

ZPROSTŘEDKOVATELSKÁ SMLOUVA O VÝHRADNÍM REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ PRODEJE NEMOVITOSTI

uzavřená podle zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, a zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Článek I. Smluvní strany

Realitní zprostředkovatel:

PIN INVESTORKA s.r.o., se sídlem Karlínské náměstí 235/13, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 23282584, zastoupená Ing. Šárkou Pindorovou, Ph.D., jednatelkou, tel.: +420 720 979 412, e-mail: sarka.pindorova@seznam.cz (dále jen „Realitní zprostředkovatel“)

a

Zájemce 1: Václav Karch, datum narození 23. 8. 1992, bytem Karpentná 235, 739 61 Třinec, tel.: 774 604 377, e-mail: info@stavaritrinec.cz

Zájemce 2: Kateřina Karchová, datum narození 11. 4. 1989, bytem Karpentná 235, 739 61 Třinec, e-mail: info@stavaritrinec.cz

(dále společně jen „Zájemce“; je-li povinnost nebo právo podle této smlouvy svou povahou společné, zavazují se oba Zájemci společně a nerozdílně)

Článek II. Vymezení nemovitosti a prohlášení Zájemce

1. Zájemce prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 3233/9 o výměře 1 053 m², zapsaného na listu vlastnictví č. 2133 pro katastrální území Ropice, obec Ropice, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Třinec, včetně všech jeho součástí a příslušenství (dále jen „Nemovitost“). Druh pozemku a přesné vlastnické podíly budou před podpisem této smlouvy převzaty z aktuálního výpisu z katastru nemovitostí.

2. Součástí nabídky prodeje je novostavba rodinného domu realizovaná na Nemovitosti, včetně vybavení a standardu provedení uvedeného v Příloze č. 1 – Standard provedení domu na klíč. Příloha vymezuje rozsah plnění zahrnutého v požadované kupní ceně; v případě rozporu má přednost výslovné písemné ujednání v kupní smlouvě.

3. Zájemce prohlašuje, že Nemovitost není součástí jeho obchodního majetku a že Realitnímu zprostředkovateli pravdivě a úplně sdělil veškeré právní i faktické skutečnosti významné pro její prodej.

4. Zájemce prohlašuje, že jeho vlastnické a dispoziční právo k Nemovitosti není omezeno, vyjma omezení uvedených na aktuálním listu vlastnictví nebo výslovně písemně sdělených Realitnímu zprostředkovateli. Zájemce zejména sdělil veškerá zástavní práva, věcná břemena, nájemní či pachtovní vztahy, předkupní práva, exekuce, insolvenční řízení, soudní či správní spory, práva třetích osob, vady stavby a další okolnosti, které mohou ovlivnit převod nebo užívání Nemovitosti.

5. Zájemce odpovídá za správnost a úplnost poskytnutých údajů a podkladů. Zjistí-li změnu nebo nepřesnost, oznámí ji Realitnímu zprostředkovateli bez zbytečného odkladu.

Článek III. Předmět smlouvy a kupní cena

1. Realitní zprostředkovatel se zavazuje vyvíjet činnost směřující k tomu, aby Zájemce měl příležitost uzavřít s třetí osobou kupní smlouvu nebo jinou smlouvu, jejímž účelem bude úplatný převod vlastnického práva k Nemovitosti (dále jen „Realitní smlouva“).

- 2.** Zájemce pověřuje Realitního zprostředkovatele výhradním realitním zprostředkováním prodeje Nemovitosti.
- 3.** Požadovaná kupní cena činí 9 950 000 Kč (slovy: devět milionů devět set padesát tisíc korun českých). Změna nabídkové ceny je možná pouze na základě prokazatelného souhlasu Zájemce.
- 4.** Realitní zprostředkovatel není oprávněn jménem Zájemce uzavřít Realitní smlouvu ani přijmout její podmínky, není-li k tomu samostatně písemně zmocněn.

