Smlouva o výhradním realitním zprostředkování podle zákona č. 39/2020 Sb.
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi uvedenými smluvními stranami, kterými jsou:

Společnost: VK Real s.r.o., se sídlem: Harmonická 1384/13, 158 00 Praha 5, IČO: 26707608
Kancelář: Bělohorská 238/85, 169 00 Praha 6, tel.: +420 299 144 444, email: info@vkreal.cz, datová schránka: rxg2kpm
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu C, sp. zn. 88708
Zastoupená: zplnomocněným zástupcem XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX
dále jen „Realitní zprostředkovatel" na straně jedné

a

Paní: ……. Pan: …….
nar.: …… podíl: 100%/50%/SJ/MCP nar.: …… podíl: 100%/50%/SJ/MCP
bytem: …… bytem: ……
tel./e-mail: ……. tel./e-mail: …….
dále (společně) jen „Zájemce" na straně druhé takto:

Čl. 1. Předmět této smlouvy

1.1. Předmětem této smlouvy je závazek Realitního zprostředkovatele obstaraní příležitosti, aby Zájemce měl možnost uzavřít smlouvu uvedenou v čl. 2. této smlouvy s třetí osobou (dále jen „Kupující") a též závazek Zájemce uhradit provizi v souladu s touto smlouvou jakož i další závazky a práva smluvních stran podle této smlouvy.

Čl. 2. Podmínky zprostředkovávané smlouvy

2.1. Předmět zprostředkovávané smlouvy:
Platí pro byt:
Číslo jednotky: 1741/35, způsob využití: byt, v budově č.p. 1741, a k jednotce náležející spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a na na budovou zastavěné parcele parc. č. 123/11 a na parcele parc. č. 123/12, zapsáno na LV 3390 (jednotka), LV 158 (budova, pozemky), pro katastrální území Břevnov, obec Praha, k jednotce náleží právo výlučného užívání sklepu č. 4 (1.PP), dvou balkónů a parkovacího stání č. 7 (1.PP), dále jen „Nemovitost".
Platí pro RD:
Pozemky parc. č. 321/1 (součástí pozemku je stavba č. p. 1238), 321/2 a 321/3, zapsáno na LV 477 pro katastrální území Střešovice, obec Praha, dále jen „Nemovitost".

2.2. Zprostředkovávaná smlouva: kupní smlouva na prodej Nemovitosti, nebo jiná smlouva o převodu vlastnického práva k Nemovitosti (dále jen „Realitní smlouva").

2.3. Zájemce stanovil počáteční nabídkovou cenu na prodávanou Nemovitost ve výši 4.000.000 Kč (slovy čtyři milióny Kč), dále také „Kupní cena".

2.4. Vlastnictví k Nemovitosti dokládá Zájemce kopií nabývacích listin a výpisem z katastru nemovitostí.

Čl. 3. Prohlášeni Zájemce

3.1. Zájemce prohlašuje, že je oprávněn Nemovitostí disponovat a uzavřít tuto smlouvu, že Nemovitosti nejsou vložené do základního kapitálu obchodních korporací, neváznou na nich žádné závazky ani jiné právní vady, že jeho vlastnické a dispoziční právo k Nemovitosti není nijak omezeno, že na Nemovitosti neváznou žádné dluhy, věcná břemena, předkupní práva, zástavní práva, nájemní práva či jiná práva třetích osob, vyjma práv uvedených na listu vlastnictví, a: ……;

3.2. Zájemce prohlašuje, že před Realitním zprostředkovatelem nezamlčel žádné podstatné skutečnosti, které by mohly ztížit či zamezit naplnění účelu této smlouvy, že před Realitním zprostředkovatelem nezatajil žádné technické závady Nemovitosti a že neexistuje žádná skutečnost, na kterou by měl Realitního zprostředkovatele výslovně upozornit, s výjimkou následujících: …… ……

