

**SMLOUVA O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ**  
**- REZERVACE**

**Success IN Estate s.r.o., IČO: 06263887**

se sídlem Malá Štupartská 634/7, 110 00 Praha 1, společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp.zn.: C 279071 zastoupena Bc. Terezou Kouklovou, BA (Hons), jednatelem

e-mail: info@sfggh.cz

(dále i jen „**Zprostředkovatel**“)

a

**pan/paní . . . . ., r.č. . . . .,**

bytem . . . . .

e-mail:

variabilní symbol = číslo byt. jednotky . . . . .

(dále i jen „**Zájemce**“)

a

**BNX ČSA, s.r.o., IČO: 06594689**

se sídlem Malá Štupartská 634/7, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn.: C 285115 zastoupena Bc. Terezou Kouklovou, BA (Hons) a Bc. Michalem Dědkem, MBA, jednatelem

(dále i jen „**Vlastník**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, tuto

**smlouvu o realitním zprostředkování - rezervace**

(dále jen „**Smlouva**“)

**I.**

**Předmět smlouvy**

1. Zprostředkovatel a Vlastník mají uzavřenou smlouvu o výhradním realitním zprostředkování, na základě které zprostředkovatel zprostředkovává uzavření realitních smluv mezi Vlastníkem a zájemci o koupi jednotlivých jednotek. Zprostředkovatel zprostředkoval uzavření této smlouvy. Zprostředkovatel se touto Smlouvou zavazuje zprostředkovat uzavření kupní smlouvy (dále jen „**realitní smlouva**“ nebo „**převodní smlouva**“), případně uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**SOSBK**“) mezi Zájemcem a Vlastníkem, jejichž předmětem bude koupě/prodej nemovitosti či nemovitostí, které jsou specifikovány v čl. I odst. 4 této Smlouvy.

2. Zprostředkovatel se zavazuje touto Smlouvou zprostředkovat prodej nemovitostí ve vlastnictví Vlastníka.

Vlastník prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc.č. 872 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova čp. 369 – objekt bydlení, část obce Bubeneč ( dále i jen „**Budova**“), a pozemku parc.č. 873 – zahrada, vše vedené na LV 663 v katastrálním území Bubeneč, obec Praha, vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (vše dále jen „**nemovitosti**“ nebo „**Nemovitá věc**“). Vlastník prohlášením vlastníka vymezí dle ust. § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, jednotky v nemovitostech.

Vlastník se rozhodl, v součinnosti se Zprostředkovatelem, realizovat prodej jednotek a spoluvlastnických podílů na nemovité věci dle prohlášení vlastníka. Prohlášení vlastníka je předpokládáno v termínu do 10/2020.

3. Vlastník prohlašuje, že jsou nemovitosti zatíženy (následně budou zatíženy i veškeré jednotky) zástavním právem a s ním souvisejícími zápisy ve prospěch Fio banka, a.s., vykonává Fio banka, a.s. pobočka V Celnici 1028/10, 117 21, Praha 1, IČO: 61858374 (dále jen „**Banka**“) (V-33697/2019-101) a v souladu se Smlouvou o úvěru č. 191000075 budou finanční prostředky z prodeje jednotek hrazeny na účet č. **2801637537/2010** (dále jen „**Projektový účet**“).

4. Zájemce má zájem o uzavření převodní smlouvy, jejímž předmětem bude prodej či budoucí prodej jednotky vzniklé na základě prohlášení vlastníka v Domě, a to jednotky o této přibližné specifikaci:

- **Jednotka č. 369/....**, jež zahrnuje – byt ..... o velikosti podlahové plochy ..... m<sup>2</sup>, umístěný v ... nadzemním podlaží Budovy a podíl o ve výši ...../..... na společných částech Nemovité věci. Byt je ohraničen vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnitřní stranou oken. (dále jen „**Jednotka**“)

Podrobná specifikace a vybavení Jednotky a společných částí nemovité věci bude obsažena v prohlášení vlastníka. Způsob výpočtu podlahové plochy je v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Převodní smlouva bude dále obsahovat minimálně tyto podmínky:

- kupní cena: ....., - Kč;
- kupní cena bude hrazena složením ve prospěch tzv. Projektového účtu;
- minimální výše zálohy v převodní smlouvě bude činit 20 % z celkové kupní ceny;
- po úhradě kupní ceny zajistí Vlastník výmaz zástavního práva Banky k Jednotce;
- v kupní ceně bude zohledněn složený rezervační poplatek - kauce.

