

VÝHRADNÍ SMLOUVA O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ A POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB

(dále jako "Smlouva") uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami, jež se dohodly, že dle ustanovení § 2445 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jako "občanský zákoník"), se tento jejich závazkový vztah bude řídit občanským zákoníkem.

Realitní makléř a majitel společnosti, **Jan Kreibich, IČ: 01096800**, se sídlem Burianova 927, Liberec 6, 460 06, email: info@kreibichreality.cz (dále jako "Zprostředkovatel" na jedné straně)

a

_____	_____	_____
Jméno a příjmení	rodné číslo	email
_____	_____	_____
trvalé bydliště		podíl
_____	_____	_____
Jméno a příjmení	rodné číslo	email
_____	_____	_____
trvalé bydliště		podíl

(dále jako "Klient" na straně druhé) (společně jako "Smluvní strany") potvrzují, že mezi sebou ujednají následující:

Bod I. Předmět smlouvy

_____	_____	_____
Adresa - ulice	Budova č. p. / č. e.	Katastrální území - číslo LV
_____	_____	_____
Obec	Část obce	PSČ
_____	_____	_____
Číslo jednotky	Dispozice	Poznámka k předmětu převodu

Bod II. Kupní cena (je stanovena včetně provize zprostředkovatele) ve výši:

= _____, - Kč; slovy:

Bod III. Provize zprostředkovatele se sjednává ve výši:

= _____, - Kč, % ; slovy:

Bod IV. Doba trvání se uzavírá na dobu:

Na dobu neurčitou Na dobu určitou a to na dobu _____ měsíců

Čl. I. Předmět smlouvy

(1.1) Vzhledem k tomu, že Klient projevili vážný úmysl převést předmět převodu specifikovaný v Bodě I. Smlouvy (dále jen „**Předmět převodu**“), zavazuje se tímto Zprostředkovatel vykonávat činnosti, na jejichž základě vznikne Klientovi příležitost uzavřít kupní smlouvu nebo smlouvu o smlouvě budoucí (dále také jako „**Vlastní smlouva**“) se zájemcem o převod Předmětu převodu (dále jen „**Zájemce**“) za Kupní cenu požadovanou Klientem a za podmínek sjednaných v této Smlouvě.

(1.2) Klient touto Smlouvou zmocňuje Zprostředkovatele k tomu, aby se Zájemcem o převod Předmětu převodu uzavíral jeho jménem rezervační smlouvu a přebíral od něho případně zálohu na zaplacení kupní ceny, příp. aby tuto rezervační smlouvu změnil, doplnil či ukončil. Klient dále tímto Zprostředkovatele zmocňuje k jednáním se Zájemcem, která jsou vhodná či nutná k uzavření Vlastní smlouvy. Zprostředkovatel však není oprávněn jménem Klienta uzavřít Vlastní smlouvu.

(1.3) Zprostředkovatel je oprávněn být činný při zajišťování převodu Předmětu převodu i pro Zájemce a nechat se v rámci zprostředkovatelské činnosti zastoupit i třetími osobami.

Čl. II. Práva a povinnosti

(2.1) V případě, že Zprostředkovatel opatří Klientovi příležitost k uzavření Vlastní smlouvy mezi Zájemcem a Klientem, je Klient povinen zaplatit Zprostředkovateli provizi uvedenou v Bodě III. Smlouvy (dále jen „**Provize**“). Za zaplacení Provize Klientem se považuje i jednostranné započtení částky ve výši odpovídající Provizi učiněné Zprostředkovatelem oproti záloze na zaplacení kupní ceny složené Zájemcem dle rezervační smlouvy v případě uzavření Vlastní smlouvy nebo v případě, že rezervační záloha nebude Zájemci vrácena z důvodu jeho povinnosti zaplatit smluvní pokutu.

(2.2) Klient je povinen poskytnout Zprostředkovateli na jeho výzvu neprodleně součinnost potřebnou ke sjednání obsahu Vlastní smlouvy se Zájemcem, k uzavření Vlastní smlouvy se Zájemcem či k podpisu Vlastní smlouvy a podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Klient je dále povinen umožnit Zprostředkovateli provádět prohlídky se zájemci o převod, účastnit se jednání se Zájemcem a Zprostředkovatelem, zavazuje se reagovat na učiněné návrhy či připomínky Zprostředkovatele, popř. Zájemce. Klient se zavazuje, že nebude nijak mařit činnost Zprostředkovatele či naplnění předmětu této Smlouvy. Klient tímto dále prohlašuje, že poskytne součinnost potřebnou ke vkladu zástavního práva k Předmětu převodu ve prospěch poskytovatele úvěru, pokud bude Zájemce financovat koupi Předmětu převodu prostřednictvím úvěru.

