

SMLOUVA O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ PRODEJE NEMOVITOSTI

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 jako „Realitní zprostředkovatel“)

a

jméno a příjmení:
RČ:
trvale bytem:
tel.: email:
(dále jen jako „Vlastník“ nebo „Zájemce“)

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

I. Prohlášení Zájemce

- Zájemce prohlašuje, že vlastníkem následujících nemovitostí:
 - pozemku p.č., zastavěná plocha a nádvoří, o výměře ...m², jehož součástí je budova č.p./č.e.:
 - pozemku p.č., o výměře ... m²,
to vše v k.ú., obec ..., zapsaném pro toto k.ú. na LV, u Katastrálního úřadu ..., KP ...
(dále jen „Nemovitosti“).
- 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 příp. uvedených na listu vlastnictví, že na Nemovitostech neváznou ani žádné faktické vady mimo vad odpovídajících stáří Nemovitostí, a že před Realitním zprostředkovatelem nezamlčel žádné podstatné skutečnosti, které by mohly ztížit či zamezit uzavření smlouvy o převodu výše uvedených Nemovitostí a při podpisu této smlouvy Realitnímu zprostředkovateli předkládá aktuální výpis listu vlastnictví k Nemovitostem.

II. Předmět smlouvy

- Realitní zprostředkovatel se zavazuje, že Zájemci zprostředkuje uzavření kupní smlouvy o převodu Nemovitostí, případně uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní (dále jen „Realitní smlouva“) se třetí osobou (dále jen „Zájemce o nabytí“). **Cena požadovaná Zájemcem za převod Nemovitostí je ... Kč** (dále jen „Kupní cena“). Výše Kupní ceny může být snížena jen na základě výslovného písemného požadavku ze strany Zájemce.
- V případě, že na základě činnosti Realitního zprostředkovatele dojde k uzavření Realitní smlouvy, zaplatí Zájemce Realitnímu zprostředkovateli provizi
Varianta a: ve výši ... % z Kupní ceny
Varianta b: určenou pevnou částkou ve výši
Varianta c: pevnou částkou ve výši rozdílu mezi dosaženou kupní cenou a minimální kupní cenou požadovanou Zájemcem

Zájemce bere na vědomí, že Realitní zprostředkovatel je plátcem daně z přidané hodnoty a že v částkách účtovaných Realitním zprostředkovatelem dle této smlouvy není DPH zahrnuta.

Provize je splatná dnem uzavření Realitní smlouvy.

3. Zájemce výslovně souhlasí a opravňuje Realitního zprostředkovatele, aby si svůj nárok na provizi započítal na přijatý rezervační poplatek, který na jeho účet složí Zájemce o nabytí v souvislosti s uzavřením Rezervační smlouvy (dále jen „**Rezervační poplatek**“), nejdříve však ke dni uzavření Realitní smlouvy.
4. Uzavře-li Zájemce Realitní smlouvu se Zájemcem o nabytí vyhledaným Realitním zprostředkovatelem za nižší kupní cenu než kupní cena specifikovaná v prvním odstavci, není tím dotčeno právo Zprostředkovatele na provizi z Kupní ceny v původně sjednané výši, nebude-li mezi stranami sjednáno jinak.
5. Vzniku práva Realitního zprostředkovatele na provizi nebrání skutečnost, že teprve po zániku této smlouvy dojde k uzavření Realitní smlouvy, pokud Realitní zprostředkovatel umožnil prohlídku Nemovitosti nebo předal podklady k Nemovitostem Zájemci o nabytí v době platnosti této smlouvy.

