

SMLOUVA O VÝHRADNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

uzavřená dle ustanovení § 2445 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Smluvní strany

1.1 [xxx]

(dále jen „zprostředkovatel“)

1.2 [xxx]

(dále jen „klient“)

(dále také jednotlivě jako „smluvní strana“ a společně jako „smluvní strany“)

II. Úvodní ustanovení

2.1 Klient prohlašuje, že je výlučným vlastníkem této nemovité věci:

a. [xxx] v obci [xxx], katastrálním území [xxx], zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu na LV č. [xxx].(dále jen jako „**Nemovitost**“)

2.2 Klient prohlašuje, že mu nejsou známy žádné okolnosti či skutečnosti, které by ho omezovaly v neomezené dispozici s jeho vlastnickým právem u výše uvedené Nemovitosti.

2.3 Klient má zájem Nemovitost prodat.

2.4 Zprostředkovatel je osobou poskytující služby realitního zprostředkování a má zájem zprostředkovat pro klienta prodej Nemovitosti.

III. Předmět smlouvy

3.1 Zprostředkovatel se zavazuje vyvíjet činnost směřující k tomu, aby měl klient možnost se třetí osobou ("**zájemce**") uzavřít ohledně Nemovitosti smlouvu o převodu vlastnického práva, případně smlouvu o smlouvě budoucí o převodu vlastnického práva, a to za minimální kupní cenu ve výši [xxx], kterou klient za Nemovitost požaduje. Zprostředkovatel může Nemovitost nabízet za nižší cenu pouze po písemné dohodě smluvních stran.

3.2 Klient se zavazuje uhradit zprostředkovateli za jeho služby odměnu dle čl. VI. této smlouvy.

IV. Závazky smluvních stran

- 4.1 Klient se zavazuje poskytovat zprostředkovateli veškerou součinnost potřebnou pro výkon činnosti zprostředkovatele dle této smlouvy, zejména pak:
- zajistit zprostředkovateli přístup do Nemovitosti nebo na žádost zprostředkovatele umožnit prohlídky Nemovitosti;
 - poskytnout zprostředkovateli veškerou dokumentaci k Nemovitosti, o kterou jej zprostředkovatel oprávněně požádá;
 - uzavřít se zájemcem, kterého zprostředkovatel zprostředkuje, a který bude připraven za Nemovitost zaplatit cenu nejméně ve výši uvedené v čl. 3.1 této smlouvy, rezervační smlouvu a smlouvu o převodu vlastnického práva, případně smlouvu o smlouvě budoucí o převodu vlastnického práva, a to bez zbytečného odkladu;
- 4.2 Tato smlouva je uzavřena jako smlouva o výhradním zprostředkování. Klient se proto zavazuje komunikovat se zájemci o nabytí Nemovitosti a uzavřít jakoukoli smlouvu o převodu nemovitostí výlučně prostřednictvím zprostředkovatele za podmínek dle této smlouvy. V případě uzavření smlouvy na převod Nemovitosti s osobami vyhledanými zprostředkovatelem či s osobami jim blízkými a s právníckými osobami, ve kterých mají tyto osoby či osoby jim blízké majetkovou účast či v nich tyto osoby či osoby jim blízké vykonávají funkci člena statutárního orgánu, platí tato povinnost i po skončení účinnosti této smlouvy, a to po dobu 3 let od skončení účinnosti smlouvy.
- 4.3 Pokud se na klienta obrátí zájemce o koupi Nemovitosti, zavazuje se jej klient odkázat na zprostředkovatele. V takovémto případě vzniká zprostředkovateli právo na vyplacení provize v plné výši dle této smlouvy.
- 4.4 Zprostředkovatel se zavazuje vyvinout úsilí směřující k obstarání zájemce o Nemovitost a jejímu prodeji, a to mimo jiné:
- zajistit internetovou inzerci na relevantních webech či jiných kanálech;
 - zajistit výpis z katastru nemovitostí či jiné potřebné dokumenty;
 - zajistit prohlídky Nemovitosti se zájemci;
 - zajistit přípravu rezervační smlouvy a smlouvy o převodu vlastnického práva či smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnického práva;
 - v případě uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva zprostředkovat a uhradit advokátní úschovu kupní ceny;
 - po uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva zajistit podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí;
 - zajistit vypracování předávacího protokolu a zorganizovat předání Nemovitosti.

