# **REZERVAČNÍ SMLOUVA**

(Smlouva o smlouvě budoucí kupní)

## **I. Smluvní strany**

**1.1 Prodávající:** Jméno a příjmení: ................................................................ Datum narození: ................................................................ Trvale bytem: ................................................................ (dále jen jako „prodávající")

**1.2 Kupující:** Jméno a příjmení: ................................................................ Datum narození: ................................................................ Trvale bytem: ................................................................ (dále jen jako „kupující")

**1.3 Zprostředkovatel:** (je-li součástí transakce) Název společnosti: ................................................................ IČO: ................................................................ Sídlo: ................................................................ Zastoupena: ................................................................ (dále jen jako „zprostředkovatel")

## **II. Předmět smlouvy**

2.1 Předmětem této smlouvy je rezervace nemovitostí uvedených v článku III. této smlouvy, kdy prodávající se zavazuje prodat tyto nemovitosti kupujícímu za podmínek stanovených touto smlouvou a kupující se zavazuje tyto nemovitosti za stanovených podmínek koupit.

2.2 Prodávající a zprostředkovatel se zavazují po dobu trvání této smlouvy nenabízet nemovitosti specifikované v článku III. k prodeji třetím osobám, neumožnit jejich prohlídky a neuzavřít na ně kupní ani jinou obdobnou smlouvu s třetí osobou.

## **III. Popis nemovitostí**

3.1 Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí: a) ................................................................ b) ................................................................ c) ................................................................

to vše v obci ........................, katastrálním území ........................, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro ........................ na LV č. ........................

(nemovité věci ad a., b., c., dále také společně jako „Nemovitosti")

## **IV. Prohlášení účastníků**

4.1 Kupující prohlašuje, že si Nemovitosti na místě samém prohlédl, že se seznámil s administrativně právními a technickými podklady, a po důkladné úvaze prohlašuje, že má zájem uzavřít s prodávajícím příslušnou kupní smlouvu.

4.2 Kupující a prodávající se dohodli, že kupující zaplatí za Nemovitosti kupní cenu v celkové výši ........................,- Kč (slovy: ........................ korun českých).

4.3 Úhrada kupní ceny dle odst. 4.2 proběhne prostřednictvím advokátní/notářské úschovy.

4.4 Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady Nemovitostí, na které by kupujícího neupozornil. Dále prohlašuje, že na Nemovitostech neváznou žádná zástavní práva, věcná břemena, práva z nájemních smluv ani jiná práva třetích osob, která by bránila převodu Nemovitostí, s výjimkou těch, které jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy. Prodávající rovněž prohlašuje, že neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva k Nemovitostem. Prodávající prohlašuje, že ohledně Nemovitostí nejsou vedena ani známa žádná soudní, rozhodčí nebo správní řízení, která by mohla jakkoliv omezit dispoziční práva prodávajícího s Nemovitostmi.

4.5 Prodávající prohlašuje, že na jeho majetek nebyl prohlášen konkurz, nebylo vydáno rozhodnutí o moratoriu či rozhodnutí o úpadku ve smyslu insolvenčního zákona, ani nebyl podán návrh na prohlášení konkurzu nebo 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 Nemovitostí nezkracuje uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a tedy není důvod odporovatelnosti právního úkonu.

## **V. Rezervační lhůta**

5.1 Kupující a prodávající se zavazují, že příslušnou kupní smlouvu, kterou prodávající převede Nemovitosti na kupujícího, spolu uzavřou nejpozději do ........................ (rezervační lhůta).

5.2 Návrh kupní smlouvy bude vypracován advokátem/notářem ........................ a předložen smluvním stranám k připomínkování nejpozději do ........................

5.3 Smluvní strany výslovně souhlasí, že vzájemně odsouhlasený návrh kupní smlouvy dle bodu 5.2. tvoří přílohu č. 2 této rezervační smlouvy.