5. Zprostředkovatel, Vlastník i Zájemce jsou oprávněni vyzvat Vlastníka a Zájemce k uzavření převodní smlouvy a / nebo k uzavření SOSBK. Zájemce i Vlastník se zavazují převodní smlouvou, jejímž předmětem je převod Jednotky, mezi sebou uzavřít, a to nejpozději do 5 dnů od doručení výzvy k uzavření převodní smlouvy s tím, že výzva k uzavření SOSBK může být učiněna nejdříve 15 dnů od podpisu této Smlouvy a výzva k uzavření kupní smlouvy nejdříve po zápisu Jednotky v katastru nemovitostí.

6. Zájemce i Vlastník berou na vědomí, že Zprostředkovatel vynaložil na přípravu projektu finanční i lidské zdroje, jakož i know-how.

## II.

### Rezervační poplatek (kauce), odměna – provize Zprostředkovatele

1. Zájemce se zavazuje složit ve prospěch Vlastníka, na účet Zprostředkovatele rezervační poplatek - kauci ve výši ....., - Kč, a to nejpozději do 5 dnů od podpisu této smlouvy, na účet č. 5336375319/0800 s **variabilním symbolem** čísla jednotky a **specifickým symbolem** rodného čísla Zájemce. S tímto Vlastník výslovně souhlasí.
2. Zájemce byl informován, že provize Zprostředkovatele činí dle smlouvy o realitním zprostředkování uzavřené mezi Zprostředkovatelem a Vlastníkem částku .....-Kč vč. DPH. Rezervační poplatek bude součástí kupní ceny a uzavřením převodní smlouvy bude započítán jakožto první část kupní ceny.
3. Nárok na provizi vzniká Zprostředkovateli uzavřením převodní smlouvy, nedohodnou-li se Vlastník a Zprostředkovatel jiným způsobem.
4. Nárok na provizi náleží Zprostředkovateli i tehdy, jestliže bude převodní smlouva mezi Zájemcem a Vlastníkem uzavřena až po uplynutí platnosti této Smlouvy.
5. Pro případ, že Vlastník nesplní svou povinnost uzavřít SOSBK a / nebo převodní smlouvu, zavazuje se Zprostředkovatel vrátit složený rezervační poplatek v celé výši Zájemci, a to do 5 dnů od marného uplynutí k podpisu převodní smlouvy Vlastníkem.

## III.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Vlastník prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy nemá uzavřenou s žádným subjektem (fyzickou, či právnickou osobou) stejnou nebo obdobnou smlouvu o obstarání prodeje Jednotky (např. příkazní smlouvu, smlouvu o zprostředkování, inominátní smlouvu atd.) a zavazuje se, že po dobu trvání této smlouvy Jednotku nezatíží jakoukoli právní povinností, vyjma případného zřízení zástavního práva ve prospěch financující banky Zájemce za účelem spolufinancování kupní ceny, a neuzavře s žádným subjektem stejnou nebo obdobnou smlouvu o obstarání prodeje Jednotky.
2. Zájemce a Vlastník se zavazují, že nepodniknou žádné faktické ani právní úkony, které by zabránily sjednání SOSBK a / nebo převodní smlouvy mezi nimi.
3. Vlastník se zavazuje sdělit Zprostředkovateli všechny nezbytné údaje související s nemovitostmi a Jednotkou a za tímto účelem se zavazuje Zprostředkovateli poskytnout zejména doklad o nabytí nemovitostí a Jednotky. Vlastník se dále zavazuje, že umožní v předem sjednaném termínu prohlídku nemovitostí a Jednotky a dostaví se po dohodě se Zprostředkovatelem k podpisu převodní smlouvy a / nebo SOSBK.

