

# SMLOUVA O REZERVACI NEMOVITOSTI

## 1. Strakonická CZ s.r.o.

se sídlem Wenzigova 1308/21, Vinohrady, 120 00 Praha 2,  
IČ: 10757406

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 347921

zastoupena na základě plné moci panem [●], nar. [●]

dále jen „**budoucí prodávající**“

a

## 2. [●]

narozen: [●]

rodné číslo: [●]

bydliště: [●]

dále jen „**budoucí kupující**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## smlouvu o rezervaci nemovitosti

Článek I.

### Prohlášení budoucího prodávajícího

1.1. Budoucí prodávající tímto prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy ze dne 2.9.2021 vlastníkem všech jednotek v domě čp. 1165, který je součástí pozemku pč. 588, v k.ú. Smíchov, obec Praha (dále jen „**Budova**“).

1.2. Budoucí kupující má zájem koupit bytovou jednotku č. 1165/[●].

Budoucí prodávající prohlašuje, že jednotka č. 1165/[●], vymezená podle Občanského zákoníku v pozemku pč. 588, jehož součástí je Budova, sestává z bytu umístěného v [●]. nadzemním podlaží Budovy a z podílu na společných částech nemovité věci v rozsahu [●]/13536.

Jednotka č. 1165/[●] je umístěna v [●]. nadzemním podlaží Budovy.

Účel užívání jednotky: bydlení

Části jednotky:

chodba	[●] m <sup>2</sup>
obývací pokoj + kuchyňský kout	[●] m <sup>2</sup>
ložnice 1	[●] m <sup>2</sup>
ložnice 2	[●] m <sup>2</sup>
koupelna/WC	[●] m <sup>2</sup>

**Celkem podlahová plocha bytu v jednotce č. 1165/[●] bude činit [●] m<sup>2</sup> (+- 3%).**

Jednotka č. 1165/[●] včetně jejího příslušenství a všech součástí dále také společně jako „**Nemovitost**“.

1.3. Do společných částí nemovité věci patří pozemek pč. 588, jehož součástí je na něm zřízený bytový dům čp. 1165, vše v k.ú. Smíchov, obec Praha.

Společnými částmi nemovité věci jsou dále její stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu, což platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání (§ 1160 odst. 2 Občanského zákoníku).

Společné části slouží vlastníkům všech jednotek společně. Společné části jsou oprávněni užívat všichni vlastníci jednotek, vyjma následujících společných částí:

Sklepní kóje a předzahrádky jsou oprávněni výlučně užívat jen vlastníci těch jednotek, v jejichž popisu je právo užívání sklepní kóje nebo předzahrádky uvedeno.

1.4. Budoucí prodávající prohlašuje, že pro účely financování rekonstrukce jednotek je Nemovitost zatížena zástavním právem Oberbank AG, se sídlem Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, odštěpný závod v České republice: Oberbank AG pobočka Česká republika, 370 01 České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, IČO: 26080222, dále jen „**Zástavní právo**“. Zástavní právo bude financující bankou vymazáno poté, co bude budoucím kupujícím zaplacen a připsána na účet budoucího prodávajícího u Oberbank AG celá cena Nemovitosti podle této smlouvy a smluv na ni navazujících.

1.5. Budoucí prodávající prohlašuje, že budoucího kupujícího řádně obeznámil se stavem budovy a nezamlčel budoucímu kupujícímu žádné podstatné okolnosti, které by mohly mít vliv na jeho rozhodnutí Nemovitost koupit, a budoucí kupující hodlá na základě podmínek uvedených v této smlouvě s budoucím prodávajícím uzavřít kupní smlouvu, na základě které se, po uhrazení kupní ceny specifikované v článku III. odst. 3.1. této smlouvy a za podmínek uvedených v této smlouvě, smlouvě o smlouvě budoucí kupní nebo kupní smlouvě, stane vlastníkem Nemovitosti.

1.6. Budoucí prodávající se zavazuje, že na Nemovitosti v době uzavření kupní smlouvy nebudou váznout žádné závazky, zástavní práva, jiná věcná práva ani jiné právní povinnosti či vady, vyjma skutečností uvedených v této smlouvě. V opačném případě není budoucí kupující povinen kupní smlouvu uzavřít a je oprávněn od této smlouvy odstoupit a požadovat vrácení rezervační zálohy.

