní spojení: **2502701877/2010**
zástupce: Milan Zavadil – jednatel společnosti
kontakt: 608 830 876
email: milan@realityzavadil.cz
(dále také jako **„Realitní kancelář“**),

a

Milan Zavadil, IČ: 17359899
se sídlem Na Příkopech 181, 53002 Spojil
kontakt: +420 776 515 091
email: fischer@realityzavadil.cz
(dále také jako **„Makléř“**),

Realitní kancelář, Makléř (dále společně také jako **„Zprostředkovatelé“**), Prodávající a Kupující (dále také jako **„Smluvní strany“**), uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o rezervaci (dále také jako „**Smlouva**“),

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1. Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovité věci:

QR kód pro úhradu rezervační zálohy

- jednotka vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb. (byt): č. jednotky: 329/16, nacházející se v budově č.p. 328, 329, postavené na pozemku p.č. St. 485/1, (dále jen „Budova"), LV č. 1154, v katastrálním území Stráž pod Ralskem, obec Stráž pod Ralskem, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, a to včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 629/21336 na společných částech budovy č.p. 328, 329, a na pozemku p.č. St. 485/1, LV č. 1115

(dále také jako „**Nemovité věci**" nebo „**Předmět převodu**") a má zájem převést vlastnické právo k Nemovitým věcem za stanovenou **kupní cenu** ve výši

2 160 000 Kč, slovy: dva miliony jedno sto šedesát tisíc korun českých (dále také jako „**Kupní cena**")

Kupujícímu. **Uvedená Kupní cena je včetně provize Zprostředkovatelů.**

1.2. Kupující prohlašuje, že je mu znám faktický i právní stav Nemovitých věcí, včetně energetické náročnosti Nemovitých věcí, a prohlašuje, že má vážný zájem a úmysl nabýt Nemovité věci za stanovenou Kupní cenu do svého výlučného vlastnictví, převzít je a stát se tak vlastníkem Nemovitých věcí.

2. REZERVAČNÍ ZÁLOHA

Za rezervaci předmětných Nemovitých věcí se zavazuje Kupující uhradit **nejpozději do pěti (5) dnů** ode dne uzavření této Smlouvy na účet Zprostředkovatele číslo: 2502701877/2010 vedený v Fio banka a.s. (uvedený též na www.realityzavadil.cz) rezervační zálohu:

Výše rezervační zálohy:	0 Kč	Variabilní symbol:	01251

(dále také jako **„Rezervační záloha"**).

Smluvní strany se dohodly, že v případě, že **do dne 23. 11. 2026** (dále také jako „**Doba rezervace"**) uzavřou Kupující a Prodávající kupní smlouvu, na základě které dojde k převodu předmětných Nemovitých věcí specifikovaných v čl. 1.1 této Smlouvy z Prodávajícího na Kupujícího, Rezervační záloha se započte na Kupní cenu.

V případě, že Kupující neuhradí Rezervační zálohu do pěti (5) dnů ode dne uzavření této Smlouvy, je povinen uhradit Zprostředkovatelům pokutu ve výši 30 % Rezervační zálohy.

2.1. Kupující má právo na vrácení Rezervační zálohy:

a) pokud Prodávající porušil některou svou povinnost dle této Smlouvy, tedy pokud vyjde najevo, že právní stav Nemovitých věcí neodpovídá stavu dle výpisu z listu vlastnictví, jak je přiložen k této Smlouvě, případně neuzavře do uplynutí Doby rezervace Kupní smlouvu s Kupujícím, ačkoliv ten jej k tomu písemně vyzval během Doby rezervace a prokázal schopnost uhradit Kupní cenu (úvěrová smlouva o úvěru na bydlení či jiná smlouva o úvěru),

b) v případě, že Kupující bude mít zájem koupi Nemovitých věcí hradit z prostředků hypotečního úvěru, jehož zprostředkování budou zajišťovat Zprostředkovatelé, avšak nedojde k jeho schválení, vyjma případů, kdy ke schválení nedojde z důvodu na straně Kupujícího (např. neposkytnutí součinnosti, nedodání potřebných dokumentů apod.),

c) v případě zásahu vyšší moci – vis maior (např. stržení nemovitosti v důsledku povodně atd.),

d) v případě zahájení insolvenčního řízení vůči osobě Prodávajícího Nemovitých věcí nebo zahájení exekučního řízení týkajícího se předmětných Nemovitých věcí.

Rezervační záloha bude vrácena Kupujícímu do deseti (10) dnů ode dne doručení písemné výzvy Kupujícího Zprostředkovatelům prostřednictvím emailové korespondence na milan@realityzavadil.cz.

3. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

3.1. **Zprostředkovatelé** se společně a nerozdílně zavazují, že za předpokladu, že dojde ze strany Kupujícího ke složení Rezervační zálohy dle této Smlouvy, budou v Době rezervace předmětné Nemovité věci pro Kupujícího rezervovat, tj. neučiní žádné jednání směřující k prodeji Nemovitých věcí jakékoliv třetí osobě odlišné od Kupujícího nebo k jakémukoli zřízení jakýchkoli práv takové osoby k Nemovitým věcem a nebudou nabízet Nemovité věci (sám či prostřednictvím třetí osoby) jakékoliv třetí osobě (za porušení této povinnosti se nepovažují právní jednání učiněná

QR kód pro úhradu rezervační zálohy

před podpisem této Smlouvy, zejména již realizovaná inzerce prodeje předmětných Nemovitých věcí, atp.). Poté, co obdrží všechny dostačující informace spojené s převodem vlastnického práva k Nemovitým věcem, zprostředkují poskytnutí právních služeb spočívajících ve vypracování návrhu kupní smlouvy k převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem včetně úschovy za účelem zajištění plnění z kupní smlouvy a zajistí podání návrhu na vklad vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí dle kupní smlouvy. Zprostředkovatelé dále prohlašují, že jsou na základě smlouvy o zprostředkování oprávněni zastupovat Prodávajícího a uzavřít jeho jménem tuto Smlouvu o rezervaci a zprostředkovat uzavření kupní smlouvy mezi Prodávajícím a Kupujícím.

3.2. **Prodávající** v Době rezervace uzavře s Kupujícím kupní smlouvu a prohlašuje, že nebude nabízet Nemovité věci (sám či prostřednictvím třetí osoby) jakékoliv třetí osobě (za porušení této povinnosti se nepovažují právní jednání učiněné před podpisem této Smlouvy, zejména již realizovaná inzerce prodeje předmětných Nemovitých věcí atp.), a neuzavře obdobnou rezervační smlouvu, smlouvu o budoucí smlouvě kupní ani smlouvu kupní na Nemovité věci s žádnou třetí osobou. Dále prohlašuje, že Nemovité věci nejsou zatíženy jakýmikoliv dluhy, věcnými či závazkovými právy nebo jinými vadami, které by v budoucnu mohly omezit plný výkon vlastnického práva Kupujícího, s výjimkou těch, na které byl Kupující výslovně upozorněn, a které obsahuje list vlastnictví přiložený ke Smlouvě, Nemovité věci nezatíží s výjimkou práv zřízených se souhlasem Kupujícího, a nemá žádné neuhrazené splatné závazky, pro něž by mohly být postiženy Nemovité věci, že Nemovité věci nejsou předmětem soudního sporu nebo jiného řízení a souhlasí s tím, aby úhrada části nebo celé Kupní ceny byla financována Kupujícím prostředky z hypotečního úvěru, a to i na základě zřízení zástavního práva k Nemovitým věcem, k čemuž se zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost.

3.3. **Kupující** je povinen poskytnout Prodávajícímu veškerou součinnost potřebnou pro převod vlastnického práva k Nemovitým věcem na Kupujícího, uzavřít s Prodávajícím Kupní smlouvu, a to v Době rezervace, a počínat si tak, aby nijak nemařil převod vlastnického práva k Nemovitým věcem.

4. UTVRZENÍ POVINNOSTÍ SMLUVNÍCH STRAN

4.1. V případě, že Prodávající poruší některou svou povinnost stanovenou v odst. 3.2. Smlouvy nebo se ukáže, že prohlášení Prodávajícího učiněná v odst. 1.1. a v odst. 3.2. Smlouvy jsou nepravdivá, je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši Rezervační zálohy. Dle dohody Smluvních stran náleží částka odpovídající polovině zaplacené smluvní pokuty Zprostředkovatelům, jako náhrada nákladů spojených s činností Zprostředkovatelů.

4.2. V případě, že Kupující poruší některou svou povinnost stanovenou v odst. 3.3. Smlouvy, je Kupující povinen zaplatit Zprostředkovatelům náhradu nákladů spojených s činností Zprostředkovatelů ve výši Rezervační zálohy.

4.3. Veškeré náhrady nákladů, případně smluvní pokuty, uvedené ve Smlouvě jsou splatné do 10 dnů ode dne uplatnění nároku na jejich zaplacení u druhé Smluvní strany, neuvádí-li Smlouva jinak. Uhrazení smluvní pokuty nevylučuje nárok na náhradu škody v plné výši.

5. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

5.1. Smluvní strany se dohodly, že nebude-li zájemkyni do konce sjednané doby rezervace schválen hypoteční úvěr v potřebné výši k financování koupě nemovitosti, rezervace uplynutím této doby automaticky zaniká bez nutnosti jakéhokoli oznámení. Zájemkyně v takovém případě není povinna hradit rezervační zálohu, provizi, smluvní pokutu, náhradu nákladů ani jiné poplatky související s rezervací či neuskutečněním koupě. Případné již uhrazené částky jí budou vráceny v plné výši do 5 pracovních dnů od skončení rezervace. Toto ujednání má přednost před ostatními ustanoveními této smlouvy, která by s ním byla v rozporu.

6. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

6.1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu Smluvních stran a je uzavírána na dobu určitou odpovídající Době rezervace. Smlouva tak zaniká marným uplynutím Doby rezervace a rovněž v případě, že Rezervační záloha nebude uhrazena ve lhůtě dle této Smlouvy, a to následujícím dnem po uplynutí lhůty pro její úhradu.

6.2. Jakékoliv dodatky či změny této Smlouvy musí být vyhotoveny písemně.

6.3. Smlouva je zaslána k elektronickým podpisům, kdy po elektronickém podpisu všech stran bude automaticky rozeslána podepsaná kopie každému z účastníků na email uvedený v záhlaví smlouvy.

QR kód pro úhradu rezervační zálohy

6.4. Zprostředkovatelé jsou povinnou osobou podle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a mají tak dle tohoto zákona zejména povinnost identifikace a rovněž i oznamovací povinnost vůči příslušným správním orgánům. Zprostředkovatelé jsou oprávněni pořídit si pro potřeby identifikace Kupujícího fotokopii jeho dokladu totožnosti. Kupující prohlašuje, že jedná svým jménem, že peněžní prostředky poukázané Zprostředkovatelům nabyl v souladu s právními předpisy a že platbou peněžních prostředků a koupí Nemovitých věcí nesleduje zakrytí jejich nezákonného původu ani financování terorismu.

6.5. Smluvní strany prohlašují, že byly seznámeny s tím, jakým způsobem jsou Zprostředkovateli zpracovávány osobní údaje (včetně rodného čísla a dalších důvěrných informací) (dále také „**Osobní údaje**"). Dále také potvrzují, že jim je znám obsah dokumentu Informace o zpracování osobních údajů klientů, který zpracování osobních údajů Zprostředkovateli popisuje a jehož aktuální znění je dostupné v sídle Zprostředkovatelů.

Přílohy: Aktuální výpis z listu vlastnictví na Nemovité věci

REALITY ZAVADIL
a partneři

QR kód pro úhradu rezervační zálohy

Dne 23. 10. 2026 v 14:07:58



Elektronicky podepsal(a),
Milan Zavadil
Makléř

IP 150.228.179.83

Dne 23. 10. 2026 v 14:07:30



Elektronicky podepsal(a),
Milan Zavadil, jednatel společnosti
Realitní kancelář

IP 150.228.179.83

Dne 24. 10. 2026 v 17:03:10



Elektronicky podepsal(a),
Jan Kittnar
Kupující

IP 2a00:11b1:103f:9c56:714b:1a18:67ce:b608

Dne 24. 10. 2026 v 10:30:39



Elektronicky podepsal(a),
Jiří Zindulka
Prodávající

IP 31.30.175.120

Dne 25. 10. 2026 v 15:43:26



Elektronicky podepsal(a),
Lucie Kittnar
Kupující

IP 217.26.221.30

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.10.2026 10:55:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: **CZ0511 Česká Lípa** Obec: **562092 Stráž pod Ralskem**

Kat.území: **756466 Stráž pod Ralskem** List vlastnictví: **1154**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Zindulka Jiří, Jana Růžičky 1235/6, Kunratice, 14800 Praha 4	**660225/0677**	

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
329/16	**byt**		**byt.z.**	**629/21336**

Vymezeno v:

Budova **Stráž pod Ralskem, č.p. 328, 329, byt.dům, LV 1115**

na parcele **St. 485/1, LV 1115**

Parcela **St. 485/1** **zastavěná plocha a nádvoří** **483m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v České Lípě č.j. 35 D-4/2025 -47 ze dne 30.04.2025. Právní moc ke dni 30.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2025 16:19:27. Zápis proveden dne 27.05.2025.**

V-2470/2025-501

Pro: **Zindulka Jiří, Jana Růžičky 1235/6, Kunratice, 14800 Praha 4** *RČ/IČO:* **660225/0677**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.10.2026 10:55:02*

Okres: **CZ0511 Česká Lípa** Obec: **562092 Stráž pod Ralskem**

Kat.území: **756466 Stráž pod Ralskem** List vlastnictví: **1154**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.10.2026 11:21:07

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.