

# SMLOUVA O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

**MARTIN TESAREK REAL ESTATE s.r.o.**

sídlem: Služská 39, 25063 Mratín  
korespondenční adresa a kanceláře: Kaprova 52/6, Praha 1  
IČ: 07434120, DIČ: CZ07434120  
spisová značka: C300933 vedená u Městského soudu v Praze  
jednající Bc. Martinem Tesárkem, jednatelem  
e-mail: martin@mtre.cz  
mobil: +420 776 252 777  
web: [www.martintesarek.cz](http://www.martintesarek.cz)  
dále též jen „Zprostředkovatel“

a

jméno, příjmení:

RČ:

rodinný stav:

trvale bytem:

e-mail:

tel.:

dále též (v případě více osob souhrnně) jen „Klient“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, tuto

**smlouvu o realitním zprostředkování**  
(dále jen „Smlouva“)

## Článek I. Prohlášení a předmět Smlouvy

1. Klient prohlašuje, že je vlastníkem:

**Varianta 1 – nemovitost:**

**VARIANTA BYT:**

- bytové jednotky č. xxx nacházející se v .... nadzemním podlaží budovy č.p. xxx, byt. dům, v obci xxx, postavené na pozemku parc. č. xxx včetně souvisejících podílů na společných částech, jak je zapsáno na listu vlastnictví číslo ....., který je přílohou této Smlouvy.

**VARIANTA RD, POZEMEK:**

- pozemku parc. č. ...., na němž je umístěna budova č. p. ....,
- pozemku parc. č. ....,
- pozemku parc. č. ....,

vše v katastrálním území ....., obec ....., jak je zapsáno na listu vlastnictví, který je přílohou této Smlouvy.

**Varianta 2 – podíl v bytovém družstvu:**

- **podílu v bytovém družstvu xxx**, IČO ..... (dále jen „**bytové družstvo**“), jehož je Klient členem, s nímž je spojeno rovněž právo nájmu **družstevního bytu č. xxx**, na adrese **xxx**,

(dále jen „**Nemovitost**“).

2. Nemovitost se bude prodávat **bez vybavení/včetně stávajícího vybavení, k němuž náleží zejména .....**
3. Zprostředkovatel se zavazuje vyvíjet pro Klienta činnost tak, aby měl možnost uzavřít se třetí osobou (dále rovněž „**Zájemce**“) smlouvu o převodu nemovitosti (a to zejména kupní smlouvu, případně smlouvu o smlouvě budoucí kupní, či smlouvu o převodu družstevního podílu - dále souhrnně jen jako „**Převodní smlouva**“), přičemž za účelem rezervace nemovitosti Zájemcem bude uzavřena rezervační smlouva.
4. Zprostředkovatel se zavazuje zprostředkovat Klientovi uzavření Převodní smlouvy, jejímž předmětem je prodej nemovitosti za těchto podmínek:
  - a) kupní cena bude činit minimálně ..... **Kč** (v této ceně je zahrnuta odměna - provize Zprostředkovatele uvedená níže);
  - b) kupní cena (po odečtení rezervační zálohy) bude vypořádána prostřednictvím advokátní, či bankovní úschovy, přičemž návrh na vklad vlastnického práva Zájemce bude v případě Nemovitosti podán po připsání kupní ceny do úschovy a peníze budou Klientovi vyplaceny z úschovy po zápisu vlastnického práva Zájemce k Nemovitosti do katastru nemovitostí a po podání návrhu na výmaz případného původního zástavního práva z katastru nemovitostí; v případě převodu družstevního podílu budou dokumenty doručeny bytovému družstvu po připsání kupní ceny do úschovy a peníze budou Klientovi vyplaceny z úschovy oproti předložení potvrzení o doručení relevantních dokumentů (smlouvy o převodu podílu nebo potvrzení o uzavření této Smlouvy) bytovému družstvu, nebo podle dohody smluvních stran;
  - c) Klient předá nemovitost Zájemci ve lhůtě 10 dní ode dne zápisu vlastnického práva Zájemce do katastru nemovitostí.
5. V případě, že Zprostředkovatel získá třetí osobu, jakožto potenciálního Zájemce, informuje o tom Klienta a ten poskytne Zprostředkovateli veškerou součinnost k tomu, aby do 5 pracovních dnů byla uzavřena trojstranná rezervační smlouva mezi Zprostředkovatelem, Klientem a Zájemcem.

## Článek II.

### Odměna – Provize Zprostředkovatele

1. Klient se zavazuje zaplatit Zprostředkovateli odměnu – provizi **ve výši 4 - 6 % z kupní ceny + DPH**. Provize je součástí kupní ceny.
2. Zprostředkovatel, pokud obdržel rezervační poplatek od Zájemce v rámci rezervační smlouvy, odpovídající výši provize, započte si svůj nárok na úhradu provize vůči složenému rezervačnímu poplatku. To však neplatí pro případ, že je z důvodu na straně Klienta nutné rezervační poplatek vrátit Zájemci (v takovém případě se Klient zavazuje zaplatit Zprostředkovateli provizi ve shora uvedené výši).
3. Nárok na provizi vzniká Zprostředkovateli splněním jeho závazku podle Článku I. odst. 3. této Smlouvy. Provize je splatná dnem uzavření Převodní smlouvy.
4. Nárok na provizi náleží Zprostředkovateli i tehdy, jestliže bude Převodní smlouva mezi Klientem a třetí osobou, získanou přičiněním Zprostředkovatele, uzavřena po uplynutí platnosti této Smlouvy.

## Článek III.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Klient prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy nemá uzavřenou s žádným subjektem (fyzickou, či právnickou osobou) stejnou nebo obdobnou smlouvu o obstarání prodeje nemovitosti (např. příkazní smlouvu, smlouvu o zprostředkování, inominátní smlouvu atd.) a

zavazuje se, že po dobu trvání této Smlouvy nemovitost nezatíží jakoukoli právní povinností (s výjimkou sjednanou v odst. 6. tohoto Článku této Smlouvy) a neuzavře s žádným subjektem stejnou nebo obdobnou smlouvu o obstarání prodeje nemovitosti a dále neuzavře se třetí osobou, která nebyla nalezena činností Zprostředkovatele, Převodní smlouvu.

2. V případě, kdy se na Klienta obrátí třetí osoba se žádostí o koupi nemovitosti, je Klient povinen takovou osobu plně odkázat v takové věci na Zprostředkovatele s tím, že pokud Klient uzavře s touto osobou Převodní smlouvu, Zprostředkovatel uhradí Klientovi 30 % z odměny, kterou za zprostředkování uzavření Převodní smlouvy Zprostředkovatel obdrží.
3. Klient se zavazuje poskytnout Zprostředkovateli veškerou nezbytnou součinnost vedoucí k uzavření Převodní smlouvy k nemovitosti se Zájemcem, a to ve lhůtě stanovené v rezervační smlouvě.
4. Klient se zavazuje, že nepodnikne žádné faktické ani právní úkony, které by zabránily sjednání Převodní smlouvy mezi ním a třetí osobou získanou Zprostředkovatelem.
5. S ohledem na skutečnost, že Zprostředkovatel uzavřením této Smlouvy zahájí zprostředkovatelskou činnost (zejména zahájí propagaci nemovitosti, bude provádět prohlídky nemovitosti a povede jednání se Zájemci o koupi nemovitosti vedoucí k prodeji nemovitosti), Klient prohlašuje, že svůj úmysl převést nemovitost zodpovědně zvážil a zavazuje se, že nebude nijak mařit činnost Zprostředkovatele, naopak mu bude poskytovat potřebnou součinnost ke sjednání a uzavření Převodní smlouvy a k převodu nemovitosti na Zájemce. Dále se Klient zavazuje, že v rámci své povinnosti součinnosti oznámí Zprostředkovateli všechny skutečnosti, které by mohly zmařit uzavření Převodní smlouvy, umožní Zprostředkovateli provádět prohlídky nemovitosti, bude se účastnit jednání se Zájemci a reagovat na učiněné návrhy a připomínky v rámci procesu přípravy Převodní smlouvy. Klient se dále zavazuje sdělit Zprostředkovateli všechny nezbytné technické i právní údaje související s nemovitostí a za tímto účelem se zavazuje Zprostředkovateli poskytnout zejména doklad o nabytí nemovitosti a dokumentaci skutečného provedení stavby, kterou dle přílohy č. 3 vyhlášky č. 499/2006 Sb., musí každý vlastník nemovitosti uchovávat. Klient se dále zavazuje, že umožní v předem sjednaném termínu prohlídku nemovitosti a dostaví se po dohodě se Zprostředkovatelem k podpisu Převodní smlouvy. Dále Klient poskytne průkaz energetické náročnosti budovy (PENB), je-li potřeba a neposkytne-li jej, souhlasí, že v inzerci bude v souladu se zákonem uváděna nejhorší energetická třída. Zprostředkovatel dále klienta upozorňuje na povinnost uchovávat po celou dobu trvání smlouvy dokumentaci skutečného provedení stavby podle § 125 stavebního zákona.
6. Klient se zavazuje v případě potřeby uzavřít na základě smlouvy o úvěru uzavřené mezi třetí osobou (Zájemcem) a úvěrující bankou, s úvěrující bankou smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitosti a podepsat návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, a to za účelem zajištění splacení úvěru, který úvěrující banka poskytne Zájemci k úhradě kupní ceny nemovitosti či její části.
7. Zprostředkovatel učiní vše pro to, aby byly zájmy Klienta chráněny, neodpovídá však za splnění závazků třetí osoby, s níž byla uzavřena rezervační či Převodní smlouva. Zprostředkovatel však nesmí navrhnout Klientovi uzavření Převodní smlouvy s osobou, o které má důvodnou pochybnost, zda povinnosti ze zprostředkované smlouvy řádně a včas splní, nebo o které vzhledem k okolnostem takovou pochybnost mít měl. Zprostředkovatel sdělí Klientovi bez zbytečného odkladu vše, co má význam pro jeho rozhodování o uzavření Převodní smlouvy.
8. Zprostředkovatel se zavazuje umístit nemovitost do své databáze, umístit jej na inzertní servery dle možností a volby Zprostředkovatele, event. poskytnout pro nemovitosti další reklamu.
9. Zprostředkovatel se zavazuje, že dále poskytne Klientovi marketingové aktivity vedoucí k naplnění předmětu této Smlouvy, konkrétně:
  - nafocení nemovitosti profesionálním fotografem,
  - videoprohlídku nemovitosti,
  - homestaging,
  - virtuální prohlídku nemovitosti,

- vizualizace budoucího stavu nemovitosti,
  - samostatnou webovou stránku nemovitosti,
  - propagaci nemovitosti na sociálních sítích Facebook, Instagram, LinkedIn a YouTube,
  - propagaci nemovitosti pomocí placené reklamy na sociálních sítích Facebook a Instagram,
10. Zprostředkovatel se zavazuje, že zajistí Klientovi následující služby - přípravu příslušné Převodní smlouvy v požadovaném počtu vyhotovení a návrhu na zápis do katastru nemovitostí, advokátní úschovu, to vše u advokáta zvoleného Zprostředkovatelem. Zprostředkovatel hradí poplatky za návrh na vklad vlastnického práva u katastrálního úřadu, náklady související s pořízením listu vlastnictví pro účely zpracování smluvní dokumentace a list vlastnictví dokládající převod na nového vlastníka, případně na základě dohody smluvních stran i další poplatky spojené s právními službami a advokátní úschovou, budou-li činěny advokátem zvoleným Zprostředkovatelem.
  11. Zprostředkovatel prohlašuje, že má uzavřeno povinné zákonné pojištění své odpovědnosti za škodu v limitu 10 000 000 Kč.
  12. Smluvní strany se zavazují vzájemně a bez zbytečného odkladu se informovat o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na jejich vztah založený touto Smlouvou.

#### Článek IV. Prohlášení Klienta

1. Klient prohlašuje, že Zprostředkovateli sdělil všechny nezbytné okolnosti související s převodem nemovitosti, resp. že nezamlčel žádné skutečnosti nutné pro řádné plnění povinností Zprostředkovatele dle této Smlouvy. Klient sdělí Zprostředkovateli vše, co pro něj má rozhodný význam pro uzavření a plnění této Smlouvy.
2. Klient prohlašuje, že na nemovitosti neváznou 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 (kromě případných vad uvedených na LV, které **je přílohou této Smlouvy**) a že před Zprostředkovatelem nezamlčel žádné podstatné skutečnosti, které by mohly ztížit či zamezit uzavření Převodní smlouvy.
3. Klient dále prohlašuje, že neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva k nemovitosti, jež dosud nejsou zapsány v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně nemovitosti podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, s výjimkou případných řízení uvedených na LV, které **je přílohou této Smlouvy**, a dále, že mu nejsou známa žádná soudní, rozhodčí nebo správní řízení, která by byla vedena ohledně nemovitosti nebo která by mohla jakkoliv omezit jeho dispoziční práva s nemovitostí.
4. Klient prohlašuje, že vůči němu nebylo zahájeno insolvenční řízení, nebylo vydáno rozhodnutí o moratoriu či rozhodnutí o úpadku ve smyslu insolvenčního zákona, ani nebyl insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku, že jeho jakýkoliv majetek není předmětem exekučního řízení ani není dán zákonný důvod k zahájení insolvenčního nebo exekučního řízení, ani není v situaci, kdy by mu úpadek hrozil, ani není důvod pro vydání předběžného opatření k omezení vlastnického práva a že převodem nemovitosti není zkracováno uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a tedy není dán právní důvod pro relativní neúčinnost této Smlouvy jako právního jednání podle § 589 a násl. občanského zákoníku.
5. Klient si je vědom svých daňových povinností, zejména případné daně z příjmu.
6. Klient prohlašuje, že se seznámil se zásadami zpracování osobních údajů dle GDPR, které jsou volně dostupné na webových stránkách Zprostředkovatele na této adrese: [www.martintesarek.cz](http://www.martintesarek.cz) Poskytnutí osobních údajů Klienta je požadováno z důvodu, že jsou tyto nezbytné pro plnění smluvních závazků Zprostředkovatele, případně jejich poskytnutí vyžaduje zákon. Zprostředkovatel se zavazuje tyto údaje chránit před zneužitím a dodržovat veškeré další povinnosti stanovené právními předpisy. Klient souhlasí se zasíláním obchodních nabídek na uvedenou kontaktní adresu. Klient dále podpisem této Smlouvy

stvrzuje, že se seznámil s poučením pro spotřebitele zveřejněným na adrese: [www.martintesarek.cz](http://www.martintesarek.cz)

## Článek V. Smluvní pokuta, náklady

1. V případě, že Klient poruší své smluvní povinnosti uvedené v Článku III. odst. 4. až 6. této Smlouvy a nebo se ukáže nepravdivým, neúplným, klamavým nebo zavádějícím jakékoliv jeho prohlášení uvedené v Článku III. této Smlouvy, je Klient povinen zaplatit Zprostředkovateli smluvní pokutu **ve výši 4 - 6 %** z částky uvedené v Článku I. odst. 4. písm. a) této Smlouvy, a to nejpozději do 7 dnů od doručení výzvy Zprostředkovatele k úhradě smluvní pokuty.
2. Tím není dotčeno právo Zprostředkovatele na náhradu škody.
3. V případě, že Klientovi vznikne v souvislosti s rezervační smlouvou uzavřenou ohledně nemovitosti právo požadovat na Zájemci smluvní pokutu, zavazuje se Klient uhradit z této smluvní pokuty 50 % Zprostředkovateli jako paušální náhradu dosud vynaložených nákladů v souvislosti s jeho činností pro Klienta.
4. Klient se zavazuje uhradit Zprostředkovateli náklady **(fotodokumentaci, videoprohlídku, homestaging, vizualizace, .....)** vynaložené v souvislosti s činností dle této Smlouvy do 7 (sedmi) dnů od doručení písemné výzvy Zprostředkovatele k jejich úhradě v případě, že:
  - 4.1 nedojde k uzavření rezervační smlouvy ohledně Předmětu převodu za trvání této Smlouvy, nebo
  - 4.2 nedojde k uzavření Převodní smlouvy se Zájemcem, kterého vyhledal Zprostředkovatel a Klient neuplatní právo na smluvní pokutu dle rezervační smlouvy nebo
  - 4.3 nedojde k uzavření Převodní smlouvy se Zájemcem, kterého vyhledal Zprostředkovatel a Klientovi nevznikne právo na smluvní pokutu dle rezervační smlouvy.

## Článek VI. Trvání a ukončení této Smlouvy

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, tj. na dobu **šesti měsíců** počínaje dnem uzavření této Smlouvy.
2. V případě, že kterákoliv smluvní strana nedoručí nejpozději ve lhůtě 5 dnů přede dnem uplynutí doby trvání platnosti této Smlouvy druhé smluvní straně písemné oznámení, v němž projeví svůj nezáměr na dalším prodloužení této Smlouvy, prodloužuje se automaticky, i opakovaně, doba platnosti této Smlouvy vždy o jeden měsíc.
3. Smlouva končí též splněním, tedy dnem uzavření Převodní smlouvy a vypořádáním provize.
4. Skončení Smlouvy nemá vliv na platnost ujednání, z jejichž povahy vyplývá, že platí i po ukončení této Smlouvy (např. ustanovení o smluvních pokutách, čl. V této Smlouvy, apod. ).

## Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravená se řídí právním řádem České republiky, zejm. zák.č. 39/2020 Sb., zákon o realitním zprostředkování a zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškerá komunikace bude mezi nimi probíhat primárně e-mailem, a to na e-mailové adresy uvedené v hlavičce této Smlouvy, případně jiným sjednaným způsobem.
3. Zprostředkovatel tímto poučuje Klienta v postavení spotřebitele o tom, že byla-li tato Smlouva uzavřena mimo prostory obvyklé pro podnikání Zprostředkovatele, má Klient právo odstoupit od této Smlouvy bez udání důvodu, a to do 14 dnů od uzavření této Smlouvy. Klient Zprostředkovatele výslovně žádá, aby poskytování služeb začalo již během lhůty pro odstoupení od této Smlouvy. Zprostředkovatel výslovně poučuje Klienta, že nebude mít právo od Smlouvy

odstoupit pokud požádal, aby poskytování služeb začalo během lhůty pro odstoupení od Smlouvy a přitom Zprostředkovatel zprostředkoval (nejpozději v den předcházející odeslání oznámení o odstoupení) Zájemce o koupi Předmětu převodu za podmínek stanovených v této Smlouvě. V takovém případě nebude k odeslanému odstoupení přihlíženo, a to bez ohledu na to, zda byl Klient o Zájemci již informován ze strany Zprostředkovatele. V případě, že Klient platně odstoupí od této Smlouvy uhradí Zprostředkovateli poměrnou část sjednané provize za plnění poskytnuté do okamžiku odstoupení od Smlouvy. Další informace pro spotřebitele jsou uvedeny na adrese [www.martintesarek.cz](http://www.martintesarek.cz) a Klient podpisem této Smlouvy stvrzuje, že se s nimi seznámil.

4. V případě, že dojde mezi smluvními stranami ke vzniku sporu z této Smlouvy, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, může Klient, který je spotřebitelem podat návrh na mimosoudní řešení takového sporu určenému subjektu mimosoudního řešení spotřebitelských sporů, kterým je Česká obchodní inspekce, ústřední, inspektorát – oddělení ADR, Štěpánská 44, 110 00 Praha 1, email: [adr@coi.cz](mailto:adr@coi.cz), <https://www.coi.cz/informace-o-adr/>
5. Tato Smlouva se vyhotovuje ve **2 (dvou)** vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
6. Měnit a doplňovat tuto Smlouvu lze pouze písemným dodatkem ke Smlouvě.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že odpovídá jejich vlastní, svobodné a vážně míněné vůli a že obsahuje úplné ujednání o předmětu této Smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy.

Příloha 1: List vlastnictví

Příloha 2: Prohlášení PEP

V Praze dne .....

.....  
**Zprostředkovatel**

.....  
**Klient**

# PROHLÁŠENÍ PEP

(politically exposed person - politicky exponovaná osoba)

Jméno, příjmení:

RČ:

Trvale bytem:

(dále jen "klient")

## KLIENT PROHLAŠUJE, ŽE:

- NENÍ POLITICKY EXPONOVANOU OSOBOU. \*
- JE POLITICKY EXPONOVANOU OSOBOU. \*
- UPLYNULO VÍCE NEŽ 12 MĚSÍCŮ ODE DNE, KDY PŘESTAL VYKONÁVAT PŘÍSLUŠNOU FUNKCI POLITICKY EXPONOVANÉ OSOBY. \*

(\*Nehodící se přeškrtněte)

Politicky exponovanou osobou se ve smyslu § 4 odst. 5 zákona č. 253/2008 Sb. Zákon o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu rozumí:

a) fyzická osoba, která je nebo byla ve významné veřejné funkci s celostátním nebo regionálním významem, jako je zejména:

- hlava státu
- předseda vlády
- vedoucí ústředního orgánu státní správy a jeho zástupce (ministr, náměstek, státní tajemník apod.)
- člen parlamentu
- člen řídicího orgánu politické strany
- vedoucí představitel územní samosprávy (starosta, primátor, hejtman)
- soudce nejvyššího soudu, ústavního soudu nebo jiného nejvyššího justičního orgánu, proti jehož rozhodnutí obecně až na výjimky nelze použít opravné prostředky
- člen bankovní rady centrální banky
- vysoký důstojník ozbrojených sil nebo sboru
- člen nebo zástupce člena, je-li jím právnická osoba, statutárního orgánu obchodní korporace ovládané státem
- velvyslanec nebo vedoucí diplomatické mise, anebo fyzická osoba, která obdobnou funkci vykonává nebo vykonávala v jiném státě, v orgánu Evropské unie anebo v mezinárodní organizaci,

b) fyzická osoba, která je:

1. osobou blízkou k osobě uvedené v písmenu a)
2. společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu, jako osoba uvedená v písmenu a), nebo je v jakémkoli jiném blízkém podnikatelském vztahu s osobou uvedenou v písmenu a) nebo
3. skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu, která byla vytvořena ve prospěch osoby uvedené v písmenu a)

V                      dne

.....  
podpis klienta