

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
KATEDRA PRÁVA

Studijní program: 6208 B Ekonomika a management
Studijní obor: Obchodní podnikání

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

PRÁVNÍ ASPEKTY ČINNOSTI REALITNÍCH KANCELÁŘÍ

Vedoucí práce:
Mgr. Jiří Písečka

Autor:
Jana Flašková

2012

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Ekonomická fakulta
Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jana FLAŠKOVÁ**
Osobní číslo: **E08039**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Obchodní podnikání**
Název tématu: **Právní aspekty činnosti realitních kanceláří**
Zadávající katedra: **Katedra práva**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem bakalářské práce je popsat a analyzovat právní aspekty činnosti realitních kanceláří se zaměřením na jednotlivé smluvní typy uzavírané v souvislosti s realitní činností a dále se zaměřením na praktické problémy při této činnosti.

Metodický postup:

1. Studium právních předpisů a odborné literatury.
2. Analýza právní úpravy podnikání v oblasti realit.
3. Analýza právní úpravy smluvních typů uzavíraných v souvislosti s realitní činností.
4. Analýza služeb poskytovaných vybranými realitními kancelářemi.
5. Návrhy de lege ferenda.

Rámcová osnova:

1. Úvod. 2. Literární rešerše. 3. Cíl metodika, hypotézy. 4. Výzkum sledovaných objektů (analýza služeb poskytovaných vybranými RK). 5. Zhodnocení právní úpravy a její realizace v praxi. 6. Návrhy de lege ferenda. 7. Závěr. 8. Přehled literatury. 9. Přílohy.

Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní zprávy: 50-60 stran
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

1. Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková, V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, Linde, Praha, 2007, 4. přepracované a doplněné vydání, 742 str., ISBN: 978-80-7201-679-2.
2. Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI2007, 392 str., ISBN: 978-80-7357-280-8.
3. Kuba, B., Olivová, K.: Byty a katastr nemovitostí, Linde, Praha, 2008, 8. aktualizované vydání podle stavu k 1.12.2008, 542 str., ISBN: 978-80-7201-727-0.
4. Janků, M.: Byty, stavby, nemovitosti, Computer press a.s., 2002.
5. Janků, M.: Nemovitosti koupě, prodej a další právní vztahy, 2.vydání, Computer press a.s., 2006, 280 stran.
6. Oehm, Bučková: Nemovitosti, byty a nebytové prostory, C.H. Beck, 2002, 213 stran.
7. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I : komentář, (Velké komentáře), Praha, C.H. Beck, ISBN: 978-80-7400-004-1, 2008, a literatura zde uvedená.
8. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník II : komentář, (Velké komentáře), Praha, C.H.Beck, ISBN: 978-80-7400-004-1, 2008, a literatura zde uvedená.
9. Další odborná literatura a současná periodika zabývající se tématem.
10. Zákon č. 40/ 1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozd. předpisů.
11. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění pozd. předpisů.
12. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápis vlastnických a jiných práv do katastru nemovitostí.
13. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí.
14. Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

Vedoucí bakalářské práce: Mgr. Jiří Písečka
Katedra práva

Datum zadání bakalářské práce: 8. února 2010
Termín odevzdání bakalářské práce: 16. dubna 2011

prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc., prof.h.
děkanka
JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (2e)
370 05 České Budějovice

JUDr. Rudolf Brubý
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 15. března 2010

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svoji bakalářskou práci na téma Právní aspekty činnosti realitních kanceláří vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v plném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 24. dubna 2012

.....
Jana Flašková

Poděkování

Děkuji panu Mgr. Jiřímu Písečkovi za vstřícné vedení, odbornou pomoc, cenné rady a připomínky, které mi poskytl při vypracování této bakalářské práce. Dále bych ráda poděkovala osloveným pracovníkům realitních kanceláří za jejich ochotu spolupracovat a za informace, které jsem od nich obdržela.

OBSAH

ÚVOD	9
1. CÍL PRÁCE A HYPOTÉZY	10
1.1 Cíl práce	10
1.2 Hypotézy	10
2. PRÁVNÍ ÚPRAVA.....	11
2.1 Soukromé právo	11
2.1.1 Občanskoprávní vztahy	11
2.1.2 Občanskoprávní úkony	11
2.2 Věci	12
2.2.1 Pozemek	13
2.2.2 Stavba	13
2.2.3 Součást věci.....	14
2.2.4 Příslušenství věci	14
2.3 Vlastnictví	15
2.3.1 Nabývání vlastnického práva.....	15
2.3.2 Pozbývání vlastnického práva	16
2.3.3 Ochrana vlastnického práva	17
2.4 Byty a nebytové prostory.....	18
2.5 Společné vlastnictví několika osob	19
2.5.1 Podílové spoluvlastnictví	19
2.5.2 Společné jmění manželů (SJM).....	19
2.6 Katastr nemovitostí.....	20
2.6.1 Vklad	21
2.6.2 Záznam	21
2.6.3 Poznámka	22
2.6.4 Katastr a jednotky	22
2.7 Živnost.....	23
3. JEDNOTLIVÉ SMLUVNÍ TYPY TÝKAJÍCÍ SE REALITNÍ ČINNOSTI.....	25
3.1 Smlouva o smlouvě budoucí	25
3.2 Kupní smlouva.....	26
3.3 Smlouva o zřízení předkupního práva	27
3.4 Smlouva zprostředkovatelská	28
3.5 Rezervační smlouva.....	29
3.6 Smlouva o úschově finančních prostředků	30

3.6.1	Bankovní úschova.....	30
3.6.2	Notářská úschova	31
3.6.2.1	Výhody notářské úschovy	32
3.6.3	Advokátní úschova.....	32
3.6.3.1	Výhody advokátní úschovy	32
3.6.4	Vložení na bankovní účet realitní kanceláře	33
4.	METODIKA.....	34
5.	REALITNÍ KANCELÁŘ.....	35
6.	SDRUŽENÍ REALITNÍCH KANCELÁŘÍ.....	37
6.1	Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR)	37
6.2	Česká komora realitních kanceláří (ČK RK)	38
6.3	Společné znaky.....	38
6.4	Zvyklosti realitního obchodování v zahraničí	40
7.	NEETICKÉ JEDNÁNÍ REALITNÍCH KANCELÁŘÍ	42
7.1	REKIN s. r. o.	42
7.2	Reality Oskar s. r. o.....	42
8.	VLASTNÍ ŠETŘENÍ U VYBRANÝCH REALITNÍCH KANCELÁŘÍ.....	43
8.1	RE/MAX AB Normal České Budějovice	43
8.1.1	O společnosti	43
8.1.2	Poskytované služby	44
8.1.3	Obchodní proces.....	45
8.1.4	Právní servis	47
8.1.5	Certifikace a vzdělávání makléřů	47
8.1.6	Způsob stanovení provize.....	47
8.2	Sorent – CB, realitní kancelář s. r. o.	48
8.2.1	O společnosti	48
8.2.2	Poskytované služby	48
8.2.3	Obchodní proces.....	48
8.2.4	Právní servis	50
8.2.5	Certifikace a vzdělávání makléřů	50
8.2.6	Způsob stanovení provize.....	50
8.3	Realitní kancelář Žáček.....	51
8.3.1	O společnosti	51
8.3.2	Poskytované služby	51
8.3.3	Obchodní proces.....	51
8.3.4	Právní servis	52
8.3.5	Certifikace a vzdělávání makléřů	53

8.3.6	Způsob stanovení provize.....	53
8.4	Realitní kancelář Omega.....	53
8.4.1	O společnosti	53
8.4.2	Poskytované služby	54
8.4.3	Obchodní proces.....	54
8.4.4	Právní servis	56
8.4.5	Certifikace a vzdělávání makléřů.....	56
8.4.6	Způsob stanovení provize.....	56
9.	PRAKTICKÉ PROBLÉMY ŠETŘENÝCH REALITNÍCH KANCELÁŘÍ.....	57
10.	ANALÝZA ZÍSKANÝCH SMLUVNÍCH TYPŮ	59
10.1	Smlouva o výhradním poskytování realitních služeb (příloha č. 3).....	59
10.2	Smlouva o poskytování realitních služeb (příloha č. 4).....	60
10.3	Smlouva o provádění činnosti realitní kanceláře (příloha č. 5)	61
10.4	Smlouva o provádění činnosti realitní kanceláře pro zájemce o koupi nemovitosti (příloha č. 6)	62
10.5	Smlouva o zprostředkování koupě (příloha č. 7)	62
10.6	Rezervační smlouva (příloha č. 8)	63
10.7	Zprostředkovatelská smlouva (příloha č. 9)	64
10.8	Rezervační smlouva (příloha č. 10)	65
10.9	Shrnutí	66
11.	ZODPOVĚZENÍ HYPOTÉZ.....	68
12.	ZÁVĚR.....	69
13.	SUMMARY	71
14.	PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY	72
14.1	Literární a internetové zdroje	72
14.2	Použitá periodika.....	73
14.3	Internetové zdroje.....	73
14.4	Použité právní předpisy.....	74
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	76
	SEZNAM TABULEK A GRAFŮ	77
	SEZNAM PŘÍLOH.....	78

ÚVOD

Tato bakalářská práce se zabývá činností realitních kanceláří z jiného než ryze obchodního hlediska, a to z hlediska právního. Jejím cílem je vytvoření pohledu na právní aspekty činnosti realitních kanceláří a jejich úpravu legislativními normami České republiky. Konkrétně je práce zacílena na služby poskytované vybranými realitními kancelářemi a na praktické problémy vyplývající z činnosti těchto kanceláří. Poté se zabývá analýzou jednotlivých smluvních typů.

Výše zmíněné téma bylo zvoleno z důvodu velké významnosti trhu s nemovitostmi, na němž hrají realitní kanceláře značnou roli. Se vznikem soukromého podnikání se obchod s nemovitostmi stal velice dobrým byznysem, ve kterém je v současné době patrná silná konkurence. Řada lidí vyhledává služby realitních kanceláří ve snaze nalézt vysněné nemovitosti s co nejmenším vynaloženým úsilím. Koupě nemovitosti je v současné době též výhodnou investicí. O tom svědčí například skutečnost, že si lidé nepožizují byty jen za účelem vlastního bydlení, ale i za účelem pronájmu druhým osobám, z čehož jim plynou další zisky. Ať už je důvodem pro koupi nemovitosti prostřednictvím služeb realitních kanceláří cokoli, je nutno vybrat v rámci možností tu nejlepší a zhodnotit, zda nabízené služby plně vyhovují potřebám zákazníků.

Práce se v teoretické části zabývá pojmy spojenými s oblastí realitního podnikání, jakož i pojmy spojenými s katastrem nemovitostí a zápisem vlastnických práv do něho. Dále se zaměřuje na smluvní typy uzavírané při činnosti realitních kanceláří, zejména na smlouvu kupní, smlouvu o smlouvě budoucí, smlouvu o zřízení předkupního práva, smlouvu zprostředkovatelskou, smlouvu rezervační a smlouvu o úschově finančních prostředků podle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

V praktické části práce charakterizuje a porovnává dvě nejvýznamnější sdružení realitních kanceláří v České republice, dále popisuje úroveň poskytovaných služeb vybraných realitních kanceláří a analyzuje vzory smluv rezervačních a zprostředkovatelských, jež byly získány z uskutečněných realitních obchodů mezi realitními kancelářemi a jejich klienty.

1. CÍL PRÁCE A HYPOTÉZY

1.1 Cíl práce

Cílem práce je popsat a analyzovat právní aspekty činnosti realitních kanceláří se zaměřením na jednotlivé smluvní typy uzavírané v souvislosti s realitní činností a dále se zaměřením na praktické problémy při této činnosti.

1.2 Hypotézy

Na základě zjištěných informací vycházejících z odborné literatury, platné legislativy a internetových zdrojů byly před vypracováním praktické části stanoveny tyto hypotézy:

H1: Provize realitních kanceláří se stanoví procentem odvíjejícím se od výše kupní ceny nemovitosti v rozmezí od 3–6 %.

H2: Právní servis není součástí zprostředkovatelské provize.

H3: Smlouva o smlouvě budoucí se v realitní praxi běžně vyskytuje.

2. PRÁVNÍ ÚPRAVA

2.1 Soukromé právo

Pro soukromé právo, které upravuje vztahy jednotlivců, fyzických osob nebo právnických osob, platí, že subjekty jsou v rovném hmotněprávním postavení, které obsahuje autonomii vůle subjektů. V soukromoprávních vztazích hrají významnou roli právní úkony a z nich zejména smlouvy. Předmětem soukromého práva jsou na jedné straně osobní vztahy a na druhé straně majetkové vztahy, které tvoří jednak majetkové vztahy s právy absolutního charakteru, tj. vlastnické právo, věcná práva k věci cizí, dědické právo, a jednak majetkové vztahy s právy relativního charakteru (Švestka a kol., 2008).

2.1.1 Občanskoprávní vztahy

Občanskoprávní vztahy upravuje zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen OZ), jehož ustanovení v § 1 odst. 1 uvádí, že úprava občanskoprávních vztahů přispívá k naplňování občanských práv a svobod, zejména ochrany osobnosti a nedotknutelnosti vlastnictví.

2.1.2 Občanskoprávní úkony

Občanskoprávní úkon je projev vůle směřující zejména ke vzniku, změně nebo zániku těch práv nebo povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují. Náležitosti právních úkonů fyzických osob či právnických osob, které musí právně relevantní chování těchto osob vykazovat, jsou podrobně stanoveny v občanském zákoníku. Mezi tyto náležitosti patří náležitosti subjektu, projevu a vůle, předmětu a náležitosti obsahu (Janků, 2008).

O tom, jaké podmínky musí právní úkon splňovat, jinak by byl považován za neplatný, informuje § 37 a následující OZ. Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně. Neplatným je i právní úkon, jehož plněním je plnění

nemožné, nebo pokud ten, kdo jej učinil, nemá způsobilost k právním úkonům anebo pokud svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.

Druhy neplatnosti právního úkonu jsou absolutní a relativní neplatnost. Důsledkem nedodržení zákonem stanovené formy je absolutní neplatnost právního úkonu (§ 40 odst. 1 a § 40a OZ), nedodržení smluvní formy je spojeno s neplatností relativní (§ 40a OZ).

V případě absolutní neplatnosti se na právní úkon hledí, jako by nebyl učiněn, z takového úkonu nevznikají žádné právní následky, není způsobilý založit mezi stranami práva a povinnosti, které jsou jeho obsahem. Absolutní neplatnosti se může dovolat každý (Právní rozhledy, č. 18/2010, s. 644).

Absolutní neplatnost je stanovena ve veřejném zájmu přímo ze zákona, a to od počátku a jakož i bez ohledu na to, zda se této neplatnosti někdo dovolal. Absolutně neplatným je právní úkon nesplňující některou ze zákonných náležitostí ustanovení § 37 OZ, a to pokud nebyl učiněn svobodně, vážně, určitě nebo srozumitelně (Švestka a kol., 2008, s. 333).

Relativně neplatný právní úkon se považuje za platný a vyvolává veškeré právní následky úkonu bezvadného, pokud se jeho neplatnosti oprávněný účastník nedovolá (§ 43 OZ). Podle § 40a OZ je oprávněn dovolat se relativní neplatnosti pouze ten, kdo je takovým úkonem dotčen, nikoli však ten, kdo ji sám způsobil (Právní rozhledy, č. 18/2010, s. 644).

2.2 Věci

V právním smyslu se věcmi (předměty právních vztahů) rozumí ovladatelné hmotné předměty a přírodní síly, které jsou užitečné (slouží potřebě lidí) (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007, s. 13).

Nejdůležitějším tříděním je třídění na věci movité a nemovité. Mezi nemovitosti se řadí pozemky a stavby.

2.2.1 Pozemek

Pozemek charakterizuje § 27 zákona č. 344/1992 Sb., katastrálního zákona.

Rozumí se jím individualizovaná část zemského povrchu, bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryta (zemědělská půda, zastavěná plocha, vodní toky aj.) (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007, s. 13).

Pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územněsprávní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků (Janků, 2002, s. 2).

V ustanovení § 27 katastrálního zákona se uvádí, že pozemek jako předmět právních vztahů je zpravidla určen jako pozemková parcela, tzn. pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

2.2.2 Stavba

Občanskoprávní předpisy neobsahují přesné vymezení pojmu stavba, i když s ním na několika místech kalkulují. Z hlediska chápání pojmu stavba v občanských vztazích není rozhodující, předcházelo-li jejímu zřízení stavební povolení, právě tak jako došlo-li po dokončení k její kolaudaci.

Za stavbu je třeba považovat stavební objekt již ve stadiu rozestavěnosti, pokud tato dosáhla takového stadia, aby bylo jasným a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení 1. nadzemního podlaží (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007, s. 14).

Stavba není součástí pozemku, je vždy samostatnou věcí, ale až od okamžiku, kdy je věcí v právním smyslu.

Dle ustanovení § 478 odst. 1 nového občanského zákoníku je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

Tam, kde bude ke dni účinnosti nového občanského zákoníku existovat jednota ve vlastnictví pozemku a staveb na něm zřízených, stane se stavba součástí pozemku přímo ze zákona. V případě neexistence jednoty vlastnictví bude zákonem založeno předkupní právo jak vlastníka pozemku ke stavbě, tak vlastníka stavby k pozemku. Při nevyužití předkupního práva zůstane toto dále zachováno a bude zatěžovat věc i nadále. Při využití předkupního práva dojde k právnímu spojení obou věcí a vlastník bude mít dále možnost disponovat pouze s pozemkem, jelikož stavba se stane součástí pozemku (Občanský zákoník, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>, [cit. 2011-07-03]).

2.2.3 Součást věci

Součástí věci je podle § 120 OZ vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc (tj. věc hlavní) znehodnotila. Je přitom nerozhodné, zda se při oddělení znehodnotila součást.

Znehodnocení nelze chápat pouze v úzkém slova smyslu, tedy jako zničení či alespoň podstatné poškození věci hlavní, ale také ve smyslu snížení hodnoty, a tedy zpravidla i ceny věci. A dále také jako znehodnocení funkční, po kterém věc plní svoji funkci na nižší úrovni, a jako znehodnocení estetické, z hlediska vzhledu věci. Součástí stavby jsou její přístavby, nástavby i stavební úpravy – vestavby (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007, s. 15).

2.2.4 Příslušenství věci

Příslušenství věci obecně charakterizuje to, že je samostatnou věcí v právním smyslu, která je ve vlastnictví vlastníka věci hlavní, je jí určena k trvalému užívání s věcí hlavní a je oddělitelnou od věci hlavní. Oddělením příslušenství ani věc hlavní, ani příslušenství nejsou znehodnoceny, i když jejich užívání může být ztíženo (Janků, 2008, s. 157).

Pokud je věc příslušenstvím, také sdílí právní osud věci hlavní a převádí se spolu s ní na nabyvatele. Jestliže by mohly vzniknout pochybnosti, což platí zejména při převodu nemovitosti, je třeba příslušenství ve smlouvě jednotlivě uvést a náležitě identifikovat.

Příslušenství bytu se dle ustanovení § 121 odst. 2 OZ rozumí vedlejší místnosti (jako jsou komory, koupelny, spíže či šatny) a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní kóje) (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007, s. 15).

Při prodeji bytu je vhodné ve smlouvě sjednat, zda například osvětlovací tělesa či kuchyňská linka nacházející se v bytě je součástí prodeje, nebo zda si prodávající vybavení ponechá (Janků, 2008, str. 158).

2.3 Vlastnictví

V části druhé OZ s názvem „Věcná práva“ je upraveno vlastnické právo, držba a věcná práva k věci cizí.

Vlastnické právo je základním právním institutem, který zakotvuje existující ekonomické vlastnické vztahy (Janků, 2003, s. 1).

Nejobecnější definice je vymezuje jako právem zakotvenou možnost vlastníka v mezích stanovených právním řádem věci držet, užívat a nakládat s nimi podle své úvahy a ve svém zájmu, a to mocí, která není závislá na existenci moci kohokoliv jiného k téže věci v téže době (Janků, 2008, s. 158).

Podle § 123 OZ je s vlastnictvím spojeno několik subjektivních práv vlastníka, a to právo věc užívat (a používat její plody a užitky), právo disponovat s věcí a právo věc držet.

Vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům upravuje dle ustanovení § 125 odst. 1 OZ zvláštní zákon a to zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

2.3.1 Nabývání vlastnického práva

Vlastnické právo lze nabývat na základě různých právních skutečností a pouze v takovém rozsahu, jak příslušelo původnímu vlastníkovi (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007, s. 17).

Jedním kritériem je nabytí způsobem originálním (tj. první nabytí vlastnictví k určité věci, např. zhotovením nové věci, oddělením plodů od věci), nebo odvozeným, derivativním (odvození vlastnictví od právního předchůdce, např. koupí, zděděním) (Janků, 2008).

Podle dalšího kritéria lze rozlišovat převod a přechod vlastnického práva. Převodem dochází k nabytí vlastnického práva na základě projevu vůle (např. kupní smlouva). Nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám, to znamená, že vlastnické právo lze nabýt pouze od vlastníka věci a že zároveň s převodem přecházejí na nabyvatele i závady vážnoucí na věci, například věcná břemena, zástavní právo atd. Přechodem dochází k nabytí na základě jiných právních skutečností (na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu) (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007, s. 17).

Podle § 132 odstavce 1 OZ lze vlastnictví nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

2.3.2 Pozbývání vlastnického práva

K zániku vlastnického práva může dojít rovněž na základě různých právních skutečností. Významné je v těchto případech rozlišování mezi absolutním a relativním zánikem.

Absolutní zánik znamená, že vlastnictví jedné osoby zanikne, aniž by je nabyla osoba jiná (spotřebením věci, popř. jejím zničením); zde spolu s vlastnictvím zaniká též věc samotná (kupř. odplavení stavby při povodních).

Relativním zánikem se rozumí zánik vlastnického práva bývalému vlastníkovi, avšak za současného nabytí tohoto práva někým jiným (Janků, 2003, str. 3).

Nabytí vlastnického práva, nejde-li o věc nově vzniklou z materiálu patřícího zpracovateli či o těžení plodů a užitků, má vždy současně za následek zánik vlastnického práva předchůdce (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007).

2.3.3 Ochrana vlastnického práva

Základem právní ochrany je vždy právní předpis nejvyšší právní síly (zákon č. 2/1993 Sb., usnesení o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR), zejména pak ustanovení čl. 11, podle kterého má každý právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.

Ustanovení čl. 11 Listiny poskytuje ochranu vlastnického práva jen tehdy, bylo-li nabyto v souladu se zákonem a je-li vykonáváno v souladu s ostatními ustanoveními Listiny, především ustanovení čl. 11 odst. 3, (Mikule, Sládeček, 2001, s. 419), v tomto odstavci je uvedeno, že vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

Právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje, definuje § 126 OZ. K nejdůležitějším procesněprávním prostředkům ochrany patří vlastnické žaloby. Mezi tyto žaloby patří žaloba reivindikační, negatorní a určovací.

Reivindikační žaloba, žaloba na vydání věci, jež je určena k ochraně vlastnických práv při neoprávněném zadržování, resp. užívání věci. U nemovitých věcí se jedná o žalobu na vyklizení věci.

