

VZOR SMLOUVY

Tento dokument slouží pouze jako veřejná ukázka. Všechny údaje vlastníka a nemovitosti jsou fiktivní.



Smlouva o realitním zprostředkování prodeje nemovitosti

Tuto smlouvu jsme napsali tak, aby bylo jasné, co pro Vás děláme, kdy nám vzniká nárok na odměnu a co se stane, když se prodej nepovede. Právní význam má celý text smlouvy, nejen tento úvod.

Když v této smlouvě píšeme „Vy“, myslíme tím Vlastníka nebo všechny Vlastníky. Když píšeme „my“, myslíme tím Zprostředkovatele. Když píšeme „Nemovitost“, myslíme tím nemovitost, kterou chcete prodat.

Než začnete číst

Proč smlouvu podepisujeme?

Chcete prodat Nemovitost a my Vám rádi pomůžeme. Budeme hledat kupujícího, připravovat prezentaci, komunikovat se zájemci, organizovat prohlídky a koordinovat kroky vedoucí k prodeji.

Kdy nám platíte provizi?

Provizi platíte jen tehdy, když prodej skutečně doběhne. To znamená, že kupujícího získáme naší činností, nebo si kupujícího přivedete sami a prodej proběhne s naší součinností. Vždy musí být podepsaná kupní smlouva, kupní cena zaplacená a kupující zapsaný v katastru nemovitostí jako vlastník.

Co znamená exkluzivita?

Exkluzivita znamená, že po sjednanou dobu nebudete prodej zadávat jiné realitní kanceláři ani Nemovitost prodávat bez naší součinnosti. Díky exkluzivitě můžeme prodej naplno připravit a nést běžné náklady prodejní práce.

Co je v ceně?

V provizi je zahrnutý kompletní prodejní servis: příprava ceny, marketing, inzerce, komunikace se zájemci, prohlídky, běžná administrativa a koordinace prodeje. Součástí je také standardní právní dokumentace pro Vás jako prodávajícího, advokátní úschova kupní ceny a návrh na vklad do katastru. Podrobný rozsah služeb a výjimky jsou rozepsané níže ve smlouvě a v příloze.

Kdy smlouva končí?

Smlouva trvá šesti (6) měsíců ode dne podpisu. Automaticky se neprodlužuje. Každá strana ji může vypovědět podle pravidel níže s třicetidenní výpovědní dobou.

1. Kdo smlouvu uzavírá

Vy - Vlastník

- Jan Vzorový, identifikace 1. 1. 1980, adresa Vzorová 123/45, 110 00 Praha 1, vlastnický podíl 1/1, e-mail jan.vzorovy@example.invalid

Každý Vlastník, který není zastoupen, dostane vlastní přístup do klientského portálu. Pokud Vlastník jedná přes zástupce, použijeme údaje zástupce a rozsah jeho oprávnění uvedený u vlastníka.

My - Zprostředkovatel

Obchodní firma: This is DREEM s.r.o.

IČO: 088 98 723

Sídlo: Na usedlosti 1837/10, Praha 4, Braník, 147 00

Zapsaná v obchodním rejstříku: u Městského soudu v Praze

Zastoupená: Daniel Helcl, jednatel

E-mail: hello@dreem.cz

Telefon: +420 602 111 151

Prohlašujeme, že jsme oprávněni poskytovat realitní zprostředkování a máme pojištění odpovědnosti podle zákona o realitním zprostředkování. Doklad o pojištění je k dispozici na www.dreem.cz/files/pojisteni.pdf.

2. Jakou Nemovitost prodáváme

Touto smlouvou se dohodneme na prodeji této Nemovitosti:

Specifikace Nemovitosti: Vzorová 123/45, 110 00 Praha 1 (byt)

List vlastnictví: 1234

Katastrální území: Vzorové Město

Obec: Praha

Jednotka: 123/45

Číslo budovy: 123

Parcelní čísla: 123/1

Údaje z katastru: LV č. 1234, k. ú. Vzorové Město, obec Praha, vedeno Katastrální úřad pro hlavní město Prahu

Potvrzujete, že jste vlastníkem Nemovitosti nebo že máte právo jednat za jejího vlastníka. Pokud je vlastníků více, budeme pro podpisy, cenu, souhlasy a další kroky vycházet z jejich skutečných vlastnických podílů a oprávnění.

3. Za jakou cenu začínáme prodávat

Nemovitost začneme nabízet za **8 650 000 Kč**. Tato částka je počáteční nabídkovou cenou, nikoli minimální ani konečnou kupní cenou. Konečnou kupní cenu vždy schvalujete Vy. Bez Vašeho předchozího souhlasu nesmíme přijmout nabídku kupujícího, podepsat rezervaci ani za Vás převzít jiný závazek.

Pokud se během prodeje ukáže, že je vhodné nabídkovou cenu změnit, vysvětlíme Vám proč. Změnu nabídkové ceny provedeme pouze s Vaším souhlasem.

4. Co pro Vás uděláme

Naším úkolem je vyvíjet činnost směřující k tomu, aby se našel vážný kupující a mohlo dojít k uzavření kupní smlouvy. Zejména zajistíme:

- cenovou přípravu a doporučení prodejní strategie,
- přípravu prezentace Nemovitosti,
- fotografie, video prezentaci, 3D prohlídku, home staging a marketingovou kampaň,
- inzerci na vhodných realitních portálech a dalších kanálech,
- komunikaci se zájemci,
- organizaci a vedení prohlídek,
- průběžné informování o průběhu prodeje,
- koordinaci standardní právní dokumentace pro Vás jako prodávajícího, rezervace, kupní smlouvy, advokátní úschovy kupní ceny administrované advokátní kanceláří uvedenou v této smlouvě a návrhu na vklad do katastru,
- součinnost až do převodu vlastnického práva.

Podrobnější standard služeb je v příloze této smlouvy.

5. Co potřebujeme od Vás

Abychom mohli Nemovitost dobře prodat, potřebujeme od Vás pravdivé a úplné informace. Zavazujete se zejména:

- říct nám vše podstatné o Nemovitosti, jejím stavu, právních vadách a omezeních,
- předat nám dostupné podklady, které jsou pro prodej potřeba,
- umožnit po dohodě nafocení, zaměření a prohlídky Nemovitosti,
- neprodleně nám sdělit nové informace, které mohou mít vliv na prodej,
- neuzavírat s kupujícím dohody, které by obcházely tuto smlouvu, pokud kupující vznikl z naší činnosti.

6. Provize

Za naši práci nám náleží provize ve výši dvě procenta (2 %) z kupní ceny. Pokud by 2 % z kupní ceny vycházela méně než 130 000 Kč, činí provize 130 000 Kč.

Pokud si kupujícího přivedete sami a prodej proběhne s naší součinností, snižuje se provize na 1,5 % z kupní ceny. Pokud by 1,5 % z kupní ceny vycházelo méně než 97 500 Kč, činí provize 97 500 Kč.

Vlastním kontaktem myslíme kupujícího, který nepřišel z naší činnosti. Může to být člověk, kterého znáte už před podpisem smlouvy, nebo zájemce, kterého Vám doporučí rodina, známý, soused, kolega či jiná osoba z Vašeho okolí. Patří sem i kupující, který se Vám ozve přímo mimo naše inzeráty, databázi, marketing, prohlídky nebo jiné naše prodejní kanály.

Rozhodující je původ kontaktu: pokud první reálný kontakt s kupujícím nevznikl díky naší činnosti, považujeme ho za Váš vlastní kontakt. Jakmile nám takového kupujícího oznámíte, můžeme s ním dál komunikovat, prověřit jeho zájem a vést celý prodejní proces; sleva tím nezaniká. Aby nevznikly pochybnosti, dejte nám o vlastním kontaktu vědět hned, jakmile se o jeho zájmu dozvíte.

Nárok na provizi nám vznikne pouze tehdy, když jsou splněny všechny tyto podmínky:

- kupující byl prokazatelně získán naší činností, nebo šlo o Váš vlastní kontakt podle této smlouvy,
- byla uzavřena kupní smlouva,
- kupní cena byla řádně zaplacená,
- vlastnické právo kupujícího bylo zapsáno do katastru nemovitostí.

Provize je splatná až po zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí. Po zápisu Vám pošleme fakturu; splatnost faktury je 14 dnů ode dne jejího doručení.

Pokud se prodej nedokončí a vlastnické právo na kupujícího nepřejde, nárok na provizi nám nevzniká. To platí i tehdy, když jsme na prodeji pracovali, pokud se nedohodneme jinak na konkrétním předem schváleném nákladu.

7. Co je zahrnuto v provizi

V provizi jsou zahrnuté běžné náklady na naši práci a kompletní prodejní servis pro každou zakázku, zejména:

- cenová analýza a doporučení nabídkové ceny,
- kompletní marketingová příprava, fotografie, video prezentace, 3D prohlídka, text inzerce a home staging,
- inzerce na obvyklých realitních portálech, komunikace se zájemci, prohlídky a běžná administrativa,
- koordinace standardní právní dokumentace pro Vás jako prodávajícího, rezervace, kupní smlouvy, advokátní úschovy kupní ceny administrované advokátní kanceláří uvedenou v této smlouvě a návrhu na vklad do katastru.

