Rezervační smlouva

LEXIREAL s.r.o.
se sídlem Velflíkova 4/1428
160 75 Praha 6
IČO: 289 78 072
DIČ: CZ289 78 072
mobil:
e-mail:
(dále jen zprostředkovatel) na straně jedné
a
Jméno: …… rodinný stav: ……..
r.č.: …….
bytem: ……..
mobil: ……
e-mail: ……
na straně druhé (jako prodávající)
a
Jméno: …… rodinný stav: ……..
r.č.: …….
bytem: ……..
mobil: ……
e-mail: ……
na straně třetí (jako zájemce nebo kupující)

uzavírají tuto rezervační smlouvu:

Čl. I.

Prodávající prohlašuje, že zprostředkovatel je oprávněn na základě dohody o zprostředkování uzavřít rezervační smlouvu týkající se prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. …. u Katastrálního úřadu ……., katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území ……, konkrétně:

- Bytovou jednotku č. … na LV č. …….. v budově č.p. ……..(bytový dům), na LV …….., postavená na pozemku parc. č……. na LV č. …….., včetně příslušenství.
- Spoluvlastnický podíl na budově č.p. ……..(bytový dům) na LV č. ….. o velikosti …… a spoluvlastnický podíl na parcele č. …….. na LV č. …… o velikosti ……..
- Nemovitosti v době podpisu Rezervační smlouvy vlastní prodávající ……..

Prodávající prohlašuje že:

a) Na Nemovitostech neváznou žádné dluhy, zástavní práva, předkupní práva, nájemní práva, ani jiná práva, a/nebo právní povinnosti a že si není vědoma žádné další skutečnosti, která by převodu nemovitostí bránila.

b) že nemovitosti neužívají v době podpisu této smlouvy třetí osoby.

c) že nebyly učiněny žádné právní úkony na základě, kterých by nemovitosti změnily vlastníka; že nemovitosti nejsou dotčeny žádnými restitučními nároky ani žádnými jinými nároky na jejich vydání nebo převedení vlastnictví k nim na třetí osoby; že nemovitosti nebyly vloženy do základního kapitálu žádné obchodní korporace;

d) že nemovitosti nejsou předmětem žádných žalob, soudních sporů, rozhodčích, správních a jiných řízení, konkursního, insolvenčního či obdobného řízení ani předmětem exekuce či výkonu rozhodnutí a že ani nehrozí zahájení žádného takového řízení;

e) že proti prodávající není vedeno před příslušným soudem nebo správním úřadem exekuční řízení nebo řízení o výkonu rozhodnutí a že ani nehrozí zahájení takového řízení;

f) že prodávající nemá daňové nedoplatky ani jiné dluhy vůči České republice;

g) že prodávající neučinil/la žádný právní úkon, který by vedl k odporovatelnosti této smlouvy;

h) že podpisem této smlouvy a plněním závazků z ní vyplývajících prodávající neporušuje žádnou právní povinnost;

i) že prodávající nejsou v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), a nepodali a ani na ni nebyl podán návrh na prohlášení úpadku.

Čl. II.

Zájemce si nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy prohlédl a je seznámen s právním i faktickým stavem těchto nemovitostí tak, jak je možné se s ním seznámit prohlídkou nemovitosti a nahlédnutím do výpisu z veřejného seznamu. Zájemce má zájem převést nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy ve stavu v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy tak, jak byly nabídnuty a jak měl možnost zjistit jejich prohlídkou a nahlédnutím do výpisu z veřejného seznamu. Zájemce má zájem nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy převést na sebe či osobu jím určenou za **kupní cenu …….,- Kč** (slovy:……). V této částce , je zahrnuta odměna zprostředkovatele, která bude vyúčtována mezi prodávající a zprostředkovatelem po zápisu vlastnického práva zájemce.

Čl. III.

Jako projev vážnosti vůle se zájemce zavazuje složit u zprostředkovatele rezervační zálohu poplatek ve výši **…….,- Kč** (slovy:……..……) započitatelný do kupní ceny, který bude uhrazen v hotovosti zájemcem, při podpisu této smlouvy, nebo převodem na účet č. ...../….. do 3(tří) dnů od podpisu této smlouvy.
Uvedený rezervační poplatek bude, v případě uzavření kupní smlouvy, v plné výši započten do kupní ceny nemovitostí uvedených v článku I. této smlouvy.