Negatorní žaloba, žaloba zápůřčí, jež je určena pro ostatní případy, kdy došlo k neoprávněným zásahům do vlastnického práva k věci.

Určovací žaloba, jejíž podstatou je kvalifikované rozhodnutí, že existuje vlastnické právo určité osoby k dané věci (Janků, M., 2008, str. 160).

Odlišnost určovací žaloby od žaloby na plnění je v tom, že žalobou určovací se žalobce nedomáhá присouzení nějakého plnění, ale určení existence určitého práva nebo právního vztahu (např. určení vlastnického práva k nemovitosti) (Businessinfo, www.businessinfo.cz, [cit. 2011-01-15]).

2.4 Byty a nebytové prostory

Podle § 2a zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, se budovou rozumí trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.

Dále dle § 2b tohoto zákona je bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a nebytový prostor tento zákon v § 2c definuje jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

Byty i vyčleněné nebytové prostory označuje zákon souhrnným názvem jednotky.

Jednotka není prohlášena přímo za nemovitost, ale právní vztahy k ní se řídí, není-li zákonem uvedeno jinak, ustanovením příslušných právních předpisů, předně ustanoveními OZ, která se týkají nemovitostí (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007, s. 30).

Byty (stejně jako nebytové prostory) mají dvojí právní povahu. Za prvé jsou částí domu, ve kterém se nacházejí. V tomto smyslu nejsou ani součástí, ani příslušenstvím domu a nejsou ani samostatným předmětem právních vztahů. Za druhé mohou jako reálné části nemovitosti (domu či budovy) představovat zvláštní formu vlastnictví (a spoluvlastnictví) k nemovité věci (Janků, M., 2008, s. 164).

Zákon o vlastnictví bytů se pojmem rodinný dům vůbec nezabývá. Tento je definován ve vyhlášce ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, tak, že jde o stavbu pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Je však nesporné, že samostatné byty mohou být předmětem nájmu podle smlouvy o nájmu bytu podle OZ (Bučková, Oehm, 2002).

2.5 Společné vlastnictví několika osob

Věc, k níž existuje vlastnické právo, může být ve vlastnictví jednoho subjektu nebo může vlastnictví patřit více subjektům společně, aniž by mezi ně byla rozdělena. V těchto případech jde o spoluvlastnictví, přičemž všichni spoluvlastníci se pokládají za jediného vlastníka společné věci, tatáž práva jako má vlastník v případě individuálního vlastnictví přísluší u spoluvlastnictví více osobám (Bradáč, Fiala, 2006, s. 47).

2.5.1 Podílové spoluvlastnictví

Podíl vzniká stejným způsobem jako vlastnické právo a dle § 137 odst. 1 OZ jde o vyjádření míry, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Není-li výše podílu stanovena, platí, že jsou stejné.

Podíl nevymezuje určitou část věci, k níž by byl spoluvlastník oprávněn vykonávat své vlastnické právo, ale vyjadřuje právní postavení spoluvlastníka k ostatním spoluvlastníkům, určuje, jak se spoluvlastníci podílejí na užitcích věci, jaké nesou náklady apod. (Bradáč, Fiala, 2006, s. 48).

2.5.2 Společné jmění manželů (SJM)

Dle ustanovení § 143 OZ tvoří SJM majetek nabytý některým z manželů nebo jimi oběma společně za trvání manželství, jakož i závazky, které některému z manželů nebo oběma manželům společně vznikly za trvání manželství, s výjimkami uvedenými v tomto paragrafu. Manželé mohou rozsah SJM modifikovat, což vyplývá z ustanovení § 143a.

Každý z manželů je úplným vlastníkem celé věci ze SJM, je ve svém vlastnictví omezen jen stejným vlastnictvím druhého manžela. Při vypořádání SJM po zániku manželství při dohodě o tom, komu zůstane věc, například nemovitost, manžel nenabývá vlastnictví, to už má, ale druhý manžel o vlastnictví přichází. Je to podstatný

rozdíl oproti vypořádání podílového spoluvlastnictví, kdy se nejprve zrušuje spoluvlastnictví, a pak se teprve přikazuje v jiném rozsahu než v původním podílu, takže tu jde o nabytí vlastnictví (Holub, Borovský, Pokorný, 2009, s. 48).

Ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů zůstávají nemovitosti, se kterými vstoupil do manželství, bez ohledu na okolnost, že za trvání manželství jsou udržovány a vylepšovány z prostředků patřících oběma manželům, a dále nemovitosti získané v průběhu manželství dědictvím nebo darem (Baudyš, P., 2003).

2.6 Katastr nemovitostí

Ustanovení uvedené v § 1 odst. 2 katastrálního zákona uvádí, že katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a dalších práv k nemovitostem podle katastrálního zákona.

Dle § 3 katastrálního zákona obsahuje katastr nemovitostí geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území; druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru; údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle tohoto zákona, údaje o podrobných polohových bodových polích; místní a pomístní názvosloví.

Předmětem zápisu do katastru nemovitostí jsou právní vztahy týkající se nemovitostí.

Zákon rozeznává tři druhy zápisů:

- a) vklad
- b) záznam
- c) poznámka

2.6.1 Vklad

Věcná práva se do katastru zapisují vkladem práva, tato práva pak vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru. Právní účinky vkladu vznikají až na základě pravomocného rozhodnutí a jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007, s. 62).

Předmětem vkladu jsou práva zapisovaná na základě:

- smluv (o převodu vlastnictví k nemovitosti či bytu a nebytového prostoru, o zástavním či podzástavním právu k nemovitosti, o zřízení věcného břemene, o předkupním právu k nemovitosti, o výstavbě domu, o rozšíření či zúžení společného jmění manželů dotýkajícího se nemovitostí)
- dohod (o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o vypořádání společného jmění manželů, o vydání věci dle restitučních či jiných zvláštních předpisů)
- prohlášení (vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě, vlastníků všech jednotek v domě o zrušení vymezení těchto jednotek, společníka o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti) (Janků, 2002, s. 117).

2.6.2 Záznam

Záznamem se zapisuje vznik, změna nebo zánik věcných práv, pokud k němu došlo jednou ze skutečností, které vymezuje § 7 zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, tj. na základě zákona, rozhodnutí státního orgánu, příklepu licitátora ve veřejné dražbě, vydržení, přírůstek, zpracování, smlouvy v rámci tzv. velké privatizace.

Záznam nemá konstitutivní účinek, příslušný následek již nastal přímo z uvedené právní skutečnosti, do katastru se tento následek zapíše *post festum* (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007, s. 67).

2.6.3 Poznámka

Poznámku lze charakterizovat jako úkon katastrálního úřadu, který je určen k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Poznámka neslouží k zápisu nějaké změny právního vztahu, má také určitý signalizační charakter, oznamuje, že údaje v katastru mohou být dotčeny brzkou změnou, neboť právní vztahy jsou předmětem nějakého řízení (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007, s. 68).

Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby, insolvenčního správce, či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána na základě skutečností taxativně uvedených v ustanoveních § 9 odst. 1 písm. a), b), c), d) a f) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

2.6.4 Katastr a jednotky

Vznik jednotky je ze zákona dán zápisem do katastru nemovitostí. Vlastnické právo k jednotkám se do katastru nemovitostí zapisuje:

- na základě návrhu na vklad prohlášení vlastníka budovy, ve kterém tento vlastník vymezí jednotky v domě. Vkladem prohlášení do katastru nemovitostí se dosavadní vlastník budovy stane vlastníkem všech jednotek v domě. Stejným návrhem na vklad může vlastnické právo k jednotkám převést na další osoby.
- na základě ohlášení vlastníků, kteří jednotky vystavěli podle smlouvy o výstavbě, jestliže mohou být rozestavěné jednotky zapsány podle zákona do katastru nemovitostí.

Jednotka se stává věcí s charakterem nemovitosti (způsobila být předmětem převodu) dnem vkladu uvedeného písemného prohlášení do katastru nemovitostí. Od tohoto okamžiku vlastník jednotky může jednotku převádět smlouvou (kupní, darovací nebo směnnou). Smlouva musí mít náležitosti stanovené v zákoně o vlastnictví bytů (Janků, 2008, s. 165).

2.7 Živnost

Podmínky živnostenského podnikání a kontrolu nad jejich dodržováním upravuje zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon (dále jen ŽZ). Podle tohoto zákona se živností rozumí činnost provozovaná samostatně, soustavně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku, za podmínek stanovených tímto zákonem.

Živnosti se dělí na ohlašovací, které se provozují na základě ohlášení při splnění zákonem požadovaných podmínek, a koncesované, které smějí být provozovány na základě koncese.

Ohlašovací živnosti jsou dle ustanovení § 19 ŽZ živnosti řemeslné, je-li podmínkou provozování živnosti odborná způsobilost uvedená v § 21 a 22, živnosti vázané, je-li podmínkou provozování živnosti odborná způsobilost uvedená v příloze č. 2 k tomuto zákonu, není-li dále stanoveno jinak, a živnost volná, u které není jako podmínka provozování živnosti odborná způsobilost stanovena.

Všeobecné podmínky jsou obsaženy v § 6 odst. 1 ŽZ a představují dosažení osmnácti let věku, způsobilost k právním úkonům a bezúhonnost, kterou si zjišťuje sám příslušný živnostenský úřad z úřední povinnosti.

Podle ustanovení § 6 odst. 2 ŽZ se za bezúhonnou nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, jestliže byl tento trestný čin spáchán v souvislosti s podnikáním anebo s předmětem podnikání, o který žádá nebo který ohlašuje, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena. Na ztrátu bezúhonnosti se tedy pro potřeby živnostenského zákona nevztahují jiné trestné činy, které s podnikáním nesouvisí.

ŽZ stanovuje překážky, které brání fyzickým osobám nebo právnickým osobám živnost provozovat. Jak vyplývá z § 8 odst. 1 tohoto zákona, nemůže živnost provozovat fyzická osoba nebo právnická osoba, na jejíž majetek byl prohlášen konkurs ode dne prodeje podniku jedinou smlouvou v rámci zpeněžení majetkové podstaty a ode dne nabytí právní moci rozhodnutí, kterým soud ukončil provozování podniku.

Živnost dle § 8 odst. 2 tohoto zákona dále nemůže provozovat fyzická osoba nebo právnická osoba, a to po dobu 3 let od právní moci rozhodnutí o zamítnutí insolvenčního návrhu proto, že majetek dlužníka nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení či po stejnou dobu od právní moci rozhodnutí o zrušení konkursu proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující pro uspokojení věřitelů.

Dále také fyzická osoba, které byl soudem nebo správním orgánem uložen trest nebo sankce zákazu činnosti v oboru nebo příbuzném oboru, a to po dobu trvání tohoto zákazu, a podnikatel, kterému bylo zrušeno živnostenské oprávnění, což vyplývá z odst. 5 a 6 tohoto zákona.

Štěpánová uvádí, že činnost, která je živností, musí být podřaditelná pod některý z oborů živnosti ohlašovací nebo koncesované (2007). Obsahově jsou obory živnosti volné definovány v nařízení vlády č. 278/2008 Sb., kterým se stanoví seznam oborů živnosti volné.

Splněním podmínek podle ŽZ a řádným ohlášením u živnostenského úřadu je tímto úřadem vydáno živnostenské oprávnění. Dle ustanovení § 10 odst. 3 ŽZ podnikatel prokazuje živnostenské oprávnění výpisem ze živnostenského rejstříku s údaji podle tohoto zákona.

Živnostenské oprávnění je považováno za subjektivní právo podnikatele, a proto jeho vznik není v žádném případě odvislý od držení průkazu živnostenského oprávnění v jeho hmotné podobě (Štěpánová, 2007, s. 98). V případě ohlašovací živnosti není přímo vázán ani na vydání výpisu z živnostenského rejstříku.

Okamžik vzniku živnostenského oprávnění u ohlašovací živnosti je třeba rozlišovat podle povahy osoby, která živnost ohlašuje. U fyzické osoby nebo právnické osoby, která již vznikla, je to den ohlášení nebo pozdější den uvedený v ohlášení, u zahraniční fyzické osoby, která se zapisuje do OR, nebo právnické osoby, která vznikne až dnem zápisu do OR, je to den zápisu do OR (Štěpánová, 2007).

3. JEDNOTLIVÉ SMLUVNÍ TYPY TÝKAJÍCÍ SE REALITNÍ ČINNOSTI

Jelikož je oblast týkající se uzavírání smluv mezi klienty a realitními kanceláři poměrně široká, práce je zaměřena pouze na ty smluvní typy, které jsou nejvíce využívány při prodeji nemovitosti a nikoli při jejím nájmu.

Smlouvy vznikají na základě dvou jednostranných právních úkonů, které jsou jejich stranami vzájemně adresovány, tj. návrhu (oferty) na uzavření smlouvy a přijetí tohoto návrhu (akceptace), kteréžto jednostranné právní úkony jsou co do svého obsahu shodné – konsensus (Švestka a kol., 2008, s. 370).

3.1 Smlouva o smlouvě budoucí

Smlouvu o smlouvě budoucí upravuje § 50a OZ. Její účastníci se písemně zavazují, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu, ale musí se dohodnout o jejích podstatných náležitostech. V případě neuzavření smlouvy do dohodnuté doby se lze do jednoho roku domáhat uzavření smlouvy soudním rozhodnutím. Závazek na uzavření smlouvy zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena.

Povinnosti smluvních stran se vážou jen k těm povinnostem, které subjekty smlouvy o smlouvě budoucí jednotlivě převzaly. Proto jedné straně smlouvy, která se například zavázala pouze předložit druhé straně návrh smlouvy, nelze soudním rozhodnutím uložit povinnost, aby návrh předložený druhou stranou i přijala (Švestka a kol., 2008).

Smlouva o smlouvě budoucí pomáhá řešit situaci, kdy budoucí prodávající chce prodat a budoucí kupující chce koupit nemovitost, ale potřebuje s vlastní koupí z nějakých důvodů posečkat, ať už z důvodu sehnání potřebného množství finančních prostředků, nebo z důvodu zkontrolování právního a fyzického stavu nemovitosti. Obě strany ovšem chtějí mít jistotu, že k uzavření definitivní smlouvy dojde (Janků, 2003, s.15).

3.2 Kupní smlouva

Jde-li o nemovitost, kupní smlouva se uzavírá podle občanského zákoníku a nikoli podle obchodního zákoníku.

Obchodním zákoníkem se smlouva řídí pouze v případech, kdy je nemovitost předmětem smlouvy o prodeji podniku (§ 476n. ObchZ), popřípadě je předmětem smlouvy o koupi najaté věci (§ 489n. ObchZ) (Švestka a kol., 2008, s. 1558).

Ustanovení § 261 odst. 6 ObchZ doplňuje rozhraničení rozsahu použití OZ a ObchZ dalším pravidlem. Novelizovanou úpravou ObchZ došlo k omezení použití úpravy OZ na vztahy ze smluv mezi podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, jejichž typ je upraven v OZ a ObchZ nemá speciální úpravu tohoto smluvního typu, jen na zvláštní ustanovení daná OZ pro tento smluvní typ, ale ve všem, co není dáno zvláštní úpravou pro daný smluvní typ, platí obecná ustanovení daná pro obchodní závazkové vztahy obchodním zákoníkem, a to ustanovení kogentní vždy a dispozitivní pokud smlouva nemá vlastní úpravu, která by měla přednost (Štenglová a kol., 2009, s. 838).

Podstatnými náležitostmi smlouvy jsou určení předmětu koupě a sjednání ceny, která závisí na dohodě mezi prodávajícím a kupujícím. V kupní smlouvě, jejímž předmětem je nemovitost, je také uvedeno označení smluvních stran a přesné označení dané nemovitosti. Vedle podstatných náležitostí je vhodné ve smlouvě uvést také případná práva třetích osob váznoucích na nemovitosti (věcná břemena, zástavy, apod.)

Dle ustanovení § 588 OZ vznikne prodávajícímu z kupní smlouvy povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a v případě převodu nemovitosti i převést na kupujícího vlastnické právo a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.

Z kupní smlouvy vzniká prodávajícímu povinnost předmět koupě opatřit a předat jej kupujícímu. Prodávající proto nemusí být vlastníkem předmětu koupě již v době uzavření smlouvy; rozhodující je, zda se jím stal v době, kdy má vlastnické právo k předmětu koupě přejít na kupujícího (Švestka a kol., 2008, s. 1556).

Pokud jde o stanovení výše ceny, tato je dohodnutá stranami, v některých případech za pomoci soudního znalce. Nutno podotknout, že ceny mohou být určovány stranami

zcela volně dohodou (výslovně to připouští zákon o cenách č. 526/1990 Sb.). Jde zpravidla o cenu odvozenou od nabídky a poptávky (Janků, 2003, s. 63).

V případě manželů nikdo nemůže mít jistotu, zda určitá nemovitost patří do SJM, do jejich podílového spoluvlastnictví či do výlučného vlastnictví pouze jednoho z nich, proto je dobré mít v kupní smlouvě podpisy obou manželů. I kdyby jeden z nich nebyl skutečným vlastníkem, nečiní to smlouvu neplatnou (Baudyš, P., 2003).

Pokud je předmětem smlouvy nemovitost, OZ vyžaduje písemnou formu. Jiná podoba by v tomto případě znamenala neplatnost koupě a nemožnost podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Důraz je také kladen na úřední ověření podpisů alespoň na jednom vyhotovení kupní smlouvy.

3.3 Smlouva o zřízení předkupního práva

Předkupní právo je upraveno v § 602 OZ a má ho ten, kdo prodá věc s výhradou, že mu ji kupující nabídne ke koupi, kdyby ji chtěl prodat, jak je uvedeno v odst. 1 tohoto ustanovení.

Předkupní právo bývá jedním z vedlejších ujednání v kupní smlouvě, může být ale sjednáno i v samostatné smlouvě. Vzniká na základě dohody mezi prodávajícím a kupujícím a omezuje právo vlastníka - kupujícího nakládat svou věcí, konkrétně převést ji na jiného podle svého uvážení. Předkupním právem si prodávající vyhrazuje, že kupující, pokud bude chtít koupenou věc v budoucnu prodat, ji nabídne nejprve jemu ještě před tím, než ji nabídne komukoliv jinému. Předkupní právo týkající se nemovitosti musí být sjednáno písemně.

Toto právo neumožňuje oprávněnému domáhat se prodeje věci; stává se aktuálním teprve tehdy, rozhodl-li se povinný věc prodat. Oprávněný z předkupního práva může své právo vykonat pouze v případě, že povinný chce věc prodat, popř. jiným dohodnutým způsobem ji zcizit. Při zamýšleném prodeji je povinen učinit nabídku oprávněnému a oznámit mu podmínky prodeje (Švestka a kol., 2008, s. 1582).

Předkupní právo je podle § 604 OZ nepřevoditelné, což znamená, že nepřechází na dědice oprávněné osoby a nelze je převést na jinou osobu.

Předkupní právo lze dohodnout jako právo věcné. To znamená, že bude zapsáno do KN a katastrální úřad je k tomuto zápisu povinen vždy přihlídnout a nepovolit zápis převodu vlastnictví na jinou osobu, pokud není doloženo nevyužití předkupního práva oprávněnou osobou. Tento zápis má velkou výhodu v tom, že jakákoliv dispozice s nemovitostí je pod kontrolou katastrálního úřadu a navíc je dán důkaz o porušení závazku, vyplývajícího z předkupního práva přímo veřejnou listinou, kterou je výpis z katastru nemovitostí (Janků, 2003, s. 16).

3.4 Smlouva zprostředkovatelská

Zprostředkovatelskou smlouvou se zprostředkovatel zavazuje obstarat zájemci za odměnu uzavření smlouvy a zájemce se zavazuje zprostředkovateli poskytnout odměnu tehdy, byl-li výsledek dosažen přičiněním zprostředkovatele, jak je uvedeno v § 774 OZ.

Zprostředkovatel se tedy zavazuje vyvíjet aktivní činnost vedoucí k tomu, aby zájemce měl příležitost uzavřít určitou smlouvu se třetí osobou, a zájemce se zavazuje poskytnout zprostředkovateli odměnu, pokud přičiněním zprostředkovatele došlo k uzavření smlouvy (Švestka a kol., 2008, s. 2108).

Aktivní činností zde rozumíme především vyhledávání třetích osob, které budou mít o uzavření smlouvy zájem, seznámení těchto osob se zájemcem a umožnění jim o smlouvě společně vyjednávat, přičemž není povinností zprostředkovatele se tohoto vyjednávání účastnit. Dále je zprostředkovatel povinen zájemci oznamovat všechny důležité okolnosti související se zprostředkováním, zejména okolnosti ovlivňující rozhodování zájemce o tom, zda uzavře zprostředkovávanou smlouvu, či nikoliv. S touto povinností souvisí hlavně informování o důvěryhodnosti třetí osoby (Švestka a kol., 2008).

Zprostředkovatel má právo na odměnu v dohodnuté výši podle § 775 OZ, toto právo je ale podmíněno uzavřením zprostředkovávané smlouvy mezi zájemcem a třetí osobou již zmíněným aktivním přičiněním zprostředkovatele.

Jednání zprostředkovatele za zájemce upravuje § 777 OZ. Podle něj zprostředkovávanou smlouvu uzavírá zájemce a nikoli zprostředkovatel, pokud nemá od zájemce plnou moc.

Písemná forma smlouvy se nevyžaduje. Zprostředkovatelská smlouva je tedy uzavřena i pouhou slovní dohodou účastníků.

V praxi realitních kanceláří se vyskytuje zprostředkovatelská smlouva s takzvanou exkluzivitou, kterou si daná kancelář zajišťuje výhradní zastupování ve vztahu s klientem.

3.5 Rezervační smlouva

Rezervační smlouva je právním institutem, který není v žádném právním předpise přímo typově určen. Obvykle se rezervační smlouva při koupi nemovitosti uzavírá jako smlouva nepojmenovaná podle § 51 OZ.

Uzavírá se ještě před samotným prodejem nemovitosti většinou mezi potenciálním kupujícím a realitní kanceláří, ale není povinná. Rezervační smlouvou si kupující zajišťuje, že druhá strana, nebude po sjednanou dobu jednat o převodu nemovitosti s jiným zájemcem. Kupující tak získá čas na kontrolu fyzického a právního stavu nemovitosti nebo na zajištění dostatku finančních prostředků.

Součástí smlouvy je rezervační poplatek, který se řídí hodnotou nemovitosti. Výše poplatku musí být ve smlouvě přesně stanovena. Dále zde musí být uvedeno, za jakých podmínek bude poplatek vrácen zájemci či zda bude následně započítán na úhradu kupní ceny. Na toto by měl být brán zřetel, protože některé realitní kanceláře mohou mít smlouvu připravenou tak, že by zájemce při případném rozmyšlení koupě mohl u realitní kanceláře nechat značnou částku pohybující se v desítkách tisíc korun v podstatě jen za vystavení a podpis rezervační smlouvy.

3.6 Smlouva o úschově finančních prostředků

Smluvními stranami této smlouvy jsou složitel, což je osoba, která si vkládá finanční prostředky do úschovy, a schovatel, což je osoba, která přijímá finanční prostředky do úschovy.

