

Smlouva o realitním zprostředkování

Název: **Hledá se nemovitost s.r.o.**
Sídlem: Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2 – Vinohrady
IČO: 096 08 664
Sp.zn.: C 338914 vedená u Městského soudu v Praze
Zastoupení: Mgr. Hana Kalenská, jednatelka a realitní makléřka

(dále též „Zprostředkovatel“)

a

Jméno a příjmení / Název: ***
Bytem / Sídlem: ***
Adresa pro doručování: ***
R.č. / IČO: ***
Sp.zn.: ***
Zastoupení: ***
E-mailová adresa: ***

DIČ: ***

Telefon: ***

(dále též „Klient“)

(Zprostředkovatel a Klient dále též společně jako „smluvní strany“)

uzavírají ve smyslu ustanovení § 9 a násl. zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů, v platném a účinném znění (dále též „zákon o realitním zprostředkování“) a ustanovení § 2445 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění (dále též „občanský zákoník“), níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o zprostředkování

(dále též „Smlouva“):



1 SPECIFIKACE PŘEDMĚTU PŘEVODU

1.1 **Předmět převodu:** Klient prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:

1.1.1 ***.

Nemovitosti uvedené v odstavci 1.1. této Smlouvy včetně svých součástí a příslušenství budou dále označeny též jako „**Předmět převodu**“.

1.2 **Výpis z katastru nemovitostí:** Výpis z katastru nemovitostí ze dne *** vztahující se k Předmětu převodu tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (dále též „**Výpis z katastru nemovitostí**“) a Klient podpisem této Smlouvy potvrzuje jeho převzetí.

1.3 **Právní vady:** Klient prohlašuje, že **a)** Předmět převodu není ke dni uzavření této Smlouvy zatížen jakýmkoli právy třetích osob (zejména věcnými břemeny, zástavními právy, právy předkupními, právem stavby, výhradami zpětné koupě, výhradami lepšího kupce, zákazem zcizení či zatížení, právy vyplývajícími z nájemních smluv, budoucích nájemních smluv či jiných obdobných smluv týkajících se užívání Předmětu převodu nebo jeho částí), a to jak věcnými či obligačními právy, nebo jakýmkoli jinými závadami či omezeními vlastnického práva (včetně případných restitučních nároků), **b)** neexistují žádné smlouvy, rozhodnutí či jiné právní skutečnosti, které by takovátová práva zakládaly nebo které by mohly vést k převodu vlastnického práva na třetí osobu, **c)** nejsou u katastrálního úřadu ohledně Předmětu převodu podány návrhy, o nichž dosud nebylo rozhodnuto, **d)** na Předmětu převodu neváznou žádné dluhy, **e)** k Předmětu převodu neuplatňuje své vlastnické právo či jakékoliv jiné právo žádná třetí osoba a **f)** neprobíhají žádné spory včetně sporů soudních, které by se vztahovaly k Předmětu převodu nebo s ním jakkoliv souvisely (např. spory týkající se sousedských vztahů), ani správní řízení týkající se Předmětu převodu, a to vše s následujícími výjimkami:

1.3.1 ***.

1.4 **Faktické vady:** Klient prohlašuje, že mu nejsou známy jakékoliv vady Předmětu převodu, na něž by měl Zprostředkovatele upozornit, že neexistuje žádná překážka, která by bránila užívání Předmětu převodu, a že na Předmětu převodu nebyly prováděny žádné stavební či jiné úpravy v rozporu s platnými právními předpisy, a to vše s výjimkami uvedenými v Příloze č. 2 Části 1.

2 PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 **Zprostředkování:** Předmětem této Smlouvy je

2.1.1 závazek Zprostředkovatele obstarat Klientovi příležitost uzavřít se třetí osobou (dále též „**Kupující**“) smlouvu, na základě které Klient převede na Kupujícího za úplatu vlastnické právo k Předmětu převodu (dále též „**Kupní smlouva**“), a

2.1.2 závazek Klienta za obstarání této příležitosti zaplatit Zprostředkovateli provizi dle této Smlouvy.

2.2 **Další služby poskytované Zprostředkovatelem:** Zprostředkovatel se dále zavazuje poskytnout Klientovi následující služby, pokud je bude Klient vyžadovat:

2.2.1 prohlídky Předmětu převodu,

- 2.2.2 zajištění právního servisu ze strany advokátní kanceláře, který zahrnuje přípravu návrhu rezervační smlouvy, návrhu smlouvy o smlouvě budoucí, návrhu kupní smlouvy, návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a zajištění advokátní úschovy u spolupracující advokátní kanceláře (dále též „**Právní servis**“),
- 2.2.3 zajištění předání Předmětu převodu včetně přípravy potřebných dokumentů (např. předávací protokol).
- 2.3 **Marketing a propagace:** Za účelem prodeje a dosažení co nejvyšší kupní ceny je Zprostředkovatel oprávněn provádět inzerci, propagaci a prezentaci Předmětu převodu a využívat nejrůznější obchodní a marketingové metody a nástroje dle svého odborného uvážení a s přihlédnutím k individuální povaze Předmětu převodu.

3 **PODMÍNKY PRODEJE**

- 3.1 **Nabídková cena:** Smluvní strany se dohodly, že Předmět převodu bude nabízen za kupní cenu, která bude činit minimálně částku *** Kč (dále též „**Nabídková cena**“). Nabídková cena zahrnuje provizi Zprostředkovatele.
- 3.2 **Snižování Nabídkové ceny:** Nabídková cena může být snížena pouze se souhlasem Klienta, přičemž souhlas může být udělen mj. i telefonicky či formou e-mailové zprávy.
- 3.3 **Rezervační smlouva:** Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, před uzavřením Kupní smlouvy bude uzavřena mezi Zprostředkovatelem, Klientem a Kupujícím rezervační smlouva, na základě které Kupující zaplatí Zprostředkovateli (zpravidla na bankovní účet) rezervační zálohu ve výši, která bude odpovídat provizi Zprostředkovatele sjednané v této Smlouvě (dále též „**Rezervační záloha**“). Rezervační záloha bude po uzavření Kupní smlouvy tvořit součást kupní ceny. Pokud k uzavření Kupní smlouvy nedojde z důvodu na straně Klienta, Rezervační záloha bude vrácena zpět Kupujícímu. Jestliže k uzavření Kupní smlouvy nedojde z důvodu, který bude Kupujícímu zakládat povinnost zaplatit smluvní pokutu ve výši Rezervační zálohy, bude jedna polovina Rezervační zálohy příslušet Zprostředkovateli, a to z titulu paušální náhrady nákladů spojených s vyhledáním Zájemce a administrací všech nezbytných dokumentů (dále též „**Paušální náhrada**“), a druhá polovina Rezervační zálohy bude Zprostředkovatelem vyplacena Klientovi; Zprostředkovatel bude v takovém případě i nadále vyvíjet zprostředkovatelskou činnost dle této Smlouvy. O Paušální náhradu podle předchozí věty se Zprostředkovateli nebude snižovat Provize dle této Smlouvy.
- 3.4 **Úvěrování:** Klient souhlasí s tím, že úhrada kupní ceny či její části může být financována Kupujícím z prostředků hypotečního úvěru na základě zřízení zástavního práva k Předmětu převodu, a zavazuje se poskytnout při zřízení takového zástavního práva potřebnou součinnost.
- 3.5 **Součásti, příslušenství a technický stav:** Předmět převodu bude převáděn včetně všech svých součástí a příslušenství, přičemž pro vyloučení pochybností jsou Klientem v Příloze č. 2 Části 1. příkladmo obsaženy položky, kterých se zejména bude převod týkat. V Příloze č. 2 Části 1. je Klientem rovněž uveden bližší popis a technický stav Předmětu převodu včetně případných vad. Klient je povinen informovat Zprostředkovatele o veškerých změnách na Předmětu převodu (zejména jakékoliv vady, které by vznikly na Předmětu převodu po uzavření této Smlouvy).

- 3.6 **Vybavení:** Společně s Předmětem převodu bude převedeno vlastnické právo k vybavení Předmětu převodu, které je uvedeno rovněž v Příloze č. 2 Části 2. této Smlouvy (dále též „Vybavení“). Kupní cena za Vybavení bude součástí Nabídkové ceny.