## Článek II. Předmět smlouvy

Budoucí prodávající se zavazuje budoucímu kupujícímu za podmínek dohodnutých touto smlouvou rezervovat Nemovitost, a to na dobu uvedenou v čl. V. odst. 1. písm. a) této smlouvy a uzavřít s budoucím kupujícím smlouvu o smlouvě budoucí a kupní smlouvu za podmínek uvedených v této smlouvě.

## Článek III. Kupní cena Nemovitosti

3.1. Kupní cena za převod vlastnického práva k Nemovitosti byla stanovena dohodou smluvních stran na celkovou částku ve výši [●],- Kč (slovy [●] korun českých).

3.2. Budoucí prodávající není plátcem daně z přidané hodnoty.

3.3. Budoucí kupující má právo uhradit kupní cenu z hypotéčního úvěru a budoucí prodávající se zavazuje poskytnout mu k tomu obvyklou součinnost.

3.4. Kupní cena bude splatná následovně:

a) budoucí kupující zaplatí první část kupní ceny ve výši **200.000,- Kč** (slovy dvě stě tisíc korun českých) ve formě rezervačního poplatku podle čl. IV. této smlouvy na bankovní účet **2331106722/8040**, vedený u Oberbank AG, dále jen „**Bankovní účet**“,

b) část kupní ceny ve výši [●],- Kč (slovy [●] korun českých), tj. částku odpovídající 20% z celkové kupní ceny sníženou o zaplacený rezervační poplatek, zaplatí budoucí kupující ve lhůtě 7 dnů ode dne uzavření budoucí smlouvy uvedené v čl. 5.1 této smlouvy,

c) zbývající část kupní ceny ve výši [●],- Kč (slovy [●] korun českých) zaplatí budoucí kupující z hypotéčního úvěru, případně z vlastních prostředků, na Bankovní účet nejpozději před podáním návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

## Článek IV. Rezervační poplatek

4.1. Budoucí kupující se zavazuje za rezervaci Nemovitosti uhradit budoucímu prodávajícímu částku **200.000,- Kč** (slovy dvě stě tisíc korun českých) jako rezervační poplatek, a to na Bankovní účet, pod variabilním symbolem [●], do 3 dnů od podpisu této smlouvy.

4.2. V případě, že dojde mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím k uzavření kupní smlouvy převodu vlastnictví k Nemovitostem bude rezervační poplatek započten na kupní cenu Nemovitostí.

4.3 V případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy k Nemovitostem z důvodů na straně budoucího prodávajícího, zavazuje se budoucí prodávající vrátit rezervační poplatek v plné výši budoucímu kupujícímu, a to do 5 dnů od výzvy budoucího kupujícího.

## Článek V. Ostatní ujednání

5.1. Budoucí prodávající se za podmínky zaplacení rezervačního poplatku dle článku IV. zavazuje:

a) uzavřít do 30 dnů ode dne, kdy byla podepsána tato rezervační smlouva a byl zaplacen rezervační poplatek s budoucím kupujícím smlouvu o budoucí kupní smlouvě o převodu vlastnictví Nemovitosti (dále jen „**Budoucí smlouva**“), za podmínek specifikovaných v čl. I., II. a III. této smlouvy, s tím, že konečná kupní smlouva bude uzavřena nejpozději do 31.8.2022. Budoucí prodávající se dále zavazuje předložit budoucímu kupujícímu návrh Budoucí smlouvy a kupní smlouvy ve standardním znění v takovém předstihu, aby měl budoucí kupující možnost návrh Budoucí smlouvy a kupní smlouvy připomínkovat.

b) nenabízet po dobu uvedenou v odst. 5.1. písm. a) tohoto článku, ve které je povinen k uzavření kupní smlouvy, Nemovitost k prodeji osobám odlišným od budoucího kupujícího a Nemovitost takovým osobám neprodat.

5.2. Budoucí kupující se zavazuje uzavřít s budoucím prodávajícím Budoucí smlouvu, pokud budou dodržena ujednání z článku I., II. a III. této smlouvy s termínem uzavření konečné kupní smlouvy, jak je uvedeno v čl. V. odst. 5.1 písm. a) této smlouvy, a to do 30 dnů ode dne, kdy byla podepsána tato rezervační smlouva, za předpokladu zaplacení rezervačního poplatku.

