Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

zprostředkovatel: DOPLNIT

se sídlem: DOPLNIT

IČO: DOPLNIT

DIČ: DOPLNIT

zapsan(-ý/-á): v OR vedeném DOPLNIT, oddíl DOPLNIT, vložka DOPLNIT

zastoupen(-ý/-á) : DOPLNIT

(dále též jen „zprostředkovatel“) na straně jedné

a

zájemce:

manželé

DOPLNIT

r.č.: DOPLNIT

trvale bytem: DOPLNIT

a

DOPLNIT

r.č.: DOPLNIT

trvale bytem: DOPLNIT

(dále též jen „zájemce“) na straně druhé

tuto

**smlouvu o výhradním realitním zprostředkování**

**I Předmět smlouvy**

 (1) Předmětem této smlouvy je závazek zprostředkovatele obstarat zájemci příležitost (zprostředkovat) uzavřít realitní smlouvu, tj. smlouvu o nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem blíže specifikovaným v čl. II odst. 1 této smlouvy (dále též jen „kupní smlouva“ a/nebo „realitní smlouva“) se třetí osobou (dále též jen „kupující“). Zájemce se zavazuje za obstarání příležitosti k uzavření kupní smlouvy zaplatit zprostředkovateli odměnu.

 (2) Touto smlouvou uděluje zájemce zprostředkovateli plnou moc k zajištění shora uvedených úkonů a též k převzetí blokovacího depozita na úhradu kupní ceny.

**II Prohlášení zájemce**

 (1) Zájemce prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitostí: Pozemku parc. č. … o výměře … m2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je dům č.p. ... - objekt bydlení, a pozemku parc. č. … o výměře … m2 - zahrada, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. …, vedeném Katastrálním úřadem pro …, katastrální pracoviště …, pro k.ú. …, obec …, (dále jen „nemovitosti“).

Jednotka č. …, způsob využití byt, v budově č.p. …, na pozemku parc. č. …, včetně spoluvl. podílu o velikosti ….. na společných částech budovy čp. ….. a pozemku parc. č. ….., zapsáno na LV č. … a …, pro k.ú. …, obec … u Katastrálního úřadu pro …, katastrální pracoviště … (dále jen „nemovitosti“).

 (2) 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 předmětných nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcná břemena, předkupní práva, zástavní práva, nájemní práva či jiná práva třetích osob, neuvedená níže v odst. 3. tohoto článku smlouvy, a že před zprostředkovatelem nezamlčel žádné podstatné skutečnosti, které by mohly ztížit či zamezit uzavření kupní smlouvy o převodu výše uvedených nemovitostí.

 (3) Práva spoluvlastníků a třetích osob k nemovitostem:

- žádná

**III Podmínky realitní (kupní) smlouvy**

 (1) Smluvní strany se shodly na tom, že nemovitost bude zprostředkovatel nabízet za cenu:

DOPLNIT,- Kč v prvním měsíci inzerce;

DOPLNIT,- Kč nejdříve v druhém měsíci inzerce;

DOPLNIT,- Kč nejdříve ve třetím měsíci inzerce;

DOPLNIT,- Kč nejdříve ve čtvrtém měsíci inzerce.

Dále dle dohody.

Zájemce a zprostředkovatel se výslovně dohodli, že změny cen mohou být smluvními stranami dohodnuty prostřednictvím písemné e-mailové komunikace. Pro tento účel smluvní strany uvádějí, že e-mailová komunikace bude probíhat z následujících adres:

E-mailová adresa zprostředkovatele: DOPLNIT

E-mailová adresa zájemce: DOPLNIT.

 (2) Výše kupní ceny může být snížena na základě dohody smluvních stran. Zájemce souhlasí s tím, aby úhrada části nebo celé kupní ceny byla financována kupujícím z prostředků hypotečního úvěru poskytovaného bankou nebo stavební spořitelnou na základě zástavního práva k nemovitostem.

**IV Povinnosti zájemce**

 (1) Zájemce se zavazuje a je povinen bez zbytečného odkladu informovat zprostředkovatele o všech skutečnostech, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit činnost zprostředkovatele, kterou zprostředkovatel dle této smlouvy vyvíjí ve prospěch zájemce.

 (2) Zájemce se zavazuje poskytnout bez zbytečného odkladu zprostředkovateli veškerou součinnost potřebnou k zajištění předmětu této smlouvy, zejména se účastnit na výzvu zprostředkovatele jednání s vážnými klienty, umožnit zprostředkovateli prohlídky nemovitostí apod.

 (3) Zájemce se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy neuzavře obdobnou smlouvu o realitním zprostředkování, jejímž předmětem by bylo zprostředkování prodeje nemovitosti a zároveň prohlašuje, že aktuálně není ani žádná taková smlouva uzavřena. Zájemce se dále zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy neuzavře jakoukoli realitní (kupní) smlouvu týkající se nemovitosti bez součinnosti zprostředkovatele.

 (4) V případě, že se na zájemce obrátí třetí osoba se žádostí o uzavření realitní (kupní) smlouvy nebo smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy k nemovitostem, je zájemce povinen tuto osobu odkázat na jednání se zprostředkovatelem. Smluvní strany ujednaly, že i v tomto případě vzniká zprostředkovateli právo na vyplacení odměny sjednané v článku VI odst. 1. této smlouvy.

**V Trvání smlouvy**

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na období 6 měsíců ode dne podpisu této smlouvy. Tato doba může být opakovaně prodloužena. Prodloužení lze ujednat nejdříve 30 dnů přede dnem uplynutí sjednané doby.

**VI Odměna zprostředkovatele**

 (1) Dojde-li k obstarání příležitosti k uzavření realitní (kupní) smlouvy prostřednictvím zprostředkovatele, má tento nárok na vyplacení provize ve výši …….. % z kupní ceny, a to včetně DPH v zákonné výši. Ve sjednané provizi jsou zahrnuty náklady za sepis kupní smlouvy a za sepis návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, jakož i další náklady standardně spojené se zprostředkovatelskou činností (inzerce v tištěných i elektronických médiích, informační materiály o nemovitostech, cestovné za účelem prohlídky nemovitostí, vyhledávání klientů apod.).

 (2) Smluvní strany výslovně prohlašují, že splatnost provize není vázána na uzavření realitní (kupní) smlouvy nebo na splnění jakékoli odkládací podmínky účinnosti realitní (kupní) smlouvy. Provize dle této smlouvy je splatná ke dni obstarání příležitosti zájemci k uzavření realitní (kupní) smlouvy.

 (3) Zprostředkovatel je oprávněn spolupracovat při plnění předmětu této dohody s jinými realitními kancelářemi a makléři, a to za podmínky, že tím zájemci nevznikne povinnost k úhradě provize jiné realitní kanceláři než zprostředkovateli.

 (4) Vzniku práva zprostředkovatele na odměnu nebrání skutečnost, že teprve po zániku této smlouvy dojde k uzavření realitní (kupní) smlouvy k nemovitostem, popř. smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy k nemovitostem, pokud zprostředkovatel obstaral příležitost k uzavření realitní (kupní) smlouvy a/nebo umožnil prohlídku nemovitostí nebo předal podklady k nemovitostem kupujícímu v době platnosti této smlouvy.

**VII Ostatní ujednání**

 (1) Tato smlouva se sjednává jako výhradní.

 (2) Pokud Zájemce poruší některé ze svých povinností uvedených v článku IV této smlouvy nebo pokud uvede v této smlouvě nepravdivé informace, zavazuje se zaplatit zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši sjednané provize (dle čl. VI odst. 1. této smlouvy). Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 5 dnů od sdělení výzvy k zaplacení. Tím není dotčeno právo zprostředkovatele domáhat se náhrady škody v plné výši.

 (3) Zájemce prohlašuje, že byl zprostředkovatelem upozorněn na povinnosti vyplývající z ustanovení § 125 zák.č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), tj. na povinnost odevzdat stavební dokumentaci k předmětným nemovitostem novému vlastníkovi, a ze zák.č. 406/2000 Sb. zejména na povinnost mít vyhotoven Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) předmětných nemovitostí již při inzerci prodeje a tento průkaz předat novému vlastníkovi nejpozději při podpisu realitní (kupní) smlouvy.

**VIII Závěrečná ustanovení**

 (1) Zájemce prohlašuje, že v souvislosti s údaji o předmětu této smlouvy nezamlčel a nezatajil žádné podstatné údaje ohledně předmětu této smlouvy a seznámil zprostředkovatele se všemi okolnostmi, které mají vliv na stanovení nabídkové ceny.

 (2) Zájemce dává svůj výslovný souhlas s tím, aby zprostředkovatel jakožto správce osobních údajů o fyzických osobách podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (Nařízení GDPR) a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, shromažďoval a nakládal s jím poskytnutými údaji, a to v rozsahu stanoveném právními předpisy a nezbytném k naplnění stanoveného účelu dohody a dále, s ohledem na oprávněný zájem zprostředkovatele, též k marketingovým účelům (souhlas s užitím osobních údajů k marketingovým účelům může být zájemcem kdykoli odvolán, a to prostřednictvím e-mailu zaslaného zájemcem na adresu zprostředkovatele: ………………@...............). Bližší podmínky a zásady nakládání s osobními údaji zájemce jsou uvedeny na internetových stránkách zprostředkovatele: www.…………………., a zájemce prohlašuje, že se s nimi před podpisem této smlouvy seznámil a bez výhrad s nimi souhlasí. Zprostředkovatel jakožto správce osobních údajů se zavazuje přijmout taková opatření, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, či ztrátě, neoprávněným přenosům, k jejich jinému neoprávněnému zpracování, ani k jinému neoprávněnému zneužití a tato povinnost pro něj trvá i po ukončení zpracování osobních údajů.

 (3) Pro případ, že by zájemce byl ve vztahu ke zprostředkovateli považován za spotřebitele a k uzavření této smlouvy došlo mimo obvyklé prostory k podnikání zprostředkovatele, bere tímto zájemce na vědomí, že je oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit ve lhůtě 14 dnů ode dne jejího uzavření. V takovém případě žádá tímto zájemce v souladu s ust. § 1823 občanského zákoníku výslovně zprostředkovatele, aby s poskytováním služeb započal již ode dne uzavření této smlouvy, tj. ještě ve lhůtě pro odstoupení od smlouvy s tím, že v případě odstoupení zájemce od této smlouvy uhradí zprostředkovateli poměrnou část sjednané odměny za plnění poskytnuté do okamžiku odstoupení od této smlouvy s tím, že smluvní strany sjednávají, že poměrná část odměny bude pro tento případ vypočtena paušálně, a bude činit 0,5% z odměny dle čl. VI odst. 1 této smlouvy za každý den trvání této smlouvy. Je-li zájemce považován ve vztahu ke zprostředkovateli za spotřebitele, bere dále na vědomí, že pokud služby dle této smlouvy budou zprostředkovatelem splněny, nemá zájemce právo od této smlouvy odstoupit.

 (4) Zprostředkovatel se zavazuje dodržovat povinnost mlčenlivosti o všech skutečnostech, které se dozví v souvislosti s realizací předmětu této smlouvy, a to i po skončení této smlouvy, leda že by byl této povinnosti zájemcem písemně zproštěn ve smyslu platných právních předpisů.

 (5) INFORMAČNÍ POVINNOST O MIMOSOUDNÍM ŘEŠENÍ SPOTŘEBITELSKÝCH SPORŮ:

V případě, že je zájemce ve vztahu ke zprostředkovateli považován za spotřebitele a došlo by mezi zprostředkovatelem a spotřebitelem ke vzniku spotřebitelského sporu ze smlouvy o poskytování služeb, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, může spotřebitel podat návrh na mimosoudní řešení takového sporu určenému subjektu mimosoudního řešení spotřebitelských sporů, kterým je: Česká obchodní inspekce, Ústřední inspektorát - oddělení ARD, Štěpánská 15, 120 00 Praha 2, email: adr@coi.cz, web: adr.coi.cz

 (6) Tato smlouva je vyhotovena v DOPLNIT stejnopisech, z nichž každý účastník této smlouvy obdrží po jednom. 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 tísni, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Podpis zájemce:

…………………………………… …………………………………….

Podpis zprostředkovatele:

…………………………………………

-----------------------------------------------------------

*Tento dokument byl zpracován ke dni 26.11.2019, má informativních charakter, představuje pouze jedno z možných právních řešení, které nemusí být v každé situaci optimální a reflektuje pouze dosud známou podobu zákona o realitním zprostředkování, který dosud nenabyl účinnosti a může v rámci schvalovacího procesu doznat změn. Doporučuje se, aby byl tento dokument použit pouze jako jeden z několika zdrojů při sepisování konečné verze konkrétního dokumentu a aby uživatel vyhledal odbornou právní radu za účelem přizpůsobení tohoto dokumentu jeho konkrétním požadavkům a situaci. Tento dokument neobsahuje vyčerpávající přehled právní úpravy v oblastech, kterých se týká. Upozorňujeme, že znění tohoto dokumentu musí být před jeho užitím aktualizováno dle platných a účinných právních předpisů.*

*Tento dokument byl připraven ve spolupráci s portálem* ***www.iprávníci.cz*** *pro účastníky konference* ***REALITY 2020*** *a jeho užití je chráněno autorským právem a omezeno pouze pro tyto účastníky. Jakékoli šíření a distribuce tohoto dokumentu mimo účastníky konference je zakázáno a podlého předchozímu schválení ze strany autorů dokumentu.*