Smlouva o úschově je upravena v § 747 až 753 OZ. Dle ustanovení § 747 odst. 1 vznikne složiteli právo, aby schovatel movitou věc od něj do úschovy převzatou řádně opatroval. Podle ustanovení § 747 odst. 2 tohoto zákona pak lze dohodnout případné odevzdání věci schovatelem do úschovy dalšímu schovateli. Toto ujednání však musí být uvedeno ve smlouvě.

Dle § 748 OZ je složitel povinen nahradit schovateli nezbytné náklady, které na věc při jejím opatrování vynaložil; odměnu za úschovu je povinen zaplatit jen tehdy, dohodl-li se tak nebo odpovídá-li to předmětu podnikání schovatele nebo zvyklostem.

Ke znakům, které smlouvu o úschově odlišují od jiných občanskoprávních smluv, patří především povinnost převzatou věc řádně opatrovat, dále zdržet se jejího užívání a posléze ji vrátit složiteli (Švestka a kol, 2008, s. 2074).

V praxi se lze setkat s bankovní úschovou, notářskou a advokátní úschovou, popřípadě s vložením finančních prostředků na bankovní účet realitní kanceláře samotné.

3.6.1 Bankovní úschova

Bankovní úschova se řídí ustanoveními § 700 a následujícími ObchZ, které upravují smlouvu o bankovním uložení věci. Smlouvou o bankovním uložení věci se zavazuje banka převzít určité věci mimo CP, aby je uložila a spravovala, uložitel se zavazuje platit za to úplatu.

Závazek banky předmět uložení převzít může být uskutečněn buď převodem určité konkrétní věci, nebo uložení věci do bezpečnostní schránky. Ve druhém případě banka poskytne schránku a umožní složiteli, aby si do ní věci uložil. Ukládání však neprovádí banka, ale sám uložitel (Štenglová, 2009, s. 1225).

3.6.2 Notářská úschova

V tomto případě jde o odlišnou úschovu od úschovy ve smyslu § 747 OZ, kterou v mezích stanovených zákonem přijímají notáři podle zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád) (Švestka a kol., 2008, s. 2076).

Notář je osobou k uložení peněz dostatečně důvěryhodnou, což je dáno jeho zákonnými a evidenčními povinnostmi kontrolovanými orgány notářské samosprávy a je také dostatečně pojištěn na případná rizika. Může převzít kupní cenu nemovitosti do notářské úschovy, a zajistit tak pro obě strany smlouvy bezpečný způsob její úhrady (Notářská komora České republiky, www.nkcr.cz, [cit. 2011-01-17]).

Peněžní prostředky jsou dle ustanovení § 85 odst. 3 notářského řádu složeny na zvláštní účet u banky nebo pobočky zahraniční banky, označený „notářská úschova“, jehož majitelem je notář, nebo převedeny na tento účet bezhotovostním převodem. Jiným způsobem nelze peníze notáři předat.

Náklady spojené s notářskou úschovou věci (finančních prostředků) se řídí vyhláškou ministerstva spravedlnosti ze dne 29. května 2001, o odměnách a náhradách notářů a správců dědictví, která v § 3 odst. 1 uvádí, že výše odměny se stanoví podle sazby určené pevnou částkou nebo procentuálně z tarifní hodnoty. V případě notářské úschovy je to pak procentuálně z tarifní hodnoty, dle sazebníku odměny notáře za úkony notářské činnosti a za úkony některé jiné činnosti uvedeného ve zmíněné vyhlášce.

Tabulka 1 - Sazebník odměny notáře za úkony notářské činnosti a za úkony některé jiné činnosti

Za přijetí do úschovy, jde-li o peníze nebo cenný papír, přijímané za účelem jejich vydání další osobě	
z prvních 100 000 Kč tarifní hodnoty	1,2,%,
z přebývajících částky až do 500 000 Kč tarifní hodnoty	0,6 %
z přebývajících částky až do 1 000 000 Kč tarifní hodnoty	0,4 %
z přebývajících částky až do 10 000 000 Kč tarifní hodnoty	0,2 %
z přebývajících částky až do 30 000 000 Kč tarifní hodnoty	0,1 %,
nejméně 1000 Kč.	

Částka nad 30 000 000 Kč se do základu tarifní hodnoty nezapočítává.

Nelze-li určit tarifní hodnotu za přijetí cenného papíru do úschovy, nebo ji lze určit jen s nepoměrnými náklady, činí odměna 1 500 Kč.

Přijímá-li notář do úschovy peníze v souvislosti se smlouvou, kterou sepsal, činí odměna jednu desetinu z odměny vypočtené podle vět první a druhé.

Zdroj: http://www.nkcr.cz/doc/main/Not_tarif.pdf

3.6.2.1 Výhody notářské úschovy

Výhody z notářské úschovy plynou jak prodávajícímu, tak kupujícímu. Proávající vylučuje riziko, že by mu nebyla kupní cena v plné výši zaplacená a kupující neriskuje předání peněz před zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Kupující si navíc může zajistit zaplacení daně z převodu nemovitosti, za jejíž zaplacení dle § 8 zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti za prodávajícího ručí tím, že se do protokolu o notářské úschově ujedná, že částka připadající na zaplacení daně z převodu nemovitosti bude po splnění podmínek poslána na příslušný finanční úřad.

3.6.3 Advokátní úschova

Pokud realitní kancelář spolupracuje s advokátní kanceláří, bývá ve smlouvě o úschově finančních prostředků využívána právě advokátní úschova. Peníze musejí být celou dobu uloženy na speciálním bankovním účtu advokáta a oddělené od finančních prostředků samotného advokáta.

3.6.3.1 Výhody advokátní úschovy

Výhody advokátní úschovy jsou totožné jako u notářské úschovy. Jedná se tedy o jistotu, že smluvní strana, povinná k finančnímu plnění, disponuje potřebnými financemi a po splnění smluvních podmínek stranou druhou budou tyto peníze uvolněny. Písemná smlouva jasně stanovuje práva a povinnosti všech zúčastněných stran, především pak povinnosti advokáta (schovatele), který má přesně stanoveny

podmínky, jak může se svěřenými prostředky nakládat. Uložením finančních prostředků na samostatném účtu nemohou být tyto prostředky předmětem exekuce a ani nemohou sloužit jako zajištění závazků.

Od notářské úschovy se advokátní úschova odlišuje tím, že výše následné odměny advokátovi není pevně stanovená právním předpisem, a je tak věcí dohody mezi stranami smlouvy.

3.6.4 Vložení na bankovní účet realitní kanceláře

Vložení peněz na účet realitní kanceláře je výhodné i nevýhodné zároveň. Toto vložení bývá obvykle součástí servisu dané kanceláře, je proto finančně nejméně náročné. Na druhou stranu kupující riskuje, že při krachu realitní kanceláře o svoje peníze přijde, jelikož neexistuje žádná zákonná garance vkladu. V případě, že by RK zkrachovala, by bylo nutné vymáhat peníze soudní cestou nebo je přihlásit v rámci insolvenčního řízení. Ani jeden ze zmíněných případů však nemusí být pro kupujícího uspokojující.

Obvykle se peněžní prostředky ve výši kupní ceny zašlou klientem na příslušný bankovní účet realitní kanceláře. Ta je po provedení vkladu posílá prodávajícímu snížené o daň z převodu nemovitosti, kterou zašle příslušnému finančnímu úřadu. Zaručuje tak kupujícímu zaplacení daně.

V případě, že by peněžní prostředky byly převáděny v hotovosti, musí být brán zřetel na § 4 zákona č. 139/2011 Sb., o omezení plateb v hotovosti, který stanovuje maximální hranici pro platby v hotovosti na 350 000 Kč . Při překročení daného limitu je poskytovatel platby povinen provést tuto platbu bezhotovostně.

4. METODIKA

V rámci utvoření literární rešerše práce bylo využito studia odborné literatury a internetových zdrojů vztahujících se k problematice práce a vzhledem k zaměření práce také související legislativy.

Praktická část obsahuje informace získané na základě řízených rozhovorů s vedoucími pracovníky jednotlivých realitních kanceláří z Českých Budějovic. Tyto informace sloužily pro popis a analýzu služeb poskytovaných danými realitními kancelářemi a dále pro zjištění praktických problémů plynoucích z výkonu realitní činnosti. Pro potřeby praktické části bylo také shromážděno několik smluvních vzorů, konkrétně smluv zprostředkovatelských a rezervačních, uzavíraných buď s kupujícími, nebo s prodávajícími. Tyto smlouvy se následně staly předmětem analýzy a komparace.

Sekundární data praktické části, a to zejména data o jednotlivých sdruženích realitních kanceláří, případech neetického chování realitních kanceláří či data o zvyklostech realitního obchodování v zahraničí, byla čerpána z literárních a především internetových zdrojů.

5. REALITNÍ KANCELÁŘ

Vznik soukromého podnikání, umocněný společenskými změnami v r. 1989, byl zároveň startem zásadních majetkových transferů dosud nevídaných rozměrů. Nové možnosti nabývat nemovitý majetek, umocněné pohyby zásadního charakteru, jako je proces privatizace a restituce, daly vzniknout fenoménu realitní kanceláře (dále RK).

Nové možnosti přilákaly řadu odborníků z příbuzných oborů, ale zároveň i řadu spekulantů. Postupem doby vznikala pravidla pro práci RK, pomalu, ale jistě se prosazovala makléřská etika, vznikala pravidla spolupráce mezi RK, které se začaly sdružovat do asociací s poměrně závaznými pravidly, pokud se týká přístupu k zákazníkovi, rozsahu poskytovaných služeb a cen za tyto služby. Postupně se prosadili kvalifikovaní a zkušení obchodníci s nemovitostmi – realitní makléři (Bradáč, Fiala, 2006, s. 764).

Realitní činnost jako obor živnosti volné nese číslo 58 v nařízení vlády č. 278/2008 Sb. a je vymezena jako nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Správa a základní údržba nemovitostí pro třetí osoby, zejména administrativní zajištění řádného provozu nemovitostí, domovnická činnost, úklid bytů i nebytových prostor, čištění interiérů a exteriérů budov, čištění oken, úklid chodníků a podobně.

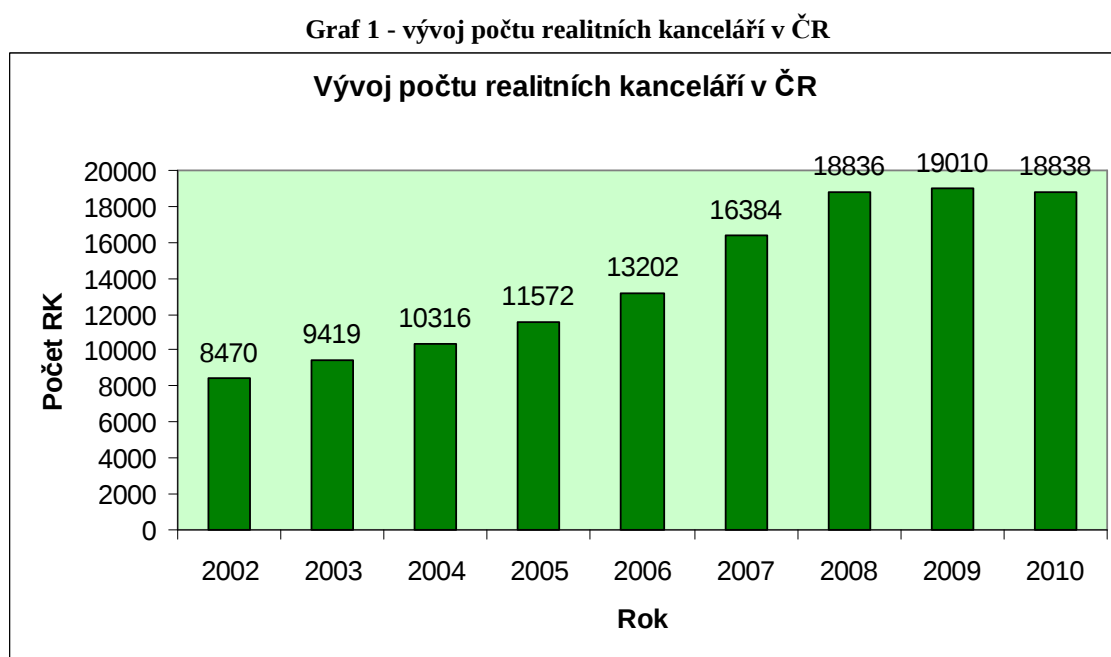
Klasická realitní činnost, tedy zprostředkovatelská činnost pronájmu, prodeje a koupě nemovitosti, nemusí vždy postačovat k uspokojení potřeb podnikatelského subjektu. Ten se tedy může přiklonit i k dalším aktivitám, jež podpoří vytváření zisku a zajištění hladkého provozu podnikání. Mezi tyto aktivity se řadí například správa nemovitostí, oceňování nemovitostí, marketingové studie a prognózy, právní služby spojené s problematikou převodu nemovitosti, technické služby (inženýrská činnost, projektová činnost), developerská činnost, pojistné smlouvy či stavební spoření.

Značně roztržštěný český trh se v posledních pěti letech začal významně proměňovat. Do Česka vstoupily zahraniční realitní sítě, které se netají cílem trh ovládnout. Průkopníkem se v roce 2005 stal původem americký RE/MAX, v roce 2008 ho

následovala společnost CENTURY 21. Zahraniční sítě musejí ovšem čelit také významné domácí konkurenci. Tou největší je pro ně například M&M reality holding nebo Realitní kancelář STING. Ze zahraniční konkurence působí na tuzemském trhu ještě například Era nebo italská síť Tecnocasa (REALIT, www.realit.cz, [cit. 2011-09-02]). Řady franchisingových sítí byly v roce 2010 obohaceny o franchisu Coldwell Banker.

Vedle franchisingových sítí a velkých realitních kanceláří, které svoji působnost cíleně rozšiřují celorepublikově, se v České republice většinou vyskytují realitní kanceláře v právní formě společnosti s ručením omezeným, nebo jako fyzické osoby vystupující jako samostatní realitní zprostředkovatelé.

Vývoj počtu realitních kanceláří v období od roku 2002 až 2010 popisuje následující graf.



Zdroj: ČSÚ (<http://www.czso.cz>)

Z grafu je patrné dlouhodobé zvyšování počtu subjektů vykonávajících realitní činnost v ČR v období let 2002 až 2009. V roce 2010 vykazují data získaná ČSÚ poprvé za několik let úbytek těchto subjektů.

6. SDRUŽENÍ REALITNÍCH KANCELÁŘÍ

Tato kapitola se zaměří na popis činnosti dvou sdružení, která působí na českém realitním trhu, a to Asociaci realitních kanceláří ČR a Českou komoru realitních kanceláří.

6.1 Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR)

Asociace realitních kanceláří je profesní sdružení odborníků, obchodníků a dalších profesionálů působící na trhu s nemovitostmi v České republice již od roku 1991. V současné době tvoří její členská základna okolo 200 členů, a to jak fyzických osob, tak právnických osob.

Důvodů, které vedly k založení tohoto sdružení, uvádí asociace hned několik. V popředí stála především snaha sdružit podnikatele zabývající se stejnou profesí a prosazovat a ochraňovat zájmy realitních kanceláří (zejména v kontextu legislativním). Dále potom zajišťovat průběžné vzdělávání v oborech souvisejících s oblastí nemovitostí a v neposlední řadě vytvořit sdružení, které by postupně svou činností získávalo autoritu v rámci naší republiky, včetně potřebných kontaktů na obdobné organizace v zahraničí.

V souvislosti se snahou o změnu právních předpisů upravujících realitní činnost, které by se přiblížily principům ekonomicky vyspělejších zemí, zpracovalo sdružení návrh zákona o činnosti realitních kanceláří a návrh novely zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. Skrze ně usiluje asociace především o ztížení vstupu nových subjektů na realitní trh, prokazování profesní způsobilosti a morální bezúhonnosti. Stěžejním bodem těchto podnětů k novelizaci živnostenského zákona je zavedení licencí v realitní činnosti, což by podle asociace přispělo k celkovému zlepšení situace na realitním trhu nejen z hlediska obchodního, ale i etického (Asociace realitních kanceláří České republiky, www.arkcr.cz, [cit. 2011-03-03]).

6.2 Česká komora realitních kanceláří (ČKRK)

V roce 2008 ohlásila svůj vznik Česká komora realitních kanceláří, sdružení právnických osob, které působí v oblasti zprostředkování prodeje, nákupu a pronájmu nemovitostí. Tato organizace vznikla v návaznosti na vývoj a následné masivní znehodnocení profesionálních pravidel pro fungování trhu nemovitostí v České republice, na němž se čím dál více objevují praktiky, které podle slov komory do poctivého podnikání nepatří. Zakladatelskými realitními kancelářemi se staly Realitní společnost České spořitelny, Mexx Reality, Real Spektrum, Professionals, Hot Reality Plus, Reality 21, Engel & Voelkers, Tide Reality a Svoboda & Williams.

Členové ČKRK přijali přísná pravidla založená na evropských standardech a podmínky pro profesionální poskytování realitních služeb na českém trhu. Mezi základní okruhy svých aktivit zahrnuje ČKRK podporu spolupráce mezi členy komory, sdílení zkušeností a informací, standardizaci realitních služeb (sazebník odměn, doporučené smluvní vzory), společné využívání doporučených dodavatelů (slevy a bonusy), kontinuální zvyšování kvalifikace makléřů (praktické kurzy a semináře) a prosazování a hájení společných profesních zájmů. Jednotlivé kanceláře i samotní makléři ČKRK jsou pojištěni proti potenciálnímu úpadku, resp. proti potenciálně způsobeným škodám třetím stranám (Česká komora realitních kanceláří, www.ckrk.cz, [cit. 2011-03-03]).

6.3 Společné znaky

Obě sdružení fungují na základě společné myšlenky o zlepšení úrovně služeb poskytovaných realitními kancelářemi a o zpřísnění vstupu nových RK a makléřů na realitní trh prosazením změny legislativy týkající se realitní činnosti. Důraz je proto kladen na profesní vzdělávání makléřů, jimž jsou zajišťovány konzultace a semináře za účelem rozšíření znalostí. Jednou z podmínek členství platící pro ARK ČR je právě certifikace členů udělovaná Certifikačním ústavem VŠE Praha. Každé sdružení má také stanoven vlastní etický kodex, jehož principy by se měl realitní makléř řídit. Tyto kodexy jsou si vzájemně velmi podobné. Zavazují členy jednat při činnosti v souladu

s dobrými mravy, platnými právními normami České republiky a obchodní etikou, nezneužívat svého postavení vůči klientovi, hájit zájmy a práva klienta, chovat se spravedlivě ke všem účastníkům realitního trhu, zachovat mlčenlivost o obchodních případech vůči třetím osobám, nezveřejňovat bez souhlasu klienta důvěrné informace, které jsou běžně nedostupné, spolupracovat s ostatními makléři, pokud je to v zájmu klienta, a neustále se zdokonalovat ve všech oblastech realitní činnosti. ČKRRK navíc do kodexu zahrnuje povinnost uzavírat smlouvy s klienty, aby nedošlo k pochybnostem ohledně vzájemných práv a povinností souvisejících s realitním obchodem. Dále také obsahuje povinnost aktivního vystupování proti všem formám nekalé soutěže jiných účastníků trhu (např. klamavá reklama, klamavé označení výrobků nebo služeb, parazitování na pověsti jiného soutěžitele). Vztah k účastníkům realitního trhu doplňuje o uvádění pravdivých a úplných informací o poskytovaných službách, o ceně nemovitosti a stanovení provize. ARK ČR svůj kodex rozšiřuje o povinnost makléře nerealizovat obchodní nabídky vlastní či osob blízkých nebo vlastní firmy bez seznámení klienta s touto skutečností. Také ukládá povinnost reprezentovat jak firmu, v jejíž prospěch makléř vždy jedná, tak asociaci a tím i svoji osobnost.

Společným znakem pro obě sdružení je též snaha poukázat na jistá pravidla, tipy a rady, kterými by se měli lidé při prodeji nemovitosti a s tím souvisejícím výběrem realitní kanceláře řídit. Členové sdružení přispívají členskými poplatky, které v případě ČKRRK u řádného člena činí 15 000,- Kč ročně, výši ročního příspěvku řádného člena ARK ČR stanovuje valná hromada, základní členský vklad je stanoven na 7 500,- Kč.

Význam členství ve výše popsaných sdruženích je následující:

➤ ČKRRK

- možnost aktivního angažování ve Výkonné radě,
- přístup ke společným dodavatelům,
- vzájemná spolupráce mezi členy komory,
- možnost dlouhodobě pracovat na změně legislativního prostředí.

➤ ARK ČR

- prestiž u klientů v rámci ČR i zahraničí,
- cenová zvýhodnění u poskytovatelů služeb realitním kancelářím (inzerce, výstavy apod.),
- pravidelné informace v REALITNÍM MAGAZÍNU ARK ČR,
- pojištění odpovědnosti RK a dražebníků za zvýhodněnou taxu,
- možnost použití formulářové Zprostředkovatelské smlouvy,
- slevy profesního vzdělávání,
- pravidelná setkání s kolegy v regionu i v celé republice,
- odpovědi na odborné dotazy,
- přístup do členské sekce,
- prezentace členské RK na stránkách ARK a na stránkách mezinárodní federace ICREA.

6.4 Zvyklosti realitního obchodování v zahraničí

Ve většině vyspělých zemí západní Evropy a také v USA je realitní činnost jakožto živnost přísně licencována a nemůže ji vykonávat kdokoli. Například v Severní Americe musí každý, kdo se chce stát makléřem, absolvovat minimálně tříměsíční kurz a až po dvouleté praxi si může založit vlastní realitní kancelář. Nový makléř musí být řádně pojištěn, stejně jako realitní kancelář, pro niž následně začíná pracovat. S nemovitostmi se poté obchoduje dvěma způsoby, a to buď tak, že se zařadí do centrální databáze (MLS systém), do které mají přístup všichni realitní makléři, nebo se s danou kanceláří uzavírá smlouva na exkluzivní spolupráci (Internetový časopis REALIT, www.realit.cz, [cit. 2011-07-07]).

MLS je systém, ve kterém všichni registrovaní makléři mohou evidovat nabídky nemovitostí a poptávky po nich. Tento systém v zahraničí provozují obvykle asociace realitních kanceláří nebo významní realitní hráči, kteří rovněž provádějí dohled

nad dodržováním pravidel všech účastníků systému (RE/MAX ALFA, <http://www.remaxalfa.cz>, [cit. 2011-09-02]).

7. NEETICKÉ JEDNÁNÍ REALITNÍCH KANCELÁŘÍ

7.1 REKIN s. r. o.

Odborná literatura i profesionálové z asociací shodně zastávají názor, že by si klienti měli vybírat zavedenou realitní kancelář, která působí na trhu nemovitostí již delší dobu. O faktu, že ani v tomto případě nemá zákazník jistotu, vypovídá osud ostravské realitní kanceláře Rekin s. r. o., která se prezentovala sloganem „*Vaše jistota v realitách*“ a působila na trhu realit od roku 2003. Přestože patřila na severu Moravy mezi tři největší, v lednu 2009 ji kvůli dluhům poslalo do insolvenčního řízení téměř 50 navrhovatelů, mezi kterými byli jak klienti kanceláře, tak její zaměstnanci. Od března téhož roku byl na majetek společnosti prohlášen konkurz. Největší část zjištěných pohledávek tvořil finanční majetek klientů, kteří si u kanceláře nechali v úschově přes 30 miliónů Kč. Společnost tyto prostředky využívala k běžnému provozu místo ke sjednanému účelu (REALIT, www.realit.cz, [cit. 2011-07-05]).