5.3. V případě, že kterákoliv smluvní strana této smlouvy poruší svoji povinnost k uzavření Budoucí smlouvy, ačkoliv byla druhou smluvní stranou k jejímu uzavření za podmínek uvedených v této smlouvě řádně vyzvána nebo budoucí kupující poruší svou povinnost k úhradě rezervační zálohy a tuto rezervační zálohu nezaplatí ani ve lhůtě 7 dnů od doručení výzvy budoucího prodávajícího, zavazuje se zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč (slovy dvě stě tisíc korun českých). Ustanovení o náhradě škody tím nejsou dotčena. Budoucí prodávající je oprávněn započíst rezervační zálohu zaplacenou budoucím kupujícím podle čl. IV. této smlouvy vůči svému nároku na smluvní pokutu. V případě, že budoucí kupující bude v prodlení se zaplacením rezervační zálohy je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

5.4. Budoucí prodávající je oprávněn, za podmínky, že nedojde k uzavření budoucí kupní smlouvy počínaje dnem následujícím po dni, v němž uplyne lhůta k uzavření budoucí kupní smlouvy, nabízet předmět budoucího převodu ke koupi osobám odlišným od budoucího kupujícího. Budoucí prodávající je v takovém případě oprávněn od této smlouvy odstoupit.

5.5. Budoucí kupující je oprávněn, za podmínky, že nedojde k uzavření Budoucí smlouvy nebo kupní smlouvy, počínaje dnem následujícím po dni, v němž uplyne lhůta k uzavření Budoucí smlouvy nebo kupní smlouvy od této smlouvy odstoupit.

5.6. Budoucí kupující v souladu s ustanoveními zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění, prohlašuje, že není politicky exponovaná osoba, že je skutečným majitelem finančních prostředků, kterými bude financovat část kupní ceny Nemovitosti, a že tyto finanční prostředky nepocházejí z výnosů z trestné činnosti a ani z financování terorismu.

5.7. Smluvní strany sjednávají, že pro účely této smlouvy se za okamžik doručení zásilky jedné strany považuje třetí den od odeslání doporučené zásilky na adresu druhé strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze stran neoznámí písemným způsobem druhé straně jinou korespondenční adresu.

5.8. Budoucí prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by na jeho majetek byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení a nespĺňuje žádnou z podmínek stanovenou v § 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon). Budoucí prodávající rovněž prohlašuje, že uzavření této smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí a kupní smlouvy ohledně Nemovitosti nebude znamenat naplnění podmínek relativní neúčinnosti ve smyslu ustanovení § 589 až 599 Občanského zákoníku, odporovatelnosti ve smyslu insolvenčního zákona či neplatnosti právního úkonu a neexistuje skutečnost, na základě které by mohlo dojít k relativní neúčinnosti nebo odporovatelnosti uzavřením této smlouvy.

5.9. Pokud budoucí kupující využije v dostatečném předstihu (nejméně 30 dnů před koncem rezervační lhůty dle této smlouvy) službu zajištění hypotéčního úvěru na úhradu kupní ceny Předmětu převodu prostřednictvím společnosti MAHOON finance s.r.o., IČ: 02490617, sdělí této společnosti pravdivě veškeré potřebné informace pro vyřízení úvěru a zároveň nemá negativní zápis v registrech CBCB a CNCB a dalších registrech spolehlivosti plátců, a přesto neobdrží nabídku na poskytnutí úvěru od žádné banky působící na území České republiky, má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit. V tomto případě budoucí prodávající vrátí budoucímu kupujícímu rezervační zálohu v plné výši do 10 (deseti) dnů ode dne, kdy společnost MAHOON finance s.r.o. zjistí, že zájemce neobdrží nabídku na poskytnutí úvěru.

## Článek VI. **Závěrečná ustanovení**

6.1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po podpisu po jednom vyhotovení.

6.2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.

6.3. Změny nebo dodatky této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků.

6.4. Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísni ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho a svého souhlasu s obsahem smlouvy, se kterým se před podpisem řádně seznámili, připojují vlastnoruční podpisy.

6.5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

1. standardy projektu
2. nákresey podlaží domu
3. plná moc zástupce budoucího prodávajícího

V Praze

Budoucí prodávající:

---

Strakonická CZ s.r.o.

Budoucí kupující:

