

SMLOUVA O VÝHRADNÍM REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Smluvní strany:

Hedvika Varcholková

IC 66978203

se sídlem Otýlie Beniškové 1695/16, 301 00, Plzeň - Severní Předměstí

na straně jedné (dále jen „**Realitní zprostředkovatel**“)

a

Obchodní firma/Jméno a příjmení:	Obchodní firma/Jméno a příjmení:
se sídlem/trvale bytem:	se sídlem/trvale bytem:
Datum narození/IC:	Datum narození/IC:
Telefonní spojení, e-mail:	Telefonní spojení, e-mail:
Zastoupen:	Zastoupen:

na straně druhé (dále jen jako „**Zájemce**“)

dále společně též jako „**Strany**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 9 a násl. zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů, v platném znění („**ZRZ**“) tuto

Smlouvu o realitním zprostředkování (dále jen **Smlouva)**

Bod I. Specifikace nemovitosti

Druh nemovitosti:
List vlastnictví č.
Obec:
Katastrální území:
Parcelní číslo/způsob využití:
Právní závady:

(dále jen souhrnně „**Nemovitost**“)

Bod II. Kupní cena (včetně provize Realitního zprostředkovatele)

Kč (slovy:	korun českých)
------------	----------------

(dále jen „**Kupní cena**“)

Bod III. Provize realitního zprostředkovatele:

Kč +	DPH, tj. celkem	Kč
------	-----------------	----

Bod IV. Doba trvání smlouvy

doba neurčitá	doba určitá do _____
---------------	----------------------

1. ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ

1. Zájemce prohlašuje, že je vlastníkem Nemovitosti a má vážný zájem převést vlastnické právo k Nemovitosti na třetí osobu (dále jen „**Nabyvatel**“) za Kupní cenu. Zájemce souhlasí s tím, aby úhrada části nebo celé Kupní ceny byla financována Nabyvatelem prostředky z hypotečního úvěru, a to i případně na základě zřízení zástavního práva k Nemovitosti, k čemuž se Zájemce zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost (včetně podpisu zástavní smlouvy k Nemovitosti s úvěrující bankou).
2. Realitní zprostředkovatel se zavazuje vykonávat činnost realitního zprostředkování, jejímž účelem je zprostředkovat příležitost k uzavření realitní smlouvy na převod vlastnického práva k Nemovitosti ze Zájemce na Nabyvatele (dále jen „**Realitní smlouva**“). Realitní zprostředkovatel je oprávněn a Zájemce je s tím výslovně srozuměn a souhlasí, že při činnosti dle této Smlouvy může být Realitní zprostředkovatel bez omezení činný i pro Nabyvatele a je současně oprávněn nechat se při činnosti dle této Smlouvy zastoupit třetí osobou.
3. Zájemce prohlašuje, že na Nemovitosti neváznou žádné závazky ani jiné právní nebo faktické vady, a že na Nemovitosti neváznou žádné dluhy, věcná břemena, předkupní práva, zástavní práva, nájemní či obdobná práva třetích osob (než výslovně shora uvedené). Zájemce dále prohlašuje a zavazuje se, že jeho vlastnické a dispoziční právo k Nemovitosti není nijak omezeno, a že v této Smlouvě uvedl všechny podstatné skutečnosti, které by mohly mít vliv na řádný převod vlastnického práva k Nemovitosti nebo řádné splnění informační povinnosti Realitního zprostředkovatele vůči Nabyvateli. Zájemce se dále zavazuje, že bude Realitního zprostředkovatele neprodleně informovat o všech nových skutečnostech, o kterých se dozví a které by mohly mít vliv na převod vlastnického práva k Nemovitosti nebo řádné splnění informační povinnosti Realitního zprostředkovatele vůči Nabyvateli.
4. V případě, že je Nemovitost součástí společného jmění manželů nebo je v podílovém spoluvlastnictví několika spoluvlastníků, Zájemce prohlašuje, že je zplnomocněn jednat i jménem druhého z manželů nebo ostatních spoluvlastníků a současně bere na vědomí, že v plném rozsahu odpovídá za případnou škodu, kterou by Realitnímu zprostředkovateli či třetím osobám způsobil uvedením nepravdivých nebo neúplných údajů. V případě, kdy tuto Smlouvu podepisuje jménem Zájemce jiná třetí osoba, je Realitní zprostředkovatel v dobré víře v tom, že tato třetí osoba souhlas s podpisem této Smlouvy od Zájemce má, a tak splnila svoji povinnost si před podpisem této Smlouvy opatřit souhlas k podpisu této Smlouvy a současně bere na vědomí, že v plném rozsahu odpovídá za případnou škodu, kterou by Realitnímu zprostředkovateli či třetím osobám způsobil uvedením nepravdivých nebo neúplných údajů.
5. Zájemce touto Smlouvou pověřuje a výslovně zplnomocňuje Realitního zprostředkovatele, aby s Nabyvatelem uzavřel v zastoupení Zájemce rezervační smlouvu, na základě které Nabyvatel uhradí k rukám Realitního zprostředkovatele nebo na účet určený Realitním zprostředkovatelem tzv. rezervační poplatek, a kterou se Realitní zprostředkovatel po sjednanou „rezervační lhůtu“ zaváže Nemovitost již dál nenabízet třetím osobám (dále jen „**Rezervační smlouva**“), a aby Realitní zprostředkovatel tuto smlouvu případně změnil, doplnil či ukončil. Za tímto účelem je Realitní zprostředkovatel oprávněn převzít od Nabyvatele rezervační poplatek.

2. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Realitní zprostředkování poskytované na základě této Smlouvy zahrnuje inzerci prodeje Nemovitosti či jiný způsob vyhledání vhodného zájemce o uzavření Realitní smlouvy, zajištění prohlídek Nemovitosti včetně cestovních výdajů, komunikaci s třetími osobami za účelem plnění této Smlouvy, sepis a uzavření rezervační smlouvy, sepis a uzavření kupní smlouvy a zajištění právních služeb. Případné další služby budou Realitním zprostředkovatelem poskytovány dle jeho uvážení nebo dle dohody se Zájemcem. **Zájemce bere na vědomí, že zprostředkovatel nenese náklady na advokátní/notářskou/bankovní úschovu kupní ceny ani náklady na správní poplatek za provedení vkladu realitní smlouvy do katastru nemovitostí. Tyto náklady budou hrazeny dle Zájemcem a Nabyvatelem rovným dílem nebo dle dohody s Nabyvatelem.**
2. Zájemce uděluje Realitnímu zprostředkovateli souhlas s pořízením fotodokumentace Nemovitosti, dále souhlas s inzercí a nabízením Nemovitosti na inzertních serverech, a i v jiných inzertních médiích v elektronické, tištěné či jiné podobě, a to výhradně dle uvážení Realitního zprostředkovatele.
3. **Zájemce uděluje Realitnímu zprostředkovateli souhlas s objednáním profesionální fotodokumentace Nemovitosti, a dále 2D a 3D půdorysů za účelem inzerce Nemovitosti, a zavazuje se nést náklady na služby s tímto spojené, maximálně však do výše 10.000,- Kč. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li v souladu s touto smlouvou ke vzniku práva Realitního zprostředkovatele na úhradu provize, ponese náklady na tyto služby Realitní zprostředkovatel v rámci sjednané provize. Dojde-li však k zániku této**

zprostředkovatelské smlouvy před vznikem nároku Realitního zprostředkovatele na provizi, zavazuje se Zájemce náklady dle věty první tohoto odstavce Realitním zprostředkovateli nahradit, a to v celé doložené výši, nejvíce však 10.000,- Kč.