Marketingový rozsah podle tohoto článku je v provizi vždy. U každé zakázky počítáme s tím, že zajistíme všechny uvedené marketingové služby; nevyužijeme je jen tehdy, když si to výslovně přejete, nebo když je objektivně nelze připravit. Vynechání části služby samo o sobě nesnižuje provizi, pokud se písemně nedohodneme jinak.

8. Co v provizi zahrnuté není

Tyto služby nejsou součástí běžné provize, pokud si je výslovně neobjednáte:

- stavebně-technický audit, energetický audit, geodetické práce, projektová dokumentace nebo znalecký posudek,
- legalizace stavebních nebo právních vad,
- speciální externí placené reklamní plochy nebo jiné placené kanály objednané nad rámec našeho standardu,
- právní dokumentace, právní služby nebo úschova zajištěné jiným advokátem, notářem, bankou nebo jiným poskytovatelem na Vaše přání místo našeho standardního řešení.

Každý takový náklad Vám předem vysvětlíme a necháme ho odsouhlasit písemně. Bez písemného souhlasu ho neobjednáme na Váš účet.

9. Exkluzivní spolupráce

Tato smlouva je exkluzivní. Po dobu jejího trvání nebudete prodejem Nemovitosti pověřovat jinou realitní kancelář ani Nemovitost prodávat bez naší součinnosti. Pokud si ale kupujícího přivedete sami podle pravidel v článku o provizi, dáte nám o tom vědět a prodej společně povedeme podle této smlouvy.

Pokud se prodej Vašemu vlastnímu kontaktu dokončí podle článku o provizi, náleží nám provize snižená o 25 %. Je to férové proto, že nám ušetříte část práce se sháněním a prověřováním zájemců, komunikací a prohlídkami. Zároveň pro Vás pořád řešíme zbytek prodeje.

10. Ochranná lhůta po skončení smlouvy

Pokud po skončení smlouvy dojde k prodeji Nemovitosti osobě, se kterou jsme během trvání smlouvy prokazatelně jednali, uskutečnili prohlídku nebo jsme ji představili Vám, vzniká nám nárok na provizi, pokud bude kupní smlouva uzavřena do 6 měsíců od skončení smlouvy.

Při skončení smlouvy Vám předáme do 3 pracovních dní seznam osob, na které se ochranná lhůta vztahuje. Pokud osoba na seznamu nebude, ochranná lhůta se na ni nevztahuje. Po uplynutí 6 měsíců ochranná lhůta končí.

11. Rezervace, kupní smlouva a úschova peněz

Pomůžeme koordinovat rezervační smlouvu, kupní smlouvu, advokátní úschovu kupní ceny a návrh na vklad do katastru. Standardní smluvní dokumentace pro Vás jako prodávajícího a standardní advokátní úschova kupní ceny jsou součástí naší provize, pokud využijete advokátní kancelář Dvořák & Křiváček, advokátní kancelář s.r.o. Tato advokátní kancelář v této části zastupuje prodávajícího; kupujícího nezastupuje.

Pokud naše standardní řešení úschovy nebo smluvní dokumentace nechcete využít a chcete si zvolit jiného advokáta, notáře, banku nebo jiné řešení, je to možné po dohodě. Náklady na takové jiné řešení nejsou součástí naší provize a hradíte je samostatně.

12. Jak spolu budeme komunikovat

Běžně si budeme psát na e-mailové adresy uvedené v této smlouvě. Můžeme spolu komunikovat také přes zprávy v klientském portálu, SMS, WhatsApp nebo telefonicky.

Klientský portál je online prostředí DREEM, ve kterém uvidíte aktuální stav prodeje, zprávy, podklady, poptávky, prohlídky a doporučení dalšího postupu. Každému Vlastníkovi, který není zastoupen, vytvoříme vlastní přístup pro jeho e-mail a telefon uvedené v této smlouvě. Pokud Vlastníka zastupuje jiná osoba, vytvoříme přístup zástupci v rozsahu jeho oprávnění.

Důležité kroky, zejména změnu ceny, schválení nabídky, objednání mimořádného nákladu nebo prodloužení smlouvy, potvrzujete přímo v klientském portálu. Pokud je Vlastníků více a jednají bez zastoupení, musí klíčové rozhodnutí potvrdit každý z nich ve svém účtu v klientském portálu. U kroků, které vyžadují podpis všech Vlastníků podle zákona nebo jiné listiny, potvrzení v portálu nenahrazuje podpis.

13. Jak dlouho smlouva trvá

Tuto smlouvu uzavíráme na dobu určitou šesti (6) měsíců ode dne podpisu.

Smlouva se automaticky neprodlužuje. Pokud budeme chtít pokračovat, podepíšeme písemný dodatek.

14. Jak lze smlouvu ukončit

Každá strana může smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 30 dnů a začíná běžet dnem doručení výpovědi druhé straně.

Při ukončení smlouvy nám nevzniká nárok na smluvní pokutu ani jinou paušální náhradu. Tím není dotčen nárok na provizi, pokud vznikl podle této smlouvy, ani nárok na předem písemně schválené náklady.

15. Když smlouvu podepisujete jako spotřebitel

Pokud jste spotřebitel a smlouvu jsme uzavřeli mimo naše obchodní prostory nebo distančně, máte právo od smlouvy odstoupit do 14 dnů od jejího uzavření. Odstoupení nám zašlete písemně, například e-mailem nebo zprávou v klientském portálu. Podrobné poučení a vzorový formulář pro odstoupení jsou v příloze č. 2 této smlouvy.

Bez Vaší výslovné žádosti bychom se zahájením služby počkali až do uplynutí této lhůty. Pokud chcete, abychom začali pracovat hned po podpisu, potvrďte to samostatným checkboxem v podpisové části této smlouvy.

Zahájením služby se pro účely této smlouvy rozumí den, kdy podle tohoto článku můžeme začít pracovat. Pokud checkbox zaškrtnete, je to den podpisu smlouvy. Pokud ho nezaškrtnete, je to den následující po uplynutí 14denní lhůty pro odstoupení.

16. Závěrečná ujednání

Tato smlouva je smlouvou o realitním zprostředkování podle § 2445 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování.

Smlouva obsahuje celou naši dohodu. Změnit ji můžeme pouze písemně.

Pokud by některá část smlouvy byla neplatná nebo neúčinná, zbytek smlouvy zůstává v platnosti. Neplatnou část nahradíme ujednáním, které bude co nejblíže původnímu smyslu a bude v souladu se zákonem.

Právní vztahy, které smlouva výslovně neupravuje, se řídí právem České republiky.

Smlouvu zpravidla podepisujeme elektronicky. Po podpisu každá strana obdrží elektronickou kopii podepsané smlouvy. Pokud se dohodneme na listinném podpisu, smlouva bude vyhotovena ve dvou stejnopisech a každá strana obdrží jeden.

Podpisem potvrzujete, že jste si smlouvu přečetli, rozumíte jí a chcete ji uzavřít.

Za Vlastníka:

Jméno: **Jan Vzorový**

- ☐ Žádám, aby Zprostředkovatel začal poskytovat služby podle této smlouvy ihned po podpisu, tedy před uplynutím 14denní lhůty pro odstoupení. Beru na vědomí, že pokud od smlouvy v této lhůtě odstoupím, smlouva skončí doručením odstoupení.

V _____ dne _____

.....

Za Zprostředkovatele:

Jméno a funkce: **Daniel Helcl, jednatel**

V _____ dne _____

.....

This is DREEM s.r.o.

Příloha č. 1 - Co od nás v běžné službě dostanete

Tato příloha popisuje standard realitních služeb zahrnutých v provizi, pokud se výslovně nedohodneme jinak. Lhůty uvedené v příloze běží od zahájení služby podle článku 15, ne automaticky od podpisu smlouvy.

1. Příprava prodeje

Zajistíme základní cenovou analýzu trhu, doporučíme nabídkovou cenu, zkontrolujeme dostupné údaje v katastru nemovitostí a upozorníme Vás na zjevné překážky prodeje. Uděláme to nejpozději do 7 dnů od zahájení služby, pokud nám předáte potřebné podklady.

2. Marketingová příprava

Standardně zajistíme plný marketingový rozsah: profesionální fotografie, video prezentaci, 3D prohlídku Nemovitosti, text inzerce, základní prezentaci Nemovitosti, půdorys, pokud je technicky možné ho připravit, home staging a marketingovou kampaň na vhodných kanálech.

3. Inzerce

Nabídku zveřejníme minimálně na Sreality.cz a Reality.iDNES.cz, pokud se pro daný typ Nemovitosti hodí. Dále zvolíme další kanály podle cílové skupiny a prodejní strategie.

