Smlouva o výhradním poskytování realitních služeb

Obchodní firma RK / IČO, sídlo, zápis v OR, e-mail, identifikátor DS, telefon

RE/MAX Delux, Tomáš Šimek, IČ 763 35 267, DIČ CZ8609164300, sídlo kanceláře: Křenová 538/22, 602 00 Brno, číslo depozitního účtu 279839419/0300, tel.: 602 703 897, email: delux@re-max.cz, www.remaxdelux.cz,

zastoupená na základě plné moci
(dále jen „**RE/MAX**“) / na straně jedné

Jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu / obchodní firma, IČO, sídlo firmy, e-mail, telefon

(dále jen **„klient“**) na straně druhé
uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o výhradním poskytování realitních služeb (dále jen **„smlouva“**).

Článek I. Specifikace nemovitosti

Klient prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitých věcí nebo družstevního podílu v bytovém družstvu, se kterým je spojeno právo nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru (dále jen **„nemovitost“**):

Vyberte a zaškrtněte jednu alternativu

☐ **Nemovitost** (druh nemovitosti, způsob využití, adresa, č. p., č. e. budovy, číslo bytové jednotky, podíl na společných částech domu a pozemku, u pozemku parcelní číslo, výměra pozemků)

☐ **Družstevní podíl** (název bytového družstva, IČO, sídlo, číslo bytu, bytové nebo nebytové jednotky, specifikace podlaží, bytu, budovy, pozemku)

LV **Katastrální území / obec / část obce**

Omezení vlastnictví práva klienta, spoluvlastnictví / SJM, právní / faktické vady nemovitosti

Článek II. Individuální smluvní podmínky

Smluvní strany si dohodly a podpisem této smlouvy potvrzují v tomto článku sjednané podmínky poskytování realitních služeb:

Klientem požadovaná kupní cena **Kč**

Provize RE/MAX bez DPH je stanovena ve výši ze skutečně ujednané kupní ceny. **%**

Klient předal RE/MAX klíče k nemovitosti. ☐ ANO ☐ NE

Klient prohlašuje, že tato smlouva byla uzavřena v podnikatelských prostorech RE/MAX. ☐ ANO ☐ NE

Provize a odměna za služby jsou v této smlouvě uvedeny bez DPH a bude k nim připočtena DPH v příslušné výši stanovená právními předpisy, ke dni uzavření této smlouvy je sazba DPH ve výši 21%.

Článek III. Další služby

Klient nad rámec minimálního rozsahu služeb uvedených v článku 7. Obchodních podmínek RE/MAX výslovně objednává od RE/MAX následující další služby a zavazuje se za ně zaplatit odměnu sjednanou v tomto článku:

Popis služby:	**Sjednaná odměna bez DPH v Kč:**
Klient požaduje zajištění a vypracování technické zprávy o nemovitosti. ☐ ANO ☐ NE	

Článek IV. Další podmínky

1. Souhlasím ☐ / Nesouhlasím ☐ s umístěním reklamní plachty RE/MAX na nemovitosti po dobu trvání této smlouvy.
2. Smluvní strany si navíc k ostatním podmínkám uvedeným v této smlouvě dohodly následující:

Článek V. Prohlášení klienta o nemovitosti

Klient prohlašuje, že pravdivě uvedl veškeré skutečnosti podstatné pro prodej nemovitosti a že mimo údaje výslovně v této smlouvě uvedené neváznou na nemovitosti žádné závazky ani jiné právní či faktické vady.

Článek VI. Předmět smlouvy

1. RE/MAX se zavazuje vyvíjet pro klienta činnost, aby měl klient příležitost uzavřít kupní smlouvu o převodu nemovitosti nebo smlouvu o převodu družstevního podílu (dále jen **„kupní smlouva“**) se třetí osobou (dále jen **„kupující“**), za což se klient zavazuje zaplatit RE/MAX provizi vypočtenou dle této smlouvy (dále jen **„provize“**). Kupní cena požadovaná klientem za převod nemovitosti ke dni uzavření této smlouvy je uvedena v článku II. této smlouvy. Klient souhlasí s tím, aby RE/MAX započal s plněním této smlouvy bezprostředně po jejím uzavření, přičemž byl poučen o zániku jeho práva na odstoupení ve smyslu článku IX. odst. 3 této smlouvy.
2. Výše kupní ceny může být snížena pouze se souhlasem klienta. Za odsouhlasení snížení kupní ceny se považuje také faktické uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o rezervaci nemovitosti klientem (dále jen **„rezervační smlouva“**) s takto sníženou kupní cenou, a to i v případě jejího uzavření až po skončení doby trvání této smlouvy.
3. Klient souhlasí s tím, že úhrada části nebo celé kupní ceny může být financována kupujícím z prostředků hypotečního úvěru poskytovaného bankou nebo stavební spořitelnou a zajištěného zástavním právem k nemovitosti, a zavazuje se pro tento případ uzavřít jako zástavce smlouvu k nemovitosti a poskytnout nezbytnou součinnost; neužije se pro převod družstevního podílu.
4. Provize představuje odměnu za zprostředkování příležitosti prodeje nemovitosti a zahrnuje paušální odměnu za minimální rozsah služeb uvedených v článku 7. Obchodních podmínek RE/MAX bez ohledu na to, do jaké míry byly klientem využity.
5. Provize RE/MAX, včetně případné odměny za další služby podle článku III. této smlouvy, je v případě uzavření kupní smlouvy splatná a nárok na ní vzniká:
   ☐ okamžikem uzavření kupní smlouvy mezi klientem a kupujícím
   ☐ okamžikem provedení vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitosti příslušným katastrálním úřadem
   (vyberte a zaškrtněte jednu alternativu – u převodu družstevního podílu zaškrtněte vždy 1. variantu).

