

## Smluvní strany:

**Zprostředkovatel: COMPAG CZ s.r.o.**  
IČ: 62241630  
se sídlem V Lukách 95, Mimoň IV, 471 24 Mimoň  
společnost zapsána v OR vedeném Krajským soudem v Ústí  
nad Labem, v oddílu C, vložce 8051  
zast. Bc. Ondřejem Doušou, Radkem Lizcem, jednatelem společnosti

**Zájemce: Městys Sovínky**  
Na Městečku 25, Sovínky, 294 29 Bezno  
zast. Bořivojem Jandou, starostou městyse

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2445 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, následující

# SMLOUVU

## O VÝHRADNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ PRODEJE NEMOVITOSTÍ

(dále též jen „Smlouva“)

### 1. Deklaratorní ustanovení

- 1.1 Zájemce prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto smlouvu k níže uvedeným pozemkům:  
p. č. 757/3, p. č. 757/4, p.č. 757/5, p.č. 757/6, p.č. 757/7, p.č. 757/8, p.č. 757/10, p.č. 757/11, p.č. 757/12, p.č. 757/13, p.č. 757/14, p.č. 757/15, p.č. 757/16, p.č. 757/17, p.č. 757/18, p.č. 757/19,  
vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, na LV č. 10001 pro k. ú. Sovínky, obec Sovínky a okres Mladá Boleslav (dále souhrnně též jen jako „**Pozemky**“).
- 1.2 Zájemce bude realizovat prostřednictvím zprostředkovatele na základě smlouvy o dílo uzavřené mezi stranami dne 25. 5. 2018 (dále též jen jako „**Smlouva o dílo**“) k výše uvedeným pozemkům výstavbu přípojek elektro, vodovodu, splaškové kanalizace a na to navazující výstavbu komunikací a VO, v souladu se společnými územními souhlasy a souhlasy s provedením ohlášeného stavebního záměru vydané Magistrátem města Mladá Boleslav – odborem stavebního a rozvoje města, oddělení stavebního úřadu.

### 2. Předmět smlouvy

- 2.1. Zprostředkovatel se zavazuje, že pro Zájemce obstará příležitost prodat Pozemky, tj. uzavřít jednotlivé kupní smlouvy s třetí osobou (dále jednotlivě též jen „**Kupující**“), jejichž předmětem bude vždy převod vlastnických práv ke konkrétnímu Pozemku (dále jednotlivě

těž jen „**Kupní smlouva**“), a to za cenu minimálně ve výši požadované Zájemcem, jak jsou tyto kupní ceny za jednotlivé Pozemky uvedeny v příloze č. 1 této Smlouvy (dále jednotlivě též jen „**Kupní cena**“). Za tuto činnost náleží Zprostředkovateli odměna dle Smlouvy o dílo a níže uvedených ujednání.

- 2.2. Zprostředkovatel se zavazuje při prodeji jednotlivých konkrétních Pozemků upřednostnit zájemce o koupi Pozemku ze seznamu poskytnutého Zájemcem před podpisem této Smlouvy. Seznam zájemců o koupi Pozemků je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této Smlouvy.

### **3. Práva a povinnosti smluvních stran**

#### **3.1. Zájemce se zavazuje:**

- a) uzavřít s Kupujícím Kupní smlouvu, případně smlouvu o budoucí kupní smlouvě, jejímž předmětem bude budoucí převod konkrétního z Pozemků do vlastnictví Kupujícího za Kupní cenu; případně k těmto právním jednáním zmocnit Zprostředkovatele na základě samostatné písemné plné moci;
- b) poskytnout veškerou potřebnou součinnost k tomu, aby úhrada části nebo celé Kupní ceny byla financována Kupujícím z prostředků hypotečního úvěru poskytnutého bankou nebo stavební spořitelnou po předchozím zřízení zástavního práva k předmětnému z Pozemků, nebo případně učinit potřebná právní jednání ke zřízení takového zástavního práva a práv s ním souvisejících; případně k těmto právním jednáním zmocnit Zprostředkovatele na základě samostatné písemné plné moci;
- c) po dobu trvání této Smlouvy nezatížit Pozemky vedle Zástavního práva žádnými jinými právy, vyjma případného zástavního práva a práv s ním souvisejících pro zajištění úvěru, který by byl poskytnut Kupujícím bankou za účelem financování Kupní ceny; respektive zajistit výmaz všech právních vad týkajících se Pozemků;
- d) vyvíjet potřebnou součinnost, poskytnout Zprostředkovateli veškeré potřebné informace a dokumentaci nezbytnou k obstarání Kupujícího a poskytnout potřebné informace, pomoc a materiály k tomu, aby Zprostředkovatel mohl řádně plnit ustanovení této Smlouvy;
- e) neuzavřít po dobu trvání této Smlouvy stejnou nebo obdobnou zprostředkovatelskou smlouvu s jinou osobou nebo jinak využívat služeb třetích osob k vyhledávání příležitostí uzavřít kupní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy na Pozemky. Zájemce zároveň prohlašuje, že v okamžiku podpisu této Smlouvy nemá za tímto účelem uzavřenou jinou zprostředkovatelskou smlouvu, ani jinak nevyužívá služeb jiné osoby;
- f) veškeré kontakty s potenciálními Kupujícími realizovat výlučně přes Zprostředkovatele;
- g) v případě, že se na něj obrátí třetí osoba s žádostí o koupi některého z Pozemků, odkázat tuto osobu na jednání se Zprostředkovatelem.

#### **3.2. Zprostředkovatel se zavazuje:**

- a) vyvinout maximální úsilí k obstarání Kupujícího v nejkratší možné době;
- b) zorganizovat potřebná jednání smluvních stran nezbytná k uzavření Kupní smlouvy, příp. smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy a zajistit vypracování Kupní smlouvy, příp. smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy a vypracování návrhu na vklad vlastnického práva k jednotlivým Pozemkům do katastru nemovitostí;
- c) bez zbytečného odkladu informovat Zájemce o uzavření Kupní smlouvy, respektive smlouvy o budoucí smlouvě kupní, jakož i o složení zálohy na Kupní cenu Kupujícím;

- d) zajistit po dohodě se Zájemcem potřebné doklady (výpis z listu vlastnictví, snímek z katastrální mapy), budou-li zapotřebí k realizaci převodu vlastnického práva k Pozemkům.
  - e) Realizovat prodej Pozemků jednotlivým Kupujícím v nejkratší možné době.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že převzetí a deponování Kupní ceny za prodej každého z Pozemků od jednotlivých Kupujících a následné vypořádání deponované Kupní ceny bude zajištěno prostřednictvím advokátní úschovy u Advokátní kanceláře Mgr. Jaroslava Vajgla, ČAK 13319, se sídlem nám. Míru 8, 276 01 Mělník (dále též jen jako „**Advokátní kancelář**“), a to za dále uvedených podmínek.

#### **4. Odměna Zprostředkovatele a financování díla**

- 4.1. Smluvní strany se v čl. III odst. 6. Smlouvy o dílo dohodly, že budou uzavřeny vedlejší dohody, zejména tato Smlouva, ve kterých budou specifikovány platební podmínky ceny díla a postup finančních transakcí v rámci realitní činnosti. V návaznosti na toto ujednání ve Smlouvě o díle se smluvní strany dohodly na platebních podmínkách uvedených dále v tomto článku.
- 4.2. Úhrada Kupních cen dle jednotlivých Kupních smluv bude probíhat prostřednictvím advokátní úschovy u Advokátní kanceláře následovně:
- a) Kupující složí Kupní cenu do advokátní úschovy po uzavření Kupní smlouvy, příp. za splnění dalších podmínek financující banky, pokud bude na úhradu Kupní ceny sjednán úvěr.
  - b) Po připsání celé Kupní ceny na účet advokátní úschovy bude podán návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí.
  - c) Celou Kupní cenu uvolní Advokátní kancelář z úschovy poté, co bude Kupující uveden jako vlastník převáděného pozemku na výpisu z katastru nemovitostí (listu vlastnictví) a zároveň nebude jeho vlastnické právo nijak omezeno nebo dotčeno, vyjma těch omezení, ke kterým došlo z důvodů ležících na straně Kupujícího. Kupní cena bude z této úschovy převedena na účet advokátní úschovy specifikovaný v odstavci 4.3. tohoto článku.

