

Rezervační smlouva

uzavřená mezi:

1., datum narození/r. č., bytem,
dále jen „Budoucí kupující“,
2. **SORETA Group, a.s., IČ: 260 18 861**, se sídlem Soběslavská 2251/27, 130 00 Praha 3 Vinohrady, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 19568, depozitní číslo účtu: 186087780/0300 vedený u ČSOB a.s. Tábor, zastoupená Ing. Ivo Ludvíkem, předsedou představenstva,
dále jen „Realitní kancelář“,
3. Budoucí kupující objednává u Realitní kanceláře realitní služby spojené se zajištěním řádné koupě nemovitostí:

Ideální spoluvlastnický podíl 1/2 na nemovitých věcech:

B Nemovitosti

Jednotky Č.p. / Č. jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1420/17	byt		byt. z.	606/40721
Vymezeno v:				
Budova	Kadaň, č.p. 1418, 1419, 1420, 1421, byt.dům, LV 4070			
	na parcele	1540, LV 4070		
		1541, LV 4070		
		1542, LV 4070		
		1543, LV 4070		
Parcela	1540	zastavěná plocha a nádvoří		240m2
	1541	zastavěná plocha a nádvoří		234m2
	1542	zastavěná plocha a nádvoří		235m2
	1543	zastavěná plocha a nádvoří		240m2

zapsaných na LV č. 4903 ve veřejném seznamu vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, pro kat. území a obec Kadaň, když předmětem koupě bude spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 z majetku dlužníka Günter Karger a spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 z majetku dlužníka Bronislav Karger, dále jen „Nemovitost“.

4. Předmětem této smlouvy je závazek Realitní kanceláře, jako zprostředkovatele, zprostředkovat Budoucímu kupujícímu příležitost řádně koupit Nemovitost, včetně rezervace této Nemovitosti a závazek Budoucího kupujícího zaplatit Realitní kanceláři odměnu za poskytnuté služby.
5. Na základě dohody smluvních stran se se aukční jistota ve výši 100.000,- Kč zaplacená Budoucím kupujícím dne ve prospěch depozitního účtu Realitní kanceláře č. účtu 186087780/0300, stává datem podpisu této rezervační smlouvy rezervačním poplatkem za rezervaci Nemovitosti.

Realitní kancelář prohlašuje, že je na základě Zprostředkovatelské smlouvy ze dne 25. 03. 2022, uzavřené s insolvenčními správci dlužníků (vlastníky Nemovitosti), oprávněna přijímat rezervační poplatky za rezervaci Nemovitosti, a od data složení/zaplacení rezervačního poplatku předmětnou Nemovitost Budoucímu kupujícímu rezervovat.

V případě uzavření kupní smlouvy mezi Budoucím kupujícím a vlastníky Nemovitosti, týkající se Nemovitosti, bude zaplacený rezervační poplatek vypořádán takto:

části ve výši,- Kč bude rezervační poplatek započten na smluvní odměnu Realitní kanceláře hrazenou Budoucím kupujícím dle bodu 10. této smlouvy a částí ve výši,- Kč bude rezervační poplatek započten na úhradu první části kupní ceny Nemovitosti dle bodu 6.1. této Rezervační smlouvy.

