

DOHODA O SLOŽENÍ BLOKOVACÍHO DEPOZITA

manželé

....., nar.

....., nar. 11.7.1961

trvale bytem, PSČ

(dále jen jako „Zájemce“)

a

Jana Záhorová, nar.,

trvale bytem:

(dále jen jako „Prodávající“)

za vedlejší účasti:

Reality ONE s.r.o.

se sídlem U Bechyňské dráhy 790, 390 02 Tábor,

IČ: 26108372, DIČ: CZ26108372, bankovní spojení: **212912706/0300**

Zapsaná v Obchodním rejstříku Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 14460

zastoupená Monikou Mrázkovou na základě plné moci ze dne 22.12.2022

(dále jen jako „Realitní kancelář RE/MAX One“)

(Zájemce, Proávající a Realitní kancelář RE/MAX One společně též označováni jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě „Smluvní strana“)

Uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, tuto dohodu o složení blokovacího depozita (dále jen „Dohoda“):

1. PŘEDMĚT DOHODY

1.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

1.1.1. Pozemku parc. č. St. 12 o výměře 512 m² – zastavěná plocha a nádvoří,

1.1.2. Pozemku parc. č. 72/2 o výměře 1176 m² – zahrada,

1.1.3. Pozemku parc. č. 70/2 o výměře 265 m² – ostatní plocha,

Součástí pozemku parc. č. St. 12 je i budova č.p. 35 - rodinný dům,

všechny nemovité věci jsou vedeny na listu vlastnictví č. 594 Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, obec Meziříčí, katastrální území Meziříčí (dále jen „Nemovitosti“).

1.1.4. Pozemku parc. č. St. 130 o výměře 235 m² – zastavěná plocha a nádvoří,

1.1.5. Pozemku parc. č. 1196 o výměře 1698 m² – zahrada,

1.1.6. Pozemku parc. č. 1204/2 o výměře 206 m² – trvalý travní porost,

Součástí pozemku parc. č. St. 130 je i budova bez čísla popisného nebo evidenčního, zemědělská stavba,

všechny nemovité věci jsou vedeny na listu vlastnictví č. 839 Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, obec Dražice, katastrální území Dražice u Tábora (dále jen „Nemovitosti“),

(vše dále jen „Nemovitosti“),

- 1.2. Realitní kancelář RE/MAX One je na základě smlouvy o poskytování realitních služeb uzavřené s Prodávajícím oprávněna výlučně zprostředkovávat prodej Nemovitostí a hájit zájmy Prodávajícího, kterému poskytuje své realitní služby.
- 1.3. Zájemce prohlašuje, že hodlá s Prodávajícím uzavřít kupní smlouvu (dál jen „**Kupní smlouva**“), jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Nemovitostem spolu s veškerými součástmi a příslušenstvím na Zájemce **za kupní cenu ve výši-Kč (slovy: tisíc korun českých).**
- 1.4. Prodávající prohlašuje, že hodlá s Kupujícím uzavřít Kupní smlouvu a že po dobu trvání této Dohody nepřevéde Nemovitosti na jinou osobu, ani nebude o prodeji Nemovitostí s jinou osobou jednat.
- 1.5. Prodávající prohlašuje, že na základě smlouvy o poskytování realitních služeb pověřil Realitní kancelář RE/MAX výlučným zprostředkováním prodeje Nemovitostí a pověřil ji hájením zájmů Prodávajícího. Realitní kancelář RE/MAX je Prodávajícím pověřena přijmout jako platební místo ve prospěch Prodávajícího peněžní prostředky od Zájemce, odpovídající níže definovanému blokovacímu depozitu nebo smluvní pokutě dle této Dohody, a do doby uzavření Kupní smlouvy je pro Prodávajícího opatrovat. Zájemce bere na vědomí, že tato Dohoda zakládá právní vztah pouze mezi Prodávajícím a Zájemcem. Tato Dohoda nezakládá žádný právní vztah mezi Zájemcem a Realitní kanceláří RE/MAX.
- 1.6. Za účelem rezervace Nemovitostí pro Zájemce nebude Realitní kancelář RE/MAX One po dobu trvání této Dohody zprostředkovávat prodej jiné osobě a zahájí jednání a přípravu nezbytné smluvní dokumentace pro převod Nemovitostí Zájemci.
- 1.7. **Zájemce prohlašuje, že nemovitosti navštívil, prohlédl a řádně se seznámil s jejich faktickým i právním stavem. Zájemce byl před podpisem této dohody řádně informován, že veškeré stavby jsou starší než 100 let a jsou ve stavu před totální stavebně-technickou rekonstrukcí (případně zbouráním), jsou kamenné, krov na výměnu a v rodinném domě č.p. 35 není zavedená pitná voda.**
- 1.8. **Zájemce byl dále seznámen se skutečností, že horní část pozemku v místě, kde jsou vysázené jehličnaté stromy v těsné blízkosti pole, je zaplacená větší plocha než je skutečná hranice pozemku vedená v katastru nemovitostí. Zájemce si skutečnou hranici pozemku nechá na vlastní náklady zaměřit geodetem a podle toho si posune hranici oplocení.**
- 1.9. **Zájemce byl informován, že dané nemovitosti nemusí být pro banku, která by poskytovala případný úvěr na koupi dostatečnou zástavou a proto je vhodnější využít zástavu jinou nemovitostí nebo si u dané banky prověřit, zda nemovitosti banka skutečně vezme do zástavy. Toto je potřeba učinit ze strany zájemce ještě před tím, než se přihlásí k aukci a mohl tak splnit podmínku odst. 3.4.**

