

SMLOUVA O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ
- REZERVAČNÍ SMLOUVA

SFG Estate s.r.o.

IČO: 06263887

se sídlem Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn.: C 279071

zastoupena Bc. Terezou Kouklovou, BA (Hons), jednatelkou

e-mail: info@sfg.cz

(dále též jen „Zprostředkovatel“)

na straně jedné

a

pan/paní

r.č.....

bytem

e-mail:

variabilní symbol = číslo byt. jednotky

(dále též jen „Zájemce“)

na straně druhé

a

Byty Vrbenského s.r.o.

IČ: 07741383

se sídlem Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 306735

zastoupena Bc. Terezou Kouklovou, BA (Hons), jednatelkou

e-mail: info@sfg.cz

bankovní spojení: **xxxxxx**, projektový účet č. **xxx**

(dále též jen „Vlastník“)

na straně třetí

(Zprostředkovatel, Zájemce a Vlastník dále jednotlivě jako „smluvní strana“, a společně též jako „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, tuto

smlouvu o realitním zprostředkování – rezervační smlouvu

(dále jen „Smlouva“)

I.

Předmět smlouvy

1. Zprostředkovatel a Vlastník mají uzavřenu smlouvu o výhradním realitním zprostředkování, na základě které zprostředkovatel zprostředkovává uzavření realitních smluv mezi Vlastníkem a zájemci o koupi jednotlivých jednotek v rámci developerského projektu „**BYTY VRBENSKÉHO**“ – **novostavba bytového městského domu, Kladno, Dr. Vrbenského**. Zprostředkovatel zprostředkoval uzavření této smlouvy. Zprostředkovatel se touto Smlouvou zavazuje zprostředkovat uzavření kupní smlouvy, případně uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**SOSBK**“, SOSBK a kupní smlouva dále obecně nazývány též jen „**realitní**“

smlouva“ nebo „**převodní smlouva**“), mezi Zájemcem a Vlastníkem, jejichž předmětem bude koupě/prodej jednotky, která je specifikována v čl. I odst. 4 této Smlouvy.

2. Zprostředkovatel se zavazuje touto Smlouvou zprostředkovat prodej nemovitostí ve vlastnictví Vlastníka.

Vlastník prohlašuje, že je vlastníkem pozemků parc. č. 5133/1 – ostatní plocha, o výměře 641 m², parc. č. 5133/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 19 m², parc. č. 5136 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 42 m², vše vedené na LV 22024 v katastrálním území Kladno, obec Kladno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno (dále jen „**nemovitosti**“ nebo „**Nemovitá věc**“). Vlastník prohlašuje, že na uvedených nemovitých věcech bude v souladu s rozhodnutím Odboru výstavby Magistrátu města Kladna o schválení stavebního záměru č.j. OV/1243/21-4/JJ ze dne 10. 8. 2021 vystavěn developerský projekt „**BYTY VRBENSKÉHO**“ – novostavba bytového městského domu, Kladno, Dr. Vrbenského. Vlastník prohlášením vlastníka vymezí dle ust. § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, jednotky v nemovitostech. Zájemce byl seznámen s draftem prohlášení vlastníka.

Vlastník se rozhodl, v součinnosti se Zprostředkovatelem, realizovat prodej jednotek a spoluvlastnických podílů na nemovité věci dle prohlášení vlastníka. Prohlášení vlastníka je předpokládáno v termínu do xxxxxx.

3. Vlastník prohlašuje, že nemovitosti jsou zatíženy (následně budou zatíženy i veškeré jednotky) zástavním právem a s ním souvisejícími zápisy ve prospěch Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 00 – Nusle, IČ: 49240901, (dále jen „**Banka**“), zapsaným v KN pod č.j. V-933/2022-203, a v souladu se Smlouvou o investičním úvěru reg. číslo NDP/0001/PROJ/01/07741383 budou finanční prostředky z prodeje jednotek hrazeny na účet č. xxxxxxxx (dále jen „**Projektový účet**“).
4. Zájemce má zájem o uzavření převodní smlouvy, jejímž předmětem bude prodej či budoucí prodej jednotky vzniklé na základě prohlášení vlastníka, a to jednotky o této přibližné specifikaci:

- **Jednotka č. xx/xxx**, jež zahrnuje – byt o velikosti podlahové plochy m², umístěný v ... nadzemním podlaží Budovy a podíl o ve výši/..... na společných částech Nemovité věci. Byt je ohraničen vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnitřní stranou oken. S vlastnictvím této jednotky je spojeno právo výlučného užívání sklepu č. S.xx o výměře xx m² a výlučného užívání parkovacího stání č. xx. (dále jen „**Jednotka**“).