- 6.1. Budoucí kupující prohlašuje, že zná skutečný stav Nemovitosti, se kterým měl možnost se seznámit na osobní obhlídce konané dne 2022 za účasti zástupce Realitní kanceláře a po důkladné úvaze prohlašuje, že hodlá nabýt vlastnické právo k Nemovitosti a převzít v tomto stavu Nemovitost bez výhrad do svého vlastnictví za kupní cenu ve výši**000,- Kč, slovy korun českých**, která byla stanovena ve výši nejvyššího podání učiněného Budoucím kupujícím ve veřejné elektronické aukci konané dne 2022.
- 6.2. Budoucí kupující potvrzuje svůj zájem uzavřít nejpozději do **2022** kupní smlouvu, popřípadě smlouvu o budoucí smlouvě kupní týkající se koupě Nemovitosti a na základě podmínek v ní obsažených, zaplatit doplatek kupní ceny ve výši,- Kč a to z vlastních zdrojů popř. z úvěru.
- 6.3. Budoucí prodávající prohlašuje, že na Nemovitosti nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiná práva, s výjimkou práv zapsaných k tíži Nemovitosti na LV č., který je přílohou č. 1 této Rezervační smlouvy. Práva vážnoucí na Nemovitosti evidovaná v katastru nemovitostí, zanikají v souladu s ustanovením § 167, odst. 4) insolvenčního zákona jejím zpeněžením. Zpeněžením Nemovitosti dále zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněžovaného majetku, účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, a to v souladu s ustanovením § 285 insolvenčního zákona.
7. Pokud Budoucí kupující nevyužije zprostředkovanou příležitost k uzavření smlouvy o převodu, tedy pokud od koupě Nemovitosti upustí nebo zmaří-li Budoucí kupující uzavření smlouvy o převodu v rezervační lhůtě nebo nabytí vlastnického práva k Nemovitosti (např. tím, že nesplní závazek složit rezervační poplatek dle bodu 5 této smlouvy, jinak poruší své závazky dle této smlouvy, nebo pokud smlouvu o převodu odmítne uzavřít, aniž se jedná o případ popsaný v bodě 8 této smlouvy) vzniká Realitní kanceláři nárok na odměnu za rezervaci a zprostředkování příležitosti uzavřít smlouvu o převodu a poskytnuté služby ve výši rezervačního poplatku. Za zmaření uzavření smlouvy o převodu ve smyslu předcházející věty se považuje rovněž porušení závazku složit rezervační poplatek dle bodu 5 této smlouvy o více než tři (3) dny, neboť v takovém případě dojde k zásadnímu porušení důvěryhodnosti Budoucího kupujícího.
8. V případě, že Budoucí kupující splní podmínky k uzavření kupní smlouvy, včetně zaplacení kupní ceny v plné výši, a bez jeho zavinění nedojde k uzavření kupní smlouvy ze strany insolvenčními správci dlužníků (vlastníků Nemovitosti) nebo Realitní kanceláře v termínu stanoveném v bodě 6.2. této smlouvy, bude zaplacený rezervační poplatek v plné výši vrácen Budoucímu kupujícímu na jeho písemně sdělené číslo účtu, a to nejpozději do 5 pracovních dnů od marného uplynutí sjednaného termínu pro uzavření kupní smlouvy. Rezervační poplatek v plné výši bude Budoucímu kupujícímu vrácen také v případě, že bez zavinění Budoucího kupujícího nedojde k převodu vlastnického práva k Nemovitosti na Budoucího kupujícího.
9. Realitní kancelář se zavazuje zajistit na vlastní náklady vypracování kupní smlouvy, včetně nezbytných kopií, poskytnout Budoucímu kupujícímu potřebnou součinnost při případném zajištění financování kupní ceny Nemovitosti Budoucím kupujícím, zajistit vypracování návrhu na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí a jeho podání na příslušný Katastrální úřad, zajistit případné předání Nemovitosti Budoucímu kupujícímu po provedení vkladu práva vlastnického a o předání vyhotovit Předávací protokol, zajistit případný přepis odběratele elektrické energie a dalších médií apod.
10. Budoucí kupující se zavazuje uhradit Realitní kanceláři v případě uzavření kupní smlouvy, popřípadě smlouvy o budoucí smlouvě kupní smluvní odměnu za poskytnuté realitní služby spojené se zajištěním koupě předmětné Nemovitosti ve výši 5% z výše uvedené kupní ceny, nejvýše však 50.000,- Kč bez DPH, k takto stanovené odměně bude připočtena příslušná DPH (DPH ve výši platné k datu zdanitelného plnění, k datu uzavření této Rezervační smlouvy je sazba DPH 21%. Na tuto částku bude Budoucímu kupujícímu vystaven řádný daňový doklad.

Budoucí kupující se zavazuje uhradit Realitní kanceláři správní poplatek spojený se zápisem změny vlastnického práva v katastru nemovitostí (kolek ve výši 2.000,- Kč) v hotovosti v realitní kanceláři při podpisu kupní smlouvy případně před podpisem kupní smlouvy na účet Realitní kanceláře.