4 PROHLÁŠENÍ KLIENTA

4.1 Prohlášení Klienta: Klient prohlašuje, že

- 4.1.1 je plně svéprávný, je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a s Předmětem převodu disponovat a není v tomto dispozičním oprávnění jakkoliv omezen a není mu známa jakákoli skutečnost, která by bránila převodu Předmětu převodu na Kupujícího,
- 4.1.2 nezamlčel žádné podstatné skutečnosti, které by mohly ovlivnit splnění předmětu této Smlouvy a stanovení výše Nabídkové ceny,
- 4.1.3 proti němu není zahájeno insolvenční řízení ani vedena exekuce či výkon rozhodnutí a není mu ke dni uzavření této Smlouvy známa žádná skutečnost, která by mohla vést k zahájení těchto řízení,
- 4.1.4 ke dni podpisu této Smlouvy nemá Klient uzavřené manželství,
- 4.1.5 žádná právnická osoba či podnikající fyzická osoba nemá v Předmětu převodu umístěno své sídlo a že žádná fyzická osoba nemá v Předmětu převodu svůj trvalý pobyt, a to s následujícími výjimkami ***,
- 4.1.6 ***.

5 PROVIZE A NÁKLADY

- 5.1 **Právo na provizi:** Zprostředkovateli vzniká právo na provizi, pokud Klientovi obstará příležitost uzavřít Kupní smlouvou. Za obstarání příležitosti se považuje zejména, pokud bude s Kupujícím ohledně Předmětu převodu uzavřena alespoň některá z následujících smluv: rezervační smlouva, smlouva o smlouvě budoucí nebo Kupní smlouva. Pokud Zprostředkovatel obstaral příležitost uzavřít Kupní smlouvu v době účinnosti této Smlouvy, přísluší Zprostředkovateli právo na provizi i za situace, kdy Kupní smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí bude uzavřena až po zániku této Smlouvy. Zprostředkovateli vzniká právo na provizi rovněž v případě, že Kupní smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí bude uzavřena do jednoho roku po uplynutí doby trvání této Smlouvy, pokud bude uzavřena mezi Klientem a Kupujícím opatřeným Zprostředkovatelem, popř. osobou jednajícím ve shodě s tímto Kupujícím či jeho osobou blízkou, nebo pokud Zprostředkovatel jinak prokazatelně přispěje k převodu vlastnického práva k Předmětu převodu, zejména dozví-li se Kupující o Předmětu převodu prostřednictvím inzerce zajišťované Zprostředkovatelem nebo dozví-li se Klient o Kupujícím z činnosti Zprostředkovatele.
- 5.2 **Výše provize:** Smluvní strany sjednaly provizi ve výši *** Kč / *** % (dále též „Provize“). Tato částka není navyšována o DPH. Je-li sjednána Provize v procentní výši, použije se jako základ pro výpočet Provize kupní cena sjednaná v Kupní smlouvě. Nebude-li možné určit výši Provize podle předchozí věty, použije se jako základ pro výpočet Provize Nabídková cena uvedená v odst. 3.1. této Smlouvy.

- 5.3 **Odměna za další služby:** Odměna a náklady za další služby uvedené v odst. 2.2. této Smlouvy jsou zahrnuty již v Provizi.
- 5.4 **Splatnost Provize:** Klient bere na vědomí, že splatnost Provize není vázána na uzavření Kupní smlouvy nebo na splnění odkládací podmínky účinnosti Kupní smlouvy, a s tímto postupem souhlasí. Smluvní strany se dohodly, že splatnost Provize nastává okamžikem, kdy Zprostředkovatel obstará Klientovi příležitost uzavřít Kupní smlouvu.
- 5.5 **Náklady zahrnuté v Provizi:** V Provizi jsou zahrnuty náklady Zprostředkovatele standardně spojené se zprostředkovatelskou činností jako jsou např. cestovní náklady, náklady na inzerci a prezentaci Předmětu převodu, poštovné, správní poplatky za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí či náklady na Právní servis. Pokud se Zprostředkovatel rozhodne dle svého vlastního uvážení využít home staging, videoprohlídky, vizualizace 2D nebo 3D, fotografie či videa z dronu či jiné obdobné nástroje, budou i takové náklady součástí Provize.
- 5.6 **Co není součástí Provize:** V Provizi však nejsou zahrnuty náklady na vyhotovení průkazu energetické náročnosti budovy, náklady na pořízení dokumentace skutečného provedení stavby včetně pasportu stavby či náklady na zajištění technické inspekce Předmětu převodu. Pokud Klient projeví zájem o zajištění činností uvedených v předchozí větě ze strany Zprostředkovatele, Zprostředkovatel Klienta předem informuje o ceně.
- 5.7 **Způsob úhrady Provize:** Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady Provize:
- 5.7.1 pokud **bude** uzavřena rezervační smlouva: Provize bude započtena na Rezervační zálohu. Pokud výše Rezervační zálohy nebude dosahovat výše Provize, bude případný zbytek Provize doplacen Zprostředkovateli z kupní ceny placené Kupujícím. Jestliže výše Rezervační zálohy naopak bude přesahovat výši Provize, bude tento rozdíl vyplacen Klientovi způsobem uvedeným v Kupní smlouvě.
- 5.7.2 pokud **nebude** uzavřena rezervační smlouva: Provize bude zaplácena Zprostředkovateli z kupní ceny placené Kupujícím.
- 5.7.3 pokud Zprostředkovatel obstará v souladu s touto Smlouvou Klientovi příležitost uzavřít Kupní smlouvu, ale Provizi nebude možné zaplatit způsobem uvedeným v odst. 5.7.1 nebo 5.7.2 této Smlouvy (včetně případu, kdy bude Rezervační záloha vrácena Zájemci): Provize bude Zprostředkovateli zaplácena Klientem na základě výzvy ve lhůtě 30 kalendářních dnů.