Článek IV.

Rozsah služeb Realitního zprostředkovatele

- 1.** Realitní zprostředkovatel v rámci sjednané provize zajistí podle povahy obchodu zejména:
- a)** návrh prodejní a marketingové strategie a konzultaci nabídkové ceny;
 - b)** přípravu prezentace Nemovitosti, zejména text inzerce, fotografie, videoprohlídku, případně dronové záběry, půdorysy nebo vizualizace;
 - c)** inzerci na vhodných realitních serverech, internetových stránkách a sociálních sítích a další přiměřenou propagaci;
 - d)** komunikaci se zájemci o koupi, organizaci a realizaci prohlídek;
 - e)** základní prověření vážnosti zájmu a způsobu financování kupujícího;
 - f)** koordinaci uzavření rezervační smlouvy a přípravy Realitní smlouvy, smlouvy o úschově kupní ceny a návrhu na vklad vlastnického práva;
 - g)** organizační koordinaci podpisu dokumentace, podání návrhu na vklad a předání Nemovitosti, včetně předávacího protokolu a odečtů měřidel.
- 2.** Realitní zprostředkovatel může jednotlivé odborné činnosti zajistit prostřednictvím advokáta, fotografa, hypotečního specialisty nebo jiné odborně způsobilé osoby. Samostatné smluvní vztahy kupujícího nebo Zájemce s těmito osobami tím nejsou dotčeny.
- 3.** Uzavřením Realitní smlouvy, splněním podmínek pro výplatu kupní ceny Zájemci a předáním Nemovitosti kupujícímu jsou služby Realitního zprostředkovatele podle této smlouvy řádně splněny.
- 4.** Sjednaná provize nezahrnuje zejména projektovou ani inženýrskou činnost, vyřizování stavebního povolení či jiných správních rozhodnutí, klientské změny, technický nebo autorský dozor, koordinaci výstavby, výběr dodavatelů, komunikaci se stavební společností po uzavření Realitní smlouvy, řešení vad a reklamací, záruční servis, správu stavby nebo Nemovitosti ani jiné právní, technické, daňové či poradenské služby nad rámec běžného realitního zprostředkování.
- 5.** Služby nad rámec této smlouvy mohou být poskytnuty pouze na základě samostatné písemné dohody a za samostatně sjednanou odměnu.

Článek V.

Výhradní realitní zprostředkování

- 1.** Po dobu trvání této smlouvy Zájemce neuzavře smlouvu o realitním zprostředkování týkající se prodeje Nemovitosti s jinou osobou, nebude využívat služeb jiného zprostředkovatele a neuzavře Realitní smlouvu bez součinnosti Realitního zprostředkovatele.
- 2.** Obrátí-li se na Zájemce přímo třetí osoba se zájmem o koupi Nemovitosti, Zájemce ji bez zbytečného odkladu odkáže na Realitního zprostředkovatele a předá mu její kontaktní údaje, umožňují-li to právní předpisy.

3. Zájemce nebude bez vědomí Realitního zprostředkovatele přímo pokračovat v jednání s osobou, kterou Realitní zprostředkovatel prokazatelně seznámil s nabídkou Nemovitosti, poskytl jí podklady nebo jí umožnil prohlídku.

Článek VI. Marketing a užití prezentačních materiálů

- 1.** Zájemce souhlasí s pořízením a užitím fotografií, videí, dronových záběrů, půdorysů, vizualizací, popisů a dalších prezentačních materiálů za účelem nabídky a prodeje Nemovitosti.
- 2.** Realitní zprostředkovatel je oprávněn materiály zveřejnit na realitních portálech, svých webových stránkách, sociálních sítích, v online a tištěné inzerci a v přímé nabídce evidovaným zájemcům.
- 3.** Zájemce zajistí, aby při fotografování a prohlídkách nebyly bez souhlasu třetích osob zpřístupněny jejich osobní věci, osobní údaje nebo jiné chráněné informace.
- 4.** Po skončení nabídky Realitní zprostředkovatel ukončí aktivní inzerci v přiměřené technické lhůtě. Materiály může uchovat po dobu nezbytnou k ochraně svých práv, splnění právních povinností a doložení poskytnutých služeb. Referenční užití realizovaného obchodu bez uvedení osobních údajů a přesné adresy je možné pouze se souhlasem Zájemce.