Podrobnější podmínky úhrady Kupní ceny budou sjednány v Kupní smlouvě a ve smlouvě o advokátní úschově uzavřené mezi Kupujícím, Zájemcem (zastoupeným Zprostředkovatelem) a Advokátní kanceláří.

- 4.3. Vzhledem ke skutečnosti, že Zájemce nemá dostatek disponibilních peněžních prostředků k úhradě ceny díla, dohodly se smluvní strany na úhradě ceny díla (tj. za provedení stavby i realitní činnosti) podle Smlouvy o dílo prostřednictvím advokátní úschovy následujícím způsobem:
- a) Mezi smluvními stranami a Advokátní kanceláří bude uzavřena smlouva o advokátní úschově, prostřednictvím které bude probíhat úhrada ceny díla.
  - b) Na účet této advokátní úschovy budou připsovány platby z prodeje Pozemků, jak je uvedeno v předchozím odstavci (4.2.) tohoto článku.
  - c) Cena za dílo bude hrazena postupně v měsíčních splátkách, a to na základě odsouhlasených soupisů provedených prací a dodávek za příslušné měsíce (dále též jen jako „**Soupis**“). Zprostředkovatel (v pozici zhotovitele) po skončení kalendářního měsíce vyhotoví soupis prací a dodávek provedených v tomto měsíci a předloží jej Zájemci (v pozici objednatele) k odsouhlasení. K odsouhlasení Soupisu je oprávněna osoba zastupující Zájemce ve věcech technických podle Smlouvy o dílo. V soupisu budou rozlišeny:
    - provedené stavební práce a dodávky dle Smlouvy o dílo,

- provedené vícepráce, které Zájemce objednal,
- a uskutečněné prodeje Pozemků. Za uskutečněný prodej se považuje takový, kde je Kupující zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník předmětného pozemku. Za každý uskutečněný prodej náleží Zprostředkovateli odměna ve výši 1/16 částky sjednané v čl. III odst. 1 Smlouvy o dílo jako cena za provedení realitní činnosti, tj. částka 59.056,25 Kč bez DPH navýšená o příslušnou DPH dle právních předpisů.

Po odsouhlasení předloženého Soupisu Zájemcem je Zprostředkovatel oprávněn vyúčtovat provedené práce a dodávky dle tohoto Soupisu vystavením faktury. Zájemce je povinen se k předloženému Soupisu vyjádřit do 5 dní; pokud tak neučiní, platí, že s předloženým Soupisem souhlasí.