4. Zájemci a prohlídky

Budeme odpovídat na poptávky, telefonovat se zájemci, ověřovat jejich základní vážnost a organizovat prohlídky. Po prohlídce Vám dáme stručnou zpětnou vazbu.

5. Reporting

Minimálně jednou týdně Vám pošleme přehled průběhu prodeje. Přesný stav prodeje, aktuální poptávky, prohlídky a další informace uvidíte kdykoliv ve svém klientském portálu.

6. Vyjednávání

Budeme chránit Vaše zájmy, předávat Vám nabídky zájemců a doporučovat další postup.

7. Smluvní dokumentace

Když se najde kupující, pomůžeme koordinovat standardní právní dokumentaci pro Vás jako prodávajícího, rezervační smlouvu, kupní smlouvu, advokátní úschovu kupní ceny a návrh na vklad do katastru.

8. Transparentní náklady

V provizi jsou zahrnuté běžné náklady na prodej včetně našeho standardního řešení právní dokumentace pro prodávajícího, advokátní úschovy a plného marketingového rozsahu podle této přílohy.

9. Úspěch znamená odměnu

Pokud se převod vlastnického práva na kupujícího, u kterého nám vzniká nárok na provizi dle této smlouvy, nedokončí, nenáleží nám provize ani paušální náhrada nákladů. Výjimkou jsou jen náklady, které jste předem písemně schválili.

VZOR

Příloha č. 2 - Poučení spotřebitele a vzorový formulář pro odstoupení od smlouvy

Kdy se tato příloha použije

Tato příloha se použije pouze tehdy, pokud smlouvu podepisujete jako spotřebitel a smlouva byla uzavřena distančně nebo mimo naše obchodní prostory.

1. Právo odstoupit

Od smlouvy můžete odstoupit bez uvedení důvodu do 14 dnů ode dne jejího uzavření. Lhůta je zachována, pokud nám odstoupení odešlete před jejím uplynutím.

2. Jak odstoupit

Odstoupení nám pošlete jednoznačným písemným prohlášením na kontakty uvedené ve smlouvě, zejména e-mailem, zprávou v klientském portálu, datovou schránkou nebo poštou. Můžete použít formulář níže, ale není to povinné.

3. Zahájení služby před uplynutím 14 dnů

Bez Vaší výslovné žádosti začneme poskytovat službu až po uplynutí 14 dnů. Pokud u podpisu zaškrtnete samostatný checkbox, žádáte nás, abychom začali pracovat hned po podpisu.

Pokud v této lhůtě odstoupíte, smlouva skončí doručením odstoupení. Podle této smlouvy po Vás nebudeme požadovat smluvní pokutu, paušální náhradu nákladů ani poměrnou úhradu za práci provedenou do odstoupení.

4. Vrácení případných plateb

Pokud bychom od Vás před odstoupením přijali jakoukoliv platbu, vrátíme ji bez zbytečného odkladu, nejpozději do 14 dnů od doručení odstoupení, stejným způsobem, jakým byla uhrazena, pokud se nedohodneme jinak. U běžného prodeje podle této smlouvy po Vás zálohu ani platbu předem nepožadujeme.

5. Stížnosti a mimosoudní řešení sporů

Pokud budete mít stížnost, napište nám nejdříve na e-mail uvedený ve smlouvě nebo přes klientský portál. Budeme se ji snažit vyřešit přímo.

Pokud se spor nepodaří vyřešit přímo, můžete se jako spotřebitel obrátit na Českou obchodní inspekci, která je subjektem mimosoudního řešení spotřebitelských sporů pro spory ze smluv o poskytování služeb.

Vzorový formulář pro odstoupení od smlouvy

Tento formulář vyplňte a pošlete nám jen tehdy, pokud chcete od smlouvy odstoupit. Použití formuláře není povinné.

Adresát: This is DREEM s.r.o.

Kontaktní adresa a e-mail podle článku 1 této smlouvy

Oznamuji, že odstupuji od smlouvy o realitním zprostředkování prodeje nemovitosti.

Datum uzavření smlouvy: _____

Jméno a příjmení spotřebitele: _____

Adresa spotřebitele: _____

E-mail / telefon: _____

Označení Nemovitosti: _____

Datum: _____

Podpis spotřebitele: _____

(pouze pokud formulář posíláte v listinné podobě).

This is DREEM s.r.o. | IČO: 088 98 723 | Na usedlosti 1837/10, 147 00 Praha 4, Czech Republic

T. +420 602 111 151, dreem.cz

VZOR