SMLOUVA O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

podle Zákona o realitním zprostředkování č. č. 39/2020 Sb.
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi uvedenými smluvními stranami, kterými jsou:

***Mgr. Šárka Tranová**, IČO 609 64 740, se sídlem: Na Pankráci 332/14, 140 00 Praha 4*
Tel.: 774 668 412, e-mail: reality.sarka@gmail.com
*dále jen „**zprostředkovatel**“ na straně jedné*

a

….
*Dále jen **„Strana prodávající“** na straně druhé takto:*

Čl. 1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. *Předmětem této Smlouvy o realitním zprostředkování (dále jen „**Smlouva**“) je závazek zprostředkovatele obstarat příležitost, aby Strana prodávající měla možnost uzavřít s třetí osobou (dále označenou jako „**Kupující**“) Kupní smlouvu, příp. Smlouvu o budoucí kupní smlouvě (dále jen „**Realitní smlouva**“) na prodej nemovitosti (viz. bod 2.1 této smlouvy), a též povinnost Strany prodávající uhradit odměnu v souladu s touto smlouvou jakož i další závazky a práva smluvních stran podle této Smlouvy.*

Čl. 2. POPIS A CENA PRODÁVANÉ NEMOVITOSTI

2. *Strana prodávající prohlašuje, že je vlastníkem ……*

*2.2 Strana prodávající stanovila cenu na prodávanou Nemovitost ve výši **….. Kč** (tj.slovy: korun českých). Tuto stanovenou cenu je možné po vzájemné dohodě smluvních stran snížit nebo zvýšit. Tato cena je včetně odměny, a tudíž bude i včetně odměny prezentována zájemcům o koupi.*

Čl. 3. PROHLÁŠENÍ STRANY PRODÁVAJÍCÍ

3.1 Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Nemovitosti a jeho dispoziční právo k ní není nijak omezeno zákonem, soudním či správním rozhodnutím ani smluvně.
3.2 Strana prodávající prohlašuje, že Nemovitost není předmětem insolvenčního nebo jiného obdobného řízení, ani řízení o výkonu soudního nebo správního rozhodnutí a nebyly vloženy do základního kapitálu obchodní společnosti či družstva;
3.3 Strana prodávající prohlašuje, že na Nemovitosti neváznou žádné dluhy ani jiné právní povinnosti;
3.4 Strana prodávající prohlašuje, že k Nemovitosti neexistuje žádná nájemní ani obdobná práva třetích osob ani žádná věcná břemena, s výjimkou pachtovních smluv.
3.5 Strana prodávající prohlašuje, že byla seznámena s tím, že zprostředkovatel je povinnou osobou dle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění. Strana prodávající potvrzuje, že byla s jeho souhlasem provedena jeho identifikace na základě předloženého průkazu totožnosti, a prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou ani osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí. Strana prodávající dále prohlašuje, že prodávané nemovitosti nabyl v souladu s právními předpisy, že jeho prodejem nesleduje zakrytí nezákonného původu finančních prostředků ani financování či podporu terorismu.

Čl. 4. PRÁVA A POVINNOSTI STRANY PRODÁVAJÍCÍ

4.1 Strana prodávající se zavazuje umožnit zprostředkovateli prohlídku předmětné Nemovitosti na vyžádání v termínu po předchozí dohodě.
4.2 Strana prodávající je povinna předat zprostředkovateli veškeré potřebné podklady pro prodej, dále je Strana prodávající povinna průběžně informovat zprostředkovatele o všech důležitých souvisejících skutečnostech, zejména o všech změnách dle čl. 3; předávat veškeré informace a podklady, které jsou nezbytné pro uzavření Realitní smlouvy.
4.3 Strana prodávající se v souladu s §17 odst. 1) ZoRZ č. 39/2020 Sb. zavazuje, že v době platnosti této Smlouvy neuzavře obdobnou smlouvu, ani nepověří stejnou záležitostí jinou osobu, a nepřistoupí k uzavření Realitní smlouvy bez součinnosti zprostředkovatele.

KONCEPT

4.4 Strana prodávající se zavazuje poskytnout součinnost v případě, že úhrada kupní ceny se bude realizovat prostřednictvím hypotečního úvěru a zavazuje se, že v případě potřeby uzavře příslušnou smlouvu o zřízení zástavního a event. souvisejících práv k nemovitosti tak, aby úvěr mohl být kupujícímu poskytnut.

ČL. 5. POVINNOSTI A ZÁVAZKY ZPROSTŘEDKOVATELE

5.1. Zprostředkovatel se zavazuje vykonávat zprostředkovatelskou činnost řádně a s odbornou péčí a v souladu s právními předpisy a informovat Stranu prodávající o všech skutečnostech souvisejících s průběhem zprostředkování.
5.2. Zprostředkovatel se dále zavazuje poskytnout Straně prodávající služby v tomto rozsahu a na své vlastní náklady v rámci odměny:
- posouzení tržní ceny nemovitosti
- posouzení Stranou prodávající předložených podkladů, jejich kontrola z běžně dostupných zdrojů, prověření případných právních vad, prohlídka nemovitosti
- pořízení profesionální fotodokumentace nemovitosti, zvolit další individuální nástroje vhodné pro danou nemovitost, např. home staging, focení typu air view, videoprohlídka, 3D scan nemovitosti, matterport, dron apod.
- zpracování půdorysu
- zpracování nabídky pro inzerci, včetně profesionální fotodokumentace
- příprava marketingové strategie
- propagace prostřednictvím databáze poptávajících klientů
- spolupráce s ostatními makléři
- inzerce a propagace nemovitosti na vhodných prodejních kanálech, včetně placených serverů
- prohlídky nemovitosti se zájemci vč. vyhotovení "Protokolu o prohlídce" za účelem evidence poptávek
- pravidelné informování o průběhu zprostředkování
- průběžné vyhodnocení situace na trhu s nemovitostmi a informování o všech důležitých skutečnostech,souvisejících s prodejem Nemovitosti;
- poradenství o výši kupní ceny a jiných podmínkách prodeje v závislosti na vyjádření zájemců o Nemovitost
- zajištění aktuálního výpisu z katastru nemovitostí před uzavřením kupní smlouvy
- zajištění uzavření rezervační smlouvy se smlouvou o advokátní úschově.
- prověření schopnosti uhradit kupní cenu potencionálním kupujícím, popř. zajištění financování kupní ceny
- zajištění vypracování návrhu příslušné kupní smlouvy a souvisejících dokumentů vč. asistence při uzavírání smlouvy
- úhrada nákladů ověření podpisů na listinách
- zajištění vypracování advokátní úschovy finančních prostředků, vč. asistence při uzavírání smlouvy a plnění podmínek pro výplatu peněz z úschovního účtu
- zajištění úschovy listin
- zajištění aktuálního výpisu z katastru nemovitostí po převodu vlastnického práva na kupujícího za účelem vyplacení kupní ceny
- zajištění podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí
- vyhotovení předávacího protokolu a asistence při předání nemovitosti kupujícímu
- zajištění nebo asistence při převodu energií a služeb souvisejících s užíváním nemovitosti
- zajištění daňové povinnosti – odhlášení či změna daně z nemovitých věcí
…..

ČL. 6. ODMĚNA ZPROSTŘEDKOVATELE

*6.1 Strana prodávající se zavazuje zprostředkovateli uhradit odměnu ve výši **…%** z konečné realizované prodejní ceny nemovitosti prostřednictvím advokátní úschovy, a to nejpozději do 30ti dnů od podpisu realitní smlouvy ze zálohy na kupní cenu dříve složené kupujícím na účet advokátní úschovy, anebo ze složené kupní ceny kupujícím do advokátní úschovy.*

6.2 Zprostředkovatel má nárok na odměnu i v případě, že Strana prodávající uzavře realitní smlouvu s kupujícím, kterého prokazatelně zajistil zprostředkovatel, a k tomuto dojde buď v době 3 měsíců od skončení platnosti této Smlouvy, nebo za jejího trvání, ale bez vědomí zprostředkovatele. Zprostředkovatel má nárok na odměnu i v případě, kdy osoba vyhledaná zprostředkovatelem bude společníkem či akcionářem nebo členem statutárního nebo jiného orgánu právnické osoby, která uzavře realitní smlouvu se Stranou prodávající, nebo půjde o osobu jí blízkou nebo na ní závislou, ovládající nebo ovládanou, jejího zaměstnance či zaměstnavatele, příkazce nebo příkazníka či osobu v obdobném postavení, osobu, s níž je tato osoba ve společnosti, jejího tichého společníka nebo osobu, jejímž je ona tichým společníkem, či o jinou personálně či majetkově propojenou osobu, která zprostředkovávanou smlouvu uzavře na základě informací poskytnutých jí zprostředkovatelem.

KONCEPT

6.3. V případě, že zprostředkovatel v době platnosti této Smlouvy nezajistí pro Stranu prodávající příležitost k uzavření kupní smlouvy, Straně prodávající nevzniká povinnost uhradit zprostředkovateli provizi ani náklady, mimo nákladů za služby uvedené v čl. X., odst. 10.3. této Smlouvy.

6.4. Pro případ, že nebude uzavřena realitní smlouva z důvodů na straně kupujícího, se zprostředkovatel a Strana prodávající dohodli, že rezervační poplatek bude rozdělen rovným dílem mezi zprostředkovatele a Stranou prodávající. Tato Smlouva zůstává v platnosti a zprostředkovatel bude i nadále provádět činnost směřující k tomu, aby měla Strana prodávající příležitost uzavřít kupní smlouvu.

ČL. 7. PLATNOST SMLOUVY

7.1 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, kdy její platnost končí dne: ……2024. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

7.2 Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu je možné opakovaně prodloužit o 2 měsíce a je
jí prodloužení si sjednají vždy ve lhůtě 30 dnů před uplynutím ujednané doby. Nedohodnou-li se písemně jinak, pak za platně sjednané prodloužení této smlouvy bude stranami považováno, pokud v uvedené lhůtě žádná ze stran neoznámí písemně druhé straně, že na prodloužení nemá zájem nebo dojde k uzavření rezervační smlouvy se smlouvu o advokátní úschově. V takovém případě se tato Smlouva prodlužuje na sjednanou rezervační dobu.

7.3 Tato smlouva zaniká:
a) splněním účelu smlouvy
b) písemnou dohodou obou smluvních stran
c) uplynutím doby, na kterou byla sjednána, nedojde-li k prodloužení dle bodu 7.2
d) odstoupením dle Čl. 9 bodu 9.4 této Smlouvy

7.4 Strana prodávající je oprávněna vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí bez výpovědní lhůty, poruší-li zprostředkovatel tuto Smlouvu závažným způsobem a nezjedná-li zprostředkovatel nápravu ve lhůtě 10 dnů od doručení písemné výzvy Strany prodávající.

ČL. 8. OCHRANA ÚDAJŮ

8.1 Zprostředkovatel zpracovává osobní údaje v souladu s platnými právními předpisy, tj. zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Strana prodávající potvrzuje, že byla seznámen s těmito pravidly, jež jsou veřejně dostupná na webových stránkách: www.sarkatranova.cz. Strana prodávající prohlašuje, že jeho osobní údaje poskytnuté zprostředkovateli jsou přesné a zavazuje se bez zbytečného prodlení oznámit zprostředkovateli všechny změny týkající se jeho osobních údajů.

8.2 Strana prodávající v souladu se zákonem č. 480/2004 Sb., o některých službách informační společnosti, uděluje zprostředkovateli souhlas se zasíláním obchodních sdělení zprostředkovatele na dobu 10 let od uzavření této smlouvy. Strana prodávající může tento souhlas kdykoliv odvolat a zasílání obchodních sdělení zrušit.

ČL. 9. POUČENÍ

9.1 Smluvní strany sjednávají, že jakékoliv dodatky a změny této smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné. Smluvní strany se dohodly, že lze použít k dodatkům i e-mailovou formu komunikace.

9.2 Pro účely vzájemného informování a doručování písemností se smluvní strany dohodly, že přednostně bude doručováno do e-mailové schránky účastníka této smlouvy uvedené v záhlaví této smlouvy. Nebude-li tato forma doručování kteroukoliv stranou akceptována, pak se smluvní strany dohodly, že písemnost se považuje za doručenou uplynutím doby, po kterou byla zásilka uložena na poště k vyzvednutí, a to i v případě, že se adresát o uložení nedozvěděl, byla-li adresována na adresu účastníka této smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nezdržuje-li se účastník na uvedené adrese je povinen sdělit bez zbytečného prodlení svou aktuální doručovací adresu druhé smluvní straně.

9.3 Dojde-li mezi stranami této smlouvy ke sporu, má Strana prodávajíc právo na jeho mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, podá na Českou obchodní inspekci. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení jsou uvedeny na stránkách České obchodní inspekce www.coi.cz.

KONCEPT

9.4 V případě, že tato Smlouva byla uzavřena mimo prostory obvyklé k podnikání zprostředkovatele. Strana prodávající jako spotřebitel má z tohoto důvodu právo od této Smlouvy bez uvedení důvodu odstoupit, a to do 14 dnů ode dne následujícího po dni uzavření této Smlouvy. Pro účely uplatnění práva na odstoupení od smlouvy je Strana prodávající povinna o svém odstoupení od této Smlouvy informovat zprostředkovatele formou dopisu zaslaného prostřednictvím provozovatele poštovních služeb nebo e-mailem. K dodržení lhůty pro odstoupení postačuje odeslat sdělení o uplatnění práva odstoupit od této smlouvy před uplynutím výše uvedené lhůty.

9.5 Strana prodávající výslovně požaduje na zprostředkovateli, aby s poskytováním služeb dle Smlouvy započal již během lhůty pro odstoupení od Smlouvy. Vzhledem k této skutečnosti je v případě odstoupení od této Smlouvy povinen zaplatit zprostředkovateli částku úměrnou rozsahu poskytnutých služeb do doby, kdy Strana prodávající informovala zprostředkovatele o odstoupení, a to v porovnání s celkovým rozsahem služeb stanoveným v této Smlouvě. V případě, že zprostředkovatel obstará pro Stranu prodávající příležitost k uzavření kupní smlouvy před uplynutím výše uvedené lhůty pro odstoupení, nemá Strana prodávající právo od této Smlouvy odstoupit.

Čl. 10. OSTATNÍ

10.1 Zprostředkovatel potvrzuje, že od Strany prodávající převzal: ……..

10.2 Strany se dohodly na tomto dalším ujednání: ……

10.3 Pokud Strana prodávající od smlouvy v době její platnosti odstoupí či bude smlouva ukončena ze Strany prodávající, zavazuje se zprostředkovateli uhradit část nákladů v dohodnuté výši (v případě realizace prodeje jsou yto náklady zahrnuty již v odměně):

Název služby	

KONCEPT

10.4 Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé právně jednat, tato Smlouva byla sepsána podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, těmto projevům odpovídá a na důkaz toho, jakož i na důkaz správnosti jejího obsahu ji stvrzují svými podpisy.

10.5 Ustanovení neupravená touto smlouvou se řídí obecně platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č.89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.

10.6 Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních a každý účastník obdrží po jednom vyhotovení.

V_____, dne_____ 2024 UZAVŘENO V PODNIKATELSKÝCH PROSTORECH: ANO NE

Strana prodávající: ***Zprostředkovatel:***

_____ _____

Přílohy:
Důležité informace při prodeji nemovitosti

DŮLEŽITÉ INFORMACE PŘI PRODEJI NEMOVITOSTI

„PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY“ (dále jen „PENB“)

podle zákona č. 318/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií jste jako vlastník bytu, nebytového prostoru nebo rodinného domu povinen:

- uvést informace o energetické náročnosti budovy v reklamních materiálech při prodeji nemovitosti
- předat originál PENB nebo jeho ověřenou kopii straně kupující nejpozději v okamžik podpisu kupní smlouvy

Státní energetická inspekce dohlíží na splnění těchto povinností, v případě nesplnění těchto povinností může uložit pokutu až do výše 100.000 Kč.
Proto požádejte prosím své společenství vlastníku jednotek či správcovskou firmu o poskytnutí kopie PENB, které jsou povinni tento průkaz mít.

Povinnost nechat zpracovat PENB má také každý majitel rodinného domu. PENB platí 10 let ode dne data jeho vyhotovení, pokud se po tu dobu nezmění více jak 25% na opláštění domu či způsob vytápění.

Upozorňujeme, že nebude-li zprostředkovatel mít k dispozici kopii PENB, je povinen v inzerci uvádět nejhorší možnou energetickou třídu - G.

KONCEPT

„SKRYTÉ VADY“

Vaše nemovitost může obsahovat skryté vady, o kterých ani nemusíte vědět. Rádi bychom Vás upozornili, že pokud se skrytá vada projeví až po uskutečnění prodeje, má kupující dle zákona nárok na reklamaci v podobě slevy z kupní ceny nebo požadavku na opravu, a může tuto reklamaci uplatnit až do 5 let od uskutečnění prodeje. V případě, že se bude jednat o skrytou vadu natolik závažnou, že ji nelze napravit, může kupující od kupní smlouvy do 5ti let odstoupit.

Doporučujeme Vám nechat si reálný technický stav Vaší nemovitosti prověřit specializovanou firmou a předat kompletní posudek straně kupující, aby se předešlo možným pozdějším reklamacím z jejich strany.

„REVIZE A DOKUMENTACE KE STAVBĚ“

Nejpozději při předání nemovitosti je prodávající povinen předložit veškeré PLATNÉ revizní zprávy zejména: servis a revize plynového kotel ne starší než 1 rok; na komín (spalinové cesty) ne starší než 1 rok; na těsnost plynovodu v nemovitosti ne starší než 3 roky.
Dle **§125 stavebního zákona** je vlastník stavby povinen uchovávat ověřenou dokumentaci, plně odpovídající **aktuálnímu stavu**. A jestliže dochází ke změně vlastnictví, musí ji odevzdat nabyvateli nemovitosti.

V …….. dne ……

…….. ……..
Za Zprostředkovatele Jméno a podpis klienta