(2.3) V případě, že Zprostředkovatel opatří Klientovi příležitost k uzavření Vlastní smlouvy, v níž bude skutečná kupní cena Předmětu převodu vyšší než kupní cena uvedená v Bodě II. Smlouvy, dohodly se Smluvní strany, že Provize Zprostředkovatele bude zvýšena o částku rovnající se polovině rozdílu mezi kupní cenou skutečně dosaženou a kupní cenou dle Bodu II. Smlouvy. Výše kupní ceny, za kterou bude nabízen Předmět převodu, může být snížena pouze po předchozím souhlasu Klienta. Za souhlas se snížením ceny se považuje též případný podpis Vlastní smlouvy ze strany Klienta.

(2.4) Smluvní strany sjednávají, že nárok na Provizi vznikne Zprostředkovateli v souladu s ust. § 2454 občanského zákoníku i v situaci, kdy Vlastní smlouva, na jejímž základě dojde k převodu Předmětu převodu, bude uzavřena do jednoho roku po skončení této Smlouvy, pokud bude uzavřena mezi Klientem a osobou opatřenou Zprostředkovatelem (popř. osobou jednající ve shodě s osobou opatřenou Zprostředkovatelem, osobou blízkou, apod.) či pokud Zprostředkovatel jinak prokazatelně přispěje k převodu Předmětu převodu. Za důkaz bude považován např. i Protokol o prohlídce podepsaný takovou osobou.

(2.5) Klient se zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy neuzavře (a ani tak již neučinil) se žádnou třetí osobou smlouvu, jejímž předmětem by bylo zprostředkování převodu Předmětu převodu, popř. jejich inzerce, ani sám neuzavře smlouvu, jejímž předmětem či důsledkem by byl převod Předmětu převodu na třetí osobu (s výjimkou osoby, kterou opatří Zprostředkovatel). Tato Smlouva je sjednána smluvními stranami jakožto výhradní.

(2.6) Klient, popř. jeho zástupce či manžel/manželka, prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu, že je oprávněn Předmětem převodu disponovat, popř. že byl k výše uvedenému zmocněn. Je-li Klient zmocněn, předloží Zprostředkovateli plnou moc toto zmocnění osvědčující, ve které bude uveden rozsah zástupního oprávnění. Klient výslovně prohlašuje, že na Předmětu převodu neváznou žádné faktické či právní vady a že v souvislosti se svojí osobou nezamířel žádné podstatné skutečnosti a v souladu s ust. § 2446 odst. 2 občanského zákoníku předem Zprostředkovatele písemně informoval o všech podstatných údajích a skutečnostech, zejména o těch, které by mohly mít rozhodný význam a vliv pro uzavření Vlastní smlouvy a tedy na řádný převod Předmětu převodu. Klient dále prohlašuje, že po uzavření této Smlouvy nebude činit žádné kroky, které by mohly vést ke ztížení či ke znemožnění úspěšného zprostředkování uzavření Vlastní smlouvy či ke snížení hodnoty Předmětu převodu, zejména se zavazuje, že neuzavře žádnou nájemní či podnájemní smlouvu, smlouvu o zřízení věcného břemene, zástavní smlouvu, atd. Klient se dále zavazuje k tomu, že bude Zprostředkovatele informovat ihned o všech nových skutečnostech, o kterých se dozví a které by mohly mít rozhodný význam a vliv na převod Předmětu převodu. Klient závazně prohlašuje, že dosud neomezil a ani nikterak neomezí své vlastnické právo k Předmětu převodu.

(2.7) Zprostředkovatel se v souladu s ust. § 2446 odst. 1 občanského zákoníku zavazuje sdělit Klientovi bez zbytečného odkladu vše, co má význam pro jeho rozhodování o uzavření zprostředkovávané Vlastní smlouvy.

