

SMLOUVA O VÝHRADNÍM REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Dnešního dne, měsíce a roku smluvní strany:

společnost/makléř

se sídlem:

IČ:

zastoupena jednatelem.....

tel.:....., email:, web:

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

a

jméno a příjmení

bytem:

r.č./datum narození:

te e-mail:

(dále jako „Zájemce“), na straně druhé

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“). Zájemce prohlašuje, že Nemovitosti nejsou v obchodním majetku zájemce.

2. Zájemce dále prohlašuje, 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 neváznou žádné dluhy, věcná břemena, předkupní

práva, zástavní práva, nájemní práva či jiná práva třetích osob, vyjma těch uvedených na listu vlastnictví:

- zástavní právo smluvní,
- zákaz zcizení a zatížení,

a že před Realitním zprostředkovatelem nezamlčel žádné podstatné skutečnosti, které by mohly ztížit či zamezit uzavření smlouvy o převodu výše uvedených Nemovitostí.

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Realitní 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 **Kč** (dále jen „**Kupní cena**“). Výše Kupní ceny může být snížena na základě výslovného požadavku ze strany Zájemce.
2. Zájemce zaplatí Realitnímu zprostředkovateli za jeho činnost provizi ve výši % z Kupní ceny sjednané v Realitní smlouvě plus DPH v příslušné výši.
3. Nárok na provizi vzniká uzavřením zprostředkované Realitní smlouvy.
4. Složí-li Kupující k rukám Realitního zprostředkovatele dle dohody o rezervaci Nemovitostí (dále jen „**Rezervační smlouva**“) blokovací depozitum (dále jen „**Blokovací depozitum**“), bude nárok Realitního zprostředkovatele na provizi bez potřeby jakéhokoliv dalšího jednání započten oproti nároku Zájemce na vyplacení blokovacího depozita, a to ke dni uzavření Realitní smlouvy. Nestane-li se tak, uhradí Zájemce 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.
6. Zájemce souhlasí s tím, aby kupní cena Nemovitosti, případně její část, byla financována z finančních prostředků poskytnutých Kupujícím ze strany peněžního ústavu a zavazuje se poskytnout nezbytnou součinnost s tím spojenou, zejména se zavazuje uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k Nemovitosti ve prospěch tohoto peněžního ústavu.

Článek III.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Zájemce se zavazuje:
 - a. 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 fotokopí,
 - b. 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,
 - 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 Realitního 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 Realitnímu zprostředkovateli veškerou potřebnou součinnost k tomu, aby mohlo 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 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 Blokovacího depozita 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 Realitnímu zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % 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 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. Zájemce potvrzuje, že se před podpisem seznámil s Poučením spotřebitele a se Zásadami ochrany osobních údajů Realitního zprostředkovatele, jak je uveřejněno v patičce webu www.qara.cz. Poskytnutí osobních údajů Zájemce je požadováno z důvodu oprávněného zájmu Realitního zprostředkovatele, a protože jsou tyto údaje nezbytné pro plnění smlouvy.
3. Zájemce prohlašuje, že byl Realitním 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 Realitní zprostředkovatel neobdrží průkaz energetické náročnosti včetně grafické části průkazu, uvede v reklamních a informačních materiálech nejhorší klasifikační třídu.
4. Vzniku práva Realitního zprostředkovatele na Odměnu nebrání skutečnost, že teprve po zániku této smlouvy dojde k uzavření Realitní smlouvy, pokud Realitní zprostředkovatel umožnil prohlídku Nemovitostí nebo předal podklady k Nemovitostem Kupujícímu v době platnosti 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 inzercí Realitního zprostředkovatele, odkáže Zájemce tuto osobu na jednání s Realitním zprostředkovatelem. Smluvní strany ujednaly, že i v tomto případě vzniká Realitnímu zprostředkovateli nárok na Odměnu sjednanou v článku II. odst. 2. této smlouvy.
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 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 Kupujícího 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 případné 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.
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.
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 provizi 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 a její prodloužení si sjednají vždy 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.

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

V dne

.....
Zájemce

.....
Realitní zprostředkovatel