

Dohoda o koupi nemovitosti

(zkratka „Dohoda“)



...měníme svět realit!

1. Kdo Dohodu uzavírá?

Prodávající

jméno / název	rodné číslo / IČ	bydliště / sídlo
	emailová adresa:	

zastoupen

kontaktní osoba	telefonní kontakt	emailová adresa
-----------------	-------------------	-----------------

Zájemce

jméno / název	rodné číslo / IČ	bydliště / sídlo
	emailová adresa:	

zastoupen

kontaktní osoba	telefonní kontakt	emailová adresa
-----------------	-------------------	-----------------

Realitní kancelář M&M reality holding a.s., IČ: 27487768, se sídlem Praha, Krakovská 583/9, 110 00, DIČ: CZ27487768, zapsaná pod sp. zn. B 14537 vedená u MS v Praze (zkratka „RK“)

zastoupená makléřem

KK makléře

2. Co je předmětem této Dohody?

Tato Dohoda je smlouvou o smlouvě budoucí kupní, na jejímž základě se Prodávající a Zájemce (zkratka „Strany“) zavazují za podmínek níže sjednaných uzavřít kupní smlouvu (zkratka: „Smlouva“).

3. Jakou Nemovitost Zájemce kupuje? (zkratka „Nemovitost“)

obec	část obce
katastrální území	LV
jednotka	budova stojící na pozemku
pozemek	

4. Jaká je výše kupní ceny?

(včetně provize)

5. Jak je to s provizí RK?

- 5.1. Zájemce požádal RK o obstarání příležitosti k uzavření Smlouvy s Prodávajícím. Strany prohlašují, že uzavřením Dohody RK Prodávajícímu a Zájemci obstarala příležitost k uzavření Smlouvy a RK vznikl nárok na provizi, která je sjednána s Prodávajícím v dohodě o zprostředkování (zkratka: „ZS“).
- 5.2. Pokud k uzavření Smlouvy za podmínek stanovených touto Dohodou nedojde z důvodu na straně Zájemce, příp. vinou Zájemce dojde k odstoupení Prodávajícího od Smlouvy či jinému ukončení Smlouvy, **zavazuje se Zájemce namísto Prodávajícího uhradit RK provizi ve výši BÚ**. Za důvod na straně Zájemce se považuje i neposkytnutí informací či listin vyžadovaných RK k provedení identifikace a kontroly dle zákona č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (zkratka: AML kontrola). Splatnost provize není vázána na uzavření Smlouvy a zánikem Dohody není dotčeno právo RK na provizi.

6. K čemu slouží blokační úhrada (zkratka „BÚ“) a jaká je výše BÚ?

- 6.1. BÚ hradí Zájemce jako projev vážného zájmu o Nemovitost a uzavřením Smlouvy bude BÚ použita na částečnou úhradu kupní ceny, nebude-li jině dohody. RK vrátí BÚ Zájemci, pokud nedojde k uzavření Smlouvy, vyjma čl. 5 odst. 5.2. Dohody. Zájemce se zavazuje uhradit BÚ z vlastních prostředků. Je-li Zájemců více, uhradí BÚ společně a nerozdílně.
- 6.2. Pokud je Zájemce v prodlení s řádnou úhradou BÚ déle než 5 kalendářních dní, je povinen uhradit RK **smluvní pokutu** ve výši 30 % BÚ a Dohoda se uplynutím této doby ruší s účinky do budoucna. Smluvní pokuta je splatná porušením povinnosti.

Výše BÚ	Uhradit do	kalendářních dní ode dne uzavření Dohody na účet RK	variabilní symbol	specifický symbol
---------	------------	---	-------------------	-------------------

Bankovní účet RK pro úhradu BÚ: u České spořitelny a.s., pod č. 1212718369/0800 a u Komerční banky a.s., pod č. 43-1562650237 /0100



7. Jaká je doba trvání Dohody?

Dohoda se uzavírá do

8. Jaké povinnosti má RK a co když je nesplní?

- 8.1. RK prohlašuje, že ke dni uzavření Dohody neuzavřela obdobnou dohodu týkající se Nemovitosti se třetí osobou.
- 8.2. V rámci zprostředkovatelské činnosti může být RK činná pro Závěmce i Prodávajícího a smí se nechat zastoupit 3. osobami (makléři).
- 8.3. Pokud se prohlášení uvedené v čl. 8 odst. 8.1 Dohody ukáže jako nepravdivé, je RK povinná uhradit Závěmci smluvní pokutu ve výši 30 % z BÚ.

9. Jaké služby RK zdarma nad rámec Dohody Závěmci poskytuje?

- 9.1. Na žádost zajistí návrh Smlouvy a návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 9.2. Úhrada správního poplatku za vklad do KN:

ANO NE

10. Jaké povinnosti má Prodávající?

- 10.1. Neuzavřít (ani tak již neučinil) se třetí osobou Smlouvu nebo jinou obdobnou smlouvu, jíž převádí vlastnické právo k Nemovitosti, vyjma Závěmce.
- 10.2. Uzavřít Smlouvu na výzvu Závěmce dle čl. 11 odst. 11.2. Dohody nejpozději do konce doby trvání Dohody (vyjma situace, kdy Závěmce neprokáže schopnost financovat koupi Nemovitosti). Pokud Závěmce vyzve Prodávajícího k uzavření Smlouvy, neskončí Dohoda dříve než za 1 měsíc ode dne doručení výzvy Závěmce Prodávajícímu.

