

SMLOUVA O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ KOUPE NEMOVITOSTI

Dnešního dne, měsíce a roku smluvní strany:

Comfort reality CZ, s.r.o.

se sídlem Vřesinská 75/22, Ostrava Poruba, PSČ 70800

IČ 278 08 394

bankovní spojení č. účtu 1662791379/0800(Česká spořitelna, a.s.)

zastoupená na základě plné moci ...,

tel. ..., email: ...

(dále jen „Realitní zprostředkovatel“)

a

pan/paní ...,

bytem: ...,

dat.nar.: ...,

tel.: ..., e-mail: ...

(dále jen „Zájemce o nabytí“)

uzavírají v souladu se z. č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování,
tuto Smlouvu o výhradním realitním zprostředkování koupě (dále jen „Smlouva“):

I. Prohlášení Realitního zprostředkovatele

1. Realitní zprostředkovatel prohlašuje, že je na základě Smlouvy o realitním zprostředkování prodeje uzavřené dne ... mezi ním a Vlastníkem následujících nemovitostí:

Pozemku p.č., zastavěná plocha a nádvoří, o výměře ...m², jehož součástí je budova č.p./č.e.:; jak je zapsáno na listu vlastnictví č., pro k.ú., obec ..., u Katastrálního úřadu ..., KP ...

(dále jen „Nemovitosti“),

oprávněn zprostředkovat prodej uvedených nemovitostí. Vlastníkem výše uvedených nemovitostí je/Jsou (dále jen „Vlastník“ nebo „strana Prodávající“).

2. Realitní zprostředkovatel dále prohlašuje, že na Nemovitostech **neváznou** žádné závady či omezení, které by byly zřejmé z veřejných seznamů; případně takové vady, o nichž by měl realitní zprostředkovatel s ohledem na svou odbornou způsobilost vědět. Zájemce o nabytí bere uvedené skutečnosti na vědomí a prohlašuje, že i přesto má vážný zájem uzavřít s Vlastníkem Nemovitostí Realitní smlouvu.
3. Realitní zprostředkovatel při podpisu této smlouvy předkládá Zájemci o nabytí aktuální výpis listu vlastnictví k Nemovitostem.
4. Zájemce o nabytí prohlašuje, že má v úmyslu s Vlastníkem uzavřít kupní smlouvu, na základě které nabyde vlastnické právo k Nemovitostem popsáním v článku I. této smlouvy, případně smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „Realitní smlouva“).

5. Kupní cena Nemovitostí se všemi jejich součástmi a příslušenstvím je Vlastníkem stanovena ve výši ... Kč (slovy: ...), přičemž v této kupní ceně již je zahrnuta provize Realitního zprostředkovatele a Zájemce o nabytí tuto Kupní cenu akceptuje.

Článek II. Předmět smlouvy

1. Realitní zprostředkovatel se zavazuje, že bude pro Zájemce o nabytí vyvíjet činnost tak, aby měl Zájemce možnost uzavřít Realitní smlouvu s Vlastníkem Nemovitostí (zejm. umožní prohlídku Nemovitostí, předá Zájemci o nabytí podklady k Nemovitostem a zahájí jednání a přípravu smluvních dokumentů), a to za výše specifikovanou kupní cenu.
2. Za účelem rezervace Nemovitostí tak, že Realitní zprostředkovatel není oprávněn po dobu účinnosti této smlouvy zprostředkovat jejich koupi jinému Zájemci, za účelem zahájení jednání a přípravy smluvních dokumentů vedoucích ke koupi Nemovitostí a za účelem poskytnutí jistoty na splnění svých závazků, složí Zájemce o nabytí k rukám Realitního zprostředkovatele rezervační poplatek ve výši ... Kč (dále jen „**Rezervační poplatek**“).
3. Rezervační poplatek se zavazuje Zájemce o nabytí uhradit na účet Realitního zprostředkovatele č.ú.: ..., a to nejpozději do 5 pracovních dnů od uzavření této smlouvy. V případě, že Zájemce o nabytí ve sjednaném termínu Rezervační poplatek neuhradí, tato smlouva se okamžikem uplynutí této lhůty ruší a Zájemce o nabytí je povinen Realitnímu zprostředkovateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
4. Rezervační poplatek bude, v případě uzavření Realitní smlouvy, v plné výši započten na Kupní cenu Nemovitostí uvedenou v článku I. 5. této smlouvy.
5. Nebude-li Realitní smlouva uzavřena přesto, že Realitní zprostředkovatel splnil svou povinnost sjednanou v čl. II. 1. této smlouvy a uzavření Realitní smlouvy nezmařil Vlastník, vzniká Realitnímu zprostředkovateli nárok na odměnu ve výši složeného Rezervačního poplatku. Realitní zprostředkovatel je oprávněn započíst svůj nárok na odměnu oproti složenému Rezervačnímu poplatku.

