

DOHODA O SLOŽENÍ BLOKOVACÍHO DEPOZITA

....., datum narození:, r.č.
trvale bytem, PSČ
(dále jen jako „**Zájemce**“)

a

Luboš Falada, datum narození: 14.7.1975
trvale bytem K. H. Borovského 505/10, Sezimovo Ústí, PSČ 391 01
(dále jen jako „**Prodávající**“)

za vedlejší účasti:

Reality ONE s.r.o.

se sídlem U Bechyňské dráhy 790/3, 390 02 Tábor,
IČ: 26108372, DIČ: CZ26108372, bankovní spojení: 212912706/0300
Zapsaná v Obchodním rejstříku Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 14460
Zastoupená Monikou Mrázkovou na základě plné moci ze dne 22.12.2022
(dále jen jako „**Realitní kancelář RE/MAX**“)

(Zájemce a Prodávající společně též označováni jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 a násl. ve spojení s ustanovením § 1785 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, tuto dohodu o složení blokovacího depozita (dále jen „**Dohoda**“):

1. PŘEDMĚT DOHODY

1.1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- a) Jednotky č. **529/2**, způsob využití byt, vymezené dle občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb.) v pozemku parc. č. St. 518, jehož součástí je budova č.p. 529, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti **1/4** na společných částech nemovité věci, tj. pozemku parc. č. St. 518, včetně dalších součástí a příslušenství jednotky, jednotka č. 529/2 se nacházející se ve I. nadzemním podlaží budovy č. p. 529, všechny nemovité věci jsou vedeny na listech vlastnictví č. 5629 a č. 5628 Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, obec Sezimovo Ústí a katastrální území Sezimovo Ústí,
- b) Spoluvlastnického podílu ve výši id. $\frac{1}{4}$ na pozemcích parc. č. 981 a parc. č. 982, všechny nemovité věci jsou vedeny na listu vlastnictví č. 2984 Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, obec Sezimovo Ústí a katastrální území Sezimovo Ústí,
- c) Pozemku parc. č. 669/5 o výměře 80 m² – zahrada, a Pozemku parc. č. St. 3446 o výměře 29 m² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku parc. č. St. 3446 je i stavba č.p. 2648, garáž, všechny nemovité věci jsou vedeny na listu vlastnictví č. 2987 Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, obec Sezimovo Ústí a katastrální území Sezimovo Ústí,

(vše dále jen „**Nemovitosti**“).

