



SMLOUVA O REZERVACI

uzavřená dle §1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů,
níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:

Jméno, příjmení:

RČ:

trvale bytem:

číslo OP: , vydáno: , platnost do

dále též jen jako „Prodávající“

a

Jméno, příjmení: ,

RČ:

trvale bytem:

telefon:

mail:

číslo OP: , vydáno: , platnost do

dále též jen jako „Zájemce“

a

vedlejší účastník

Ondřej Kružík - Maklér z Ivančic

se sídlem: Příkop 838/6, 602 00 Brno-střed-Zábrdovice

e-mail: kruzik@maklerzivancic.cz

tel.: +420 775 357 297

IČ: 03573611

DIČ: CZ9407154350

dále též jen jako „Zprostředkovatel“

společně též jen jako „smluvní strany“

1. Prohlášení Prodávajícího

1.1 Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti:

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
26/3	byt		byt.z.	1670/10000
Vymezeno v:				
Budova	Míroslav, č.p. 26, byt.dům, LV 1802			
	na parcele	173, LV 1802		
Parcela	173	zastavěná plocha a nádvoří		174m2

zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální
pracoviště Znojmo, na LV č. 1951 pro katastrální území Míroslav, obec Míroslav,
dále též jen „předmět rezervace“.

- 1.2 Prodávající prohlašuje, že vůči němu nejsou vedena žádná nalézací, správní, rozhodčí, exekuční či insolvenční řízení, a že má uhrazeny veškeré závazky související s daňovou, poplatkovou či obdobnou povinností, jejíž nesplnění by mohlo zmařit naplnění účelu této smlouvy.
- 1.3 Prodávající se zavazuje, že je připraven poskytnout součinnost k zřízení zástavního práva zajišťující úvěr, z něž bude hrazena kupní cena či její část.



- 1.4 Prodávající prohlašuje, že je připraven předmět rezervace prodat za cenu ve výši **4 650 000,- Kč** (čtyři miliony šest set padesát tisíc korun českých) dále též jen „cena předmětu rezervace“.
- 1.5 Prodávající se podpisem této smlouvy zavazuje rezervovat výlučně pro Závazce výše uvedený předmět rezervace, tento nezcižit ani nezatižit právy třetích osob vyjma úvěrující banky Závazce, a to po dobu **xx dnů** ode dne podpisu této smlouvy, dále též jen „rezervační lhůta“.

2. Prohlášení Závazce

- 2.1 Závazce po důkladné úvaze prohlašuje, že hodlá k předmětu rezervace nabýt vlastnické právo. Závazce podpisem této smlouvy žádá Prodávajícího, aby mu umožnil rezervovat si výše uvedený předmět rezervace a Zprostředkovatele, aby činil všechny kroky k možnosti Závazce uzavřít s Prodávajícím smlouvu o budoucí kupní smlouvě nebo kupní smlouvu, jejímž předmětem je nabytí předmětu rezervace Závazcem od Prodávajícího, dále též jen „zamýšlená smlouva“.
- 2.2 Závazce prohlašuje, že si předmět rezervace před podpisem této smlouvy fyzicky prohlédl a byl oprávněn přivést si na prohlídku osobu odborně způsobilou posoudit faktický stav předmětu rezervace. Závazce prohlašuje, že je mu znám faktický i právní stav předmětu rezervace.
- 2.3 Závazce prohlašuje, že je připraven předmět rezervace za cenu předmětu rezervace stanovenou v bodě 1.4 této smlouvy do svého vlastnictví nabýt.
- 2.4 Závazce prohlašuje, že cenu předmětu rezervace bude hradit **z vlastních prostředků a z hypotečního úvěru**.

3. Prohlášení Zprostředkovatele

- 3.1 Zprostředkovatel prohlašuje, že je oprávněn na základě ujednání s Prodávajícím nabízet předmět rezervace třetím osobám.
- 3.2 Zprostředkovatel se zavazuje nenabízet předmět rezervace žádnému třetímu závazci po dobu rezervační lhůty.
- 3.3 Zprostředkovatel se zavazuje po dobu rezervační lhůty umožnit závazci přednostní uzavření, resp. přednostní přijetí návrhu na uzavření zamýšlené smlouvy.

