

## SMLOUVA O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ - REZERVACE

### **Success IN Estate s.r.o., IČ: 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@sfgz.cz](mailto:info@sfgz.cz)  
(dále i jen „Zprostředkovatel“)

a

.....  
**r.č.** .....,  
bytem .....  
e-mail: .....  
Mobil: .....  
(dále i jen „Zájemce“)

a

### **Rezidence Nemesis, s.r.o., IČ: 06794441**

se sídlem S. K. Neumanna 164, 278 00 Kralupy nad Vltavou  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn.: C 289065  
zastoupena PhDr. Shohibem Waissim, a Miroslavem Davidem, jednatelem  
(dále i jen „Vlastník“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, tuto

### **smlouvu o realitním zprostředkování - rezervace** (dále jen „Smlouva“)

#### **Preambule**

1. Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. St. 168 o výměře 484 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 164, rod. Dům (Kralupy nad Vltavou), to vše v k.ú. Kralupy nad Vltavou, zapsáno na listu vlastnictví č. 3039 k.ú. Kralupy nad Vltavou obec Kralupy nad Vltavou, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník. (dále jen jako „**Dům**“)
2. Vlastník se rozhodl, v součinnosti se Zprostředkovatelem, realizovat rozdělení Domu na jednotky prohlášením vlastníka a následný prodej všech jednotek vzniklých v Domě. Rozdělení Domu prohlášením vlastníka na jednotky je předpokládáno v termínu do 30 dnů od změny způsobu využití Domu z rodinného domu na bytový dům.
3. 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.
4. Vlastník prohlašuje, že je Dům zatížen (následně budou zatíženy i veškeré jednotky) zástavním právem a s ním souvisejícími zápisy ve prospěch České spořitelny, a.s., IČ: 45244782 (dále jen „**Banka**“) (V-9025/2018-206 a V-1657/2019-206) a v souladu s úvěrovou smlouvou budou finanční prostředky z prodeje jednotek hrazeny na účet č. **5426007309/0800** s variabilní symbolem **číslo jednotky** a specifickým symbolem **rodného čísla Zájemce** (dále jen „**Projektový účet**“) a dále Věcným břemenem pro ČEZ Distribuce, a.s., (V-8893/2015-206).

#### **I.** **Předmět smlouvy**

1. 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. 2 této Smlouvy.

2. 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.164/....., vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v pozemku parc.č. St. 168, jehož součástí je budova čp. 164 (Kralupy nad Vltavou), ve které se jednotka nachází v .... nadzemním podlaží, způsob využití byt.
  - Jednotka zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci (pozemek parc.č. St. 168 o výměře 484 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 164, rod. dům (Kralupy nad Vltavou)) v přibližné budoucí výši ...../10524
  - Podrobná specifikace a vybavení jednotky a společných částí nemovité věci bude obsažena v prohlášení vlastníka. K jednotce náleží užívání sklepu, obchodně označeného č....., projektově označeného ..... o výměře ..... m<sup>2</sup> – nezapočítává se do celkové plochy jednotky, která činí ..... m<sup>2</sup> (způsob výpočtu podlahové plochy je v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb.) K jednotce dále náleží užívání parkovacího stání č. ....
- (vše dále i jen „jednotka“)

a minimálně za těchto dalších podmínek:

- kupní cena: ..... Kč (v této ceně je zahrnuta odměna - provize Zprostředkovatele uvedená níže);
- kupní cena bude hrazena složením ve prospěch tzv. Projektového účtu Banky;
- výše zálohy v SOSBK / nebo převodní smlouvě bude činit minimálně 10% z celkové kupní ceny.

3. Zprostředkovatel, Vlastník i Zájemce jsou oprávněni vyzvat Vlastníka a Zájemce k uzavření převodní smlouvy a / nebo k uzavření SOSBK. Zájemce i Vlastník se zavazují SOSBK a / nebo převodní smlouvu, jejímž předmětem je převod jednotky, mezi sebou uzavřít, a to nejpozději do 10 dnů od doručení výzvy k uzavření SOSBK a / nebo převodní smlouvy s tím, že výzva k uzavření kupní smlouvy může být učiněna nejdříve 10 dnů od splnění těchto podmínek: a) právní moci kolaudace Domu; a b) povolení vkladu jednotek v Domě do katastru nemovitostí. Výzva k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní může být učiněna nejdříve desátý den po uzavření této smlouvy.

