

SMLOUVA O VÝHRADNÍM REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Dnešního dne, měsíce a roku smluvní strany:

Václav Dohnal, se sídlem: Želeč 154, 798 07 Želeč, IČ: 75532913
tel.: 608 634 811, email: vaclav.dohnal@qara.cz, web: www.dohnalvaclav.cz

jakožto zprostředkovatel na straně jedné (dále jen „**Zprostředkovatel**“)

a

jméno a příjmení

bytem:

r.č./datum narození:

te e-mail:

jakožto zájemce na straně druhé (dále jako „**Zájemce**“)

uzavírají tuto Smlouvu o výhradním realitním zprostředkování (dále jen „**Smlouva**“):

Článek I. Prohlášení Zájemce

1. Zájemce prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitostí:

- Bytová jednotka č. o celkové výměře m², nacházející se ve nadzemním podlaží bytového domu č.p., vystavěného na pozemcích p. č., zapsaná na LV č., v katastrálním území, obec, u Katastrálního úřadu pro, KP, na adrese, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech a zařízeních domu č. p. a na pozemcích p. č., o velikosti, jak je zapsáno na LV č., v katastrálním území, obec, u Katastrálního úřadu pro, KP
- spoluvlastnický podíl o velikosti na jednotce č. – garáži, umístěné v PP domu č.p., postaveného na pozemcích parc.č. - zastavěná plocha a nádvoří, včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu na budově a pozemcích, jak je zapsáno na listu vlastnictví č., pro k.ú., obec, u Katastrálního úřadu pro, KP
- Pozemku parc. č. ... o výměře ... m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je dům č.p. ... - objekt bydlení, pozemku parc. č. ... o výměře ... m² - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. ... o výměře ... m² - zahrada, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. ..., pro k.ú. ..., obec ..., u Katastrálního úřadu ..., KP ...
- Pozemku parc. č. ... o výměře ... m² -, pozemku parc. č. ... o výměře ... m² - a pozemku parc. č. ... o výměře ... m² -, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. ..., pro k.ú. ..., obec ..., u Katastrálního úřadu ..., KP ...

(dále jen „**Nemovitost**“ nebo „**Nemovitosti**“).

2. Zájemce ujišťuje Zprostředkovatele, že na Nemovitostech neváznou žádné závazky ani jiné právní vady, že jeho vlastnické a dispoziční právo k těmto Nemovitostem není nijak

omezeno, že na Nemovitostech nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, předkupní práva, zástavní práva, nájemní práva či jiná práva třetích osob, vyjma těch uvedených na listu vlastnictví a/nebo následujících:

- zástavní právo smluvní
- zákaz zcizení a zatížení
- nájemní právo

a že před Zprostředkovatelem nezamlčel žádné další podstatné skutečnosti (např. technické závady), které by mohly ztížit či zamezit uzavření smlouvy o převodu výše uvedených Nemovitostí.

Článek II. Předmět Smlouvy

1. Zprostředkovatel se zavazuje, že Zájemci zprostředkuje uzavření kupní smlouvy o převodu Nemovitostí (dále jen „**Realitní smlouva**“) se třetí osobou (dále jen „**Kupující**“). Cena požadovaná Zájemcem za převod Nemovitostí je nejméně **Kč** (dále jen „**Kupní cena**“). Výše Kupní ceny může být snížena na základě výslovného požadavku ze strany Zájemce (např. e-mailového). Tím je dán podstatný a určitý obsah Realitní smlouvy požadovaný Zájemcem; na žádných dalších konkrétních podmínkách Realitní smlouvy Zájemce netrvá.
2. Zájemce zaplatí Zprostředkovateli za jeho činnost odměnu ve výši % z Kupní ceny sjednané v Realitní smlouvě (dále jen „**Odměna**“). V případě že Zprostředkovatel bude v době fakturace Odměny plátce DPH, bude fakturovaná Odměna % včetně DPH v příslušné výši. Na výši Odměny nemá vliv rozsah dalších poskytnutých či využitých realitních služeb.

3. **Varianta A:**

Nárok na Odměnu vzniká okamžikem obstarání příležitosti k uzavření Realitní smlouvy. Vznik nároku na Odměnu a její splatnost tak není vázána na uzavření Realitní smlouvy a vzniká již obstaráním příležitosti k uzavření Realitní smlouvy. K obstarání příležitosti dojde nejpozději uzavřením Rezervační smlouvy.

Varianta B:

Nárok na Odměnu vzniká uzavřením zprostředkované Realitní smlouvy.

