

Smlouva o zprostředkování koupě nemovitých věcí; č. smlouvy:

podle zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování

dnešního dne uzavřeli:

ARTOSS realitní kancelář, s.r.o., se sídlem Mlýnská 68, 602 00 Brno, IČ: 28309545, DIČ: CZ28309545, zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 60347, bankovní spojení: ČSOB, č. účtu 224780632/0300; zastoupená Davidem Langrem na základě plné moci (dále jen „**zprostředkovatel**“)

a

.....

r.č.:

trvale bytem:

(dále jen „**zájemce**“)

tuto smlouvu:

I. Předmět smlouvy

1. Zprostředkovatel se touto smlouvou zavazuje zájemci zprostředkovat uzavření smlouvy s třetí osobou dle podmínek uvedených v čl. II. této smlouvy (dále též „**realitní smlouva**“).

II. Specifikace předmětu a podmínky realitní smlouvy

1. Nemovité věci, jejichž převod bude předmětem realitní smlouvy:

- **jednotka č.** byt umístěný venadzemním podlaží v budově, č.p., byt. dům, na pozemku p.č., jednotka zapsána na listu vlastnictví č. pro katastrální území, obec..... u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – venkov (jednotka vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb.);

- **spoluvlastnický podíl ve výši id.** **vzhledem k celku na společných částech domu** – budově, byt. dům, na pozemku p.č., zapsané na listu vlastnictví č. pro katastrální území, obec u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – venkov;

- **spoluvlastnický podíl ve výši id.** **vzhledem k celku na pozemcích p.č.** ostatní plocha, jiná plocha **a p.č.** ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaných na listu vlastnictví č. pro katastrální území, obec u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – venkov;

- **pozemek p.č.** ostatní plocha, jiná plocha, zapsaný na listu vlastnictví č.pro katastrální území, obec u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov

vše zapsané na LV pro katastrální území, obec, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kopie uvedeného listu vlastnictví je nedílnou přílohou této smlouvy.

(dále též „**nemovité věci**“)

2. Typ realitní smlouvy: **Kupní smlouva** (event. Smlouva o smlouvě budoucí kupní)

3. Zprostředkovatel se zavazuje zajistit vypracování realitní smlouvy advokátní kanceláří JUDr. Markéty Němcové do 5 prac. dnů od okamžiku úhrady finanční záruky dle čl. III této smlouvy. Jako podstatné podmínky realitní smlouvy uvádí tyto:

- kupní cena nemovitých věcí (bez provize).....,- Kč (slovy korun českých).

4. Zájemce se zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost, aby mohla být realitní smlouva uzavřena nejpozději do(dále též „**lhůta pro uzavření realitní smlouvy**“), zejména se zavazuje hlásit zprostředkovateli veškeré změny ohledně své způsobilosti nemovité věci nabýt, poskytovat veškeré informace nezbytné k vypracování realitní smlouvy i související smluvní dokumentace, bezodkladně reagovat na veškerou telefonickou či e-mailovou komunikaci, dostavovat se ke všem úkonům souvisejícím s převodem nemovitých věcí (např. k podpisu realitní smlouvy, k předání nemovitých či přepisu energií, a potvrzuje, že je seznámen se všemi podstatnými podmínkami pro uzavření realitní smlouvy, případně jako podstatné uvádí tyto:

- způsob úhrady: **vlastní zdroje / úvěr ve výši**

- kupní cena bude uhrazena: do do úschovy zajištěné advokátní kanceláří JUDr. Markéty Němcové, advokát zapsaný v seznamu advokátů České advokátní komory pod ev.č. 10875, se sídlem Riegrova 1378/1, Brno PSČ 612 00

5. Zájemce prohlašuje, že byl seznámen s právním i faktickým stavem nemovitých věcí, vše si osobně prohlédl a v tomto stavu je přijme do svého vlastnictví. Současně zájemce prohlašuje, že mu byl zprostředkovatelem předložen aktuální výpis z katastru nemovitosti, a to ohledně všech nemovitostí uvedených v čl. II. odst. 1 této smlouvy. Tento výpis nebyl starší, než 3 dny před uzavřením této smlouvy. **Zájemce využil služeb jím zvolené odborně způsobilé osoby (touto osobou není zprostředkovatel) , která se osobně zúčastnila prohlídky předmětné nemovitosti.**

6. Zprostředkovatel tímto zájemce výslovně poučuje, že na nemovitosti se vyskytují následující právní či faktické vady:

-

-

Zájemce tyto vady bere na vědomí a prohlašuje, že povaze těchto vad porozuměl, a že tuto smlouvu uzavřel s plným vědomím o těchto právních či faktických vadách.

III. Stanovení výše provize za zprostředkování, úhrada finanční záruky na provizi

1. Dojde-li k uzavření realitní smlouvy, případně první z alternativně určených realitních smluv, ohledně předmětu zprostředkování přičiněním zprostředkovatele, má zprostředkovatel nárok na provizi, která bude inkasována od zájemce předmětu zprostředkování ve výši,- Kč vč. DPH (slovy korun českých). **Zájemce je tímto výslovně poučen ve smyslu § 19 odst. 2 realitního zákona, že v případě uzavření realitní smlouvy v podobě smlouvy o smlouvě budoucí, nastane splatnost provize uzavřením této smlouvy o smlouvě budoucí, a tedy před uzavřením realitní smlouvy v podobě Kupní smlouvy, a není tak na uzavření této Kupní smlouvy vázána.**

2. Provize zahrnuje: zajištění právního servisu a zajištění úschovy kupní ceny, popř. listin advokátem JUDr. Markétou Němcovou zapsanou v seznamu advokátů České advokátní komory pod ev.č. 10875,

správní poplatek z Návrhu na vklad do katastru nemovitostí a další drobné výdaje jako zajištění aktuálních výpisů z Katastru nemovitostí a legalizace podpisů, případně vypracování daňového přiznání k Dani z nabytí nemovité věci, je-li poplatníkem této daně zájemce. Provize nezahrnuje náklady spojené s financováním kupní ceny.

3. Zájemce se zavazuje na základě této smlouvy uhradit zprostředkovateli částku v celkové výši-Kč jako finanční záruku na provizi, a to:

- bezhotovostním převodem na účet č. 224780632/0300 vedený u ČSOB, a.s., var. symbol = číslo smlouvy, a to nejpozději do 3 prac. dnů po podpisu této smlouvy

4. Smluvní strany souhlasí s tím, že uzavření této smlouvy je ze strany zájemce potvrzením vážného zájmu o převod nemovitých věcí a zájemce tímto pověřuje zprostředkovatele, aby začal vyvíjet svoji činnost ve prospěch zájemce.

5. Finanční záruka sjednaná v předchozím odstavci tohoto článku není součástí kupní ceny. Smluvní strany si výslovně sjednaly, že provize je splatná uzavřením realitní smlouvy, a že ke dni uzavření realitní smlouvy je zprostředkovatel oprávněn jednostranně započíst složenou finanční záruku na provizi jak je specifikována výše. Zbylou část provize ve výši.....Kč se pak zájemce zavazuje uhradit zprostředkovateli v hotovosti při podpisu realitní smlouvy a/nebo bezhotovostním převodem na účet zprostředkovatele, a to do 3 pracovních dnů ode dne uzavření realitní smlouvy. Zájemce tímto bere na vědomí, že podmínkou podání návrhu na vklad jeho vlastnického práva k nemovitým věcem do katastru nemovitostí, je úplná úhrada provize zprostředkovateli dle čl. III této smlouvy, s čímž tímto zájemce výslovně souhlasí, jakož i se skutečností, že tato podmínka bude uvedena v samotné kupní smlouvě a ve smlouvě o úschově finančních prostředků a svěření listin.

6. Zájemce je povinen uhradit zprostředkovateli úrok z prodlení dlužné částky pro případ, že se zájemce ocitne v prodlení s úhradou sjednané finanční záruky, či její části, a to dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění, kterým se mimo jiné určuje výše úroků z prodlení.

IV. Obecná ujednání zprostředkovatelské smlouvy

1. Zájemce zmocňuje zprostředkovatele ke všem úkonům, potřebným k naplnění předmětu této smlouvy, vyjma samotného podpisu realitní smlouvy. Zájemce se zavazuje sdělit zprostředkovateli vše, co pro něho má rozhodný význam pro uzavření realitní smlouvy.

2. Zájemce bere na vědomí, že veškeré informace zprostředkovatele o nabídkách nemovitostí jsou obchodním tajemstvím zprostředkovatele a zavazuje se je nezneužít ve svůj prospěch nebo ve prospěch třetích osob.

3. Zvláštní ujednání k této smlouvě: **nejsou žádná**

4. Výše uvedená zvláštní ujednání mají přednost před ujednáními obsaženými výše v této smlouvě, ruší je a nahrazují, upravují – li odchylně stejnou otázkou.

5. Zájemce je povinen uhradit zprostředkovateli smluvní pokutu odpovídající výši sjednané provize v případě, že zájemce poruší povinnosti dle ustanovení čl. II. odst. 4., čl. III. odst. 3, a čl. IV. odst. 2.

této smlouvy, nebo se případná prohlášení učiněná zájemcem v těchto ustanoveních ukáží jako nepravdivá.

