

SMLOUVA O REZERVACI KOUPE

dle § 1746 odst. 2. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

společnost

Horizont real, s.r.o., oprávněná užívat značku RE/MAX Horizont
se sídlem: Třebešovská 2869, Praha 20 Horní Počernice, 193 00
IČ: 07226730, DIČ CZ07226730

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 297131
zastoupená Romanem Šeniglou, na základě plné moci
tel. č. 725 293 491, email: roman.senigla@re-max.cz
(dále jen „Zprostředkovatel“)

a

Ing. Kamil Korotnoky, r.č.:

bytem:

(dále jen „Vlastník“)

a

....., r.č.:

bytem:

telefon:, email:

(dále jen „Zájemce“)

uzavírají dnešního dne tuto smlouvu o rezervaci koupě

| Předmět převodu (nemovitě věci popsané v této rubrice jsou dále označeny jen „Předmět převodu“): | | | |
|---|-------------------------------------|--|------|
| obec | katastrální území | Dispozice, patro | LV |
| Praha | Suchdol | Jedn. č. 19, 2+kk/balkon/sklep, 3.N.P. | 2385 |
| Parkovací stání | Na pozemku/ LV | V domě č.p. / LV | |
| PS 16 | 1627/94, 6/44, 1627/98 , LV 2290 | 1240/ LV 2290 | |
| další specifikace, vybavení součástí prodeje: kuchyňská linka vč. spotřebičů, jídelní stůl + 4 ks židlí, sedací souprava, knihovna, tv stolek, skříň v ložnici, manželská postel, regál v komoře, odkládací komora v předsíni | | | |

Přílohy:

1. LV vedené v souvislosti s Předmětem převodu
2. plná moc zástupce Zprostředkovatele

POLÁK advokátní kancelář - JUDr. Karel Polák, advokát
ev.č. ČAK 12 731, IČO: 72014059, DIČ: CZ8103301052
sídlo: Sokolovská 87/95, Praha 8 Karlín, 186 00
(dále jen „Advokát“)
+420 775 958 755

www.akpolak.cz

realitni@akpolak.cz



m2vgka5

I. účel smlouvy

- 1.1 **Záměr Zájemce:** Zájemce vykonal prohlídku Předmětu převodu a má zájem získat Předmět převodu do svého vlastnictví na základě kupní smlouvy, jež bude uzavřena mezi ním a Vlastníkem za podmínek popsaných v článku III. této smlouvy (dále jen „Kupní smlouva“).
- 1.2 **Faktický stav:** Zájemce se seznámil se všemi skutečnostmi týkajícími se faktického stavu Předmětu převodu, které Zprostředkovateli sdělil Vlastník a poskytl Zájemci možnost posouzení faktického stavu Předmětu převodu.
- 1.3 **Právní stav:** Vlastník tímto prohlašuje, že stav Předmětu převodu evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému právnímu stavu a že ohledně Předmětu převodu neexistují žádné skutečnosti, které by mohly zapříčinit omezení, zánik nebo převod vlastnického práva Vlastníka k Předmětu převodu v rezervační lhůtě dle odst. 2.1 této smlouvy. Vlastník prohlašuje, že nemá žádné dluhy a nedoplatky vůči příslušnému společenství vlastníků jednotek, které působí v budově, ve které se Předmět převodu nachází.
- 1.4 **Zachování stavu:** Vlastník se zavazuje zachovat faktický i právní stav Předmětu převodu tak, jak byl presentován Zájemci a to po dobu trvání rezervační lhůty dle odst. 2.1 této smlouvy.
- 1.5 **Zástavní právo:** Vlastník seznámil Zájemce se skutečností, že na Předmětu převodu vážne zástavní právo ve prospěch Komerční banky a.s. (dále jen „Zástavní věřitel“), které zajišťuje pohledávku Zástavního věřitele za Vlastníkem z titulu poskytnutí úvěru. Vlastník prohlašuje, že výše uvedené pohledávky nepřesahuje částku 2 000 000,-Kč. Vlastník se zavazuje předložit Zájemci v rezervační lhůtě dle odst. 2.1 této smlouvy písemné potvrzení Zástavního věřitele o výši uvedené pohledávky se souhlasem ke splacení této pohledávky nebo její části nezbytné pro zánik nebo vzdání se uvedeného zástavního práva ze strany Zástavního věřitele a bankovním spojením pro úhradu uvedené pohledávky na účet bez dispozičního práva Vlastníka.