## **VI. Rezervační záloha**

6.1 Kupující se zavazuje, že jako stvrzení svého zájmu o koupi Nemovitostí poskytne rezervační zálohu ve výši ........................,- Kč (slovy: ........................ korun českých), kterou uhradí:

☐ k rukám prodávajícího v hotovosti při podpisu této smlouvy ☐ bezhotovostním převodem na účet prodávajícího č. ú.: ........................ ☐ do advokátní/notářské úschovy na účet č. ú.: ........................

a to nejpozději do ........................ dnů od podpisu této smlouvy.

6.2 Kupující a prodávající se dohodli, že tato rezervační záloha bude po uzavření kupní smlouvy započtena na úhradu kupní ceny za Nemovitosti.

## **VII. Financování**

7.1 Kupující prohlašuje, že zbývající část kupní ceny (tj. kupní cena ponížená o rezervační zálohu) uhradí:

☐ z vlastních zdrojů ☐ prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnutého bankou ........................

7.2 V případě financování hypotečním úvěrem se prodávající zavazuje poskytnout potřebnou součinnost pro účely schválení úvěru, zejména doložit bance požadované podklady k nemovitostem.

7.3 Pokud kupující nezíská příslib hypotečního úvěru od banky do ........................, mají strany právo od této smlouvy odstoupit a rezervační záloha bude kupujícímu v plné výši vrácena do ........................ dnů od doručení písemného odstoupení od smlouvy druhé straně.

## **VIII. Smluvní pokuta**

8.1 V případě, že kupující neuzavře ve sjednané rezervační lhůtě kupní smlouvu z důvodů ležících na straně kupujícího nebo kupující uzavření kupní smlouvy zmaří či jejímu uzavření budou bránit okolnosti na straně kupujícího či dojde k zániku nebo zrušení kupní smlouvy z důvodů ležících na straně kupujícího, vzniká prodávajícímu nárok na zaplacení smluvní pokuty odpovídající celkové výši rezervační zálohy. Smluvní pokuta bude započtena s nárokem na vrácení rezervační zálohy.

8.2 V případě, že prodávající neuzavře ve sjednané rezervační lhůtě kupní smlouvu s kupujícím z důvodů ležících na straně prodávajícího nebo prodávající uzavření kupní smlouvy zmaří či jejímu uzavření budou bránit okolnosti na straně prodávajícího či dojde k zániku nebo zrušení kupní smlouvy z důvodů ležících na straně prodávajícího, má prodávající povinnost zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši rezervační zálohy. Prodávající je v takovém případě také povinen vrátit kupujícímu rezervační zálohu v plné výši.

8.3 Nárok prodávajícího nebo kupujícího na náhradu škody převyšující smluvní pokutu není vznikem nároku na kteroukoliv ze smluvních pokut dle tohoto článku Smlouvy dotčen.

## **IX. Provize zprostředkovatele (je-li součástí transakce)**

9.1 Prodávající se zavazuje uhradit zprostředkovateli za jeho činnost provizi ve výši ........................,- Kč (slovy: ........................ korun českých) včetně DPH, a to:

☐ z rezervační zálohy složené kupujícím ☐ z kupní ceny po jejím uhrazení ☐ jiným způsobem: ........................

9.2 Provize je splatná do ........................ dnů od podpisu kupní smlouvy mezi prodávajícím a kupujícím.

## **X. Závěrečná ujednání**

10.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu do uplynutí rezervační lhůty uvedenou v čl. V. této Smlouvy.

10.2 Pokud není ve smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran platným právem České republiky.

10.3 Nepodaří-li se písemnost adresovanou druhé smluvní straně doručit na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, má se za to, že písemnost byla doručena druhé smluvní straně pátým dnem po odeslání.

10.4 Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými postupně číslovanými dodatky, které musí být podepsány všemi smluvními stranami.

10.5 Tato smlouva byla sepsána ve ........................ vyhotoveních, z nichž obdrží po jednom každá ze smluvních stran.

10.6 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly a jejímu obsahu porozuměly, že byla sjednána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a srozumitelně.

V ........................ dne ........................

**Prodávající:**

Jméno a příjmení

**Kupující:**

Jméno a příjmení

**Zprostředkovatel:** (je-li součástí transakce)

Jméno a funkce oprávněné osoby