

### Smlouva o realitním zprostředkování

uzavřená podle § 2445 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku (dále jen „**Smlouva**“)

#### MEZI:

Pan **Štefan Ruszó**, rodné číslo: 710713/0899

Trvale bytem: Boženy Koutníkové 2022, 250 88 Čelákovice

Zastoupen na základě plné moci: Panem **Vojtěchem Ruszó**, rodné číslo: 690127/0904  
Trvale bytem: Nůsařská 764/24, 276 01 Mělník

*DÁLE JEN „Zájemce“ NA STRANĚ JEDNÉ*

a

#### Reality to you s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 317065

se sídlem: Bělehradská 858/23, 120 00 Praha 2

IČ: 08339279, DIČ: CZ08339279

Společnost zastupuje: jednatel **Václav Bureš**, který jedná za společnost samostatně.

Zastoupen na základě plné moci: **Helena Černá**

Bankovní spojení: 6041387309/0800, vedený u České spořitelny, a.s.

Email zprostředkovatele: info@realityforyou.cz, tel.: +420 774 949 579

*DÁLE JEN „Zprostředkovatel“ NA STRANĚ DRUHÉ*

*SPOLEČNĚ BUDOU DÁLE TĚŽ OZNAČOVÁNY JAKO „Smluvní strany“*

#### 1. Úvodní ustanovení

1.1 Zájemce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- Pozemek parc. č.: 2381/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 123 m<sup>2</sup>. Součástí je stavba Mělník, č.p. 764, rod. dům
- Pozemek parc. č.: 2382/2 – zahrada, o výměře 775 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc. č.: 2441/2 – zahrada, o výměře 3 m<sup>2</sup>

vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 14021 pro obec Mělník katastrální území Mělník, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník (dále jen „**Nemovitost**“).

1.2 Zájemce požaduje za prodej Nemovitosti částku ve výši **6,850.000,- Kč**

(slovy: šest milionů osm set padesát tisíc korun českých) (dále jen „**Cena**“).

1.3 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne podpisu této Smlouvy do dne **31.května 2024**.

1.4 Zájemce zapůjčil Zprostředkovateli klíče: **ANO** x **NE**

1.5 Zájemce dále prohlašuje, že na Nemovitosti, dle odstavce 1.1 této Smlouvy, nevážnou právní nebo faktické vady, které by bránily nebo by mohly ztížit uzavření smlouvy o převodu vlastnictví Nemovitosti se třetí osobou, vyjma:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| a) Věcného břemena (podle listiny)                              | č.j.: V-194/2002-206  |
| b) Zástavního práva smluvního                                   | č.j.: V-2737/2021-206 |
| c) Závazku nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh | č.j.: V-2737/2021-206 |
| d) Závazku neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého   | č.j.: V-2737/2021-206 |

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| e) Zákazu zcizení a zatížení                                    | č.j.: V-2737/2021-206 |
| f) Zástavního práva smluvního                                   | č.j.: V-6475/2021-206 |
| g) Závazku nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh | č.j.: V-6475/2021-206 |
| h) Závazku neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého   | č.j.: V-6475/2021-206 |
| i) Zástavního práva smluvního                                   | č.j.: V-2974/2022-206 |
| j) Závazku nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh | č.j.: V-2974/2022-206 |
| k) Závazku neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého   | č.j.: V-2974/2022-206 |

## 2. Předmět smlouvy

- 2.1 Za podmínek dále stanovených touto Smlouvou se Zprostředkovatel zavazuje, že bude ve prospěch Závemce vyvíjet činnost, směřující k možnosti uzavření smlouvy o rezervaci a kupní smlouvy se třetí osobou (dále jen „Kupující“), jejímž předmětem bude prodej Nemovitostí ve vlastnictví Závemce uvedených v odst. 1.1 této Smlouvy (dále jen „Smlouva o rezervaci“ a „Kupní smlouva“).
- 2.2 Výše Ceny může být upravena pouze na základě písemné dohody Smluvních stran, případně dodatkem Smlouvy. Závemce souhlasí s tím, aby úhrada části nebo celé Ceny byla financována Kupujícím prostřednictvím hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření poskytovaného bankou nebo stavební spořitelnou na základě zástavního práva k Nemovitostem.
- 2.3 Závemce tímto výslovně žádá, aby Zprostředkovatel neprodleně po podpisu této Smlouvy zahájil veškeré kroky k obstarání účelu této Smlouvy.
- 2.4 Doba platnosti této Smlouvy, dle odst. 1.3 této Smlouvy, může být prodloužena písemným dodatkem a to nejdříve 30 (třicet) dnů před uplynutím sjednané doby.