4. Vlastník se zavazuje v případě potřeby uzavřít před podpisem převodní smlouvy na základě smlouvy o úvěru uzavřené mezi Zájemcem a úvěrující bankou, předložené mu k nahlédnutí, s úvěrující bankou smlouvu o zřízení zástavního práva k Jednotce spolu se souvisejícími záznamy a podat návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, a to za účelem zajištění splacení úvěru, který úvěrující banka poskytne Zájemci k úhradě kupní ceny Jednotky či její části. Tento postup podléhá souhlasu Banky a sjednané zástavní právo bude druhé v pořadí s tím, že po úhradě kupní ceny ve prospěch Banky, dojde následně k výmazu zástavního práva ve prospěch Banky.
5. Zprostředkovatel učiní vše pro to, aby byly zájmy Zájemce a Vlastníka chráněny, neručí však za splnění jejich závazků. Zprostředkovatel však nesmí navrhnout Zájemci či Vlastníkovi uzavření smlouvy s osobou, o které má důvodnou pochybnost, zda povinnosti ze zprostředkované smlouvy řádně a včas splní, nebo o které vzhledem k okolnostem takovou pochybnost mít měl.
6. Zprostředkovatel se zavazuje sdělovat Zájemci a Vlastníkovi všechny informace související s průběhem zprostředkování prodeje Jednotky.
7. Zprostředkovatel se zavazuje, že zajistí Zájemci a Vlastníkovi služby dle § 3 odst. 2, písm. a-d), f), g) zákona o realitním zprostředkování, zejména pak služby zabezpečující naplnění předmětu této Smlouvy, a to přípravu příslušné převodní smlouvy v požadovaném počtu vyhotovení a návrhu na vklad do katastru nemovitostí, případně též advokátní úschovu, to vše u advokáta zvoleného Zprostředkovatelem, pokud tento postup bude již možný po splacení úvěru poskytnutého Bankou. Zprostředkovatel hradí náklady související s pořízením listu vlastnictví pro účely zpracování smluvní dokumentace a list vlastnictví dokládající převod na nového vlastníka, veškeré poplatky spojené s právními službami a advokátní úschovou, budou-li činěny advokátem zvoleným Zprostředkovatelem. Zprostředkovatel dále poskytuje Zájemci list vlastnictví Nemovitostí.
8. Smluvní strany se zavazují vzájemně a bez zbytečného odkladu se informovat o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na jejich vztah založený touto Smlouvou.
9. Zájemce se zavazuje, pro případ, že bude hradit kupní cenu v celém rozsahu či částečně z hypotečního úvěru, přednostně využít služby Success IN Finance, s.r.o., IČO: 03043762, se kterým Vlastník spolupracuje v rámci financování celého projektu. V opačném případě jsou Vlastník a Zprostředkovatel oprávněni od této Smlouvy odstoupit. V případě, že bude akceptováno, že Zájemce bude hradit kupní cenu, či její část, z hypotečního úvěru, který mu bude zprostředkován jiným subjektem, než Success IN Finance, s.r.o., IČO: 03043762, zavazuje se Zájemce uhradit Zprostředkovateli administrativní náklady s poskytováním součinnosti a právními službami v souvislosti s kontrolou a generováním podkladů pro a od peněžního ústavu, a to v paušální výši 0,5% z výše úvěru.

#### **IV.**

#### **Prohlášení Zájemce a Vlastníka**

1. Zájemce i Vlastník prohlašují, že Zprostředkovateli sdělili všechny nezbytné okolnosti související s převodem Jednotky, resp. že nezamýšleli žádné skutečnosti nutné pro řádné plnění povinností Zprostředkovatele dle této Smlouvy.
2. Vlastník dále prohlašuje, že na veškeré případné vady Jednotky Zprostředkovatele upozornil a že mu nejsou známy žádné další vady. Dále prohlašuje, že na jednotce nevážnou žádná práva třetích osob, zejména zástavní práva, věcná břemena, služebnosti, práva z nájemních smluv, vyjma zapsaných v katastru nemovitostí k datu podpisu této Smlouvy.
3. Zájemce i Vlastník, každý z nich samostatně prohlašují, že vůči němu nebylo zahájeno insolvenční řízení, nebylo vydáno rozhodnutí o moratoriu či rozhodnutí o úpadku ve smyslu insolvenčního zákona, ani nebyl insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku, že jeho jakýkoliv majetek není předmětem exekučního řízení ani není dán zákonný důvod k zahájení insolvenčního nebo exekučního řízení, ani není v situaci, kdy by mu úpadek hrozil, ani není důvod pro vydání předběžného opatření k omezení vlastnického práva a že převodem jednotky není zkracováno uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a tedy není důvod k uplatnění relativní neúčinnosti.
4. Zájemce si je vědom svých daňových povinností.
5. Zájemce i Vlastník poskytují Zprostředkovateli své osobní údaje a souhlasí s tím, aby Zprostředkovatel tyto údaje zavedl do jím užívané databáze a nakládal s nimi v rozsahu nezbytném pro realizaci této Smlouvy a dále převodní smlouvy, dle podmínek stanovených zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č. 2016/679 ze dne 27.4.2016 „o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů“ (GDPR) a ostatních, přímo použitelných předpisů Evropské unie. Zprostředkovatel se zavazuje tyto údaje chránit před zneužitím. Zájemce i Vlastník souhlasí se zasíláním obchodních nabídek na uvedenou kontaktní adresu. Podmínky odvolání souhlasu budou součástí obchodního sdělení.
6. Smluvní strany berou na vědomí a potvrzují, že Vlastník informoval o zvažované přeměně Vlastníka ve formě převodu jmění na společníka, to vše v souladu se zákonem.
7. Smluvní strany dále prohlašují, že jejich osobní údaje uvedené v této smlouvě jsou pravdivé a souhlasí s tím, aby Zprostředkovatel zpracoval v souladu s obecně závaznými právními předpisy jejich osobní údaje, pořídil si kopie jejich občanského průkazu (cestovního a jiného takového dokladu), a tyto kopie si pro účely zákonné