   Pokud kupující uhradí prodávajícímu rezervační poplatek za účelem rezervace nemovitostí k rukám RE/MAX jako platebního místa (dále jen „rezervační poplatek“), bude nárok RE/MAX na provizi v odpovídající výši započten oproti nároku klienta na rezervační poplatek. Pokud klient uplatní nárok na smluvní pokutu vůči kupujícímu, neboť kupující dle jeho názoru porušil svou povinnost uzavřít kupní smlouvu, vzniká RE/MAX nárok na 50 % z výše rezervačního poplatku sjednaného v rezervační smlouvě, a to za zprostředkování příležitosti k uzavření kupní smlouvy a za poskytnuté realitní služby; tato provize je splatná ke dni splatnosti smluvní pokuty. RE/MAX v takovém případě do pěti pracovních dnů od obdržení oznámení klienta o tom, že kupující porušil rezervační smlouvu a klient proto uplatnil a započetl svůj nárok na smluvní pokutu, převede rezervační poplatek ponížený o výši provize dle tohoto článku smlouvy klientovi. Neobdrží-li RE/MAX takové oznámení klienta do pěti pracovních dnů od marného uplynutí rezervační doby, je oprávněn vrátit rezervační poplatek zpět kupujícímu, s čímž klient výslovně souhlasí. Vznik nároku na provizi podle tohoto ustanovení nebrání do budoucna vzniku nároku na další provizi při vyhledání dalších kupujících.
6. Vzniku práva RE/MAX na provizi nebrání skutečnost, že teprve po zániku této smlouvy dojde k uzavření kupní smlouvy s kupujícím, kterého v době platnosti této smlouvy vyhledal RE/MAX, pokud k uzavření kupní smlouvy dojde do 12 měsíců od zániku této smlouvy.
7. V případě, že se na klienta obrátí třetí osoba se žádostí o uzavření kupní smlouvy, je klient povinen bezodkladně informovat RE/MAX a tuto osobu odkázat na jednání s RE/MAX. V tomto případě se provize RE/MAX podle článku II. této smlouvy snižuje o %.

Článek VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Klient se zavazuje:
   a) poskytovat nezbytnou součinnost, aby RE/MAX mohl plnit své povinnosti stanovené touto smlouvou, zejména poskytnout nezbytné dokumenty a umožnit prohlídky nemovitosti, a dále zejména sdělovat RE/MAX veškeré informace nezbytné pro řádné plnění této smlouvy, aby mohlo dojít k uzavření kupní smlouvy s vyhledaným kupujícím;
   b) jednat a vystupovat ve všech věcech tykajících se převodu nemovitosti pouze prostřednictvím RE/MAX a pouze s jejím vědomím a bez vědomí RE/MAX neuzavřít kupní smlouvu či smlouvu o smlouvě budoucí kupní s osobou, jež byla vyhledána RE/MAX, a to ani v době 12 měsíců od skončení trvání této smlouvy;
   c) neuzavřít po dobu trvání této smlouvy kupní smlouvu nebo smlouvu o smlouvě budoucí kupní na nemovitost s jinou osobou, než která mu byla vyhledána činností RE/MAX;
   d) za účelem převodu nemovitosti neuzavřít po dobu trvání této smlouvy stejnou nebo obdobnou zprostředkovatelskou smlouvu s jinou osobou nebo jinak nevyužívat služeb třetích osob k vyhledání příležitosti k převodu nemovitosti. Klient zároveň prohlašuje, že v okamžiku podpisu této smlouvy není vázán jinou smlouvou se stejným nebo podobným předmětem plnění, ani jinak nevyužívá služeb jakékoli jiné třetí osoby souvisejících s vyhledáváním příležitostí k převodu nemovitosti.
2. RE/MAX se zavazuje:
   a) vyvinout potřebné úsilí k vyhledání kupujícího v době trvání této smlouvy, a to v souladu s podmínkami této smlouvy a Obchodními podmínkami RE/MAX;
   b) zajistit pro klienta minimální rozsah služeb uvedený v článku 7. Obchodních podmínek RE/MAX;
   c) zajistit pro klienta další služby objednané klientem v souladu s Obchodními podmínkami RE/MAX a článkem III. této smlouvy.
3. Práva a povinnosti smluvních stran se dále řídí Obchodními podmínkami RE/MAX ve znění zveřejněném ke dni uzavření této smlouvy na webových stránkách www.re-max.cz, se kterými se klient před uzavřením této smlouvy řádně seznámil.