Čl. 4. Práva a povinnosti Zájemce

4.1. Zájemce se zavazuje po dobu účinnosti této smlouvy nečinit s Nemovitostí žádné právní úkony, které by zmařily účel této smlouvy, zejména pak k ní neuzavře žádnou nájemní smlouvu, smlouvu o výpůjčce či smlouvu o zřízení věcného břemene užívání nebo ji nezatíží jiným věcným právem, a dále poskytnout součinnost Realitnímu zprostředkovateli při plnění účelu této smlouvy, svým jednáním nemařit zprostředkovatelskou činnost Realitního zprostředkovatele, umožnit Realitnímu zprostředkovateli prohlídky Nemovitosti v termínech sjednaných se zájemci o koupi Nemovitosti, poskytnout mu veškerou dokumentaci nezbytnou k obstarání Kupujícího a v případě vyhledání Kupujícího uzavřít s Kupujícím rezervační smlouvu ve které se Zájemce s Kupujícím zavážou uzavřít Realitní smlouvu ve sjednané lhůtě.

4.2. Zájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat Realitního zprostředkovatele o všech důležitých skutečnostech, jež mají pro Realitního zprostředkovatele a/nebo Kupujícího rozhodný význam pro (i) plnění účelu této smlouvy nebo (ii) uzavření Realitní smlouvy, jakož i o všech změnách dle čl. 3. této smlouvy, předávat veškeré informace a podklady, které jsou nezbytné pro uzavření Realitní smlouvy nejpozději do 5. dnů po vyžádání.

4.3. Zájemce souhlasí, že úhrada kupní ceny může být financovaná hypotečním úvěrem zajištěným zástavním právem k Nemovitosti, v takovém případě se zavazuje uzavřít zástavní smlouvu k Nemovitosti.

4.4. Zájemce se zavazuje, že v době platnosti této smlouvy neuzavře (a ani tak již neučinil) obdobnou smlouvu ani nepověří stejnou záležitostí jinou osobu, nepřistoupí k uzavření Realitní smlouvy bez součinnosti Realitního zprostředkovatele a všechny zájemce o koupi Nemovitosti odkáže na Realitního zprostředkovatele.

Čl. 5. Práva a povinnosti Realitního zprostředkovatele

5.1. Realitní zprostředkovatel je povinen bez zbytečného odkladu sdělovat Zájemci všechny důležité okolnosti pro jeho rozhodování o uzavření Realitní smlouvy.

5.2. Realitní zprostředkovatel je oprávněn při plnění závazku vyplývající z této smlouvy využít činnosti třetí osoby.

5.3. Realitní zprostředkovatel se zavazuje při své činnosti dle této smlouvy postupovat dle svého nejlepšího přesvědčení a vědomí a poskytnout související služby, a to zejména obsahující:
- Inzerce na www stránkách Realitního zprostředkovatele a dalších realitních serverech;
- U výhradní smlouvy sjednané na 6 měsíců inzerce na zahraničních realitních serverech (IT, DE, AT, CH) a partnerské RK;
- Aktivní reklama v blízkém okolí včetně umístění cedule přímo na Nemovitost;
- Podávání průběžných zpráv Zájemci o postupu prodeje;
- Zajištěni financováni kupní ceny pro Kupujícího;
- Zpracování rezervační smlouvy s Kupujícím;
- Zprostředkování vypracování návrhů znění Realitní smlouvy a smlouvy o úschově kupní ceny, organizace jejich uzavření;
- Zprostředkování úschovy kupní ceny dle výběru Zájemce, příp. dohody Zájemce a Kupujícího;
- Podání návrhu na vklad vlastnického práva na příslušný katastr nemovitostí, vyjma úhrady poplatků s tím spojených (platí Kupující), a součinnost až do zápisu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího;
- Organizace předání Nemovitosti Kupujícímu, vypracování předávacího protokolu, konzultace k procesu odhlášení služeb.

