

## REZERVAČNÍ SMLOUVA

....., r.č.: .....  
trvale bytem:....., PSČ .....  
(dále jen jako „**Kupující**“)

a

**Zdeňka Mrázková** r.č.: .....  
trvale bytem: Laubova 1709/5, Vinohrady, Praha, PSČ 130 00  
(dále jen jako „**Prodávající**“)

(Kupující a Prodávající 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. ve spojení s ustanovením § 1785 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, tuto smlouvu o rezervaci nemovitosti (dále jen „**Smlouva**“):

### 1. PŘEDMĚT SMLOUVY

**1.1.** Prodávající prohlašuje a Kupující bere na vědomí a souhlasí, že tato Smlouva je uzavírána v návaznosti na činnost realitního zprostředkovatele, společnosti RE/MAX One (dále jen „**realitní kancelář RE/MAX**“), která pro Prodávajícího a při hájení jeho zájmů vyhledala Kupujícího jako potenciálního kupujícího níže uvedených nemovitostí:

- a) jednotky č. 248/6 způsob využití (byt), nacházející se ve IV. nadzemním podlaží (podkroví) budovy č. p. 248, bytovém domě, umístěném na pozemku parc. č. 77 (dále jen „**Jednotka**“); spolu se:
- b) spoluvlastnickým podílem ve výši 10871/39901 na společných částech budovy č. p. 248 umístěné na pozemku parc. č. 77, (dále jen „**Budova**“); a
- c) spoluvlastnickým podílem ve výši 10871/39901 na pozemku parc. č. 77 (dále jen „**Pozemek**“);

všechny nemovité věci jsou vedeny na listech vlastnictví č. 14266 (Jednotka) a č. 7092 (Budova a Pozemek) Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, obec Tábor a katastrální území Tábor (dále jen „**Nemovitosti**“).

**1.2.** Kupující a Prodávající se touto Smlouvou navzájem zavazují i bez předchozí výzvy uzavřít kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva**“), jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Nemovitostem spolu s veškerými součástmi a příslušenstvím na Kupujícího za kupní cenu ve výši .....,- **Kč** (slovy: ..... korun českých).

**1.3.** Prodávající se touto Smlouvou zavazuje po dobu trvání této Smlouvy nepřevést Nemovitosti na jinou osobu.

**1.4.** 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 Kupujícího, odpovídající níže definovanému rezervačnímu poplatku. Kupující bere na vědomí, že tato Smlouva zakládá právní vztah pouze mezi Prodávajícím a Kupujícím. Tato Smlouva nezakládá žádný právní vztah mezi Kupujícím a realitní kancelář RE/MAX.

## 2. UHRADA REZERVAČNÍHO POPLATKU

- 2.1. Kupující se zavazuje uhradit Prodávajícímu za budoucí prodej Nemovitostí rezervační poplatek ve výši .....,-**Kč** (dále jen „**Rezervační poplatek**“).
- 2.2. Kupující uhradí Rezervační poplatek Prodávajícímu do 3 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy, a to dle výslovného určení Prodávajícího na bankovní účet realitní kanceláře RE/MAX č. ú. **212912706/0300** pod variabilním symbolem **2934**. Nebude-li Rezervační poplatek uhrazen řádně a včas, marným uplynutím lhůty dle předchozí věty se tato Smlouva od počátku ruší.
- 2.3. Do okamžiku uzavření Kupní smlouvy slouží Rezervační poplatek jako zajištění závazků Kupujícího plynoucích z této Smlouvy. Rezervační poplatek bude v případě uzavření Kupní smlouvy Prodávajícím započteno na úhradu první části kupní ceny Nemovitostí.

