1. **Jméno a příjmení**, r.č. ……
trvale bytem…… ,
tel.:+420……, e-mail:……
bankovní účet č.……vedený u……
dále jen jako "vlastník"

2. **Jméno a příjmení**, r.č. ……
trvale bytem…… ,
tel.:+420……, e-mail:……
bankovní účet č.……vedený u……
dále jen jako "zájemce"

3. **Pugner & Partners s.r.o.**, IČO: 30081980
sídlo: Petrská 1166/33, 110 00 Praha 1 - Nové Město
doručovací adresa: Ruských zajatců 18, 435 33 Louka u Litvínova
zastoupena jednatelem Ing. Radkem Pugnerem, LL.M.
tel.: +420 605 149 000, e-mail: pugner@vylicituj.cz
bankovní účet č. 285308112/0600 vedený u Moneta Money Bank, a.s.
jako vedlejší účastník smlouvy
dále jen jako "zprostředkovatel"

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

REZERVAČNÍ SMLOUVU

I.

1.1. Vlastník prohlašuje, že má ve svém vlastnictví nemovité věci:
……..vše zapsané na LV č. pro k.ú. , obec u Katastrálního úřadu pro ……., (dále jen jako "nemovitosti").

Vlastník výslovně prohlašuje, že na převáděných nemovitostech neváznou žádné dluhy, nedoplatky na daních, poplatcích či platbách do fondu oprav / společenství vlastníků (SVJ), zástavní práva, věcná břemena, služebnosti, reálná břemena, předkupní práva, nájemní či pachtovní práva, exekuce, daňové exekuce, soudní či správní spory ani jiné právní vady a práva třetích osob, která by omezovala dispoziční právo vlastníka nebo budoucí užívací právo zájemce, s výjimkou:……..

1.2. Vlastník na základě zprostředkovatelské smlouvy nabízí prostřednictvím zprostředkovatele nemovitosti ke koupi do vlastnictví zájemce.

1.3. Zájemce prohlašuje, že má záměr nemovitosti koupit do svého vlastnictví a za tímto účelem chce získat po dobu uvedenou v této smlouvě exkluzivitu pro jednání s vlastníkem.

II.

2.1. Vlastník se zavazuje nejednat sám ani prostřednictvím zprostředkovatele či jiných osob po dobu účinnosti této smlouvy o prodeji nemovitostí s třetími subjekty a zachovávat mlčenlivost ohledně skutečností souvisejících s jednáním o koupi se zájemcem. Dále se zavazuje, že neučiní nic, co by znemožnilo budoucí převod vlastnických práv k nemovitostem na zájemce, zejména nepřevede vlastnické právo k nemovitostem na třetí osobu a nezatíží je žádnými právy třetích osob.

2.2. Zprostředkovatel se zavazuje, že nebude nadále vyvíjet činnost směřující k vyhledání zájemce o koupi nemovitostí, přičemž třetí osoby, které projeví o koupi nemovitosti zájem na základě dosavadní propagace, budou informovány o platné rezervaci nemovitosti a nebudou jim poskytovány žádné další informace související s prodejem nemovitostí ani s průběhem jednání mezi vlastníkem a zájemcem.

2.3. Zájemce se oproti tomu zavazuje zaplatit rezervační poplatek ve výši 30.000 Kč + 3,9 % z kupní ceny, tj. ……..Kč (slovy……korun českých). Zájemce uhradí rezervační poplatek na účet zprostředkovatele č.ú. 285308112/0600 variabilní symbol číslo licitace do 3 pracovních dnů.

2.4. Zájemce bere na vědomí, že se uzavřením této rezervační smlouvy vlastník hospodářsky omezuje a podstupuje riziko finanční újmy tím, že bude odmítat třetí subjekty, které projeví zájem o koupi nemovitosti. Strany činí nesporným, že toto omezení a podstoupení rizika je odpovídajícím protiplněním za poskytnutý rezervační poplatek.

2.5. Pro případ, že zájemce nezaplatí rezervační poplatek ve lhůtě uvedené v bodě 2.3. této smlouvy, si zprostředkovatel a zájemce sjednávají smluvní pokutu ve výši *(1,5 % z vítězné nabídky)* ……Kč (slovy:……korun českých). Smluvní pokuta je splatná na účet zprostředkovatele uvedený v záhlaví smlouvy do 5 dnů od doručení písemné výzvy zájemci.