5.4. Služby specifikované v tomto článku jsou činnostmi souvisejícími se zprostředkováním, přičemž náklady spojené s poskytnutím těchto činností jsou zahrnuty v provizi Realitního zprostředkovatele, a to bez rozdílu kolik nebo jaké Realitní zprostředkovatel Zájemci skutečně poskytl.

Čl. 6. Provize Realitního zprostředkovatele

6.1. V případě uzavření Realitní smlouvy se Zájemce zavazuje zaplatit Realitnímu zprostředkovateli provizi ve výši …… % (slovy: …… %) z kupní ceny sjednané v Realitní smlouvě. Zájemce se zavazuje zaplatit k provizi DPH v zákonné výši (21%).

6.2. Splatnost provize je dnem uzavření Realitní smlouvy.

6.3. V případě, že Kupující uhradí Zájemci rezervační poplatek za účelem rezervace Nemovitosti k rukám Realitního zprostředkovatele jako platebního místa, bude nárok Realitního zprostředkovatele na provizi v odpovídající výši započten oproti nároku Zájemce na rezervační poplatek.

6.4. V případě, že Zájemci vznikne nárok na smluvní pokutu vůči Kupujícímu, neboť Kupující poruší svoji povinnost uzavřít Realitní smlouvu, vzniká Realitnímu zprostředkovateli nárok na provizi ve výši 50 % nárokované smluvní pokuty uplatněné vůči Kupujícímu, splatnost této provize je ke dni splatnosti smluvní pokuty.
Vznik nároku na provizi podle tohoto ustanovení nebrání do budoucna vzniku nároku na další provizi při vyhledání dalšího Kupujícího.

6.5. Za každé porušení svých povinností uvedených v této smlouvě nebo pokud uvede v této smlouvě nepravdivé informace se Zájemce zavazuje zaplatit Realitnímu zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z Kupní ceny. Tím není dotčeno právo Realitního zprostředkovatele domáhat se náhrady škody v plné výši.

6.6. Vzniku práva Realitního zprostředkovatele na provizi nebrání skutečnost, že teprve po zániku této smlouvy dojde k uzavření Realitní smlouvy, pokud Realitní zprostředkovatel v době platnosti této smlouvy vyhledal Kupujícího (nebo osobu Kupujícímu blízkou, resp. jednající za Kupujícího, např. člena orgánu právnické osoby), pokud k uzavření Realitní smlouvy dojde do 12 měsíců od zániku této smlouvy.

Čl. 7. Závěrečná ustanovení

7.1. Za odsouhlasení změny Kupní ceny se považuje také uzavření Realitní smlouvy se změněnou Kupní cenou.

7.2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a uzavírá se na dobu 6 kalendářních měsíců od podpisu této smlouvy. Strany této smlouvy mohou spolu ujednat prodloužení platnosti této smlouvy, nejdříve tak však mohou učinit 30 dnů před skončením platnosti této smlouvy (stačí formou e-mailu). Platnost této smlouvy se prodlužuje v případě, že bude mezi Zájemcem a Kupujícím uzavřena Rezervační smlouva, a to až do okamžiku vypořádání provize Realitního zprostředkovatele.

7.3. Tato smlouva se vystavuje v počtu …… vyhotovení, je možné ji měnit nebo doplňovat jen formou písemného dodatku na základě dohody smluvních stran.

7.4. Zájemce uděluje souhlas s fotografováním Nemovitosti a zveřejněním fotografií v tištěné i elektronické podobě.

7.5. Zájemce potvrzuje, že mu byly veškeré informace, které jsou obsahem této smlouvy, srozumitelně Realitním zprostředkovatelem sděleny v dostatečném předstihu před uzavřením této smlouvy, že byl Realitním zprostředkovatelem seznámen s tím, že v případě sporu mezi smluvními stranami této smlouvy má možnost využít mimosoudního řešení takového sporu u České obchodní inspekce (www.coi.cz).

7.6. V případě, že Realitní zprostředkovatel neobdrží od Zájemce kopii PENB, uvede v inzerci nejhorší energetickou třídu „G".