- d) Advokátní kancelář uvolní z advokátní úschovy ve prospěch Zprostředkovatele částku odpovídající celkové částce uvedené v Soupisu poté, co jí bude předložen:
  - Soupis odsouhlasený technickými zástupci Zájemce a Zprostředkovatele,
  - Faktura vystavená na výslednou částku dle přiloženého Soupisu.
- e) V případě, že částka deponovaná na účtu advokátní úschovy bude nižší než částka, která má být vyplacena Zprostředkovateli, informuje o tom Advokátní kancelář obě smluvní strany a uvolní ve prospěch Zprostředkovatele veškeré zbylé peněžní prostředky na úschovném účtu.
- f) Advokátní kancelář neproplatí z advokátní úschovy fakturu Zprostředkovatele opatřenou Soupisem, k jehož odsouhlasení došlo na základě sjednané fikce souhlasu, tj. po marném uplynutí 5denní lhůty určené Zájemci k vyjádření k dodanému Soupisu. V takovém případě se Zprostředkovatel obrátí s požadavkem na zaplacení odvedené práce na podkladě Soupisu a vystavené faktury přímo na Zájemce a Zájemce se zavazuje uhradit takto vyúčtovanou cenu v termínu splatnosti vystavené faktury.
- g) Pokud nastane situace uvedená výše v písm. e) nebo v písm. f) a k úhradě celé částky uvedené v Soupisu nedojde ani do tří týdnů ode dne splnění podmínek pro uvolnění příslušné částky dle písm. d) nebo do tří týdnů poté, co bude Zájemci předána faktura a Soupis podle písm. f), budou smluvní strany postupovat následujícím způsobem:
  - Zájemce do jednoho týdne ode dne uplynutí doby uvedené v první větě tohoto písmene uhradí celý dosud neuhrazený zbytek částky uvedené v Soupisu, a pokud tuto povinnost nesplní,
  - je Zájemce povinen uzavřít zástavní smlouvu, kterou bude ke všem dosud neprodaným Pozemkům zřízeno ve prospěch Zprostředkovatele zástavní právo zajišťující veškeré existující dluhy jakož i budoucí dluhy ze Smlouvy o dílo, této Smlouvy nebo z porušení těchto smluv, a to až do částky, která bude vypočtena jako rozdíl mezi číslem 25.000.000 (dvacet pět milionů) a částkou, která byla dosud Zprostředkovateli vyplacena na úhradu ceny díla, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou na jiném postupu. V případě, že ani do jednoho týdne ode dne, kdy Zájemci vznikla povinnost uzavřít zástavní smlouvu, tuto smlouvu Zájemce nepodepíše, je povinen uhradit Zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši 5 % z částky, která měla být zaplacena postupem podle písm. d) (ale nebyla dosud uhrazena z důvodu uvedeného v písm. e)) nebo která měla být zaplacena podle písm. f), a to za každý započatý měsíc, ve kterém nedošlo k podpisu zástavní smlouvy ze strany Zájemce. Dále se smluvní strany s odkazem na čl. IV. odst. 3 Smlouvy o dílo dohodly, že Zprostředkovatel je oprávněn v tomto případě přerušit stavební práce na díle a o dobu tohoto přerušení se bez dalšího prodlužuje (odsouvá) termín pro dokončení stavebních prací sjednaný v čl. IV. odst. 1 Smlouvy o dílo. Ujednáním o smluvní pokutě a prodloužení termínu dokončení stavební části díla není dotčeno právo Zprostředkovatele na náhradu případné škody ani povinnost

Zájemce splnit závazky uvedené v tomto písmenu.

- h) Smluvní strany se výslovně dohodly, že s dále uvedenou výjimkou Advokátní kancelář neuvolní žádné prostředky z úschovy ve prospěch Zájemce dříve, než bude zcela dokončena a předána stavební část díla dle Smlouvy o dílo a zároveň budou prodány všechny Pozemky a zároveň budou zcela vyrovnány veškeré pohledávky Zprostředkovatele za Zájemcem. Teprve po splnění všech těchto podmínek vyplatí Advokátní kancelář veškeré peněžní prostředky, které budou v té době deponovány na úschovném účtu, na účet Zájemce. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že pokud nebudou tyto podmínky splněny ani do 31.12.2020, naloží Advokát s uschovanou částkou dle čl. III odst. 3 dohody o advokátní úschově uzavřené mezi smluvními stranami a Advokátní kanceláří.
- 4.4. Cena za provedení realitních služeb dle Smlouvy o dílo náleží Zprostředkovateli i v případě, že Kupní smlouva byla uzavřena po dobu trvání této Smlouvy bez přispění Zprostředkovatele, zejména v případě porušení některé z povinností Zájemce uvedených v čl. 3. odst. 3.1 písm. e) až g) této Smlouvy, případně byla-li Kupní smlouva uzavřena nebo splněna až po zániku závazku z této Smlouvy, ovšem v důsledku činnosti Zprostředkovatele. V takovém případě je povinen uhradit Zprostředkovateli odměnu ve výši 1/16 částky sjednané v čl. III odst. 1 Smlouvy o dílo.
- 4.5. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě ukončení nebo zrušení Smlouvy o dílo z jakéhokoliv důvodu, a to i v případě odstoupení, je Zájemce je povinen uhradit Zprostředkovateli veškeré již provedené práce a dodávky a uskutečněné prodeje Pozemků, a to na základě soupisu provedených prací a dodávek. Tento soupis vyhotoví Zprostředkovatel po ukončení nebo zrušení Smlouvy o dílo a na další postup se použijí obdobně ustanoví čl. 4 odst. 4.3. písm. c) až e) této Smlouvy. V případě, že na účtu advokátní úschovy nebude deponována dostatečná částka, zavazuje se Zájemce uhradit zbývající (a příp. i celou) cenu takto vyúčtovaných prací a dodávek v termínu splatnosti vystavené faktury.

