

VZOR REZERVAČNÍ SMLOUVY - NEPLAŤTE

Tento dokument slouží pouze jako veřejná ukázka. Kromě identifikačních údajů společnosti This is DREEM s.r.o. jsou všechny osobní údaje, údaje prodávajících a kupujících, podepisující osoby, advokátní kanceláře, nemovitosti a platebního účtu fiktivní. Uvedený účet je záměrně neplatný; neposílejte na něj žádné peníze.



Rezervační smlouva

k prodeji bytová jednotka - VZOR – Vzorová 123/45, 110 00 Praha 1 (fiktivní adresa)

uzavřená podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Smlouva“)

Tuto smlouvu jsme napsali tak, aby bylo jasné, kdy je Nemovitost skutečně rezervovaná, co se děje s Rezervačním poplatkem a jaké kroky povedou ke kupní smlouvě. Právní význam má celý text smlouvy, nejen tento úvod.

Když v této smlouvě píšeme „Prodávající“, myslíme tím prodávajícího nebo všechny prodávající. „Kupující“ znamená kupujícího nebo všechny kupující. Když píšeme „my“, myslíme tím Zprostředkovatele, tedy DREEM.

Než začnete číst

Proč smlouvu podepisujeme?

Touto smlouvou si Prodávající a Kupující potvrzují zásadní podmínky zamýšleného prodeje a zavazují se během Rezervační lhůty uzavřít kupní smlouvu, případně smlouvu o smlouvě budoucí kupní. DREEM prostřednictvím advokátní kanceláře uvedené ve smlouvě koordinuje standardní právní dokumentaci, advokátní úschovu kupní ceny a kroky k přípravě návrhu na vklad do katastru.

Kdy je smlouva platná a Nemovitost rezervovaná?

Smlouva je platná dnem, kdy ji podepíší všechny Smluvní strany. Samotným podpisem ale rezervace ještě nezačíná; účinná je až po připsání celé částky Rezervačního poplatku na účet uvedený ve smlouvě. Poplatek musí být uhrazen nejpozději do 3 pracovních dnů od podpisu Smlouvy.

Co se stane s Rezervačním poplatkem?

Rezervační poplatek není provizí DREEM. Pokud bude uzavřena kupní smlouva, v plné výši se započte na kupní cenu. Pokud se kupní smlouva neuzavře z důvodů na straně Prodávajících nebo její uzavření znemožní či zmaří DREEM, vrátí se poplatek kupující straně v plné výši. Pokud však kupující strana bez důvodu na straně Prodávajících odmítne uzavřít kupní smlouvu za sjednaných podmínek nebo neposkytne nezbytnou součinnost a tím její uzavření zmaří, vzniká prodávající straně nárok na smluvní pokutu ve výši poplatku; tato pokuta může být započtena proti nároku na jeho vrácení. Podrobnosti jsou v článku 4.

Jak dlouho rezervace trvá?

Rezervační lhůta trvá 30 kalendářních dnů od připsání celého Rezervačního poplatku. Prodávající a Kupující ji mohou písemnou dohodou prodloužit.

Převádí tato smlouva vlastnické právo?

Ne. Tato smlouva nenahrazuje kupní smlouvu ani smlouvu o smlouvě budoucí kupní a sama vlastnické právo nepřevádí. Konkrétní podmínky převodu, úschovy kupní ceny a předání Nemovitosti budou upraveny v navazující dokumentaci.

1. Smluvní strany

Prodávající

Jméno / obchodní firma: Jan Vzorový

Datum narození: 1. 1. 1980 (fiktivní údaj)

Adresa / sídlo: Vzorová 123/45, 110 00 Praha 1 (fiktivní adresa)

E-mail: jan.vzorovy@example.invalid

Jméno / obchodní firma: Eva Vzorová

Datum narození: 2. 2. 1982 (fiktivní údaj)

Adresa / sídlo: Vzorová 123/45, 110 00 Praha 1 (fiktivní adresa)

E-mail: eva.vzorova@example.invalid

Kupující

Jméno / obchodní firma: Petr Ukázkový

Datum narození: 3. 3. 1985 (fiktivní údaj)

Adresa / sídlo: Ukázková 67/8, 120 00 Praha 2 (fiktivní adresa)

E-mail: petr.ukazkovy@example.invalid

Jméno / obchodní firma: Alena Ukázková

Datum narození: 4. 4. 1987 (fiktivní údaj)

Adresa / sídlo: Ukázková 67/8, 120 00 Praha 2 (fiktivní adresa)

E-mail: alena.ukazkova@example.invalid

Realitní zprostředkovatel

Obchodní firma: This is DREEM s.r.o.