7.7. Zájemcem potvrzuje, že se před podpisem seznámil s Poučením pro spotřebitele a se Zásadami ochrany osobních údajů Realitního zprostředkovatele, jak je uveřejněno na www.vkreal.cz. Poskytnutí osobních údajů Zájemce je požadováno z důvodu oprávněného zájmu Realitního zprostředkovatele, tyto jsou nezbytné pro plnění této smlouvy.

Čl. 8. Odstoupení od smlouvy

8.1. **Byla-li tato smlouva uzavřená mimo obchodní prostory Realitního zprostředkovatele, je Zájemce – spotřebitel oprávněn od smlouvy písemně odstoupit do 14 dnů od jejího uzavření bez udání důvodu.**
Odstoupení se uplatňuje formou písemného prohlášení (dopis, nebo e-mail) u VK Real s.r.o., Bělohorská 85, 169 00 Praha 6, e-mail: info@vkreal.cz. Zájemce může použít vzorový formulář pro odstoupení od smlouvy, jež je k dispozici na www.vkreal.cz.
Pokud Zájemce platně odstoupí od smlouvy, je povinen zaplatit Realitnímu zprostředkovateli částku úměrnou rozsahu poskytnutých služeb do doby, kdy bylo Realitnímu zprostředkovateli doručeno odstoupení.
Zájemce před uzavřením této smlouvy výslovně požádal Realitního zprostředkovatele, aby s plněním služeb dle této smlouvy započal ihned po jejím uzavření a prohlašuje, že mu bylo sděleno, že není oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud bude obstarána příležitost k uzavření Realitní smlouvy.

Uzavřeno v obchodních prostorách Realitního zprostředkovatele na adrese Bělohorská 238/85, Praha 6 dne 14. 10. 2025.

Přílohy:
List vlastnictví
Důležité informace při prodeji nemovitosti

……	……	……
Realitní zprostředkovatel VK Real s.r.o., XXXXXX XXXXXXX	Zájemce Jiří Vomáčka	Zájemce Jiřina Vomáčková

<u>Důležité informace při prodeji nemovitosti</u>

<u>Majitel nemovitosti má tyto povinnosti:</u>

1) Seznámit zprostředkovatele i kupujícího s faktickými vadami nemovitosti
To znamená s veškerými vadami, o kterých majitel ví či vědět měl a mohl.

2) Seznámit zprostředkovatele i kupujícího s právními vadami nemovitosti
Právními vadami jsou
- vady zapsané na listu vlastnickém jako např. věcné břemeno, předkupní právo,
- vady nezapsané na listu vlastnickém, jako např. nájemní právo, spor na určení vlastnictví k nemovitosti.

3) Předat kupujícímu při převodu jednotky dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, potvrzení vystavené osobou odpovědnou za správu domu (obvykle SVJ), jaké dluhy související se správou domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

4) Předat kupujícímu stavební dokumentaci
Vlastník stavby (u jednotky je za vlastníka považováno SVJ) je povinen podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou projektovou dokumentaci, dokumentaci pro provádění stavby, dokumentaci stavby, došlo-li k odchylce od dokumentace pro povolení stavby, popřípadě dokumentaci skutečného provedení stavby, včetně její geodetické části, nebo pasport stavby, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se stavby nebo zařízení; dokumentaci lze uchovávat i v elektronické formě.

5) Předat zprostředkovateli i kupujícímu průkaz energetické náročnosti budovy dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií
(vyjma v zákoně uvedených výjimek)
nebo při převodu jednotky, nebyl-li vlastníkovi na písemné vyžádání stavebníkem nebo SVJ předán průkaz, předložit vyúčtování dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé 3 roky.

Doporučení:

Předložit kupujícímu revizní zprávy
- plynových a elektrických zařízení
- elektrických rozvodů
- kotle na tuhá paliva
- kouřových cest