**SMLOUVA O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ**

uzavřená podle § 9 a násl. zákona č. 39/2020 o realitním zprostředkování a § 2445 a násl. občanského zákoníku.

**I.**

**Smluvní strany**

**Zprostředkovatel : ………**

**a**

**Zájemce : ………………..**, r.č.: ……., bytem: ……….

**a**

**Vlastník : …………..**, r.č.: …………, bytem: …………….

**II.**

**Předmět smlouvy**

1. Vlastník prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví nemovité věci v k.ú. ………, obec ………

(dále jen nemovitosti).

Přílohu této smlouvy tvoří výpis z katastru nemovitostí, na kterém jsou nemovitosti zapsány.

1. Vlastník prohlašuje, že má zájem nemovitosti prodat za kupní cenu ………..,- Kč a pověřil zprostředkovatele obstaráním příležitosti k prodeji nemovitostí – tj. zajištění zájemce o koupi těchto nemovitostí za uvedenou kupní cenu.
2. Zájemce prohlašuje, že má zájem nemovitosti koupit za cenu ……..,- Kč a že se o možnosti koupě dozvěděl prostřednictvím zprostředkovatele a pověřil zprostředkovatele obstaráním příležitosti ke koupi výše uvedených nemovitostí.
3. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem uzavření této smlouvy zprostředkovatel obstaral vlastníkovi příležitost k prodeji nemovitostí a zájemci obstaral příležitost ke koupi nemovitostí, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou. Předmětem této smlouvy je dále závazek vlastníka a zájemce uzavřít mezi sebou do 30 dnů od uzavření této smlouvy kupní smlouvu, kterou vlastník prodá nemovitosti zájemci za kupní cenu ………,- Kč a za dalších podmínek sjednaných touto smlouvou.
4. Vlastník prohlašuje, že na nemovitostech váznou ke dni uzavření této smlouvy tato omezení …………………uvedená v LV č. …..pro k.ú. ………..
5. Další podmínky prodeje a koupě:

* kupní cena bude hrazena z vlastních zdrojů zájemce / z úvěru zájemce u banky či stavební spořitelny se současným zřízením zástavního práva pro banku
* kupní cena bude uhrazena v termínu do …….dnů od uzavření kupní smlouvy
* kupní cena bude uhrazena do advokátní úschovy u advokáta Mgr. Vladimíra Dvořáčka, se sídlem v Brně, Pekařská 13, 602 00, /do notářské úschovy ………….
* nemovitosti budou předány zájemci do ………….

**III.**

# Doba trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu do splnění všech práv a povinností z této smlouvy, nejdéle však na dobu do ………..

**IV.**

**Rezervační záloha**

**1.** Za účelem rezervace nemovitostí ve prospěch zájemce se zájemce zavazuje složit k rukám zprostředkovatele rezervační zálohu ve výši ………………Kč (slovy ………korun českých).

**2.** Rezervační záloha bude uhrazena převodem na účet zprostředkovatele č. ……. v termínu do…………..

**3**. V okamžiku uzavření kupní smlouvy bude rezervační záloha v plné výši započtena na sjednanou kupní cenu nemovitostí.

**4**. V případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy ve sjednané termínu z důvodů ležících výhradně na straně vlastníka či zprostředkovatele, zavazuje se zprostředkovatel vrátit zájemci uhrazenou rezervační zálohu, a to nejpozději do pěti pracovních dnů od doručení výzvy zájemce k jejímu vrácení.

**5**. S ohledem na povinnost vlastníka uhradit zprostředkovateli provizi za zprostředkování prodeje nemovitostí sjednanou samostatnou smlouvou o poskytování realitních služeb, se vlastník a zprostředkovatel dohodli, že v okamžiku uzavření kupní smlouvy se uhrazená rezervační záloha započte na provizi, která má být vlastníkem hrazena zprostředkovateli.

**6.** Zájemce nebude hradit zprostředkovateli za obstarání příležitosti k uzavření kupní smlouvy ke koupi výše popsaných nemovitostí žádnou provizi s výjimkou případu uvedeného v čl. IV odst. 7 této smlouvy, a to s ohledem na skutečnost, že provizi uhradí zprostředkovateli vlastník.