Podrobná specifikace a vybavení Jednotky a společných částí nemovité věci bude obsažena v prohlášení vlastníka. Způsob výpočtu podlahové plochy je v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Převodní smlouva bude dále obsahovat minimálně tyto podmínky:

- kupní cena:,- **Kč**;
 - kupní cena bude hrazena složením ve prospěch tzv. Projektového účtu;
 - minimální výše zálohy v převodní smlouvě bude činit 20 % z celkové kupní ceny;
 - po úhradě kupní ceny zajistí Vlastník výmaz zástavního práva Banky k Jednotce;
 - v kupní ceně bude zohledněn složený rezervační poplatek - kauce.
5. Zprostředkovatel je oprávněn vyzvat Zájemce a Vlastníka k uzavření převodní smlouvy. Zájemce i Vlastník se zavazují převodní smlouvu, jejímž předmětem je převod Jednotky, mezi sebou uzavřít, a to nejpozději do 15 dnů od doručení výzvy k uzavření převodní smlouvy.
 6. Zájemce i Vlastník berou na vědomí, že Zprostředkovatel vynaložil na přípravu projektu finanční i lidské zdroje, jakož i know-how.

II.

Rezervační poplatek (kauce), odměna – provize Zprostředkovatele

1. Zájemce se zavazuje složit ve prospěch Vlastníka, na účet Zprostředkovatele rezervační poplatek - kauci ve výši,- **Kč**, a to nejpozději do 5 dnů od podpisu této Smlouvy, na účet č. 5336375319/0800 s **variabilním symbolem** čísla jednotky a **specifickým symbolem** rodného čísla Zájemce. S tímto Vlastník výslovně souhlasí.

