

REZERVAČNÍ SMLOUVA

....., nar.
trvale bytem:
(dále jen jako „**Kupující**“)

a

Marie Nedorostová, nar.
trvale bytem: Lipová 497/3, Sezimovo Ústí, PSČ 391 02
(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 Reality ONE s.r.o. (dále jen „**realitní kancelář RE/MAX**“), která pro Prodávajícího a při hájení jeho zájmů vyhledala Kupujícího jako potenciálního kupujícího níže uvedených nemovitostí:
 - 1.1.1. Pozemku parc. č. St. 8 o výměře 306 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
Součástí pozemku parc. č. St. 8 je i stavba č. ev. 1 – stavba pro rodinnou rekreaci,
 - 1.1.2. Pozemku parc. č. 30 o výměře 438 m² – zahrada,všechny nemovité věci jsou vedeny na listu vlastnictví č. 216 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, obec Mezno, katastrální území Stupčice (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 tisíc 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 5 % z kupní ceny, tj.,- Kč** (slovy: tisíc korun českých) (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 **3215**. 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 byl seznámen s formou úhrady kupní ceny a to buď z vlastních zdrojů a nebo formou hypotéčního úvěru se zajištěním zástavy jinou nemovitostí, jelikož předmět prodeje nelze dát do zástavy.** Kupující prohlašuje, že kupní cenu Nemovitostí uhradí následujícím způsobem:
- 3.2.1. **první část kupní ceny ve výši 5% z kupní ceny** z vlastních zdrojů jako rezervační poplatek s úhradou **do 3 dnů** ode dne podpisu této smlouvy;
- 3.2.2. **druhou část kupní ceny ve výši,- Kč** z vlastních zdrojů **do 7 dnů** ode dne podpisu kupní smlouvy složením do advokátní úschovy u advokáta JUDr. Ing. Lubomíra Lánského, č. ev. ČAK 10065, se sídlem Praha 1, Palackého 715/15, z advokátní kanceláře Lánský, Fiala & Partners, (dále též jen „Schovatel“);
- 3.2.3. **třetí část kupní ceny ve výši,- Kč** z vlastních zdrojů nebo formou hypotéčního úvěru se zástavou jinou nemovitostí **do 30 dnů** ode dne podpisu kupní smlouvy složením do advokátní úschovy u advokáta JUDr. Ing. Lubomíra Lánského, č. ev. ČAK 10065, se sídlem Praha 1, Palackého 715/15, z advokátní kanceláře Lánský, Fiala & Partners, (dále též jen „Schovatel“);
- 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, nesjedná-li smluvní strany v Kupní smlouvě nebo smlouvě o úschově jinak. Úschova peněžních prostředků u jiných subjektů je nepřipustná, 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 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.
- 3.7. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že není jakkoli omezena v možnosti uzavřít tuto Smlouvu a splnit povinnosti z ní vyplývající, zejména vůči ní není vedeno insolvenční nebo exekuční řízení.
- 3.8. Smluvní strany se dohodly, že nemovitost zůstane vybavena nábytkem, spotřebiči, vyjma obrazů a zahradního nářadí jako je sekačka, křovinořezy atd. Vybavení není součástí kupní ceny a prodávající toto vybavení ponechává v nemovitosti zdarma jako kompenzaci za vyklizení půdy viz. bod č. 3.9.
- 3.9. Smluvní strany se dále dohodly, že nemovitost nebude vyklizena, zejména půda a kupující si v případě potřeby půdu vyklidí na vlastní náklady a nebudou požadovat po prodávající při předání vyklizenou půdu.
- 3.10. Kupující prohlašuje, že byl seznámen se skutečností, že spodní hranice pozemku v místě vstupních vrátek a vjezdové brány nesouhlasí s hranicí pozemku v katastru nemovitostí, kde tato hranice zasahuje do obecního pozemku, ale i do pozemku předmětu prodeje. Proávající tento nesoulad nechala zaměřit, byl vyhotoven geometrický plán, v tuto chvíli zatím v pracovní verzi, který čeká na potvrzení Katastrálním úřadem v Benešově. Po schválení geometrického plánu KÚ v Benešově prodávající podá žádost na Obec Mezno o směnu pozemků dle geometrického plánu. Tato směna musí být schválená zastupitelstvem a poté zveřejněna minimálně 15 dní na úřední desce. Stavba zahradního domku „kůlna“ byla zhotovena na základě ohlášky drobné stavby a není zapsaná v katastru nemovitostí.

4. TERMÍN K UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY A NÁSLEDKY PORUŠENÍ

- 4.1. Proávající a Kupující se zavazují **uzavřít Kupní smlouvu nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu rezervační smlouvy.**
- 4.2. V případě, že Proávající 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 ukážou jeho prohlášení v článku 3.2. této Smlouvy jako nepravdivá, pak se zavazuje bezodkladně zaplatit Proávajícímu smluvní pokutu, jejíž výše odpovídá výši Rezervačního poplatku dle čl. 2.1. této Smlouvy. Proávající a Kupující pro tento případ berou na vědomí, že nárok Proávajícího na úhradu smluvní pokuty bude započten oproti nároku Kupujícího na vrácení Rezervačního poplatku vůči Proávajícímu. Uhrazená částka odpovídající Rezervačnímu poplatku tak zůstává Proávajícímu.

- 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 čtyřech vyhotoveních, z nichž po podepsání Smluvními stranami obdrží Prodávající jedno vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží Kupující a dvě realitní kancelář RE/MAX.
- 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.

.....
Kupující

Marie Nedorostová
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 790/3, 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 jednatelkou Monikou Kristovou

Přílohy:

- 1) výpis z katastru nemovitostí č. 216
- 2) geometrický plán
- 3) letecký snímek z katastru nemovitostí
- 4) katastrální mapa z katastru nemovitostí