

REZERVAČNÍ SMLOUVA V SOUVISLOSTI S PRODEJEM VĚCÍ NEMOVITÝCH

Dnešního dne, měsíce a roku smluvní strany:

Lumetra s.r.o.

IČO: 24397661

bytem U svobodárny 2460/5, Libeň, 190 00 Praha 9
zapsaná u Městského soudu v Praze, vložka C 440488
zastoupená Ing. Miroslavem Řehořem, jednatelem
(dále jen „**Prodávající**“)

a

XX

IČO: XX

sídlem XX

zastoupená XX, jednatelem

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka XX

tel.: +420 XX, e-mail: XX

(dále jen „**Zájemce**“)

a

Estates s.r.o., IČ: 28701046

se sídlem Jungmannova 574/5, 41901 Duchcov

zastoupena Tomášem Kučerou, jednatelem

zapsaná u Krajského soudu v Ústí nad Labem, vložka C 27477

(dále jen „**Realitní zprostředkovatel**“)

(společně také „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto rezervační smlouvu (dále jen „smlouva“):

Článek I.

1. Prodávající prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví nemovité věci, které jsou předmětem této smlouvy, a že po splnění podmínek stanovených v této smlouvě uzavře se Zájemcem kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva**“) na převod nemovitostí:

(specifikace jednotky)

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Husovice, obec Brno.
(dále vše jen „**Nemovitosti**“).

2. Na Nemovitostech nevážnou žádná věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva, nájemní práva a ani jiná omezení vlastníka, vyjma:
 - **Nájemní smlouvy s XX na dobu určitou do XX.**
 - Následujících práv:

XX

Prodávající prohlašuje, že výše uvedená práva zaniknou úhradou pohledávek bance prodávajícího. Kupní cena může být použita pro úhradu dluhů Prodávajícího ve prospěch banky prodávajícího.

Prodávající se zavazuje učinit veškeré právní úkony a jednání, aby došlo k výmazu zástavních práva a veškerých věcných omezení s nimi související uvedených v tomto článku z katastru nemovitostí, a to nejpozději do 60 dnů ode dne nabytí vlastnického práva k Nemovitostem kupujícím.

3. Prodávající dále prohlašuje, že mu nejsou známa žádná soudní, správní či jiná řízení, která by se týkala Nemovitostí, že jeho vlastnické právo není nijak omezeno, nebylo nikým zpochybněno, nabývací titul jeho i jeho předchůdců je platný a že na jeho majetek není vedena exekuce ani nebylo zahájeno insolvenční řízení a že neexistují žádné jemu známé skryté faktické vady Nemovitostí.

Článek II.

1. Zájemce prohlašuje, že má v úmyslu s Prodávajícím uzavřít Kupní smlouvu, na základě které by se měl stát vlastníkem Nemovitostí popsanych v článku I. této smlouvy.
2. Kupní cena Nemovitostí se všemi jejich součástmi a příslušenstvím je stanovena dohodou smluvních stran ve výši **XX,- Kč** a Zájemce tuto kupní cenu akceptuje.

Článek III.

1. Za účelem rezervace Nemovitostí tak, že Prodávající ani Realitní zprostředkovatel nejsou oprávněni po dobu účinnosti této smlouvy nabízet uzavření Kupní smlouvy či jiné obdobné smlouvy jinému zájemci, za účelem zahájení jednání a přípravy smluvních dokumentů vedoucích ke koupi Nemovitostí a za účelem poskytnutí jistoty na splnění svých závazků, složí Zájemce k rukám Realitního zprostředkovatele **rezervační poplatek ve výši 150 000,- Kč** (dále jen „Rezervační poplatek“).
2. Rezervační poplatek se Zájemce o nabytí zavazuje uhradit na bankovní účet Realitního zprostředkovatele, č. ú. **2800145696/2010, VS: XX**, v termínu **nejpozději do 3 pracovních dnů** od podpisu této smlouvy. Pokud Zájemce o nabytí ve sjednaném termínu rezervační poplatek v plné výši neuhradí, tak se tato smlouva okamžikem uplynutí této lhůty ruší.
3. Rezervační poplatek bude v případě uzavření Kupní smlouvy v plné výši započten na kupní cenu Nemovitostí uvedenou v článku II. této smlouvy.
4. V případě, že dojde k podpisu Kupní smlouvy na prodej Nemovitostí, zavazuje se prodávající uhradit Realitnímu zprostředkovateli provizi za zprostředkování uzavření Kupní smlouvy, ve výši Rezervačního poplatku, splatnou v den podpisu Kupní smlouvy na Nemovitosti, a to formou započtení již složeného Rezervačního poplatku.

Článek IV.

1. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po vyzvání druhou smluvní stranou uzavřít s Prodávajícím Kupní smlouvu, a to nejpozději v poslední den účinnosti této smlouvy.

2. Zájemce prohlašuje, že je schopen doplatit a doplatí kupní cenu za převod Nemovitostí podle podmínek uvedených v této smlouvě.
3. Zájemce o nabytí zaplatí Prodávajícímu kupní cenu za převod Nemovitostí následujícím způsobem a v následujících lhůtách:
 - část kupní ceny byla uhrazena jako Rezervační poplatek podle této smlouvy na účet Realitního zprostředkovatele,
 - část kupní ceny bude Zájemcem uhrazena z vlastních zdrojů, a to do 10 dnů od podpisu kupní smlouvy,
 - část kupní ceny bude Zájemcem uhrazena z vlastních zdrojů, a to po provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Zájemce,
4. Realitní zprostředkovatel nese náklady za vypracování Kupní smlouvy a smlouvy o úschově.
5. Poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva nese Zájemce.
6. Prodávající se zavazuje Zájemci dodat k podpisu Kupní smlouvy prohlášení zástavního věřitele o vzdání se zástavního práva a souvisejících omezení a zákazu zcizení a zatížení v případě úhrady druhé části kupní ceny na účet věřitele.

Článek V.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do **XX. 2026**.
2. V případě, že jedna ze smluvních stran nepřistoupí za výše uvedených podmínek k uzavření Kupní smlouvy nejpozději v poslední den účinnosti této smlouvy, pak je tato smluvní strana povinna uhradit smluvní protistraně pokutu ve výši Rezervačního poplatku (dále jen „**Pokuta**“), a to do 5 dnů od výzvy strany oprávněné.
3. V případě, že k uzavření Kupní smlouvy nepřistoupí Prodávající, je povinen krom úhrady Pokuty i vrátit plnou výši Rezervačního poplatku Zájemci, a to do 5 dnů od vyzvání Zájemcem.
4. V případě, že k uzavření Kupní smlouvy nepřistoupí Zájemce, je Prodávající oprávněn na Pokutu započíst Rezervační poplatek či jeho část.

Článek VI.

1. Tuto smlouvu lze upravovat a měnit jen písemnou formou za výslovného souhlasu všech stran stvrzeného jejich podpisem.
2. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne2025

V dne2025

.....
Prodávající

.....
Zájemce

V Brně dne2025

.....
Realitní zprostředkovatel