## 3. Práva a povinnosti zprostředkovatele

- 3.1 Zprostředkovatel se zavazuje vyvinout maximální úsilí k nalezení Kupujícího a k obstarání příležitosti uzavřít Smlouvu o rezervaci a Kupní smlouvu s Kupujícím, pokud možno v nejkratším možném termínu, a to zejména prostřednictvím inzerce na internetu, v tisku, jiných médiích apod. V této souvislosti Závemce bere na vědomí, že za účelem realizace Kupní smlouvy může vyvstát potřeba před samotnou Kupní smlouvou uzavřít s Kupujícím ještě Smlouvu o rezervaci.
- 3.2 Zprostředkovatel se zavazuje, že bude při výběru Kupujícího postupovat svědomitě a s vynaložením veškeré odborné péče a bude dbát na to, aby se jednalo o osobu, o jejíž důvěryhodnosti nebude mít Zprostředkovatel důvodné pochybnosti.

Zprostředkovatel je povinen sdělovat Závemci všechny důležité okolnosti související s činností Zprostředkovatele dle této Smlouvy, tj. zejména okolnosti důležité pro rozhodování Závemce o uzavření Smlouvy o rezervaci a Kupní smlouvy.

- 3.3 Zprostředkovateli vzniká dnem splnění závazku, který je uvedený v odst. 2.1. této Smlouvy, nárok na jednorázovou odměnu ve výši: **200.000,- Kč** (slovy: dvě stě tisíc korun českých) včetně DPH (dále jen jako „Odměna“). Odměna je součástí Ceny uvedené v odst. 1.2 této Smlouvy.
- 3.4 Smlouvy o rezervaci bude i ujednání o složení zálohy na Odměnu ve prospěch účtu Zprostředkovatele, která se dnem uzavření Kupní smlouvy započte na Odměnu Zprostředkovatele.
- 3.5 Zprostředkovatel se zavazuje zajistit marketing Nemovitosti + inzerci na realitních portálech, prohlídku Nemovitosti s případnými zájemci o koupi, právní servis související s převodem vlastnictví Nemovitosti, tj. vypracovat návrh Smlouvy o rezervaci a/nebo Kupní smlouvy, vypracovat návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí, zajistit vypracování předávacího protokolu, uhradit nezbytné úřední ověření podpisů na Kupní smlouvě. V rámci právního servisu zajistí Zprostředkovatel advokátní úschovu u advokáta Zprostředkovatele.
- 3.6 Zprostředkovatel neručí Závemci za splnění závazků třetí osoby – Kupujícího, se kterou zprostředkoval uzavření Smlouvy o rezervaci a/nebo Kupní smlouvy.

## 4. Práva a povinnosti závemce

- 4.1 Závemce je povinen oznamovat Zprostředkovateli veškeré důležité okolnosti související se zprostředkováním, zejména vše, co má pro něho rozhodný význam pro uzavření Smlouvy o rezervaci a Kupní smlouvy a poskytovat Zprostředkovateli veškerou součinnost nutnou k jeho činnosti a plnění závazků dle této Smlouvy, tj. zejména umožnit prohlídky Nemovitosti v termínech předem sjednaných a poskytnout Zprostředkovateli veškerou dokumentaci týkající se Nemovitosti za účelem pořízení fotokopíí a umožnit pořízení a zveřejnění fotografií Nemovitosti.
- 4.2 Závemce není dle této Smlouvy oprávněn za účelem převodu vlastnictví Nemovitosti v době trvání této Smlouvy uzavřít zprostředkovatelskou smlouvu nebo obdobnou smlouvu se třetí osobou nebo jinak využívat služeb třetí osoby podnikající v oboru realitní činnosti nebo oboru realitní činnosti příbuzné. Závemce zároveň prohlašuje, že v okamžiku podpisu této Smlouvy nemá za tímto účelem uzavřenou jinou zprostředkovatelskou smlouvu, ani jinak nevyužívá služeb třetí osoby. Pokud již k této skutečnosti došlo před uzavřením této Smlouvy, Závemce se zavazuje se Zprostředkovatelem vyvinout potřebnou součinnost k bezodkladnému ukončení zprostředkovatelské smlouvy se třetí osobou, případně třetími osobami.
- 4.3 Závemce se zavazuje, že v době trvání této Smlouvy neuzavře Smlouvu o rezervaci, Kupní smlouvu či Smlouvu o budoucí smlouvě kupní s jinou osobou, než která mu byla Zprostředkovatelem doporučena.
- 4.4 Závemce se zavazuje seznámit Zprostředkovatele se závadami Nemovitosti. Konkrétní seznam závad tvoří přílohu č.1 této Smlouvy.
- 4.5 Závemce se zavazuje předat Zprostředkovateli průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) Nemovitosti nejpozději v den uzavření Kupní smlouvy.
- 4.6 Závemce dostane doporučení od Zprostředkovatele uzavřít Kupní smlouvu s Kupujícím nejpozději do 10 (deseti) dnů od prokázání kompletního finančního krytí Kupujícího k uhrazení Konečné ceny.

