

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:, se sídlem:

IČO:, DIČ: CZ.....

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu C, vložka.....

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.)

a

Paní:

Pan:

r.č.:

r.č.:

bytem:

bytem:

stav:

stav:

tel./e-mail:

tel./e-mail:

Kont. adresa:

Kont. adresa:

dále jen „**prodávající**“ na straně druhé takto:

Čl. 1. Předmět zprostředkovatelské smlouvy

- 1.1. Předmětem této smlouvy je závazek zprostředkovatele obstarat příležitost, aby prodávající měl možnost uzavřít s třetí osobou (dále označenou jako „kupující“) Kupní smlouvu, příp. Smlouvu o budoucí kupní smlouvě nebo Rezervační smlouvu na prodej nemovitosti (viz. bod 2.1 této smlouvy), a též povinnost prodávajícího 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 Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti číslo katastrální území ulice číslo popisné, číslo orientační (bližší popis viz. přílohy), dále jen „**nemovitost**“.
- 2.2 Vlastnictví k uvedené nemovitosti dokládá prodávající kopií nabývacích listin a výpisem z katastru nemovitostí, číslo listu vlastnictví pro katastrální území:
- 2.3 Prodávající stanovil 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 prodávajícího

- 3.1. 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. 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. Prodávající prohlašuje, že na nemovitosti neváznou žádné dluhy ani jiné právní povinnosti;
- 3.4. 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. Prodávající svým podpisem prohlašuje, že 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 prodávajícího

- 4.1 Prodávající se zavazuje umožnit zprostředkovateli prohlídku předmětné nemovitosti do 5 dnů od vyžádání.

- 4.2 Prodávající je povinen předat zprostředkovateli veškeré potřebné podklady pro prodej, zejména uvedené v seznamu příloh této smlouvy, dále je prodávající povinen 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 Prodávající se zavazuje, že v době platnosti této smlouvy neuzavře obdobnou smlouvu, ani nepověří stejnou záležitost jinou osobu.
- 4.4 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 prodávajícího k předprodejním vylepšení image nemovitosti (Home Staging);
 - o Srovnávací tržní analýzu cen nemovitosti;
 - o Konzultace prodávajícího 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;
 - 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 prodávajícímu o postupu prodeje nemovitosti, včetně poskytnutí on-line přístupu k výkazům v klientské zóně www.CHIRS.cz;
 - o Průběžné vyhodnocení situace na trhu s nemovitostmi a informování prodávajícího 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 nemovitostem, zapracování připomínek prodávajícího 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;
 - o *) *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 Vypracování daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a jeho podání na příslušný FÚ;
 - 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 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)

7.4 Tuto smlouvu je možné měnit nebo doplňovat jen formou písemného dodatku na základě dohody smluvních stran.

Uzavřeno
RUČNĚ dopsat: „v obchodních prostorách zprostředkovatele v NC Galerie Butovice, Praha 5 (nebo kde jinde bylo uzavřeno).“

Zprostředkovatel:

Prodávající:

dne

dne

Přílohy ke smlouvě:

1. Výpis z katastru nemovitostí LV číslo
3. Nabývací titul (*kupní sml., kolaudace, darovací sml., členský průkaz atd.*)
4. Evidenční list (*seznam poplatků*)
5. Průkaz energetické náročnosti budovy
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

.....
 Klient

.....
 Za CHIRŠ

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