2.6. Vlastník je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že zájemce nezaplatí rezervační poplatek ve lhůtě uvedené v bodě 2.3. této smlouvy. Účinky odstoupení nastávají odesláním písemného projevu vlastníka zájemci na e-mailovou adresu zájemce. V případě odstoupení od smlouvy jsou si pak navzájem povinni vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijali. Vznikla-li pohledávka zájemce z titulu uhrazené části rezervačního poplatku, vlastník je oprávněn započíst ji proti smluvní pokutě, a to v rozsahu, v jakém se tyto pohledávky kryjí.

III.

3.1. Vlastník zájemce seznámil s následujícími podmínkami pro prodej nemovitostí:

a) Výše kupní ceny za nemovitosti činí ……..Kč (slovy……korun českých).

b) Rezervační poplatek bude v případě uzavření kupní smlouvy započten s organizačním poplatkem dle článku VI.2 Pravidel licitace nemovitosti.

c) Vlastník souhlasí s případnou úhradou kupní ceny prostřednictvím hypotéčního úvěru a zavazuje se, že v případě potřeby uzavře příslušnou smlouvu o zřízení zástavního a event. souvisejících práv k nemovitosti tak, aby úvěr mohl být zájemci poskytnut.

d) Nedohodnou-li se vlastník a zájemce jinak, kupní cena bude vypořádána prostřednictvím jistotního účtu vedeného v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s..

e) Nedohodne-li se vlastník a zájemce jinak, zavazuje se vlastník nemovitost řádně vyklidit (s výjimkou sjednaného vybavení dle písm. f) a předat zájemci do užívání nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy dojde k provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch zájemce do katastru nemovitostí a současně k uvolnění kupní ceny (či její příslušné části) z bankovního jistotního účtu ve prospěch vlastníka. O předání a převzetí nemovitosti sepíší smluvní strany předávací protokol, v němž bude zachycen skutečný stav nemovitosti, stavy měřidel energií (elektřina, plyn, voda apod.) a počet předaných klíčů.

f) Vlastník se zavazuje převést nemovitost ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této rezervační smlouvy, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to včetně jejích pevných součástí, příslušenství a následujícího vybavení*: [……...kuchyňská linka včetně vestavěných spotřebičů / vestavěné skříně / dle prohlídky / případně vypsat další movité věci].* Vlastník se zavazuje nezhoršit stav nemovitosti a neodstranit žádné její součásti ani příslušenství.

g) Pro případ prodlení vlastníka s řádným vyklizením a předáním nemovitosti zájemci ve sjednané lhůtě dle písm. e) si vlastník a zájemce sjednávají v kupní smlouvě smluvní pokutu ve výši 1000 Kč za každý započatý den prodlení, kterou je vlastník povinen uhradit zájemci na jeho bankovní účet do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy. Tím není dotčen nárok zájemce na náhradu případné újmy.

3.2. Zájemce podmínky uvedené v bodě 3.1. akceptuje a prohlašuje, že si nemovitosti před podpisem této smlouvy prohlédl, je seznámen s jejich faktickým a právním stavem, nemá výhrady a má zájem za těchto podmínek uzavřít kupní smlouvu o koupi nemovitosti a uhradit stanovenou kupní cenu.

3.3. Vlastník se zavazuje, že prostřednictvím zprostředkovatele bez zbytečného prodlení (nejpozději do 10 pracovních dnů od podpisu této smlouvy) předloží zájemci návrh kupní smlouvy vycházející ze vzoru kupní smlouvy, který byl účastníkům k dispozici v detailu licitace, a reflektující podmínky uvedené v této smlouvě. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost k jejímu dopracování a uzavření.

IV.

4.1. Smluvní strany sjednávají exkluzivitu pro jednání zájemce s vlastníkem do ……*(45 dnů od podpisu rezervace)*…… (dále jen "rezervační doba").

4.2. Nebude-li v rezervační době uzavřena kupní smlouva ani po předchozí písemné výzvě k jejímu uzavření, následujícím dnem po uplynutí rezervační doby tato smlouva skončí.

4.3. Zájemce má nárok na vrácení rezervačního poplatku v plné výši, porušil-li vlastník povinnosti z této smlouvy:
a) porušil závazky uvedené v bodě 2.1. této smlouvy.
b) neuzavřel v rezervační době kupní smlouvu se zájemcem, ačkoliv ten jej k tomu písemně vyzval během rezervační doby a prokázal připravenost uhradit kupní cenu.