4. Poplatek za rezervaci

- 4.1 Smluvní strany se dohodly, že Závazce jako projev vážného zájmu o nabytí předmětu rezervace složí poplatek za rezervaci ve výši **209 250,- Kč**, dále též jen „rezervační poplatek“.
- 4.2 Smluvní strany se dohodly, že rezervační poplatek bude uhrazen do 5 pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy na bankovní účet Zprostředkovatele, č. **2802392834/2010** pod variabilním symbolem **00114**. Dnem úhrady rezervačního poplatku se rozumí den připsání příslušné částky na účet Zprostředkovatele.
- 4.3 Smluvní strany se dohodly, že nebude-li ve výše uvedené lhůtě rezervační poplatek uhrazen, tato smlouva pozbývá své účinnosti. V takovém případě je Závazce povinen uhradit Prodávajícímu i Zprostředkovateli smluvní pokutu, každému ve výši 10 % hodnoty rezervačního poplatku, pokuta je splatná do 10 dnů ode dne marného uplynutí lhůty pro složení rezervačního poplatku.
- 4.4 Smluvní strany se dohodly, že bude-li uzavřena zamýšlená smlouva, rezervační poplatek se započítává na úhradu kupní ceny a stává se ke dni podpisu kupní smlouvy částečnou úhradou kupní ceny.
- 4.5 Smluvní strany se dohodly, že bude-li uzavřena zamýšlená smlouva, vzniká Zprostředkovateli nárok na odměnu ve výši rezervačního poplatku, kdy Zprostředkovatel je oprávněn započíst svůj nárok na odměnu oproti složenému rezervačnímu poplatku, jakožto částečné úhradě kupní ceny.
- 4.6 Smluvní strany se dohodly, že nedejde-li v rezervační lhůtě z důvodu na straně Prodávajícího či Zprostředkovatele k uzavření zamýšlené smlouvy, bude závazci vrácen rezervační poplatek zpět do 5 pracovních dnů ode dne uplynutí rezervační lhůty.
- 4.7 Smluvní strany se dohodly, že nedejde-li v rezervační lhůtě z důvodu na straně Závazce k uzavření zamýšlené smlouvy, zejména z důvodu neposkytování součinnosti či z důvodu nepřistoupení



k podpisu zamýšlené smlouvy, je Zájemce povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši rezervačního poplatku, kdy tuto může Prodávající započíst vůči rezervačnímu poplatku.

5. Podstatné náležitosti kupní smlouvy

Smluvní strany ujednávají, že podstatnými náležitostmi kupní smlouvy jsou

- a) kupní cena činí **4 650 000,- Kč včetně provize zprostředkovatele;**
- b) kupní cena bude hrazena **z vlastních zdrojů a hypotečního úvěru** nejdéle do 30 pracovních dnů od dne podpisu kupní smlouvy;
- c) kupní cena bude vypořádána prostřednictvím advokátní úschovy, přičemž návrh na vklad vlastnického práva Zájemce do katastru nemovitostí bude podán po připsání kupní ceny do úschovy a peníze budou Prodávajícímu vyplaceny z úschovy po zápisu vlastnického práva Zájemce k předmětu rezervace do katastru nemovitostí;
- d) Prodávající předá předmět rezervace zájemci ve lhůtě 10 dní ode dne zápisu vlastnického práva Zájemce do katastru nemovitostí.

6. Odstupné a odstoupení od smlouvy

- 6.1 Zájemce může svoje závazky z této smlouvy zrušit formou písemného oznámení doručeného Zprostředkovateli nejdéle 20 dní před uplynutím rezervační lhůty, a to i bez udání důvodu s tím, že Prodávajícímu i Zprostředkovateli uhradí odstupné každému ve výši 50 % hodnoty rezervačního poplatku, odstupné je splatné ke dni doručení oznámení o odstoupení od této smlouvy Zprostředkovateli, kdy strany souhlasí, že nárok Zprostředkovatele a Prodávajícího na odstupné bude bez dalšího započten oproti složenému rezervačnímu poplatku.
- 6.2 Zájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit, ukáže-li se, že na předmětu rezervace vážnou či po dobu trvání rezervační lhůty vzniknou právní vady, které by znemožňovaly převod vlastnického práva z Prodávajícího na Zájemce. V případě odstoupení od smlouvy z těchto důvodů bude rezervační poplatek vrácen v plné výši.

7. Závěrečná ujednání

- 7.1 Zájemce prohlašuje, že byl před uzavřením této smlouvy ze strany Zprostředkovatele informován o povinnosti identifikace a oznamovací povinnosti, jež vyplývají ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Zájemce prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou.
- 7.2 Zprostředkovatel prohlašuje, že při nakládání s osobními údaji bude postupovat v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES a zákonem 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Zájemce se zpracováním osobních údajů výslovně souhlasí, přičemž potvrzuje, že jeho osobní údaje poskytnuté Zprostředkovateli jsou přesné a správné.
- 7.3 Zájemce prohlašuje, že byl v souladu s ust. § 14 odst. 1 zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, v platném znění, informován, že příslušným subjektem pro mimosoudní řešení spotřebitelských sporů ve smyslu ust. § 20e zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, v platném znění, je Česká obchodní inspekce, adresa: Štěpánská 567/15, 120 00 Praha, Nové Město, internetová adresa: <http://www.coi.cz/>.
- 7.4 Tato smlouva je sepsána ve 3 stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení. Veškeré změny této smlouvy mohou být činěny pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými smluvními stranami.
- 7.5 Smluvní strany prohlašují, že jejich svéprávnost není nijak omezena, a že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této



Maklér z Ivančic
Ondřej Kružík

smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvních stran měla možnost obsah základních podmínek smlouvy ovlivnit. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1: výpis z listu vlastnictví předmětu rezervace

Dne xx.xx.xxxx v _____

Dne xx.xx.xxxx v _____

Prodávající

Zájemce

Dne xx.xx.xxxx v _____

Zprostředkovatel



Příloha č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2025 08:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594458 Miroslav

Kat.území: 695378 Miroslav

List vlastnictví: 1951

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Havlík Jakub, Husova 26/3, 67172 Miroslav	970826/4181	1/2
Havlíková Aneta, Husova 26/3, 67172 Miroslav	985607/4349	1/2

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
26/3	byt		byt.z.	1670/10000
Vymezeno v:				
Budova	Miroslav, č.p. 26, byt.dům, LV 1802			
	na parcele 173, LV 1802			
Parcela	173	zastavěná plocha a nádvoří		174m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících, budoucích, podmíněných a nepodmíněných pohledávek na splacení jistiny úvěru ve výši 2 900 000,00 Kč s příslušenstvím vzniklých do 15.03.2082
k zajištění pohledávek na úhradu smluvních pokut, náhrady škody, nákladů z bezdůvodného obohacení v případě neplatnosti smlouvy a jejich příslušenství vzniklých do 15.03.2082 do celkové výše 3 480 000,00 Kč
s konečnou splatností Smlouvy o úvěru dne 15.03.2052
k podílu 1670/10000 na společných částech budovy a pozemku

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Jednotka: 26/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. Smlouva reg. č.: 5500/795792-01/22/01-003/00/R ze dne 15.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2023 15:24:33. Zápis proveden dne 20.07.2023; uloženo na prac. Znojmo V-4913/2023-713

Pořadí k 28.06.2023 15:24

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. Smlouva reg. č.: 5500/795792-01/22/01-003/00/R ze dne 15.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2023 15:24:33. Zápis proveden dne 20.07.2023; uloženo na prac. Znojmo V-4913/2023-713

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. Smlouva reg. č.: 5500/795792-01/22/01-003/00/R ze dne 15.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2025 08:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594458 Miroslav
Kat.území: 695378 Miroslav List vlastnictví: 1951
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

28.06.2023 15:24:33. Zápis proveden dne 20.07.2023; uloženo na prac. Znojmo
V-4913/2023-713

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní NZ 43/2020 ze dne 03.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2022
14:51:28. Zápis proveden dne 30.03.2022.

Pro: Havlíková Aneta, Husova 26/3, 67172 Miroslav
Havlík Jakub, Husova 26/3, 67172 Miroslav

V-2221/2022-713
RČ/IČO: 985607/4349
970826/4181

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 16.04.2025 08:56:51

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.