III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Zájemce se zavazuje:
 - a. na vyzvání Realitního zprostředkovatele vyvíjet potřebnou součinnost, zejména umožnit prohlídky Nemovitosti v termínech předem sjednaných s Realitním zprostředkovatelem a poskytnout mu veškerou dokumentaci nezbytnou k obstarání Zájemce o nabytí, tj. především poskytnout k nahlédnutí originály dokumentů týkajících se Nemovitosti za účelem pořízení fotokopii,
 - b. včas upozornit Realitního zprostředkovatele na veškeré skutečnosti, které by mohly mít vliv na vyhledávání zájemců o koupi Nemovitosti nebo uzavření Realitní smlouvy,
 - c. pro případ, že na Nemovitostech vážnou právní vadu, zajistit jejich výmaz ještě před uzavřením Realitní smlouvy, nebude-li se Zájemcem dohodnut jiný postup,
 - d. poskytnout Realitnímu zprostředkovateli souhlas s použitím dronu za účelem pořízení videa Nemovitosti v interiéru i exteriéru, zejména Zájemce poskytne souhlas se startem a přistáním dronu na pozemcích Zájemce včetně přeletů nad Nemovitostmi, jejichž prodej je předmětem zprostředkování.
 - e. 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,
 - f. 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,
 - g. za účelem převodu Nemovitosti 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. Zájemce zároveň prohlašuje, že v okamžiku podpisu této smlouvy nemá za tímto účelem uzavřenou jinou zprostředkovatelskou smlouvu, ani jinak nevyužívá služeb jiné osoby.
2. Realitní zprostředkovatel se zavazuje
 - a. vyvinout maximální úsilí k vyhledání Zájemce o nabytí v nejkratší možné době, zejména inzercí v tisku, na internetu, realizací prohlídek Nemovitostí apod.,
 - b. bez zbytečného odkladu informovat Zájemce o složení Rezervačního poplatku Zájemcem o nabytí,
 - c. zorganizovat potřebná jednání smluvních stran nezbytná k uzavření Realitní smlouvy, příp. smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy, zajistit vypracování potřebné smluvní dokumentace, včetně advokátní úschovy u advokáta spolupracujícího s Realitním zprostředkovatelem, a návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí,
 - d. v případě výslovné žádosti Zájemce zprostředkovat poskytnutí (advokátní) úschovy u jiného advokáta než uvedeného pod písm. c. za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy za sjednanou odměnu ve výši ... Kč;

- e. na základě výslovného požadavku Závemce zajistit za úplaty další dokumentaci a listinné podklady (např. snímek z pozemkové mapy, znalecký posudek v ceně ... Kč apod.).
3. Závemce prohlašuje, že je srozuměn s tím, že kupní cena Nemovitosti může být Závemcem o nabytí uhrazena i prostřednictvím bankovních, příp. jiných úvěrů, a výslovně s tímto souhlasí. Nastane-li tato skutečnost, zavazuje se Závemce poskytnout veškerou součinnost nutnou k tomu, aby mohl být naplněn účel této smlouvy a aby Závemce o nabytí mohl příslušný úvěr na financování kupní ceny Nemovitosti obdržet, zejména součinnost potřebnou ke vkladu zástavního práva k Nemovitostem zajišťujícího splacení takového úvěru.

IV. Smluvní pokuta

1. Pokud Závemce 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. 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.
2. Pokud Realitní zprostředkovatel poruší některou ze svých povinností uvedených v čl. III. 2. této smlouvy zavazuje se zaplatit Závemci o nabytí smluvní pokutu ve výši 0,5 % z Kupní ceny uvedené v dle čl. II. 1. této smlouvy. Smluvní pokuta je splatná do 3 dnů od sdělení výzvy k zaplacení.

V. Další ujednání

1. Závemce potvrzuje, že se před podpisem seznámil s **Poučením spotřebitele** a se **Zásadami ochrany osobních údajů Realitního zprostředkovatele**, jak je uveřejněno na www.comfort-reality.cz. Poskytnutí osobních údajů Závemce je požadováno z důvodu oprávněného zájmu Realitního zprostředkovatele a že jsou tyto nezbytné pro plnění smlouvy.
2. Závemce výslovně žádá Realitního zprostředkovatele (s plným vědomím práv a povinností vyplývajících z realizovaného poučení), aby započal s poskytováním služeb dle této smlouvy již ve lhůtě pro odstoupení Závemce od této smlouvy, byla-li tato smlouva uzavřena mimo obvyklé obchodní prostory Realitního zprostředkovatele (byla-li, Závemce podpisem potvrzuje, že tak bylo na základě jeho výslovné žádosti).
3. Závemce prohlašuje, že byl Realitním zprostředkovatelem upozorněn na povinnosti vyplývající z ustanovení § 125 zák.č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), tj. na povinnost odevzdat stavební dokumentaci k Nemovitostem novému vlastníkov, a ze zák.č. 406/2000 Sb. zejména na povinnost mít vyhotoven Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) Nemovitosti již při inzerci prodeje a tento průkaz předat novému vlastníkov nejpozději při podpisu Realitní smlouvy.
4. Závemce souhlasí s tím, aby v případě uzavření Rezervační smlouvy na Nemovitosti Realitní zprostředkovatel přijal od Závemce o nabytí Rezervační poplatek.
5. V případě, že se na Závemce obrátí třetí osoba se žádostí o uzavření Realitní smlouvy, je Závemce 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.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu 6 měsíců. Tato doba může být opakovaně prodloužena, přičemž prodloužení lze ujednat nejdříve 30 dnů přede dnem uplynutí sjednané doby.
2. Tuto smlouvu může vypovědět kterákoliv ze stran bez udání důvodu s tím, že výpovědní lhůta je 14 dní.
3. 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.

V dne

.....
Realitní zprostředkovatel

.....
Závemce