4. Složí-li Kupující k rukám Zprostředkovatele dle dohody o rezervaci Nemovitostí (dále jen „**Rezervační smlouva**“) rezervační poplatek (dále jen „**Rezervační poplatek**“), bude nárok Zprostředkovatele na Odměnu bez potřeby jakéhokoliv dalšího jednání započten oproti nároku Zájemce na vyplacení Rezervačního poplatku, a to ke dni uzavření Realitní smlouvy. Nestane-li se tak, uhradí Zájemce Odměnu na výzvu Zprostředkovatele.
5. Pokud bude Rezervační poplatek vyšší než Odměna Zprostředkovatele, zavazuje se Zprostředkovatel tento rozdíl zaslat dnem podpisu Realitní smlouvy do úschovy, která bude za účelem zajištění plnění z Realitní smlouvy stranami zřízena.
6. Zájemce souhlasí, aby Kupní cena či její část byla financována z úvěru poskytnutého Kupujícím, a poskytne součinnost potřebnou k vyřízení a čerpání úvěru, zejména uzavře zástavní smlouvu k Nemovitosti ve prospěch poskytovatele úvěru a zřídí příslušné zástavní právo a související zápisy požadované poskytovatelem.

Článek III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Zájemce se zavazuje:

- a. na vyzvání Zprostředkovatele vyvíjet potřebnou součinnost, zejména umožnit prohlídky Nemovitostí v termínech předem sjednaných s Zprostředkovatelem a poskytnout mu veškerou dokumentaci nezbytnou k obstarání Kupujícího, tj. především poskytnout k nahlédnutí originály dokumentů týkajících se Nemovitostí za účelem pořízení fotokopí,
- b. že veškeré kontakty se třetími osobami, které zajistí Zprostředkovatel, budou realizovány výlučně přes Zprostředkovatele, a že bez jeho vědomí neuzavře Realitní smlouvu či smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy na Nemovitosti s osobou, jež byla vyhledána Zprostředkovatelem, a to ani v době po skončení platnosti této Smlouvy,
- c. neuzavřít v době trvání této Smlouvy Realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy na Nemovitosti s jinou osobou, než mu byla obstarána činností Zprostředkovatele,
- d. za účelem převodu Nemovitostí neuzavřít po dobu trvání této Smlouvy stejnou nebo podobnou zprostředkovatelskou smlouvu s jinou osobou. Zájemce zároveň prohlašuje, že v okamžiku podpisu této Smlouvy nemá za tímto účelem uzavřenou jinou zprostředkovatelskou smlouvu, ani jinak nevyužívá služeb jiné osoby.
- e. poskytnout Zprostředkovateli veškerou potřebnou součinnost k tomu, aby mohlo dojít k naplnění účelu této Smlouvy a k uzavření Realitní smlouvy.

2. Zprostředkovatel se zavazuje:

- a. vyvinout maximální úsilí k obstarání Nabyvatele a na své náklady zajistit v rozsahu dle svojí odborné úvahy níže uvedené činnosti:
 - 1) inzerci v tisku, na internetu apod.,
 - 2) právní servis spojený s vyhotovením Kupní smlouvy a pokud bude uzavírána, taktéž smlouvy o budoucí kupní smlouvě,
 - 3) zajištění případné advokátní nebo bankovní úschovy kupní ceny za Nemovitost nebo její části u schovatele určeného Zprostředkovatelem,
 - 4) přípravu nemovitosti k prodeji (tzv. Home staging)
 - 5) zpracování profesionální video prohlídky
 - 6) zpracování profesionálních fotografií nemovitosti
 - 7) zpracování profesionálních textů do nabídky a propagace
 - 8) zpracování 2D + 3D půdorysu nemovitosti
 - 9) vytvoření 3D scanu nemovitosti (tzv. virtuální prohlídka)
 - 10) vytvoření webové stránky nemovitosti a její online propagace
 - 11) přehlášení energií u příslušných dodavatelů
 - 12) předání nemovitosti včetně vyhotovení předávacího protokolu
- b. bez zbytečného odkladu informovat Zájemce o složení Rezervačního poplatku Kupujícím,
- c. zorganizovat potřebná jednání smluvních stran nezbytná k uzavření Realitní smlouvy, příp. smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy, zajistit vypracování potřebné smluvní dokumentace a návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí,
- d. zajistit po dohodě se Zájemcem potřebnou dokumentaci a listinné podklady, jako je

výpis z listu vlastnictví nebo snímek z pozemkové mapy, budou-li potřeba.

Článek IV. Smluvní pokuta

Pokud Zájemce poruší některé ze svých povinností uvedených v této Smlouvě nebo pokud uvede v této Smlouvě nepravdivé informace, zavazuje se zaplatit Zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši % z Kupní ceny uvedené v dle čl. II. odst. 1. této Smlouvy. Smluvní pokuta je splatná do 3 dnů od sdělení výzvy k zaplacení. Tím není dotčeno právo Zprostředkovatele domáhat se náhrady škody v plné výši.

Článek V. Další ujednání

1. Zájemce prohlašuje, že byl ještě před uzavřením Smlouvy poučen o svém právu odstoupit od Smlouvy bez uvedení důvodů a bez jakékoliv sankce do 14 dnů od uzavření Smlouvy, a to prostřednictvím formuláře, který je k dispozici na www.qara.cz. Zájemce výslovně požádal, aby Zprostředkovatel započal s plněním Smlouvy ještě před uplynutím lhůty pro odstoupení. Zájemce byl poučen a bere na vědomí, že v takovém případě při odstoupení od Smlouvy uhradí Zprostředkovateli poměrnou část Odměny rovnající se vynaloženým nákladům Zprostředkovatele za realitní služby poskytnuté do odstoupení od Smlouvy. Zájemce byl poučen a bere na vědomí, že pokud Zprostředkovatel splní předmět Smlouvy před uplynutím lhůty k odstoupení, nemá Zájemce právo odstoupit od Smlouvy a Zprostředkovateli vznikne právo na Odměnu či jiné plnění dle této Smlouvy.
2. Zájemce potvrzuje, že se před podpisem seznámil s Poučením spotřebitele a se Zásadami ochrany osobních údajů Zprostředkovatele, jak je uveřejněno v patičce webu www.dohnalvaclav.cz. Poskytnutí osobních údajů Zájemce je požadováno z důvodu oprávněného zájmu Zprostředkovatele, a protože jsou tyto údaje nezbytné pro plnění Smlouvy.
3. Zájemce byl Zprostředkovatelem upozorněn na povinnost mít vyhotoven Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) Nemovitostí již při inzerci prodeje a tento průkaz předat novému vlastníkovi nejpozději při podpisu Realitní smlouvy. Pokud Zprostředkovatel neobdrží průkaz energetické náročnosti včetně grafické části průkazu, uvede v reklamních a informačních materiálech nejhorší klasifikační třídu.
4. Nárok Zprostředkovatele na Odměnu vzniká i v případě, že k uzavření Realitní smlouvy s kupujícím, kterého vyhledal Zprostředkovatel, dojde po ukončení této Smlouvy a/nebo dojde-li k jejímu uzavření bez vědomí Zprostředkovatele. Nárok na Odměnu vzniká i v případě, bude-li v Realitní smlouvě ujednána jiná kupní cena než cena předvídaná v této Smlouvě. Zprostředkovatel má nárok na Odměnu i v případě, že Realitní smlouvu namísto vyhledaného kupujícího uzavře osoba jemu blízká nebo osoba považovaná za jemu blízkou dle občanského zákoníku, případně osoba s ním majetkově a/nebo personálně propojená, a to i pokud k uzavření Realitní smlouvy dojde po skončení této Smlouvy. Za vyhledaného kupujícího se považuje zejména osoba, které Zprostředkovatel umožnil prohlídku Nemovitosti nebo jí předal podklady k nabídce Nemovitosti za trvání této Smlouvy.
5. V případě, že se na Zájemce obrátí třetí osoba se žádostí o uzavření Realitní smlouvy, která se o této příležitosti nedozvěděla na základě propagace a inzerce Zprostředkovatele, odkáže Zájemce tuto osobu na jednání s Zprostředkovatelem. Smluvní strany ujednaly, že i v tomto případě vzniká Zprostředkovateli nárok na Odměnu

sjednanou v článku II. odst. 2. této Smlouvy, přičemž Odměna sjednaná v článku II. odst. 2. Smlouvy se v takovém případě snižuje na % z konečné Kupní ceny.

6. **Neuzavření Realitní smlouvy z důvodů na straně Kupujícího:** V případě, že k uzavření Realitní smlouvy nedojde z důvodů na straně Kupujícího a Zájemci bude z tohoto důvodu uhrazena ze strany Kupujícího smluvní pokuta, uhradí Zájemce Zprostředkovateli podíl na této smluvní pokutě ve výši **50 %** (slovy: **padesát procent**) z této smluvní pokuty jakožto odměnu na dosud poskytnuté realitní služby. K úhradě dojde obdobně jako v čl. II. odst. 4 této Smlouvy, tedy zápočtem a výplatou zbývající části rezervačního poplatku Zájemci. Vznik nároku na tuto odměnu ani její splatnost není vázána na uzavření Realitní smlouvy a vzniká již obstaráním příležitosti k uzavření Realitní smlouvy, k čemuž dojde nejpozději uzavřením Rezervační smlouvy.
7. **Neuzavření Realitní smlouvy z důvodů na straně Zájemce:** Odmítne-li Zájemce uzavřít Realitní smlouvu nebo neposkytne-li přes opakovanou výzvu součinnost Zprostředkovateli a z takového důvodu nedojde k uzavření Realitní smlouvy, byť Zprostředkovatel Kupujícího vyhledal a zprostředkoval tak příležitost k uzavření Realitní smlouvy, zaplatí Zájemce Zprostředkovateli odměnu za dosud poskytnuté realitní služby ve výši % z Kupní ceny uvedené v dle čl. II. odst. 1. této Smlouvy. Vznik nároku na tuto odměnu ani její splatnost není vázána na uzavření Realitní smlouvy a vzniká již obstaráním příležitosti k uzavření Realitní smlouvy, k čemuž dojde nejpozději uzavřením Rezervační smlouvy.
8. Zájemce bere na vědomí, že součástí právního servisu, jehož cena je zahrnuta ve výši sjednané Odměny, není zahrnuta úhrada za jakékoliv právní služby poskytované Zájemci ze strany jiných advokátů či dalších osob poskytujících právní služby, než ze strany advokáta spolupracujícího se Zprostředkovatelem, ani jiné nestandardní požadavky na právní služby.
9. Dojde-li mezi Stranami této Smlouvy ke sporu, má Zájemce právo na jeho mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, podá na Českou obchodní inspekci. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení jsou uvedeny na stránkách České obchodní inspekce www.coi.cz.
10. Nárok na Odměnu ani jinou odměnu není dotčen odstoupením od uzavřené rezervační nebo realitní smlouvy nebo jejich jiným zánikem.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou **měsíců** od jejího uzavření. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu je možné opakovaně prodloužit o 2 měsíce a její prodloužení si sjednají vždy ve lhůtě 30 dnů před uplynutím sjednané doby.
2. Účastníci této Smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu připojují své vlastnoruční podpisy.
3. Tato Smlouva byla vyhotovena ve Smlouvy obdrží po jednom.

Příloha č. 1 – Informace pro prodávající

Příloha č. 2 – listy vlastnictví dle čl.1) odst. 1.

V dne

.....
Zprostředkovatel

.....
Zájemce

Příloha č.1:

INFORMACE PRO PRODÁVAJÍCÍ

V souvislosti s prodejem nemovitostí Vás informujeme o některých důležitých povinnostech prodávajícího.

Co je dle zákona potřeba předat kupujícímu při prodeji nemovité věci?

1) Dokumentace stavby

Kupujícímu je třeba při prodeji nemovitosti předat dokumentaci stavby. Podle stavebního zákona platí následující:

- *Vlastník stavby je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou projektovou dokumentaci, dokumentaci pro provádění stavby, dokumentaci stavby, došlo-li k odchylce od dokumentace pro povolení stavby, popřípadě dokumentaci skutečného provedení stavby, včetně její geodetické části, nebo pasport stavby, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se stavby nebo zařízení (dokumentaci lze uchovávat i v elektronické formě).*
- *Vlastník stavby nebo zařízení je též povinen uchovávat stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě nebo zařízení po dobu deseti (10) let od vydání kolaudačního rozhodnutí, popřípadě od dokončení stavby nebo zařízení, pokud se kolaudační rozhodnutí nevyžaduje.*

V případě, že dojde k porušení povinnosti uchovávat, resp. mít k dispozici výše uvedenou dokumentaci, za uvedené může být uložena pokuta až do výše 400.000,- Kč.

2) Průkaz energetické náročnosti budovy

Zákon o hospodaření energií obecně ukládá povinnost předat kupujícímu při prodeji nemovitosti (budovy či bytové jednotky) tzv. průkaz energetické náročnosti budovy (PENB). Podrobnosti zakotvuje ustanovení § 7a zákona o hospodaření energií, kdy je uvedené vždy třeba prověřit s přihlédnutím k povaze předmětné nemovitosti a následně odpovídajícím způsobem poučit prodávajícího [kupř. u bytové jednotky lze za stanovených podmínek PENB nahradit vyúčtováním za poslední tři (3) roky].

V případě, že dojde k porušení výše uvedené povinnosti, může být uložena pokuta až do výše 100.000,- Kč v případě, že je prodávajícím fyzická osoba, nebo 200.000,- Kč v případě, že je prodávající právnická osoba či fyzická osoba podnikající.

3) Bezdlužnost

Převádí-li prodávající vlastnické právo k bytové jednotce, je povinen doložit kupujícímu potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy vůči osobě odpovědné za správu domu, popřípadě že takové dluhy nejsou.

V případě, že výše uvedené není prověřeno, podstatný důsledek plyne pro kupujícího – na kupujícího přechází dluhy prodávajícího.