Článek VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Zájemce se zavazuje zejména:

- a)** poskytovat pravdivé, úplné a aktuální údaje a předat podklady potřebné pro nabídku a převod Nemovitosti;
- b)** umožnit po předchozí dohodě pořízení marketingových podkladů a prohlídky Nemovitosti;
- c)** bez zbytečného odkladu informovat o změně právního nebo faktického stavu Nemovitosti;
- d)** poskytnout součinnost při přípravě a uzavírání smluvní dokumentace;
- e)** před podpisem Realitní smlouvy seznámit kupujícího se známými vadami a omezeními Nemovitosti;
- f)** předat platnou projektovou dokumentaci nebo pasport stavby a průkaz energetické náročnosti budovy, vyžadují-li je právní předpisy, případně poskytnout součinnost k jejich zajištění.

2. Realitní zprostředkovatel se zavazuje zejména:

- a)** postupovat s odbornou péčí, chránit oprávněné zájmy Zájemce a průběžně jej informovat o podstatných skutečnostech;
- b)** vést evidenci zájemců, kterým byla Nemovitost představena nebo kteří absolvovali prohlídku;
- c)** bez zbytečného odkladu oznámit přijetí rezervačního poplatku, pokud jej na základě příslušné smlouvy přijme;
- d)** zachovávat mlčenlivost o neveřejných skutečnostech, s výjimkou údajů nutných pro řádné plnění smlouvy nebo vyžadovaných právními předpisy.

Článek VIII. Provize realitního zprostředkovatele

1. Provize činí 150 000 Kč. Je-li realitní zprostředkovatel plátcem DPH ke dni vzniku nároku, navyšuje se o DPH.
2. Nárok vzniká uzavřením kupní smlouvy, smlouvy o smlouvě budoucí nebo jiné smlouvy vedoucí k převodu vlastnického práva.
3. Provize je splatná nejpozději ke dni podpisu kupní smlouvy.
4. Zájemce souhlasí s úhradou provize z rezervační zálohy nebo z kupní ceny prostřednictvím úschovy.

Článek IX. Nárok na provizi

Nárok vzniká i tehdy, pokud zájemce bez vážného důvodu odmítne uzavřít kupní smlouvu s kupujícím obstaraným zprostředkovatelem nebo pokud prodá nemovitost osobě blízké, společnosti kupujícího či jiné osobě jednající v jeho prospěch.

Článek X. Ochrana před obcházením

Uzavře-li zájemce smlouvu s osobou obstaranou zprostředkovatelem během trvání smlouvy nebo do 24 měsíců po jejím skončení, vzniká nárok na provizi. Za obcházení se považuje zejména přímé jednání s kupujícím bez účasti zprostředkovatele.

Článek XI. Rezervační smlouva

Při zájmu kupujícího bude uzavřena rezervační smlouva upravující rezervační zálohu, termíny a podmínky uzavření kupní smlouvy.

Článek XII. Kupní smlouva a advokátní úschova

Kupní smlouvu připraví advokát. Kupní cena bude uhrazena prostřednictvím advokátní, notářské nebo bankovní úschovy. Zprostředkovatel koordinuje převod.

Článek XIII. Předání nemovitosti

Předání proběhne na základě předávacího protokolu včetně klíčů, odečtu energií, dokumentace a revizí.

Článek XIV. Financování kupujícího

Zprostředkovatel může ověřit financování kupujícího a koordinovat komunikaci s bankou při hypotečním financování.