11. Jaké povinnosti má Závěmce?

- 11.1. Poskytnout RK a Prodávajícímu součinnost potřebnou ke koupi Nemovitosti, nemařit zprostředkovatelskou činnost RK a poskytnout informace a listiny vyžadované RK k provedení AML kontroly. Dostavovat se na naplánované schůzky a jednat o podmínkách Smlouvy s Prodávajícím a RK. Závěmce prohlašuje, že je mu znám právní a faktický stav Nemovitosti.
- 11.2. Závěmce se zavazuje vyzvat Prodávajícího k uzavření Smlouvy a tuto výzvu Prodávajícímu doručit nejpozději do konce doby trvání Dohody.
- 11.3. Jednoznačně prokázat Prodávajícímu a RK nejpozději před odesláním výzvy dle čl. 11 odst. 11.2. Dohody schopnost financovat celou kupní cenu Nemovitosti (např. v podobě písemného potvrzení banky o poskytnutí úvěru či zápůjčky, výpisem z účtu či jiným obdobným způsobem).

12. Jsou nějaká další ujednání

12.1. Závěmce se zavazuje, že nejpozději do 12 (dvanácti) měsíců ode dne provedení vkladu vlastnického práva Závěmce k Nemovitosti do katastru nemovitostí podá místně příslušnému stavebnímu úřadu řádnou a úplnou žádost o vydání stavebního povolení na výstavbu rodinného domu nebo ohlášení stavby na výstavbu rodinného domu na Nemovitosti, přičemž tuto stavbu dokončí a v katastru nemovitostí zaeviduje jako dokončenou nejpozději do 4 (čtyř) let od získání povolení k zahájení stavby rodinného domu. Pro případ nesplnění těchto povinností je Závěmce povinen zaplatit městu Kasejovice, IČ: 00256731 smluvní pokutu ve výši 2.500,-- Kč (slovy: dva tisíce pět set korun českých), za každý započatý měsíc prodlení s podáním žádosti o stavební povolení nebo ohlášením stavby, případně nesplnění povinností dokončení stavby rodinného domu a její zapsání do katastru nemovitostí. Žádost o vydání stavebního povolení, ohlášení stavby a žádost o kolaudační souhlas lze nahradit jinými dokumenty, které budou podány v souladu s aktuálně platnou právní úpravou a které budou pro Závěmce zakládat obdobná práva a povinnosti jako dokumenty výše uvedené.

12.2. Smluvní strany se dohodly, že k Nemovitosti bude jako věčné právo se zápisem do katastru nemovitostí písemně zřízeno předkupní právo ve prospěch Prodávajícího města Kasejovice, IČ: 00256731, které bude sjednáno až do doby získání oprávnění k zahájení stavby rodinného domu. Podle tohoto předkupního práva bude vlastník Nemovitosti povinen v případě, že by tento chtěl prodat nebo darovat, s výjimkou osoby blízké ve smyslu § 22 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tj. příbuznému v řadě přímé, sourozenci, manželovi, partnerovi nebo jiné osobě uvedené v tomto ustanovení, přednostně ho nabídnout městu Kasejovice, IČ: 00256731, které je oprávněno tento pozemek koupit za týchž podmínek, jaké vlastník Nemovitosti dohodl s koupěchtivým.

12.3. Smluvní strany se dohodly, že k Nemovitosti bude jako věčné právo se zápisem do katastru nemovitostí písemně zřízeno na dobu do zahájení stavebních prací na základě stavebního povolení nebo ohlášení stavby, nejdéle však na dobu 5 (pěti) let, právo zpětné koupě ve prospěch Prodávajícího města Kasejovice, IČ: 00256731, které jej bude oprávněno využít v případě, že Závěmce nezahájí stavební práce nejpozději do 12 (dvanácti) měsíců ode dne provedení vkladu vlastnického práva Závěmce k Nemovitosti do katastru nemovitostí. Závěmce bude v takovém případě povinen na své náklady prodat městu Kasejovice, IČ: 00256731, na jeho výzvu Nemovitost v nezhoršeném stavu zpět za kupní cenu, za kterou ho koupil. Závěmce bude povinen zaplatit městu Kasejovice, IČ: 00256731 smluvní pokutu ve výši DPH, kterou město zaplatilo z kupní ceny při prodeji Nemovitosti Závěmci, přičemž tato smluvní pokuta bude započtena proti kupní ceně. Závěmce bude mít nárok na náhradu nákladů, které účelně vynaložil na zhodnocení Nemovitosti po dobu výkonu svého vlastnického práva, a to v rozsahu odpovídajícím zhodnocení Nemovitosti ke dni, kdy vlastnické právo k němu nabude město Kasejovice, IČ: 00256731. Nedohodnou-li se Závěmce a město Kasejovice, IČ: 00256731 jinak, bude zhodnocení Nemovitosti stanoveno znaleckým posudkem. Obvyklé udržovací náklady se nehradí. Právo na zpětnou koupi bude možné zcizit.

