

# S M L O U V A

## 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:

Společnost: ..... Podnikající pod obchodní značkou „CHIRŠ realitní kanceláře“

Zastoupená zplnomocněným zástupcem: .....  
dále jen „**zprostředkovatel**“ na straně jedné

a

(pouze u PO) **PRO PŘÍPAD Fyzické Osoby SMAZAT**

Obchodní firma:.....

IČO:..... DIČ:.....

Adresa sídla:.....

Členy statutárních orgánů (jednatel, představenstvo): .....

(Údaje každého člena vyplňte na prázdný list papíru a pevně ho spojte s tímto listem.)

Paní: ..... Pan: .....

r.č.: ..... r.č.: .....

bytem: ..... bytem: .....

stav: ..... stav: .....

tel./e-mail: ..... tel./e-mail: .....

Kont. adresa: ..... Kont. adresa: .....

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

### Čl. 1. Předmět zprostředkovatelské smlouvy

1.1 Předmětem této smlouvy 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

2.1 Strana prodávající prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitostí:

- .....  
číslo jednotky: ....., na adrese: .....  
číslo popisné ....., číslo orientační ....., katastrální území .....
- .....  
číslo jednotky: ....., na adrese: .....  
číslo popisné ....., číslo orientační ....., katastrální území .....
- Pozemek parcelní číslo ....., o ploše .....m<sup>2</sup>, Druh pozemku: .....  
součástí pozemku je stavba: .....  
Pozemek parcelní číslo ....., o ploše ..... m<sup>2</sup>, Druh pozemku: .....  
(bližší popis viz. přílohy), dále jen „**Nemovitost**“.

2.2 Vlastnictví k uvedené Nemovitosti dokládá Strana prodávající kopii nabývacích listin a výpisem z katastru nemovitostí, číslo listu vlastnictví ..... pro katastrální území .....

2.3 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.

### 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 uvedených v příloze č.1 ;
- 3.5 Strana prodávající svým podpisem prohlašuje, že **je / není** politicky exponovanou osobou, jak ji definuje zákon č.253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. V případě, že dojde ke změně této skutečnosti, zavazuje se tuto změnu oznámit zprostředkovateli před provedením prvního obchodu následujícího po této změně.

#### Čl. 4. Práva a povinnosti Strany prodávající

- 4.1 Strana prodávající se zavazuje umožnit zprostředkovateli prohlídku předmětné Nemovitosti do 5 dnů od vyžádání.
- 4.2 Strana prodávající je povinna předat zprostředkovateli veškeré potřebné podklady pro prodej, zejména uvedené v seznamu příloh této smlouvy, 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 nejpozději do 3 dnů od vyžádání, a předem oznámit zprostředkovateli jakoukoli nepřítomnost delší než dva týdny.
- 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.

#### Čl. 5. Práva a povinnosti zprostředkovatele

- 5.1 Zprostředkovatel se zavazuje při své činnosti dle této smlouvy postupovat dle svého nejlepšího přesvědčení a vědomí a poskytovat Straně prodávající související služby, a to zejména zahrnující:
- o Konzultace k předprodejnímu vylepšení image Nemovitosti (Home Staging);
  - o Srovnávací tržní analýzu cen podobných nemovitosti;
  - o Konzultace k procesu prodeje;
  - o Oslovení potenciálních zájemců z Databáze poptávek sítě realitních kanceláří CHIRŠ s nabídkou Nemovitosti
  - o Inzerci Nemovitosti na portálu sítě realitních kanceláří CHIRŠ - [www.CHIRS.cz](http://www.CHIRS.cz);
  - o Inzerci Nemovitosti na internetových realitních portálech .....
  - o Aktivní reklamu Nemovitosti v blízkém okolí, včetně umístění cedule přímo na Nemovitosti;
  - o Inzerci Nemovitosti v tisku .....
  - o Zajištění osobních prohlídek Nemovitosti se zájemci včetně získání jejich vyjádření a/nebo cenové nabídky;
  - o Uspořádání „Dne Otevřených Dveří“ (dle dohody);
  - o Získání písemných Návrhů ceny od potenciálních Kupujících;
  - o Podávání průběžných zpráv o postupu prodeje Nemovitosti, včetně poskytnutí on-line přístupu k výkazům v klientské zóně [www.CHIRS.cz](http://www.CHIRS.cz);
  - o Průběžné vyhodnocení situace na trhu s nemovitostmi a informování o všech důležitých skutečnostech, souvisejících s prodejem Nemovitosti;
  - o Poradenství o výši kupní ceny a jiných podmínkách prodeje v závislosti na vyjádření zájemců o Nemovitost;
  - o Zpracování a uzavření rezervační smlouvy s Kupujícím, převzetí rezervačního poplatku od Kupujícího;
  - o Zajištění financování kupní ceny pro Kupujícího;
  - o Vypracování znění Kupní smlouvy (příp. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě), nebo jiné Smlouvy o převodu vlastnického práva k Nemovitosti, zpracování připomínek Strany prodávající k těmto smlouvám před jejich předložením Kupujícímu a organizaci jejich uzavření; \*)
  - o Zajištění úschovy kupní ceny, vypracování znění Smlouvy o úschově kupní ceny, organizaci jejich uzavření;
- \*) *zajišťuje smluvní advokátní kancelář na náklady zprostředkovatele.*
- o Podání Návrhu na vklad vlastnického práva na příslušný KN a příp. součinnost až do zápisu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího;
  - o Organizace předání nemovitosti Kupujícímu včetně vyplnění veškerých k tomu potřebných dokumentů a konzultace k procesu odhlášení/přihlášení komunálních služeb;
  - o Služby navíc (příp. v hodnotě): .....
- Například: malování, opravy, dekorace a HomeStaging, vyřízení administrativních záležitostí, zastupování na úřadech apod.*

#### Čl. 6. Odměna zprostředkovatele

- 6.1 Strana prodávající se zavazuje zaplatit zprostředkovateli za činnost uvedenou v čl. 1. bodě 1.1 této smlouvy odměnu ve výši ..... Kč **..NEBO..** .....% z ceny Nemovitosti uvedené v čl. 2. bodě 2.3. této smlouvy.

