



**DOSTUPNÝ ADVOKÁT**

*Tato smlouva byla připravena advokáty z webu [dostupnyadvokat.cz](http://dostupnyadvokat.cz). Jedná se o obecný vzor a slouží pouze k informativním účelům. Každý právní případ je jedinečný, nedoporučujeme využívat tuto smlouvu bez revize zkušenými odborníky na právo nemovitostí. Informace zde obsažené mohou být vzhledem k aktuálnímu vývoji již neaktuální. Neneseme žádnou odpovědnost za škody způsobené použitím nebo důvěrou v informace obsažené v této smlouvě.*

## **REZERVAČNÍ SMLOUVA**

mezi

[Jméno budoucího prodávajícího]

a

[Jméno budoucího kupujícího]

Tuto rezervační smlouvu (dále jen „**Smlouva**“), mezi sebou podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění, uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku:

- (A) [jméno], narozen/a dne [●], trvale bytem na adrese [●] (dále jen „**Budoucí prodávající**“); a
- (2) [jméno], narozen/a dne [●], trvale bytem na adrese [●] (dále jen „**Budoucí kupující**“;
- (3) (Budoucí prodávající a Budoucí kupující společně též „**Strany**“ a samostatně „**Strana**“).

#### **VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

- (A) **Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem:**
  - (i) parcely č. st. [●] v obci [●], kat. území [●], která je zapsaná na [●] v katastru vedeném k.ú. [●] (dále jen „**Předmět rezervace**“);
- (B) **Budoucí kupující má zájem koupit a nabýt do vlastnictví od Budoucího prodávajícího Předmět rezervace a za tím účelem hodlá s Budoucím prodávajícím uzavřít Kupní smlouvu (jak je tento termín definován níže), a to za předpokladu, že si Budoucí prodávající a Budoucí kupující dohodnou podmínky, za kterých se tato koupě uskuteční a sjednají si znění příslušných smluv, zejména smlouvy kupní Předmětu rezervace (dále jen „**Kupní smlouva**“), a Budoucí prodávající má zájem vytvořit Budoucímu kupujícímu příležitost pro takovou případnou koupi na základě Kupní smlouvy,**

#### **SE STRANY DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:**

##### **1. KUPNÍ CENA**

Kupní cena Předmětu rezervace má být v Kupní smlouvě stanovena na [●] Kč (dále jen „**Kupní cena**“).

##### **2. PŘEDMĚT SMLOUVY**

- 2.1.** Předmětem této Smlouvy je závazek Budoucího prodávajícího po určitou dobu rezervovat pro Budoucího kupujícího příležitost vyjednat a uzavřít Kupní smlouvu ohledně Předmětu rezervace a závazek Budoucího kupujícího jednat s ním intenzivně a v dobré víře o koupi Předmětu rezervace.

Podle této Smlouvy se tedy:

- (a) Budoucí prodávající zavazuje
  - (i) po dobu trvání Rezervační lhůty (jak je tento termín vymezen níže) zdržet se jakéhokoli jednání směřujícího ke zcizení Předmětu rezervace nebo jakékoli jeho části jiným osobám než Budoucímu kupujícímu, zejména (i) neuzavřít s jinými osobami ohledně Předmětu rezervace nebo jakékoli jeho části smlouvu, na jejímž základě by došlo k převodu nebo k přechodu vlastnického práva k Předmětu rezervace nebo jakékoli jeho části; (ii) neuzavřít

s jinými osobami ohledně Předmětu rezervace nebo jakékoli jeho části smlouvu, jejímž předmětem je závazek převodu nebo přechodu práv k Předmětu rezervace nebo jakékoli jeho části; (iii) neuzavřít s jinými osobami ohledně Předmětu rezervace nebo jakékoli jeho části rezervační (či obdobnou) smlouvu; (iv) nejednat s jinými osobami o podmínkách převodu Předmětu rezervace nebo jakékoli jeho části; a (v) nenabízet Předmět rezervace nebo jakoukoli jeho část ke zcizení;

- (ii) v Rezervační lhůtě umožnit Budoucímu kupujícímu, jeho poradcům a/nebo zástupcům financující banky provedení prověrky Předmětu rezervace a Předmět rezervace v předem domluveném termínu zpřístupnit, poskytnout pro účely prověrky veškeré dokumenty, informace a očekávatelnou součinnost požadovanou nikoli bezdůvodně Budoucím kupujícím, jeho poradci a/nebo zástupci financující banky; a
- (iii) odeslat Budoucímu kupujícímu písemnou výzvu k uzavření Kupní smlouvy a to nejpozději do 30 dnů ode dne uhrazení rezervačního poplatku. Součástí této výzvy bude rovněž text Kupní smlouvy.

(b) Budoucí kupující se zavazuje

- (i) zaplatit rezervační poplatek podle článku 5.1 této smlouvy;
- (ii) uzavřít s Budoucím prodávajícím Kupní smlouvu ve lhůtě 30 dnů, přičemž tato lhůta počíná běžet dnem doručení výzvy podle článku 3.1 písm. a) bodu (iii).
- (iii) v případě porušení bodu (i) či (ii) tohoto bodu zaplatit druhé Straně smluvní pokutu ve výši 30 000 Kč (dále jen „**Smluvní pokuta**“). Právo na náhradu škody, včetně škody přesahující výši smluvní pokuty, není uplatněním práva na zmíněnou Smluvní pokutu jakkoli dotčeno.

### 3. **REZERVAČNÍ LHŮTA**

Smluvní strany sjednávají, že závazek Budoucího prodávajícího podle článku 3.1 této Smlouvy trvá do [●] (včetně) (dále jen „**Rezervační lhůta**“).

### 4. **REZERVAČNÍ POPLATEK**

- 4.1. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit Budoucímu prodávajícímu za rezervaci Předmětu rezervace dle článku 1.1 této smlouvy rezervační poplatek ve výši [●] (dále také jen „**Rezervační poplatek**“).
- 4.2. Budoucí kupující se zavazuje uhradit Rezervační poplatek ve výši [●] v hotovosti při podpisu této smlouvy.

- 4.3. V případě uzavření Kupní smlouvy dle písm. (B) této smlouvy bude tento Rezervační poplatek započten na úhradu části Kupní ceny Předmětu rezervace.

## 5. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

- 5.1. Pokud Budoucí kupující z jakýchkoli důvodů na své straně neuzavře s Budoucím prodávajícím řádně a včas Kupní smlouvu v souladu s článkem 3.1 písm. b) bod (ii) této smlouvy, je Budoucí prodávající oprávněn ponechat si Rezervační poplatek jako Smluvní pokutu (viz výše).
- 5.2. Budoucí prodávající je dále v případě porušení povinností Budoucího kupujícího uhradit Rezervační poplatek dle článku 5.1 a 5.2 této smlouvy anebo v případě porušení povinnosti uzavřít s Budoucím prodávajícím řádně a včas Kupní smlouvu ve lhůtě uvedené v článku 3.1 písm. b) bod (ii) této smlouvy, oprávněn od této smlouvy odstoupit, přičemž odstoupením od smlouvy není nárok Budoucího prodávajícího na sjednanou smluvní pokutu dotčen.
- 5.3. Vznikne-li Budoucímu prodávajícímu nárok na Smluvní pokutu dle této smlouvy, sjednávají smluvní strany výslovně, že částka složená Budoucím kupujícím na základě této smlouvy jako Rezervační poplatek, bude použita na úhradu výše specifikované Smluvní pokuty. V rozsahu, v němž smluvní pokuta nebude kryta prostředky z poskytnutého Rezervačního poplatku, je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu neuhrazenou část Smluvní pokuty do pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení výzvy Budoucího prodávajícího.

