

ID: _____

 **810 100 100**

SMLOUVA O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ PRODEJE NEMOVITÉ VĚCI 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): _____

Jméno (název): _____

Bytem (sídlem): _____

Bytem (sídlem): _____

Dat. nar.: (IČ): _____

Dat. nar.: (IČ): _____

Telefon: _____

Telefon: _____

e-mail: _____

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 prodeje nemovité věci ve vlastnictví Zájemce třetí osobě tuto Smlouvu o zprostředkování prodeje nemovité věci a poskytnutí dalších služeb, 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 převodu

číslo jednotky	podíl	druh jednotky	podlaží	dispozice	Podlahová plocha (m ²)	příslušenství

výše uvedené jednotky se nacházejí v budově (dále jen „Budova“)

číslo popisné: _____ část obce: _____

Nacházející se na pozemku parcelní číslo: _____

součástí převodu je i příslušný podíl na společných částech Budovy a příslušný podíl na pozemcích, a to:

Parcelní číslo: _____

Katastrální území: _____ Obec: _____ LV č. _____

Konkrétní závady dle §12 Realitního zákona:

Právní:

Faktické:

B. Nabídková cena včetně Provize

_____,00 Kč

(slovy: _____ korun českých)

C. Provize Realitního zprostředkovatele bez DPH

_____,00 Kč

(slovy: _____ korun českých)

%

☐ úhrada nákladů za zvolené Další poskytnuté služby je zahrnuta v provizi Realitního zprostředkovatele.

D. Doba trvání Smlouvy

☐ určitou, a to na 6 měsíců ☐ neurčitou.

E. Exkluzivita Smlouvy

☐ Smlouva je uzavřena jako výhradní.

☐ Smlouva je uzavřena jako nevýhradní.

F. Upozornění Realitního zprostředkovatele:

Při prodeji je povinnost předat kupujícímu dokumentaci skutečného provedení stavby a PENB k předmětu převodu.

G. Další služby poskytnuté Realitním zprostředkovatelem

- ☐ Zajištění sepsání smluv spojených s převodem předmětu převodu advokátem.
- ☐ Úhrada nákladů spojených s advokátní úschovou kupní ceny.
- ☐ Zajištění zahájení řízení o vkladu vlastnického práva do Katastru nemovitostí
- ☐ Zajištění předání Předmětu převodu a příprava všech potřebných dokumentů, např. převodní formuláře energií apod.
- ☐ Zajištění podkladů pro výplatu peněz z advokátní úschovy.
- ☐ Zajištění průkazu energetické náročnosti budovy
- ☐ Analýza závad dle §12 Realitního zákona
- ☐ Obstarání stavebně technické dokumentace

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

Čl. 1. Úvodní ustanovení

1.1. Tato Smlouva upravuje práva a povinnosti Smluvních stran při zprostředkování prodeje nemovitosti ve vlastnictví Závěmce třetí osobě na základě Smlouvy uzavřené mezi společností KOVA Reality s.r.o. jako Realitním zprostředkovatelem na straně jedné a Závěmcem na straně druhé. Pojmy s velkým počátečním písmenem mají význam stanovený v této Smlouvě.

Čl. 2. Předmět Smlouvy

2.1. Vzhledem k tomu, že Závěmce projevil vážný zájem a úmysl prodat předmět převodu specifikovaný v čl. A. Smlouvy (dále jen „Nemovitost“), zavazuje se tímto Realitní zprostředkovatel, že bude vyvíjet činnost směřující k tomu, aby Závěmce měl příležitost uzavřít buď kupní smlouvu, anebo smlouvu o smlouvě budoucí kupní (každá dále jen „Zprostředkovávaná smlouva“) se Závěmcem o koupi Nemovitosti (dále jen „Závěmce o koupi“) za nabídkovou cenu sjednanou v čl. B. Smlouvy (dále jen „Nabídková cena“), a Závěmce se zavazuje zaplatit Realitnímu zprostředkovateli úplatu sjednanou v čl. C. Smlouvy (dále jen „Provize“). V případě, že je Provize sjednána v procentech, použije se jako základ pro její výpočet (budoucí) kupní cena sjednaná ve Zprostředkovávané smlouvě. V případě, že Předmětu převodu je více, použije se pro jejich označení v této Smlouvě souhrnné označení „Nemovitost“. To platí obdobně i v případě, že je více Závěmců, nebo Závěmců o koupi, případně více Zprostředkovávaných smluv.

2.2. Smluvní strany se dohodly, že Realitní zprostředkovatel svoje povinnosti sjednané v této Smlouvě splní zajištěním reálné a možné příležitosti k uzavření Zprostředkovávané smlouvy (dále jen „Obstarání příležitosti“), a to za Nabídkovou cenu, případně za cenu nižší, pokud se na ní Smluvní strany dohodly. Pokud dojde k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, je povinnost Realitního zprostředkovatele zajistit Obstarání příležitosti splněna již uzavřením takové smlouvy o smlouvě budoucí kupní; jinak až uzavřením kupní smlouvy. Realitní zprostředkovatel splní svůj závazek Obstaráním příležitosti i v případě, že skutečně sjednaná (budoucí) kupní cena v Zprostředkovávané smlouvě je vyšší než Nabídková cena.

2.3. Závěmce uděluje Realitnímu zprostředkovateli plnou moc, aby za něj a na jeho účet uzavřel se Závěmcem o koupi Rezervační smlouvu, jak je tento pojem definován níže, a přijal od něj na základě této Smlouvy rezervační poplatek.

2.4. Realitní zprostředkovatel se dále zavazuje, že na písemné požádání poskytne Závěmci další služby související s uzavřením Zprostředkovávané smlouvy, které byly Závěmcem zvoleny v čl. G. 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 uveřejněný na www stránkách <https://www.kova.cz/cenik-sluzeb/> (dále jen „Cenik“) a je přílohou této Smlouvy. Odměna za poskytnutí zvolených Dalšíků služeb je splatná spolu s Provizí, nejpozději však ke dni zániku této 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.

2.5. Na písemné požádání Závěmce poskytne Realitní zprostředkovatel i jiné služby, neuvedené či nezvolené v čl. G. Smlouvy, související s uzavřením Zprostředkovávané smlouvy (dále jen „Jiné služby“). Cena za poskytnutí Jiných služeb se řídí Ceníkem a Závěmce 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.

2.6. V případě, že bude Závěmce o koupi Předmětu převodu požadovat obstarání stavebně technické dokumentace související, zavazuje se Závěmce uhradit náklady s obstaráním této dokumentace spojené, a to za cenu dle dohody Smluvních stran.

Čl. 3. Provize a platební podmínky

3.1. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že právo Realitního zprostředkovatele na Provizi vzniká Obstaráním příležitosti uzavřít Zprostředkovávanou smlouvu. Vzniku práva na Provizi nebrání skutečnost, že v době 1 roku po zániku této Smlouvy bude mezi Závěmcem a Závěmcem o koupi uzavřena nebo splněna Zprostředkovávaná smlouva (nebo jiná smlouva, na základě které dojde k úplatnému převodu Nemovitosti), 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 Závěmcem o koupi při prohlídce Předmětu převodu zajištěné Realitním zprostředkovatelem).

3.2. Závěmce je povinen zaplatit Realitnímu zprostředkovateli Provizi nejpozději do 14 dnů ode dne vzniku práva na Provizi. Smluvní strany se dohodly, že splatnost provize dle tohoto článku není vázána na uzavření Zprostředkovávané smlouvy, nebo na splnění odkládací podmínky účinnosti Zprostředkovávané smlouvy.

3.3. V případě, že Realitní zprostředkovatel zprostředkuje Závěmci možnost uzavřít Zprostředkovávanou smlouvu, v níž bude sjednána (budoucí) kupní cena Předmětu převodu vyšší než Nabídková cena, dohodly se Smluvní strany, že Provize Realitního zprostředkovatele včetně DPH bude zvýšena o částku rovnající se polovině rozdílu mezi sjednanou kupní cenou ve Zprostředkovávané smlouvě a Nabídkovou cenou.

Čl. 4. Doba trvání Smlouvy

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

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

4.3. V případě, že je tato Smlouva uzavřena na dobu určitou, sjednávají si Smluvní strany, 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.

4.4. 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. 5. Exkluzivita Smlouvy

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

5.2. V případě, že je Smlouva dle čl. E. Smlouvy uzavřena jako výhradní, Závěmce 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 prodeje Předmětu převodu, popř. jeho inzerce, ani sám neuzavře smlouvu, jejímž předmětem či důsledkem by byl převod či budoucí převod vlastnického práva k Předmětu převodu na třetí osobu.

5.3. V případě, že se na Závěmce obrátí Závěmce o koupi Předmětu převodu se žádostí o uzavření Zprostředkovávané smlouvy, je Závěmce povinen tuto osobu odkázat na jednání s Realitním zprostředkovatelem.

Čl. 6. Ostatní práva a povinnosti

6.1. Závěmce je povinen umožnit Realitnímu zprostředkovateli po předchozí dohodě provádět prohlídky Předmětu převodu se Závěmcem o koupi. Závěmce je povinen sdělit Realitnímu zprostředkovateli písemně všechny skutečnosti, jež mají pro Závěmce rozhodný význam pro uzavření Zprostředkovávané smlouvy, případně Rezervační smlouvy, se Závěmcem o koupi, zejména veškeré informace o konkrétních závadách a

omezeních váznoucích na Nemovitosti, a to i ty které plynou z veřejných seznamů dle §12 Realitního zákona a Poučení Realitního zprostředkovatele.

6.2. Závěmce je povinen poskytnout Realitnímu zprostředkovateli nebo jím určené osobě (např. advokátovi) součinnost nezbytnou k uzavření Zprostředkovávané smlouvy se Závěmcem o koupi. Závěmce tímto dále prohlašuje, že poskytne součinnost nezbytnou ke vložení zástavního práva a souhlasí se zřízením takového práva k Předmětu převodu, či zápisu jiných omezení k Nemovitosti ve prospěch poskytovatele úvěru (zákaz zcizení a zatížení aj.), pokud bude Závěmce o koupi financovat koupi Předmětu převodu z úvěru.

6.3. Závěmce, popř. jeho zástupce, prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu, že je oprávněn Předmětem převodu disponovat, tj. zejména Předmětu převodu prodat, přičemž není nijak a nikým ve svém dispozicním právu omezen, popřípadě, že byl k výše uvedenému zmocněn, že právní jednání učiněné touto smlouvou nezkracuje uspokojení jakéhokoli dluhu Závěmce vůči jakémukoli věřiteli, tedy Závěmci není znám žádný důvod, pro který by mohlo být právní jednání učiněné touto smlouvou považováno za relativně neúčinné ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. dle § 589 a následujících. Závěmce výslovně prohlašuje, že na Předmětu převodu nevážnou dluhy, břemena, obligační práva třetích osob ani jiné právní povinnosti nebo vady, o nichž by Realitního zprostředkovatele předem písemně neinformoval v souladu s Poučením, Závěmce též výslovně prohlašuje, že nemá žádné ostatní povinnosti, které by mohly znamenat omezení, ztížení či nemožnost výkonu vlastnického práva Závěmce k Předmětu převodu a že v souvislosti s Předmětem převodu nezamíchl žádné podstatné údaje a skutečnosti a seznámil Realitního zprostředkovatele se všemi skutečnostmi (např. faktickými i právními vadami), které by mohly mít podstatný vliv na prodej Předmětu převodu či stanovení požadované Nabídkové ceny.

6.4. Uzavření Smlouvy nevylučuje oprávnění Realitního zprostředkovatele vykonávat zprostředkovatelskou činnost i pro Závěmce o koupi, ani se nedotýká jeho nároku na Provizi.

6.5. Obsahem Rezervační smlouvy, k jejímuž uzavření Závěmce zmocňuje Realitního zprostředkovatele ve smyslu čl. 2.3. Smlouvy, bude sjednání (i) povinnosti Závěmce vůči Závěmci o koupi, že po dobu trvání Rezervační smlouvy, nejdéle však po dobu 2 měsíců ode dne jejího uzavření, nebude nabízet převod Nemovitosti třetím osobám, neprevéde Předmět převodu na třetí osobu, a ani za tím účelem neuzavře se třetími osobami Zprostředkovávanou smlouvu, anebo jakoukoli jinou smlouvu, kterou by byl znemožněn převod Nemovitosti na Závěmce o koupi, a současně (ii) sjednání povinnosti Závěmce o koupi vůči Závěmci, že za rezervaci Nemovitosti ve smyslu tohoto odstavce zaplatí rezervační poplatek v maximální výši očekávané provize včetně DPH na účet Realitního zprostředkovatele. Smluvní strany se dohodly, že Rezervační smlouva bude obsahovat ujednání, dle kterého se složený rezervační poplatek použije (i) na úhradu první části (budoucí) kupní ceny Předmětu převodu sjednané ve Zprostředkovávané smlouvě, anebo (ii) jako smluvní pokuta ve prospěch Závěmce v případě porušení povinností Závěmcem o koupi uzavřít kupní smlouvu k Předmětu převodu. Smluvní strany se dohodly, že proti dluhu Realitního zprostředkovatele vyplatit Závěmci takto uhrazenou první část kupní ceny a/nebo smluvní pokutu, se započítává pohledávka Realitního zprostředkovatele na úhradu Provize a/nebo Odměny za poskytnutí Dalšíků služeb a/nebo Jiných služeb, a to v okamžiku, kdy tyto pohledávky vzniknou, bez ohledu na jejich splatnost; toto ujednání neplatí, pokud již byly Provize, Odměna za poskytnutí Dalšíků služeb a/nebo Jiných služeb uhrazeny. Výše Provize činí v případě smluvní pokuty pouze 50 % částky z rezervačního poplatku, kterou by měl jinak Závěmce povinnost Realitnímu zprostředkovateli uhradit.

Čl. 7. Utváření dluhů

7.1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Závěmce poruší své smluvní povinnosti uvedené v čl. 2., 5. a 6. této Smlouvy či se jeho prohlášení uvedená v čl. 6 této Smlouvy ukáží být nepravdivá, neúplná, klamavá nebo zavádějící, je Závěmce povinen zaplatit Realitnímu zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši částky odpovídající výši sjednané Provize.

7.2. Ujednáním dle předchozího odstavce není dotčeno právo Realitního zprostředkovatele na náhradu škody. Realitní zprostředkovatel je oprávněn požadovat náhradu škody v plné výši.

Čl. 8. Závěrečná ustanovení

8.1. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny veškeré 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.

8.2. Závěmcem 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 Závěmce je požadováno z důvodu, že jsou tyto nezbytné pro plnění závazků Realitního zprostředkovatele, případně jejich poskytnutí vyžaduje zákon.

8.3. Pokud byla tato Smlouva uzavřena mimo obvyklé obchodní prostory Realitního zprostředkovatele je Závěmce, 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. Závěmce 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 Závěmce od této smlouvy.

8.4. Dojde-li mezi stranami této smlouvy ke sporu, má Závěmce právo na jeho mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, podá na Českou obchodní inspekci.

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

8.6. 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 jednom. Osoby jednající za smluvní strany Smlouvy svými podpisy na Smlouvě zároveň potvrzují, že jsou ke dni podpisu této Smlouvy oprávněny bez jakýchkoli omezení v dané věci smluvní strany Smlouvu 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 ji podepisují.

V sídle Realitního zprostředkovatele v Praze dne

.....
Realitní zprostředkovatel

.....
Závěmce