## **5. Doba trvání Smlouvy**

- 5.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, počínaje dnem jejího podpisu a konče dnem prodeje posledního z Pozemků.

## **6. Závěrečná ustanovení**

- 6.1. Pokud se kterékoliv ustanovení této Smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoliv jejich část ukážou býti neplatnými, či se neplatnými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost této Smlouvy jako takové. Smluvní strany se pro tento případ zavazují nahradit neplatné ustanovení ustanovením platným, které se svým ekonomickým účelem bude, pokud možno, co nejvíce podobat neplatnému ustanovení.
- 6.2. Změny nebo dodatky této Smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných všemi zúčastněnými osobami na téže listině. Smluvní strany tímto v souladu s ust. § 564 obč. zák. vylučují změnu této Smlouvy v jiné než písemné formě a v této souvislosti ujednávají, že tuto Smlouvy nelze měnit elektronickou formou ani jakýmkoliv jiným způsobem než uzavřením písemného dodatku v listinné podobě s podpisy všech osob zúčastněných na této smlouvě na téže listině. Jakákoliv komunikace vedená v souvislosti s touto Smlouvou ústně či elektronicky není návrhem či nabídkou na změnu této Smlouvy nebo uzavření jakékoliv jiné smlouvy stran.
- 6.3. Veškeré písemnosti týkající se této Smlouvy budou doručovány zásadně na adresy pobytu (sídla) smluvních stran uvedené v záhlaví této Smlouvy. Za den doručení se vedle data skutečného převzetí zásilky považuje též den, kdy byl učiněn pokus o doručení a adresát

odmítl zásilku převzít nebo se bylo při tomto pokusu zjištěno, že na adrese uvedené v záhlaví Smlouvy se nezdržuje a dále třetí den od uložení zásilky na poště, resp. u jiného držitele poštovní licence v případě, že adresát nebyl na udané adrese zastížen. Běžnou komunikaci v souvislosti s touto Smlouvou, která však nemění její obsah a nemá vliv na její trvání, mohou smluvní strany vést i elektronickou formou na elektronické adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této Smlouvy. V případě elektronické korespondence se zpráva považuje za doručenu v případě, že bylo doručení příslušné zprávy potvrzeno druhou stranou či pokud doručení vyplývá z navazující korespondence.

- 6.4. Tato Smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu posledním ze zúčastněných.
- 6.5. Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
- 6.6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si Smlouvu přečetly, že byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, její obsah je zcela určitý a srozumitelný a plně odpovídá jejich vůli a že Smlouva nebyla ujednána v tísní, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti a že vzájemná plnění nejsou v hrubém nepoměru, což stvrzují svými podpisy.

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- č. 1 – *Ceník Pozemků*
- č. 2 – *Seznam zájemců o koupi Pozemků*

V Mladé Boleslavi dne 25.5.2018

.....  
COMPAG CZ s.r.o.  
Bc. Ondřej Douša, jednatel společnosti  
Radek Lizec, jednatel společnosti

.....  
Městys Sovínky  
Bořivoj Janda, starosta městyse