2. ÚHRADA BLOKOVACÍHO DEPOZITA

- 2.1. Zájemce se zavazuje uhradit Prodávajícímu rezervační poplatek za rezervaci Nemovitostí **ve výši 5% z kupní ceny** (slovy: tisíc korun českých) (dále jen „**Blokovací depozitum**“).
- 2.2. Zájemce uhradí Blokovací depozitum Prodávajícímu do 3 pracovních dnů od uzavření této Dohody, a to dle výslovného určení Prodávajícího na bankovní účet Realitní kanceláře RE/MAX č. **212912706/0300** pod variabilním symbolem č. **2773**. Nebude-li Blokovací depozitum uhrazeno řádně a včas, marným uplynutím lhůty dle předchozí věty se tato Dohoda od počátku ruší.

- 2.3.** Blokovací depozitum bude od okamžiku uzavření Kupní smlouvy považováno za úhradu první části kupní ceny Nemovitostí.
- 2.4.** Realitní kancelář se zavazuje přijaté Blokovací depozitum poukázat na příslušný účet advokátní úschovy uvedený pro tento účel výslovně v Kupní smlouvě, a to v den uzavření Kupní smlouvy, nikoli však dříve, než bude Realitní kanceláří taková uzavřená Kupní smlouva skutečně předložena.

3. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 3.1.** Zájemce prohlašuje a zavazuje se Prodávajícímu uzavřít s Prodávajícím Kupní smlouvu, a to bez zbytečného odkladu po vyzvání Prodávajícím, nejpozději však do konce doby trvání této Dohody stanovené v článku 4.1.této Dohody.
- 3.2.** Zájemce a Prodávající berou na vědomí a souhlasí, že budou jednat o všech věcech týkajících se převodu Nemovitostí pouze prostřednictvím Realitní kanceláře RE/MAX One a s jejím vědomím, a bez jejího vědomí neuzavřou Kupní smlouvu nebo smlouvu o smlouvě budoucí kupní.
- 3.3.** Zájemce a Prodávající se zavazují poskytnout nezbytnou součinnost, aby mohla být Kupní smlouva uzavřena v době trvání této Dohody.
- 3.4.** Zájemce prohlašuje a ujišťuje Prodávajícího, že disponuje dostatečnými peněžními prostředky a že je schopen doplatit a doplatí kupní cenu za převod Nemovitostí podle podmínek uvedených v této Dohodě. Zájemce prohlašuje, že kupní cenu Nemovitostí uhradí následujícím způsobem:
- 3.4.1.** první část kupní ceny ve výši,- Kč z vlastních zdrojů jako blokovací depozitum;
- 3.4.2.** druhou část kupní ceny ve výši,- Kč uhradí zájemce z vlastních zdrojů nejpozději do 10 dnů od podpisu kupní smlouvy složením do advokátní úschovy Ing. JUDr. Lubomíra Lánského, advokáta, č. ev. ČAK 10065, IČ: 66257522, DIČ: CZ7607200194, se sídlem Palackého 15, 110 00 Praha 1,
- 3.4.3.** třetí část kupní ceny ve výši,- Kč z prostředků hypotečního úvěru do 30 dnů od podpisu kupní smlouvy složením do advokátní úschovy Ing. JUDr. Lubomíra Lánského, advokáta, č. ev. ČAK 10065, IČ: 66257522, DIČ: CZ7607200194, se sídlem Palackého 15, 110 00 Praha 1.
- 3.5.** Smluvní strany se dohodly, že Prodávající není povinen uzavřít Kupní smlouvu, pokud mu Zájemce neprokáže pravdivost prohlášení dle čl. 3.4. této Dohody.
- 3.6.** Zájemce prohlašuje, že měl možnost si Nemovitosti důkladně prohlédnout, a to případně i za účasti k tomu odborně způsobilé osoby, a jsou mu proto známy veškeré právní a faktické skutečnosti a vlastnosti Nemovitostí. Sjednaná kupní cena uvedená v této Smlouvě odpovídá faktickému a právnímu stavu Nemovitostí.

4. DOBA TRVÁNÍ TÉTO SMLOUVY

- 4.1.** Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou v délce trvání 30 dnů od nabytí účinnosti této Dohody.
- 4.2.** V případě, že Prodávající nepřistoupí za výše uvedených podmínek k podpisu Kupní smlouvy nejpozději v poslední den trvání této Dohody, pak je Realitní kancelář RE/MAX

One povinná přijaté Blokovací depozitum na požádání vrátit zpět Zájemci, a to nejpozději do pěti pracovních dnů od doručení písemné žádosti (a to i formou e-mailu).

- 4.3.** Pokud Zájemce poruší povinnost uzavřít Kupní smlouvu dle čl. 3.1. této Dohody, je Zájemce povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu, jejíž výše odpovídá výši Blokovacího depozita dle čl. 2.1. této Dohody. Prodávající a Zájemce pro tento případ berou na vědomí, že nárok Prodávajícího na úhradu smluvní pokuty může být a bude započten proti nároku Zájemce na vrácení Blokovacího depozita s tím, že oba nároky zanikají bez dalšího dnem následujícím po posledním dni trvání této Dohody, bez ohledu na splatnost obou nároků.
- 4.4.** V případě, že nedojde k uzavření Kupní smlouvy a Prodávající oznámí Realitní kanceláři RE/MAX One do 5 pracovních dnů ode dne skončení doby trvání této Dohody, že Prodávajícímu vznikl vůči Zájemci nárok na smluvní pokutu podle ustanovení čl. 4.3 této Dohody a že tento nárok na smluvní pokutu uplatnil a započtl vůči nároku Zájemce na vrácení Blokovacího depozita, Realitní kancelář RE/MAX One je povinná převést Prodávajícímu částku ve výši Blokovacího depozita poníženou o svou provizi; s tímto postupem Zájemce výslovně souhlasí. Neučiní-li Prodávající v uvedené lhůtě oznámení, vrátí Realitní kancelář RE/MAX One Blokovací depozitum Zájemci. Realitní kancelář RE/MAX One není povinná ani oprávněna posuzovat pravdivost či správnost oznámení Prodávajícího. Právo Prodávajícího a Zájemce uplatnit vzájemné nároky tím není dotčeno.

