

# SMLOUVA O REZERVACI NEMOVITOSTI A POSKYTNUTÍ SOUČINNOSTI

Níže uvedené smluvní strany

**Apple Real s.r.o.**

IČ: 292 97 354

sídlem Mlýnská 326/13, Trnitá, 602 00 Brno

C 72038 vedená u Krajského soudu v Brně

Číslo bankovního účtu: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

zastoupená na základě plné moci ze dne \_\_\_\_\_ panem Janem Kudělou, nar. \_\_\_\_\_

na straně jedné jako zprostředkovatel (dále jen „**zprostředkovatel**“)

&

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

na straně druhé jako zájemce (dále jen „**zájemce**“)

(společně dále také jako „**smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku dle ust. § 2445 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“), tuto

**smlouvu o rezervaci nemovitostí a poskytnutí součinnosti**

(dále také jako „**Smlouva**“)

## Článek I.

### Předmět smlouvy

1. Zájemce tímto prohlašuje a zavazuje se, že pojal opravdový a vážný úmysl uzavřít s vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí společností Stavbní firma ŠMAK s.r.o. se sídlem Loosova 737/19, Lesná, 638 00 Brno, IČ: 494 46 851, DIČ: 49446851 (dále jen „**vlastník**“) smlouvu (zejména smlouvu kupní nebo smlouvu o budoucí kupní smlouvě a listin), jejímž předmět bude zájemcovo nabytí vlastnického práva k těmto nemovitým věcem společně se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jako „**Kupní smlouva**“):

- bytová jednotka číslo xx v xx.NP o ploše bytu xx m<sup>2</sup> dle NV č. 366.2013 Sb, která vznikne na základě stavebního povolení na níže definované stavbě:

Budova (č.p.)	Pozemek (parc.č.)	Jednotka č. (v budově č.p. na pozemku parc.č.)	Obec	Část obce	Katastrální území	List vlastnictví č.
60	475/1 475/2 476 477		Brno	Tuřany	Tuřany	1032

(společně dále jen „**Nemovitost**“),

a to za kupní cenu ve výši \_\_\_\_\_ Kč (slovy: \_\_\_\_\_ Kč, dále také jako „**Kupní cena**“). Současně zájemce prohlašuje, potvrzuje a zavazuje se, že byl ke dni uzavření této Smlouvy seznámen a informován

zprostředkovatelem o budoucím faktickém a stavebně technickém stavu Nemovitostí, jež odpovídá výši Kupní ceny a účelu, k němuž hodlá zájemce Nemovitosti užít, a současně byl také informován o právním stavu Nemovitostí, jež nyní odpovídá elektronickému výpisu z listu vlastnictví týkajícího se Nemovitostí dostupného na <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>, jež tvoří přílohu písm. a. této Smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

2. **Předmětem této Smlouvy** je závazek zprostředkovatele zprostředkovat zájemci za podmínek v této Smlouvě stanovených příležitost k uzavření Kupní smlouvy a zároveň zájemcův závazek uhradit zprostředkovateli za zprostředkování příležitosti uzavřít s vlastníkem Kupní smlouvu odměnu (provizi).
3. Zájemce se tímto zavazuje, že kupní cenu bude **financovat z vlastních zdrojů/z hypotečního úvěru/ z části z vlastních zdrojů a zčásti z hypotečního úvěru).**