IČO: 088 98 723

Sídlo: Na usedlosti 1837/10, Braník, 147 00 Praha 4

Zápis: obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze

Zastoupení: Fiktivní zástupce DREEM, jednatel (VZOR)

E-mail: hello@dreem.cz

Telefon: +420 602 111 151

Účet pro Rezervační poplatek: 0000000000/0000 - VZOR, NEPLAŤTE

Prodávající, Kupující a Zprostředkovatel dále společně také jen „Smluvní strany“.

2. Nemovitost a účel rezervace

Nemovitost: bytová jednotka č. 123/45 v budově č. p. 123 (fiktivní údaj)

Adresa: Vzorová 123/45, 110 00 Praha 1 (fiktivní adresa)

Údaje z katastru: LV č. 1234, k. ú. Vzorové Město, obec Vzorov, parc. č. 123/1 (všechny údaje jsou fiktivní)

2.1. Prodávající jsou vlastníky výše specifikované nemovité věci, včetně jejích součástí, příslušenství a souvisejících spoluvlastnických podílů (dále jen „Nemovitost“).

2.2. Kupující potvrzují svůj vážný zájem nabýt Nemovitost do svého vlastnictví za podmínek uvedených v této Smlouvě. Prodávající souhlasí s rezervací Nemovitosti pro Kupující po dobu Rezervační lhůty.

2.3. Zprostředkovatel zajišťuje pro Prodávající realitní zprostředkování prodeje Nemovitosti na základě samostatné smlouvy o realitním zprostředkování a koordinuje kroky směřující k přípravě kupní smlouvy, advokátní úschovy kupní ceny a návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

2.4. Tato Smlouva sama o sobě nenahrazuje kupní smlouvu ani smlouvu o smlouvě budoucí kupní. Touto Smlouvou nevzniká Kupujícím vůči Zprostředkovateli povinnost uzavřít kupní smlouvu.

3. Kupní cena

3.1. Smluvní strany vycházejí z kupní ceny Nemovitosti ve výši **8 650 000 Kč (slovy: osm milionů šest set padesát tisíc korun českých)**.

3.2. Rezervační poplatek podle článku 4 této Smlouvy bude v případě uzavření kupní smlouvy v plné výši započten na úhradu kupní ceny.

3.3. Po započtení Rezervačního poplatku bude zbývajících část kupní ceny činit **8 450 000 Kč (slovy: osm milionů čtyři sta padesát tisíc korun českých)**.

3.4. Zbývajících část kupní ceny bude vypořádána způsobem sjednaným v kupní smlouvě, standardně prostřednictvím advokátní úschovy koordinované Zprostředkovatelem.

3.5. Kupující zamýšlejí financovat koupi následujícím způsobem: **hypoteční úvěr a vlastní zdroje.**

3.6. Přijatý časový rámec nabídky: uzavření kupní smlouvy nejpozději do 30 kalendářních dnů.

4. Rezervační poplatek

4.1. Kupující se zavazují uhradit Rezervační poplatek ve výši **200 000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých).**

4.2. Rezervační poplatek bude uhrazen bezhotovostním převodem nejpozději do 3 pracovních dnů od podpisu této Smlouvy na účet č. 0000000000/0000 - VZOR, NEPLAŤTE vedený na jméno This is DREEM s.r.o..

4.3. Rezervace Nemovitosti podle článku 5 nabývá účinnosti okamžikem připsání celé částky Rezervačního poplatku na uvedený účet.

4.4. Rezervační poplatek není provizí Zprostředkovatele. Nárok Zprostředkovatele na provizi vůči Prodávajícím se řídí výlučně samostatnou smlouvou o realitním zprostředkování.