4. Realitní zprostředkovatel na vlastní náklady po uzavření Rezervační smlouvy zajistí poskytnutí právních služeb oprávněnou osobou spolupracující se Zprostředkovatelem, které budou spočívat ve vyhotovení Realitní smlouvy (případně smlouvy o budoucí Realitní smlouvě, pokud bude vyžadována) a návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
5. Zájemce se zavazuje poskytnout Realitnímu zprostředkovateli součinnost při jeho činnosti vyvíjené na základě této Smlouvy, zejména umožnit Realitnímu zprostředkovateli provádět prohlídky Nemovitosti se zájemci o uzavření Realitní smlouvy, účastnit se potřebných jednání s Realitním zprostředkovatelem a Nabyvatelem a poskytnout nezbytné informace týkající se Nemovitosti. Zájemce se zavazuje, že nebude nijak mařit činnost Realitního zprostředkovatele dle této Smlouvy.
6. Zájemce se dále zavazuje předložit Realitnímu zprostředkovateli průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) ve vztahu k Nemovitosti, a to nejpozději do dvou (2) týdnů ode dne uzavření této smlouvy.
7. V případě, že Realitní zprostředkovatel zprostředkuje Zájemci uzavření Realitní smlouvy, je Zájemce povinen zaplatit Realitnímu zprostředkovateli Provizi dle specifikace v bodě 3. Smlouvy. Provize Realitního zprostředkovatele je v takovém případě splatná dnem uzavření Realitní smlouvy případně dle odst. 2.7 Smlouvy.
8. V případě, že mezi Zájemcem a Nabyvatelem bude namísto Realitní smlouvy uzavřena smlouva o budoucí Realitní smlouvě, platí, že Realitnímu zprostředkovateli náleží od Zájemce Provize za obstarání příležitosti k uzavření Realitní smlouvy, přičemž obstaráním příležitosti je právě uzavření smlouvy o budoucí Realitní smlouvě, a Provize je splatná dnem uzavření smlouvy o budoucí Realitní smlouvě. Realitní zprostředkovatel v souladu s ustanovením § 19 ZRZ poučuje Zájemce, že v případě uzavření smlouvy o budoucí Realitní smlouvě není provize vázána na uzavření Realitní smlouvy nebo na splnění odkládací podmínky účinnosti Realitní smlouvy a Zájemce bere tuto skutečnost na vědomí.
9. Nárok na provizi Realitního zprostředkovatele vznikne i tehdy, kdy Realitní smlouva bude uzavřena do jednoho (1) roku po skončení platnosti a účinnosti této Smlouvy, a to výhradně tehdy, pokud bude uzavřena mezi Zájemcem a Nabyvatelem, tj. třetí osobou, která byla zprostředkována Zprostředkovatelem či s osobou jednající s takovou osobou ve shodě (dle § 78 zákona č. 90/2012 Sb.), či v případě, že Realitní zprostředkovatel jiným způsobem prokazatelně přispěl k převodu vlastnického práva k Nemovitosti.
10. Tato Smlouva je sjednána jako výhradní ve smyslu ustanovení § 17 ZRZ. Zájemce prohlašuje, že neuzavřel a zavazuje se, že ani po dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy neuzavře žádnou smlouvu o realitním zprostředkování Nemovitosti specifikované v bodě I. Smlouvy s jiným realitním zprostředkovatelem. Zájemce se dále zavazuje, že po dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy neuzavře Realitní smlouvu či smlouvu o budoucí Realitní smlouvě bez součinnosti Realitního zprostředkovatele či neuzavře realitní smlouvu do jednoho roku ode dne ukončení platnosti této Smlouvy s osobou, s níž Realitní zprostředkovatel jednal v rámci plnění této Smlouvy.
11. Zájemce se zavazuje, že po uzavření této Smlouvy a do řádného převodu vlastnického práva k Nemovitosti na Nabyvatele nebude činit žádné kroky, které by mohly vést ke ztížení či ke znemožnění uzavření Realitní smlouvy, nebo ke snížení hodnoty Nemovitosti, zejména se zavazuje, že neuzavře žádnou nájemní smlouvu, smlouvu o zřízení věcného břemene, zástavní smlouvu či obdobnou smlouvu ve prospěch třetí osoby.
12. Zájemce souhlasí a zavazuje se akceptovat, že smluvní pokuta uložená v rezervační smlouvě Nabyvateli pro případ, že neuzavře Realitní smlouvu, případně nejméně ze 50 % Realitnímu zprostředkovateli. Zároveň Zájemce tímto výslovně zmocňuje Realitního zprostředkovatele, aby ho zastupoval ve věci inkasa smluvní pokuty pro Zájemce od Nabyvatele, včetně započtení rezervačního poplatku na smluvní pokutu.

3. DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY

1. Doba trvání Smlouvy je označena v bodě IV. této smlouvy.
2. Je-li tato Smlouva sjednána na dobu určitou, pozbývá platnosti a účinnosti posledním dnem sjednané lhůty v případě, že jedna ze smluvních stran projeví písemně nejpozději sedm (7) dnů před uplynutím sjednané lhůty vůli na jejím ukončení. V opačném případě se doba trvání této smlouvy automaticky prodlužuje o další dva (2) kalendářní měsíce, a to i opakovaně, za podmínek ujednaných v této smlouvě.
3. V případě, že je tato Smlouva sjednána na dobu neurčitou, pozbývá Smlouva platnosti a účinnosti posledním dnem výpovědní lhůty, která je sjednána v délce jednoho (1) kalendářního měsíce a počíná běžet prvním dnem následujícím po dni, v němž byla výpověď prokazatelně doručena druhé Straně.

4. ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ ZE SMLOUVY

1. V případě, že Zájemce poruší své povinnosti stanovené v článku 2 této Smlouvy či se prohlášení Zájemce učiněné v článku 1 nebo 2 této Smlouvy ukážou být nepravdivá, neúplná, klamavá nebo zavádějící, je Zájemce povinen zaplatit Realitnímu zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši Provize. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo Realitního zprostředkovatele na náhradu škody, přičemž Realitní zprostředkovatel je oprávněn požadovat náhradu škody ve výši, v jaké škoda přesahuje smluvní pokutu dle první věty tohoto článku Smlouvy.
2. V případě, že Zájemce odmítne bez vážného důvodu uzavřít Realitní smlouvu, zavazuje se Realitnímu zprostředkovateli uhradit částku ve výši 50 % ze sjednané Provize jako náhradu nákladů na výkon činnosti dle této Smlouvy.

5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran. Veškeré změny a doplnění této Smlouvy musí být sjednány písemně.
2. Smluvní strany si sjednávají, že jakékoliv písemnosti doručované na základě této Smlouvy budou doručovat na kontaktní adresu druhé smluvní strany, tak jak je uvedena v záhlaví této smlouvy. Za prokazatelné doručení písemnosti se mezi smluvními stranami považuje jejich doručení formou doporučené pošty. Účinky prokazatelného doručení nastanou i v tom případě, odmítne-li smluvní strana, které je písemnost určena, převzetí této písemnosti. Písemnost se považuje za doručenu v případě uložení zásilky na poště (u držitele poštovní licence) 10. (desátým) dnem jejího uložení, jestliže si ji adresát nevyzvedl. Pokud nelze písemnost doručit na kontaktní adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, považuje se za den doručení den vrácení nedoručené zásilky, i když se o ní adresát nedozvěděl.
3. V případě, že je tato Smlouva uzavřena mimo prostory obvyklé k podnikání Realitního zprostředkovatele, je Zájemci, který je dle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, spotřebitelem, přiznáno právo od této Smlouvy bez uvedení důvodu odstoupit, a to do čtrnácti (14) dnů ode dne následujícího po dni uzavření této Smlouvy. Pro účely uplatnění práva na odstoupení od této Smlouvy musí Zájemce o svém rozhodnutí odstoupit od této Smlouvy informovat Realitního zprostředkovatele formou jednoznačného písemného prohlášení. K dodržení lhůty pro odstoupení od této Smlouvy postačuje odeslat sdělení o uplatnění práva odstoupit od této Smlouvy před uplynutím příslušné lhůty. Zájemce výslovně požaduje na Realitnímu zprostředkovateli, aby s poskytováním služeb dle této Smlouvy započal již během lhůty pro odstoupení od této Smlouvy. Vzhledem k této skutečnosti je Zájemce v případě odstoupení od této Smlouvy povinen zaplatit Realitnímu zprostředkovateli částku úměrnou rozsahu poskytnutých služeb do doby, kdy Zájemce informoval Realitního zprostředkovatele o odstoupení od této Smlouvy, a to v porovnání s celkovým rozsahem služeb stanoveným v této Smlouvě. V případě, že dojde ke splnění účelu této Smlouvy před uplynutím lhůty pro odstoupení od této Smlouvy, nemá Zájemce právo od této Smlouvy odstoupit.
4. Zájemce je v souladu se zákonem č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, oprávněn řešit případné spory vzniklé mezi stranami této Smlouvy mimosoudní cestou. Zájemce je oprávněn podat návrh na mimosoudní řešení sporu České obchodní inspekci. Formulář pro podání návrhu a podrobné informace k mimosoudnímu řešení sporů jsou dostupné na internetových stránkách www.coi.cz.
5. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý má hodnotu originálu. Každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
6. Strany shodně prohlašují, že se s obsahem této Smlouvy seznámily, že všechna ujednání v ní obsažena odpovídají jejich svobodné a pravé vůli, že si její text před podpisem řádně přečetly, rozumí mu a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují svými podpisy. Strany současně prohlašují, že měly skutečnou příležitost obsah základních podmínek této Smlouvy ovlivnit.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Realitní zprostředkovatel

Zájemce

Příloha: výpis z LV Nemovitosti