4.4. Vlastník je v takovém případě povinen vrátit rezervační poplatek zájemci do 10 dnů od marného uplynutí rezervační doby nebo doručení písemné výzvy vlastníkovi ze strany zájemce.

4.5. V případě, že k uzavření kupní smlouvy nedojde v rezervační době z důvodů na straně zájemce (zejména pokud zájemce bez právního důvodu odmítne nebo opomene uzavřít kupní smlouvu ve stanovené lhůtě), vzniká právo na uplatnění smluvní pokuty za zmaření prodeje ve výši složeného rezervačního poplatku dle čl. 2.3 této smlouvy výhradně na základě společného písemného rozhodnutí (či dohody) vlastníka a zprostředkovatele.

Rozhodnou-li vlastník a zprostředkovatel společně o uplatnění smluvní pokuty a propadnutí rezervačního poplatku, složený rezervační poplatek se započítává na úhradu této smluvní pokuty a strany sjednávají následující vypořádání:

- **1/2 (jedna polovina)** z této částky náleží vlastníkovi jako paušální náhrada újmy za blokaci nemovitosti a zmařený prodej;
- **1/2 (jedna polovina)** z této částky náleží zprostředkovateli na úhradu nákladů a smluvní pokuty spojené s organizací výběrového řízení a administrací rezervace.

Zprostředkovatel vyplatí příslušnou částku (1/2) na bankovní účet vlastníka uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 10 pracovních dnů od marného uplynutí rezervační doby.

4.6. V případě, že k uzavření kupní smlouvy nedojde v rezervační době z důvodů na straně vlastníka (zejména pokud vlastník bez právního důvodu odmítne nebo opomene uzavřít kupní smlouvu za podmínek stanovených v této smlouvě), vzniká zájemci právo na vrácení složeného rezervačního poplatku v plné výši dle čl. 4.3 a 4.4 této smlouvy.

Vlastník je v takovém případě povinen uhradit smluvní pokutu za zmaření prodeje ve výši odpovídající sjednanému rezervačnímu poplatku dle čl. 2.3 této smlouvy, přičemž strany sjednávají následující rozdělení a vypořádání:

- **1/2 (jedna polovina)** z této smluvní pokuty náleží **zájemci** jako paušální náhrada újmy za zmaření zamýšlené koupě;
- **1/2 (jedna polovina)** z této smluvní pokuty náleží **zprostředkovateli** na úhradu nákladů spojených s přípravou a organizací prodeje nemovitosti.

Vlastník je povinen uhradit příslušné části smluvní pokuty zájemci a zprostředkovateli na jejich bankovní účty uvedené v záhlaví této smlouvy nejpozději do 10 pracovních dnů od marného uplynutí rezervační doby.

4.7. Zvláštní ujednání k financování hypotečním úvěrem

Využije-li zájemce k zajištění financování kupní ceny hypoteční služby zprostředkovatele (případně hypotečního specialistu určeného zprostředkovatelem) a přes řádné a včasné poskytnutí veškeré nezbytné součinnosti a podkladů ze strany zájemce nedojde ve sjednané rezervační době ke schválení hypotečního úvěru financující bankou:

a) Závazek z této smlouvy zaniká a zájemce **má nárok na vrácení 2/3 (dvou třetin) složeného rezervačního poplatku**. Zprostředkovatel je povinen tuto částku vyplatit na bankovní účet zájemce uvedený v záhlaví této smlouvy do 10 pracovních dnů od předložení písemného zamítnutí úvěru ze strany financující banky.

b) Zbývající **1/3 (jedna třetina) složeného rezervačního poplatku se nevrací** a je vyplacena vlastníkovi (prodávajícímu) na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy do 10 pracovních dnů od zániku této smlouvy, a to jako paušální náhrada újmy za dočasnou blokaci nemovitosti po dobu trvání rezervace. Zprostředkovatel se v takovém případě vzdává nároku na svou odměnu a náklady licitace.

c) **Právo na vrácení 2/3 rezervačního poplatku dle písm. a) tohoto článku vzniká VÝHRADNĚ za kumulativního splnění následujících podmínek:**

