

SMLOUVA O VÝHRADNÍM REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ PŘEVODU PODÍLU V DRUŽSTVU

Dnešního dne, měsíce a roku smluvní strany:

Firma ...,
se sídlem: ...,
IČO: ...,
zastoupena ...,
tel.: ..., e-mail: ...
(dále jen „Realitní zprostředkovatel“), na straně jedné
a

pan/paní ...,
bytem: ...,
dat.nar.: ...,
tel.: ..., e-mail: ...
(dále jen „Zájemce“), na straně druhé

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

Článek I.

Prohlášení zájemce

1. Zájemce prohlašuje, že je členem bytového družstva ..., se sídlem: ..., IČO: ... (dále jen „Bytové družstvo“), a tedy majitelem družstevního podílu v tomto Bytovém družstvu. S členstvím Zájemce v Bytovém družstvu jsou spojena členská práva a povinnosti, jejichž obsah je specifikován v platných právních předpisech a ve stanovách Bytového družstva. S členskými právy a povinnostmi, tedy s družstevním podílem, je spojeno rovněž právo nájmu družstevního bytu č. ... v domě č.p. ... na adrese ... Tento byt se nachází v ... podlaží uvedeného domu a je o dispozici ... a o celkové podlahové ploše bytu ... m²; k bytu náleží uzamykatelný sklepní prostor (dále jen „Předmět převodu“).

2. Zájemce dále prohlašuje, že na Předmětu převodu nevážnou žádné závazky ani jiné právní vady, že jeho vlastnické a dispoziční právo k Předmětu převodu není nijak omezeno, že na Předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, předkupní práva, zástavní práva, nájemní práva či jiná práva třetích osob a že před Realitním zprostředkovatelem nezamlčel žádné podstatné skutečnosti, které by mohly ztížit či zamezit uzavření smlouvy o převodu Družstevního podílu.

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Realitní zprostředkovatel se zavazuje, že Zájemci zprostředkuje uzavření smlouvy o převodu Družstevního podílu (dále jen „Realitní smlouva“) se třetí osobou (dále jen „Kupující“). Cena požadovaná Zájemcem za převod je ... Kč (dále jen „Cena převodu“). Výše Ceny převodu může být snížena na základě výslovného požadavku ze strany Zájemce.

2. V případě, že na základě činnosti Realitního zprostředkovatele dojde k uzavření Realitní smlouvy, zaplatí Zájemce Realitnímu zprostředkovateli provizi ve výši ... % z konečné Ceny převodu plus DPH v příslušné výši.

3. Nárok na provizi vzniká uzavřením zprostředkované Realitní smlouvy.

4. Složí-li Nabyvatel k rukám Realitního zprostředkovatele dle dohody o rezervaci Předmětu převodu (dále jen “Rezervační smlouva”) blokovací depozitum (dále jen “Blokovací depozitum”), bude nárok Realitního zprostředkovatele na provizi bez potřeby jakéhokoliv dalšího jednání započten oproti nároku Závěmce na vyplacení blokovacího depozita, a to ke dni uzavření Realitní smlouvy. Nestane-li se tak, uhradí Závěmce provizi na výzvu Realitního zprostředkovatele.

5. Pokud bude Blokovací depozitum vyšší než provize Realitního zprostředkovatele, zavazuje se Realitní zprostředkovatel tento rozdíl zaslat dnem podpisu Realitní smlouvy do úschovy, která bude za účelem zajištění plnění z Realitní smlouvy stranami zřízena.

Článek III.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Závěmce se zavazuje

a. nejpozději do ... dní po podpisu Realitní smlouvy předat vyklizený Předmět převodu Nabyvateli a uhradit veškeré poplatky související s družstevním podílem a předmětným bytem vzniklé do dne předání,

b. na vyzvání Realitního zprostředkovatele vyvíjet potřebnou součinnost, zejména umožnit prohlídky Nemovitostí v termínech předem sjednaných s Realitním zprostředkovatelem a poskytnout mu veškerou dokumentaci nezbytnou k obstarání Kupujícího, tj. především poskytnout k nahlédnutí originály dokumentů týkajících se Nemovitostí za účelem pořízení fotokopíí,

c. že veškeré kontakty se třetími osobami, které zajistí Realitní zprostředkovatel, budou realizovány výlučně přes Realitního zprostředkovatele a že bez jeho vědomí neuzavře Realitní smlouvu či smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy na Nemovitosti s osobou, jež byla vyhledána Realitním zprostředkovatelem, a to ani v době po skončení platnosti této smlouvy,

d. neuzavřít v době trvání této smlouvy Realitní smlouvu s jinou osobou, než mu byla obstarána činností Realitního zprostředkovatele,

e. za účelem převodu Předmětu převodu neuzavřít po dobu trvání této smlouvy stejnou nebo podobnou zprostředkovatelskou smlouvu s jinou osobou nebo jinak využívat služeb třetích osob ke zprostředkování uzavření Realitní smlouvy. Závěmce zároveň prohlašuje, že v okamžiku podpisu této smlouvy nemá za tímto účelem uzavřenou jinou zprostředkovatelskou smlouvu, ani jinak nevyužívá služeb jiné osoby.

f. poskytnout Realitnímu zprostředkovateli veškerou potřebnou součinnost k tomu, aby mohl dojít k naplnění účelu této smlouvy a k uzavření Realitní smlouvy.