V případě, že bez zavinění Budoucího kupujícího nedojde k převodu vlastnického práva k Nemovitosti na Budoucího kupujícího, nevzniká Realitní kanceláři ve vztahu k Budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní odměnu ani na úhradu vynaložených nákladů.

Budoucí kupující bere na vědomí, že v případě nabytí vlastnického práva k Nemovitosti bude dále hradit správní poplatek (kolek ve výši 2.000,- Kč) spojený s výmazem práv zapsaných k tíži Nemovitosti v katastru nemovitostí.

11. Budoucí kupující potvrzuje, že se před podpisem seznámil se Zásadami ochrany osobních údajů Realitní kanceláře na stránkách www.soreta.cz a www.nextreality.cz. Poskytnutí osobních údajů Budoucího kupujícího je požadováno z důvodu oprávněného zájmu Realitní kanceláře, a že těchto údajů je nezbytné pro splnění povinností účastníků této smlouvy. Budoucí kupující byl seznámen s tím, že Realitní kancelář je povinnou osobou dle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění (dále též zákon o praní špinavých peněz). Nabyvatel potvrzuje, že byla s jeho souhlasem provedena jeho identifikace na základě předloženého průkazu totožnosti, a prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou ani osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí a že finanční prostředky použité ke koupi nepocházejí a nebudou pocházet z jakékoliv trestné činnosti ani z financování terorismu.
12. V případech výslovně neupravených touto smlouvou se právní vztahy mezi smluvními stranami řídí obecně závaznými právními předpisy, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
13. Je-li/stane-li se jakékoliv ujednání této smlouvy neplatné či nevymahatelné, nemá tato skutečnost vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ujednání této smlouvy, pokud z povahy neplatného či nevymahatelného ujednání této smlouvy nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že takovéto neplatné či nevymahatelné ujednání nelze oddělit od ostatního obsahu této smlouvy. Účastníci této smlouvy se dohodli, že takové neplatné či nevymahatelné ujednání vzájemnou dohodou nahradí ujednáním platným a vymahatelným, které se svým obsahem bude nejvíce přibližovat významu nahrazeného ujednání, a to do patnácti kalendářních dnů od okamžiku, kdy byl o možné neplatnosti či nevymahatelnosti takového ujednání informován poslední z účastníků této smlouvy.
14. Pokud by tato smlouva trpěla právními vadami, zejména pokud by některé z jejích ustanovení bylo v rozporu s platnými a účinnými právními předpisy, v důsledku čehož by mohla být tato smlouva posuzována jako neplatná, považuje se takové ustanovení za samostatné a oddělitelné; tato smlouva se v takovém případě posuzuje, jako by takové ustanovení nikdy neobsahovala.
15. Nabyvatel byl ve smyslu § 19 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování poučen a bere na vědomí, že splatnost odměny zprostředkovatele může nastat dříve, než účinností kupní smlouvy (není na ni vázána), a to uzavřením smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy nebo v případě neuzavření smlouvy o převodu z důvodu na straně nabyvatele dle bodu 7 této smlouvy.
16. Dojde-li mezi smluvními stranami ke sporu, může nabyvatel v postavení spotřebitele požadovat jeho mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení sporu podává spotřebitel dle zákona o ochraně spotřebitele České obchodní inspekci. Podrobnosti jsou uvedeny na jejích stránkách: www.coi.cz. Nabyvatel potvrzuje, že mu byly všechny informace týkající se této smlouvy a jejího obsahu srozumitelně sděleny v dostatečném předstihu před jejím uzavřením.
17. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti jejím podpisem všemi účastníky této smlouvy.
18. Účastníci této smlouvy a osoby oprávněné jednat jménem účastníků této smlouvy shodně prohlašují, že jsou plně způsobilí k právním úkonům, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, určitě a srozumitelně, nebyla uzavřena v tísní ani za jinak nevýhodných podmínek, a že s ní souhlasí.

19. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.

Přílohy: Příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí, LV č. 4903 pro k. ú Kadaň

V Táboře dne 2022

.....
Budoucí kupující

.....
Realitní kancelář