7.2 Reality Oskar s. r. o.

Jako další případ z praxe může posloužit nekontrolované převádění peněz v brněnské realitní kanceláři Reality Oskar s. r. o. Majitel společnosti a jeho dva společníci zpronevěřili 28 miliónů korun čtyřiceti třem klientům. Zpronevěřené finanční prostředky byly využity na nákladné osobní akce a rozsáhlou reklamní kampaň (Česká televize, www.ct24.cz, [cit. 2011-07-03]).

Peníze složené klienty do úschovy za účelem zaplacení kupní ceny nemovitosti byly u obou kanceláří vynaloženy na jiné účely, proto při vyhlášení konkurzu nepatřily do majetku společnosti, a nemohly tak být součástí majetkové podstaty dlužníků. Pohledávky věřitelů tak byly uspokojeny jen částečně nebo vůbec.

8. VLASTNÍ ŠETŘENÍ U VYBRANÝCH REALITNÍCH KANCELÁŘÍ

8.1 RE/MAX AB Normal České Budějovice

8.1.1 O společnosti

Tato společnost s ručením omezeným je členem celosvětové franchisingové sítě realitních kanceláří RE/MAX, která na český realitní trh vstoupila v roce 2005. Zaměřuje se na celé spektrum služeb v oblasti realit. Majitelem kanceláře je Ing. Miroslav Hodina, s nímž byl také proveden osobní řízený rozhovor. Kancelář se nachází v centru města České Budějovice poblíž náměstí Přemysla Otakara II. V současné době ve společnosti působí 14 makléřů a 3 pracovníci v administrativě.

Realitní kancelář má v rámci sítě RE/MAX povinnost spolupracovat s advokátem. Vznik se od RK, které nejsou členy franchisingové sítě, liší pouze zakoupením licence. Odlišnost od ostatních RK spočívá v kontrole dodržování etického kodexu stanoveného v rámci sítě. Ta se uskutečňuje buď v podobě auditu uskutečňovaného dvakrát ročně, či v podobě mystery shoppingu, které jiné RK postrádají. Kontrolou se zjišťuje správnost postupů realitních makléřů a kanceláře jako celku. Tyto postupy se musí řídit etickými standardy, které jsou shrnuty v závazném etickém kodexu společnosti (RE/MAX Code of Ethics). Kodex obsahuje vymezení pojmů jako je franchisant, Maxis (elektronický informační systém zřízený a provozovaný RE/MAXem), osoby systému RE/MAX (franchisant, realitní makléř, zaměstnanec) nebo ochranné známky. Dále také vymezuje etiku osob systému, franchisanta, užívání známek a Maxisu franchisantem, obchodování franchisanta, vzdělávání, informovanost a odpovědnost, etiku realitního makléře, poskytování služeb realitním makléřem či informační a jiné povinnosti realitního makléře. V neposlední řadě zahrnuje také sankce užívané při porušení etického kodexu. Tyto sankce nejsou v kodexu uvedeny konkrétně, stanovují se však způsobem, který franšíza považuje za vhodný při jednání spravedlivým a přiměřeným způsobem.

Další odlišností je spolupráce s ostatními kancelářemi řetězce ve sdílení nemovitostí nejen v rámci území jednoho státu, ale i v rámci dalších zemí. To je umožněno díky

databázi, v níž jsou vedeny všechny údaje o prodávaných i poptávaných nemovitostech. Po podpisu zprostředkovatelské smlouvy s výhradním zastupováním se daná nemovitost dostane i k dalším RK v síti, prodávající tak vlastně nespolupracuje pouze s jednou kanceláří a má rozšířené možnosti najít vhodného kupujícího.

8.1.2 Poskytované služby

Kancelář poskytuje majitelům nemovitostí následující služby:

- bezplatné konzultace,
- přípravu prodejní strategie,
- stanovení vhodné formy a způsobu propagace,
- kompletní zpracování prezentace nemovitosti,
- účinnou inzerci na největších realitních serverech a v tištěných realitních magazínech,
- zařazení do celosvětového vyhledávače nemovitostí RE/MAX,
- vyhledávání vhodných zájemců z vlastní databáze.

Služby poskytované zájemcům o nemovitosti:

- výběr z široké nabídky nemovitostí,
- smluvně ošetřené zakázky a poskytování pouze ověřených informací,
- zasílání informací o novinkách před zahájením standardní inzerce nemovitosti,
- vyhledávání nemovitosti na míru,
- rychlé vyřízení hypotečního úvěru u všech bankovních domů v ČR,
- možnost nezávazné schůzky s hypotečním poradcem před složením rezervační zálohy,

- garanci vrácení rezervační zálohy v případě neposkytnutí úvěru, pokud byl úvěr dříve přislíben zprostředkovaným hypotečním poradcem.

Služby poskytované oběma stranám:

- profesionální přístup zkušených realitních makléřů,
- právní ošetření transakce prostřednictvím externí advokátní kanceláře,
- bezpečné, pojištěné a cenově výhodné úschovy rezervačních záloh,
- zajištění cenově výhodných souvisejících služeb (stěhování, malování, vyklízení, rekonstrukce apod.).

8.1.3 Obchodní proces

Po zkontaktování klientem (prodávajícím), zjištění jeho potřeb, prověření skutečného vlastnictví na základě aktuálního výpisu z katastru nemovitostí a místním šetření fyzického stavu nemovitosti se s tímto klientem sepíše zprostředkovatelská smlouva. Zprostředkovávanou smlouvou je smlouva kupní, smlouva o smlouvě budoucí znamená podle kanceláře zbytečný krok navíc. Před podpisem smlouvy je také nutné dohodnout se na ceně prodávané nemovitosti. Pokud by měl klient přehnané požadavky ohledně výše ceny, ze kterých by nebyl ochoten ustoupit, majitel kanceláře by se neobával zakázku odmítnout. Zprostředkovatelská smlouva obsahuje exkluzivitu (tzn. že klient uděluje dané kanceláři výhradní zastoupení) a je sepsána na dobu určitou stanovenou na šest měsíců. Tato půlroční lhůta je odborníky z praxe považována za standardní dobu prodeje.

Exkluzivita v rámci sítě RE/MAX neznamená, že by na zakázce pracovala jediná kancelář. Údaje o prodávané nemovitosti se vloží do systému iList, který je propojen s ostatními kanceláři sítě, a to nejen v ČR, ale po celém světě.

Následuje tvorba reklamy nemovitosti, kterou tvoří její prezentace na internetu, tištěná inzerce, vývěsky, popř. umístění plachty.

Po nalezení zájemce o prodávanou nemovitost se uskuteční kvalifikovaná prohlídka za doprovodu makléře. Kancelář preferuje uskutečňovat prohlídku bez účasti prodávajícího, jelikož by do ní mohl negativně zasahovat. Při této prohlídce je sepsán Protokol o prohlídce (viz příloha č. 1), který nese údaje o potenciálním kupujícím, jenž se zúčastnil prohlídky nemovitosti. Protokol slouží jako důkazní prostředek v případě, ve kterém by se prodávající s kupujícím domluvili, že prodej, resp. koupi nemovitosti uskuteční až po vypršení doby, na kterou byla uzavřena zprostředkovatelská smlouva, s úmyslem vyhnout se placení provize či rezervační zálohy. Údaje z protokolu mohou následně dokázat, že kupující byl danou RK zprostředkován a tato se může následně domáhat zaplacení zprostředkovatelské provize.

V případě trvajících zájmu zájemce o koupi nemovitosti lze po seznámení se s fyzickým a právním stavem dané nemovitosti sepsat Dohodu o složení blokovacího depozita. Jde o typ rezervační smlouvy mezi zájemcem a realitním makléřem, ve které se zájemce zaváže složit blokovací depozitum ve výši 10 % (maximálně však 200 000,- Kč) z prodejní ceny nemovitosti. Toto depozitum je v případě odstoupení od smlouvy nevratné. Před sepsáním smlouvy si kancelář prověří bonitu potenciálního kupujícího, v případě potřeby je smlouva sepsána až po vyřízení a uznání hypotečního úvěru. Kancelář externě spolupracuje s hypotečním makléřem ze společnosti Gepard finance, a. s.

Poté následuje příprava kupní smlouvy prostřednictvím advokáta a smlouvy o úschově finančních prostředků. Formu úschovy je kancelář schopna podřídit přání klienta, v 95 % se však podle slov majitele využívá advokátní úschova. Jediná forma úschovy, která není poskytována, je úschova na vlastní bankovní účet kanceláře.

Po podpisu smluv je přistoupeno k zavkládání a zaplombování kupní smlouvy na katastru nemovitostí. Po přepsání vlastnického práva na nového vlastníka, jež se deklaruje výpisem z katastru nemovitostí, dojde k uvolnění finančních prostředků ve výši kupní ceny snížené o provizi a daň z převodu nemovitosti z úschovy prodávajícímu. Daň je odvedena na příslušný finanční úřad.

8.1.4 Právní servis

RK spolupracuje se dvěma advokátními kancelářemi na základě mandátní smlouvy v souladu s ObchZ. Prostřednictvím externí spolupráce s advokátem jsou tvořeny veškeré potřebné smluvní typy s výjimkou smlouvy zprostředkovatelské, kterou má kancelář fixně stanovenou v rámci franchisingové sítě.

Odměna advokátní kanceláři je zahrnuta v celkové provizi RK v případě, že prodávající požaduje po RK kompletní realitní servis. Pokud přijde prodávající spolu s kupujícím, platí za služby spojené s právním servisem zvlášť, jelikož v tomto případě není zapotřebí ucelený realitní servis.

8.1.5 Certifikace a vzdělávání makléřů

V rámci sítě RE/MAX je povinnou součástí kariérního růstu makléře certifikace CRM (Certifikovaný Realitní Makléř) ISO, jedná se o celostátní zkoušku podle norem ISO. Zkouška se skládá jak z části ústní, tak písemné a je objektivně a nezávisle udělována Českou společností pro jakost.

Dalším způsobem vzdělávání realitních makléřů jsou povinná školení připravovaná centrálou sítě a následné testy. Na každý z nich má makléř tři pokusy.

Ačkoli sama kancelář není členskou kanceláří žádného sdružení RK, její majitel je navíc certifikovaným makléřem na základě zkoušky složené u ARK ČR.

8.1.6 Způsob stanovení provize

Výše provize se stanovuje procentem z kupní ceny dle interního ceníku kanceláře. Toto procento se však s výší kupní ceny mění. Rámcově se pohybuje v rozmezí od 3 do 7 % s tím, že minimální výše provize je 50 000,- Kč. Vyskytují se však také výjimky, kdy se jedná o prodej nemovitosti, jejíž hodnota není vysoká. Například v případě garáže s tržní cenou 100 000,- Kč se výše provize stanoví dohodou a bude nižší minimální výše. Provize jako odměna RK je účtována vždy klientovi, se kterým byla uzavřena zprostředkovatelská smlouva.

8.2 Sorent – CB, realitní kancelář s. r. o.

8.2.1 O společnosti

Realitní kancelář Sorent – CB působí v Českých Budějovicích dva roky v součinnosti s pražskou realitní kanceláří Sorent, spol. s r. o., na základě dohody o spolupráci. Jedná se o malou realitní kancelář, ve které působí paní Romana Kolářová jako jednatelka a dále dvě makléřky.

8.2.2 Poskytované služby

Kancelář poskytuje následující služby:

- zprostředkování prodeje a koupě nemovitostí nebo jejich pronájem,
- právní servis při všech poskytovaných službách,
- investiční a developerská činnost (začínající spolupráce s CZ Imobilien).

Pro prodávajícího zdarma poskytuje kancelář tyto služby:

- zajištění dokladů potřebných pro prodej nemovitosti,
- odhad tržní ceny,
- převod energií: voda, elektřina, plyn, apod.

8.2.3 Obchodní proces

Zájemce o zprostředkování prodeje může kontaktovat kancelář sám, což je v současné době značné konkurence velmi žádaným jevem. V případě, že je klient se službami spokojený, obvykle doporučí kancelář svým známým.

Kancelář dále sama sleduje inzeráty, prostřednictvím nichž chtějí lidé prodat nemovitost bez účasti RK, a těmto pak nabízí své služby. Získat takového klienta však

není snadná záležitost, jelikož tento věří ve snadný prodej nemovitosti vlastními silami. Při opětovném kontaktování však řada takto oslovených osob změnila názor.

Po získání klienta následuje vlastní kontrola právního stavu nemovitosti předložením listu vlastnictví a aktuálního výpisu z katastru nemovitostí. Následuje zjištění, zda daná nemovitost není zatížena exekucí nebo věcnými břemeny. Dalším krokem je kontrola fyzického stavu nemovitosti prohlídkou a pořízení fotodokumentace.

Následuje podpis zprostředkovatelské smlouvy s výhradním zastoupením, která opět nemusí znamenat omezení pouze na zprostředkovávající kancelář, jelikož společnost spolupracuje s další kanceláří na základě smlouvy o spolupráci. Kancelář nabízí také zprostředkovatelskou smlouvu bez exkluzivity. V každém případě je smlouva sjednána na dobu určitou, a to na 6 měsíců. Zprostředkovávanou smlouvou je smlouva kupní, smlouvu o smlouvě budoucí považuje kancelář za nadbytečnou a z tohoto důvodu se v její praxi nevyskytuje.

Nemovitost, která je předmětem prodeje, se následně zadá do softwarového systému kanceláře a na internetové servery. Kancelář inzeruje na přibližně 10 placených a dále na mnoha neplacených serverech. Na těchto serverech je nemovitost ponechána 3 týdny až měsíc, a pokud se neozve žádný zájemce, nabídka se přepracovává, což znamená zdůraznění lukrativních údajů (například příslušenství v podobě bazénu), popřípadě se po domluvě s prodávajícím snižuje cena.

V případě prohlídky nemovitosti je přítomnost prodávajícího makléřkami vítána z důvodu zodpovězení otázek potenciálního kupujícího, na něž by makléřky neznaly odpověď. Případné zneužití snahy zaměstnanců kanceláře se pojišťuje Listem prohlídky (viz příloha č. 2), ve kterém je uvedena i pokuta 50 000,- Kč v případě kontaktování majitele nabízené nemovitosti bez účasti realitního zástupce.

Kancelář využívá v případě úschovy finančních prostředků služby notáře, a to na základě svěrečné smlouvy. Většinou se však využívá uložení peněz klienta na účet realitní kanceláře, které kancelář provádí bezplatně. Po přepsání vlastnického práva na nového vlastníka dojde k uvolnění peněz snížených o provizi a daň z převodu nemovitosti.

Kancelář spolupracuje s hypotečními makléři z Golem finance, s. r. o.

8.2.4 Právní servis

Do této služby je zahrnuto:

- vypracování nájemní, podnájemní smlouvy,
- překlad (zejména do anglického a německého jazyka),
- vypracování kupní smlouvy,
- vypracování návrhu na vklad nemovitostí do katastru nemovitostí,
- vypracování smlouvy o převodu členských práv a povinností,
- zajištění odhadů (zpracování znaleckého posudku).

Právní servis zahrnuje externí spolupráci s advokátem či notářem, který sídlí ve stejné budově jako realitní kancelář. Touto cestou je zajištěna právní správnost uzavíraných smluv, hlavně pak smlouvy kupní a nájemní či podnájemní.

V provizi, kterou kancelář žádá od zájemce, s nímž uzavřela zprostředkovatelskou smlouvu, jsou zahrnuty vynaložené náklady včetně těchto právních služeb.

8.2.5 Certifikace a vzdělávání makléřů

Realitní makléři kanceláře nemají žádnou certifikaci, jejich know-how při vykonávání práce v realitách vyplývá z předešlých zkušeností v příbuzných oborech. Jednatelka společnosti prošla školením u pražské společnosti, a dále se spolu s ostatními dvěma makléřkami účastní příležitostných jednodenních školení.

8.2.6 Způsob stanovení provize

Výše provize se pohybuje v rozpětí 3–5 % z kupní ceny včetně DPH. Interní ceník, který by obsahoval cenové rozpětí provize v závislosti na výši ceny nemovitosti, společnost nemá stanoven. Proto je přesná výše vzájemně dohodnuta s ohledem

na komplikovanost případu, hodnotu nemovitosti, její druh, dislokaci, předpokládanou nákladnost vyhledání zájemce a další okolnosti. Ve většině případů nemovitostí v hodnotě do 1 000 000,- Kč se provize obvykle pohybuje mezi 40 000,- Kč až 50 000,- Kč.

Provize není nikdy vyžadována od prodávajícího a kupujícího zároveň. Pokud je klientem prodávající, je provize placena z kupní ceny, kterou klient obdrží.

8.3 Realitní kancelář Žáček

8.3.1 O společnosti

Realitní kancelář Žáček působí na českém trhu od roku 1990. Stala se zakládajícím členem ARK ČR, avšak v současné době již členem není. Kancelář vede pan Dalibor Žáček, který podniká jako osoba samostatně výdělečně činná bez dalších zaměstnanců.

8.3.2 Poskytované služby

Realitní kancelář poskytuje následující služby:

- zprostředkování koupě, prodeje a pronájmu nemovitostí,
- zajištění financování pomocí hypotečního úvěru a stavebního spoření,
- developerská činnost týkající se stavby menších bytových domů,
- realitní poradenství,
- právní servis.

8.3.3 Obchodní proces

Po prvním kontaktu s prodávajícím se kontroluje právní stav nemovitosti pomocí Katastru nemovitostí na internetu, poté následuje kontrola fyzického stavu, fotodokumentace a dohoda s klientem na ceně. Dále se podepisuje zprostředkovatelská

smlouva. Smlouva o smlouvě budoucí se vyskytuje jen málokdy, většinou v případě, kdy je třeba delšího časového intervalu pro kupujícího, jemuž se dostanou finanční prostředky až po uplynutí tohoto intervalu.

Při prohlídce potenciální kupující nepodepisuje žádný dokument stvrzující skutečnost, že byl danou kanceláří zprostředkován. Důvodem k tomu je fakt, že si majitel zakládá na vzájemné důvěře z jeho strany vůči klientům i ze strany klientů vůči němu samotnému. V průběhu prohlídky se nevyžaduje přítomnost prodávajícího, jelikož majitel je přesvědčen, že při objednání realitních služeb by měl obchod proběhnout bez starostí pro klienta. Informace o prodávané nemovitosti nejsou vždy naprosto kompletní, stává se, že kupujícímu nelze ihned odpovědět, informace jsou ale posléze zjištěny v co možná nejkratší době a kupujícímu sděleny.

V případě, že realitní kancelář nekontaktuje klient sám, shání se kontakty přes konexe makléře. Kontakty na prodávající dostává kancelář i od spokojených klientů, kteří se sami vrací se zájmem o další spolupráci.

Pro vyhledání kupujícího se pouze občasně využívá propagace nemovitosti v tisku, i když má kancelář vlastní realitní časopis. Na každou prodávanou nemovitost se umisťuje plachta informující o prodeji s kontaktem na realitní kancelář. Majoritních 90 % propagace nemovitosti sestává z inzerce na vlastních webových stránkách kanceláře a na internetových serverech, jimiž jsou z velké části jihočeské reality.cz nebo sreality.cz. Dále jsou využívány vývěsky, kterých má kancelář přibližně deset, a rovněž je realizováno hledání v interní databázi klientů.

Smlouvu o úschově finančních prostředků se RK snaží do svých služeb příliš nezahrnovat, pokud se ale s klientem na úschově domluví, využívá advokátní úschovu. Na přání klienta lze finanční prostředky uložit i na bankovní účet kanceláře, ovšem tuto službu kancelář poskytuje v minimální míře.

8.3.4 Právní servis

Při tvorbě smluv spolupracuje kancelář s advokátem, a to kvůli zabezpečení všech právních náležitostí daných smluv a spravedlnosti pro všechny účastníky uzavíraného

obchodu. Kancelář však nemá stálého právního poradce, využívá služeb různých advokátů. Právní servis je u prodejů nemovitostí součástí provize stanovené ve zprostředkovatelské smlouvě.

8.3.5 Certifikace a vzdělávání makléřů

Realitní kancelář byla zakládajícím členem realitního sdružení ARK ČR, avšak v současnosti již členem není. Důvodem k tomuto rozhodnutí byl fakt, že asociace za léta svého působení nedostála cílům, které si vytyčila, v takovém rozsahu, jaký realitní kancelář očekávala. V době členství absolvoval majitel jako realitní makléř povinná školení a získal od asociace certifikát makléře.

8.3.6 Způsob stanovení provize

Provize bývá standardně stanovena jednotným procentem, a to 5 % z kupní ceny nemovitosti. Toto však není pravidlem, provizi lze stanovit i nižším procentem, což je běžné u nemovitostí s cenami vyššími, než je obvyklé. Vše záleží na individuálním případě a je stanoveno po vzájemné dohodě s klientem.

8.4 Realitní kancelář Omega

8.4.1 O společnosti

Tato realitní kancelář, společnost s ručením omezeným, působí na českém trhu více než 3 roky a skýtá sedmičlenný tým makléřů, kteří nejsou u společnosti přímo zaměstnáni, ale spolupracují s ní na základě dohody o spolupráci. Údaje zjištěné z osobního setkání jsou zpracovány na přání jednatelů anonymně. V nedávné době se společnost začlenila do jedné z franchisingových sítí, která jí jako jediná z těch, se kterými se setkala, umožňuje po skončení pětileté společné smlouvy působit dál v oblasti realit. Na druhou stranu jí toto začlenění přineslo i jisté omezení. Jako franchisant může působit pouze v určeném mikroregionu, ve kterém získala exkluzivitu

na prostor. Do tohoto mikroregionu však nezasahuje činnost jiné kanceláře začleněné do franchisy.

Kancelář by se v budoucnosti ráda začlenila i do ARK ČR, protože věří, že toto sdružení za léta svého působení dosáhlo dobré pověsti u široké veřejnosti a že by ona sama dosáhla určitého zlepšení prestiže v povědomí klientů.

8.4.2 Poskytované služby

Realitní kancelář se věnuje poskytování těchto služeb:

- zprostředkování koupě, prodeje a nájmu nemovitostí,
- financování, kompletní zajištění úvěru zdarma,
- zajištění pojištění nájemného proti neplacení nájmu na nekomerčních nemovitostech,
- odlišení VIP realit, tedy nadstandardních realit například s vyšší historickou hodnotou od standardních komerčních a nekomerčních nemovitostí.

8.4.3 Obchodní proces

Obchodní proces začíná schůzkou s klientem v prodávané nemovitosti, při níž je zkontrolován technický stav objektu, pořízena fotodokumentace a nashromážděna technická data. Před samotnou schůzkou je zkontrolován také právní stav nemovitosti pomocí listu vlastnictví, který je k dispozici na internetovém Katastru nemovitostí.