II. předmět smlouvy

- 2.1 **Rezervační lhůta:** Vlastník rezervuje touto smlouvou ve prospěch Zájemce možnost koupě Předmětu převodu za podmínek uvedených v článku III. této smlouvy a to po rezervační lhůty, která počíná uzavřením této smlouvy a končí dne2023. Po dobu trvání této rezervační lhůty jsou Vlastník a Zprostředkovatel povinni sdělovat osobám, které projeví zájem o koupi Předmětu převodu, že koupě je po rezervační lhůtu dle tohoto odstavce rezervována výhradně Zájemci.
- 2.2 **Předmět smlouvy:** Vlastník a Zájemce se vzájemně zavazují uzavřít v rezervační lhůtě dle odst. 2.1 této smlouvy Kupní smlouvu za podmínek dle článku III. této smlouvy.
- 2.3 **Doložení bonity:** Před uzavřením Kupní smlouvy je Zájemce povinen doložit Vlastníkovi svou schopnost úhrady kupní ceny Předmětu převodu a to tak, že:
 - i. uhradí rezervační zálohu ve smyslu článku IV. této smlouvy
 - ii. složí do úschovy peněžní prostředky ve smyslu odst. 3.2 bod. ii. této smlouvy;
 - iii. předloží Vlastníkovi úvěrovou smlouvu pro poskytnutí úvěru popsaného v odst. 3.2 bod iii. této smlouvy.Pokud Zájemce tuto povinnost nesplní, není Vlastník povinen uzavřít s ním Kupní smlouvu dle odst. 2.2 této smlouvy.
- 2.4 **Povinnosti Vlastníka:** Před uzavřením Kupní smlouvy je Vlastník povinen splnit všechny tyto povinnosti:
 - i. Vlastník je povinen zajistit úvěr Zájemce popsaný v odst. 3.2 bod ii. této smlouvy zřízením zástavního práva případně dalších omezení vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch úvěřující Banky;
 - ii. Vlastník povinen předložit Zájemci potvrzení Zástavního věřitele popsané v odst. 1.5 této smlouvy. Pokud Vlastník tyto povinnosti nesplní, není Zájemce povinen uzavřít s ním Kupní smlouvu dle odst. 2.2 této smlouvy

2/4

Pokud Vlastník tyto povinnosti nesplní, není Zájemce povinen uzavřít s ním Kupní smlouvu dle odst. 2.2 této smlouvy.

III. podmínky koupě a prodeje Předmětu převodu

- 3.1 **Kupní cena:** Vlastník a Zájemce sjednávají kupní cenu Předmětu převodu tímto na částku **6 590 000,- Kč**.
- 3.2 **Zdroje úhrady:** Zájemce bude hradit kupní cenu Předmětu převodu následujícím způsobem:
- první část kupní ceny bude započtena oproti rezervační záloze dle článku IV. této smlouvy
 - druhou část peněžních prostředků pro úhradu části kupní ceny složí Zájemce v rezervační lhůtě dle odst. 2.1 této smlouvy do úschovy u Advokáta (dále také jen „**Schovatel**“);
 - zbývající, třetí část kupní ceny uhradí Zájemce z peněžních prostředků, které mu budou poskytnuty bankou nebo spořitelnou dle jeho výběru (dále jen „**Banka**“) formou úvěru.
- 3.3 **Čerpání úvěru:** Úvěr popsaný v odst. 3.2 bod iii. této smlouvy bude Bankou vyplacen oproti předložení listu vlastnictví vedeného v souvislosti s Předmětem převodu, vůči kterému bude první v pořadí evidováno řízení o povolení vkladu zástavního práva Banky. Úvěr bude vyplacen takto:
- v částce odpovídající pohledávce zajištěné omezeními popsanými v odst. 1.5 této smlouvy na účet určený Zástavním věřitelem v rámci prohlášení popsaného v odst. 2.4 této smlouvy
 - zbývající část bude uvolněna do úschovy u Schovatele.
- 3.4 **Uvolnění úschovy:** Schovatel uvolní kupní cenu z úschovy ve prospěch Vlastníka takto:
- částku ve výši 100 000,-Kč vyplatí Schovatel ve prospěch Vlastníka oproti předložení předávacího protokolu o předání Předmětu převodu Zájemci
 - zbývající část peněžních prostředků vyplatí Schovatel ve prospěch Vlastníka oproti předložení následujících listin:
 - listu vlastnictví, ze kterého bude vyplývat, že se Zájemce stal Vlastníkem Předmětu převodu s tím, že vlastnické právo k Předmětu převodu bude omezeno pouze zástavním právem popsaným v odst. 1.5 této smlouvy, omezeními předpokládanými touto smlouvou a případně omezeními zřízenými v souvislosti se Zájemcem nebo dalšími následnými vlastníky Předmětu převodu a zároveň
 - potvrzení Zástavního věřitele o zániku nebo vzdání se zástavního práva popsaného v odst. 1.5 této smlouvy
- 3.5 **Předání:** Vlastník předá Předmět převodu Zájemci do 10 pracovních dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva Zájemce k Předmětu převodu, ne však dříve než 3.1.2024.