Článek VIII. Odměna za realitní služby při neuzavření kupní smlouvy z důvodů na straně klienta

1. V případě, že RE/MAX nalezl kupujícího a zprostředkoval klientovi příležitost uzavřít kupní smlouvu, avšak klient kupní smlouvu poté neuzavřel (např. oznámil své rozhodnutí v prodeji nepokračovat nebo neposkytl nezbytnou součinnost), vzniká RE/MAX nárok na provizi za zprostředkování příležitosti uzavřít kupní smlouvu ve výši % provize dle článku II. této smlouvy, tedy vypočtené z kupní ceny ujednané v rezervační smlouvě, a nebyla-li uzavřena, z kupní ceny požadované klientem. Nárok na provizi a její splatnost nastává v takovém případě ke dni marného uplynutí doby zprostředkování dle této smlouvy nebo ke dni jejího předčasného ukončení. V případech dle tohoto odstavce je RE/MAX oprávněn vrátit rezervační poplatek zpět kupujícímu, s čímž klient výslovně souhlasí.
2. RE/MAX výslovně klienta poučuje, že v případě provize dle tohoto článku smlouvy není vznik nároku ani jeho splatnost vázán na uzavření kupní smlouvy či jiné pozdější okolnosti, ale je vázán na zprostředkování samotné příležitosti uzavřít kupní smlouvu s jiným termínem splatnosti. V případech popsaných v tomto článku VIII. smlouvy tak nedojde k uzavření kupní smlouvy, přesto však nastává vznik nároku na provizi a její splatnost.

Článek IX. Poučení klienta a další ujednání

1. Klient tímto zplnomocňuje RE/MAX k uzavření rezervační smlouvy s kupujícím a k převzetí rezervačního poplatku do doby uzavření kupní smlouvy. Ke dni uzavření kupní smlouvy bude rezervační poplatek započten vůči nároku RE/MAX na provizi nebo jej RE/MAX poukáže v souladu s dohodou stran do úschovy příslušnému schovateli kupní ceny.
2. Klient v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění, čestně prohlašuje, že není a ani v předchozích 12 měsících nebyl politicky exponovanou osobou a prodejem nemovitosti nesleduje zakrytí nezákonného původu tohoto majetku ani financování terorismu. Klient při uzavření této smlouvy vyplnil AML dotazník a potvrzuje, že všechny uvedené údaje jsou úplné a pravdivé a že nezamlčel žádné údaje, které mu jsou nebo mohou být známy.
3. Tento odstavec je součástí smlouvy pouze v případě, že smlouva byla uzavřena mimo podnikatelské prostory RE/MAX nebo distančním způsobem. Klient prohlašuje, že byl ještě před uzavřením této smlouvy poučen o svém právu od smlouvy písemně odstoupit bez uvedení důvodů a bez jakékoli sankce do 14 dnů od jejího uzavření, a to prostřednictvím formuláře, který byl klientovi předán před podpisem této smlouvy. Klient prohlašuje, že výslovně požádal, aby RE/MAX započal plnění této smlouvy ještě před uplynutím lhůty pro odstoupení. Klient bere na vědomí a byl poučen ještě před uzavřením této smlouvy, že v takovém případě při odstoupení od smlouvy uhradí RE/MAX poměrnou část sjednané odměny podle článku II. této smlouvy rovnající se rozsahu poskytnutých služeb do doby odstoupení, a to oproti celému rozsahu služeb podle této smlouvy. Klient bere na vědomí a byl poučen již před uzavřením této smlouvy, že pokud RE/MAX splní předmět této smlouvy před uplynutím lhůty k odstoupení, nemá klient právo odstoupit od této smlouvy.
4. Klient byl řádně poučen o povinnostech podle zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, mj. o povinnosti předložit průkaz energetické náročnosti kupujícímu a zajistit uvedení příslušné klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti v informačních a reklamních materiálech při prodeji nebo pronájmu a o výši případných pokut při nesplnění těchto povinností. RE/MAX uvede klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti z předané grafické části průkazu v informačních a reklamních materiálech; pokud RE/MAX neobdrží průkaz energetické náročnosti včetně grafické části průkazu, uvede v reklamních a informačních materiálech nejhorší klasifikační třídu.
5. Dojde-li mezi stranami této smlouvy ke sporu, má klient právo na jeho mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, podá u České obchodní inspekce. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení jsou uvedeny na stránkách České obchodní inspekce www.coi.gov.cz

Článek X. Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou do . Doba trvání této smlouvy se prodlužuje vždy o další dva měsíce, pokud smluvní strany odsouhlasí její prodloužení nejdříve 30 dnů před uplynutím doby trvání (a to alespoň formou e-mailu).
2. Neposkytne-li klient nezbytnou součinnost, aby mohl RE/MAX řádně a včas plnit povinnosti dle této smlouvy, je RE/MAX oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

RE/MAX				Klient			
V		Dne:		V		Dne:	
Jméno:		Podpis:		Jméno:		Podpis:	

RE/MAX RX FINANCE