

ID: _____

 **810 100 100**

SMLOUVA O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ DOHODY O PŘEVODU ČLENSTVÍ (DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU) V BYTOVÉM DRUŽSTVU 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 jen jako „Realitní zprostředkovatel“)

a

Jméno: _____	Jméno: _____
Bytem: _____	Bytem: _____
Dat. nar.: _____	Dat. nar.: _____
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 možnosti uzavřít dohodu o převodu členství a členských práv a povinností (resp. dohodu o převodu družstevního podílu) a práva nájmu k družstevnímu bytu tuto smlouvu o zprostředkování dohody o převodu členství (družstevního podílu) k bytovému družstvu 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, v platném znění (dále jen „Realitní zákon“) (dále jako „Smlouva“).

A. Družstevní Byt

číslo bytu	dispozice	výměra m ²	podlaží	v budově č.p.	ulice	město
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
název bytového družstva					IČ	sídlo
_____					_____	_____

Konkrétní závady dle §12 Realitního zákona:

Nesplacený další členský vklad (anuita): _____,00 Kč

Právní:

Faktické:

(Dále jen „Předmět převodu nebo Nemovitost“)

B. Finanční vyrovnání 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 Finančního vyrovnání.
- ☐ Zajištění předložení dohody o převodu členských práv a povinností, resp. družstevního podílu v bytovém Družstvu.
- ☐ Zajištění podkladů pro výplatu peněz z advokátní úschovy.
- ☐ Zajištění předání družstevního Bytu a příprava všech potřebných dokumentů, např. převodní formuláře energií apod.
- ☐ 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 možnosti uzavřít Dohodu o převodu družstevního podílu Zájemce v bytovém družstvu, včetně převodu práva nájmu k družstevnímu bytu ve prospěch třetí osoby mezi společnostmi KOVA Reality s.r.o. jako Realitním zprostředkovatelem na straně jedné a Zájemcem na straně druhé. Pojmy s velkým počátečním písmenem mají ve Smlouvě a v Obchodních podmínkách význam stanovený v těchto dokumentech.

Čl. 2. Předmět Smlouvy

2.1. Vzhledem k tomu, že Zájemce projevil vážný zájem a úmysl převést svá členská práva a povinnosti spojená s členstvím, resp. svůj družstevní podíl, v bytovém družstvu specifikovanému v čl. A. Smlouvy (dále jen „Družstvo“) včetně práva nájmu k družstevnímu bytu specifikovanému v čl. A. Smlouvy (dále jen „Byt“; společně dále jen „Předmět převodu“), zavazuje se tímto Realitní zprostředkovatel, že bude vyvíjet činnost směřující k tomu, aby Zájemce měl příležitost uzavřít buď (i) dohodu o převodu svého družstevního podílu v Družstvu, a práva nájmu k družstevnímu Bytu, anebo (ii) smlouvu o budoucí dohodě o převodu družstevního podílu v Družstvu, a práva nájmu k družstevnímu Bytu (každá dále jen „Zprostředkovávaná smlouva“) se zájemcem o nabytí Předmětu převodu (dále jen „Zájemce o koupi“) za finanční vyrovnání včetně provize sjednané v čl. B. Smlouvy (dále jen „Nabídková cena“), a Zájemce 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) výše finančního vyrovnání, resp. kupní ceny, sjednané ve Zprostředkovávané smlouvě. V případě, že Předmět převodu je více, použije se pro jejich označení v této Smlouvě souhrnné označení „Předmět převodu“. To platí obdobně i v případě, že je více Zájemců, nebo Zájemců o koupi, případně více Zprostředkovávaných smluv.

2.2. Smluvní strany se dohodly, že Realitní zprostředkovatel svoje povinnosti sjednané Smlouvou 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 má Zprostředkovávaná smlouva povahu smlouvy o smlouvě budoucí, je povinností Realitního zprostředkovatele zajistit Obstarání příležitosti splnění již uzavřením takové smlouvy o smlouvě budoucí. Realitní zprostředkovatel splní svůj závazek Obstaráním příležitosti i v případě, že skutečně sjednané (budoucí) finanční vyrovnání, resp. kupní cena, v Zprostředkovávané smlouvě je vyšší než Nabídková cena.

2.3. Zájemce uděluje Realitnímu zprostředkovateli plnou moc, aby za něj a na jeho účet uzavřel se Zájemcem 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 Zájemci další služby související s uzavřením Zprostředkovávané smlouvy, které vůči Zájemcem zvoleny v čl. F. Smlouvy (dále jen „Další služby“). Odměna za poskytnutí zvolených Dalších služeb (dále jen „Odměna za poskytnutí Dalších služeb“) se řídí platným a účinným Ceníkem služeb Realitního zprostředkovatele, který je uveřejněn na www.kova.cz/cenik-sluzeb/ (dále jen „Ceník“) a je přílohou této Smlouvy. Odměna za poskytnutí zvolených Dalších služeb je splatná spolu s Provizí, nejpozději však ke dni zániku Smlouvy. Pokud si Smluvní strany v čl. C. Smlouvy sjednaly, že úhrada zvolených Dalších služeb je zahrnuta v Provizi Realitního zprostředkovatele, Odměna za poskytnutí zvolených Dalších služeb se již zvlášť nehradí.

2.5. Na písemné požádání Zájemce poskytne Realitní zprostředkovatel i jiné služby neuvedené nebo 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 zániku Smlouvy.

2.6. V případě, že bude Zájemce o koupi Předmětu převodu požadovat obstarání stavebně technické dokumentace související s nabízenou Nemovitostí, zavazuje se Zájemce 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. Vzniká práva na Provizi nebrání skutečnost, že v době 1 roku po zániku této Smlouvy bude mezi Zájemcem a Zájemcem o koupi uzavřena nebo splněna Zprostředkovávaná smlouva (nebo jiná smlouva, na základě které dojde k úplatnému převodu Předmětu převodu), k níž se se vztahovala činnost Realitního zprostředkovatele, pokud k uzavření takové smlouvy došlo prokazatelně přičiněním Realitního zprostředkovatele (za důkaz bude považován zejména protokol o prohlídce podepsaný Zájemcem o koupi při prohlídce Bytu zajištěné Realitním zprostředkovatelem).

3.2. Zájemce 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 Zájemci možnost uzavřít Zprostředkovávanou smlouvu, v níž bude sjednaná (budoucí) výše finančního vyrovnání, resp. kupní ceny, vyšší než Nabídková cena, dohodly se Smluvní strany, že Provize Realitního Zprostředkovatele včetně DPH bude zvýšena o částku rovnající se polovině rozdílu mezi sjednanou (budoucí) výší finančního vyrovnání ve Zprostředkovávané smlouvě, resp. kupní ceny, 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 Zájemcem, 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 je Smlouva uzavřena na dobu neurčitou, jsou Smluvní strany oprávněny Smlouvou 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 této Smlouvy se nepoužije.

5.2. 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 prodeje Předmětu převodu, popř. jeho inserce ani sám neuzavře smlouvu, jejímž předmětem či důsledkem by byl převod či budoucí převod Předmětu převodu na třetí osobu.

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

Čl. 6. Ostatní práva a povinnosti

6.1. Zájemce je povinen umožnit Realitnímu zprostředkovateli po předchozí dohodě

provádět prohlídky Předmětu převodu se Zájemcem o koupi. Zájemce je povinen sdělit Realitnímu zprostředkovateli písemně všechny skutečnosti, jež mají pro Zájemce rozhodný význam pro uzavření Zprostředkovávané smlouvy, případně Rezervační smlouvy, se Zájemcem o koupi, zejména veškeré informace o konkrétních závadách a omezeních vázoucích na Nemovitosti, a to i ty které plynou z veřejných seznamů dle § 12 Realitního zákona a Poučení Realitního zprostředkovatele.

6.2. Zájemce je povinen poskytnout Realitní u zprostředkovateli nebo jím určené osobě (např. advokátovi) součinnost nezbytnou k uzavření Zprostředkovávané smlouvy se Zájemcem o koupi. Zájemce je povinen sdělit Realitnímu zprostředkovateli písemně všechny skutečnosti, jež mají pro Zájemce rozhodný význam pro uzavření smlouvy se Zájemcem o koupi (nabyvatelem).

6.3. Zájemce, popř. jeho zástupce, prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu, že je oprávněn s Předmětem převodu disponovat, tj. zejm. Předmět 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 jakéhokoliv dluhu Zájemce vůči jakémukoliv věřiteli, tedy Zájemci 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. Zájemce výslovně prohlašuje, že na Předmětu převodu nevznáou dluhy, břemena, práva třetích osob ani jiné právní povinnosti s výjimkou nesplaceného dalšího vkladu (anuity) uvedeného v čl. A. Smlouvy nebo vady, o nížž by Realitního zprostředkovatele předem písemně neinformoval. Zájemce též výslovně prohlašuje, že nemá žádné ostatní povinnosti, které by mohly znamenat omezení, ztížení či nemožnost výkonu práv Zájemce k Předmětu převodu a že v souvislosti s Předmětem převodu nezamlčel žádné podstatné údaje a skutečnosti a seznámil Realitního zprostředkovatele se všemi skutečnostmi (např. faktickými vadami Předmětu převodu, tj. včetně faktických vad Bytu), které by mohly mít podstatný vliv na prodej Předmětu převodu či či stanovení požadované Nabídkové ceny.

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

6.5. Obsahem Rezervační smlouvy, k jejímuž uzavření Zájemce zmocňuje Realitního zprostředkovatele ve smyslu čl. 2.3. Smlouvy, bude sjednání (i) povinnosti Zájemce vůči Zájemci o koupi, že po dobu trvání Rezervační smlouvy, nejdéle však po dobu 2 měsíců ode dne jejího uzavření, nebude nabízet převod Předmětu převodu třetí osobám, nepřevéde na třetí osobu Předmět převodu, a ani za tím účelem neuzavře se třetími osobami Zprostředkovávanou smlouvou, anebo jakoukoliv jinou smlouvu, kterou by byl zmocněn převod Předmětu převodu na Zájemce o koupi, a současně (ii) sjednání povinnosti Zájemce o koupi vůči Zájemci, že za rezervaci Předmětu převodu 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 (budoucího) finančního vyrovnání, resp. kupní ceny, sjednané ve Zprostředkovávané smlouvě, anebo (ii) jako smluvní pokuta ve prospěch Zájemce v případě porušení povinnosti Zájemcem o koupi uzavřít dohodu o převodu členství a členských práv a povinností spojených s členstvím v Družstvu a práva nájmu k družstevnímu Bytu. Smluvní strany se dohodly, že proti dluhu Realitního zprostředkovatele vyplatit Zájemci takto uhrazenou první část finančního vyrovnání a/nebo smluvní pokutu, se započítává nárok Realitního zprostředkovatele na úhradu Provize a/nebo Odměny za poskytnutí Dalších 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 Dalších služeb a/nebo Jiných služeb uhrazeny. Výše Provize činí v případě smluvní pokuty pouze 50 % částky z rezervačního poplatku, kterou by měl jinak Zájemce povinnost Realitnímu zprostředkovateli uhradit.

Čl. 7. Utvrzení dluhů

7.1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Zájemce poruší své smluvní povinnosti uvedené v čl. 2., 5. a 6. Smlouvy či se jeho prohlášení uvedená v čl. 6 této Smlouvy ukážou být nepravdivá, neúplná, klamavá nebo zavádějící, je Zájemce 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 zásilkou druhé Smluvní straně považuje desátý den od odeslání doporučené zásilkou na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy, pokud příslušná Smluvní strana neoznámí písemnou formou druhé Smluvní straně jinou korespondenční adresu.

8.2. 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/](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.

8.3. 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.

8.4. 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.

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 Smlouvy 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

.....
Zájemce