# Smlouva o výhradním poskytování realitních služeb

**G8 Reality s. r. o.**

provozující na základě franšízové smlouvy značku RE/MAX G8 Reality

IČ: 01913638, DIČ: CZ01913638

se sídlem Rohanské nábřeží 678/27, Praha 8, PSČ 186 00

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 284477

bankovní účet č. 666888608/0300, vedený u ČSOB, a.s.

zastoupená XXX, na základě plné moci ze dne 1.1.2021

tel./email XXX

(dále jen jako „**Realitní kancelář RE/MAX**“)

a

**Univerzita Jana Evangelisty Purkyně v Ústí nad Labem**

**Fakulta zdravotnických studií**

IČO: 44555601

se sídlem Pasteurova 3544/1, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem

zastoupená: XXX.

ve věcech smluvních: XXX

ve věcech technických: XXX

(dále jen jako „**Klient**“)

(Realitní kancelář RE/MAX a Klient společně též označováni jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2445 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, tuto smlouvu o výhradním poskytování realitních služeb (dále jen „**Smlouva**“):

## PŘEDMĚT SMLOUVY

* 1. Klient prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitých věcí:
     1. **pozemku st. parc. č. 1794** o evidované výměře 286 m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na němž je postavena a jehož je součástí **stavba č.p. 1343**, způsob využití objekt občanské vybavenosti,

všechny nemovité věci jsou vedeny na listu vlastnictví č. 3954 Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí and Labem obec Ústí nad Labem a katastrální území Ústí nad Labem (dále jen „**Nemovitosti**“).

* 1. Klient má v úmyslu pronajmout svou Nemovitost třetí osobě za využití služeb Realitní kanceláře RE/MAX, která za tímto účelem poskytne Klientovi své odborné poradenské, konzultační a zprostředkovatelské služby (dále jen „**Realitní** **služby**“).
  2. Realitní kancelář RE/MAX se zavazuje Klientovi zprostředkovat uzavření nájemní smlouvy se třetí osobou (dále jen „**Nájemní smlouva**“), jejímž předmětem bude nájem Jednotky Klienta třetí osobě (dále jen „**Nájemce**“) za měsíční nájemné ve výši 150,- Kč za 1 m2 (slovy: stopadesát korun českých). Výše nájemného může být snížena na základě písemného souhlasu Klienta (a to i formou e-mailu).
  3. Klient se zavazuje za zprostředkování uzavření Nájemní smlouvy zaplatit Realitní kanceláři RE/MAX provizi určenou následujícím způsobem:
     1. V případě sjednané doby nájmu v délce trvání jeden až dva roky, činí provize částku rovnající se částce měsíčního nájemného;
     2. V případě uzavření Nájemní smlouvy na dobu kratší než jeden rok bude výše provize Realitní kanceláře RE/MAX odpovídat součinu výše měsíčního nájemného a poměru počtu započatých měsíců, na které je nájem sjednán oproti 12 měsícům kalendářního roku (např. při nájmu na dobu 6 měsíců činí provize Realitní kanceláře společnosti RE/MAX částku ve výši ½ měsíčního nájemného)

Nárok na provizi vzniká dnem uzavření Nájemní smlouvy. Klient uhradí provizi do 3 pracovních dnů od uzavření Nájemní smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Realitní kanceláře RE/MAX. Pokud Nájemce složí blokovacídepozitum jako rezervační poplatek pro Klienta k rukám Realitní kanceláře RE/MAX (dále jen „**Blokovací depozitum**“), bude provize uhrazena z Blokovacího depozita, tedy nárok Realitní kanceláře RE/MAX na provizi bude započten v odpovídající výši ke dni uzavření Nájemní smlouvy oproti nároku Klienta na vyplacení Blokovacího depozita.