V. Prohlášení smluvních stran

- 5.1 Klient prohlašuje, že seznámil zprostředkovatele s technickým a právním stavem Nemovitosti a prohlašuje, že na ní nevážnou žádná omezení vlastnického práva, dluhy, jiné právní závady, závazky či jiné pohledávky, zejména zástavní práva, věcná břemena či jiná věcná práva, nájemní či užívací práva, vyjma těch, která jsou zapsána na příslušném listu vlastnictví ke dni uzavření této smlouvy.
- 5.2 Klient dále prohlašuje, že ohledně Nemovitosti neexistují žádné smlouvy, které by zakládaly práva, jež nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně Nemovitosti podány žádné jí známé návrhy na vklad či jiné zápisy, záznamy apod., o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, jakož ani smlouvy či dohody zakládající jiná práva třetích osob.
- 5.3 Klient se zavazuje, že zajistí, že po celou dobu trvání této smlouvy zůstanou prohlášení uvedená v čl. 5.1 a 5.2 této smlouvy pravdivá. Pokud některé z těchto prohlášení přesto přestane být pravdivé z důvodů, které klient nemohl ovlivnit, zavazuje se klient o tom neprodleně informovat zprostředkovatele.
- 5.4 Klient konečně prohlašuje, že neuzavřel zprostředkovatelskou či jinou obdobnou smlouvu ohledně Nemovitosti, která by byla dosud účinná, s nikým jiným, než se zprostředkovatelem, a že zprostředkovateli nezamlčel žádní podstatné okolnosti, které by mohly ztížit či překazit prodej Nemovitosti,

VI. Odměna zprostředkovatele

- 6.1 Pokud na základě činnosti zprostředkovatele dle této smlouvy dojde k uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k Nemovitosti, případně smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnického práva k Nemovitosti se zájemcem (dále také jen jako "**převodní smlouva**"), zavazuje se klient uhradit zprostředkovateli odměnu ve výši [xxx] % ze sjednané kupní ceny (dále také jen jako "**provize**"), a to nejpozději v den uzavření převodní smlouvy.
- 6.2 Klient a zprostředkovatel se domluvili, že bude-li před uzavřením převodní smlouvy složena zájemcem rezervační záloha, blokovácí depozitum, či jiná finanční částka zajišťující rezervaci Nemovitosti pro zájemce, bude provize zprostředkovateli uhrazena přednostně z této finanční částky a klient pro tento účel výslovně souhlasí s tím, aby tato částka byla zájemcem složena na bankovní účet zprostředkovatele a aby si zprostředkovatel provizi ze složené částky odečetl.
- 6.3 Zprostředkovatel má právo na provizi i v případě, že k uzavření převodní smlouvy dojde do tří let po ukončení této smlouvy, pokud bude uzavřena se zájemcem, kterého zajistil zprostředkovatel nebo s osobami uvedenými v čl. 4.2 této smlouvy.

VII. Závěrečná ustanovení

- 7.1 Tato smlouva je uzavřena na dobu [xxx] měsíců od jejího uzavření.
- 7.2 Klient byl zprostředkovatelem upozorněn na povinnost stanovenou v zák. č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií. Tento zákon ukládá povinnost udávat ukazatele energetické náročnosti budovy v informačních a reklamních materiálech týkajících se prodeje budovy. Klient se zavazuje předat zprostředkovateli průkaz energetické náročnosti budovy do 10 dnů od uzavření této smlouvy, jinak se zavazuje zaplatit případnou pokutu, která může být orgány veřejné moci vyměřena až do výše 100.000,- Kč. V případě zájmu klienta o zajištění vypracování průkazu energetické náročnosti budovy ze strany zprostředkovatele hradí klient náklady na vypracování průkazu energetické náročnosti budovy, jež zprostředkovatel vynaložil, nad rámec odměny zprostředkovatele dle čl. VI.
- 7.3 Pokud se ukáže některé z prohlášení klienta dle čl. 5.1, 5.2, či 5.3 této smlouvy jako nepravdivé, nebo poruší-li klient svůj závazek dle čl. 4.1, 4.2, 4.3, nebo 5.4 této smlouvy, je povinen zaplatit zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši 5 % minimální kupní ceny uvedené v čl. 3.1 této smlouvy.
- 7.4 Případná neplatnost nebo neúplnost některého ustanovení této smlouvy nezpůsobuje neplatnost ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny takové neplatné nebo neúplné ustanovení nahradit neprodleně ustanovením, jež se nejvíce blíží účelu sledovanému takovým neplatným nebo neúplným ustanovením, a to formou písemného dodatku k této smlouvě.
- 7.5 Práva a povinnosti vzniklá na základě této smlouvy se řídí touto smlouvou a případně neupravené vztahy v této smlouvě se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
- 7.6 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu oběma smluvními stranami.
- 7.7 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopise.
- 7.8 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky sjednanými a podepsanými oběma smluvními stranami.
- 7.9 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu pečlivě přečetly, seznámily se s jejím obsahem, jejímu obsahu zcela porozuměly a na důkaz souhlasu se všemi jejími ustanoveními pod ní připojují své podpisy.

V [xxx] dne [xxx]

V [xxx] dne [xxx]

Zprostředkovatel:

Klient:

[xxx]

[xxx]