Čl. III. Zajištění závazků

(3.1) Klient bere na vědomí, že Zprostředkovatel vykonává činnost na své náklady a že odměna mu náleží pouze v případě, že opatří Klientovi příležitost k uzavření Vlastní smlouvy mezi Klientem a Zájemcem. Vzhledem k výše uvedenému se Smluvní strany dohodly pro případ, že Klient poruší své smluvní povinnosti uvedené v Čl. II. Smlouvy či se jeho prohlášení v Čl. II. Smlouvy uvedená ukáží být nepravdivá, neúplná, klamavá nebo zavádějící, je Klient povinen zaplatit Zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši Provize, splatnou do 7 dnů ode dne odeslání výzvy k zaplacení. V případě, že na straně Klienta je více osob, jsou zavázáni společně a nerozdílně.

(3.2) Ujednáním dle předchozího odstavce není dotčeno právo Zprostředkovatele na náhradu škody v plné výši. Ustanovení § 2050 občanského zákoníku se nepoužije.

Čl. IV. Doba trvání smlouvy

(4.1) V případě, že Smlouva je uzavřena na dobu určitou (viz. strana č. 1 Bod IV. Smlouvy) a Zprostředkovatel oznámí Klientovi doporučeným dopisem skutečnost, že došlo k uzavření písemné rezervační smlouvy se Zájemcem, končí Smlouva uplynutím sjednané doby určité, ne však dříve než za 2 měsíce ode dne odeslání oznámení o uzavření rezervační smlouvy.

(4.2) V případě, že Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou (viz. strana č. 1 Bod IV. Smlouvy), lze Smlouvu ukončit ve smyslu ust. § 1998 občanského zákoníku pouze písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta činí dva měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď prokazatelně doručena Zprostředkovateli.

Čl. V. Závěrečná ustanovení

(5.1) Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu stran. Veškeré změny a doplňky podmínek sjednaných v této Smlouvě musejí být sjednány písemně.

(5.2) Nevyplyvá-li z této Smlouvy jinak, smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny veškeré právní jednání vůči druhému účastníkovi zasílat elektronickou formou nebo formou doporučeného dopisu s využitím provozovatele poštovních služeb na adresy uvedené v záhlaví Smlouvy. Smluvní strany dále berou na vědomí, že se má za to, že zásilka, která byla odmítnuta, nepřevzata či nevyzvednuta a která byla odeslána s využitím provozovatele poštovních služeb, došla třetí pracovní den po odeslání. V případě, že dojde ke změně týkající se adresy uvedené v záhlaví, vzniká Smluvním stranám povinnost tuto změnu oznámit písemně druhému účastníkovi Smlouvy. Pokud některá ze Smluvních stran tuto svoji oznamovací povinnost nesplní, považuje se za adresu pro doručování adresa uvedená v záhlaví Smlouvy.

(5.3) Klient tímto uděluje souhlas s pořízením fotografií nemovitostí za účelem inzerce Předmětu převodu v médiích využívaných Zprostředkovatelem a souhlasí s umístěním těchto fotografií v inzertních médiích.

(5.4) Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, že žádná ze smluvních stran nejedná v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, že si Smlouvu přečetly, měly čas se s jejím obsahem seznámit a případně učinit v obsahu Smlouvy změny a s jejím obsahem souhlasí. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdržela po podpisu jedno vyhotovení.

(5.5) Klient byl Zprostředkovatelem poučen o jeho povinnostech vyplývajících ze z. č. 406/2000 Sb., v pl. znění, a to zejména o povinnostech ohledně průkazu energetické náročnosti (dále také jen „PENB“). Klient toto poučení vzal na vědomí a prohlašuje, že si PENB buď zajistí na své vlastní náklady, nebo uzavře se zprostředkovatelem nejdéle do 10 pracovních dní od podpisu této smlouvy Požadavek na vypracování PENB, případně u bytu doloží energetickou náročnost pomocí vyúčtování za spotřebu energií. Pokud klient nezajistí ani jednu variantu, nese si plnou odpovědnost za případné sankce.

(5.6) Klient podpisem této Smlouvy zároveň udělejí Zprostředkovateli souhlas se zasíláním obchodních sdělení elektronickou poštou na jeho elektronickou adresu, když tento souhlas může kdykoliv odvolat a dále Klient tímto vyjadřuje výslovný souhlas s tím, aby Zprostředkovatel shromažďoval a zpracovával osobní údaje, týkající se jeho osoby v souladu se z.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v pl. znění, a to pro účely personální a marketingové potřeby a k ochraně svých oprávněných zájmů po dobu nezbytnou k zajištění práv a povinností plynoucích ze Smlouvy.

Další ujednání:

Datum a místo podpisu: _____

za Klienta

za Zprostředkovatele