**7**. V případě, že zájemce po uzavření této smlouvy z důvodů na své straně odstoupí od svého úmyslu koupit nemovitosti, je povinen tuto skutečnost bezodkladně písemně sdělit zprostředkovateli a vlastníkovi. V  případě odstoupení od úmyslu koupit nemovitosti ze strany zájemce vzniká zprostředkovateli vůči zájemci právo na provizi za zprostředkování příležitosti ke koupi nemovitostí ve výši ……….Kč + DPH, tj. celkem …………..Kč. Na úhradu provize je zprostředkovatel oprávněn v takovém případě započíst složenou rezervační zálohu. Současně v takovém případě zanikají povinnosti zprostředkovatele sjednané v této smlouvě. Zájemce prohlašuje, že byl zprostředkovatelem poučen, že splatnost provize není v takovém případě vázána na uzavření kupní smlouvy, ale na obstarání příležitosti k jejímu uzavření. Za odstoupení od úmyslu koupit nemovitosti se považuje i skutečnost, kdy zájemce přes výzvy zprostředkovatele tomuto neposkytuje potřebnou součinnost ke splnění předmětu smlouvy a dále skutečnost, kdy zájemce neuzavře s vlastníkem kupní smlouvu ve lhůtě sjednané v čl. II odst. 4 této smlouvy.

**V.**

**Práva a povinnosti vlastníka**

Vlastník se zavazuje:

1. uzavřít se zájemcem kupní smlouvu v termínu sjednaném touto smlouvou,
2. sdělovat zprostředkovateli a zájemci pravdivě všechny skutečnosti, jež mají rozhodný význam pro uzavření kupní smlouvy a poskytnout potřebnou součinnost, která povede k řádnému naplnění příslušných ustanovení této smlouvy.
3. neprodat, nedarovat nemovitosti jiné osobě, než zájemci ani nezměnit jejich právní či faktický stav,
4. poskytnout potřebnou součinnost při uzavírání předmětné kupní smlouvy, tedy postupovat v součinnosti se zprostředkovatelem tak, aby v dohodnuté době došlo k uzavření kupní smlouvy
5. dostavovat se na základě výzvy zprostředkovatele k projednání podmínek uzavření předmětných smluv, případně sdělit v přiměřené lhůtě písemně (emailem) své stanovisko k jejich návrhům.

v případě financování kupní ceny prostřednictvím úvěru od finančního ústavu, zavazuje se vlastník dát nemovitosti do zástavy finančnímu ústavu poskytujícímu úvěr zájemci na úhradu kupní ceny.

**VI.**

**Práva a povinnosti zájemce**

Zájemce se zavazuje:

1. uzavřít s vlastníkem kupní smlouvu v termínu sjednaném touto smlouvou,
2. sdělovat pravdivě zprostředkovateli a vlastníkovi všechny skutečnosti, jež mají pro zprostředkovatele rozhodný význam a poskytnout vlastní součinnost, která povede k řádnému naplnění příslušných ustanovení této smlouvy.
3. poskytnout potřebnou součinnost při uzavírání předmětné kupní smlouvy, tedy postupovat v součinnosti se zprostředkovatelem tak, aby v dohodnuté době došlo k uzavření kupní smlouvy.
4. dostavovat se na základě výzvy zprostředkovatele k projednání podmínek uzavření předmětných smluv, případně sdělit v přiměřené lhůtě písemně (emailem) své stanovisko k jejich návrhům.
5. zajistit včas, tj. nejpozději do …………..dnů od uzavření kupní smlouvy, finanční prostředky na úhradu kupní ceny,

**VII.**

**Práva a povinnosti zprostředkovatele**

Zprostředkovatel se zavazuje :

1. vyvíjet zprostředkovatelskou činnost směřující k uzavření smluv na prodej a koupi nemovitostí mezi vlastníkem a zájemcem,
2. zajistit prohlídku nemovitostí dle potřeb zájemce
3. zajistit pro vlastníka a zájemce právní servis spojený v uzavřením zprostředkovávané kupní smlouvy v rozsahu sjednaném v čl. IV odst. 7 této smlouvy.

Vlastník a zájemce berou na vědomí, že zprostředkovatel v rámci své činnosti nezajišťuje smluvním stranám obstarání stavebně technické dokumentace týkající se nemovitostí.

**VIII.**

**Smluvní pokuta**

**1.** Smluvní strany se dohodly, že pokud zájemce poruší svoji povinnost uzavřít kupní smlouvu s vlastníkem nebo jakkoliv jinak svým jednáním či nekonáním zmaří uzavření kupní smlouvy, zavazuje se uhradit vlastníkovi smluvní pokutu ve výši ………,- Kč.

**2.** Smluvní strany se dohodly, že pokud vlastník poruší svoji povinnost uzavřít kupní smlouvu se zájemcem nebo jakkoliv jinak svým jednáním či nekonáním zmaří uzavření kupní smlouvy, zavazuje se uhradit zájemci smluvní pokutu ve výši …………,- Kč.

**IX.**

**Další ujednání**

1. Zájemce a vlastník potvrzují, že byli zprostředkovatelem jasně a srozumitelně seznámeni s tím, že v případě sporu mezi nimi a zprostředkovatelem, mají možnost využít mimosoudního řešení takového sporu, a to u České obchodní inspekce ([www.coi.cz](http://www.coi.cz)).
2. Zájemce a vlastník byli poučeni ve vztahu k povinnostem vyplývajícím z GDPR:

# při poskytování služeb dle této smlouvy dochází k zpracování osobních údajů zprostředkovatelem jakožto správcem.

# osobními údaji, které bude zprostředkovatel o zájemci a vlastníkovi zpracovávat jsou jeho jméno, bydliště, email, telefon, datum narození, popř. IČ.

# právním základem zpracování osobních údajů je plnění této smlouvy a poskytování služeb dle této smlouvy. Pokud by subjekt údajů nechtěl osobní údaje poskytnout, nemohla by smlouva být uzavřena a služba by nemohla být ze své podstaty poskytnuta.

# osobní údaje budou zprostředkovatelem zpracovávány po dobu trvání uzavřené smlouvy a 10 let po jejím ukončení jako důkaz proti případným právním nárokům. Osobní údaje, které je nutno dle příslušných zákonů uchovávat i poté, budou zpracovávány po dobu určenou příslušnými právními předpisy.

# k osobním údajům budou mít přístup zaměstnanci zprostředkovatele a externí zpracovatelé – což jsou účetní, daňoví, právní a marketingoví poradci zprostředkovatele a dále subdodavatelé služeb poskytovaných zprostředkovatelem.

# osobní údaje budou předávány do třetí země nebo mezinárodní organizaci pouze v případě zálohy dat za účelem lepší ochrany dat a osobních údajů před ztrátou či zničením.

# zájemce a vlastník mají právo opravit či doplnit osobní údaje, požadovat omezení zpracování, vznést námitku či stížnost proti zpracování osobních údajů, požadovat přenesení údajů, na přístup ke svým osobním údajům, být informován o porušení zabezpečení osobních údajů, k výmazu a další práva stanovená v GDPR.

# zájemce a vlastník mohou kdykoliv podat stížnost týkající se zpracování osobních údajů nebo neplnění povinností správce plynoucích z GDPR k dozorovému úřadu. Dozorovým úřadem je v ČR Úřad pro ochranu osobních údajů, se sídlem Pplk. Sochora 27, 170 00 Praha 7, www.uoou.cz.

**X.**

**Závěrečná ujednání**

1. Tato zprostředkovatelská smlouva je uzavřena dnem podpisu všech smluvních stran, je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.
2. Účastníci potvrzují, že zprostředkovatelská smlouva byla uzavřena v provozovně zprostředkovatele na adrese Kalvodova 9, Brno
3. Účastníci této smlouvy prohlašují, že se řádně seznámili s jejím obsahem, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, prosti jakéhokoliv omylu, vědomi si právních následků, které s jejich uzavřením spojují platné právní předpisy a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně a pozorně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a neshledávají jakékoliv důvody vylučující jim tuto smlouvu uzavřít.

Příloha: výpis z KN

V Brně dne …..

………………………………… ………………………………

zprostředkovatel zájemce

………………………………

vlastník