* 1. Klient bere na vědomí, že zprostředkování uzavření Nájemní smlouvy ze strany Realitní kanceláře RE/MAX a tudíž i její nárok na provizi je závislý mimo jiné na skutečnosti, zda Klient řádně dodrží své povinnosti dle této Smlouvy, a zda svou součinností umožní zprostředkování uzavření Nájemní smlouvy. Z tohoto důvodu pokud nedojde k uzavření Nájemní smlouvy, neboť Klient k tomu neposkytne nezbytnou součinnost, zejména pokud Klient:

1. výslovně odmítne uzavřít Nájemní smlouvu s Nájemcem vyhledaným Realitní kanceláří RE/MAX nebo pokud přes opakovanou výzvu k poskytnutí nezbytné součinnosti tuto součinnost Realitní kanceláři RE/MAX neposkytne; nebo
2. v rozporu s exkluzivitou této Smlouvy uzavře Klient Nájemní smlouvou sám s jinou osobou bez vědomí a bez součinnosti Realitní kanceláře RE/MAX;

zavazuje se v takovém případě uhradit Klient Realitní kanceláři RE/MAX odměnu za soubor poskytnutých Realitních služeb a zprostředkování samotné příležitosti k uzavření Nájemní smlouvy v paušální souhrnné částce ve výši 88.209,- kč (slovy: osmdesátosmtisícdvěstědevět korun českých), a to ve lhůtě 7 dnů od doručení výzvy k úhradě.

* 1. Pokud na základě uzavřené dohody o složení blokovacího depozita vznikne Klientovi nárok na smluvní pokutu vůči Nájemci, neboť Nájemce porušil svou povinnost uzavřít Nájemní smlouvu, vzniká Realitní kanceláři RE/MAX nárok na provizi ve výši 50 % z výše provize uvedené v článku 1.4. této Smlouvy, a to jako odměna za poskytnutý soubor Realitních služeb a zprostředkování příležitosti k uzavření Nájemní smlouvy. Tato provize je splatná ke dni, kdy Klient doručí Realitní kanceláři RE/MAX oznámení, že Nájemce porušil svou povinnost uzavřít Nájemní smlouvu a že Klient uplatnil smluvní pokutu a nárok na smluvní pokutu započetl vůči nároku Klienta na vrácení Blokovacího depozita. Realitní kancelář RE/MAX v takovém případě do pěti pracovních dnů od doručení tohoto oznámení převede Blokovací depozitum ponížené o výši odměny dle tohoto článku 1.6 této Smlouvy Klientovi. Nebude-li předmětné oznámení Klientem učiněno nejpozději do 5 pracovních dnů od uplynutí lhůty, na kterou byla uzavřena dohoda o složení blokovacího depozita, vrátí Realitní kancelář RE/MAX Blokovací depozitum Nájemci. Realitní kancelář REMAX není povinna posuzovat pravdivost oznámení Klienta o vzniku smluvní pokuty a o důvodech neuzavření Nájemní smlouvy ze strany Nájemce. Právo Klienta a Nájemce uplatnit vzájemné nároky tím není dotčeno. Vznik nároku na provizi podle tohoto ustanovení nebrání do budoucna vzniku nároku Realitní kanceláře RE/MAX na další provizi v souvislosti s vyhledáním jiných zájemců v rámci plnění této Smlouvy.
  2. Vzniku práva Realitní kanceláře RE/MAX na provizi nebrání skutečnost, že teprve po zániku této Smlouvy dojde k uzavření předmětné Nájemní smlouvy k Jednotce, pokud byla taková Nájemní smlouva uzavřena nejpozději 12 měsíců od zániku této Smlouvy s Nájemcem vyhledaným v době trvání této Smlouvy Realitní kanceláří RE/MAX. Za takovou osobu se pokládá mimo jiné osoba, které Realitní kancelář RE/MAX prokazatelně umožnila prohlídku Jednotky nebo předala podklady k nabídce Jednotky v době trvání této Smlouvy.
  3. V případě, že se v době trvání této Smlouvy na Klienta obrátí třetí osoba se žádostí o uzavření Nájemní smlouvy k Jednotce, je Klient povinen o tom bez zbytečného odkladu informovat Realitní kancelář RE/MAX a tuto osobu odkázat na jednání s Realitní kanceláří RE/MAX. V případě uzavření Nájemní smlouvy s takovým Nájemcem vzniká Realitní kanceláři RE/MAX právo na odměnu za poskytnutý soubor Realitních služeb ve výši 75 % z výše provize sjednané v ustanovení 1.4. této Smlouvy.
  4. Výše provize a odměny za Realitní služby jsou v této Smlouvě uváděny bez DPH v zákonné výši.

## PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

* 1. Realitní kancelář RE/MAX se touto Smlouvou zavazuje poskytnout Klientovi následující Realitní služby:
     1. vyvinout maximální úsilí k obstarání Nájemce v době trvání této Smlouvy;
     2. vykonávat aktivně zprostředkovatelskou činnost a s odbornou péčí poskytovat Realitní služby pro Klienta;
     3. dbát oprávněných zájmů Klienta, sdělovat Klientovi informace a zohlednit veškeré okolnosti, které mají pro Klienta rozhodný význam pro jeho rozhodování o uzavření Nájemní smlouvy;
     4. bez zbytečného odkladu informovat Klienta o složení Blokovacího depozita Nájemcem;
     5. uschovat doklady nabyté v souvislosti s touto Smlouvou po dobu, po kterou mohou být významné pro ochranu zájmů Klienta.
  2. Realitní kancelář RE/MAX bude po dobu trvání této Smlouvy poskytovat Klientovi zpravidla následující soubor dílčích Realitních služeb:
     1. provedení úvodní prohlídky Jednotky a doporučení obvyklé úrovně výše nájemného dle stavu realitního trhu;
     2. zpracování návrhu marketingové strategie a zpracování nabídky nájmu jednotky (včetně fotodokumentace) a zajištění její inzerce a zveřejnění na vybraných realitních českých internetových stránkách, zejména na webových stránkách RE/MAX a případně dalších reklamních mediích;
     3. jednání se zájemci o nájem Jednotky, organizování a realizace prohlídek Jednotky se zájemci o nájem Jednotky;
     4. vypracování dohody o složení Blokovacího depozita s Nájemcem, poskytnutí organizačně administrativní podpory při jejím uzavření;
     5. převzetí a úschovu prostředků Blokovacího depozita pro Klienta;
     6. organizační podporu jednání s Nájemcem ohledně obsahu Nájemní smlouvy;
     7. zajištění vypracování standardní Nájemní smlouvy.
  3. Vzniku práva na provizi v plné výši nebrání, pokud se Klient rozhodne některou dílčí službu nebo některé dílčí služby z výše uvedeného souboru Realitních služeb dle čl. 2.2. této Smlouvy nevyužít.
  4. Klient se touto Smlouvou zavazuje Realitní kanceláři RE/MAX:
     1. poskytovat nezbytnou součinnost, aby Realitní kancelář RE/MAX mohla plnit své povinnosti stanovené touto Smlouvou a aby mohla být Nájemní smlouva uzavřena, zejména umožnit prohlídky Jednotky prováděných se zájemci o nájem Jednotky a dále zejména sdělovat Realitní kanceláři RE/MAX veškeré informace nezbytné pro řádné plnění této Smlouvy a poskytnout nezbytné dokumenty týkající se Jednotky;
     2. zajistit, aby ke dni podpisu Nájemní smlouvy neměla k Jednotce užívací právo jiná osoba než Nájemce, nebude-li dohodnuto jinak;
     3. nejpozději v době sjednané v Nájemní smlouvě předat Jednotku Nájemci;
     4. jednat a vystupovat o všech věcech týkající se nájmu Jednotky pouze prostřednictvím Realitní kanceláře RE/MAX a pouze s jejím vědomím, a neuzavřít Nájemní smlouvu s jinou osobou, než která byla vyhledána činností Realitní kanceláře RE/MAX, a bez vědomí Realitní kanceláře RE/MAX neuzavřít Nájemní smlouvu s osobou, jež byla vyhledána Realitní kanceláři RE/MAX, a to ani v době 12 měsíců od skončení trvání této Smlouvy;
     5. neuzavřít bez dohody s Realitní kanceláří RE/MAX v době trvání této Smlouvy Nájemní smlouvu s jinou osobou, než která mu byla vyhledána činností Realitní kanceláře RE/MAX;
     6. za účelem nájmu Jednotky neuzavřít po dobu trvání této Smlouvy stejnou nebo podobnou zprostředkovatelskou smlouvu s jinou osobou nebo jinak využívat služeb třetích osob k vyhledávání příležitostí uzavřít Nájemní smlouvu.

