

Všeobecné obchodní podmínky

Tyto Všeobecné obchodní podmínky upravují, specifikují, doplňují a definují pojmy a ujednání obsažené ve smlouvě o zprostředkování, kterou uzavírají zprostředkovatel a zájemce (dále jen „VOP“).

I. Prohlášení zájemce a zprostředkovatele

I.1. Zájemce v souvislosti s uzavřenou smlouvou o zprostředkování prohlašuje, že je oprávněn nemovitou věc prodat. Zájemce dále prohlašuje, že proti němu nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení či prohlášen konkurz nebo prohlášen úpadek a zahájení takového řízení nic nenasvědčuje a žádné takovéto řízení neprobíhá. Zájemce výslovně prohlašuje, že na nemovité věci nevzátnou žádné faktické či právní vady a že ve smlouvě o zprostředkování uvedl všechny podstatné skutečnosti, které by mohly mít zejména vliv na řádný převod vlastnických práv k nemovité věci. Zájemce dále prohlašuje, že po dobu platnosti a účinnosti smlouvy o zprostředkování a po dobu do převodu vlastnického práva k nemovité věci na třetí osobu zprostředkovanou zprostředkovatelem nebude činit žádné kroky, které by mohly vést ke ztížení či ke znemožnění úspěšného zprostředkování uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě nebo kupní smlouvy, pokud se smlouva o budoucí kupní smlouvě neuzavírá, nebo ke snížení hodnoty nemovité věci, zejména se zavazuje, že neuzavře žádnou nájemní smlouvu, smlouvu o zřízení věcného břemene, zástavní smlouvu, smlouvu o budoucí stavby apod. Zájemce se dále zavazuje, že bude zprostředkovatele neprodleně informovat o všech nových skutečnostech, o kterých se dozví a které by mohly mít vliv na převod vlastnického práva k nemovité věci. V případě, že se jakékoli prohlášení zájemce ukáže jako nepravdivé, zájemce odpovídá za škodu, která v důsledku nepravdivého, neúplného, klamavého nebo zavádějícího prohlášení zájemce zprostředkovateli vznikne.

I.2. Zprostředkovatel prohlašuje, že má řádné oprávnění k podnikatelské činnosti dle smlouvy o zprostředkování, a je ke dni podpisu smlouvy o zprostředkování oprávněn smlouvu o zprostředkování uzavřít. Pokud se toto prohlášení zprostředkovatele ukáže jako nepravdivé, zprostředkovatel odpovídá za škodu, která v důsledku nepravdivého, neúplného nebo zavádějícího prohlášení zprostředkovatele zájemci vznikne.

II. Práva a povinnosti smluvních stran

II.1. Zprostředkovatel se zavazuje vyvíjet činnost směřující k tomu, aby zájemce měl příležitost uzavřít s třetí osobou smlouvu o budoucí kupní smlouvě nebo kupní smlouvu, pokud se smlouva o budoucí kupní smlouvě neuzavírá, předmětem které bude převod vlastnického práva k nemovité věci.

II.2. Zprostředkovatel je oprávněn na vlastní náklady zajistit poskytnutí právních služeb advokátem spočívajících ve vyhotovení smlouvy o budoucí kupní smlouvě nebo kupní smlouvy, případně dalších dokumentů, které budou nezbytné pro převod vlastnického práva k nemovitosti.

II.3. Zájemce se zavazuje poskytnout zprostředkovateli nezbytnou součinnost při jeho činnosti vyvíjené na základě smlouvy o zprostředkování, zejména umožnit zprostředkovateli provádět prohlídky s třetími osobami mající zájem o převod vlastnického práva k nemovité věci, dostavit se na základě požadavku zprostředkovatele nebo třetí osoby, která uzavřela se zprostředkovatelem tzv. rezervační smlouvu nebo zprostředkovatele pověřila ke zprostředkování příležitosti uzavřít smlouvu o budoucí kupní smlouvě nebo kupní smlouvu, v dohodnutém termínu na jednání, týkající se podmínek uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě nebo kupní smlouvy, se třetí osobou získanou činností zprostředkovatele a v dohodnutém termínu i k podpisu smlouvy o budoucí kupní smlouvě nebo kupní smlouvy a dokumentů souvisejících s převodem vlastnického práva k nemovité věci.

II.4. Zájemce se zavazuje uzavřít s třetí osobou získanou činností zprostředkovatele smlouvu o budoucí kupní smlouvě nebo kupní smlouvu, pokud se smlouva o budoucí kupní smlouvě neuzavírá, pokud tato třetí osoba akceptuje podmínky uvedené ve smlouvě o zprostředkování.

II.5. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena, za kterou bude nemovitá věc nabízena, může být snížena pouze po předchozím souhlasu zájemce. Za souhlas se snížením kupní ceny dle předcházející věty se považuje také uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě nebo kupní smlouvy, pokud se smlouvě o budoucí kupní smlouvě neuzavírá, s takto sníženou cenou.

III. Výhradní nebo nevýhradní smlouva o zprostředkování, místo podpisu smlouvy

III.1. Pro případ uzavření výhradní smlouvy o zprostředkování zájemce prohlašuje, že neuzavřel a zavazuje se, že ani po dobu platnosti a účinnosti smlouvy o zprostředkování neuzavře žádnou zprostředkovatelskou nebo obdobnou smlouvu, předmětem které by bylo zprostředkování příležitosti k uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě, předmětem které by byl převod vlastnického práva k nemovité věci nebo nebude sám jednat s třetími osobami majícími zájem o převod vlastnického práva k nemovité věci a ani nepověří touto záležitostí třetí osobu.

III.2. Byla-li Smlouva uzavřena mimo obchodní prostory zprostředkovatele, je zájemce oprávněn od Smlouvy písemně odstoupit do 14 dnů od jejího uzavření. Toto právo na odstoupení je třeba uplatnit u zprostředkovatele, a to formou jednoznačného prohlášení. Pro dodržení lhůty pro odstoupení je nutné odeslat sdělení o uplatnění práva odstoupit od Smlouvy před uplynutím výše uvedených lhůt. V případě, kdy zájemce platně odstoupí od Smlouvy dle tohoto odstavce, je povinen dle ust. § 1834 Občanského zákoníku zaplatit zprostředkovateli částku úměrnou rozsahu poskytnutých služeb do doby, kdy bylo zprostředkovateli doručeno odstoupení od Smlouvy.

IV. Rezervační záloha a vyplacení provize

IV.1. Zájemce tímto pověřuje zprostředkovatele uzavřít s třetí osobou mající zájem o převod vlastnického práva k nemovité věci, tzv. rezervační smlouvu, na základě které třetí osoba uhradí k rukám zprostředkovatele nebo na účet určený zprostředkovatelem tzv. rezervační zálohu, na základě čehož se po sjednání „rezervační lhůty“ nemovitá věc již dále nebude nabízet či rezervovat ve prospěch třetích osob. Po oznámení zprostředkovatele zájemci o tom, že byla uzavřena tzv. rezervační smlouva, se zprostředkovatel zavazuje nemovitou věc již dále nenabízet třetím osobám. Smluvní strany se dohodly, že zprostředkovatel je oprávněn s takto přijatou rezervační zálohou nakládat jako se zálohou na provizi sjednanou ve smlouvě o zprostředkování.

IV.2. Nárok na uhrazení provize zprostředkovatele ve výši stanovené ve smlouvě o zprostředkování vzniká zprostředkovateli v den zápisu změny převodu vlastnického práva k nemovité věci u příslušného katastrálního úřadu.

IV.3. Smluvní strany tímto sjednávají, že nárok zprostředkovatele na uhrazení provize ve výši stanovené ve smlouvě o zprostředkování vzniká zprostředkovateli i v případě, kdy smlouva, na základě které dojde k převodu vlastnického práva k nemovitosti, bude uzavřena do dvanácti (12) měsíců po pozbytí platnosti a účinnosti smlouvy o zprostředkování, pokud bude taková smlouva uzavřena mezi zájemcem a třetí osobou, kterou zprostředkoval zprostředkovatel či s osobou jednající s takovou třetí osobou, kterou zprostředkoval zprostředkovatel, ve shodě, či v případě, že zprostředkovatel jiným způsobem prokazatelně přispěl k převodu vlastnického práva k nemovitosti. Za osobu jednající s třetí osobou ve shodě smluvní strany považují osoby vyjmenované v § 78, odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů.

V. Trvání smlouvy

V.1. V případě, že ve smlouvě o zprostředkování je smluvními stranami sjednána doba určitá, smlouva o zprostředkování pozbývá platnosti a účinnosti posledním dnem sjednané lhůty.

V.2. V případě, že ve smlouvě o zprostředkování je smluvními stranami sjednána doba neurčitá, smlouva o zprostředkování pozbývá platnosti a účinnosti posledním dnem sjednané výpovědní lhůty v případě, že výpověď byla doručena druhé smluvní straně doporučeně poštou a na adresu smluvní strany uvedenou ve smlouvě o zprostředkování. Smluvní strany sjednávají, že dnem doručení výpovědi je den převzetí zásilky smluvní stranou nebo den, kdy smluvní strana převzetí zásilky zmaří.

V.3. V případě, že dojde ke změně týkající se adresy smluvní strany uvedené v záhlaví smlouvy o zprostředkování, vzniká smluvní straně povinnost tuto změnu oznámit písemně druhé smluvní straně. Pokud některá ze smluvních stran tuto svou oznamovací povinnost nesplní, považuje se za adresu pro doručování adresa smluvní strany uvedená v záhlaví smlouvy o zprostředkování, přičemž ohledně dne doručení platí obdobně článek V.2. těchto VOP.

VI. Sankce

VI.1. Smluvní strany se dohodly, že zájemce je povinen uhradit zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši sjednané provize vč. DPH, v případě, že zájemce bez součinnosti zprostředkovatele, nebo bez informovanosti zprostředkovatele, uzavře smlouvu o budoucí kupní smlouvě nebo kupní smlouvu s třetí osobou, kterou zprostředkoval zprostředkovatel, nebo bez součinnosti zprostředkovatele nebo bez informovanosti zprostředkovatele uzavře smlouvu o budoucí kupní smlouvě nebo kupní smlouvu s osobou jednající s třetí osobou, kterou zprostředkoval zprostředkovatel, ve shodě. Za osobu jednající s třetí osobou ve shodě smluvní strany považují osoby vyjmenované v § 78, odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů.

VI.2. Smluvní strany se dále dohodly, že zájemce je povinen uhradit zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši sjednané provize vč. DPH, v případě, že se prohlášení a závazky zájemce uvedené ve smlouvě o zprostředkování nebo v těchto VOP ukážou jako nepravdivé nebo v případě, že zájemce poruší ustanovení článku II.4. nebo III.1. těchto VOP.

VI.3. Ujednáním učiněným v článku VI.1. a VI.2. těchto VOP není dotčeno právo zprostředkovatele na náhradu škody. Zprostředkovatel je oprávněn požadovat po zájemci náhradu škody ve výši, v jaké škoda přesahuje částku smluvní pokuty dle článků VI.1. a VI.2. těchto VOP.

VI.4. Pokud bude nabyvatelem zprostředkovateli uhradena dle rezervační smlouvy smluvní pokuta za porušení ustanovení rezervační smlouvy, tak zprostředkovatel a zájemce obdrží z takto uhrazené smluvní pokuty, každý jednu polovinu. Ustanovení o úhradě smluvní pokuty neplatí v případě, kdy nebude nabyvateli schválen úvěr k uhrazení části, nebo celé kupní ceny nemovitosti.

VII. Závěrečná ustanovení

VII.1. Tyto VOP jsou nedílnou součástí smlouvy o zprostředkování.

VII.2. Zájemce prohlašuje, že se dostatečným způsobem seznámil s obsahem a podmínkami zprostředkovaného obchodu uvedenými ve smlouvě o zprostředkování a v těchto VOP a jejich obsahu plně porozuměl.

Dne

Podpis zájemce