

ID: _____

 **810 100 100**

SMLOUVA O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ PRONÁJMU, PODNÁJMU A POSKYTNUTÍ DALŠÍCH SLUŽEB

KOVA Reality s.r.o., IČ: 272 09 857, se sídlem Malátova 633/12, Praha 5

zastoupená , dat. nar. na základě plné moci ze dne

(dále též jako „Realitní zprostředkovatel“)

a

Jméno (název): _____

Bytem (sídlem): _____

Dat. nar. (IČ): _____

Telefon: _____

e-mail: _____

Jméno (název): _____

Bytem (sídlem): _____

Dat. nar. (IČ): _____

Telefon: _____

e-mail: _____

Zastoupení na základě plné moci: , dat. nar. , (dále též jako „Zájemce“), (společně dále též jako „Smluvní strany“; každá samostatně také jako „Smluvní strana“) uzavírají za účelem úplatného zprostředkování pronájmu či podnájmu nemovité věci v dispozici Zájemce třetí osobě do jejího užívání tuto Smlouvu o zprostředkování pronájmu, uzavřenou zejména dle ust. § 2445 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění a v souladu se zákonem č. 39/2020 Sb. zákonem o realitním zprostředkování (dále jen „Realitní zákon“), v platném znění (dále jako „Smlouva“).

A. Předmět nájmu

Právní titul Zájemce k Předmětu nájmu: ☐ Zájemce je vlastníkem ☐ Zájemce je nájemcem.

Byt číslo , o velikosti , v podlaží bytového domu čp. , v ulici , obec , který se sestává z: před síně, pokojů, lodžie, kuchyňského koutu, koupelny s WC a sklepní kóje. Celková plocha předmětného bytu je m²

Příslušenství shora uvedené nemovité věci (např. vybavení tvořící domácnost):

Dále jen „Předmět nájmu nebo Nemovitost“

B. Podmínky nájmu

měsíční Nájemné	,00 Kč
zúčtovatelná jistota	,00 Kč
splatnost nájemného	Předem do 5. dne daného měsíce
minimální doba nájmu	
zálohy na služby spojené s nájmem	,00 Kč

- ☐ Služby spojené s nájmem jsou již zahrnuty v Nájemném.
☐ Služby spojené s nájmem se vyúčtovávají jednou ročně.
☐ Spotřebu energií aj. Nájemce hradí přímo dodavatelům.

C. Provize Realitního zprostředkovatele bez DPH

,00 Kč

- ☐ Úhrada nákladů za zvolené Další poskytnuté služby je zahrnuta v provizi Realitního zprostředkovatele
☐ Provizi Realitního zprostředkovatele dle této Smlouvy hradí Zájemce.
☐ Provizi Realitního zprostředkovatele hradí Nájemce.
☐ Provizi Realitního zprostředkovatele dle této smlouvy hradí Zájemce a Nájemce rovným dílem.

D. Doba trvání Smlouvy

Smlouva se uzavírá na dobu:

- ☐ určitou, a to na 6 měsíců ☐ neurčitou.

E. Exkluzivita Smlouvy

- ☐ Smlouva je uzavřena jako výhradní.
☐ Smlouva je uzavřena jako nevýhradní.

F. Další služby poskytnuté Realitním zprostředkovatelem

- ☐ Inzerce předmětu nájmu.
☐ Zajištění sepsání příslušných smluv.
☐ Zajištění předání nemovitosti a příprava všech potřebných dokumentů, např. převodní formuláře energií apod.
☐ Obstarání stavebně technické dokumentace

G. Ostatní ustanovení Smlouvy, včetně definice pojmů s velkými písmeny, se nacházejí na následující straně.

Čl. 1. Předmět Smlouvy

1. Vzhledem k tomu, že Zájemce projevil vážný zájem a úmysl přenechat Předmět nájmu specifikovaný v čl. A. Smlouvy včetně příslušenství od užívání třetí osobě za úplatu, zavazuje se tímto Realitní zprostředkovatel, že bude vyvíjet činnost směřující k tomu, aby Zájemce měl příležitost uzavřít nájemní nebo podnájemní smlouvu (v této Smlouvě jako „Nájemní smlouva“) se zájemcem o pronájem či podnájem Nemovitosti (v této Smlouvě je takový zájemce o nájem dále označován jako „Nájemce“) za úplatu sjednanou v čl. B. této Smlouvy, sestávající se z nájemného a případně dalších plateb za služby spojené s nájmem hrazených Zájemci (v této Smlouvě jako „Nabídková cena“), a Zájemce se zavazuje zaplatit Realitnímu zprostředkovateli úplatu sjednanou v čl. C. Smlouvy (dále jen „Provize“).

2. Realitní zprostředkovatel se dále zavazuje, že na písemné požádání poskytne Zájemci další služby související s uzavřením Nájemní smlouvy, které byly Zájemcem zvoleny v čl. F. Smlouvy (dále jen „Další služby“). Odměna za poskytnutí zvolených Dalšíků služeb (dále jen „Odměna za poskytnutí Dalšíků služeb“) se řídí platným a účinným Ceníkem služeb Realitního zprostředkovatele, který je uveřejněn na www stránkách <https://www.kova.cz/cenik-sluzeb/> (dále jen „Ceník“) a je přílohou této Smlouvy. Odměna za poskytnutí zvolených Dalšíků služeb je splatná spolu s Provizí, nejpozději však ke dni zániku Smlouvy. Pokud si Smluvní strany v čl. C. Smlouvy sjednaly, že úhrada zvolených Dalšíků služeb je zahrnuta v Provizi Realitního zprostředkovatele, Odměna za poskytnutí zvolených Dalšíků služeb se již zvlášť nehradí.

3. Na písemné požádání Zájemce poskytne Realitní zprostředkovatel i jiné služby, neuvedené či nezvolené v čl. F. Smlouvy, související s uzavřením Zprostředkovávané smlouvy (dále jen „jiné služby“). Cena za poskytnutí jiných služeb se řídí Ceníkem a Zájemce má vždy bez ohledu na ujednání v čl. C. Smlouvy povinnost odměnu za tyto Jiné služby uhradit spolu s Provizí, nejpozději však ke dni ukončení Smlouvy.

4. V případě, že bude Nájemce požadovat obstarání stavebně technické dokumentace související s Předmětem nájmu, zavazuje se Zájemce uhradit náklady s obstaráním této dokumentace spojené, a to za cenu dle dohody Smluvních stran.

5. Pojmy s velkým počátečním písmenem mají význam stanovený v této Smlouvě, pokud z jejího textu nevyplývá jinak, přičemž výrazy definované v jednotném čísle zahrnují i množné číslo a naopak.

6. Ujednání této Smlouvy týkající se nájmu či nájemného (včetně odpovídajících definic smluvních pojmů), se použijí obdobně i na případný podnájem, je-li Zájemce nájemcem Předmětu nájmu, případně na případný pacht Předmětu nájmu.

Čl. 2. Provize a platební podmínky

1. Nárok Realitního zprostředkovatele na Provizi vzniká uzavřením Nájemní smlouvy mezi Zájemcem a Nájemcem; pokud by došlo k uzavření smlouvy o budoucí Nájemní smlouvě, vzniká právo Realitního zprostředkovatele na Provizi již uzavřením této smlouvy o budoucí Nájemní smlouvě. Vzniku práva na Provizi nebrání skutečnost, že v době 1 roku po zániku Smlouvy bude mezi Zájemcem a Nájemcem uzavřena (nebo jiná smlouva, na základě které dojde k úplatnému přenechání Předmětu nájmu do užívání Nájemci), k níž se vztahovala činnost Realitního zprostředkovatele, pokud k uzavření takové smlouvy došlo prokazatelně přičiněním Realitního zprostředkovatele. Za důkaz bude považován zejména protokol o prohlídce podepsaný Nájemcem při prohlídce Předmětu nájmu zajištěné Realitním zprostředkovatelem.

2. Zájemce je povinen zaplatit Realitnímu zprostředkovateli Provizi, jež je splatná nejdříve uzavřením zprostředkovávané smlouvy, nejpozději však do 14 dnů ode dne vzniku práva na Provizi.

3. Zájemce tímto uděluje plnou moc Realitnímu zprostředkovateli k převzetí jakýchkoliv peněžních prostředků od Nájemce na úhradu dluhů Nájemce z Nájemní smlouvy. Realitní zprostředkovatel se zavazuje tyto přijaté peněžní prostředky vyplácet Zájemci ke dni uzavření Nájemní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že proti závazku Realitního zprostředkovatele vyplácet Zájemci tyto prostředky se započítává pohledávka Realitního zprostředkovatele na úhradu Provize, a to v okamžiku, kdy tyto pohledávky vzniknou, bez ohledu na to, zda již nastala jejich splatnost.

Čl. 3. Doba trvání Smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu sjednanou v čl. D. Smlouvy.

2. Je-li výhradní smlouva na dobu určitou uzavřena se Zájemcem, který je spotřebitelem, může být tato smlouva ujednána nejdéle na dobu 6 měsíců.

3. V případě, že je tato Smlouva uzavřena na dobu určitou, Smluvní strany si sjednávají, že se tato Smlouva automaticky opakovaně prodlužuje o dobu dalších 30 dnů, pokud alespoň jedna ze Smluvních stran ve lhůtě minimálně 30 kalendářních dnů před uplynutím sjednané doby (a to i již prodloužené) trvání této Smlouvy nedoručí druhé Smluvní straně písemné oznámení o tom, že trvá na ukončení této Smlouvy. Tato Smlouva pak končí uplynutím původně sjednané doby.

4. V případě, že Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, jsou Smluvní strany oprávněny Smlouvu vypovědět bez udání důvodu písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet ode dne doručení oznámení výpovědi.

Čl. 4. Exkluzivita Smlouvy

1. V případě, že je Smlouva dle čl. E. Smlouvy uzavřena jako nevýhradní ustanovení tohoto článku se nepoužijí.

2. V případě, že je Smlouva dle čl. E. Smlouvy uzavřena jako výhradní, Zájemce se zavazuje, že po dobu, než vznikne Realitnímu zprostředkovateli právo na Provizi dle této Smlouvy, neuzavře se žádnou třetí osobou smlouvu, jejímž předmětem by bylo zprostředkování pronájmu Předmětu nájmu (příp., jakéhokoliv jiného úplatného přenechání Předmětu nájmu do užívání třetí osobě), popř. jeho inserce, ani sám neuzavře smlouvu, jejímž předmětem či důsledkem by byl pronájem či jiné úplatné přenechání Předmětu nájmu do užívání třetí osobě.

3. V případě, že se na Zájemce obrátí Nájemce se žádostí o uzavření Nájemní smlouvy, je Zájemce povinen tuto osobu odkázat na jednání s Realitním zprostředkovatelem.

Čl. 5. Ostatní práva a povinnosti

1. Zájemce je povinen umožnit Realitnímu zprostředkovateli po předchozí dohodě provádět prohlídky Předmětu nájmu s Nájemcem. Zájemce je povinen sdělit Realitnímu zprostředkovateli písemně všechny skutečnosti, jež mají pro Zájemce rozhodný význam pro uzavření Nájemní smlouvy, případně rezervační smlouvy, s Nájemcem, zejména je povinen Zájemce Realitnímu zprostředkovateli sdělit veškeré informace o konkrétních závadách a omezeních vážnících na Nemovitosti, a to i ty které plynou z veřejných seznamů dle § 12 Realitního zákona a Poučení Realitního zprostředkovatele.

2. Zájemce je povinen poskytnout Realitnímu zprostředkovateli nebo jím určené osobě (např. advokátovi) součinnost nezbytnou k uzavření Nájemní smlouvy s Nájemcem. Zájemce je povinen sdělit Realitnímu zprostředkovateli písemně všechny skutečnosti, jež mají pro Zájemce rozhodný význam pro uzavření Nájemní smlouvy v souladu s Poučením (sousedské spory, omezení užívání nemovitosti aj.).

3. Zájemce, popř. jeho zástupce, prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu, že je oprávněn Předmětem nájmu disponovat, tj. zejm. Předmět nájmu pronajmout, přičemž není nijak a nikým ve svém dispozicním právu omezen, popřípadě, že byl k výše uvedenému zmocněn. Zájemce též výslovně prohlašuje, že nemá žádné ostatní povinnosti, které by mohly znamenat omezení, ztížení či nemožnost výkonu dispozicního práva Zájemce k Předmětu nájmu a že v souvislosti s Předmětem nájmu nezamítá žádné podstatné údaje a skutečnosti a seznámil Realitního zprostředkovatele se všemi skutečnostmi (např. faktickými i právními vadami Předmětu nájmu), které by mohly mít podstatný vliv na pronájem Předmětu nájmu či stanovení požadované Nabídkové ceny.

4. V případě, že je Předmět nájmu v podílovém spoluvlastnictví Zájemce a třetí osoby nebo je ve společném jmění manželů Zájemce a manžela, Zájemce předloží Realitnímu zprostředkovateli písemný souhlas s uzavřením této Smlouvy.

5. Uzavření Smlouvy nevylučuje oprávnění Realitního zprostředkovatele vykonávat zprostředkovatelskou činnost i pro Nájemce, ani se nedotýká jeho nároku na Provizi.

Čl. 6. Utvrzení dluhů

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Zájemce poruší své smluvní povinnosti uvedené v čl. 1., 4. a 5. Smlouvy či se jeho prohlášení uvedená v čl. 5 této Smlouvy ukážou být nepravdivá, neúplná, klamavá nebo zavádějící, je Zájemce povinen zaplatit Realitnímu zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši částky odpovídající výši sjednané Provize.

Čl. 7. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny veškerá právní jednání vůči druhé Smluvní straně zasílat formou doporučeného dopisu na adresy uvedené v záhlaví Smlouvy a sjednávají si, že pro účely Smlouvy se za okamžik doručení zásilky druhé Smluvní straně považuje desátý den od odeslání doporučené zásilky na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy, pokud příslušná Smluvní strana neoznámila písemnou formou druhé Smluvní straně jinou korespondenční adresu.

2. Zájemcem potvrzuje, že se před podpisem seznámil s Poučením spotřebitele, s obsahem Ceníku a se Zásadami ochrany osobních údajů Realitní kanceláře, které jsou uveřejněny na www stránkách <https://www.kova.cz/nase-zasady-pro-ochranu-osobnich-udaju/>. Poskytnutí osobních údajů Zájemce je požadováno z důvodu, že jsou tyto nezbytné pro plnění závazků Realitního zprostředkovatele, případně jejich poskytnutí vyžaduje zákon.

3. Pokud byla tato Smlouva uzavřena mimo obvyklé obchodní prostory Realitního zprostředkovatele je Zájemce, který je spotřebitel oprávněn od Smlouvy odstoupit do 14 dnů od jejího uzavření; a do 1 měsíce od jejího uzavření, nedošlo-li dosud ke splnění dodávky zboží či služeb Realitního zprostředkovatelem. Odstoupení je nutné Realitnímu zprostředkovateli oznámit v souladu s čl. 8 odst. 8.1 této Smlouvy. Zájemce 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 Zájemce od této smlouvy.

4. 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.

5. V případě, že některé ustanovení Smlouvy, nebo se stane neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení Smlouvy v platnosti. Obě Smluvní strany se zavazují neplatné nebo neúčinné ustanovení Smlouvy nahradit ustanovením platným a účinným, které svým obsahem nejlépe odpovídá ustanovení původnímu.

6. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdržela po 1. Osoby jednající za Smluvní strany svými podpisy na Smlouvě zároveň potvrzují, že jsou ke dni podpisu této Smlouvy oprávněny bez jakýchkoliv omezení v dané věci Smluvní strany zastupovat. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, těmto projevům odpovídá její obsah a jako takovou jí podepisují.

V sídle Realitního zprostředkovatele v Praze dne

.....
Realitní Zprostředkovatel

.....
Zájemce