Během schůzky se též stanovuje cena, za niž nemovitost bude nabízena, a projednává se poskytovaný servis, ke kterému má klient možnost se vyjádřit, pokud má výhrady. Je-li vše potřebné domluveno, podepisuje se smlouva o spolupráci neboli zprostředkovatelská smlouva. V této smlouvě je kanceláří preferována exkluzivita a je uzavírána na dobu určitou, přičemž tato doba činí šest měsíců. Také ve smlouvě s exkluzivitou je možné si ujednat, že pokud klient nalezne kupujícího vlastními silami, dostane kancelář sníženou provizi za následně poskytnutý servis. Smlouva o smlouvě budoucí se u dané realitní kanceláře používá výjimečně z důvodu její pracnosti,

například v případě, kdy má kupující vážný zájem o nemovitost, ale čeká na schválení hypotéky.

Mezi další způsoby hledání prodávajícího patří monitoring realitních serverů, tedy inzerce od soukromých osob, a dále doporučení s kontaktem na osobu, která prodává nemovitost.

Propagace prodávané nemovitosti se realizuje pomocí inzerce v tisku, pohlednic, které jsou rozneseny po okolí prodávané nemovitosti, cedulí umístěných na nemovitostech s exkluzivitou a dále v minimální míře prostřednictvím vývěsek. Realitní kancelář potvrzuje, že nejvíce jejích obchodů (95 %) je realizováno pomocí internetové inzerce, a proto je internet stěžejní propagačním nástrojem. Kancelář prezentuje nemovitosti přibližně na 13 serverech a na svých webových stránkách, kde je možno u některých nemovitostí absolvovat virtuální 3D prohlídky. Pro další hledání kupujících je využívána interní databáze, kam jsou ukládány příchozí poptávky, a klientská linka.

Při prohlídce kancelář nevyžaduje přítomnost prodávajícího, ovšem následně makléři nesou odpovědnost za vybavení a vystavují se nebezpečí situace, že nebudou znát odpovědi na všechny otázky kupujícího. V tomto případě je podle slov jednatelů kanceláře lepší přiznat, že na danou otázku odpověď neznají a že ji co nejdříve zjistí.

Potenciální kupující při prohlídce nemovitosti podepisuje Protokol o prohlídce, ve kterém se zavazuje, že ani on ani osoby blízké, tedy osoby v přímé řadě, sourozenec a manžel, partner dle § 116 OZ, nekontaktují prodávajícího bez vědomí kanceláře.

Při vážném zájmu kupujícího o nemovitost se podepisuje rezervační smlouva, v níž je stanoveno blokovací depozitum, tedy poplatek, který je následně použit jako část kupní ceny. Může mít i vratnou formu, například při nezajištění financování kupujícím do určitého data. Toto ujednání se stanovuje v doplnku přímo ve smlouvě. Výše poplatku je shodná s výší provize pro realitní kancelář. Ve smlouvě se dále uvádí smluvní pokuta, jejíž výše se nestanoví procentem, ale individuálně, a je vymáhána při porušení konkrétních podmínek stanovených v rezervační smlouvě.

Po podpisu kupní smlouvy dochází v 95 % ke složení peněžních prostředků na účet realitní kanceláře. Ta po splnění podmínek stanovených kupní smlouvou, tedy po zapsání nového vlastníka do katastru nemovitostí, pošle tyto prostředky prodávajícímu, a to snížené o daň z převodu nemovitosti, jež je zaslána finančnímu úřadu. Ve zbylých 5 % využívá kancelář advokátní úschovu.

8.4.4 Právní servis

Kancelář spolupracuje jen výjimečně se dvěma advokáty. Z důvodu několikaleté praxe v oboru pracovníci kanceláře věří, že jsou schopni si právní servis zajistit sami, jak je tomu v 97 % případů. Veškerý právní servis je součástí provize stanovené ve zprostředkovatelské smlouvě.

8.4.5 Certifikace a vzdělávání makléřů

Makléři podstupují školicí tréninky zajišťované kanceláří, aby získali potřebné vědomosti z oblasti realizování prodeje nemovitostí, jelikož se mnohdy jedná o osoby, které předtím neměli s tímto typem zaměstnání žádnou zkušenost. V blízké budoucnosti budou plnit školicí systém vytyčený franšízou.

8.4.6 Způsob stanovení provize

Kancelář stanovuje minimální provizi, která je buď 50 000,- Kč + DPH, nebo 3 % z kupní ceny nemovitosti podle toho, která z výsledných sum je vyšší. Existují i výjimky, u kterých se domlouvá nižší provize, což se týká zejména nemovitostí nižší tržní hodnoty. Horní hranice není stanovena, záleží na schopnostech makléře a na dohodě mezi ním a klientem.

9. PRAKTICKÉ PROBLÉMY ŠETŘENÝCH REALITNÍCH KANCELÁŘÍ

Tato kapitola se stručně věnuje praktickým problémům, které byly zjištěny při řízených rozhovorech s vedoucími pracovníky realitních kanceláří.

Největším problémem šetřených realitních kanceláří je shodně snaha kupujících a prodávajících dohodnout se na prodeji nemovitosti bez dalšího působení kanceláří, i když jim tyto zprostředkovaly možnost prodeje, a mají tak právo na zaplacení svých služeb. Obvykle mají tito klienti snahu se mezi sebou domluvit a počkat, až vyprší doba platnosti zprostředkovatelské smlouvy mezi prodávajícím a realitní kanceláří. Poté dojde k podepsání kupní smlouvy a převodu vlastnického práva na kupujícího bez zaplacení provize kanceláří. Z tohoto těží především prodávající, který má z prodeje větší zisk, ovšem v případě, že prodávající sníží kupní cenu prodávané nemovitosti o částku menší, než je zprostředkovatelská provize, mají z tohoto užitek obě strany. Kanceláře se snaží řešit tento problém ujednáními ve zprostředkovatelských smlouvách a listinami, které jsou při prohlídce podepisovány potenciálními kupujícími a které by dále mohly sloužit jako důkaz, že dané osoby byly kanceláří zprostředkovány.

➤ RE/MAX AB Normal, s. r. o.

Za dobu působení se výše zmíněná společnost s pokusy o vyhnutí se placení provize sice setkala, ale soudní cestou tyto spory neřešila, za což vděčí dobře nastavenému internímu systému. Svou roli hraje i podepisovaný Protokol o prohlídce.

➤ SORENT – CB, s. r. o.

Přestože na realitním trhu působí pouze dva roky, byla tato kancelář nucena stanout před soudem ve věci nezaplacené provize prodávajícím. Soud nakonec rozhodl ve prospěch kanceláře. Jednatelka však přiznává, že řešení touto cestou stojí mnoho energie a času.

➤ RK ŽÁČEK

V několika případech se majitel dozvěděl od některé ze zprostředkovávaných stran o možném nezaplacení provize, nikdy to ovšem neřešil soudní cestou. Tyto zjištěné situace řeší sám připomenutím náležitostí v uzavřených smlouvách.

➤ REALITNÍ KANCELÁŘ OMEGA

Konkrétně je kancelář seznámena s jedním případem, ve kterém došlo k vyhnutí se zaplacení vynaložených služeb, ale tento případ nijak neřešila. V případě, že se prodej nemovitosti s jejich pomocí nevydařil, zpětně po vyhnutí se placení provize ze stran klientů nepátrá.

Při rozhovorech také vyšla najevo informace, že majitelé kanceláří nejsou spokojeni s výkonem služeb některých jiných kolegů v oboru, kteří svou nekvalifikovanou činností zhoršují povědomí realitních kanceláří u široké veřejnosti. Z toho důvodu se dle slov vedoucích pracovníků přibližně 50 % všech obchodů na realitním trhu snaží uskutečnit soukromé osoby mnohdy zdlouhavě za mnohem nižší prodejní cenu, než nemovitost ve skutečnosti má, bez většího povědomí o složitosti těchto obchodů. Proto by se majitelé RK přikláněli k možnosti změny realitní činnosti ze živnosti volné na živnost koncesovanou, aby subjekty, které chtějí podnikat v realitách, musely prokázat hlubší znalost realitní problematiky.

Za další a rozhodně ne ojedinělý problém považují pracovníci RK neprozřetelnost klientů, kteří často podepisují smlouvy, aniž by si je podrobně přečetli. Lidé tak nemají ucelenou představu o tom, co vlastně podepisují, jaká práva jim ze smlouvy plynou a k jakým povinnostem se zavazují. To následně vede k nedorozuměním a sporům mezi jednotlivými stranami. V případě kanceláře, v jejíž praxi se vyskytují neetické praktiky, by také mohlo dojít ke zneužití tohoto faktu ve prospěch této kanceláře.

10. ANALÝZA ZÍSKANÝCH SMLUVNÍCH TYPŮ

Následující analýza se týká vzorů smluv získaných z realizovaných realitních obchodů. Zjišťuje, do jaké míry jsou náležitosti smlouvy v souladu s OZ nebo ObchZ a zda v nich není patrná jednostranná nevýhodnost pro některou ze smluvních stran. Jedná se o smlouvy uzavírané jak s prodávajícím, tak s kupujícím a jde o typ smlouvy zprostředkovatelské a rezervační. Smlouva rezervační není v OZ přímo upravena, jde tak o smlouvu nepojmenovanou dle § 51 OZ, která sice není zákonem typově upravena, avšak nesmí tento zákon obcházet. Smlouvu zprostředkovatelskou upravuje § 774 až 777 OZ a § 642 až 651 ObchZ.

Pokud se jedná o uzavírání smluv podnikatele s nepodnikateli, většinou se tyto smlouvy řídí ustanoveními podle OZ, avšak smluvní strany si mohou sjednat, že se budou řídit ustanoveními dle ObchZ. Pokud by ale taková dohoda směřovala ke zhoršení právního postavení účastníka smlouvy, který není podnikatelem, byla by neplatná. V případě, kdy ve smlouvě vznikají závazkové vztahy mezi podnikateli, jestliže při vzniku těchto závazků je zřejmé s přihlédnutím ke všem okolnostem, že se týkají jejich podnikatelské činnosti, musí se smlouva řídit ObchZ (§ 261).

10.1 Smlouva o výhradním poskytování realitních služeb (příloha č. 3)

Jedná se o smlouvu zprostředkovatelskou ve vztahu k prodávajícímu dle ustanovení § 262 ObchZ, a proto je na místě seznámení smluvních stran s tím, že se smlouva řídí tímto zákonem, což ve smlouvě nechybí. V úvodu jsou uvedeny strany smlouvy, a to na jedné straně RK a na druhé straně prodávající, ve smlouvě uvedený jako zájemce s následujícími náležitostmi: jméno, bydliště, rodné číslo. Následuje prohlášení zájemce o vlastnictví nemovitosti a její vymezení a prohlášení majitele, že na nemovitosti nevážnou žádná právní omezení a že nezamlčel podstatné skutečnosti ztěžující či zamezující uzavření zprostředkovávané smlouvy. Ve smlouvě nechybí závazek zprostředkovatele vyvíjet činnost pro zájemce, aby měl možnost uzavřít kupní smlouvu o převodu nemovitosti se třetí osobou a dále ustanovení o odměně za tuto činnost, která je splatná okamžikem uzavření kupní smlouvy mezi zájemcem a kupujícím. Z toho

vyplývá, že jde o smlouvu zprostředkovatelskou. V částkách účtovaných ve smlouvě není zahrnuto DPH, na což je ve smlouvě upozorněno. Následuje ustanovení o smluvní pokutě, která činí 3 % z kupní ceny nemovitosti a je vymáhána v případě porušení povinností ze strany zájemce, které jsou ve smlouvě konkrétně stanoveny (čl. III). Dalším pozitivním znakem smlouvy je, že obsahuje ustanovení o nakládání s osobními údaji.

Odlišení od ostatních smluv spočívá v ustanovení, v němž se stanovuje řešení veškerých případných sporů rozhodčím řízením, které má na rozdíl od běžného soudního řízení výhody v rychlejší vyřízení a nižších nákladech. Smlouva je dle všeho sjednávána platně v souladu s ObchZ.

10.2 Smlouva o poskytování realitních služeb (příloha č. 4)

Tento typ smlouvy pro zájemce o koupi nemovitosti se řídí ustanoveními § 642 až 651 ObchZ o zprostředkovatelské smlouvě, což je uvedeno záhy po vymezení smluvních stran. Závazek zprostředkovatele spočívá v obstarání ve smlouvě blíže určené nemovitosti a v příležitosti uzavřít zprostředkovávanou smlouvu. Nárok na odměnu ve výši 1–5 % z celkové kupní ceny nemovitosti vzniká již obstaráním příležitosti uzavřít danou smlouvu, což je v souladu s § 645 ObchZ. Zájemce ve smlouvě stanoví maximální cenu požadované nemovitosti. Práva, závazky a povinnosti smluvních stran jsou ve smlouvě přímo definovány (čl. III). V tomto typu nechybí ani nárok zprostředkovatele na provizi, pokud je i po zániku smlouvy uzavřená zprostředkovaná smlouva s třetí osobou, která byla zprostředkována důsledkem jeho činnosti. Znovu se objevuje ustanovení o ochraně osobních údajů zájemce, ovšem bez odkazu na příslušný zákon.

Mimo standardní provize je ve smlouvě zakotven nárok zprostředkovatele na speciální odměnu, dohodne-li nižší prodejní cenu ve prospěch zájemce, než je prodejní cena požadovaná třetí stranou. Tato odměna pak činí 50 % z tohoto rozdílu. Smlouva také obsahuje ustanovení o rozhodčí doložce pro urychlení řešení případných sporů. Dle mého názoru je smlouva sjednávána platně a v souladu s ustanoveními ObchZ.

10.3 Smlouva o provádění činnosti realitní kanceláře (příloha č. 5)

Jedná se o velice stručnou smlouvu, což by se mohlo zamlouvat klientovi, otázkou však zůstává, do jaké míry odpovídá zákonu. Odkaz na příslušný zákon, dle něhož je smlouva uzavřena, zde chybí, což vede k domněnkám, že je uzavřena dle OZ. V záhlaví jsou určeny smluvní strany. Činnost, kterou se RK zavazuje vykonávat, aby měl zájemce příležitost uzavřít zprostředkovávanou smlouvu, je ve smlouvě stanovena. Stejně tak je stanoven i závazek zájemce, ve smlouvě vedeného jako majitel, zaplatit zprostředkovateli, tedy RK, odměnu. Z těchto podstatných obsahových náležitostí vyplývá, že se jedná o smlouvu zprostředkovatelskou. Následuje vymezení nemovitosti a kupní ceny, ovšem chybí prohlášení o vlastnictví nemovitosti, které sice není podstatnou náležitostí dané smlouvy, mělo by být ale zakotveno v kupní smlouvě. Ve smlouvě je dále uvedena výše odměny, která činí 5 %, a dle odst. 2. čl. II. nárok na ni vzniká dnem, kdy bude realitní kancelář majiteli nemovitosti předložen návrh kupní smlouvy s kupujícím. Tato skutečnost by se dala vyložit tak, že dojde k zaplacení provize i bez uzavření zprostředkovávané smlouvy. Toto by ale bylo v rozporu s ustanovením § 774 OZ o právu na odměnu zprostředkovatele, které vzniká pouze za kumulativního splnění dvou podmínek, z nichž jednou je uzavření zprostředkovávané smlouvy s třetí osobou (Švestka a kol., 2008, s. 2108). Další ustanovení o odměně, a sice to, že je splatná do 10 dnů ode dne, kdy majitel obdrží z kupní smlouvy kupní cenu, však toto vyvrací. Dle mého názoru si tedy tyto odstavce odporují a z jejich ustanovení by mohly vyplynout případné spory. Ve smlouvě není uvedeno, zda je DPH zahrnuta ve výši provize, částky ve smlouvě účtované jsou tedy konečné a DPH zahrnují.

V článku III. smlouvy jsou vymezeny povinnosti zájemce, při jejichž porušení se sjednává smluvní pokuta ve výši sjednané provize. Smlouva obsahuje upozornění pro zájemce o povinnosti uhradit daň z převodu nemovitosti, avšak toto upozornění považuji za nadbytečné, jelikož za řádné odvedení daně odpovídá třetí osoba, tedy kupující. V závěru nacházíme ustanovení o době trvání smlouvy, jejím případném prodloužení a výpovědi.

Z mého subjektivního pohledu by znění odstavce 2. a 3. článku II. mohlo vyvolat spory ohledně platnosti smlouvy.

10.4 Smlouva o provádění činnosti realitní kanceláře pro zájemce o koupi nemovitosti (příloha č. 6)

V této smlouvě nechybí vymezení smluvních stran, nemovitosti, o níž se jedná, kupní ceny ani lhůty, do kdy má dojít k uzavření kupní smlouvy. Ke splnění závazku realitní kanceláře docházejí vyzváním zájemce k podpisu kupní smlouvy.

Částka složená zájemcem, tedy rezervační poplatek, mu bude vrácena po odečtení částky určené na náklady spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Přijetí této částky potvrzuje kancelář svým podpisem.

Pokud zájemce neuzavře kupní smlouvu ve sjednaném termínu, sjednává se smluvní pokuta, jejíž výše je ve smlouvě uvedena. Na zaplacení smluvní pokuty se započte složený rezervační poplatek. Smlouva nedává prostor situaci, ve které by se kupující s prodávajícím nedohodli na podmínkách kupní smlouvy a nedošlo by k jejímu uzavření.

Negativem smlouvy je chybějící ujednání o tom, co se s rezervačním poplatkem stane v případě, kdy od podpisu kupní smlouvy odstoupí prodávající. Nezmiňuje se ani o nakládání s osobními údaji zájemce. Chybí ustanovení o tom, že realitní kancelář ani prodávající nebudou po dobu trvání rezervační smlouvy dále nabízet danou nemovitost a neuzavrou jinou rezervační smlouvu s další osobou.

10.5 Smlouva o zprostředkování koupě (příloha č. 7)

Jedná se o typ smlouvy sepsovaný se zájemcem o koupi nemovitosti. Po vymezení smluvních stran následuje závazek realitní kanceláře zprostředkovat koupi následně popsané nemovitosti a je uvedena nabídková a zároveň budoucí prodejní cena, která zahrnuje veškerý právní servis. Smlouva stanovuje výši provize a datum, do něhož má být složena na účet kanceláře. Pokud částka do uvedeného data nebude připsána na účet,

pozbývá smlouva platnosti, což ale v případě pochybení například banky znamená zrušení celé smlouvy i přesto, že zájem kupujícího stále trvá. Po podpisu kupní smlouvy zůstává tato částka kanceláři jako odměna za zprostředkování. Pokud nedojde k uzavření zprostředkovávané smlouvy z důvodu chyby na straně RK nebo prodávajícího, provize se vrací zájemci. V případě, že dojde k zavinění ze strany zájemce, sjednává se částka, kterou zájemce zaplatí na krytí výdajů a nákladů kanceláře. Ve smlouvě se dále nachází ujednání o postupu hrazení kupní ceny prostřednictvím smlouvy o úschově finančních prostředků ve spolupráci s právním zástupcem. Zájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem kupované nemovitosti. Je zde také zakotveno prohlášení kanceláře, že nezamlčela podstatné informace, které by mohly mít vliv na rozhodnutí zájemce. V závěru smlouvy se stanovuje doba jejího trvání, chybí ale údaje o jejím případném prodloužení nebo vypovězení. Jako v předchozích typech chybí prohlášení o nakládání s osobními údaji.

Tento smluvní vzor je typem smlouvy zprostředkovatelské uzavírané mezi RK a kupujícím. Předmětem koupě se stává nemovitost, kterou má RK ve své nabídce. Jelikož se obvykle o provizi jedná již ve zprostředkovatelské smlouvě uzavírané s prodávajícím, měli by si klienti zjistit, zda uzavřením této smlouvy nedojde ke zdvojenému zaplacení provize kanceláři. Toto shledávám netransparentním a v případě potvrzení této domněnky také nevýhodným faktem pro klienty, zvláště pak pro kupujícího, jenž by za kupovanou nemovitost v konečném důsledku zaplatil jak prodejní cenu nemovitosti, tak provizi kanceláři nad rámec této prodejní ceny. Ve čl. II odst. 3) a 4) se hovoří o podmínkách, které však dle mého názoru nejsou ve smlouvě stanoveny, domnívám se proto, že v případě reálného obchodu by byly doplněny. Smlouva svým zněním zákonu neodporuje, uzavírá se tedy v souladu s OZ.

10.6 Rezervační smlouva (příloha č. 8)

V daném vzoru rezervační smlouvy jsou stanoveny smluvní strany, prohlášení RK, že je pověřena prodávajícím k výkonu zprostředkovatelské činnosti, vymezení dané nemovitosti, nabídková a budoucí cena, která zahrnuje provizi a daň z převodu nemovitosti. Zájemce stvrzuje svůj zájem o koupi dané nemovitosti složením

rezervačního poplatku na účet realitní kanceláře do uvedené doby. Tento rezervační poplatek se použije na úhradu kupní ceny a provize RK. Ve smlouvě je uveden termín, do kterého dojde k podepsání kupní smlouvy. Nechybí ani závazek RK, že nebude nemovitost zveřejňovat po dobu platnosti a účinnosti rezervační smlouvy. Smlouva obsahuje prohlášení zájemce o tom, že se seznámil se stavem nemovitostí a prohlášení RK, že nezamlčela před zájemcem podstatné informace. Dále si smluvní strany ujednávají možnost poskytnutí si případných vzájemných lhůt, ale způsob, kterým se tyto lhůty stanoví, uveden není. RK se zavazuje vrátit rezervační poplatek z důvodu odstoupení, nekonání nebo jiného zavinění ze strany prodávajícího nebo RK. Při zavinění ze strany kupujícího hradí zájemce částku smlouvou stanovenou. Smlouva znovu neobsahuje zmínku o zacházení s osobními údaji.

Odlišností dané smlouvy od ostatních analyzovaných rezervačních smluv je zmínka o dani z převodu nemovitostí, kterou zahrnuje prodejní cena. Na rozdíl od ostatních analyzovaných rezervačních smluv bere jednoznačně na vědomí situace, při nichž pozbývá platnosti ujednání o úhradě marných nákladů a výdajů RK. Ve článku II. odst. 4) smlouva zmiňuje podmínky sjednávané s prodávajícím. Podle mého názoru však z dalšího obsahu dostatečně nevyplývá, jaké konkrétní podmínky jsou tímto míněny.

10.7 Zprostředkovatelská smlouva (příloha č. 9)

Tento smluvní typ taktéž nestanovuje, podle kterého právního pramene se zakládá, upravuje však základní názvosloví, jako je zprostředkovatel a zájemce. Po stanovení smluvních stran následuje vymezení nemovitosti, prohlášení zájemce o vlastnictví a o tom, že nezamlčel podstatné informace, které by mohly ztížit či zamezit uzavření zprostředkovávané smlouvy. Zprostředkovatel se zavazuje vykonávat činnost vedoucí k uzavření zprostředkovávané smlouvy za sjednanou cenu. V případě uzavření této smlouvy připadá zprostředkovateli odměna ve stanovené výši, ve které není zahrnuto DPH, na což smlouva upozorňuje, a která je splatná okamžikem uzavření kupní smlouvy mezi zájemcem a nabyvatelem. Způsob hrazení provize je ve smlouvě stanoven stejně jako práva a povinnosti smluvních stran. Při porušení těchto práv

zájemcem nebo uvedením nepravdivé informace se tento zavazuje zaplatit zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši 10 % ze sjednané ceny.