- 1.2. Realitní kancelář RE/MAX One je na základě smlouvy o poskytování realitních služeb uzavřené s Prodávajícím oprávněna výlučně zprostředkovávat prodej Nemovitostí a hájit zájmy Prodávajícího, kterému poskytuje své realitní služby.
- 1.3. Zájemce a Prodávající se touto Dohodou navzájem zavazují uzavřít kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva**“), jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Nemovitostem spolu s veškerými součástmi a příslušenstvím na Zájemce **za kupní cenu ve výši,-Kč (slovy: tisíc korun českých)**.
- 1.4. Prodávající se touto Dohodou zavazuje po dobu trvání této Dohody nepřevést Nemovitosti na jinou osobu, ani nebude o prodeji Nemovitostí s jinou osobou jednat.
- 1.5. Prodávající prohlašuje, že na základě smlouvy o poskytování realitních služeb pověřil Realitní kancelář RE/MAX výlučným zprostředkováním prodeje Nemovitostí a pověřil ji hájením zájmů Prodávajícího. Realitní kancelář RE/MAX je Prodávajícím pověřena přijmout jako platební místo ve prospěch Prodávajícího peněžní prostředky od Zájemce, odpovídající níže definovanému blokovacímu depozitu nebo smluvní pokutě dle této Dohody, a do doby uzavření Kupní smlouvy je pro Prodávajícího opatrovat. Zájemce bere na vědomí, že tato Dohoda zakládá právní vztah pouze mezi Prodávajícím a Zájemcem. Tato Dohoda nezakládá žádný právní vztah mezi Zájemcem a Realitní kancelář RE/MAX.
- 1.6. Za účelem rezervace Nemovitostí pro Zájemce nebude Realitní kancelář RE/MAX One po dobu trvání této Dohody zprostředkovávat prodej jiné osobě a zahájí jednání a přípravu nezbytné smluvní dokumentace pro převod Nemovitostí Zájemci.
- 1.7. Zájemce prohlašuje, že byl seznámen se skutečností, že na nemovitostech váznou tyto věcná břemena vše ve prospěch společnosti EG.D, a.s. Lidická 1873/36, Černá pole, 602 00 Brno, IČO: 28085400:
- a) věcné břemeno umístění zemního kabelového vedení NN v rozsahu GP 2362-82/2012,
 - b) věcné břemeno umístění kabelového vedení s kabelovou skříní.
- 1.8. Zájemce dále prohlašuje, že byl seznámen se skutečností, že na nemovitostech vázne zástavní právo smluvní ve prospěch Radka Zrzaveckého, nar. 19.7.1979, Pionýrská 253, Lhota Samoty, 391 11 Planá nad Lužnicí (dále jen „**Zástavní věřitel**“), Prodávající se zavazuje před uzavřením Kupní smlouvy zajistit od Zástavního věřitele aktuální zůstatek dluhu zajištěného zástavním právem.
- 1.9. Zájemce prohlašuje, že byl seznámen se skutečností, že na nemovitostech vázne zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorským úřadem Plzeň – město, pověřeným soudním exekutorem Mgr. Ing. Jiřím Proškem, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň (dále jen „**Exekutor**“), č.j. 134 EX-06701/2022-008 viz LV č. 5629, 2984, 2987, které tvoří přílohu této dohody (vše dále jen „**Exekuce**“). Prodávající se zavazuje do devadesáti (90) dnů ode dne uzavření této Dohody zajistit u Exekutora potvrzení o zániku Exekuce a současně zajistit u Nemovitostí i výmaz Exekuce z katastru nemovitostí.

2. ÚHRADA BLOKOVACÍHO DEPOZITA

- 2.1. Zájemce se zavazuje uhradit Prodávajícímu rezervační poplatek za rezervaci Nemovitostí **ve výši 5%z kupní ceny** (dále jen „**Blokovací depozitum**“).
- 2.2. Zájemce uhradí Blokovací depozitum Prodávajícímu **do 3 pracovních dnů od uzavření této Dohody**, a to dle výslovného určení Prodávajícího na bankovní účet Realitní kanceláře RE/MAX uvedený v záhlaví této Dohody **pod variabilním symbolem č. 2741** nebo v hotovosti k rukám Realitní kanceláře RE/MAX. Nebude-li Blokovací depozitum

uhrazeno řádně a včas, marným uplynutím lhůty dle předchozí věty se tato Dohoda od počátku ruší.

- 2.3. Blokovací depozitum bude od okamžiku uzavření Kupní smlouvy považováno za úhradu první části kupní ceny Nemovitostí.
- 2.4. Realitní kancelář se zavazuje přijaté Blokovací depozitum poukázat na příslušný účet advokátní úschovy uvedený pro tento účel výslovně v Kupní smlouvě, a to v den uzavření Kupní smlouvy, nikoli však dříve, než bude Realitní kanceláří taková uzavřená Kupní smlouva skutečně předložena.

3. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 3.1. Prodávající a Zájemce se vzájemně zavazují uzavřít Kupní smlouvu, a to bez zbytečného odkladu po vyzvání druhé Smluvní strany, nejpozději však do konce doby trvání této Dohody stanovené v článku 4.1. této Dohody.
- 3.2. Zájemce a Prodávající berou na vědomí a souhlasí, že budou jednat o všech věcech týkajících se převodu Nemovitostí pouze prostřednictvím Realitní kanceláře RE/MAX One a s jejím vědomím, a bez jejího vědomí neuzavřou Kupní smlouvu nebo smlouvou o smlouvě budoucí kupní.
- 3.3. Zájemce a Prodávající se zavazují poskytnout nezbytnou součinnost, aby mohla být Kupní smlouva uzavřena v době trvání této Dohody.
- 3.4. Zájemce prohlašuje a ujišťuje Prodávajícího, že disponuje dostatečnými peněžními prostředky a že je schopen doplatit a doplatí kupní cenu za převod Nemovitostí podle podmínek uvedených v této Dohodě. Zájemce prohlašuje, že kupní cenu Nemovitostí uhradí následujícím způsobem:
 - 3.4.1. **první část kupní ceny ve výši, - Kč** z vlastních zdrojů jako blokovací depozitum;
 - 3.4.2. **druhou část kupní ceny ve výši, - Kč** uhradí zájemce z vlastních zdrojů **nejpozději do 15 dnů** po podpisu kupní smlouvy složením do advokátní úschovy Ing. JUDr. Lubomíra Lánského, advokáta, č. ev. ČAK 10065, IČ: 66257522, DIČ: CZ607200194, se sídlem Palackého 15, 110 00 Praha 1.
- 3.5. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající není povinen uzavřít Kupní smlouvu, pokud mu Zájemce neprokáže pravdivost prohlášení dle čl. 3.4. této Dohody.
- 3.6. Zájemce prohlašuje, že měl možnost si Nemovitosti důkladně prohlédnout, a to případně i za účasti k tomu odborně způsobilé osoby, a jsou mu proto známy veškeré právní a faktické skutečnosti a vlastnosti Nemovitostí. Sjednaná kupní cena uvedená v této Smlouvě odpovídá faktickému a právnímu stavu Nemovitostí.

4. DOBA TRVÁNÍ TÉTO DOHODY

- 4.1. **Tato Dohoda je uzavřena na dobu určitou v délce trvání 90 dnů** od nabytí účinnosti této Dohody.
- 4.2. V případě, že Prodávající nepřistoupí za výše uvedených podmínek k podpisu Kupní smlouvy nejpozději v poslední den trvání této Dohody nebo Prodávající nesplní svou povinnost uvedenou v čl. 1.9. této Dohody, pak je Realitní kancelář RE/MAX One povinna přijaté Blokovací depozitum na požádání vrátit zpět Zájemci, a to nejpozději do pěti pracovních dnů od doručení písemné žádosti (a to i formou e-mailu).

- 4.3.** Pokud Zájemce poruší povinnost uzavřít Kupní smlouvu dle čl. 3.1. této Dohody, je Zájemce povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu, jejíž výše odpovídá výši Blokovacího depozita dle čl. 2.1. této Dohody. Prodávající a Zájemce pro tento případ berou na vědomí, že nárok Prodávajícího na úhradu smluvní pokuty může být a bude započten proti nároku Zájemce na vrácení Blokovacího depozita s tím, že oba nároky zanikají bez dalšího dnem následujícím po posledním dni trvání této Dohody, bez ohledu na splatnost obou nároků.
- 4.4.** V případě, že nedojde k uzavření Kupní smlouvy a Prodávající oznámí Realitní kanceláři RE/MAX One do 5 pracovních dnů ode dne skončení doby trvání této Dohody, že Prodávajícímu vznikl vůči Zájemci nárok na smluvní pokutu podle ustanovení čl. 4.3 této Dohody a že tento nárok na smluvní pokutu uplatnil a započtl vůči nároku Zájemce na vrácení Blokovacího depozita, Realitní kancelář RE/MAX One je povinna převést Prodávajícímu částku ve výši Blokovacího depozita poníženou o svou provizi; s tímto postupem Zájemce výslovně souhlasí. Neučiní-li Prodávající v uvedené lhůtě oznámení, vrátí Realitní kancelář RE/MAX One Blokovací depozitum Zájemci. Realitní kancelář RE/MAX One není povinna ani oprávněna posuzovat pravdivost či správnost oznámení Prodávajícího. Právo Prodávajícího a Zájemce uplatnit vzájemné nároky tím není dotčeno.