Článek III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Realitní zprostředkovatel se zavazuje organizovat jednání smluvních stran nezbytná k uzavření Realitní smlouvy, zajistit vypracování potřebné smluvní dokumentace (tj. Realitní smlouvy, včetně advokátní úschovy u spolupracujícího advokáta, a návrhu na vklad), a poskytnout maximální součinnost pro plnění dle této smlouvy.
2. Realitní zprostředkovatel není oprávněn po dobu účinnosti této smlouvy zprostředkovat koupi Nemovitostí jinému Zájemci.
3. Realitní zprostředkovatel na základě výslovné žádosti Zájemce o nabytí:
 - a) zprostředkuje poskytnutí advokátní úschovy u jiného než spolupracujícího advokáta za účelem zajištění plnění z Realitní smlouvy za sjednanou odměnu ve výši - Kč,
 - b) zajistí za úplaty další dokumentaci a listinné podklady (snímek z pozemkové mapy, znalecký posudek v ceně ... Kč apod.).
4. Zájemce o nabytí se zavazuje neuzavřít s Vlastníkem Realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy bez vědomí Realitního zprostředkovatele.
5. Zájemce o nabytí prohlašuje, že je schopen doplatit a doplatí Kupní cenu za převod Nemovitostí podle podmínek uvedených v této smlouvě, a to nejpozději do
6. Zájemce o nabytí zaplatí Vlastníkovi Kupní cenu následujícím způsobem a v následujících lhůtách:
 - a) část Kupní ceny bude uhrazena jako Rezervační poplatek podle této smlouvy,
 - b) část Kupní ceny bude Zájemcem o nabytí uhrazena prostřednictvím úvěru
 - c) zbývající část Kupní ceny bude Zájemcem o nabytí uhrazena do advokátní úschovy zřízené za účelem zajištění plnění z Realitní smlouvy s tím, že bude uvolněna ve prospěch strany Prodávající po provedení vkladu vlastnického práva podle Realitní smlouvy.

7. Pokud je uhrazený Rezervační poplatek vyšší, než provize Realitního zprostředkovatele sjednaná s Vlastníkem, zavazuje se Realitní zprostředkovatel tento rozdíl zaslat nejpozději do 3 pracovních dnů od podpisu Realitní smlouvy do úschovy, která bude za účelem zajištění plnění z Realitní smlouvy stranami zřízena.

Článek IV. Smluvní pokuta

1. Pokud Zájemce o nabytí poruší některou svou povinnost uvedenou v čl. III. této smlouvy, uvede v této smlouvě nepravdivé informace nebo neposkytne potřebnou součinnost k uzavření Realitní smlouvy, zavazuje se zaplatit Realitnímu zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z Kupní ceny uvedené v dle čl. I. 4. 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. Realitní zprostředkovatel je oprávněn započíst svůj nárok na smluvní pokutu oproti složenému Rezervačnímu poplatku.
2. Pro případ, že Realitní zprostředkovatel nesplní povinnost uvedenou v čl. III. 1 této smlouvy nebo poruší svou povinnost dle čl. III. 2 této smlouvy, zavazuje se zaplatit Zájemci o nabytí smluvní pokutu ve výši 0,5 % z Kupní ceny uvedené v dle čl. I. 4. této smlouvy. Smluvní pokuta je splatná do 3 dnů od sdělení výzvy k zaplacení.

Článek V. Další ujednání

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu 6 měsíců. Tato doba může být opakovaně prodloužena, přičemž prodloužení lze ujednat nejdříve 30 dnů předem dnem uplynutí sjednané doby.
2. Tuto smlouvu může vypovědět kterákoli ze stran bez udání důvodu s tím, že výpovědní lhůta je 14 dní.
3. V případě, že Vlastník nepřistoupí za výše uvedených podmínek k podpisu Realitní smlouvy nejpozději v poslední den účinnosti této smlouvy, přijatý Rezervační poplatek Realitní zprostředkovatel na vyžádání vrátí zpět Zájemci o nabytí, a to nejpozději do tří pracovních dnů od vyžádání.
4. Zájemce o nabytí potvrzuje, že se před podpisem seznámil s **Poučením spotřebitele** a se **Zásadami ochrany osobních údajů Realitního zprostředkovatele**, které jsou uveřejněny na stránkách www.comfort-reality.cz. Poskytnutí osobních údajů Zájemce o nabytí je požadováno z důvodu oprávněného zájmu Realitního zprostředkovatele a že jsou tyto nezbytné pro plnění smlouvy.
5. Tuto smlouvu lze upravovat a měnit jen písemnou formou za výslovného souhlasu obou stran stvrzeného jejich podpisem.
6. Přílohou této smlouvy je výpis z listu vlastnictví citovaný v čl. I. této smlouvy.
7. Tato smlouva má dvě vyhotovení, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom.
8. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V ... dne ...

.....
Realitní zprostředkovatel

.....
Zájemce o nabytí