## Článek II.

### Rezervační lhůta a rezervační záloha a povinnosti zprostředkovatele

1. **Zprostředkovatel** se v období ode dne uzavření této Smlouvy do \_\_\_\_\_ (dále jen „**rezervační lhůta**“ nebo „**RL**“) **zavazuje** vykonávat činnosti směřující ke zprostředkování příležitosti zájemci k uzavření Kupní smlouvy (s výše uvedenou Kupní cenou) a to mezi zájemcem a vlastníkem. Tyto činnosti zprostředkovatele spočívají v tom, že:
  - a. obstará zájemci příležitost uzavřít Kupní smlouvy, tedy smlouvy mezi zájemcem a vlastníkem (*zejména smlouvu kupní nebo smlouvu o budoucí kupní smlouvě a listin*), jejímž předmět bude zájemcovo nabytí vlastnického práva k Nemovitostem a to za výše uvedenou Kupní cenu,
  - b. ode dne uzavření této Smlouvy do uplynutí RL nezprostředkuje prodej Nemovitostí (či jakékoliv její části), a to ani spoluvlastnických podílů na těchto Nemovitostech, ve prospěch osoby odlišné od osoby zájemce, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak,
  - c. ode dne uzavření této Smlouvy do uplynutí RL nebude nemovitě věci nabízet k prodeji třetím osobám,
  - d. ode dne uzavření této Smlouvy do uplynutí RL neuzavře s třetí osobou odlišnou od zájemce smlouvu s podobným obsahem této Smlouvy,
  - e. připraví na své náklady znění návrhu Kupní smlouvy (s výše uvedenou Kupní cenou), a návrhu na vklad vlastnického práva zájemce do příslušného katastru nemovitostí;
  - f. zajistí na příslušném Katastrálním úřadě podání potřebného návrhu na vklad vlastnického práva zájemce,
  - g. ponese náklady na správní poplatky na příslušném Katastrálním úřadu.
2. **Zájemce** jako projev své vážné vůle a za plnění povinností zprostředkovatele uvedených v čl. II odst. 1 písm. a. až d. této smlouvy, resp. za rezervování Nemovitostí pro zájemce, **je povinen** uhradit zprostředkovateli zálohu na Odměnu zprostředkovatele (dále jen „**rezervační zálohu**“) v celkové výši \_\_\_\_\_ Kč, a to následujícím způsobem:
  - část rezervační zálohy ve výši \_\_\_\_\_ Kč zájemce uhradil zprostředkovateli v hotovosti a to při uzavření této Smlouvy (*alternativa ...část rezervační zálohy ve výši \_\_\_\_\_ Kč je zájemce povinen uhradit zprostředkovateli v hotovosti, a to nejpozději do \_\_\_\_\_ dní počínaje dnem uzavření této Smlouvy*), dále
  - část rezervační zálohy ve výši \_\_\_\_\_ Kč je zájemce povinen uhradit zprostředkovateli bezhotovostním převodem na běžný bankovní účet zprostředkovatele č. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, vedený u \_\_\_\_\_ a.s., pobočka \_\_\_\_\_, VS: \_\_\_\_\_, a to nejpozději do \_\_\_\_\_ dní počínaje dnem uzavření této Smlouvy, kdy úhrada této části rezervační zálohy se považuje za provedenou dnem jejího připsání na výše uvedený běžný bankovní účet zprostředkovatele (*alternativa ...a to nejpozději v dnem uzavření Kupní smlouvy mezi vlastníkem a zájemcem, kdy úhrada této části rezervační zálohy se považuje za provedenou dnem jejího připsání na výše uvedený běžný bankovní účet zprostředkovatele*).

Pro případ, že zájemce **neuhradí** zprostředkovateli celou rezervační zálohu nebo její jakoukoliv část řádně a včas (v souladu s ust. čl. II odst. 2 této Smlouvy), je zprostředkovatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