## doba trvání této smlouvy

* 1. Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou v délce trvání 6 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy.
  2. Smluvní strany se dohodly na možném prodloužení doby trvání této Smlouvy. Délka trvání této Smlouvy se prodlužuje vždy o další dva měsíce, a to i opakovaně, pokud se na tom Smluvní strany dohodnou nejdříve 30 dnů před uplynutím doby trvání této Smlouvy (a to alespoň ve formě emailu).
  3. Práva a povinnost dle této Smlouvy přetrvávají také v případě, že bude mezi Klientem a Nájemcem uzavřena dohoda o složení blokovacího depozita, a to po dobu trvání dohody o složení blokovacího depozita.
  4. Tuto Smlouvu lze ukončit před uplynutím sjednané doby trvání na základě písemné výpovědi, pokud jedna ze Smluvních stran porušuje některou ze svých povinností dle této Smlouvy a závadný stav nenapraví ani v dodatečné lhůtě alespoň 10 dní, stanovené za tímto účelem v písemné výzvě druhé Smluvní strany. Ukončení této Smlouvy nemá vliv na do té doby vzniklé nároky Smluvních stran.

## PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ smluvních stran

* 1. Realitní kancelář RE/MAX prohlašuje a ujišťuje Klienta, že splňuje veškeré podmínky a požadavky nezbytné k řádnému plnění této Smlouvy.
  2. Klient prohlašuje a ujišťuje Realitní kancelář RE/MAX, že:
     1. má vážný zájem a úmysl Jednotku pronajmout osobě, kterou Realitní kancelář RE/MAX vyhledá jako Nájemce;
     2. požaduje pouze, aby Nájemní smlouva obsahovala standardní ustanovení, která jsou běžná pro realitní transakce, a ohledně obsahu Nájemní smlouvy si nevymiňuje žádná specifická ustanovení a podmínky;
     3. Jednotka není zatížena dluhy, právy třetích osob (zejména služebnostmi a věcnými břemeny, právem nájmu nebo pachtu, předkupním právem), ani jinými právními vadami;
     4. Jednotka ani žádná práva s ní spojená nejsou předmětem žádného sporu ani žádného řízení; žádná třetí osoba nevznesla ve vztahu k Jednotce nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení jeho práva Jednotku pronajmout Nájemci;
     5. nezamlčel žádné podstatné skutečnosti, které by mohly ztížit či zamezit uzavření Nájemní smlouvy nebo její splnění;
     6. řádně informoval o faktickém stavu Jednotky a nejsou mu známy žádné faktické vady Jednotky, na které by měl povinnost upozornit;
     7. není omezen, a to ani soudním či správním rozhodnutím, v možnosti uzavřít tuto Smlouvu nebo Nájemní smlouvu a jejich řádné splnění;
     8. bere na vědomí, že Realitní kancelář RE/MAX nenese odpovědnost za jakékoliv právní nároky třetích osob uplatněné vůči Klientovi v souvislosti s nepřesností, neúplností či nepravdivostí Klientem poskytnutých podkladů a informací;
     9. souhlasí s inzercí Jednotky a použití její fotodokumentace, jakož se sdělováním informací o této Jednotky třetím osobám;
     10. Klient zároveň prohlašuje, že v okamžiku podpisu této Smlouvy nemá za tímto účelem uzavřenou jinou zprostředkovatelskou smlouvu, ani jinak nevyužívá služeb jiné osoby.
  3. Klient výslovně souhlasí s bezplatným umístěním reklamní plachty Realitní kanceláře RE/MAX na Jednotce, resp. Nemovitostech, a to po celou dobu trvání této Smlouvy.