5. POUČENÍ A PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1.** Za účelem zajištění vysokého stupně ochrany klientů byla v rámci systému RE/MAX přijata závazná pravidla pro úschovu a vypořádání kupní ceny. Na základě těchto pravidel je Realitní kancelář RE/MAX One oprávněna přijmout pouze Blokovací depozitum. Blokovací depozitum musí být uloženo na bankovním účtu odlišném od provozního účtu Realitní kanceláře RE/MAX One. Veškeré ostatní peněžní prostředky Zájemce musí být uschovány a vypořádány prostřednictvím úschovy prováděné bankou nebo advokátní kanceláří, která se vůči síti realitních kanceláří RE/MAX smluvně zavázala dodržovat podmínky bezpečných úschov peněžních prostředků. Úschova peněžních prostředků u jiných subjektů je nepřípustná, ledaže Prodávající a Zájemce po předchozím poučení přesto trvají na realizaci úschovy kupní ceny u jiného subjektu a písemně potvrdí Realitní kanceláři RE/MAX One, že se rozhodli nevyužít bezpečnou formu úschovy RE/MAX.
- 5.2.** Zájemce v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění (dále jen „**AML zákon**“), čestně prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou ve smyslu § 4 odst. 5 AML zákona, že peněžní prostředky Blokovacího depozita, které mají být složeny k rukám Realitní kanceláře RE/MAX One nepocházejí z nepoctivých a/nebo nezákonných zdrojů, zejména z trestné činnosti nebo financování terorismu, tyto peněžní prostředky nabyt Zájemce v souladu s právními předpisy a že úhradou kupní ceny a koupí Nemovitostí nesleduje zakrytí nezákonného původu tohoto majetku ani financování terorismu.
- 5.3.** Zájemce při uzavření této Smlouvy vyplnil AML dotazník a potvrzuje, že všechny uvedené údaje jsou úplné a pravdivé a že nezamlčel žádné údaje, které mu jsou nebo mohou být známy. Prodávající potvrzuje, že ke dni uzavření této Dohody u něj nedošlo k žádným změnám ohledně identifikačních údajů a údajů zjišťovaných dle AML zákona.
- 5.4.** Zájemce potvrzuje, že při podpisu této Dohody obdržel výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí, vyhotovený nikoli dříve než čtyři pracovní dny přede dnem uzavření

této Dohody, jakož dále potvrzuje, že mu byly poskytnuty informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na Nemovitostech.

- 5.5. Dojde-li dle této Dohody ke sporu s Realitní kanceláří RE/MAX One, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, mají Zájemce a/nebo Prodávající právo na jeho mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, podá Zájemce a/nebo Prodávající u České obchodní inspekce. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení jsou uvedeny na internetových stránkách České obchodní inspekce na adrese www.coi.cz

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1. Tato Dohoda je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po podepsání Smluvními stranami každá Smluvní strana obdrží po jednom z nich a dvě vyhotovení obdrží Realitní kancelář RE/MAX.
- 6.2. Tato Dohoda je účinná a závazná dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami a úhradou blokovacího depozita.
- 6.3. Tato Dohoda, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, občanský zákoník, v aktuálním znění, a ostatními právními předpisy České republiky.
- 6.4. Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemných dodatků, které budou jako takové označeny, očíslovány a podepsány Smluvními stranami.
- 6.5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Dohodu přečetly, že odpovídá jejich vlastní, svobodné a vážně míněné vůli a že obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Dohody.
- 6.6. Přílohou této Dohody jsou:
- 1) výpis z katastru nemovitostí č. LV 594 k.ú. Meziříčí ze dne 2023,
 - 2) výpis z katastru nemovitostí č. LV 839 k.ú. Dražice ze dne 2023,
 - 2) Plná moc Moniky Mrázkové ze dne 22.12.2022

Jana Záhorová
Prodávající

.....
Zájemce

Realitní kancelář RE/MAX bere výše
uvedenou Smlouvu na vědomí:

Reality One s.r.o., Monika Mrázková na základě plné moci