Článek XV. Smluvní pokuta

1. Poruší-li Zájemce povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména uzavře-li kupní smlouvu bez účasti Realitního zprostředkovatele, obejde jeho činnost nebo poruší povinnost výhradního zprostředkování, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši sjednané provize.

2. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Realitního zprostředkovatele na náhradu škody v plné výši.

Článek XVI. Doba trvání smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou do 28. 2. 2027.

2. Výhradní zprostředkování se sjednává v souladu se zákonem o realitním zprostředkování. Jeho případné prodloužení bude možné pouze písemnou dohodou uzavřenou v souladu s právními předpisy.

3. Každá smluvní strana může smlouvu písemně vypovědět. Výpovědní doba činí 14 dní a začíná běžet následující den po doručení výpovědi.

Článek XVII. Ochrana osobních údajů

Zájemce potvrzuje, že byl seznámen se zásadami zpracování osobních údajů podle GDPR. Osobní údaje budou zpracovávány pouze za účelem plnění této smlouvy a splnění zákonných povinností.

Článek XVIII. Poučení spotřebitele

Je-li Zájemce spotřebitelem, potvrzuje podpisem této smlouvy, že před jejím uzavřením obdržel poučení podle zákona č. 39/2020 Sb. a občanského zákoníku, včetně informace o právu odstoupit od smlouvy, pokud byla uzavřena mimo obchodní prostory.

Článek XIX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran a nahrazuje veškerá předchozí ujednání.
2. Změny této smlouvy lze provádět pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 39/2020 Sb., občanským zákoníkem a dalšími právními předpisy.
4. Smlouva je vyhotovena v elektronické podobě a každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Smluvní strany souhlasí s uzavřením této smlouvy elektronickým podpisem. Elektronické podpisy jsou rovnocenné vlastnoručním podpisům a smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem poslední smluvní stranou.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a uzavírají ji svobodně a vážně.

Za Realitního zprostředkovatele

PIN INVESTORKA s.r.o.

Ing. Šárka Pindorová, Ph.D.

jednatelka společnosti

(elektronický podpis)

Zájemce

Václav Karch

(elektronický podpis)

Zájemce

Kateřina Karchová

(elektronický podpis)

PŘÍLOHA Č. 1

Co je součástí kupní ceny

Zaškrtni + doplň specifikaci:

Stavební část: všechny ceny jsou včetně práce

- ☐ **podlahy – jaké:** lepený vynil 0.4 – 160 000,- Kč ,
- ☐ **vnitřní dveře – typ:** standardní s obložkou – 60 000,- + kliky 10 000,-Kč
- ☐ **obklady / dlažby – rozsah + cenový limit:**dlažba koupelna nahoře dlažba 30 000,- Kč
- ☐ **omítky / SDK** dekorativní stěrky + obklad 110 000,-Kč
 sanita: 60 000,- Kč **světla:** 50 000,-Kč

Kuchyň

☐ kuchyň: ano

Pokud ano:

- **rozpočet kuchyně:** 100 000,- Kč
- **spotřebiče (značka / třída):** dodavatel datart 50 000,-
- **montáž zajišťuje:** prodávající

Topení

☐ **tepelné čerpadlo** ano

typ / výkon: LG Therma V – 9KW

zásobník TUV:ano

☐ **podlahové topení – kde všude:** ano – všechny místnosti

Sítě a technologie

☐ **ČOV – typ:** ano - Gonap 5pb

☐ **Voda** vodovod

☐ **Elektro** ano včetně revize

☐ **Kanalizace** ano do ČOV

☐ **retenční nádrž** ano 5m³

☐ **dešťová voda** do retenční nádrže a do vsaku

Exteriér není předmětem této smlouvy

☐ oplocení

☐ terasa

☐ parkovací stání

☐ chodníky

☐ zahrada srovnaná

☐ jinak:

E) Standard provedení

1. Existuje technická specifikace / standardy? Ne

☐ ano

☐ ne

(pokud ano – dodat jako přílohu)