6. V případě, že se zájemce ocitne v prodlení s úhradou sjednané finanční záruky je zprostředkovatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Zprostředkovateli v tomto případě nezaniká nárok na smluvní pokutu, úrok z prodlení, či náhradu škody.

7. Zájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy bez uvedení důvodu jednostranným písemným prohlášením a zaplacením odstupného ve výši sjednané provize.

8. Zájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy bez odstupného, pokud nebude uzavřena realitní smlouva z důvodu na druhé straně realitní smlouvy ve lhůtě pro uzavření realitní smlouvy uvedené výše. V tomto případě vrátí zprostředkovatel složenou finanční záruku zájemci do 5 dnů ode dne, kdy bude zprostředkovateli doručeno písemné prohlášení zájemce o odstoupení.

9. Dojde-li k uzavření realitní smlouvy, či obdobné smlouvy, jejímž předmětem bude převod nemovitých věcí specifikovaných v čl. I. této smlouvy, či jejich částí, v období do 12 měsíců po skončení lhůty pro uzavření realitní smlouvy, i bez přičinění zprostředkovatele, do vlastnictví zájemce, či některé z osob uvedených jako zájemce, zaniká zájemci právo na odstoupení bez odstupného dle předchozího odstavce a je povinen uhradit zprostředkovateli sjednanou provizi. Zprostředkovatel však nemá nárok na provizi dle tohoto odstavce v případě, kdy k uzavření realitní smlouvy dojde po skončení účinnosti této smlouvy, pokud se tak stane z důvodu nečinnosti, pochybení nebo neposkytnutí odpovídající součinnosti ze strany zprostředkovatele.

10. Všechny smluvní pokuty, či úrok z prodlení jsou splatné do 5 dnů ode dne, kdy bude straně povinné doručena ze strany oprávněné písemná výzva k úhradě pokuty. Odstupné je splatné do 5 dnů ode dne, kdy bude zprostředkovateli doručeno písemné prohlášení zájemce o odstoupení. V případě, že se písemnou výzvou k úhradě smluvní pokuty nepodaří doručit straně povinné, je smluvní pokuta splatná do 10 dnů ode dne, kdy byla písemná výzva k její úhradě podána stranou oprávněnou držiteli poštovní licence k doručení. Uhrazením pokuty nezaniká právo na náhradu škody. Smluvní strany si sjednaly, že finanční záruka či její část uhrazená zájemcem zprostředkovateli je započitatelná na smluvní pokuty, či odstupné dle ujednání v této smlouvě.

V. Společná a závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny, doplňky, eventuálně zrušení této smlouvy je možné pouze písemnou formou, a to s podpisy obou stran na téže listině.

2. Zprostředkovatel bude vyvíjet svoji činnost ve prospěch zájemce do doby provedení vkladu realitní smlouvy do katastru nemovitostí a do doby řádného předání nemovitých věcí zájemci, nejdéle však po dobu 6 měsíců od okamžiku podepsání této smlouvy. Tato smlouva může být prodloužena, kdy k prodloužení dojde uzavřením písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami v posledních 30 dnech trvání této smlouvy. Zprostředkovatel může být činný i pro druhou stranu realitní smlouvy, přičemž zájemce toto bere na vědomí a souhlasí s tím.

3. Dokumenty zájemce budou zprostředkovatelem uchovány po nezbytně nutnou dobu, zájemce byl se způsobem uchování výslovně seznámen a s tímto souhlasí. Zprostředkovatel dále zájemce informuje, že v souladu s NAŘÍZENÍM 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 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), o zájemci zpracovává osobní údaje nezbytné pro plnění povinností, které pro zprostředkovatele plynou z této smlouvy. Podrobné informace o zpracování osobních údajů jsou uvedeny na webových stránkách zprostředkovatele na adrese: <https://www.artossreality.cz/o-spolecnosti/gdpr>

4. Dle § 1765 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, na sebe obě smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy. Tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

5. Zájemce byl zprostředkovatelem jasně a srozumitelně seznámen s tím, že v případě sporu mezi smluvními stranami této smlouvy, má zájemce možnost využít mimosoudního řešení takového sporu a to u České obchodní inspekce (www.coi.cz).

6. Tato smlouva byla uzavřena v obchodních prostorách zprostředkovatele / na žádost zájemce mimo obchodní prostory zprostředkovatele. Postupy pro uplatnění práva na odstoupení v případě uzavření této smlouvy mimo obchodní prostory zprostředkovatele jsou uvedeny na webu www.artossreality.cz/sluzby/nase-smlouvy

7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech a každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení. Obě strany tuto smlouvu přečetly a na znamení souhlasu s jejím zněním připojují své podpisy.

V dne

.....
za zprostředkovatele

.....
zájemce