

# S M L O U V A

## o zprostředkování

zprostředkovatelská podle § 2445 a násl. Zákona č.89/2012 Sb.  
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi uvedenými smluvními stranami, kterými jsou:

Společnost: \_\_\_\_\_  
IČO: \_\_\_\_\_; DIČ: CZ \_\_\_\_\_;  
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu C, vložka \_\_\_\_\_;  
Podnikající pod obchodní značkou „CHIRŠ realitní kanceláře“  
Zastoupená zplnomocněným zástupcem: .....  
dále jen „**zprostředkovatel**“ na straně jedné

a

(pouze u PO) **PRO PŘÍPAD FO 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 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“) Smlouvu o převodu, příp. Smlouvu o budoucí smlouvě o převodu nebo Rezervační smlouvu na převod družstevního podílu v bytovém družstvu, k němuž náleží právo na uzavření nájemní smlouvy k nemovitosti (jejichž popis 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 členem bytového družstva .....  
s užívacím právem k družstevnímu bytu číslo ....., na adrese: ulice .....  
číslo popisné ....., číslo orientační ....., katastrální území .....  
(bližší popis viz. přílohy), dále jen „**nemovitost**“.
- 2.2 Členství v bytovém družstvu strana prodávající dokládá .....  
(Členským průkazem, Smlouvou s bytovým družstvem, Potvrzením bytového družstva apod.)
- 2.3 Strana Prodávající stanovila cenu za 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 nájemníkem 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; .....
- 3.3. Strana Prodávající prohlašuje, že na nemovitosti neváznou žádné dluhy ani jiné právní povinnosti; Strana Prodávající prohlašuje, že k nemovitosti neexistují žádná nájemní, podnájemní ani obdobná práva třetích osob, ani žádná věcná břemena s výjimkou uvedených v příloze č.1;
- 3.4. Prodávající svým podpisem prohlašuje, že je **nebo 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 zprostředkovatelem.
- 4.2 Prodávající je povinen předat zprostředkovateli veškeré potřebné podklady pro prodej, zejména uvedené v seznamu příloh této smlouvy a dále strana Prodávající je 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 Kupní smlouvy nejpozději do 3 dnů od vyžádání a předem oznámit zprostředkovateli jakoukoli nepřítomnost delší než dva týdny.

- 4.3 Strana Prodávající se zavazuje, že v době platnosti této smlouvy neuzavře obdobnou smlouvu, ani nepověří stejnou záležitost jinou osobu.
- 4.4 Strana Prodávající tímto zmocňuje zprostředkovatele k uzavření Rezervační smlouvy k nemovitosti s kupujícím a převzetí zálohy na kupní cenu (rezervačního poplatku) od kupujícího do výše deseti procent z předpokládané kupní ceny.

### 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 prodávajícímu související služby, a to zejména zahrnující:
- o Konzultace straně prodávající k předprodejnmu vylepšení image nemovitosti (Home Staging);
  - o Srovnávací tržní analýzu cen nemovitosti;
  - o Konzultace straně prodávající 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 straně prodávající 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 strany prodávající 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 Smlouvy o převodu, příp. Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu, zpracování připomínek strany prodávající k těmto smlouvám před jejich předložením kupujícímu a organizace jejich uzavření \*)
  - o Zajištění úschovy kupní ceny, vypracování znění Smlouvy o úschově kupní ceny, organizace jejich uzavření;
- \*) zajišťuje AK JUDr. Suková (reg.č.ČAK 5474, adresa: Pod Slovany 14, Praha 2) na náklady zprostředkovatele.
- o Součinnost při převodu družstevního podílu v evidenci družstva;
  - o Organizace předání nemovitosti kupujícímu, včetně vyplnění veškerých k tomu potřebných dokumentů a konzultace k procesu odhlášení/přihlášení komunálních služeb;

### Čl. 6. Odměna zprostředkovatele

- 6.1 Prodávající se zavazuje zaplatit zprostředkovateli za činnost uvedenou v čl. 1. bodě 1.1 této smlouvy a v souladu s podmínkou § 2450 zákona 89/2012 Sb., odměnu ve výši ..... Kč nebo .....% z ceny nemovitosti uvedené v čl. 2. bodě 2.3. této smlouvy. Prodávající se zavazuje zaplatit ke stanovené odměně DPH v zákonné výši.

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

**Podmínky § 2450 zákona 89/2012 Sb. se pro účely této smlouvy neuplatňují.**

- 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 prodávajícímu skutečně poskytl.
- 6.3 Takto stanovenou odměnu se 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, že trvá na ukončení platnosti smlouvy, 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 Tuto smlouvu je možné měnit nebo doplňovat jen formou písemného dodatku na základě dohody smluvních stran.
- 7.4 Strana prodávající potvrzuje, že byla zprostředkovatelem jasně a srozumitelně seznámena 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)).

Uzavřeno .....

RUČNĚ dopsat: „v obchodních prostorách zprostředkovatele na adrese.....“ nebo kde jinde bylo uzavřeno

Zprostředkovatel: .....

Strana Prodávající: .....

Dne .....

Dne .....

**Přílohy ke smlouvě:**

1. Stanovy bytového družstva
2. Formulář „Informace o nemovitosti“ .....
3. Nabývací titul:  
(*kupní sml., kolaudace, darovací sml. členský průkaz, nájemní sml. s BD, potvrzení BD atd.*) .....
4. Evidenční list (*seznam poplatků*) .....
5. Informace o anuitě .....
6. Potvrzení SVJ (*družstva, správce budovy*) o bezdlužnosti .....
7. Byly předány klíče od bytu (*příp. jiných místností*) .....
8. Poučení o právu na odstoupení od smlouvy vč. formuláře Žádosti o odstoupení od smlouvy  
(*Pro případ uzavření zprostředkovatelské smlouvy mimo obchodní prostory zprostředkovatele*) .....
9. Identifikační údaje a údaje o kontrole klienta FO / Identifikační údaje a údaje o kontrole klienta PO
10. Čestné prohlášení PEP u FO / Čestné prohlášení SM u PO
11. Souhlas s pořízením kopie průkazu totožnosti FO

**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 nejhorší 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 .....

.....  
Jméno a podpis klienta

.....  
Za CHIRŠ realitní kanceláře