5. POUČENÍ SMLUVNÍCH STRAN ZE STRANY REALITNÍ KANCELÁŘE

- 5.1.** Za účelem zajištění vysokého stupně ochrany klientů byla v rámci systému RE/MAX přijata závazná pravidla pro úschovu a vypořádání kupní ceny. Na základě těchto pravidel je Realitní kancelář RE/MAX oprávněna přijmout pouze Blokovací depozitum, a to pouze do doby uzavření Kupní smlouvy. Blokovací depozitum musí být uloženo na bankovním účtu odlišném od provozního účtu Realitní kanceláře RE/MAX. Veškeré peněžní prostředky Zájemce musí být uschovány a vypořádány prostřednictvím úschovy prováděné bankou nebo advokátní kanceláří, která se vůči síti realitních kanceláří RE/MAX smluvně zavázala dodržovat podmínky bezpečných úschov peněžních prostředků. Úschova peněžních prostředků u jiných subjektů je nepřípustná, ledaže Prodávající a Zájemce po předchozím poučení přesto trvají na realizaci úschovy kupní ceny u jiného subjektu a písemně potvrdí Realitní kanceláři RE/MAX, že se rozhodli nevyužít bezpečnou formu úschovy RE/MAX.
- 5.2.** Zájemce v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění (dále jen „**AML zákon**“), čestně prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou ve smyslu § 4 odst. 5 AML zákona, že peněžní prostředky Blokovacího depozita, které mají být složeny k rukám Realitní kanceláře RE/MAX nepocházejí z nepoctivých a/nebo nezákonných zdrojů, zejména z trestné činnosti nebo financování terorismu, tyto peněžní prostředky nabyl Zájemce v souladu s právními předpisy a že úhradou kupní ceny a koupí Nemovitostí nesleduje zakrytí nezákonného původu tohoto majetku ani financování terorismu.
- 5.3.** Zájemce při uzavření této Dohody vyplnil AML dotazník a potvrzuje, že všechny uvedené údaje jsou úplné a pravdivé a že nezamlčel žádné údaje, které mu jsou nebo mohou být známy. Prodávající potvrzuje, že ke dni uzavření této Dohody u něj nedošlo k žádným změnám ohledně identifikačních údajů a údajů zjišťovaných dle AML zákona.
- 5.4.** Zájemce potvrzuje, že při podpisu této Dohody obdržel výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí, vyhotovený nikoli dříve než čtyři pracovní dny přede dnem uzavření této Dohody, jakož dále potvrzuje, že mu byly poskytnuty informace o konkrétních závadách a omezeních vážnících na Nemovitostech.

- 5.5. Dojde-li dle této Dohody ke sporu s Realitní kanceláří RE/MAX, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, mají Zájemce a/nebo Prodávající právo na jeho mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, podá Zájemce a/nebo Prodávající u České obchodní inspekce. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení jsou uvedeny na internetových stránkách České obchodní inspekce na adrese www.coi.cz

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1. Tato Dohoda je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po podepsání Smluvními stranami každý účastník obdrží po jednom z nich a dvě vyhotovení obdrží Realitní kancelář RE/MAX.
- 6.2. Tato Dohoda je účinná a závazná dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami a úhradou Blokovacího depozita.
- 6.3. Tato Dohoda, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, občanský zákoník, v aktuálním znění, a ostatními právními předpisy České republiky.
- 6.4. Tuto Dohodu lze měnit pouze na základě písemných dodatků, které budou jako takové označeny, očíslovány a podepsány Smluvními stranami.
- 6.5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Dohodu přečetly, že odpovídá jejich vlastní, svobodné a vážně míněné vůli a že obsahuje úplné ujednání o předmětu Dohody a všech náležitostech, které strany měly a chtěly v Dohodě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Dohody.
- 6.6. Přílohou této Dohody jsou: 1) výpis z katastru nemovitostí ze dne2023
2) Plná moc Moniky Mrázkové ze dne 22.12.2022

V Táboře dne2023

Luboš Falada

Realitní kancelář RE/MAX bere výše uvedenou Smlouvu na vědomí:

Reality One s.r.o., Monika Mrázková na základě plné moci