

REZERVAČNÍ SMLOUVA V SOUVISLOSTI S PRODEJEM VĚCÍ NEMOVITÝCH

Dnešního dne, měsíce a roku smluvní strany:

REAL SPEKTRUM BOSKOVICE, s.r.o.

sídlo: Masarykovo náměstí 11, 680 01 Boskovice

IČ: 25 31 38 86 DIČ: CZ 25313886

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl C, vložka 24218

tel. číslo: +420 516 454 898

zastoupená Ing. Janem Hrochem na základě plné moci

tel. číslo: 602 720 540 e-mail: jan.hroch@realspektrum.cz

(dále jen „Realitní zprostředkovatel“), na straně jedné

a

XXX narozena XXX bytem XXXXX

(dále jen „Prodávající“)

a

XXX

(dále jen „Zájemce“ nebo „Zájemci“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto rezervační smlouvu (dále jen „smlouva“):

Článek I.

1. Prodávající prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví nemovité věci, které jsou předmětem této smlouvy, že na předmětných nemovitostech neváznou žádná věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva, nájemní práva, dluhy, jiné právní povinnosti a ani jiná omezení vlastníka a že po splnění podmínek stanovených v této smlouvě uzavře se Zájemcem Kupní smlouvu na převod vlastnického práva k nemovitým věcem:

jednotka č. 366/2, vymezená podle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. – byt zapsaný ve veřejném seznamu na listu vlastnictví č. 1319. Jednotka je vymezená v budově č. p. 366, postavené na pozemku parc. č. st. 466, obé zapsáno na LV č. 1221. S vlastnictvím jednotky je spjat podíl na společných částech bytového domu č. p. 366 a pozemku parc. č. st. 466 o velikosti ideálních 906/5481, zapsaný na listu vlastnictví 1319 pro k.ú. Jaroměřice, obec Jaroměřice, okres Svitavy.

(dále jen „Nemovitosti“).

2. Realitní zprostředkovatel prohlašuje, že je na základě zprostředkovatelské smlouvy uzavřené dne 01/04/2022 mezi ním a Prodávajícím oprávněn zprostředkovávat prodej Nemovitostí.

Článek II.

1. Zájemce prohlašuje, že má v úmyslu s Prodávajícím uzavřít kupní smlouvu, na základě které se stane vlastníkem Nemovitostí popsanych v článku I. této smlouvy (dále jen „Realitní smlouva“).
2. Kupní cena Nemovitostí se všemi jejich součástmi a příslušenstvím je stanovena Prodávajícím ve výši **XXX- Kč** (slovy: xxx korun českých) a Zájemce tuto kupní cenu akceptuje.

Článek III.

- Zájemce složí rezervační poplatek ve výši 250.000,- Kč (dále jen „Rezervační poplatek“) za účelem rezervace Nemovitostí.** Rezervace Nemovitostí znamená:
 - Realitní zprostředkovatel ani Prodávající nejsou oprávněni po dobu účinnosti této smlouvy zprostředkovat jejich koupi jinému Zájemci,
 - zahájení jednání za účelem přípravy smluvních dokumentů vedoucích ke koupi Nemovitostí včetně samotné přípravy smluvních dokumentů, kterou se zavazuje zajistit Realitní zprostředkovatel, který je povinen návrhy smluv předložit Zájemci a Prodávajícímu nejpozději do 14 dnů ode dne zaplacení rezervačního poplatku; Realitní zprostředkovatel se dále zavazuje ostatním účastníkům této smlouvy poskytnout součinnost při předání Nemovitostí (včetně zpracování předávacího protokolu); Realitní zprostředkovatel se dále zavazuje poskytovat ostatním účastníkům této smlouvy informace potřebné pro naplnění účelu této smlouvy a převodu Nemovitostí,
 - poskytnutí jistoty na splnění svých závazků,
- Rezervační poplatek se zavazuje Zájemce uhradit na účet č.ú.: 19-4884570217/0100 a to v termínu nejpozději do 5 dnů od podpisu této smlouvy.** V případě, že Zájemce ve sjednaném termínu Rezervační poplatek neuhradí, tato smlouva se okamžikem uplynutí této lhůty ruší. Smluvní strany si ujednaly, že provize Realitního zprostředkovatele je splatná podpisem kupní smlouvy mezi Prodávajícím a Zájemci.
- Uvedený Rezervační poplatek bude, v případě uzavření Realitní smlouvy, v plné výši započten na kupní cenu Nemovitostí uvedenou v článku II. této smlouvy.

Článek IV.

- Zájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu po vyzvání Realitním zprostředkovatelem uzavřít s Prodávajícím Realitní smlouvu, a to nejpozději v poslední den účinnosti této smlouvy, to vše za podmínky, že nejpozději do 10 dnů ode dne zaplacení rezervačního poplatku bude Zájemci předložen návrh Realitní smlouvy-
- Zájemce prohlašuje, že je schopen doplatit a doplatí kupní cenu za převod Nemovitostí podle podmínek uvedených v této smlouvě.
- Zájemce zaplatí Prodávajícímu kupní cenu za převod vlastnického práva k Nemovitostem do úschovy zřízené za účelem zajištění plnění z Realitní smlouvy. Kupní cena bude zaplacena následujícími způsoby:
 - a) část Kupní ceny bude uhrazena jako Rezervační poplatek podle této smlouvy,
 - b) část Kupní ceny bude Zájemcem uhrazena prostřednictvím hypotečního úvěru,
 - c) zbývající část Kupní ceny bude Zájemcem uhrazena z vlastních zdrojů.
- Kupní cena složená do úschovy bude uvolněna ve prospěch strany Prodávající:
 - část kupní ceny ve výši **XXX,- Kč** po provedení vkladu vlastnického práva podle Realitní smlouvy a předložení originálu příslušného listu vlastnictví prokazujícího, že výlučným vlastníkem Nemovitostí je Zájemce a části B1, C a D listu vlastnictví budou bez zápisu, vyjma příp. závazků složitele.
- Celá Kupní cena bude Zájemcem zaplacena do XXX pokud se Zájemce s Prodávajícím nedomluví jinak. Vzhledem k tomu, že část Kupní ceny bude Zájemcem hrazena prostřednictvím hypotečního úvěru, který bude Zájemce za tímto účelem čerpat u finanční instituce zvolené Zájemcem (dále též jen „úvěrující banka“), bude třeba zřídit zástavní právo (a příp. další věcně právní omezení vlastnického práva dle požadavků úvěrující banky) ve prospěch úvěrující banky k tíži Nemovitostí, a to před převodem vlastnictví k nim. Prodávající s tímto postupem souhlasí a

zavazuje se poskytnout Zájemci nezbytnou součinnost ke zřízení takovéhoho zástavního práva (a příp. dalších věcně právních omezení vlastnického práva), včetně podpisu příslušných zástavních smluv a všech dokumentů s tím souvisejících, a to bez zbytečného odkladu po výzvě Zájemce; poruší-li Prodávající tento závazek, nemůže nastat prodlení Zájemce s úhradou této části Kupní ceny.

6. Prodávající se zavazuje bez zbytečného odkladu po vyzvání Realitním zprostředkovatelem uzavřít se Zájemcem Realitní smlouvu, a to nejpozději v poslední den účinnosti této smlouvy. Prodávající se dále zavazuje Nemovitosti nezcizit (vyjma jejich prodeje Zájemci), nezatížit je žádnými právy třetích osob (vyjma zástavního práva a s ním souvisejících omezení ve prospěch úvěrující banky Zájemce) ani jinými právními povinnostmi a neučinit nic, co by vedlo ke zmaření prodeje Nemovitostí Zájemci. Prodávající se zavazuje poskytovat Zájemci veškeré informace podstatné pro realizaci prodeje Nemovitostí. Prodávající prohlašuje, že Nemovitosti nejsou předmětem žádného soudního, insolvenčního, exekučního ani jiného řízení, které by je postihovalo a ani mu nejsou známy důvody zahájení některého z těchto řízení.
7. Pokud bude uhrazený Rezervační poplatek vyšší, než provize Realitního zprostředkovatele splatná ke dni podpisu Realitní smlouvy, zavazuje se Realitní zprostředkovatel tento rozdíl zaslat po podpisu Realitní smlouvy do úschovy, která bude za účelem zajištění plnění z Realitní smlouvy stranami zřízena.
8. Prodávající a Zájemce se dohodli, že poplatek za vklad kupní smlouvy do KN platí Zájemce.

Článek V.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do XXX.
2. V případě, že Prodávající nepřistoupí za výše uvedených podmínek k podpisu Realitní smlouvy nejpozději v poslední den účinnosti této smlouvy, pak je Realitní zprostředkovatel povinen přijatý Rezervační poplatek vrátit zpět Zájemci, a to nejpozději do pěti pracovních dnů od marného uplynutí výše uvedené lhůty. V takovém případě se Prodávající zavazuje vyplatit Zájemci smluvní pokutu ve výši Rezervačního poplatku s tím, že z této smluvní pokuty má Realitní zprostředkovatel nárok na částku odpovídající podílu 1/2, a to jako paušální náhradu v souvislosti s danou transakcí.
3. Pokud Zájemce nepřistoupí za výše uvedených podmínek k podpisu Realitní smlouvy výhradně z důvodů na straně Zájemce nejpozději v poslední den účinnosti této smlouvy, pak je Zájemce povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající Rezervačnímu poplatku; v takovém případě lze použít Zájemcem uhrazený Rezervační poplatek na úhradu smluvní pokuty. Z této smluvní pokuty má Realitní zprostředkovatel nárok na částku odpovídající podílu 1/2, a to jako paušální náhradu v souvislosti s danou transakcí.
5. Prodávající a Zájemce potvrzují, že se před podpisem seznámili se Zásadami ochrany osobních údajů Realitního zprostředkovatele, které jsou uveřejněny na stránkách www.rsboskovice.cz. Poskytnutí osobních údajů Prodávajícího a Zájemce je požadováno z důvodu oprávněného zájmu Realitního zprostředkovatele, a že jsou tyto nezbytné pro plnění smlouvy.

Článek VI.

1. Tuto smlouvu lze upravovat a měnit jen písemnou formou za výslovného souhlasu všech tří stran stvrzeného jejich podpisem.
2. Přílohou této smlouvy je výpis z listu vlastnictví citovaný v čl. I. této smlouvy.
3. Tato smlouva má čtyři vyhotovení, přičemž každý účastník obdrží po jednom.

4. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Boskovicích dne

V

dne

.....
XXX

.....
XXX

V Boskovicích dne XXX

.....
REAL SPEKTRUM BOSKOVICE, s. r. o.
zastoupená Ing. Janem Hrochem
na základě plné moci