2. Realitní zprostředkovatel se zavazuje

a. vyvinout maximální úsilí k obstarání Nabyvatele a na své náklady zajistit níže uvedené činnosti:

1) inzerci v tisku, na internetu apod.,

2) právní servis spojený s vyhotovením Dohody o převodu družstevního podílu,

3) zajištění případné advokátní nebo bankovní úschovy částky finančního vyrovnání převodu družstevního podílu 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 Blokovacího depozita Nabyvatelem,
- c. zorganizovat potřebná jednání smluvních stran nezbytná k uzavření Realitní smlouvy, zajistit vypracování potřebné smluvní dokumentace a zajistit vše potřebné pro převod Předmětu převodu,
- d. zajistit po dohodě se Zájemcem potřebnou dokumentaci a listinné podklady (výpis z listu vlastnictví, snímek z pozemkové mapy, znalecký posudek apod.).

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 Realitnímu zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z Ceny převodu 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 Realitního 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 Realitní 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 Realitnímu zprostředkovateli poměrnou část Provize rovnající se vynaloženým nákladům Realitního zprostředkovatele za realitní služby poskytnuté do odstoupení od Smlouvy. Zájemce byl poučen a bere na vědomí, že pokud Realitní zprostředkovatel splní předmět Smlouvy před uplynutím lhůty k odstoupení, nemá Zájemce právo odstoupit od Smlouvy a Realitnímu zprostředkovateli vznikne právo na Provizi či jiné plnění dle této Smlouvy.

2. Zájemcem potvrzuje, že se před podpisem seznámil s Poučením spotřebitele a se Zásadami ochrany osobních údajů Realitního zprostředkovatele, jak je uveřejněno na www.qara.cz. Poskytnutí osobních údajů Zájemce je požadováno z důvodu oprávněného zájmu Realitního zprostředkovatele a že jsou tyto nezbytné pro plnění smlouvy.

3. Zájemce souhlasí s tím, aby v případě uzavření Rezervační smlouvy na Předmět převodu Realitní zprostředkovatel přijal od Nabyvatele Blokovací depozitum.

4. Vzniku práva Realitního zprostředkovatele na provizi nebrání skutečnost, že teprve po zániku této smlouvy dojde k uzavření Realitní smlouvy, pokud Realitní zprostředkovatel umožnil prohlídku Předmětu převodu nebo předal podklady k Předmětu převodu Nabyvateli v době platnosti této smlouvy.

5. V případě, že se na Zájemce obrátí třetí osoba se žádostí o uzavření Realitní smlouvy, je Zájemce povinen tuto osobu odkázat na jednání s Realitním zprostředkovatelem. Smluvní strany ujednaly, že i v tomto případě vzniká Realitnímu zprostředkovateli nárok na provizi sjednanou v článku II. odst. 2. této smlouvy.

6. Neuzavření Realitní smlouvy z důvodů na straně Nabyvatele: V případě, že k uzavření Realitní smlouvy nedojde z důvodů na straně Nabyvatele a Zájemci bude z tohoto důvodu uhrazena ze strany Nabyvatele smluvní pokuta, uhradí Zájemce Realitnímu zprostředkovateli podíl na této smluvní pokutě ve výši **50 %** (slovy: **padesát procent**) z této smluvní pokuty

jakožto provizi na dosud poskytnuté realitní služby a k tomu případné DPH v zákonné výši. K úhradě dojde obdobně jako v čl. II. odst. 4 této Smlouvy, tedy zápočtem a výplatou zbývajících částí 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 Realitnímu zprostředkovateli a z takového důvodu nedojde k uzavření Realitní smlouvy, byť Realitní zprostředkovatel Nabyvatele vyhledal a zprostředkoval tak příležitost k uzavření Realitní smlouvy, zaplatí Zájemce Realitnímu zprostředkovateli odměnu za dosud poskytnuté realitní služby ve výši % ze sjednané provize a k tomu DPH v zákonné výši. 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.

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 a její prodloužení si sjednají nejpozději 10 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 ... stejnopisech, z nichž každá ze stran této smlouvy obdrží po jednom.

V ... dne ...

.....
Realitní zprostředkovatel

.....
Zájemce