## 5. Smluvní pokuta

- 5.1 V případě že Zájemce poruší některou ze svých povinností stanovených v ustanovení čl. 4.1 - 4.5 této Smlouvy, nebo pokud v této Smlouvě uvede nepravdivou informaci, je Zájemce povinen zaplatit Zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši sjednané Odměny. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 5 (pěti) dnů od doručení výzvy Zprostředkovatele k zaplacení.
- 5.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nebude uzavřena Smlouva o rezervaci nejpozději do doby uvedené v odst. 1.3 této Smlouvy a nebude tato Smlouva písemným dodatkem prodloužena, zavazuje se Zájemce uhradit Zprostředkovateli náhradu účelně vynaložených nákladů spojených s prováděním činností dle této Smlouvy celkem ve výši 50.000,-Kč + DPH, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy k jejich úhradě bude Zprostředkovatelem vyzván.

## 6. Další ujednání

- 6.1 Zájemce v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů, a dále zákona o ochraně osobních údajů 110/2019 Sb. souhlasí s tím, aby Zprostředkovatel zpracovával, dále poskytoval třetím osobám a archivoval jeho osobní údaje, v rozsahu nezbytném pro plnění této Smlouvy. Více informací o nakládání s osobními údaji naleznete na webových stránkách společnosti Reality to you, s.r.o. ([www.realityforyou.cz](http://www.realityforyou.cz)), v záložce Kontakt – Legislativa, kde je umístěn volně stažitelný dokument ve formátu .pdf ([https://realityforyou.cz/img/9915/201348/f\\_855\\_3336.pdf](https://realityforyou.cz/img/9915/201348/f_855_3336.pdf)).
- 6.2 V souvislosti s touto Smlouvou, jakož i v souvislosti s jakýmkoliv dalšími smluvními dokumenty v budoucnu mezi Smluvními stranami uzavřenými, tímto Zprostředkovatel dává na vědomí, že v případě začlenění jakékoliv finanční instituce poskytující úvěr, hypotéku či bankovní účet pro účely vypořádání finančních transakcí do obchodních vztahů předpokládaných touto Smlouvou, neodpovídá Zprostředkovatel za jakékoliv pochybení způsobené Finanční institucí.

## 7. Společná a Závěrečná ustanovení

- 7.1 Tato Smlouva se řídí právem České republiky. Vztahy výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména pak Občanským zákoníkem.
- 7.2 Tuto Smlouvu lze měnit, doplňovat a upřesňovat pouze oboustranně odsouhlasenými, písemnými a průběžně číslovanými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami, jejichž podpisy musí být obsaženy na jedné listině.
- 7.3 Zájemce má právo odstoupit od této Smlouvy ve lhůtě čtrnácti dnů ode dne jejího uzavření. Toto právo na odstoupení od Smlouvy je nutno uplatnit vůči Zprostředkovateli formou jednoznačného prohlášení. Pro dodržení lhůty pro odstoupení od Smlouvy je nutno odeslat jednoznačné prohlášení o odstoupení od Smlouvy před uplynutím výše uvedené lhůty.
- 7.4 Odstoupí-li Zájemce od této Smlouvy a Zprostředkovatel s plněním této Smlouvy na základě výslovné žádosti Zájemce uvedené v této Smlouvě již začal před uplynutím lhůty pro odstoupení od této Smlouvy, avšak nedokončil zcela svůj závazek uvedený v odst. 2.1 této Smlouvy, zavazuje se Zájemce zaplatit Zprostředkovateli poměrnou část sjednané provize uvedené v odst. 3.4 této Smlouvy, a to ve výši jedné poloviny sjednané provize, za plnění poskytnuté do okamžiku odstoupení od této Smlouvy. Tato poměrná část provize je splatná ve lhůtě do pěti pracovních dnů ode dne doručení výzvy Zprostředkovatele k jejímu zaplacení.
- 7.5 Strany této Smlouvy sjednávají, že nárok na Odměnu uvedenou v odst. 3.4 této Smlouvy vznikne Zprostředkovateli i v případě, kdy bude zprostředkovávaná smlouva uzavřena do jednoho roku po skončení této Smlouvy, pokud bude uzavřena mezi Zájemcem a osobou opatřenou Zprostředkovatelem (popř. osobou jednající ve shodě s osobou opatřenou Zprostředkovatelem, osobou blízkou apod.) či pokud Zprostředkovatel jinak prokazatelně přispěje k uzavření zprostředkovávané smlouvy. Za důkaz bude považován například protokol o prohlídce podepsaný takovou osobou, emailová komunikace apod.
- 7.6 Tato Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu. Zájemce obdrží po jednom stejnopise Smlouvy a Zprostředkovatel obdrží dva stejnopisy Smlouvy.
- 7.7 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti v den jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

**Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly a že smluvním podmínkám porozuměly. Na důkaz jejich pravé a svobodné vůle přijmout všechny závazky z této Smlouvy vyplývající k ní připojují své podpisy. Smluvní strany tímto stvrzují přijetí příslušných stejnopisů této Smlouvy.**

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_ 2024

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_ 2024

\_\_\_\_\_  
Zájemce

\_\_\_\_\_  
Zprostředkovatel v.z. Helena Černá

*Příloha č. 1: Seznam závad Nemovitosti*  
*Příloha č. 2: LV Nemovitosti*  
*Příloha č. 3. Plná moc Zprostředkovatele*