## 3. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 3.1. Prodávající a Kupující se vzájemně zavazují poskytnout nezbytnou součinnost a uzavřít i bez předchozí výzvy Kupní smlouvu nejpozději do termínu stanoveného v článku 4.1. této Smlouvy. Nebude-li jiné dohody, uzavřou Kupní smlouvu v poslední den lhůty (případně-li konec lhůty na den pracovního klidu, pak v nejbližší následující pracovní den) v 10:00 hodin v prostorách realitní kanceláře RE/MAX, u níž se zavazuje tuto možnost Prodávající zajistit.
- 3.2. Kupující 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 Smlouvě. Kupující prohlašuje, že kupní cenu Nemovitostí uhradí následujícím způsobem:
  - 3.2.1. první část kupní ceny ve výši .....,- **Kč** z vlastních zdrojů jako rezervační poplatek;
  - 3.2.2. druhou část kupní ceny ve výši .....,- **Kč** z vlastních zdrojů do 15 dnů od podpisu kupní smlouvy.
  - 3.2.3. třetí část kupní ceny ve výši .....,- **Kč** z hypotečního úvěru do 30 dnů od podpisu kupní smlouvy (pokud bude financováno úvěrem)
- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající není povinen uzavřít Kupní smlouvu, pokud mu Kupující neprokáže pravdivost prohlášení dle čl. 3.2. této Smlouvy.
- 3.4. Smluvní strany se dohodly, že úhrada a vypořádání kupní ceny bude zajištěna prostřednictvím bezpečné RE/MAX úschovy, přičemž peněžní prostředky budou z úschovy vyplaceny na účet Prodávajícího po převodu vlastnického práva k Nemovitosti na Kupujícího, nesjednají-li smluvní strany v Kupní smlouvě nebo smlouvě o úschově jinak. 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, že se rozhodli nevyužít bezpečnou formu úschovy RE/MAX.
- 3.5. Kupující prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy obdržel aktuální výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí, jakož dále potvrzuje, že mu byly poskytnuty informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na Nemovitostech.
- 3.6. Kupující prohlašuje, že byl seznámen se skutečností, že Nemovitost je v současné době pronajata na základě Smlouvy o nájmu bytu ze dne 16.1.2022, dodatku č. 1 ze dne

1.2.2023, dodatku ze dne 12.1.2024 na dobu určitou do 31.3.2024 za cenu nájmu ve výši 15.000,-Kč měsíčně (bez služeb).

- 3.7. Kupující prohlašuje, že mu bylo předloženo vyúčtování služeb za spotřebu elektřiny za poslední 3 roky a dále mu bylo předloženo vyúčtování služeb za poslední 3 roky od SVJ jako náhrada za PENB.
- 3.8. Kupující dále 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.
- 3.9. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že není jakkoliv omezena v možnosti uzavřít tuto Smlouvu a splnit povinnosti z ní vyplývající, zejména vůči ní není vedeno insolvenční nebo exekuční řízení.

#### 4. TERMÍN K UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY A NÁSLEDKY PORUŠENÍ

- 4.1. Prodávající a Kupující se zavazují **uzavřít Kupní smlouvu nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu rezervační smlouvy.**
- 4.2. V případě, že Prodávající poruší svou povinnost uzavřít Kupní smlouvu dle článku 3.1. této Smlouvy, pak se zavazuje zajistit vrácení přijatého Rezervačního poplatku na požádání zpět Kupujícímu a zároveň je povinen zaplatit Kupujícímu smluvní pokutu, jejíž výše odpovídá výši Rezervačního poplatku dle čl. 2.1. této Smlouvy, a to vše nejpozději do pěti pracovních dnů od doručení písemné žádosti Kupujícího.
- 4.3. V případě, že Kupující poruší svou povinnost uzavřít Kupní smlouvu dle článku 3.1. této Smlouvy nebo pokud se ukáží jeho prohlášení v článku 3.2. této Smlouvy jako nepravdivá, pak se zavazuje bezodkladně zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu, jejíž výše odpovídá výši Rezervačního poplatku dle čl. 2.1. této Smlouvy. Prodávající a Kupující pro tento případ berou na vědomí, že nárok Prodávajícího na úhradu smluvní pokuty bude započten oproti nároku Kupujícího na vrácení Rezervačního poplatku vůči Prodávajícímu. Uhrazená částka odpovídající Rezervačnímu poplatku tak zůstává Prodávajícímu.
- 4.4. V případě porušení povinnosti uzavřít Kupní smlouvu jednou ze Smluvních stran ve stanovené lhůtě, nebo dá-li Smluvní strana výslovně najevo, že Kupní smlouvu neuzavře, může druhá Smluvní strana od této Smlouvy odstoupit. Nároky z porušení této Smlouvy zůstávají nadále v platnosti i po zániku této Smlouvy.

#### 5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž po podepsání Smluvními stranami obdrží Prodávající dvě vyhotovení a jedno vyhotovení obdrží Kupující.
- 5.2. Tato Smlouva je účinná a závazná dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami.
- 5.3. Tato Smlouva, 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.
- 5.4. Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemných dodatků, které budou jako takové označeny, očíslovány a podepsány Smluvními stranami.
- 5.5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu 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 Smlouvy.

V Táboře dne .....2024

---

Kupující

---

Prodávající

Realitní kancelář RE/MAX bere výše uvedenou Smlouvou na vědomí a prohlašuje, že ve Smlouvě uvedený bankovní účet k uhrazení Rezervačního poplatku je jejím bankovním účtem, s nímž je oprávněna nakládat:

---

**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 12.12.2023