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

## II.

### Rezervační poplatek, odměna – provize Zprostředkovatele

1. Zájemce se zavazuje složit ve prospěch Vlastníka, na účet Zprostředkovatele, rezervační poplatek ve výši 150.000,- Kč, a to nejpozději do 5 dnů od podpisu této smlouvy, na účet č. 5336375319/0800. S tímto Vlastník výslovně souhlasí.
2. Zájemce byl informován, že provize Zprostředkovatele činí dle smlouvy o realitním zprostředkování uzavřené mezi Zprostředkovatelem a Vlastníkem částku 150.000,-Kč vč. DPH. Rezervační poplatek bude součástí kupní ceny a uzavřením převodní smlouvy bude započítán jakožto první část kupní ceny.
3. Zprostředkovatel započte svůj nárok na úhradu provize vůči složenému rezervačnímu poplatku. To však neplatí pro případ, že je pro zavinění Vlastníka nebo Zprostředkovatele nutné rezervační poplatek vrátit Zájemci.
4. Nárok na provizi vzniká Zprostředkovateli uzavřením SOSBK, pro případ, že nebude SOSBK uzavírána, pak vzniká Zprostředkovateli nárok na provizi uzavřením převodní smlouvy a provize je splatná do 3 dnů od vzniku nároku na úhradu provize.
5. Nárok na provizi náleží Zprostředkovateli i tehdy, jestliže bude převodní smlouva mezi Zájemcem a Vlastníkem uzavřena až po uplynutí platnosti této Smlouvy.
6. 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 SOSBK nebo 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 (s výjimkou případného uzavření zástavní smlouvy s bankou financující částečně kupní cenu Zájemci) 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 Domem a jednotkou a za tímto účelem se zavazuje Zprostředkovateli předložit zejména doklad o nabytí Domu. Vlastník se dále zavazuje, že umožní v předem sjednaném termínu prohlídku Domu a jednotky a dostaví se po dohodě se Zprostředkovatelem k podpisu SOSBK a / nebo převodní smlouvy.
4. Vlastník se zavazuje v případě potřeby uzavřít před podpisem převodní smlouvy na základě smlouvy o úvěru uzavřené mezi Zájemcem a úvěřující bankou, předložené mu k nahlédnutí, s úvěřující 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 úvěřující banka poskytne Zájemci k úhradě kupní ceny jednotky či její části. Tento postup podléhá souhlasu Banky a sjednávané zástavní právo bude druhé v pořadí s tím, že úhradou kupní ceny ve prospěch Banky, dojde 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, advokátní úschovu (pokud bude realizována), to vše u advokáta zvoleného Zprostředkovatelem. 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 Domu.
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. Vydání stavebního povolení je nezávazně předpokládáno v termínu: 31.5.2020. Pokud nebude stavební povolení vydáno do 31.8.2020 může zájemce odstoupit od veškerých smluvních závazků, s tím že uhrazené zálohy a rezervační poplatky mu budou navráceny v plné výši.
10. 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., IČ: 03043762, se kterým Vlastník spolupracuje v rámci financování celého projektu. Vlastník a Zprostředkovatel mají oprávnění od této smlouvy odstoupit z důvodu, kdy banka či nebankovní instituce Zájemce budou po Vlastníkovi či Zprostředkovateli vyžadovat nestandardní podmínky pro zajištění financování jednotky. 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., IČ: 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 1% 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 nezamlčeli 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, a to s výhradou, že jednotka ke dni podpisu této Smlouvy ještě nevznikla. Dále prohlašuje, že na jednotce neváznou žádná práva třetích osob, zejména zástavní práva, věcná břemena, služebnosti, práva z nájemních smluv, vyjma zapsaných v katastru nemovitostí k datu podpisu této Smlouvy či výše uvedených v této Smlouvě.
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 v případě realizace koupě jednotky.
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 za 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.

## 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 150.000,- 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 150.000,- 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 zák. č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování.
2. Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom.
3. Měnit a doplňovat tuto Smlouvu lze pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami.
4. Tato Smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu oběma 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.

Přílohy:

1. Půdorysné schéma budoucí jednotky
2. List vlastnictví Domu

V Praze dne .....

.....  
Zprostředkovatel  
**Success IN Estate s.r.o.**

Bc. Tereza Kouklová, BA (Hons), jednatel

.....  
Zájemce  
.....

.....  
Vlastník

**Rezidence Nemesis, s.r.o.**

PhDr. Shohib Waissi,

A Miroslav David, jednatele