

**DOHODA O SLOŽENÍ A ÚSCHOVĚ
BLOKOVACÍHO DEPOZITA
A
REZERVACI NEMOVITOSTÍ**

1.

(dále jen „zájemce“)

a

2.

(dále jen „prodávající“)

3.

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, 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
A REZERVACI NEMOVITOSTÍ
(dále jen „dohoda“)

**Článek I.
Úvodní prohlášení**

1. Realitní zprostředkovatel .., se sídlem Na Pankráci 332/14, Praha 4, PSČ 140 00, byl na základě smlouvy o poskytování realitních služeb uzavřené mezi ní a vlastníkem následujících nemovitostí:

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

2. Proávající prohlašuje, že:

- a) je výlučným vlastníkem Nemovitostí, kdy jeho dispoziční právo k nim není nijak omezeno zákonem, soudním či správním rozhodnutím ani smluvně;
- b) na Nemovitostech neváznou 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 němu veden žádný soudní spor;
 - e) nemá žádné závazky vůči státu na daních či poplatcích a není proti němu 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;
 - f) žádná třetí osoba nevznesla ve vztahu k Nemovitostem jakýkoli nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení práva prodávajícího Nemovitosti prodat.

Pokud se prokáže, že některé z uvedených prohlášení prodávajícího není pravdivé, má zájemce právo od této dohody odstoupit.

3. Zájemce prohlašuje, že:

- a) si není vědom žádných závazků vůči státu na daních či poplatcích a že si není vědom toho, že by proti němu bylo vedeno 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 Nemovitosti koupit;
- c) se seznámil s návrhy kupní a úschovni smlouvy, a s těmito souhlasí;
- d) je schopen doplatit a doplatí kupní cenu podle podmínek uvedených v této dohodě, tj. částečně z vlastních prostředků a částečně prostřednictvím úvěru.

Pokud se prokáže, že některé z uvedených prohlášení zájemce není pravdivé, má prodávající právo od této dohody odstoupit.

Článek II. Předmět dohody

1. Zájemce prohlašuje, že má v úmyslu s prodávajícím 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 tak, jak jsou popsány v článku I. této dohody (dále jen „Kupní smlouva“) a úschovni smlouvu (dále jen „Úschovni smlouva“), jejichž návrhy jsou přílohou č. 1 a č. 2 této dohody. Sjednaná kupní cena uvedená v této dohodě je odpovídající tomuto stavu.
2. Proávající 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 Úschovni smlouvu, na základě nichž by se měl stát zájemce vlastníkem Nemovitostí, jak jsou popsány v článku I. této dohody.
3. Kupní cena Nemovitostí se všemi součástmi a příslušenstvím je stanovena prodávajícím ve

výši ...Kč (slovy: .. korun českých) a zájemce tuto kupní cenu akceptuje.

4. Prodávající se zavazuje, že po dobu sjednané rezervační doby nebude 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.
5. Zájemce a prodávající se s ohledem na výše uvedené touto dohodou navzájem zavazují i bez předchozí výzvy uzavřít Kupní smlouvu a s tím související Úschovní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Nemovitostem spolu s veškerými součástmi a příslušenstvím na zájemce za sjednanou kupní cenu ve výši ...,- Kč (slovy:...korun českých).

Článek III.

Blokovací depozitum

1. Za účelem zablokování Nemovitostí a za účelem zahájení jednání a přípravy smluvních dokumentů vedoucích ke koupi Nemovitostí, uhradí 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. .../2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., **nejpozději do tří (3) 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:...
2. Nebude-li Blokovací depozitum uhrazeno zájemcem v plné výši na bankovní účet advokátky ve lhůtě do tří (3) pracovních dnů, pak se smluvní strany dohodly, že se tato dohoda od počátku ruší, vyjma následujícího ujednání o smluvní pokutě. Nebude-li Blokovací depozitum uhrazeno zájemcem v plné výši na bankovní účet advokátky ve lhůtě do tří (3) pracovních dnů, pak je zájemce povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 30.000,-Kč (slovy: třicet tisíc korun českých), a to jako paušální náhradu nákladů vzniklých v souvislosti s přípravou smluvní dokumentace.
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 k uzavření Kupní smlouvy a Úschovní smlouvy nejpozději poslední den trvání této dohody v 9:00 v sídle advokátky, 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 k uzavření Kupní smlouvy a Úschovní smlouvy nejpozději poslední den trvání této dohody v 9:00 v sídle advokátky, vyplatí advokátka část Blokovacího depozita ve výši ½ na účet prodávajícího č.ú. .../0100 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 smluvních stran

Zájemce a prodávající se zavazují

- a. bez zbytečného odkladu uzavřít Kupní smlouvu a Úschovní smlouvu, jejichž návrh je přílohou č. 1 a č. 2 této dohody, a to nejpozději v poslední den rezervační doby dle článku V. této dohody v 9:00 v sídle advokátky,
- b. poskytovat součinnost vedoucí k uzavření Kupní smlouvy a Úschovní smlouvy.

Článek V. Doba rezervace

Tato dohoda se uzavírá na dobu určitou ode dne jejího uzavření.

Článek VI. Sankce

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

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 užitě 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 týchž 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. Prodávající a zájemce nežadají, aby byli přítomni při vydání této úschovy. Náklady na kupní smlouvu a náklady na advokátní úschovu kupní ceny nese v plné výši na základě zvlášť uzavřené dohody 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. Smluvní strany potvrzují správnost, úplnost a pravdivost všech údajů uvedených v této dohodě týkajících se dotčené smluvní strany. Jestliže dojde v mezidobí ke změně bankovních účtů či adresy k doručování písemností u některé ze smluvních stran, jsou tyto

povinni vyrozumět nejpozději do doby uvolnění advokátní úschovy písemně advokátku s ověřeným podpisem oznamovatele, pokud takové sdělení neučiní dotčená smluvní strana v přítomnosti advokátky. V případě, že nebude možné provést uvolnění předmětu úschovy z důvodu neexistence účtu určeného dle této dohody, nebo pokud účet uvedený v této dohodě vykazuje formální nesprávnosti (např. nesprávné nebo chybějící oddělení předčíslí a čísla účtu, chybějící číslici), je advokátka oprávněna provést uvolnění finančních prostředků na základě odstranění nesprávnosti, a to případně i prostřednictvím elektronické komunikace (e-mailu).

9. Smluvní strany nejsou oprávněny požadovat vrácení nebo vyplacení předmětu úschovy před sjednaným termínem nebo za jiných podmínek než podmínek smluvených v této dohodě a advokátka se zavazuje nevyhovět takovému eventuálnímu požadavku. Změna podmínek uvolnění úschovy je možná jenom na základě dohody stran této dohody uzavřené formou písemného dodatku nebo na základě společného pokynu opatřeného úředně ověřenými podpisy dotčené smluvní strany (dále jen „**Společný pokyn**“). Společný pokyn nemusí být učiněn na stejné listině. Schovatelka je oprávněna provedení Společného pokynu odmítnout v případě, že by jeho provedením došlo k porušení zákona.
10. Tuto dohodu lze upravovat a měnit jen písemnou formou za výslovného souhlasu všech smluvních stran stvrzeného jejich podpisy.
11. 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.
12. Tato dohoda má ... vyhotovení, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom a jedno je pro zprostředkovatele prodeje.
13. 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.

Příloha: *Návrh Kupní a Úschovní smlouvy*

V Praze dne

.....

Prodávající

.....

Zájemce

.....
advokátka

**Bedrna a partneři s.r.o., advokátní
kancelář**