4.5. V případě uzavření kupní smlouvy bude Rezervační poplatek v plné výši započten na kupní cenu a vypořádán v rámci kupní transakce.

4.6. Pokud k uzavření kupní smlouvy nedorazí z důvodů na straně Prodávajících nebo pokud uzavření kupní smlouvy znemožní či zmaří Zprostředkovatel, bude Rezervační poplatek vrácen Kupujícím v plné výši, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy bylo zřejmé, že k uzavření kupní smlouvy z uvedeného důvodu nedorazí.

4.7. Pokud Kupující bez důvodu na straně Prodávajících odmítnou uzavřít kupní smlouvu za podmínek sjednaných touto Smlouvou, případně neposkytnou nezbytnou součinnost a tím uzavření kupní smlouvy zmaří, vzniká Prodávajícím vůči Kupujícím nárok na smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), tedy ve výši Rezervačního poplatku.

4.8. Prodávající a Kupující sjednávají, že pohledávka Prodávajících na smluvní pokutu podle článku 4.7. může být započtena proti pohledávce Kupujících na vrácení Rezervačního poplatku. V rozsahu tohoto započtení se Rezervační poplatek Kupujícím nevrací. Nárok Zprostředkovatele na provizi tím nevzniká a nadále se řídí samostatnou smlouvou o realitním zprostředkování uzavřenou s Prodávajícími.

5. Rezervační lhůta a rezervace Nemovitosti

5.1. Rezervační lhůta činí 30 kalendářních dnů ode dne, kdy je na účet Zprostředkovatele připsán celý Rezervační poplatek (dále jen „Rezervační lhůta“). V této lhůtě se Prodávající a Kupující zavazují uzavřít kupní smlouvu, případně smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Nemovitosti na Kupující (dále jen „Převodní smlouva“).

5.2. Po dobu Rezervační lhůty se Prodávající zavazují Nemovitost pro Kupující rezervovat a neuzavřít s jinou osobou kupní smlouvu, smlouvu o smlouvě budoucí kupní ani jinou rezervační smlouvu týkající se převodu Nemovitosti.

5.3. Po dobu Rezervační lhůty nebude Zprostředkovatel bez souhlasu Prodávajících pokračovat v aktivním nabízení Nemovitosti dalším zájemcům za účelem uzavření závazné smlouvy o jejím převodu.

5.4. Rezervační lhůtu, a tím i lhůtu pro uzavření Převodní smlouvy, lze prodloužit písemnou dohodou Prodávajících a Kupujících; za písemnou formu se pro tento účel považuje také vzájemně potvrzená e-mailová komunikace, je-li z ní dohoda jednoznačně patrná.

6. Příprava kupní transakce

6.1. Smluvní strany budou po dobu Rezervační lhůty poskytovat přiměřenou součinnost potřebnou k přípravě návrhu kupní smlouvy, smlouvy o advokátní úschově a souvisejících dokumentů.

6.2. Standardní právní dokumentaci a advokátní úschovu kupní ceny koordinuje Zprostředkovatel prostřednictvím Vzorová advokátní kancelář s.r.o. (fiktivní údaj), nebude-li mezi Prodávajícími a Kupujícími dohodnuto jinak.

6.3. Konkrétní podmínky převodu vlastnického práva, termíny úhrady zbývajících částí kupní ceny, podmínky výplaty z advokátní úschovy a termín předání Nemovitosti budou upraveny v kupní smlouvě a související úschovní dokumentaci.

6.4. Zprostředkovatel neodpovídá za poskytnutí hypotečního nebo jiného financování Kupujícím ani za rozhodnutí financující banky.

6.5. Smluvní strany potvrzují tyto další podmínky přijaté nabídky:

Předání Nemovitosti do 10 dnů od povolení vkladu vlastnického práva.; Vybavení uvedené v předávacím protokolu zůstane v Nemovitosti.