Čl. IV.

Podmínky uzavření kupní smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že kupní smlouva bude obsahovat následující náležitosti týkající se úhrady kupní ceny a dalších základních podmínek:
Zájemce uhradí doplatek kupní ceny ve výši **…….,- Kč** (slovy:……) formou kombinace vlastních finančních prostředků a využití hypotečního úvěru poskytnutého mu ze strany zájemcem vybrané banky. K zajištění úvěru poskytne prodávající zájemci součinnost zejména, nikoli však výlučně podpisem zástavní smlouvy a návrhu na vklad zástavního práva poté, co zájemce doloží smlouvou o poskytnutí hypotečního úvěru, že mu byl úvěr ze strany jím vybrané banky schválen.
Vlastní finanční prostředky zájemce budou uloženy v advokátní úschově u pana JUDr. Michala Hráského, se sídlem Ostrovského 911/30, Praha 5, č. ČAK 00189, IČ:66200083. Advokátní úschova bude upravena samostatnou smlouvou. (dále jen „uschovatel“). V případě, že zájemce využije k financování části kupní ceny nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy úvěr, dojde k jeho čerpání na účet uschovatele, po předložení

- kupní smlouvy opatřené ověřenými podpisy účastníků
- zástavní smlouvy vztahující se k Nemovitostem opatřené ověřenými podpisy prodávajících a kupujícího
- originálu návrhu na vklad zástavního práva opatřeného razítkem podatelny Katastrálního úřadu Hlavního města Prahy kraj, katastrální pracoviště Praha s uvedením čísla jednacího vkladu.

Uschovatel uvolní a vyplatí uschovaný doplatek kupní ceny na účet prodávající uvedený v kupní smlouvě a smlouvě o úschově doplatku kupní ceny nejpozději do 5 pracovních dnů poté, co prodávající nebo zprostředkovatel uschovateli předloží originál výpisu příslušného listu vlastnictví, kde bude jako vlastník nemovitostí v části A LV uveden zájemce a v části C a D LV nebudou zapsána žádná práva třetích osob a ani jiné zápisy a tento výpis z katastru nemovitostí nebude dotčen změnou právních vztahů (plomba), s výjimkou,

- zástavního práva ve prospěch banky poskytující zájemci úvěr na úhradu části kupní ceny,
- práv, která zřídí zájemce jako kupující,
- práv, která budou zřízena jednáním orgánů veřejné moci vůči zájemci jako kupujícímu,
- případné změny katastrálního operátu, která není závislá na vůli ani jedné ze stran
- existence práv, zápisů nebo plomb na tomto výpise z titulu jednání třetích osob (např. poznámka spornosti) ve vztahu k osobě kupujícího.

Před podpisem kupní smlouvy zprostředkovatel doloží originál výpisu příslušného listu vlastnictví, z něhož bude vyplývat, že předmět převodu je prostý věcných břemen, zástavních práv či jiných omezení vlastnického práva, zejm. exekučních řízení, exekutorských či soudcovských zástavních práv (poznámky, poznámky spornosti) a že ani není vedeno žádné řízení směřující ke vzniku těchto práv

V případě, že prodávající nebude ochoten přistoupit na podmínky výše uvedené ve lhůtě uvedené v čl. V. této smlouvy, má zájemce právo odmítnout uzavřít kupní smlouvu, aniž by se to považovalo za důvod pro neuzavření smlouvy ležící na jeho straně. Smluvní strany se však v takovém případě zavazují, že povedou jednání směřující ke shodě zájemce a prodávající a k uzavření kupní smlouvy.

Zprostředkovatel se zavazuje zpracovat návrh kupní smlouvy, poskytnout prodávající a zájemci potřebnou součinnost při podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Zprostředkovatel se rovněž zavazuje do 5 dnů od podpisu této smlouvy zaslat na elektronickou adresu zájemce: email: …… a prodávající: email: …… návrh kupní smlouvy.

Čl. V

Návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem uvedeným v čl. I. této smlouvy podá zájemce do tří pracovních dnů poté, co dojde k úhradě vlastních finančních prostředků zájemce do úschovy uschovatele.

Čl. VI.

Tato dohoda se uzavírá na dobu určitou ode dne podpisu této smlouvy smluvními stranami do …….

V uvedené lhůtě se prodávající a zájemce zavazují uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem bude úplatný převod nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy do vlastnictví zájemce, a to při respektování podmínek uvedených v této smlouvě.

V případě, že k podpisu kupní smlouvy nedojde na základě skutečností způsobených na straně prodávajících do ……, je zprostředkovatel povinen vrátit rezervační poplatek zájemci do 5 dnů po uplynutí této lhůty, leda, že by zájemce tuto pětidenní lhůtu prodloužil.

V případě, že k podpisu kupní smlouvy nedojde do …… na základě skutečností způsobených na straně zájemce, plní složený rezervační poplatek funkci smluvní pokuty a propadá jednou polovinou ve prospěch zprostředkovatele, jednou polovinou ve prospěch prodávající. Povinnost uhradit smluvní pokutu podle tohoto odstavce pro zájemce zaniká v případě, že zájemce odmítne uzavřít kupní smlouvu proto, že oproti právnímu stavu zjištěnému z přiloženého listu vlastnictví nebo v této dohodě uvedenému, byly nemovitosti po podpisu této smlouvy zatíženy právy třetích osob nebo se na nemovitostech vyskytly jiné právní vady případně faktické vady, které nemohly být zájemci známy v době podpisu této smlouvy, a to ani při náležité prohlídce nemovitostí.

Čl. VII.

Prodávající se zavazuje uzavřít ve lhůtě uvedené v této smlouvě s kupujícím kupní smlouvu týkající se úplatného převodu nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy. Prodávající se rovněž zavazuje, že ode dne uzavření této smlouvy a složení Rezervační zálohy bude předmětné nemovitosti pro zájemce rezervovat, tj. neučiní žádný úkon směřující k prodeji předmětných nemovitostí jakékoliv třetí osobě odlišné od zájemce, zejména neprodá předmětné nemovitosti jakékoliv třetí

osobě, nebude nabízet předmětné nemovitosti (sami či prostřednictvím třetí osoby) jakékoliv třetí osobě (za porušení této povinnosti se nepovažují úkony učiněné před podpisem této smlouvy, zejména již realizovaná inzerce prodeje předmětných nemovitostí, atp.), neuzavřou obdobnou rezervační smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy s žádnou třetí osobou a podobně. V případě, že prodávající prokazatelně poruší ustanovení tohoto odstavce, je zprostředkovatel povinen vrátit zájemci složenou rezervační zálohu a prodávající uhradí zájemci smluvní pokutu ve výši **…….,- Kč** (slovy:……).

Čl. VIII.

Účastníci této smlouvy se seznámili s jejím obsahem, prohlašují, že je výrazem jejich skutečné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
Zájemce a prodávající udělují zprostředkovateli souhlas ke zpracování osobních dat ve smyslu § 5 zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů, zprostředkovatel není oprávněn poskytovat osobní data zájemce a prodávajících třetím osobám kromě nutných úkonů souvisejících s realizací převodu vlastnictví k nemovitostem ve smyslu této smlouvy.
Tuto smlouvu lze upravovat a měnit jen písemnou formou za výslovného souhlasu všech stran stvrzenou jejich podpisy.
Smluvní strany se dohodly, že veškerá práva a povinnosti stanovené v této dohodě, ale i právní otázky neupravené touto dohodou se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smlouva je podepsána v sídle společnosti Lexireal s.r.o., na adrese: Velflíkova 1428/4, 169 00 Praha 6 - Dejvice

Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. …… pro katastrální pracoviště Praha katastrální území ……..
2. Poučení zájemce
3. Plná moc makléře
4. AML dotazník
5. Identifikace zájemce

V Praze dne…….

V Praze dne …….

…….
…….
zprostředkovatel

prodávající

…….
Zájemce

Požadavek na zahájení plnění dle Rezervační smlouvy ještě před uplynutím výše uvedené lhůty pro odstoupení.

…….
Zájemce