## POUČENÍ KLienta

* 1. Klient byl řádně poučen o tom, že je povinen v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, mj. předložit průkaz energetické náročnosti nebo jeho ověřenou kopii Nájemci a zajistit uvedení klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti Nemovitostí uvedeného v energetickém průkazu v informačních a reklamních materiálech při prodeji nebo pronájmu. Klient byl řádně poučen o výši případných pokut při nesplnění těchto povinnosti. Pokud Realitní kancelář RE/MAX neobdrží průkaz energetické náročnosti včetně grafické části průkazu, je povinna v reklamních a informačních materiálech uvést nejhorší klasifikační třídu.
  2. Klient prohlašuje, že byl ještě před uzavřením této Smlouvy poučen o svém právu od Smlouvy odstoupit bez uvedení důvodů a bez jakékoliv sankce do 14 dnů od jejího uzavření, a to prostřednictvím formuláře, který byl Klientovi předán před podpisem této Smlouvy. Klient prohlašuje, že v souladu s ustanovením § 1823 občanského zákoníku výslovně požádal, aby Realitní kancelář RE/MAX započala s plněním této Smlouvy ještě před uplynutím lhůty pro odstoupení. Klient bere na vědomí a byl poučen ještě před uzavřením této Smlouvy, že v takovém případě při odstoupení od Smlouvy uhradí Realitní kanceláři RE/MAX poměrnou část sjednané provize dle článku 1.5. této Smlouvy rovnající se vynaloženým nákladům Realitní kanceláře RE/MAX za Realitní služby poskytnuté do okamžiku odstoupení od Smlouvy. Klient bere na vědomí a byl poučen již před uzavřením této Smlouvy, že pokud Realitní kancelář RE/MAX splní předmět této Smlouvy před uplynutím lhůty k odstoupení, nemá Klient právo odstoupit od této Smlouvy a Realitní kancelář RE/MAX má v takovém případě právo na provizi.
  3. Dojde-li mezi Stranami této Smlouvy ke sporu, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, má Klient právo na jeho mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, podá Klient u České obchodní inspekce. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení jsou uvedeny na internetových stránkách České obchodní inspekce na adrese www.coi.cz..

## Závěrečná ustanovení

* 1. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž po podepsání Smluvními stranami každá Smluvní strana obdrží po jednom z nich.
  2. Tato Smlouva je platná dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami a účinná dnem jeho uveřejnění v registru smluv MV ČR. Uveřejnění prostřednictvím registru smluv zajistí Klient do 15 dnů od uzavření smlouvy.
  3. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, občanský zákoník, v aktuálním znění, a ostatními právními předpisy České republiky.
  4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že odpovídá jejich vlastní, svobodné a vážně míněné vůli a že obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy.
  5. Smluvní strany berou na vědomí, že Klient je ve smyslu § 2 odst. 1 písm. e) zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, osobou, na niž se vztahuje povinnost uveřejnění smluv v registru smluv ve smyslu tohoto zákona a proti uveřejnění této smlouvy nemají žádných námitek.
  6. Přílohou této Smlouvy jsou:

1) Informace o zpracování osobních údajů;

2) Obchodní podmínky RE/MAX;

3) Plná moc Realitní kanceláře RE/MAX;

4) Poučení spotřebitele.

V Ústí nad Labem dne (•) 2023

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**G8 Reality s. r. o.**  Fakulta zdravotnických studií

XXX na základě plné moci XXX