Následuje nárok zprostředkovatele na odměnu i v případě, že k uzavření zprostředkovávané smlouvy dojde po zániku smlouvy zprostředkovatelské, jestliže zprostředkovávaná smlouva byla uzavřena jeho přičiněním. V případě, že se na zájemce obrátí třetí osoba se žádostí o uzavření zprostředkovávané smlouvy, je tento povinen ji odkázat na zprostředkovatele, kterému v tomto případě náleží 50 % z výše odměny. Smlouva se odlišuje uvedením informace o tom, zda byly zprostředkovateli zapůjčeny klíče od nemovitosti, a dále tím, že nechybí ustanovení o souhlasu zájemce s nakládáním s osobními údaji s odkazem na příslušný zákon. Poté se stanovuje doba trvání smlouvy, její možné prodloužení a vypovězení. Smlouva je tedy sjednávána platně v souladu s OZ.

10.8 Rezervační smlouva (příloha č. 10)

Tato smlouva je uzavřena ve smyslu ustanovení § 51 OZ a uzavírá se mezi kanceláří, která ve smlouvě vystupuje jako správce, kupujícím i prodávajícím. Obsahuje prohlášení prodávajícího o vlastnictví ve smlouvě vymezené nemovitosti a termín, do něhož kupující sdělí konečné stanovisko o plánované koupi kanceláři. Dále stanovuje kupní cenu nemovitosti a výši zálohy na tuto kupní cenu, která bude složena v den podpisu smlouvy v hotovosti v sídle správce nebo na bankovní účet správce. Tato záloha se započítává na kupní cenu. V případě, že nedojde k uzavření dohodnuté smlouvy z příčin na straně kupujícího, propadá záloha ve prospěch kanceláře a prodávajícího v poměru 1:1. Smluvní pokuta je stanovena i pro neuzavření dohodnuté smlouvy z příčin prodávajícího a činí 5 % z kupní ceny nemovitosti. Závěrečný článek smlouvy pojednává o její platnosti, účinnosti a způsobu měnění smlouvy. V případě práv a povinností touto smlouvou neupravených odkazuje na OZ.

Smlouva by mohla hovořit také o zákazu dalšího nabízení nemovitosti ze strany kanceláře po dobu trvání smlouvy a o podmínkách, za kterých by byl rezervační poplatek vrácen zájemci. Jelikož ale rezervační smlouvy nejsou v OZ zvláště upraveny,

nepatří ustanovení, které smlouva nezahrnuje, mezi vady smlouvy, proto je dle mého názoru sjednávána platně v souladu s OZ.

10.9 Shrnutí

Z analýzy vyplývá, že smlouvy vcelku nepostrádají podstatné náležitosti vymezené ObchZ nebo OZ, sjednávají se tedy v souladu s nimi. U jednoho vzoru, konkrétně u přílohy č. 3, však byl shledán rozpor mezi dvěma odstavci, který by mohl vyvolat následnou neplatnost celé smlouvy. U jedné smlouvy zprostředkovatelské (Smlouva o provádění činnosti realitní kanceláře, příloha č. 3) a u všech smluv rezervačních se nevyskytuje ustanovení o ochraně osobních údajů, které by informovalo druhou smluvní stranu o řádném zacházení s jeho osobními údaji dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. Co se týče DPH, pokud ve smlouvě není uvedeno, že cena je uváděna bez DPH, má se za to, že je v ní DPH již zahrnuto. Jednostrannou nevýhodnost pro klienta shledávám u přílohy č. 5 (Smlouva o zprostředkování koupě), jelikož kupujícím placená provize není obsažena v prodejní ceně nemovitosti. A také jelikož z ní dostatečně nevyplývá, zda provizi platí pouze jedna ze zprostředkovávaných stran.

Rezervační smlouvy zákonu neodporují a všechny obsahují náležitosti pro zájemce důležité, jako výši rezervačního poplatku a účely, k jakým bude tento využit, jakož i podmínky, za kterých bude tento vrácen. Zákaz dalšího nabízení a prodeje nemovitosti po dobu trvání rezervační smlouvy však není ve dvou vzorech z celkových tří. Dle mého názoru by se však podobná situace řešila jako vada na straně kanceláře či prodávajícího, kvůli které nemohlo dojít ke zdárnému dokončení obchodního případu, což smlouvy zakotvují. V tomto případě se rezervační poplatek navrácí kupujícímu. Nevýhodným pro zájemce však zůstává fakt, že mezi podmínkami pro vrácení poplatku nejsou zaneseny důsledky nedohodnutí se na obsahu následné smlouvy (smlouvy kupní, smlouvy o smlouvě budoucí kupní). Nedojde-li následně k uzavření smlouvy mezi kupujícím a prodávajícím z důvodu, který není ve smlouvě konkrétně stanoven, nemůže být ani porušen a nárok na zaplacení smluvní pokuty stanovené v rezervační smlouvě nemůže vzniknout, jak je patrné z níže citovaného rozsudku Nejvyššího soudu.

„Podmínkou platnosti ujednání o smluvní pokutě je existence hlavního závazku, který má smluvní pokuta zajišťovat. Má-li být závazek k zaplacení smluvní pokuty sjednán platně, musí z ujednání o smluvní pokutě jednoznačně vyplývat jaké konkrétní povinnosti je tímto institutem zajištěno, to znamená při porušení které konkrétní povinnosti vzniká nárok na zaplacení smluvní pokuty, a tato zajištěná povinnost musí platně vzniknout, aby mohla být smluvní pokutou zajištěna. Nevznikla-li totiž povinnost plnit, nemůže být ani porušena, a nemůže tudíž vzniknout ani nárok na zaplacení smluvní pokut.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. května 2010, spisová značka 33 Cdo 5391/2008).

11. ZODPOVĚZENÍ HYPOTÉZ

H1: Provize šetřených realitních kanceláří se stanoví procentem odvíjejícím se od výše kupní ceny nemovitosti v rozmezí od 3–6 %.

Tuto hypotézu nelze potvrdit vzhledem k tomu, že provize realitní kanceláře RE/MAX se pohybuje v rozpětí 3–7 %, realitní kancelář Žáček upřednostňuje jednotné procento činící 5 % a realitní kancelář Omega nemá stanovenou horní hranici provize.

H2: Právní servis není součástí zprostředkovatelské provize.

Jelikož bylo u všech šetřených kanceláří zjištěno, že v případech, kdy je klientem požadován komplexní realitní servis, jsou právní služby zahrnuty do zprostředkovatelské provize, je tato hypotéza zamítnuta.

H3: Smlouva o smlouvě budoucí se v realitní praxi běžně vyskytuje.

Smlouva o smlouvě budoucí se v praxi zkoumaných realitních kanceláří vyskytuje ojediněle nebo vůbec. I tato hypotéza je zamítnuta.

12. ZÁVĚR

Cílem bakalářské práce bylo popsat a analyzovat právní aspekty činnosti realitních kanceláří, a to se zaměřením na jednotlivé smluvní typy uzavírané v souvislosti s realitní činností a dále se zaměřením na praktické problémy při této činnosti. K vypracování práce byly použity relevantní zdroje - odborná literatura, sekundární zdroje (zejména internet), řízené rozhovory s vedoucími pracovníky realitních kanceláří a vzory smluv zprostředkovatelských a rezervačních.

Důvěra českých klientů v realitní kanceláře není příliš velká, což dokazuje počet obchodních transakcí prováděných bez spoluúčasti zprostředkovatele právě v podobě RK. Tento počet dle serveru financninoviny.cz tvoří přibližně 50 % z celkově realizovaných realitních obchodů. S využitím realitních služeb by však fyzická osoba s nevalnými zkušenostmi prodávající své nemovitosti ušetřila mnoho času i starostí a ve většině případů by se nemovitost prodala za vyšší kupní cenu, respektive za tržní cenu, které daná nemovitost skutečně odpovídá.

V České republice neexistuje žádný právní předpis, který by upravoval realitní činnost. Založit RK či stát se realitním makléřem může v dnešní době kdokoli, ať již má či nemá potřebné zkušenosti z této oblasti, jelikož se jedná o živnost volnou. Daná osoba tedy musí splňovat pouze všeobecné podmínky stanovené živnostenským zákonem, jež představují dosažení osmnácti let věku, způsobilost k právním úkonům a bezúhonnost, kterou si z úřední povinnosti zjišťuje příslušný živnostenský úřad sám. Založení a další působení RK jako obchodních společností se řídí platnými ustanoveními obchodního zákoníku.

Úroveň služeb nabízených sledovanými realitními kancelářemi se výrazně liší pouze v případě RK Žáček, a to v oblasti úschovy finančních prostředků klientů, která je u ostatních RK samozřejmostí a je spojena s odvodem daně z převodu nemovitosti finančnímu úřadu. Všechny zkoumané RK však považují své portfolio služeb za flexibilní a schopné se klientům maximálně přizpůsobit. Před podepsáním zprostředkovatelské smlouvy je klient s následnými postupy seznámen, a poté je mu ponechán prostor pro připomínkování. Smlouva zprostředkovatelská nemusí být dle ustanovení OZ sjednána v písemné formě, avšak pro lepší transparentnost závazků

ze smlouvy vyplývajících je písemná forma nezbytností. Smluvní pokuty navíc musí být vždy sjednány písemně a musí být určena jejich výše nebo způsob, kterým budou následně stanoveny.

Analyzované smlouvy byly až na jednu spornou výjimku shledány platnými a uzavíranými v souladu s OZ nebo ObchZ. Jednotlivé vzory se však různými ustanoveními, jež ale nemají povahu podstatných obsahových náležitostí, navzájem liší. U smluv rezervačních, jejichž podobu OZ přímo neupravuje, dle mého názoru ve většině případů chybí stěžejní ustanovení o zákazu dalšího nabízení nemovitosti RK nebo prodávajícím po dobu platnosti smlouvy, což hraje pro klienta, který hodlá danou nemovitost koupit, zásadní význam.

Co se praktických problémů týče, práce odhalila dva s velkým významem. Prvním z nich je vnášení nekalých praktik do realitní praxe pochybnými makléři. Tento problém by mohlo řešit zavedení povinných licencí pro makléře, udělovaných nezávislou organizací při prokázání dostatečných znalostí z daného oboru. Ty by mohly být v případě potřeby odebrány a makléři by mohla být činnost zakázána. Souběžným řešením je také pravidelné dovzdělávání a přezkušování makléřů. Součástí získání licence a založení realitní kanceláře by též mohlo být povinné pojištění proti úpadku, jak je tomu u kanceláří cestovních, či pojištění profesní odpovědnosti, které zahrnuje pojištění za škodu způsobenou s výkonem činnosti realitní kanceláře nebo makléře. Toto řešení by ovšem vyžadovalo existenci takového orgánu v České republice, který by měl za úkol dohlížet nad působením RK. Tohoto úkolu by se byla schopna ujmout například některá ze stávajících asociací RK zmíněná v předešlých kapitolách. Druhým problémem se jeví snaha vyhnout se placení provize RK ze stran klientů, což by mohlo alespoň dodatečně řešit vylepšení ustanovení ve zprostředkovatelských smlouvách o sankcích plynoucích z porušení této povinnosti. Řešení tohoto problému však představuje náročné zpětné dohledávání za pomoci údajů z katastru nemovitostí a navíc může být jeho prokázání v mnoha případech velice obtížné. Oblast provozování realitní činnosti podle odborníků volá po úpravě již dlouhou dobu, proto nejsou vyhlídky na změnu zákonného charakteru příliš optimistické.

13. SUMMARY

The aim of this work was to describe and analyze legal aspects of real estate agencies business with specialization on contracts concluding in real estate market and also with specialization on practical problems in this field.

Practical part was focused on interview with managers of real estate agencies and on obtaining and analyzing contracts concluding between agencies and clients.

Services that provide real estate agencies from research in the thesis are mostly on the same degree. Except one which is connected to safekeeping money from purchasers and to levying the property transfer tax. This one was not provided by one agency from research as standard service.

Majority of contracts was found valid and corresponding to law. Just one contract seemed to be disputed.

The confidence of people in real estate agencies is not very big. This fact could be changed by implement of some institution which would supervise the required business behaviour of agencies. There could be also compulsory licence for real estate agents without which they could not do their job. They would have to prove their knowledge from the real estate area before getting the licence. On the other hand, clients are not always fair to agencies either. They try to conclude the contract between each other without paying brokerage. Agencies should pay attention to adequate contract wording with emphasis on sanction resulting from it.

Key words:

Real estate, real estate agency, legislation, problems, service

14. PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY

14.1 Literární a internetové zdroje

BAUDYŠ, P., Katastr a nemovitosti, Praha: C. H. Beck, 2003, 1. vydání, 380 s., ISBN 80-7179-824-x

BRADÁČ, A., FIALA, J., a kol., Rádce majitele nemovitosti, Praha: Linde, a.s., 2006, 2. aktual. vyd., 1055 s., ISBN 80-7201-582-6

BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, Praha: Linde, 2007, 4. vydání, 740 s., ISBN 978-80-7201-679-2

BUČKOVÁ, A., OEHM, P., Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim, Praha: C. H. Beck, 2002, 1. vyd., 213 s., ISBN 80-7179-670-0

HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J., Občan a vlastnictví v českém právním řádu, Praha: Linde, a.s., 2002, 335 s., ISBN 80-7201-348-3

HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., POKORNÝ, M., Společné jmění manželů, Praha: Linde, a.s., 2009, 2. aktual. vyd., 200 s., ISBN 978-80-7201-747-8

JANKŮ, M.: Nemovitosti, byty prodej a koupě, Praha: Computer Press, 2003, 1. vydání, 254 s., ISBN 80-7226-899-6

JANKŮ, M. a kolektiv: Základy práva pro posluchače právnických fakult, Praha: C.H. Beck, 2008, 3. přeprac. a dopl. vydání, 493 s., ISBN 978-80-7400-078-2

JANKŮ, M., LUKEŠ, L.: Byty staby nemovitosti: nejčastější problémy a jak je řešit, Praha: Computer Press, 2002, 1. vydání, 184 s., ISBN 80-7226-731-0

MIKULE, V., SLÁDEČEK, V., Zákon o ústavním soudu – komentář a judikatura k Ústavě ČR a Listině základních práv a svobod, Praha: Eurolex Bohemia, 2001, 1. vyd., 460 s., ISBN 80-86432-10-6

ŠTENGLOVÁ, I., PLÍVA, S., TOMSA, M. a kol., Obchodní zákoník. Komentář, Praha: C. H. Beck, 2009, 12. vyd., 645 s., ISBN 978-80-7400-055-3

ŠTĚPÁNOVÁ, S., Zakládáme a provozujeme živnost: Podnikání podle živnostenského zákona, Brno: Computer Press, a.s., 2007, 1. vyd., 210 s., ISBN 978-80-251-1735-4

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kolektiv: Občanský zákoník I: Komentář, Praha: C.H. Beck, 2008, 1. vydání, 1221 s., ISBN 978-80-7400-004-1

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kolektiv: Občanský zákoník II: Komentář, Praha: C.H. Beck, 2008, 1. vydání, 1223 – 2293 s., ISBN 978-80-7400-004-1

14.2 Použitá periodika

Právní následky porušení smluvní formy právních úkonů v civilním právu de lege lata a de lege ferenda. *Právní rozhledy*. 2010, 18, s. 643-650.

14.3 Internetové zdroje

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY [online]. [2009] [cit. 2011-03-03]. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz/>

ČESKÁ KOMORA REALITNÍCH KANCELÁŘÍ (ČKRK): ...partner profesionálů [online]. c 2008 - 2011 [cit. 2011-03-03]. Dostupné z: <http://www.ckrk.cz/>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. c 2011 [cit. 2011-05-06]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/prehled_clanku_duben_2011

Klienti zkrachovalé RK Rekin přijdou o většinu svých peněz. *REALIT* [online]. 15. 5. 2009 [cit. 2011-07-05]. Dostupné z: <http://www.realit.cz/aktualita/klienti-zkrachovale-rk-rekin-prijdou-o-vetsinu-svych-penez>

Notářské služby: Notářské úschovy. NOTÁŘSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY [online]. c 2011 [cit. 2011-01-17]. Dostupné z: <http://www.nkcr.cz/index.php?page=notarskeuschovy>

Počet realitních kanceláří v ČR loni poprvé za deset let klesl. In: *Finanční noviny: Ekonomický server ČTK* [online]. 29.3.2011 [cit. 2012-03-04]. Dostupné z: http://www.financninoviny.cz/os-finance/hypoteky/zpravy/pocet-realitnich-kancelari-v-cr-loni-poprve-za-deset-let-klesl/616071&id_seznam=

Rozšíření katalogu věcných práv: Zavedení zásady, podle níž je stavba součástí pozemku a s tím související zavedení práva stavby. *Nový OBČANSKÝ ZÁKONÍK* [online]. 31. 7. 2009 [cit. 2011-07-03]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny.html>

Realitních kanceláří v České republice začalo ubývat. In: *REALIT* [online]. Mladá fronta, c 2006 - 2011 [cit. 2011-09-02]. Dostupné z: <http://www.realit.cz/clanek/realitnich-kancelari-v-ceske-republice-zacalo-ubyvat>

Realitní trh by ozdravila certifikace realitních makléřů. *REALIT* [online]. 29. 10. 2009 [cit. 2011-07-07]. Dostupné z: <http://www.realit.cz/clanek/realitni-trh-by-ozdravila-certifikace-realitnich-makleru>

Spolupráce mezi makléři zrychluje prodej nemovitostí. *RE/MAX ALFA* [online]. 23.02.2010 [cit. 2011-09-02]). Dostupné z: <http://www.remaxalfa.cz/novinky/podporujeme-spolupraci-mezi-makleri.html>

V kauze Reality Oskar padla obžaloba. *ČESKÁ TELEVIZE* [online]. 3. 5. 2011 [cit. 2011-07-03]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/jihomoravsky-kraj/122774-v-kauze-reality-oskar-padla-obzaloba/>

Žaloby a žalobní právo. *BUSINESSINFO: Oficiální portál pro podnikání a export* [online]. 31. 7. 2009 [cit. 2011-01-15]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/obchodni-pravo-opu/1000818/46131/>

14.4 Použité právní předpisy

Zákon č. 2/1993 Sb., usnesení o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Zákon č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti

Zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

Nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností

Vyhláška Ministerstva spravedlnosti 196/2001, o odměnách a náhradách notářů a správců dědictví, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

KN	... katastr nemovitostí
ObchZ	... zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
OR	... obchodní rejstřík
OZ	... zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
RK	... realitní kancelář
SJM	... společné jmění manželů
ŽZ	... zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

TABULKA 1: Sazebník odměny notáře za úkony notářské činnosti a za úkony některé jiné činnosti

GRAF 1: Vývoj počtu realitních kanceláří v ČR

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Protokol o uskutečněné prohlídce

Příloha 2: List prohlídky

Příloha 3: Smlouva o výhradním poskytování realitních služeb

Příloha 4: Smlouva o poskytování realitních služeb

Příloha 5: Smlouva o provádění činnosti realitní kanceláře

Příloha 6: Smlouva o provádění činnosti realitní kanceláře pro zájemce o koupi nemovitosti

Příloha 7: Smlouva o zprostředkování koupě

Příloha 8: Rezervační smlouva

Příloha 9: Zprostředkovatelská smlouva

Příloha 10: Rezervační smlouva

Příloha 1

Protokol o uskutečněné prohlídce

		PROTOKOL O USKUTEČNĚNÉ PROHLÍDCE			
ID NEMOVITOSTI:					
ULICE:		Č.P.:		MĚSTO:	
PRODÁVAJÍCÍ:		NABÍDKOVÁ CENA:			
ZÁJEMCE					
JMÉNO:		PŘÍJMENÍ:		TELEFON:	
E-MAIL:		NABÍDKOVÁ CENA:			
ZÁJEMCE ZÍSKAL KONTAKT (INZERCE, INTERNET...ATD.)					

☐ Souhlasím se zasíláním obchodních sdělení na výše uvedenou e-mailovou adresu. Obsahem těchto sdělení bude oznámení o nabídce služeb společnosti RE/MAX v oblasti prodeje a pronájmu nemovitostí v rámci franšizové sítě realitních kanceláří RE/MAX.

Zájemce tímto svým podpisem potvrzuje převzetí informací o výše uvedených nemovitostech prezentovaných mu výhradně zástupcem společnosti AB – NORMAL s.r.o., IČ: 26027526, se sídlem Biskupská 129/1, 370 01 České Budějovice (dále jen „společnost RE/MAX AB Normal“), a to v souvislosti s prodejem uvedených nemovitostí, jehož zajištěním byla společnost RE/MAX AB Normal pověřena.

NEMOVITOST VYHOVUJE POŽADAVKŮM ZÁJEMCE:.....

CENA VYHOVUJE PŘEDSTAVĚ ZÁJEMCE:.....

CO BY PŘESVĚDČILO ZÁJEMCE KE KOUPI:.....

ZÁJEMCE CHCE BÝT INFORMOVÁN O DALŠÍCH NEMOVITOSTECH S TĚMITO SPECIFIKACEMI:

NEMOVITOST (2+1, RODINNÝ DŮM, APOD.):.....

OBLAST:.....

CENA:.....

DALŠÍ SPECIFIKACE:.....

SOUHLAS SE ZADÁNÍM PÁROVÁNÍ: ☐ ANO ☐ NE

DNE: PODPIS ZÁJEMCE:.....

Příloha 2

List prohlídky

Realitní kancelář
SORENT – CB spol. s r.o.



LIST PROHLÍDKY

Pan/Paní: _____

bytem: _____

(dále jen „zájemce“).

Zájemce prohlašuje, že mu byla umožněna prohlídka: domu/bytu/chaty

na adrese: _____ č.p/ č.e.: _____

Malšín _____,

Zájemce prohlašuje, že mu byla umožněna prohlídka nemovitosti za přítomnosti

majitele/zástupce: _____

za asistence: _____
(zastupující RK SORENT – CB s.r.o., Ing. Hana Ernatová)

Zájemce souhlasí, že nebude kontaktovat majitele nabízené nemovitosti bez účasti realitního zástupce **RK SORENT – CB s.r.o.**, pod pokutou 50.000,-Kč.

Zájemce má vážný zájem o nemovitost, doba rezervace na 5dnů – ano/ ne

V Českých Budějovicích dne 17. 03. 2011: _____

Majitel/Zástupce

Zájemce

Realitní kancelář **SORENT – CB spol. s r. o.**
Realitní makléř – Ing. Hana Ernatová

Sorent – CB, spol. s r. o. Realitní kancelář /Real Estate Agency
Lannova 9/14, 370 01 České Budějovice
Tel: +420 224 938 343, fax: +420 224 938 344,
E-mail: info@sorent.cz, www.sorent.cz

Kontaktní osoba: Romana Kolářová, mob: +420 777 235 528, E-mail: romana.kolarova@sorent.cz

Příloha 3

Smlouva o výhradním poskytování realitních služeb



SMLOUVA O VÝHRADNÍM POSKYTOVÁNÍ REALITNÍCH SLUŽEB

1. AB-NORMAL s.r.o.
se sídlem Biskupská 129/1, České Budějovice, PSČ 37001,
IČ: 26027526, DIČ: CZ26027526, bankovní spojení: 312167053/0300 vedený u ČSOB a.s.
zastoupená jednatelem Ing. Miroslavem Hodinou
(dále jen „společnost RE/MAX AB Normal“), na straně jedné
a
2. _____, bytem: _____
r.č.: _____ (dále jen „zájemce“), na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 262 obchodního zákoníku tuto

SMLOUVU O VÝHRADNÍM POSKYTOVÁNÍ REALITNÍCH SLUŽEB (dále jen „smlouva“)

Článek I. Prohlášení zájemce

1. Zájemce prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitostí:

jak je zapsáno na listu vlastnictví č. _____, pro k.ú. _____, obec _____, u
Katastrálního úřadu pro _____ kraj, KP _____. (dále jen „nemovitosti“). Zájemce prohlašuje, že nemovitosti
nejdou v obchodním majetku zájemce.
2. Zájemce dále prohlašuje, že na nemovitostech dle článku I. odst. 1. této smlouvy nevznáhou žádné závazky ani jiné
právní vady, že jeho vlastnické a dispoziční právo k těmto nemovitostem není nijak omezeno, že na předmětných
nemovitostech nevznáhou žádné dluhy, věcná břemena, předkupní práva, zástavní práva, nájemní práva či jiná práva
třetích osob a že před společností RE/MAX AB Normal nezamlčel žádné podstatné skutečnosti, které by mohly ztížit
či zamezit uzavření smlouvy o převodu výše uvedených nemovitostí.

Článek II. Předmět smlouvy

1. Společnost RE/MAX AB Normal se zavazuje vyvíjet pro zájemce činnost tak, aby měl možnost uzavřít kupní
smlouvu o převodu nemovitostí dle článku I. odst. 1. této smlouvy (dále jen „kupní smlouva“) se třetí osobou (dále
jen „kupující“). Cena požadovaná zájemcem za převod nemovitostí je 1.500,- Kč/m² (dále jen „kupní cena“) (slovy
jeden tisíc pět set korun českých za jeden metr čtvereční). Výše kupní ceny může být snížena na základě dohody
smluvních stran. Zájemce souhlasí s tím, aby úhrada části nebo celé kupní ceny byla financována kupujícím z
prostředků hypotečního úvěru poskytovaného bankou nebo stavební spořitelnou na základě zástavního práva k
nemovitostem.
2. V případě, že na základě činnosti společnosti RE/MAX AB Normal dojde k uzavření kupní smlouvy, zaplatí zájemce
společnosti RE/MAX AB Normal odměnu ve výši ____ % z kupní ceny, kterou kupující zaplatí zájemci za koupi
nemovitostí. Odměna společnosti RE/MAX AB Normal je splatná okamžikem uzavření kupní smlouvy mezi
zájemcem a kupujícím.
3. Zájemce výslovně souhlasí a opravňuje společnost RE/MAX AB Normal, aby si odměnu ve svůj prospěch odečetla
z blokovacího depozita, které složil na její účet za účelem uzavření kupní smlouvy kupující (dále jen „blokovací
depozitum“), jinak bude odměna bezodkladně uhrazena zájemcem převodem na bankovní účet společnosti RE/MAX
AB Normal nebo v hotovosti. Pro případ, že blokovací depozitum propadne společnosti RE/MAX AB Normal
z titulu smluvní pokuty, pak má zájemce nárok na vyplacení 50% z této smluvní pokuty.
4. Zájemce bere na vědomí, že společnost RE/MAX AB Normal je plátcem daně z přidané hodnoty a že v částkách
účtovaných společností RE/MAX AB Normal dle této smlouvy není daň z přidané hodnoty zahrnuta.



Článek III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Zájemce se zavazuje
 - a. nejpozději do 21 dnů poté, co kupující složil blokovací depozitum, uzavřít s kupujícím kupní smlouvu dle čl. II. odst. 1. této smlouvy nebo před uzavřením této kupní smlouvy uzavřít smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy,
 - b. zajistit, aby ke dni podpisu kupní smlouvy neměla k nemovitostem užívací právo jiná osoba než kupující,
 - c. nejpozději do 60-ti dní po podpisu kupní smlouvy předat vyklizené nemovitosti kupujícímu a uhradit veškeré poplatky související s užíváním nemovitostí vzniklé do dne jejich předání,
 - d. na vyzvání společnosti RE/MAX AB Normal vyvíjet potřebnou součinnost, zejména umožnit prohlídky nemovitostí v termínech předem sjednaných se společností RE/MAX AB Normal a poskytnout společnosti RE/MAX AB Normal veškerou dokumentaci nezbytnou k obstarání kupujícího, tj. především poskytnout k nahlédnutí originály dokumentů týkajících se nemovitostí za účelem pořízení fotokopíí,
 - e. že veškeré kontakty se třetími osobami, které zajistí společnost RE/MAX AB Normal, budou realizovány výlučně přes společnost RE/MAX AB Normal a že bez vědomí společnosti RE/MAX AB Normal neuzavře kupní smlouvu či smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy na nemovitosti s osobou, jež byla vyhledána společností RE/MAX AB Normal, a to ani v době po skončení platnosti této smlouvy,
 - f. neuzavřít v době trvání této smlouvy kupní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy na nemovitosti s jinou osobou, než mu byla obstarána činností společnosti RE/MAX AB Normal,
 - g. za účelem převodu nemovitostí neuzavřít po dobu trvání této smlouvy stejnou nebo podobnou 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 nemovitosti. Zájemce zároveň prohlašuje, že v okamžiku podpisu této smlouvy nemá za tímto účelem uzavřenou jinou zprostředkovatelskou smlouvu, ani jinak nevyužívá služeb jiné osoby.
2. Společnost RE/MAX AB Normal se zavazuje
 - a. vyvinout maximální úsilí k obstarání kupujícího v nejkratší možné době, zejména inzercí na nejvyhledávanějších českých internetových stránkách, zejména na webových stránkách RE/MAX a dále na vývěskách realitní kanceláře, příp. v tisku apod.,
 - b. bez zbytečného odkladu informovat zájemce o složení blokovacího depozita kupujícím,
 - c. 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 nemovitostem do katastru nemovitostí,
 - d. zajistit po dohodě se zájemcem potřebné doklady (výpis LV z katastru nemovitostí, snímek katastr. mapy, znalecký posudek, geometrický plán apod.), vše na náklady RE/MAX AB Normal.

Článek IV. Smluvní pokuta

Zájemce se zavazuje zaplatit společnosti RE/MAX AB Normal smluvní pokutu ve výši 3 % z kupní ceny (dle čl. II. odst. 1. této smlouvy), pokud zájemce poruší některou ze svých povinností uvedených v článku III. odst. 1. této smlouvy nebo pokud uvede v této smlouvě nepravdivou informaci. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 3 dnů od sdělení výzvy k zaplacení. Tím není dotčeno právo společnosti RE/MAX AB Normal domáhat se náhrady škody v plné výši.

Článek V. Další ujednání

1. Společnost RE/MAX AB Normal je oprávněna zajistit od kupujícího složení blokovacího depozita (rezervační jistiny) na převod vlastnictví nemovitostí. Zájemce tímto zplnomocňuje společnost RE/MAX AB Normal k uzavření dohody o složení blokovacího depozita s kupujícím a k převzetí blokovacího depozita na úhradu kupní ceny. O složení blokovacího depozita bude společnost RE/MAX AB Normal informovat zájemce.
2. Vzniku práva společnosti RE/MAX AB Normal na odměnu nebrání skutečnost, že teprve po zániku této smlouvy dojde k uzavření předmětné kupní smlouvy k nemovitostem, popř. smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy k nemovitostem, pokud společnost RE/MAX AB Normal umožnila prohlídku nemovitostí, nebo předala podklady



- k nemovitostem třetí osobě v době platnosti této smlouvy.
3. V případě, že se na zájemce obrátí třetí osoba se žádostí o uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy k nemovitostem, je zájemce povinen tuto osobu odkázat na jednání se společností RE/MAX AB Normal. V takovém případě vzniká společnosti RE/MAX AB Normal právo na vyplacení 95 % z výše odměny sjednané v článku II. odst. 2. této smlouvy.
 4. Zájemce v souladu se zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění, souhlasí s tím, aby společnost RE/MAX AB Normal zpracovávala, dále poskytovala třetím osobám a archivovala jeho osobní údaje, v rozsahu nezbytném pro plnění této smlouvy. Zájemce prohlašuje, že k uzavírání a podpisu této smlouvy došlo v místě a za podmínek, které zájemce předem sjednal se zástupcem společnosti RE/MAX AB Normal ve smyslu § 57 odst. 1. občanského zákoníku

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou do 30. září 2010. V případě, že ze strany kteréhokoli z účastníků této smlouvy nedojde nejméně pět dnů před skončením její platnosti k doručení písemného oznámení, že již nemá zájem na dalším prodloužení této smlouvy, platnost této smlouvy se automaticky prodlužuje vždy o další 2 měsíce. Ke stejnému prodloužení této smlouvy dojde také v případě složení blokovacího depozita kupujícím.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškerá práva a povinnosti stanovené v této smlouvě, ale i právní otázky neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění. Jakékoli spory vzniklé na základě této smlouvy a v souvislosti s ní budou s konečnou platností vyřešeny Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (dále jen "Soud") v souladu s řádem Soudu pro vnitrostátní spory, a to třemi rozhodci. Rozhodčí řízení se bude konat v Praze. Řízení bude vedeno v českém jazyce.
3. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu připojují své vlastnoruční podpisy.

V Českých Budějovicích dne

.....
AB-NORMAL s.r.o.
Ing. Miroslav Hodina – jednatel

.....
Zájemce

Pokud máte jakékoli připomínky k práci našich makléřů, prosím volejte 00420 608824488

Příloha 4

Smlouva o poskytování realitních služeb



SMLOUVA O POSKYTOVÁNÍ REALITNÍCH SLUŽEB

AB-NORMAL s.r.o., se sídlem: Biskupská 1, České Budějovice 1, PSČ 370 01
IČ: 26027526, DIČ: CZ-26027526, zastoupená jednatelem Bc. Hroňou Miroslavem
bankovní spojení: 312167053/0300 vedený u ČSOB, a.s. pobočka České Budějovice
právnícká osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých
Budějovicích oddíl C, vložka 9994

zastoupená na základě plné moci

(dále jen „společnost RE/MAX AB Normal“), na straně jedné

a

..... Bytem:.....

RČ:

jako druhá smluvní strana

(dále jen „záměstek“)

uzavřeli dnešního dne na základě ustanovení § 642 - § 651 zák. č. 513/1991 Sb. v platném
znění (obchodního zákoníku) tuto:

Smlouva o poskytování realitních služeb

I. Předmět smlouvy

1. Záměstek prohlašuje, že poptává nemovitost:např. Garsoniér nebo malý byt, nejlépe
1+1 s příslušenstvím

a. typ nemovitosti:např. byt v panelovém domě ne v přízemí max. však do 5. patra

b. město / lokalita:např. Praha – JM, Opatov, popř. Chodov, Zahradní
město, podél trasy metra C od stanice Vyšehrad po konečnou Háj, v klidné části ulice a
mimo hlavní komunikaci, orientace oken nesmí být na západní stranu

c. vlastnictví:např. OSOBNÍ I DRUŽSTEVNÍ

d. popis nemovitosti:např. menší byt, který by svou polohou a komfortem, též
dostupností k metru, odpovídal finančním možnostem záměstka a stručnému popisu výše
(dále jen „nemovitost“)

2. Předmětem této smlouvy je závazek společnosti RE/MAX AB Normal obstarat pro záměstka za
odměnu nemovitost ke koupi nebo převod členských práv a povinností na nemovitost dle
požadavků uvedených v odst. 1 tohoto článku. Společnost RE/MAX AB Normal se na základě
této smlouvy zavazuje obstarat pro záměstka příležitost uzavřít kupní smlouvu nebo dohodu o
převodu členských práv a povinností na nemovitost vyhledanou společností RE/MAX AB
Normal za podmínek níže uvedených (dále jen „smlouva o převodu“). Záměstek se zavazuje
za tuto činnost společnosti RE/MAX AB Normal zaplatit odměnu. Za nemovitost vyhledanou
činností společnosti RE/MAX AB Normal, strany této smlouvy považují tu nemovitost, kde dojde
v součinnosti se společností RE/MAX AB Normal k prohlídce nemovitosti se záměstkem a
záměstek svým podpisem tuto prohlídku společnosti RE/MAX AB Normal potvrdí.

II. Předběžná cena předmětu smlouvy

Záměstek stanovil maximální cenu za nemovitost vyhledanou společností RE/MAX AB Normal na
..... (slovy:)

III. Práva, závazky a povinnosti smluvních stran

1. Společnost RE/MAX AB Normal se zavazuje :

- intenzivně vyhledávat vhodnou nemovitost z nabídky společnosti RE/MAX AB Normal,
- vyhledávat nemovitosti i z nabídek ostatních realitních kanceláří,
- vyhledávat nemovitost dalšími způsoby (tisk, internet apod.)
- nabídky předávat klientovi buď elektronickou poštou nebo telefonicky,
- informovat min. 1x týdně o nalezených - vytypovaných nemovitostech, které odpovídají
specifikaci, viz popis v této smlouvě
- dle individuálního zájmu informovat o monitoringu trhu s nemovitostmi (ceny, lokality
apod.),
- aktivně jednat o ceně nemovitosti ve prospěch klienta,
- zajistit poradenský servis při uzavírání smluv o převodu nemovitosti.

2. Zámec se zavazuje:

- a) reagovat bez zbytečného odkladu na nabídku společnosti RE/MAX AB Normal,
- b) informovat společnost RE/MAX AB Normal a v nejbližším možném termínu písemně doplnit do smlouvy změny kritérií rozhodných při výběru nemovitosti,
- c) zúčastňovat se prohlídek nemovitostí v předem dohodnutých termínech,
- d) po připomínkování uzavřít smlouvu o převodu s prodávajícím, a to bez zbytečného odkladu po vyzvání společnosti RE/MAX AB Normal, za předpokladu, že zájemce složí zálohu na nemovitost

3. Společnost RE/MAX AB Normal zodpovídá za ochranu osobních údajů zájemce.

IV. Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu měsíců, tj. do
2. Výpovědní lhůta je stanovena na jeden kalendářní měsíc a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi. Tato smlouva zaniká splněním závazku podle čl. I. této smlouvy nebo uplynutím výpovědní doby a i po zániku této smlouvy má Společnost RE/MAX AB Normal právo na provizi za podmínky, že uzavřená zprostředkovaná smlouva s třetí osobou bude důsledkem činnosti společnosti RE/MAX AB Normal.

V. Odměna společnost RE/MAX AB Normal

1. Zájemce se na základě této smlouvy zavazuje uhradit společnosti RE/MAX AB Normal odměnu dle této smlouvy.
2. Nárok na vyplacení odměny vzniká zprostředkováním příležitosti uzavřít zprostředkovanou smlouvu se třetí osobou, a to ve výši 1-5% z celkové kupní ceny nemovitosti bez DPH dle zákonné sazby. V případě, že zprostředkovatel vyjedná ve prospěch zájemce snížení kupní ceny za převod nemovitosti oproti kupní ceně, kterou bude požadovat třetí osoba za prodej nemovitosti, účastníci smlouvy sjednávají, že kromě odměny sjednané v předchozí větě vzniká nárok Společnosti RE/MAX AB Normal na výplatu speciální odměny ve výši 50% z rozdílu mezi požadovanou kupní cenou za prodej nemovitosti třetí osobou a kupní cenou sjednanou v kupní smlouvě mezi zájemcem a třetí osobou. Výše speciální odměny se rozumí včetně DPH.
3. Odměna a speciální odměna jsou splatné okamžikem podpisu Smlouvy o složení zálohy zájemcem a jsou zaúčtovány ze složené zálohy. Odměna a speciální odměna jsou splatné okamžikem splnění závazku a jsou zaúčtovány vůči složené záloze. Datem zdanitelného plnění je datum složení zálohy zájemcem.
4. V případě, že se převod nemovitosti neuskuteční z důvodu zavinění ze strany převádějícího nebo třetí osoby, budou odměna i speciální odměna vráceny zájemci.

VI. Ostatní ujednání

1. Strany této smlouvy se dohodly, že zájemce je povinen zaplatit společnosti RE/MAX AB Normal ušlý zisk, jestliže tuto smlouvu poruší tím, že bude vyvíjet činnost, na základě které nedojde k uzavření příslušné smlouvy o převodu na vybranou nemovitost, či uvede nepravdivé údaje nebo pokud zájemce uzavře příslušnou smlouvu o převodu na nemovitost, se kterou byl seznámen na základě činnosti společnosti RE/MAX AB Normal nebo si nemovitost koupí, najme nebo jinak získá do užívání v rozhodné době osoba blízká nebo osoba žijící ve společné domácnosti se zájemcem (fyzickou osobou), rovněž tak osoba, která se majetkově podílí na klientovi (právnícké osobě) nebo je oprávněna jednat jeho jménem nebo osoba jednající ve shodě ve smyslu ustanovení § 66b zák. č. 513/1991 Sb., a to i do jednoho roku po uplynutí platnosti této smlouvy.
2. Vypoví-li zájemce tuto smlouvu jen proto, aby se vyhnul své povinnosti stanovené v článku I., III., V. a VI., zůstávají v platnosti veškerá ujednání o smluvních pokutách.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma stranami smlouvy.
2. Všechny spory, které by mohly vzniknout z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou s vyloučením pravomocí obecných soudů rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu třemi rozhodci ustanovenými podle tohoto Řádu. Strany se zavazují splnit všechny povinnosti uložené jim v rozhodčím nález ve lhůtách v něm uvedených.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech z nichž, zájemce obdrží jeden stejnopis a jeden stejnopis obdrží společnost RE/MAX AB Normal.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv za jednostranně nevýhodných podmínek, že znají její obsah, a že mu plně porozuměly, což stvrzují svými podpisy.

V Českých Budějovicích dne

.....

AB NORMAL , s.r.o.
zájemce

Pokud máte jakékoli připomínky k práci našich makléřů, prosím volejte 00420 608824488

Příloha 5

Smlouva o provádění činnosti realitní kanceláře

Smlouva o provádění činnosti realitní kanceláře

1. Realitní kancelář: Dalibor Žáček
se sídlem v Hradební 9, Č. Budějovice ,
IČO: 47232269, DIČ: CZ7203121222,
zastoupená Daliborem Žáčkem,
bankovní spojení: SMW a.s., č.účtu 7000013620/8040
(dále jen "RK")

a

2. (dále jen "majitel")

uzavřeli tuto smlouvu :

I.

1. RK se zavazuje provádět pro majitele činnost realitní kanceláře (tj. např. inzerce, propagace, osobní jednání, zajištění sepsání kupní smlouvy) vedoucí k tomu, aby měl majitel možnost uzavřít s třetí osobou/osobami (dále jen "kupující") kupní smlouvu (dále jen "kupní smlouva") na prodej těchto nemovitostí:v k.ú. Hluboká nad Vltavou, za kupní cenu- Kč, když tato kupní cena může být dohodou smluvních stran snížena nebo zvýšena.
2. Majitel se zavazuje, že RK poskytne potřebnou součinnost k zajištění shora uvedeného úkolu RK.

II.

1. Majitel se zavazuje zaplatit RK za splnění její povinnosti podle článku I. této smlouvy odměnu.
2. Nárok na odměnu vzniká RK dnem, kdy bude RK majiteli předložen návrh kupní smlouvy s kupujícím, který obdržel od RK informaci o možnosti uzavřít kupní smlouvu specifikovanou v čl. I.
3. Odměna RK se sjednává se ve výši 5% z kupní ceny, za prodej nemovitostí uvedených v čl. I, a je splatná do 10 dnů ode dne, kdy majitel obdrží z kupní smlouvy kupní cenu.
4. V odměně je zahrnuta i náhrada nákladů vynaložených RK.

III.

1. Majitel se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy nepověří stejnou záležitostí jiného (tj. např. zprostředkovatele, příkazníka, či obstaravatele) a ani sám bez účasti RK nevstoupí v jednání o uzavření kupní smlouvy s třetí osobou (osobami).

2. Majitel se dále zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy neuzavře kupní smlouvu s třetí osobou (osobami), kterou/které mu nezajistila RK.
3. Poruší-li majitel některou z těchto povinností, sjednává se smluvní pokuta za porušení těchto povinností ve výši touto smlouvou sjednané provize, když tuto smluvní pokutu je povinen majitel zaplatit RK.
4. Majitel prohlašuje, že byl seznámen s povinností uhradit daň z převodu nemovitostí.

IV.

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne jejího podpisu na dobu do splnění všech povinností z ní vyplývajících jejími účastníky.
2. Kterákoli ze stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět pokud do šesti měsíců ode dne jejího podpisu RK nesplní svůj úkol uvedený v čl. I této smlouvy. Písemná výpověď musí být doručena druhé smluvní straně, když výpověďní lhůta se sjednává třicet dní ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VI.

Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Českých Budějovicích dne2011.

.....
RK

.....
zájemce

Příloha 6

Smlouva o provádění činnosti realitní kanceláře pro zájemce o koupi nemovitosti

SMLOUVA ***o provádění činnosti realitní kanceláře*** ***pro zájemce o koupi nemovitosti***

1. **Realitní kancelář: Dalibor Žáček**
se sídlem v Hradební 9, Č. Budějovice ,
IČO: 47232269, DIČ: CZ7203121222,
zastoupená Daliborem Žáčkem,
bankovní spojení: SMW a.s., č.účtu 7000013620/8040
(dále jen "RK")

a

(dále jen "zájemce")

uzavřeli tuto smlouvu :

I.

1. RK se zavazuje provádět pro zájemce činnost realitní kanceláře vedoucí k tomu, aby měl zájemce možnost nejpozději do2011 uzavřít s majitelem/majiteli (dále jen "majitel") kupní smlouvu (dále jen "kupní smlouva"), kterou majitel prodá zájemci tyto nemovitosti:, k.ú., , kupní cenu,- Kč.
2. Zájemce je povinen uzavřít kupní smlouvu do2011.
3. Závazek RK se považuje za splněný tím, že bude zájemci umožněno uzavřít kupní smlouvu, tedy tím, že zájemce bude RK vyzván k podpisu kupní smlouvy.
4. Závazek zájemce se považuje za splněný tím, že zájemce uzavře kupní smlouvu v dohodnutém termínu.
5. Zájemce se zavazuje, že RK poskytne potřebnou součinnost k zajištění shora uvedeného úkolu RK .

II.

Zájemce za činnost RK uvedenou v předchozím odstavci nehradí žádnou provizi, když zájemce je pouze povinen uhradit RK částku 500,- Kč jako paušální částku určenou na náklady spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

III.

1. Před podpisem této smlouvy složil zájemce k rukám RK částku,- Kč, která bude po odečtení nákladů uvedených v předchozím článku zájemci vrácena. RK potvrzuje podpisem této smlouvy příjem této částky.
2. Pro případ, že RK splní své povinnosti, avšak zájemce kupní smlouvu neuzavře ve sjednaném termínu, sjednává se smluvní pokuta ve výši,- Kč, kterou uhradí zájemce RK. Na úhradu

smluvní pokuty bude započtena částka uvedená v předchozím odstavci.