12.4. Smluvní strany se dohodly, že pokud nastane situace uvedená v čl. 12. odst. 12.3. Dohody, je minimální kupní cena, kterou může město Kasejovice, IČ: 00256731, za Nemovitost nabídnout, uvedena v příloze č. 1 této Dohody.

12.5. Prodávající prohlašuje, že podél Nemovitosti jsou uloženy hlavní řady inženýrských sítí, na které je možné Nemovitost napojit (plynovod, kanalizace, vodovod, elektrická distribuční soustava). Tyto inženýrské sítě jsou zakresleny ve snímku pozemkové mapy, který je přílohou č. 3 této Dohody.

12.6. Závěmce se zavazuje k povinnosti nezatěžovat Nemovitost zástavním právem, právem omezení převodu nemovitosti či jinými právními závadami, a to až do doby zahájení stavebních prací. Porušení této povinnosti bude sankcionováno smluvní pokutou ve výši 100.000,-- Kč (slovy: sto tisíc korun českých), která nebude vylučovat právo města Kasejovice, IČ: 00256731, na uplatnění případné náhrady újmy na jmění (škody).

12.7. Zahájením stavebních prací se pro účely této Dohody a Smlouvy rozumí provedení prvních stavebních či jiných prací na staveništi, které směřují k realizaci stavby podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem.

13. A několik poučení a zákonných povinností na závěr...

13.1. Platnost a úpravy Dohody:

Strany měly možnost navrhnout úpravy a doplnění Dohody a seznámily se s ní v dostatečném předstihu před jejím podpisem. Každá Strana obdrží 1 vyhotovené Dohody. Dohoda ruší předchozí smlouvy/ujednání týkající se předmětu Dohody. V případě rozporu mezi ZS a Dohodou má Dohoda přednost. Pokud je v Dohodě nižší kupní cena než v ZS/jiná specifikace Nemovitosti, považuje se Dohoda za dodatek k ZS, co do výše kupní ceny/specifikace Nemovitosti. Vyšší kupní cena/provize v Dohodě se nepovažuje za rozporné ujednání. Veškeré změny Dohody musejí být sjednány písemně. Změní-li se údaje (např. adresa) Stran, jsou povinny to písemně oznámit ostatním účastníkům, jinak platí údaje uvedené v Dohodě. Veškerá komunikace (oznámení, výzva apod.) Stran na základě Dohody může probíhat prostřednictvím emailu uvedeného v čl. 1 Dohody. Email se považuje za doručení Stranám 3. dnem ode dne odeslání.

13.2. Poučení:

Pokud dojde mezi RK a klientem ke vzniku spotřebitelského sporu, může klient podat návrh na mimosoudní řešení sporu k České obchodní inspekci, Oddělení ADR, email: adr@coi.cz, web: adr.coi.cz. Závěmce v postavení spotřebitele je oprávněn od Dohody písemně odstoupit do 14 dnů od jejího uzavření bez udání důvodu, pokud byla Dohoda uzavřena mimo obchodní prostory RK. Odstoupení se uplatňuje u M & M reality holding a.s., IČ: 27487768, se sídlem Praha 1, Krakovská 583/9, PSČ 110 00 formou písemného prohlášení nebo vzorového formuláře, jenž je Klientovi k dispozici na internetové stránce RK www.mmreality.cz. Závěmce



prohlašuje, že byl RK před uzavřením Dohody informován, že není oprávněn jako spotřebitel od Dohody odstoupit, pokud mu RK obstará příležitost k uzavření Smlouvy. Závěmce žádá RK, aby s plněním činnosti dle čl. 5 odst. 5.1. Dohody započala ihned po uzavření Dohody (nebyla-li tato činnost dle dohody zahájena již dříve).

13.3. Osobní údaje a prohlášení Závěmce:

RK zpracovává osobní údaje Stran uvedené v Dohodě, a to za účelem plnění zákonných povinností a smluvních povinností vyplývajících z této Dohody a ze Smlouvy. Za účelem splnění zákonné povinnosti RK bude Závěmce kontaktován a dotázán RK, jak bude financovat kupní cenu Nemovitosti. Úplné znění pravidel ochrany soukromí naleznete na <https://www.mmreality.cz/ochrana-soukromi/>. Závěmce prohlašuje, že není politicky exponovaná osoba, že je skutečným vlastníkem finančních prostředků, kterými financuje koupi Nemovitosti, a že tyto finanční prostředky nepocházejí z výnosů z trestné činnosti/financování terorismu. Neposkytnutí informací a listin vyžadovaných RK k provedení AML kontroly může mít za následek odmítnutí dokončení obchodního případu.

Přílohy	Výpis z katastru nemovitostí ze dne:
	Příloha č. 1
	Příloha č. 3

V		Podpis Prodávajícího	Podpis Závěmce	Podpis RK
Dne				