3. V případě, že:
  - a. nedojde mezi zájemcem a vlastníkem k uzavření Kupní smlouvy (s výše uvedenou Kupní cenou) v době trvání RL a to **nikoli z důvodů na straně zájemce**, které zájemce hodnověrně a prokazatelně prokáže zprostředkovateli, nebo
  - b. **nedojde do 15 kalendářních dní počínaje dnem uzavření této Smlouvy k poskytnutí hypotečního úvěru zájemci (tedy dojde k zamítnutí poskytnutí hypotečního úvěru zájemci úvěrující institucí),** tak povinnost zájemce uzavřít s vlastníkem Kupní smlouvu zaniká a zájemci bude ve lhůtě 10 dnů od oznámení a hodnověrného a prokazatelného doložení shora uvedených skutečností zprostředkovateli vrácena rezervační záloha uhrazená v souladu s čl. II. odst. 2 této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že po uplynutí doby RL dle čl. II odst. 1 se prodlužuje RL uvedená v čl. II. odst. 1 této Smlouvy a zároveň i účinnost této smlouvy, a to automaticky vždy o další jeden kalendářní měsíc, a to do doby nedojde-li k písemnému vypovězení této smlouvy některou ze smluvních stran. Předmětné automatické prodloužení RL a účinnosti této smlouvy je však možné pouze do [ ] 2019. Vypovědní lhůta je čtrnáctidenní a počne běžet ode dne jejího doručení druhé straně.

### Článek III.

#### Odměna zprostředkovatele (provize)

1. Zájemce se zavazuje uhradit zprostředkovateli odměnu (provizi) za zprostředkování příležitosti uzavřít s vlastníkem Kupní smlouvu, a to ve výši odpovídající rezervační záloze (tedy celkem [ ] Kč, dále také jako „**Odměna**“). Smluvní strany se dohodly, že nárok zprostředkovatele vůči zájemci na zaplacení uvedené Odměny **vznikne a je splatný** okamžikem, kdy zájemce uzavře s vlastníkem zprostředkovávanou kupní smlouvu, tj. smlouvu (*zejména smlouvu kupní nebo smlouvu o budoucí kupní smlouvě a listin*), jejímž předmět bude zájemcovo nabytí vlastnického práva k Nemovitostem.
2. Smluvní strany se dohodly, že zájemcem uhrazená rezervační záloha v souladu s čl. II odst. 2. této Smlouvy, resp. zájemcova pohledávka z rezervační zálohy, se v okamžiku vzniku nároku zprostředkovatele na Odměnu **započítává** na nárok zprostředkovatele na Odměnu, resp. na pohledávku zprostředkovatele za zájemcem z titulu odměny.
3. V případě, že zájemce nebo jemu osoba blízká uzavře s vlastníkem smlouvy (*zejména smlouvu kupní nebo smlouvu o budoucí kupní smlouvě a listin*), jejímž předmět bude zájemcovo nabytí vlastnického práva k Nemovitostem a to bez účasti zprostředkovatele a v době trvání RL nebo této Smlouvy nebo v době 12 měsíců počínajících dnem skončení účinnosti této Smlouvy, vzniká zprostředkovateli rovněž nárok na Odměnu ve výši odpovídající rezervační záloze, kdy tento nárok na Odměnu je splatný v okamžiku, kdy zájemce nebo jeho osoba blízká uzavře s vlastníkem bez účasti zprostředkovatele smlouvu (*zejména smlouvu kupní nebo smlouvu o budoucí kupní smlouvě a listin*), jejímž předmět bude zájemcovo nabytí vlastnického práva k Nemovitostem.

### Článek IV.

#### Jednání a součinnost zájemce

1. Smluvní strany se dohodly, že **zájemce je povinen** nejpozději do 7 kalendářních dnů od výzvy zprostředkovatele uzavřít společně s vlastníkem Kupní smlouvu, resp. smlouvu (*zejména smlouvu kupní nebo smlouvu o budoucí kupní smlouvě a listin*), jejímž předmět bude zájemcovo nabytí vlastnického práva k Nemovitostem a to za výše uvedenou Kupní cenu.
2. V případě, že **zájemce** řádně a včas s vlastníkem **neuzavře dle výzvy** zprostředkovatele Kupní smlouvu, resp. smlouvy (*zejména smlouvu kupní nebo smlouvu o budoucí kupní smlouvě a listin*), jejímž předmět bude zájemcovo nabytí vlastnického práva k Nemovitostem a to za výše uvedenou Kupní cenu, a to **z důvodu na straně zájemce** (zejména nečinnost zájemce nebo jiné jednání zájemce, z něhož je zřejmé že uzavření

Kupních smluv odmítá), je zájemce povinen uhradit zprostředkovateli smluvní pokutu, zejména jako náhradu nákladů, které vzniknou zprostředkovateli v souvislosti s činnostmi uskutečněnými dle čl. II. odst. 1 této Smlouvy, a to ve výši rezervační zálohy. Smluvní strany se dohodly, že v okamžiku vzniku zprostředkovatelova nároku na smluvní pokutu ve výši rezervační zálohy se nárok zprostředkovatele na smluvní pokutu započítává vůči nároku zájemce na vrácení rezervační záloze (či celé provize).

## Článek V.

### Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Zprostředkovatel je oprávněna užít pro plnění svých povinností a závazků dle této Smlouvy i třetí osoby a těmto třetím udělit substituční plnou moc v rozsahu své plné moci.
2. Zprostředkovatel má právo být účasten uzavření smlouvy mezi vlastníkem a zájemcem (*zejména smlouvu kupní nebo smlouvu o budoucí kupní smlouvě a listin*), jejímž předmět bude zájemcovo nabytí vlastnického práva k Nemovitostem a má nárok obdržet jedno její vyhotovení.
3. Každá ze stran je povinna druhou stranu vhodně informovat o své dlouhodobější nedostupnosti (telefon nebo email), či pověřit osobu, která toto učiní za ni či někoho zmocnit. Za dlouhodobou nedostupnost je považována nedostupnost delší 7-mi dnů.

## Článek VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že nedílnou součástí této smlouvy tvoří tyto přílohy:
  - a. Elektronický výpis z listu vlastnictví shora uvedených Nemovitostí,
  - b. Plná moc ze dne           , jenž udělil zprostředkovatel svému zástupci Janovi Kudělovi,
  - c. Půdorys bytu vč. standardů bytového domu
  - d. AML dotazník vyplněný zájemcem,
  - e. Informace o zpracování osobních údajů zájemce,
  - f. Dotazník o rozesílání Obchodní sdělení,
2. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními OZ.
3. Písemným odstoupením smluvní strany od této smlouvy se bez dalšího ruší celá smlouva jako celek, s výjimkou práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti a ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy, zejména ujednání o způsobu řešení sporů. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení odstoupení druhé smluvní straně.
4. Tato smlouva je sepsána v **2 stejnopisech**, z nichž každý má platnost originálu. Po jednom exempláři obdrží každá smluvní strana této smlouvy.
5. Smlouva nabývá **účinnosti** okamžikem jejího podpisu smluvními stranami. Tato smlouva má celkem **5 stran**.
6. Tuto smlouvu lze měnit jen očíslovanými písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany výslovně vylučují změny či doplnění této smlouvy jinou než písemnou formou. Pro tyto účely se za písemnou formu nepovažuje e-mailová korespondence. K návrhům dodatků k této smlouvě se smluvní strany zavazují vyjádřit písemně, ve lhůtě do pěti dnů od doručení návrhu dodatku druhé straně (nevyjádření smluvní strany neznámá souhlas). Po tuto dobu je tímto návrhem vázána strana, která ho podala. Odpověď strany této smlouvy ve smyslu § 1740 odst. 3 OZ s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy. K ujednáním, byť jen o vedlejších náležitostech této smlouvy týkajících se práv a povinností smluvních stran v souvislosti s obsahem a předmětem této smlouvy učiněným smluvními stranami v jiné, než písemné formě se nepřihlíží. Právní následky nedostatku písemné formy nastanou i v případě, kdy bylo mezi stranami započato ve vzájemném plnění práv a povinností.
7. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran ve vztahu ke svému předmětu a nahrazuje

veškerá předchozí ujednání, závazky, přísliby či prohlášení stran učiněná jakoukoli formou.

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

---

**Apple Real s.r.o.**  
zprostředkovatel

---

zájemce