1. **Předlicitační prescoring / ověření bonity:** Zájemce si ještě **před zahájením licitace** (resp. před podáním své vítězné cenové nabídky v licitaci) nechal u zprostředkovatele prokazatelně prověřit své příjmové a úvěrové možnosti (zpracovat orientační propočet bonity, prescoring či předběžné schválení úvěrového

rámce) na předpokládanou výši kupní ceny a předložil k tomu pravdivé a úplné výchozí údaje;
2. **Výhradní zprostředkování úvěru:** Zájemce podal žádost o hypoteční úvěr výhradně prostřednictvím zprostředkovatele u bankovní instituce doporučené zprostředkovatelem;
3. **Aktivní součinnost:** Zájemce poskytl zprostředkovateli a financující bance veškerou požadovanou součinnost bez zbytečného odkladu (zejména doložil originály potvrzení o příjmech, daňová přiznání, výpisy z účtů a další nezbytné podklady nejpozději do 7 pracovních dnů od výzvy);
4. **Pravdivost a bezdlužnost:** Zájemce nezamlčel žádné své existující závazky, vyživovací povinnosti, negativní záznamy v bankovních i nebankovních registrech (BRKI, NRKI, SOLUS), exekuce, insolvence či jiné skutečnosti mající vliv na schválení úvěru, a po podpisu této smlouvy nevstoupil do nových úvěrových závazků ani nezhoršil svou bonitu;
5. **Odmítnutí čerpání:** K neuzavření úvěrové smlouvy nedošlo z důvodu svévolného odmítnutí ze strany zájemce v případě, že banka úvěr za standardních tržních podmínek schválila.

Nesplní-li zájemce kteroukoli z podmínek uvedených v písm. c) tohoto článku, ujednání o vrácení 2/3 poplatku se nepoužije a postupuje se podle článku 4.5 této smlouvy (rezervační poplatek v plné výši propadá jako smluvní pokuta za zmaření prodeje).

V.

5.1. Zprostředkovatel zpracovává osobní údaje v souladu s platnými právními předpisy, tj. zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Informace o ochraně osobních údajů je k dispozici na webové stránce zprostředkovatele. Zájemce potvrzuje, že byl seznámen s těmito pravidly. Zájemce prohlašuje, že jeho osobní údaje poskytnuté zprostředkovateli jsou přesné a zavazuje se bez zbytečného prodlení oznámit zprostředkovateli všechny změny týkající se jeho osobních údajů.

5.2. Zájemce v souladu se zákonem č. 480/2004 Sb., o některých službách informační společnosti, uděluje zprostředkovateli souhlas se zasíláním obchodních sdělení zprostředkovatele na dobu 10 let od uzavření této smlouvy. Zájemce může tento souhlas kdykoliv odvolat a zasílání obchodních sdělení zrušit.

5.3. Zprostředkovatel je povinnou osobou podle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a má tak dle tohoto zákona zejména povinnost identifikace a rovněž i oznamovací povinnost vůči příslušným správním orgánům. Zprostředkovatel je oprávněn pořídit si pro potřeby identifikace zájemce fotokopii jeho dokladu totožnosti. Zájemce prohlašuje, že jedná svým jménem, že peněžní prostředky poukázané zprostředkovateli nabyl v souladu s právními předpisy a že platbou peněžních prostředků a koupí nemovitosti nesleduje zakrytí jejich nezákonného původu ani financování terorismu.

VI.

6.1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.

6.2. Vlastník a zájemce prohlašují, že tato smlouva nahrazuje veškeré předchozí dohody a ujednání a sjednávají, že jakékoliv dodatky a změny této smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

6.3. Pro účely vzájemného doručování písemností se účastníci dohodli, že písemnost se považuje za doručenou uplynutím doby, po kterou byla zásilka uložena na poště k vyzvednutí, a to i v případě, že se adresát o uložení nedozvěděl, byla-li adresována na adresu účastníka této smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nezdržuje-li se účastník na uvedené adrese je povinen sdělit bez zbytečného prodlení svou aktuální doručovací adresu všem účastníkům této smlouvy.

6.4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky.

6.5. Účastníci prohlašují, že jsou způsobilí právně jednat, tato smlouva byla sepsána podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, těmto projevům odpovídá a na důkaz toho, jakož i na důkaz správnosti jejího obsahu ji stvrzují svými podpisy.

6.6. Tato smlouva je vyhotovena v elektronické podobě ve formátu PDF jako jeden ucelený dokument a je podepsána elektronickými podpisy všech smluvních stran; každá ze smluvních stran obdrží její elektronické vyhotovení opatřené platnými elektronickými podpisy. V případě podpisu v listinné podobě je smlouva vyhotovena v X stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

V _____ dne _____

Vlastník:

_____

Zájemce:

_____

Zprostředkovatel:

_____

Pugner & Partners s.r.o.
Ing. Radek Pugner LL.M.