IV. rezervační záloha

- 4.1 **Rezervační záloha:** Za rezervaci možnosti koupě Předmětu převodu a uzavření Kupní smlouvy se zavazuje uhradit Vlastníkovi rezervační zálohu ve výši 263 600,- Kč (dále jen „**Rezervační záloha**“). Rezervační záloha bude při uzavření Kupní smlouvy započtena na úhradu kupní ceny ve smyslu odst. 3.2 bod. i. této smlouvy.
- 4.2 **Způsob úhrady:** Zájemce se zavazuje uhradit Rezervační zálohu na účet Zprostředkovatele č.ú.: **286 631 405 / 0300, V.S. 8894491** nejpozději do 3 dnů od podpisu této smlouvy. Dnem úhrady se rozumí den připsání příslušné částky na účet Zprostředkovatele.
- 4.3 **Odstoupení Vlastníka:** Vlastník má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že Zájemce poruší kteroukoliv z povinností dle odst. 2.2, 2.3, 4.1 a 4.2 této smlouvy. Současně s právem na odstoupení vzniká Vlastníkovi nárok na smluvní pokutu ve výši Rezervační zálohy za porušení povinnosti Zájemcem, které je důvodem vzniku práva Vlastníka na odstoupení od této smlouvy.

3/4

- 4.4 **Odstoupení Zájemce:** Zájemce má právo od této smlouvy odstoupit, pokud Vlastník poruší jakoukoliv z povinností dle odst. 1.4, 2.2 a 2.4 této smlouvy, nebo se ukáže nepravdivým některé prohlášení Vlastníka uvedené v čl. I. této smlouvy. Současně s právem na odstoupení vzniká Zájemci nárok na smluvní pokutu ve výši Rezervační zálohy za porušení povinnosti Vlastníkem, které je důvodem vzniku práva Zájemce na odstoupení od této smlouvy.
- 4.5 **Účinky odstoupení:** V případě odstoupení jsou si účastníci povinni vrátit poskytnutá plnění

V. závěrečná ustanovení

- 5.1 **Platnost a účinnost:** Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu této smlouvy všemi účastníky.
- 5.2 **Oddělitelnost a salvatorní doložka:** V případě, že některé z ustanovení této smlouvy bude shledáno neplatným, ostatní ustanovení zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v takovém případě zavazují neplatná ustanovení nahradit novými platnými ujednáními svým obsahem co nejbližšími původnímu významu nahrazených ustanovení. Do doby nahrazení neplatných ustanovení platnými právními ustanoveními, platí mezi stranami ustanovení zákona svým obsahem nejbližší skutečné vůli stran, vyjádřené v této smlouvě.
- 5.3 **Přílohy:** Přílohy popsané v úvodu této smlouvy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

V Praze dne 2023

Vlastník
(zastoupen Zprostředkovatelem)

Zájemce

Zprostředkovatel

4/4

POLÁK advokátní kancelář - JUDr. Karel Polák, advokát
ev.č. ČAK 12 731, IČO: 72014059, DIČ: CZ8103301052
sídlo: Sokolovská 87/95, Praha 8 Karlín, 186 00
(dále jen „Advokát“)
+420 775 958 755

www.akpolak.cz

realitni@akpolak.cz