3. Zájemce je oprávněn kdykoliv od této smlouvy odstoupit s tím, že pro takový případ se sjednává odstupné ve výši-- **Kč**, když na úhradu odstupného bude započtena částka uvedená v tomto článku v odst. 1. Odstoupení se děje písemně k rukám RK.
4. V případě, že RK nesplní svůj závazek z této smlouvy, vrátí RK zájemci v plné výši částku uvedenou v tomto článku v odst. 1.

IV.

1. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, když po jednom obdrží RK a zájemce.
2. Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Českých Budějovicích dne2011.

.....
RK

.....
zájemce

Příloha 7

Smlouva o zprostředkování koupě

Smlouva o zprostředkování koupě

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají dle svého prohlášení k právním úkonům způsobilí účastníci:

RK

Zastoupená:

Zapsaná takto v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích v odd. C, vložka

Bankovní spojení č.ú.:

(jako realitní kancelář na straně jedné, dále jen „**realitní kancelář**“)

a

Jméno:

RČ:

Trvale bytem:

Tel:

Email:

(jako zájemce na straně druhé, dále jen „**zájemce**“)

(dále tak jen jako „**smluvní strany**“)

tuto smlouvu:

I.

1) Realitní kancelář se zavazuje zprostředkovat koupi následujících nemovitostí:

- bytová jednotka, nacházející se v budově č.p. v části obce České Budějovice 3 (dále jen jako „**Budova**“), postavené na pozemku parc. č., zastavěná plocha a nádvoří, o výměře ... m², dále majetkový podíl ve výši č.p. ... v části obce České Budějovice 3, dále majetkový podíl ve výši na pozemku parc. č. ... – zastavěná plocha a nádvoří o výměře m² (dále jen jako „**Pozemek**“). Vlastnické právo prodávajícího k těmto nemovitostem je zapsáno na LV č. ... a č. u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, pro obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 3 (vše dále jen jako „**předmět zprostředkování**“).

- 2) Nabídková a budoucí prodejní cena výše uvedených nemovitostí byla sjednána dohodou v celkové výši Kč (slovy: korun českých). Uvedená cena zahrnuje veškerý právní servis.

II.

- 1) Zájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že má zájem o koupi nemovitostí specifikovaných v čl. I. této smlouvy, za podmínek sjednaných v této zprostředkovatelské smlouvě.
- 2) Na důkaz potvrzení svého seriózního zájmu o budoucí koupi předmětu zprostředkování zájemce složí realitní kanceláři provizi za zprostředkování koupě výše uvedených nemovitostí ve výši Kč (slovy: korun českých), která je splatná převodem na účet realitní kanceláře č.ú., VS:, do Pokud nebude tato částka v daném termínu připsána na účet pozbývá tato Smlouva o zprostředkování koupě platnost. Tato částka bude po podpisu kupní smlouvy zúčtována jako odměna realitní kanceláře.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že kupní smlouva (dále jen „Smlouva“) bude uzavřena mezi budoucím prodávajícím a zájemcem do, při splnění podmínek sjednaných touto Smlouvou o zprostředkování koupě.
- 4) Realitní kancelář se zavazuje sjednat s budoucím prodávajícím následující podmínky a postup úhrady kupní ceny ve výši Kč (slovy: korun českých), v termínu do a zajistit, aby zde sjednané podmínky byly promítnuty do smluvních dokumentů, potřebných pro řádné dokončení tohoto obchodního případu. Částka kupní ceny ve výši Kč bude zájemcem uhrazena způsobem předvídaným ve prospěch prodávajícího za součinnosti JUDr. na základě smlouvy o úschově finančních prostředků a kupní smlouvy.
- 5) Pro potřeby písemného styku smluvní strany sjednaly, že budou komunikovat prostřednictvím emailů adresovaných druhé smluvní straně (pokud se smluvní strany nedohodou jinak).

III.

- 1) Zájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy prostřednictvím realitní kanceláře s předmětem koupě seznámil, a to na základě místní prohlídky a že je mu stav nemovitostí specifikovaných v čl. I. této smlouvy dostatečně znám.
- 2) Realitní kancelář prohlašuje, že nezamlčela zájemci žádné podstatné informace o faktickém a právním stavu předmětu koupě, které by mohly mít vliv na rozhodnutí zájemce o složení provize podle této smlouvy.
- 3) Pokud nedojde k uzavření Smlouvy do, a to z důvodu odstoupení od uzavření Smlouvy, nekonání nebo jiného zavinění ze strany budoucího prodávajícího nebo realitní kanceláře, zavazuje se realitní kancelář vyplatit tuto provizi zájemci zpět v plné výši, a to nejpozději do 5 pracovních dnů od marného uplynutí výše uvedené lhůty, a to v hotovosti nebo bankovním převodem na účet zájemce.
- 4) Pokud nedojde k uzavření Smlouvy nejpozději do z důvodu odstoupení od uzavření Smlouvy, nekonání nebo jiného zavinění ze strany zájemce, je zájemce povinen uhradit realitní kanceláři na krytí výdajů a nákladů spojených se zprostředkovatelskou činností výše uvedených nemovitostí částku Kč. Na úhradu této částky je Realitní kancelář oprávněna započítat složenou provizi.

IV.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem oběma smluvními stranami. Délka trvání této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to počínaje dnem jejího podpisu do

V.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho ji níže uvedeného dne podepisují. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom, jedno vyhotovení obdrží JUDr.

V Českých Budějovicích, dne

.....
realitní kancelář

.....
zájemce

Příloha 8

Rezervační smlouva

REZERVAČNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají dle svého prohlášení k právním úkonům způsobilí účastníci:

1. RK

se sídlem

IČ:

Zastoupená:

Zapsaná takto v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích v odd. C, vložka

Bankovní spojení č.ú.: č.

(jako realitní kancelář na straně jedné, dále jen „**realitní kancelář**“)

2., r.č.

bytem:

tel:

email:

(jako zájemce na straně druhé, dále jen „**zájemce**“)

(všichni dále jen jako „**smluvní strany**“)

tuto rezervační smlouvu:

I.

- 1) Realitní kancelář prohlašuje, že je pověřena prodávajícím, majitelem níže uvedených nemovitostí, k výkonu zprostředkovatelské činnosti směřující k obstarání zájemce na koupi níže uvedených nemovitostí, které má realitní kancelář ke dni podpisu této smlouvy ve své nabídce, a to:

..... (dále také jako „**předmět rezervace**“)

- 2) Nabídková a budoucí prodejní cena výše uvedených nemovitostí byla sjednána dohodou v celkové výši,- **Kč** (slovy: korun českých). Uvedená cena zahrnuje částku určenou na úhradu příslušné tříprocentní daně z převodu nemovitostí, provizi realitní kanceláře.

II.

- 3) Zájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že má zájem o koupi předmětu rezervace specifikovaného v čl. I. této smlouvy, za podmínek sjednaných v této rezervační smlouvě. Na důkaz potvrzení svého seriózního zájmu o budoucí koupi předmětu rezervace zájemce složí realitní kanceláři rezervační záruku – zálohu na kupní cenu (dále jen „**Rezervace**“) ve výši

-,- Kč (slovy:..... korun českých), která je splatná v bankovním převodem na účet realitní kanceláře uvedený v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do pracovních dnů ode dne podpisu této rezervační smlouvy, za použití variabilního symbolu platby –
- 4) Smluvní strany se dohodly, že kupní smlouva bude uzavřena mezi prodávajícím a zájemcem do, při splnění podmínek sjednaných touto rezervační smlouvou. Zájemce se v této souvislosti zavazuje poskytnout realitní kanceláři potřebnou součinnost k uzavření kupní smlouvy.
- 5) Částka složené Rezervace se započítává na úhradu dohodnuté kupní ceny a provize realitní kanceláři, která je uvedena v čl. I, odst. 2) této rezervační smlouvy, zájemce bude hradit kupní cenu z vlastních finančních zdrojů a prostřednictvím hypotečního úvěru.
- 6) Realitní kancelář se zavazuje sjednat s prodávajícím následující podmínky a postup úhrady kupní ceny ve výši,- Kč (slovy: tisíc korun českých), v termínu do a zajistit, aby zde sjednané podmínky byly promítnuty do smluvních dokumentů (kupní smlouva, depozitní nebo obdobná smlouva, apod.), potřebných pro řádné dokončení tohoto obchodního případu.

III.

Okamžikem složení Rezervace je předmět rezervace rezervován pro zájemce, a to po dobu platnosti a účinnosti této rezervační smlouvy. Realitní kancelář se touto smlouvou zároveň zavazuje, že ode dne složení Rezervace zájemcem nebude nabídku prodeje předmětu rezervace zveřejňovat prostřednictvím internetové ani jiné mediální inzerce, a že po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy neuzavře s jiným zájemcem rezervační smlouvu na předmět rezervace ani nezprostředkuje pro prodávajícího prodej předmětu rezervace s jiným zájemcem.

IV.

- b) Zájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy prostřednictvím realitní kanceláře s předmětem rezervace seznámil, a to na základě místní prohlídky a že je mu stav předmětu rezervace dostatečně znám.
- c) Realitní kancelář prohlašuje, že nezamlčela zájemci žádné podstatné informace o faktickém a právním stavu předmětu rezervace, které by mohly mít vliv na rozhodnutí zájemce o složení Rezervace podle této smlouvy.
- d) Smluvní strany vzájemně prohlašují, že si poskytnou případné nezbytné náhradní lhůty a termíny, potřebné k řádnému splnění závazků smluvních stran vyplývajících z této rezervační smlouvy, a to pokud bude na základě příslušných potvrzení nebo doložených skutečností možné reálně očekávat splnění příslušných povinností té smluvní strany, již se změna sjednaných termínů jednoznačně týká v náhradním termínu. Náhradní termín pro splnění povinností jakékoliv smluvní strany bude činit maximálně 30 kalendářních dnů od původně stanoveného termínu.
- e) Pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy do, případně do konce náhradní lhůty dle odst. 3) tohoto článku, a to z důvodu odstoupení od uzavření kupní smlouvy, nekonání nebo jiného zavinění ze strany prodávajícího nebo realitní kanceláře, zavazuje se realitní kancelář vyplatit tuto Rezervaci zájemci zpět v plné výši, a to nejpozději do 5 pracovních dnů od marného uplynutí výše uvedené lhůty, a to v hotovosti nebo bankovním převodem na účet zájemce.
- f) Pokud nedojde k uzavření kupní nebo obdobné smlouvy nejpozději do, případně do konce náhradní lhůty dle odst. 3) tohoto článku z důvodu odstoupení od uzavření smlouvy, nekonání nebo jiného zavinění ze strany zájemce, je zájemce povinen uhradit na krytí výdajů a nákladů spojených s marnou rezervací předmětu rezervace pro zájemce realitní kanceláři částku,- Kč. Na úhradu těchto částek je Realitní kancelář oprávněna započítat složenou Rezervaci.

- g) Ujednání o úhradě nákladů Rezervace ve prospěch realitní kanceláře dle odst. 5) pozbývá platnosti, pokud budou na předmětu rezervace váznout práva jiných osob nebo subjektů, se kterými nebyl zájemce seznámen, nebo v případě že zájemce zjistí jiné závažné právní překážky či omezení vlastnického práva, znemožňující řádné uzavření kupní smlouvy za sjednaných podmínek. V případě, kdy nastanou okolnosti, za kterých je realitní kancelář povinna vrátit složenou Rezervaci zpět zájemci, bude Rezervace vrácena vždy nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne zjištění příslušných skutečností, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.

V.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem oběma smluvními stranami. Délka trvání této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to počínaje dnem jejího podpisu do, případně do konce náhradní lhůty sjednané v čl. IV, odst. 3) této smlouvy.

VI.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho ji níže uvedeného dne podepisují. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom.

V, dne

.....

.....

Zájemce

realitní kancelář

Příloha 9

Zprostředkovatelská smlouva

ZPROSTŘEDKOVATELSKÁ SMLOUVA

Spol.

IČO:, DIČ:, bankovní spojení:/....

Zastoupena jednatelem společnosti

telefon, e-mail:, http://www.....cz

Makléř: _____

(dále jen „zprostředkovatel“), na straně jedné

a

2 bytem:

r. č.: telefon, e-mail:

(dále jen „zájemce“), na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

ZPROSTŘEDKOVATELSKOU SMLOUVU (dále jen „smlouva“)

Článek I.

Prohlášení zájemce

1. Zájemce prohlašuje, že je členem bytového družstva, se sídlem, IČO (dále jen „BD“), a že s jeho členskými právy a povinnostmi je v souladu se stanovami družstva spojeno právo nájmu družstevního bytu č. o velikosti m², v podlaží domu na adrese jehož vlastníkem je BD. Zájemce prohlašuje, že na předmětném bytu je ke dni podpisu této smlouvy anuita ve finanční výši,- Kč s maximálním rozdílem 5%.
2. Zájemce dále prohlašuje, že jeho dispoziční právo ke členskému podílu v BD není nijak omezeno, že na tomto podílu neváznou žádné závazky ani jiné právní vady, že ani jako nájemce družstevního bytu nemá vůči BD žádné dluhy, a že před zprostředkovatelem nezamlčel žádné podstatné skutečnosti, které by mohly ztížit či zamezit uzavření dohody o převodu členských práv a povinností v BD.

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Zprostředkovatel se zavazuje vyvíjet pro zájemce činnost tak, aby měl možnost uzavřít dohodu o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v BD včetně nájmu družstevního bytu dle článku I., odst. 1. této smlouvy (dále jen „dohoda o převodu“) se třetí osobou (dále jen „nabyvatel“) za sjednané vypořádání převáděcího podílu ve výši,- Kč (dále jen „vypořádací podíl“) slovy: korun českých. Výše vypořádací ceny může být snížena na základě dohody smluvních stran.

2. V případě, že na základě činnosti zprostředkovatele dojde k uzavření dohody o převodu, zaplatí zájemce zprostředkovateli odměnu ve výši,- Kč slovykorun českých bez DPH.
3. Odměna zprostředkovateli je splatná okamžikem uzavření kupní smlouvy mezi zájemcem a nabyvatelem.
4. Zájemce výslovně souhlasí a opravňuje zprostředkovatele, aby si odměnu ve svůj prospěch odečetl z blokovacího depozita, které složil na jeho účet za účelem uzavření dohody o převodu nabyvatel (dále jen „blokovací depozitum“), jinak bude odměna bezodkladně uhrazena zájemcem převodem na bankovní účet zprostředkovatele nebo v hotovosti.
5. Zájemce bere na vědomí, že zprostředkovatel je plátcem daně z přidané hodnoty, a že v částkách účtovaných zprostředkovatelem dle této smlouvy není daň z přijaté hodnoty zahrnuta.

Článek III.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Zájemce se zavazuje:

- a. nejpozději do 21 dnů poté, co nabyvatel složil bankovní depozitum, uzavřít s nabyvatelem za podmínek uvedených v této smlouvě dohodu o převodu nebo smlouvu o budoucí dohodě o převodu členských práv a povinností v BD,
- b. zajistit, aby ke dni podpisu o převodu neměla k bytu užívací právo jiná osoba než nabyvatel,
- c. nejpozději do dnů po podpisu dohody o převodu předat vyklizený byt nabyvateli a uhradit veškeré poplatky související s užíváním bytu vzniklé do dne jeho předání,
- d. že veškeré kontakty se třetími osobami, které zajistí zprostředkovatel, budou realizovány výlučně přes zprostředkovatele, a že bez vědomí zprostředkovatele neuskuteční převod členských práv a povinností v BD na osobu, jež byla vyhledána zprostředkovatelem, a to ani v době po skončení platnosti této smlouvy.
- e. Vyvíjet potřebnou součinnost k uzavření dohody o převodu, zejména umožnit prohlídky bytu v termínech sjednaných se zprostředkovatelem a poskytnout k nahlédnutí originály dokumentů a jejich fotokopie potřebné k uzavření dohody o převodu,
- f. neuzavřít v době trvání této smlouvy dohodu o převodu nebo smlouvu o budoucí dohodě o převodu členských práv a povinností v BD s jinou osobou, než mu byla obstarána činností zprostředkovatele,
- g. za účelem převodu členských práv a povinností v BD neuzavřít po dobu trvání této smlouvy stejnou nebo obdobnou zprostředkovatelskou smlouvu s jinou osobou nebo jinak využívat služeb třetích osob k vyhledávání příležitosti uzavřít dohodu o převodu členských práv a povinností v BD. Zájemce zároveň prohlašuje, že v okamžiku podpisu této smlouvy nemá za tímto účelem uzavřenou jinou zprostředkovatelskou smlouvu, ani jinak nevyužívá služeb jiné osoby.

2. Zprostředkovatel se zavazuje:

- a. vyvinout maximální úsilí k obstarání nabyvatele v nejkratší možné době, zejména prostřednictvím inzerce v tisku, na internetu, apod.,
- b. bez zbytečného odkladu informovat zájemce o složení blokovacího depozita nabyvatelem,
- c. zorganizovat potřebná jednání smluvních stran nezbytná k uzavření dohody o převodu, příp. smlouvy budoucí o dohodě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu a zajistit vypracování dohody o převodu, příp. smlouvy budoucí o dohodě o převodu členských práv a povinností v BD.

Článek IV.

Smluvní pokuta

Zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši 10% z vypořádací ceny (dle čl. II., odst. 1. této smlouvy), pokud zájemce poruší některou ze svých povinností uvedených v článku III., odst. 1. této smlouvy nebo pokud uvede v této smlouvě nepravdivou informaci. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 3 dnů od sdělení výzvy k zaplacení. Tím není dotčeno právo zprostředkovatele domáhat se náhrady škody v plné výši.

Článek V.

Další ujednání

1. Zájemce zplnomocňuje zprostředkovatele k převzetí blokovacího depozita na úhradu vypořádací ceny.
2. Vzniku práva zprostředkovatele na odměnu nebrání skutečnost, že teprve po zániku této smlouvy dojde k uzavření předmětné dohody o převodu členských práv a povinností v BD, popř. smlouvy o uzavření smlouvy o budoucí dohodě o převodu členských práv a povinností v BD, pokud zprostředkovatel umožnil prohlídku bytu, nebo předal podklady k nabídce bytu třetí osobě v době platnosti této smlouvy.
3. V případě, že se na zájemce obrátí třetí osoba se žádostí o uzavření dohody o převodu členských práv a povinností v BD, je zájemce povinen tuto osobu odkázat na jednání se zprostředkovatelem. V takovém případě vzniká zprostředkovateli právo na vyplacení 50% z výše uvedené odměny sjednané v článku II., odst. 2. této smlouvy.
4. Zájemce zapůjčil zprostředkovateli i klíče od bytu **ano** **ne**
Zájemce v souladu se zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění, souhlasí s tím, aby zprostředkovatel zpracovával, dále poskytoval třetím osobám a archivoval jeho osobní údaje, v rozsahu nezbytném pro plnění této smlouvy.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou do V případě, že ze strany kteréhokoli z účastníků této smlouvy nedoručí nejpozději pět dnů před skončením její platnosti písemné oznámení, že již nemá zájem na dalším prodloužení této smlouvy, platnost této smlouvy se automaticky prodlužuje vždy o další 2 měsíce. Ke stejnému prodloužení této smlouvy dojde také v případě složení blokovacího depozita nabyvatelem.
2. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu připojují své vlastnoruční podpisy.

V dne.....

Příloha 10

Rezervační smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

1.

(dále jen „prodávající“)

2.

(dále jen „kupující“)

a

3.

Společnost, se sídlem, IČ:, zast. jednatelem

(dále jen „správce“)

tuto

rezervační smlouvu

ve smyslu ust. § 51 zákona č. 40/1964 Občanského zákoníku v platném znění

I.

Správce má podle smlouvy o zprostředkování uzavřené dne právo a povinnost zajistit pro prodávajícího zájemce o uzavření kupní smlouvy na tuto bytovou jednotku:

Prodávající prohlašuje, že je na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (domu) uzavřené dne mezi ním/ní a, IČ:, se sídlem, ohledně níž povolil vklad vlastnického práva Katastrální úřad, pod č.j. V /, s právními účinky vkladu ke dni, vlastníkem bytové jednotky č. /, umístěné v budově č.p. postavené na pozemku parc. č. / ... (dále jen „pozemek“), vše v katastrálním území, obec (dále jen „dům“). Proávající dále prohlašuje, že je spoluvlastníkem společných částí domu a spoluvlastníkem id. části pozemku parc. č. /, a to o velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě) o velikosti / Jednotka je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem, na LV č. ... pro obec, katastrální území

II.

Kupující projev il zájem o koupi předmětné bytové jednotky, tak jak je specifikována v čl. I. této smlouvy, za kupní cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy, s tím, že konečné stanovisko kupující sdělí správci do S čímž účastníci této smlouvy souhlasí.

Prodávající se zavazuje uzavřít s kupujícím smlouvu o převodu předmětné bytové jednotky včetně přísl. podílů, jak je uvedeno v čl. I. této smlouvy, za podmínek stanovených touto smlouvou.

III.

Kupní cena za převod bytové jednotky bude,- Kč (slovy), přičemž záloha na kupní cenu činí,- Kč (slovy). Záloha bude složena v den podpisu této rezervační smlouvy v hotovosti v sídle správce / na bankovní účet správce, který bude tuto zálohu spravovat jako správce zálohy na kupní cenu. Smluvní strany zaplacení zálohy kupujícím potvrzují podpisem této smlouvy.

IV.

V případě, že kupující potvrdí svůj zájem o uzavření kupní smlouvy na bytovou jednotku specifikovanou v čl. I. této smlouvy v termínu uvedeném v čl. II. této smlouvy, započítává se při uzavření kupní smlouvy tato záloha na kupní cenu specifikovanou v čl. III. této smlouvy. V případě, že z příčin na straně kupujícího v termínu do nebude uzavřena mezi kupujícím a prodávajícím kupní smlouva o převodu nemovitostí specifik. v čl. I. smlouvy za uvedenou kupní cenu, propadá záloha na kupní cenu deponovaná v depozitu správce (tj.,- Kč) ve prospěch strany prodávající a správce v poměru 1:1, jako smluvní pokuta. S čímž účastníci této smlouvy souhlasí.

V.

V případě, z příčin na straně prodávajícího v termínu do nebude uzavřena mezi kupujícím a prodávajícím kupní smlouva o převodu nemovitostí specifik. v čl. I. smlouvy za uvedenou kupní cenu, zaplatí prodávající správci smluvní pokutu ve výši 5% z kupní ceny specifikované v čl. III. této smlouvy. S čímž účastníci této smlouvy souhlasí.

VI.

Tato smlouva je platná i účinná dnem podpisu smluvními stranami.

Tuto smlouvu lze měnit jen datovanými, písemnými a číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla učiněna pod nátlakem či za jiných jednostranně nevýhodných podmínek, na důkaz čeho připojují své podpisy.

Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb. Občanským zákoníkem v platném znění a předpisy souvisejícími.

Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží prodávající, kupující a správce.

V

dne:

Správce

.....

.....

Prodávající

Kupující