6 TRVÁNÍ SMLOUVY A EXKLUZIVITA

- 6.1 **Nabytí účinnosti Smlouvy:** Tato Smlouva nabývá své účinnosti dnem jejího uzavření.
- 6.2 **Trvání Smlouvy:** Smlouva se uzavírá na dobu **určitou, a to na dobu 6 měsíců** ode dne jejího uzavření. Tato doba může být opakovaně prodloužena. Prodloužení lze ujednat nejdříve 30 kalendářních dnů přede dnem uplynutí ujednané doby.
- 6.3 **Exkluzivita:** Tato Smlouva se sjednává jako výhradní (exkluzivní). Klient se zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy neuzavře s nikým jiným žádnou jinou smlouvu o realitním zprostředkování, která by se týkala Předmětu převodu, a současně prohlašuje, že aktuálně nemá ani žádnou takovou smlouvu uzavřenou. Klient se dále zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy neuzavře

ohledně Předmětu převodu Kupní smlouvu bez součinnosti Zprostředkovatele. Jestliže se na Klienta obrátí nějaký zájemce o koupi Předmětu převodu, je Klient povinen tuto osobu odkázat na Zprostředkovatele; i v tomto případě přísluší Zprostředkovateli Provize dle této Smlouvy.

7 DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 7.1 **Povinnosti ve vztahu k prohlášením:** Smluvní strany jsou povinny učinit veškerá svá prohlášení v souvislosti s touto Smlouvou pravdivě a v souladu se skutečností. Smluvní strany se současně zavazují zajistit, aby prohlášení uvedená v této Smlouvě byla pravdivá a platná i ke dni převodu vlastnického práva dle této Smlouvy.
- 7.2 **Závazky Zprostředkovatele:** Zprostředkovatel se zavazuje vykonávat činnosti dle této Smlouvy s odbornou péčí a v souladu se zájmy Klienta.
- 7.3 **Závazky Klienta:** Klient se zavazuje:
- 7.3.1 sdělovat Zprostředkovateli bezodkladně veškeré skutečnosti, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit činnosti Zprostředkovatele nebo by měly rozhodný význam pro uzavření Kupní smlouvy, případně rezervační smlouvy či smlouvy o smlouvě budoucí,
- 7.3.2 poskytovat bez zbytečného odkladu veškerou součinnost potřebnou ke splnění předmětu této Smlouvy (zejména umožnit prohlídky Předmětu převodu, účastnit se jednání s vážnými zájemci, poskytnout součinnost při uzavření Kupní smlouvy a případné rezervační smlouvy či smlouvy o smlouvě budoucí).
- 7.4 **Spolupráce s jinými makléři:** Zprostředkovatel je oprávněn při plnění předmětu této Smlouvy spolupracovat s jinými realitními kancelářemi a makléři.
- 7.5 **Smluvní pokuta:** Klient se zavazuje zaplatit Zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši Provize v případě, že Klient poruší některou z povinností uvedených v odstavci 6.3 nebo 7.3.2. této Smlouvy nebo pokud Klient uvede v souvislosti s touto Smlouvou nepravdivé informace.