2. Zájemce byl informován, že provize Zprostředkovatele činí dle smlouvy o realitním zprostředkování uzavřené mezi Zprostředkovatelem a Vlastníkem částku,-Kč vč. DPH. Rezervační poplatek bude součástí kupní ceny a uzavřením převodní smlouvy bude započítán jakožto první část kupní ceny.
3. Nárok na provizi vzniká Zprostředkovateli uzavřením převodní smlouvy, nedohodnou-li se Vlastník a Zprostředkovatel jiným způsobem.
4. Nárok na provizi náleží Zprostředkovateli i tehdy, jestliže bude převodní smlouva mezi Zájemcem a Vlastníkem uzavřena až po uplynutí účinnosti této Smlouvy.
5. Pro případ, že Vlastník nesplní svou povinnost uzavřít převodní smlouvu, zavazuje se Zprostředkovatel vrátit složený rezervační poplatek v celé výši Zájemci, a to do 10 dnů od marného uplynutí k podpisu 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, vyjma případného zřízení zástavního práva ve prospěch financující banky Zájemce za účelem spolufinancování kupní ceny, 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 převodní smlouvy mezi nimi.
3. Vlastník se zavazuje sdělit Zprostředkovateli všechny nezbytné údaje související s nemovitostmi a Jednotkou a za tímto účelem se zavazuje Zprostředkovateli poskytnout zejména doklad o nabytí nemovitostí a Jednotky. Vlastník se dále zavazuje, že umožní v předem sjednaném termínu prohlídku nemovitostí a Jednotky a dostaví se po dohodě se Zprostředkovatelem k podpisu převodní smlouvy.
4. Vlastník se zavazuje v případě potřeby uzavřít před podpisem převodní smlouvy na základě smlouvy o úvěru uzavřené mezi Zájemcem a úvěrující bankou, předložené mu k nahlédnutí, s úvěrující 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 úvěrující banka poskytne Zájemci k úhradě kupní ceny Jednotky či její části. Tento postup podléhá souhlasu Banky a sjednávání zástavního právo bude druhé v pořadí s tím, že po úhradě kupní ceny ve prospěch Banky, dojde následně 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, případně též advokátní úschovu, to vše u advokáta zvoleného Zprostředkovatelem, pokud tento postup bude již možný po splacení úvěru poskytnutého Bankou. 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.
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. Zájemce se zavazuje, pro případ, že bude hradit kupní cenu v celém rozsahu či částečně z hypotečního úvěru, přednostně využít služby SFG Finance, s.r.o., IČO: 03043762, se kterým Vlastník spolupracuje v rámci financování celého projektu. V opačném případě jsou Vlastník a Zprostředkovatel oprávněni od této Smlouvy odstoupit. V případě, že bude akceptováno, že Zájemce bude hradit kupní cenu, či její část, z hypotečního úvěru, který mu bude zprostředkován jiným subjektem, než SFG Finance, s.r.o., IČO: 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. Dále prohlašuje, že na jednotce nevážnou žádná práva třetích osob, zejména zástavní práva, věcná břemena, služebnosti, práva z nájemních smluv, vyjma práv zapsaných v katastru nemovitostí k datu podpisu této Smlouvy.
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.
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, dle 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.
6. Smluvní strany berou na vědomí a potvrzují, že Vlastník informoval o zvažované přeměně Vlastníka ve formě převodu jmění na společníka, to vše v souladu se zákonem.
7. Smluvní strany dále prohlašují, že jejich osobní údaje uvedené v této smlouvě jsou pravdivé a souhlasí s tím, aby Zprostředkovatel zpracoval v souladu s obecně závaznými právními předpisy jejich osobní údaje, pořídil si kopie jejich občanského průkazu (cestovního a jiného takového dokladu), a tyto kopie si pro účely zákonné archivace po dobu stanovenou zákonem ponechal, a aby užil jejich rodné číslo. Zájemce dále prohlašuje, že souhlasí s tím, aby byly oznámeny, v případě nutnosti, Bance údaje zjištěné při jejich identifikaci.
8. Smluvní strany dále prohlašují, že Zprostředkovatel provedl identifikaci Zájemce a Vlastníka ve smyslu zák. č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a o změně a doplnění souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Zájemce ani Vlastník (jeho statutární orgány a společníci) nejsou politicky exponovanými osobami, ani osobami jejich blízkými.
9. Smluvní strany stvrzují, že Zprostředkovatel je oprávněn považovat originály nebo ověřené kopie dokumentů, předložených mu ostatními smluvními stranami, za autentické dokumenty, a že není povinen provádět jejich ověřování nad rámec běžného ověření shody jejich formy a obsahu s tím, co stanoví tato smlouva.

V. Smluvní pokuta

1. Pokud Zájemce přes učiněnou výzvu neuzavře převodní smlouvu, nebo Zájemce uzavření převodní smlouvy zmaří či jejímu uzavření budou bránit okolnosti na straně Zájemce, zavazuje se Zájemce zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši,- 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 převodní smlouvu, nebo Vlastník uzavření převodní smlouvy zmaří či jejímu uzavření budou bránit okolnosti na straně Vlastníka, zavazuje se Vlastník zaplatit Zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši,- 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, a to na dobu 2 měsíců počínaje dnem podpisu této Smlouvy všemi smluvními stranami.
2. Účinnost 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, ve znění pozdějších předpisů, a zák. č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních v českém jazyce, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
3. Měnit a doplňovat tuto Smlouvu lze pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými všemi smluvními stranami.
4. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu všemi 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.

Zprostředkovatel:

V Praze dne _____

Zájemce:

V Praze dne _____

SFG Estate s.r.o.

Bc. Tereza Kouklová, BA (Hons)
jednatelka

XXXXXXXXXX

Vlastník:

V Praze dne _____

Byty Vrbenského s.r.o.

Bc. Tereza Kouklová, BA (Hons)
jednatelka