archivace po dobu stanovenou zákonem ponechal, a aby užil jejich rodné číslo. Zájemce dále prohlašuje, že souhlasí s tím, aby byly oznámeny, v případě nutnosti, Bance údaje zjištěné při jejich identifikaci.

8. Smluvní strany dále prohlašují, že Zprostředkovatel provedl identifikaci Zájemce a Vlastníka ve smyslu zák. č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a o změně a doplnění souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Zájemce ani Vlastník (jeho statutární orgány a společníci) nejsou politicky exponovanými osobami, ani osobami jejich blízkými.

9. Smluvní strany stvrzují, že Zprostředkovatel je oprávněn považovat originály nebo ověřené kopie dokumentů, předložených mu ostatními smluvními stranami, za autentické dokumenty, a že není povinen provádět jejich ověřování nad rámec běžného ověření shody jejich formy a obsahu s tím, co stanoví tato smlouva.

## **V.**

### **Smluvní pokuta**

1. Pokud Zájemce přes učiněnou výzvu neuzavře SOSBK a / nebo převodní smlouvu o převodu jednotky, nebo Zájemce uzavření SOSBK a / nebo převodní smlouvy zmaří či jejímu uzavření budou bránit okolnosti na straně Zájemce, zavazuje se Zájemce zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši .....,- Kč vč. DPH a to nejpozději do 7 dnů od doručení výzvy Vlastníka nebo Zprostředkovatele k úhradě smluvní pokuty. Vlastník se v takovém případě zavazuje uhradit Zprostředkovateli částku odpovídající smluvní pokutě uhrazené Zájemcem, jakožto náhradu nákladů Zprostředkovatele a ušlý zisk. Vlastník i Zprostředkovatel jsou oprávněni započíst své nároky na úhradu smluvní pokuty a náhrady nákladů a ušlý zisk vůči složenému rezervačnímu poplatku.

2. Pokud Vlastník přes učiněnou výzvu neuzavře SOSBK a / nebo převodní smlouvu o převodu jednotky, nebo Vlastník uzavření SOSBK a / nebo převodní smlouvy zmaří či jejímu uzavření budou bránit okolnosti na straně Vlastníka, zavazuje se Vlastník zaplatit Zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši .....,- Kč, vč. DPH a to nejpozději do 7 dnů od doručení výzvy Zprostředkovatele k úhradě smluvní pokuty. V takovém případě současně vrátí Zprostředkovatel Zájemci složený rezervační poplatek.

## **VI.**

### **Trvání a ukončení Smlouvy**

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, tj. na dobu ..... měsíců počínaje dnem uzavření této Smlouvy.
2. Platnost této Smlouvy končí též splněním, tedy dnem uzavření převodní smlouvy a vypořádáním provize.

## **VII.**

### **Doručování**

Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv sdělení či jiný dokument, jež má nebo může být doručen podle této Smlouvy, lze doručit osobně nebo doporučeným dopisem nebo e-mailem na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy sdělena druhé smluvní straně, event. pokud jde o doručení e-mailem, na e-mailovou adresu označenou v záhlaví této smlouvy, resp. jinou e-mailovou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy sdělena druhé smluvní straně.

## **VIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravená se řídí právním řádem České republiky, zejm. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a a zák. č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování.

2. Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních v českém jazyce, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom. V případě jakýchkoli nesrovnalostí v obsahu nebo výkladu jejich jazykových verzí, je rozhodující české znění Smlouvy.

3. Měnit a doplňovat tuto Smlouvu lze pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými všemi smluvními stranami.

4. Tato Smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

5. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, bez jakéhokoliv nátlaku či tísně.

6. Tato smlouva byla uzavřena v prostorách obvyklých pro podnikání podnikatele, tedy v kanceláři Zprostředkovatele.

V Praze dne .....

.....  
Zprostředkovatel  
**Success IN Estate s.r.o.**  
Bc. Tereza Kouklová, BA (Hons), jednatel

.....  
Zájemce  
.....

.....  
Vlastník  
**BNX ČSA, s.r.o.**  
Bc. Tereza Kouklová, BA (Hons), jednatel  
Bc. Michal Dědek, MBA, jednatel