8 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1 **Rozhodné právo:** Smluvní strany sjednávají, že rozhodným právem je právní řád České republiky. Vzájemné právní vztahy smluvních stran, které jsou touto Smlouvou založeny, avšak nejsou výslovně upraveny v této Smlouvě, se řídí především příslušnými ustanoveními zákona o realitním zprostředkování a občanského zákoníku.
- 8.2 **Smlouva uzavřená se spotřebitelem:** Pokud je Klient ve vztahu ke Zprostředkovateli považován za spotřebitele a k uzavření této Smlouvy došlo mimo prostor obvyklý pro podnikání Zprostředkovatele nebo Smlouva byla uzavřena bez současné přítomnosti stran pomocí prostředků komunikace na dálku ve smyslu ust. § 1820 odst. 1 občanského zákoníku, bere tímto Klient na vědomí, že je oprávněn od této Smlouvy písemně odstoupit ve lhůtě 14 dnů od jejího uzavření, přičemž pro odstoupení lze využít formulář, jehož náležitosti stanoví nařízení vlády č. 363/2013 Sb.; formulář je rovněž dostupný na internetových stránkách Zprostředkovatele www.hledasenemovitost.cz. Pro případ uvedený v předchozí větě Klient ve smyslu ust. § 1823 občanského zákoníku výslovně žádá Zprostředkovatele, aby s plněním povinností dle této Smlouvy započal již ode dne uzavření této Smlouvy (tj. před uplynutím lhůty pro odstoupení od Smlouvy) s tím, že v případě odstoupení od této Smlouvy Klient uhradí Zprostředkovateli

v souladu s ust. § 1834 občanského zákoníku poměrnou část sjednané Provize za plnění poskytnuté do okamžiku odstoupení od Smlouvy; pokud však Zprostředkovatel Klientovi obstará před uplynutím lhůty pro odstoupení od Smlouvy příležitost uzavřít Kupní smlouvu, zaplatí Klient Zprostředkovateli Provizi v plné výši a v takovém případě již nemá Klient právo odstoupit od této Smlouvy. Klient potvrzuje, že byl před uzavřením této Smlouvy Zprostředkovatelem informován o skutečnostech uvedených v tomto odstavci.

- 8.3 **Více osob na straně Klienta:** Pokud je na straně Klienta více osob, jsou všechny osoby na straně Klienta oprávněny a povinny ze všech práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy společně a nerozdílně. Pokud je na straně Klienta více osob, vztahují se veškerá prohlášení učiněná Klientem ke každé z těchto osob.
- 8.4 **Doručování:** Adresy pro doručování písemností v souvislosti s touto Smlouvou jsou adresy uvedené u příslušné smluvní strany v úvodu této Smlouvy. Změny adresy pro doručování jsou možné prokazatelným doručením příslušného oznámení ostatním smluvním stranám. Pokud si budou smluvní strany v souvislosti s touto Smlouvou doručovat nějaké písemnosti, budou se považovat za jejich doručení mimo jiné i následující případy:
- 8.4.1 adresát odmítne osobní předání nebo doručení poštou či kurýrem;
- 8.4.2 pokud bude písemnost, která byla doručována poštou formou doporučené zásilky na adresu pro doručování, uložena na poště jako nedoručená a nebude vyzvednuta adresátem do 10 kalendářních dnů od takového uložení, přičemž za doručení se považuje 11. kalendářní den od uložení.
- 8.5 **Změna a zrušení Smlouvy:** Tato Smlouva může být měněna či zrušena pouze dohodou smluvních stran v písemné formě.
- 8.6 **Počet vyhotovení:** Tato Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden z nich.
- 8.7 **Mimosoudní řešení spotřebitelských sporů:** Pokud je Klient ve vztahu ke Zprostředkovateli považován za spotřebitele a došlo mezi nimi ke vzniku spotřebitelského sporu z této Smlouvy, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, může Klient podat návrh na mimosoudní řešení takového sporu k České obchodní inspekci, Ústřední inspektorát - oddělení ADR, Štěpánská 15, 120 00 Praha 2, email: adr@coi.cz, web: adr.coi.cz.
- 8.8 **Přílohy:** Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:
- 8.8.1 Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí;
- 8.8.2 Příloha č. 2 – Bližší specifikace a vlastnosti Předmětu převodu.

8.9 **Závěrečné prohlášení:** Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah této Smlouvy za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Smlouvy rozhodující, na důkaz čehož níže připojuje svůj vlastnoruční podpis.

V _____ dne _____

za Hledá se nemovitost s.r.o.
Mgr. Hana Kalenská
jednatelka a realitní makléřka

V _____ dne _____

VZOR