## 6. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

- 6.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Předmětu rezervace a veškerých jeho součástí.
- 6.2. Budoucí prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření Kupní smlouvy nebudou na Předmětu rezervace váznout žádná věcná břemena, zástavní práva ani jiná věcná práva omezující výkon vlastnického práva a zřízená Budoucím prodávajícím.
- 6.3. Budoucí kupující prohlašuje, že:
- (a) je plně oprávněn sám, bez souhlasu, svolení či rozhodnutí dalších osob, uzavřít tuto Smlouvu, a že takto jím samostatně uzavřená Smlouva nebude relativně ani absolutně neplatná z důvodů souvisejících s jeho stavem či postavením; a
  - (b) splňuje zákonné podmínky pro nabývání nemovitostí a jednotek podle platných zákonů České republiky.

## 7. OZNAMOVÁNÍ

- 7.1. Není-li dohodnuto jinak nebo nevyplývá-li z této Smlouvy něco jiného, pak veškerá oznámení, žádosti, dokumenty a další sdělení pokud mají mít podle této

Smlouvy písemnou formu, musí být doručeny druhé Straně této Smlouvy buď osobně, anebo doporučenou poštovní zásilkou předplaceně, na adresy uvedené v záhlaví.

- 7.2. Každé správně adresované písemné oznámení bude považováno za platně doručené v případě (i) osobního doručení okamžikem doručení; a v případě (ii) okamžikem doručení, nevyzvedne-li si adresát v úložní lhůtě písemnost, pak třetím dnem po podání zásilky k poštovní přepravě.
- 7.3. Každá ze Stran je oprávněna zvolit jinou doručovací adresu na základě písemného oznámení doručeného druhé Straně v souladu s tímto článkem.

## **8. JURISDIKCE, ŘEŠENÍ SPORŮ**

- 8.1. Právní vztahy touto Smlouvou založené se řídí právním řádem České republiky. Pokud tato Smlouva nestanoví jinak, řídí se právní vztahy touto Smlouvou výslovně neupravené zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v účinném znění.
- 8.2. Pro případ sporu mezi Stranami týkajícího se nebo souvisejícího s touto Smlouvou se Strany zavazují, že se spor pokusí řešit nejprve smírně; teprve v případě, že nebude možné nalézt smírné řešení sporu podle předchozího odstavce, bude spor předložen k rozhodnutí příslušnému soudu.

## **9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 9.1. Je-li, nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, či neúčinné, nejsou tím dotčena ostatní ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného.
- 9.2. Smluvní strany na sebe pro účely této smlouvy přebírají nebezpečí změny okolností. Ustanovení § 1765 a § 1766 OZ se nepoužijí. Smluvní strany se dohodly, že při určení obsahu jejich závazků vyplývajících z této smlouvy se nemá přihlížet k obchodním zvyklostem a obchodní zvyklosti tedy nemají mít přednost před dispozitivními ustanoveními OZ ve smyslu § 558 odst. 2 OZ.
- 9.3. Pro tuto smlouvu nebo uzavření dodatku k ní se nepoužije ustanovení § 1740 odst. 3 OZ.
- 9.4. Tato Smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami.
- 9.5. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) originálních vyhotoveních v českém jazyce s tím, že Budoucí prodávající obdrží jedno (1) vyhotovení a Budoucí Kupující obdrží také jedno (1) vyhotovení.
- 9.6. Tuto Smlouvu lze doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami.

- 9.7. Tato Smlouva zaniká případným uzavřením Kupní smlouvy, s výhradou těch ustanovení této Smlouvy, z jejichž logiky vyplývá, že mají okamžik uzavření Kupní smlouvy přetrvat.

Strany výslovně prohlašují, že je jim obsah Smlouvy dobře znám a že mu v celém jeho rozsahu rozumí s tím, že tato Smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek; na důkaz souhlasu připojují Strany své podpisy.

V Praze dne [●]

**Budoucí prodávající:**

Podpis:

\_\_\_\_\_

Jméno:

**Budoucí kupující:**

Podpis:

\_\_\_\_\_

Jméno: