

## DOHODA O SLOŽENÍ A ÚSCHOVĚ BLOKOVACÍHO DEPOZITA

1.  
(dále jen jako „realitní zprostředkovatel“)

2.  
(dále jen „zájemce“)

3.  
(dále jen „prodávající“)

4. **Bedrna a partneři s.r.o., advokátní kancelář, IČO 082 79 161**  
společnost zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze  
sp. zn. C 316205  
se sídlem Jednořadá 1051/53, Praha 6, Bubeneč, PSČ 160 00  
zastoupená JUDr. Lucií Horčíčkovou, č. osv. ČAK 00512, advokátkou a jednatelkou  
(dále jen „advokátka“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanoveními zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník tuto

DOHODU O SLOŽENÍ A ÚSCHOVĚ BLOKOVACÍHO DEPOZITA (dále jen „dohoda“)

### Článek I. Úvodní prohlášení

1. Realitní zprostředkovatel prohlašuje, že je na základě smlouvy o poskytování realitních služeb uzavřené mezi ním a vlastníkem následujících nemovitostí:

..

zapsáno na LV č..... Katastrálním úřadem pro....., Katastrální pracoviště ..., obec....., katastrální území... (vše dále jen „Nemovitosti“), oprávněn zprostředkovat prodej Nemovitostí.

2. Proávající prohlašuje, že:

a) je vlastníkem Nemovitostí, kdy její dispoziční právo k nim není nijak omezeno zákonem,

- soudním či správním rozhodnutím ani smluvně;
- b) na Nemovitostech nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní práva, předkupní práva a ani jiná práva nebo právní vady, která by omezovala vlastníka v dispozici s Nemovitostmi či v jejich užívání;
  - c) neexistují žádné smlouvy, které by ohledně Nemovitostí zakládaly práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně Nemovitostí podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto;
  - d) není proti ní veden žádný soudní spor;
  - e) řádně platila daň z nemovitosti ohledně Nemovitostí a náklady spojené s vlastnictvím Nemovitostí a s jejich placením není v prodlení;
  - f) nemá žádné závazky vůči státu na daních či poplatcích a není proti ní vedeno žádné správní, soudní či jiné řízení včetně exekučního či insolvenčního, které by mohlo ve svém důsledku ohrozit, omezit či zcela vyloučit nerušený výkon vlastnického práva zájemce k Nemovitostem, nebo jehož výsledek by mohl mít vliv na platnost a účinnost této či následně uzavřené kupní smlouvy;
  - g) žádná třetí osoba nevznesla ve vztahu k Nemovitostem jakýkoli nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení práva prodávající Nemovitosti prodat.

Pokud se prokáže, že některé z uvedených prohlášení prodávající není pravdivé, má zájemce právo od této dohody odstoupit a daný případ se považuje za neuzavření Kupní smlouvy z důvodu na straně prodávající.

3. Zájemce prohlašuje, že:

- a) nemá žádné závazky vůči státu na daních či poplatcích a není proti němu není vedeno žádné správní, soudní či jiné řízení včetně exekučního či insolvenčního, jehož výsledek by mohl mít vliv na platnost a účinnost této či následně uzavřené kupní smlouvy;
- b) mu byla umožněna prohlídka Nemovitostí s osobou odborně způsobilou, seznámil se s právním i s faktickým stavem Nemovitostí a v tomto stavu má zájem Nemovitostí koupit;
- c) je schopen doplatit a doplatí kupní cenu za převod Nemovitostí podle podmínek uvedených v této dohodě.

Pokud se prokáže, že některé z uvedených prohlášení zájemce není pravdivé, má prodávající právo od této dohody odstoupit a daný případ se považuje za neuzavření Kupní smlouvy z důvodu na straně zájemce.

## **Článek II. Předmět dohody**

1. Zájemce prohlašuje, že má v úmyslu s prodávající uzavřít za podmínek sjednaných touto dohodou a do skončení rezervační doby uvedené v čl. V. této dohody kupní smlouvu, na základě níž by se měl stát vlastníkem Nemovitostí popsaných v článku I. této dohody (dále jen „Kupní smlouva“) a úschovní smlouvu (dále jen „Úschovní smlouva“). Sjednaná kupní cena uvedená

v této dohodě je odpovídající tomuto stavu.

2. Prodávající prohlašuje, že má zájem se zájemcem uzavřít za podmínek sjednaných touto dohodou a do skončení rezervační doby uvedené v čl. V. této dohody Kupní smlouvu a Úschovní smlouvu.
3. Kupní cena Nemovitostí se všemi součástmi a příslušenstvím je stanovena prodávající ve výši ....., - **Kč (slovy:.....korun českých)** a zájemce tuto kupní cenu akceptuje.
4. Prodávající a realitní zprostředkovatel se zavazují, že po dobu sjednané rezervační doby nebudou Nemovitosti nabízet ke koupi třetím osobám a veškerým zájemcům o jejich koupi výslovně oznámí, že ve sjednané rezervační době nemohou být Nemovitosti předmětem prodeje ani jednání o něm.

### **Článek III.**

#### **Blokovací depozitum**

1. Za účelem zablokování Nemovitostí tak, že realitní zprostředkovatel není oprávněn po dobu účinnosti této dohody zprostředkovat jejich koupi jinému zájemci, a za účelem zahájení jednání a přípravy smluvních dokumentů vedoucích ke koupi Nemovitostí, složí zájemce blokovací depozitum ve výši ....., - **Kč (slovy: ....korun českých)** (dále jen „Blokovací depozitum“). Blokovací depozitum bude uhrazeno k rukám advokátky, a to bezhotovostním převodem na účet úschov advokátky, **č.ú. ....** vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., **nejpozději do ....pracovních dnů ode dne uzavření této dohody.** Advokátka se zavazuje předmětnou částku do své úschovy přijmout. Advokátka se zavazuje předložit smluvním stranám potvrzení o složení úschovy na úschovní účet, a to do tří dnů ode dne složení částky do úschovy na emailovou adresu: reality.marek@gmail.com.
2. Nebude-li Blokovací depozitum uhrazeno zájemcem v plné výši na bankovní účet advokátky ve lhůtě do ... pracovních dnů, pak se smluvní strany dohodly, že se tato dohoda od počátku ruší.
3. Uvedené Blokovací depozitum bude v případě uzavření Kupní smlouvy v plné výši započteno na kupní cenu Nemovitostí uvedenou v článku II. odst. 3 této dohody a vyplaceno z úschovy v souladu s nově uzavřenou Úschovní smlouvou.
4. Nepřistoupí-li prodávající za výše sjednaných podmínek k uzavření Kupní smlouvy a Úschovní smlouvy, vyplatí advokátka Blokovací depozitum složené v souladu s čl. III odst. 1. této dohody, zpět zájemci do pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení jeho písemné výzvy, nejpozději však do deseti (10) pracovních dnů ode dne skončení rezervační doby, a to na účet, ze kterého byla částka do úschovy přijata.
5. Nepřistoupí-li zájemce za výše sjednaných podmínek k uzavření Kupní smlouvy a Úschovní smlouvy, vyplatí advokátka část Blokovacího depozita ve výši ½ na účet prodávající č.ú. .. a ve

výši ½ na účet realitního zprostředkovatele č.ú... do pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení jejich písemné výzvy, nejpozději však do deseti (10) pracovních dnů ode dne skončení rezervační doby.

#### **Článek IV. Povinnosti zájemce**

Zájemce se zavazuje

- a. bez zbytečného odkladu po vyzvání realitního zprostředkovatele uzavřít s prodávající Kupní smlouvu a Úschovni smlouvu, a to nejpozději v poslední den rezervační doby dle článku V. této dohody,
  - b. neuzavřít s prodávající Kupní smlouvu bez vědomí realitního zprostředkovatele a jednat s prodávající o všech věcech týkajících se převodu Nemovitostí prostřednictvím realitního zprostředkovatele a advokátky, kdy veškerá elektronická jednání budou zaslána v kopiích všech zúčastněných stran.
2. Zájemce zaplatí prodávající kupní cenu za převod Nemovitostí následujícím způsobem a v následujících lhůtách: vlastní prostředky do ... dnů od podpisu Kupní smlouvy, prostředky poskytnuté Zájemci Komerční bankou prostřednictvím hypotečního úvěru na koupi předmětných nemovitostí do... dnů od podpisu Kupní smlouvy.

#### **Článek V. Doba rezervace**

Tato dohoda se uzavírá na dobu určitou ode dne uzavření této dohody smluvními stranami do..