7. Prohlášení prodávající strany

7.1. Prodávající strana potvrzuje, že je oprávněna Nemovitost převést, a prohlašuje, že jí nejsou známy skutečnosti, které by bránily zamýšlenému převodu vlastnického práva, s výjimkou skutečností vyplývajících z aktuálního listu vlastnictví nebo těch, o nichž byli Kupující prokazatelně informováni.

7.2. Prodávající strana se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat kupující stranu a Zprostředkovatele o nových skutečnostech, které mohou mít podstatný vliv na převod Nemovitosti.

7.3. Prodávající strana souhlasí s tím, aby Zprostředkovatel koordinoval přípravu standardní právní dokumentace s advokátní kanceláří určenou v článku 6.2 této Smlouvy.

8. Prohlášení kupující strany

8.1. Kupující strana potvrzuje možnost Nemovitost prohlédnout a seznámit se s jejím faktickým stavem.

8.2. Kupující strana bere na vědomí, že před podpisem kupní smlouvy má právo seznámit se s návrhem kupní smlouvy, úschovní smlouvy, aktuálním listem vlastnictví a dalšími relevantními podklady.

8.3. Kupující strana potvrzuje, že údaje uvedené v této Smlouvě jsou pravdivé a že Zprostředkovateli poskytne součinnost nezbytnou pro zákonnou identifikaci a kontrolu klienta.

8.4. Kupující strana prohlašuje, že při zamýšlené koupi jedná svým jménem, není-li Zprostředkovateli písemně oznámeno jinak, a že peněžní prostředky použité v souvislosti s transakcí pocházejí z legálních zdrojů.

9. Ochrana osobních údajů a AML

- 9.1.** Zprostředkovatel zpracovává osobní údaje Smluvních stran v rozsahu nezbytném pro plnění této Smlouvy, realitní zprostředkování a splnění zákonných povinností.
- 9.2.** Zprostředkovatel je povinnou osobou podle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a je oprávněn provést identifikaci a kontrolu Kupujících v rozsahu vyžadovaném právními předpisy.
- 9.3.** Osobní údaje obsažené v této Smlouvě nesmějí být použity k jinému účelu, než který souvisí s přípravou a realizací zamýšleného převodu, plněním této Smlouvy a zákonnými povinnostmi příslušných osob.

10. Závěrečná ustanovení

- 10.1.** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami. Ustanovení o rezervaci Nemovitosti nabývá účinnosti dnem připsání celého Rezervačního poplatku podle článku 4.
- 10.2.** Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou do skončení Rezervační lhůty. Ustanovení týkající se vypořádání Rezervačního poplatku, ochrany osobních údajů a dalších práv a povinností, které mají podle své povahy trvat i po skončení Smlouvy, zůstávají nedotčena.
- 10.3.** Práva a povinnosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, a v rozsahu dopadajícím na činnost Zprostředkovatele také zákonem č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování.
- 10.4.** Změny a doplňky této Smlouvy lze činit pouze písemně, není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak.
- 10.5.** Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumějí, souhlasí s ním a uzavírají ji svobodně, vážně a nikoli v tísní.
- 10.6.** Smlouva může být uzavřena také elektronicky prostřednictvím elektronického podpisového systému; každá Smluvní strana obdrží její elektronické vyhotovení.

Podpisy Smluvních stran

Za prodávající stranu: Jan Vzorový

Podepisující osoba: **Jan Vzorový** (vlastník)

V _____ dne _____

.....

Za prodávající stranu: Eva Vzorová

Podpisující osoba: **Eva Vzorová** (vlastník)

V _____ dne _____

.....

Za kupující stranu: Petr Ukázkový

Podpisující osoba: **Petr Ukázkový** (kupující)

V _____ dne _____

.....

Za kupující stranu: Alena Ukázková

Podpisující osoba: **Alena Ukázková** (kupující)

V _____ dne _____

.....

Za Zprostředkovatele: This is DREEM s.r.o.

Podpisující osoba: **Fiktivní zástupce DREEM, jednatel (VZOR)**

V _____ dne _____

.....

This is DREEM s.r.o.

This is DREEM s.r.o. | IČO: 088 98 723 | Na usedlosti 1837/10, Braník, 147 00 Praha 4

T. +420 602 111 151 | hello@dreem.cz | dreem.cz