Strana prodávající se zavazuje zaplatit ke stanovené odměně DPH v zákonné výši. Kč **..NEBO..** Součástí takto sjednané odměny je DPH v zákonné výši.

V případě, že konečná kupní cena bude převyšovat cenu uvedenou v bodě 2.3 této smlouvy, zaplatí Strana prodávající zprostředkovateli prémii ve výši 50% z částky převyšující cenu uvedenou v bodě 2.3.

Splatnost odměny je vázaná nejdříve na obstarání příležitosti k uzavření Realitní smlouvy, a to v souladu s podmínkami §19 odst.2 ZoRZ č. 39/2020 Sb., a také podmínkami §2447 a §2454 zákona č.89/2012 Sb., Občanský zákoník.

- 6.2 Činnosti specifikované v čl. 5. bodě 5.1 této smlouvy jsou činnostmi souvisejícími se zprostředkováním, přičemž náklady spojené s poskytnutím těchto činností jsou zahrnuty v odměně zprostředkovatele, a to bez rozdílu kolik nebo jaké z činností souvisejících se zprostředkováním zprostředkovatel Straně prodávající skutečně poskytl. V případě výpovědi této smlouvy ze Strany prodávající před uplynutím její doby platnosti, aniž by bylo dosaženo jejího účelu, je Strana prodávající povinna uhradit zprostředkovateli veškeré náklady, prokazatelně vzniklé při provádění činnosti dle této smlouvy.
- 6.3 Takto stanovenou odměnu se Strana prodávající zavazuje zaplatit zprostředkovateli také v případě porušení povinnosti dle čl. 4, nebo pokud k naplnění této smlouvy nedojde z důvodu nepravdivosti prohlášení, uvedených v čl. 3 této smlouvy.

### Čl. 7. Závěrečná ustanovení

- 7.1 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a uzavírá se na dobu do .....
- V případě, že kterákoli ze stran této smlouvy neoznámí písemně druhé straně nejméně deset dnů před skončením platnosti této smlouvy, že nemá zájem o prodloužení platnosti této smlouvy a trvá na její ukončení, prodlužuje se doba platnosti této smlouvy vždy o jeden měsíc.
- 7.2 V případě prodloužení platnosti této smlouvy, kterákoli ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět. V tom případě výpovědní lhůta je třicet dní ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 7.3 Ustanovení neupravená touto smlouvou se řídí obecně platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č.89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.
- 7.4 Strana prodávající potvrzuje, že byl zprostředkovatelem jasně a srozumitelně seznámen s tím, že v případě sporu mezi smluvními stranami této smlouvy, má možnost využít mimosoudního řešení takového sporu, a to u České obchodní inspekce ([www.coi.cz](http://www.coi.cz))
- 7.5 Tuto smlouvu je možné měnit nebo doplňovat jen formou písemného dodatku na základě dohody smluvních stran.

Uzavřeno .....

*RUČNĚ dopsat kde byla smlouva uzavřena. Například: „V obchodních prostorách zprostředkovatele v NC Galerie Butovice, Praha 5*

Zprostředkovatel: .....

Strana prodávající: .....

dne .....

dne .....

### **Přílohy ke smlouvě:**

1. Výpis z katastru nemovitostí LV číslo .....
2. Nabývací titul (*kupní sml., kolaudace, darovací sml. atd.*) .....
3. Evidenční list (*seznam poplatků*) .....
4. Průkaz energetické náročnosti budovy .....
5. Potvrzení SVJ (*družstva, správce budovy*) o bezdlužnosti .....
6. Byly předány klíče od bytu (*příp. jiných místností*) .....
7. Poučení o právu na odstoupení od smlouvy vč. formuláře Žádosti o odstoupení od smlouvy .....

### ***(Pro případ uzavření zprostředkovatelské smlouvy mimo obchodní prostory zprostředkovatele)***

8. Identifikační údaje a údaje o kontrole klienta FO / **NEBO** / Identifikační údaje a údaje o kontrole klienta PO
9. Čestné prohlášení PEP u FO / **NEBO** / Čestné prohlášení SM u PO

## 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 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 zpracovat PENB má také každý majitel rodinného domu. Pokud potřebujete zpracovat PENB pro svůj rodinný dům, obraťte se prosím na svého realitního poradce, který Vám předá kontakt na příslušného energetického specialistu. PENB platí 10 let ode dne data jeho vyhotovení.

Rádi bychom Vás také upozornili, že nebude-li RK mít k dispozici kopii PENB, je povinna v inzerci uvádět nejhorsí možnou energetickou třídu - G.

### „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.

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.

V případě Vašeho zájmu, se prosím obraťte v této věci na Vašeho realitního poradce, který pro Vás zařídí vše potřebné.

V Praze dne .....

.....  
Za Zprostředkovatele

.....  
Jméno a podpis klienta