#### **Článek VI. Sankce**

Pokud zájemce poruší některou povinnost stanovenou v čl. IV. této dohody a/nebo ukáže-li se jakékoli prohlášení zájemce uvedené v této dohodě jako nepravdivé či neúplné a nedojde-li tak ve sjednané rezervační době k uzavření Kupní smlouvy z důvodu na straně zájemce nebo dojde-li ke zrušení již uzavřené Kupní smlouvy z důvodů na straně zájemce před vkladem vlastnického práva ve prospěch zájemce do katastru nemovitostí, je zájemce povinen uhradit prodávající smluvní pokutu ve výši složeného Blokovacího depozita dle této dohody. Proávající a zájemce pro tento případ uzavírají tímto dohodu o právu prodávající na započtení jejího nároku na úhradu smluvní pokuty proti nároku zájemce na vrácení Blokovacího depozita. Zájemce výslovně souhlasí s tím, aby Blokovací depozitum bylo advokátkou vyplaceno na účet prodávající v souladu s ujednáním dle čl. III. odst. 5 této dohody.

#### **Článek VII. Závěrečná ustanovení**

1. Zájemce a prodávající v souladu se zák. č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, a s ohledem na Nařízení 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 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů; dále jen jako „GDPR“), souhlasí s tím, aby realitní kancelář a advokátka zpracovávaly, dále poskytovaly třetím osobám a archivovaly jejich osobní údaje, v rozsahu nezbytném pro plnění této dohody. Zájemce a prodávající dále prohlašují, že tato dohoda byla / nebyla uzavřena v podnikatelských prostorách realitního zprostředkovatele.

2. Zájemce v souladu s ustanoveními zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, prohlašuje, že není politicky exponovaná osoba, že je skutečným majitelem finančních prostředků, kterými bude financovat koupi Nemovitostí, a že tyto finanční prostředky nepochází z výnosů z trestné činnosti a ani z financování terorismu.
3. Advokátka prohlašuje, že peníze složené na účet úschovy jsou vedeny bankou zcela odděleně od vlastních peněz advokátky, odděleně od podnikatelských účtů advokátní kanceláře, jakož i dalších klientů a nemohou být postiženy exekucí, zápočty, dědickým řízením apod.
4. Smluvní strany potvrzují, že byly advokátkou seznámeny se všemi povinnostmi advokátky a smluvních stran, které plynou ze zákona č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů a dále z usnesení představenstva České advokátní komory č. 2/2008 a zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů a tyto povinnosti oni i advokátka splnili. Zájemce v této souvislosti potvrzuje, že prostředky, které složí do úschovy advokátky, jsou prostředky, které nepochází z výnosů z trestné činnosti a prostředky v obchodu užití nejsou určeny k financování terorismu, teroristických činů nebo teroristických organizací a že úschova dle této dohody není legalizací výnosů z trestné činnosti ve smyslu příslušných zákonných předpisů, stejně tak prodávající potvrzuje, že Nemovitosti nepocházejí z těchto zdrojů. Smluvní strany berou na vědomí, že advokátka, ukáže-li se prohlášení učiněné v tomto odstavci nepravdivým, je povinna tuto skutečnost sdělit příslušným orgánům.
5. Pokud bude před uvolněním předmětu úschovy advokátce doručeno pravomocné rozhodnutí či příkaz soudu nebo jiného státního orgánu ukládající, aby předmět úschovy či její část byla uvolněna ve prospěch jiné osoby, než předpokládá tato dohoda, uvolní advokátka finanční prostředky či jejich část v souladu s podmínkami uvedenými v takovém rozhodnutí či příkazu.
6. Náklady na advokátní úschovu nese v plné výši realitní zprostředkovatel, připsané úroky po odečtení nákladů banky náleží advokátce. Proávající a zájemce nežádají, aby byli přítomni při vydání této úschovy. Náklady na kupní smlouvu, náklady na advokátní úschovu kupní ceny a náklady spojené s podáním návrhu na vklad vlastnického práva nese v plné výši realitní zprostředkovatel.
7. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s tím, aby advokátka oznámila bance spravující účet advokátních úschov údaje zjištěné při jejich identifikaci. Pro vyloučení pochybností má souhlas

dle věty předcházející povahu zproštění mlčenlivosti advokáta ve smyslu zákonného ustanovení § 21 odst. 2 zákona č. 85/1996 Sb., zákon o advokacii, ve znění pozdějších předpisů.

8. Tuto dohodu lze upravovat a měnit jen písemnou formou za výslovného souhlasu všech smluvních stran stvrzeného jejich podpisy.
9. Smluvní strany se dohodly, že veškerá práva a povinnosti stanovené v této dohodě, ale i právní otázky neupravené touto dohodou se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
10. Tato dohoda má čtyři (4) vyhotovení, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom.
11. Účastníci této dohody 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 dne .....

.....  
*prodávající*

.....  
*zájemce*

.....  
*advokátka*

.....  
*Realitní zprostředkovatel*