

ve smyslu ust. § 1811 odst. 2 a § 1820 odst. 1 zák.č. 89/2012 Sb. (dále jen jako „OZ“) (dále jen jako „poučení“)

realizované ze strany obchodní společnosti ZFP Reality, a.s., IČ: 04805623, se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav, společnost zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 9029 (dále jako „**Zprostředkovatel**“)

a adresované všem potencionálním klientům Zprostředkovatele,

kteří jsou v postavení spotřebitelů (viz ust. § 419 OZ) a kteří mají zájem o uzavření smlouvy o realitním zprostředkování (dále jen „zprostředkovatelská smlouva“) se Zprostředkovatelem (dále jen jako „**Vlastník**“)

Poučení v souvislosti s zprostředkovatelskou činností

Zprostředkovatel tímto v souladu s platnou právní úpravou poučuje každého konkrétního Vlastníka v souvislosti se zprostředkovatelskou smlouvou, kterou Vlastník hodlá uzavřít se Zprostředkovatelem, o tom, že:

- zprostředkovatelská smlouva spadá pod režim zákona č. 39/2020 Sb., zákon o realitním zprostředkování, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o realitním zprostředkování“);
- předmětem služby nabízené zprostředkovatelem má být zprostředkování: prodeje nemovitých věcí / pronájmu nemovitých věcí / podnájmu nemovitých věcí / pachtu / převodu družstevního podílu, atd. třetí osobě, služba je poskytována v českém jazyce;
- předmět zprostředkování bude nabízen za cenu uvedenou ve zprostředkovatelské smlouvě;
- zprostředkovatelská smlouva se uzavírá na dobu určitou, písemně lze zprostředkovatelskou smlouvu prodloužit o další dohodnuté období;
- výhradní realitní zprostředkování lze sjednat s osobou, která je spotřebitelem, jen na dobu určitou, nejdéle však na dobu 6 měsíců. Tato doba může být opakovaně prodloužena. Prodloužení lze ujednat nejdříve 30 dnů přede dnem uplynutí ujednané doby;
- cena služby (tj. provize) bude činit částku sjednanou ve zprostředkovatelské smlouvě, tato částka je konečná, a bude placena vždy v české měně;
- provize je vždy zatížena daní z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) ve smyslu platné právní úpravy, přičemž současná sazba DPH činí 21% ze základu daně (tj. ze sjednané provize); to znamená, že se k provizi připočte částka daně z přidané hodnoty;
- právo na provizi vznikne ke dni, kdy Zprostředkovatel obstará zájemci příležitost k uzavření zprostředkovávané smlouvy (tj. realitní smlouvy uzavřené mezi vlastníkem a osobou vyhledanou zprostředkovatelem, tedy kupní smlouva v případě koupě a prodeje, nájemní smlouva v případě nájmu, podnájemní smlouva v případě podnájmu, pachtovní smlouva v případě pachtu);
- příležitost uzavřít realitní smlouvu podle zprostředkovatelské smlouvy představuje situaci, kdy je rezervační smlouva a současně zájemce zaplatil Rezervační poplatek, splatnost provize nastane pátý den po složení rezervačního poplatku;
- veškeré náklady Zprostředkovatele spojené s činností dle zprostředkovatelské smlouvy jsou zahrnuty ve sjednané provizi;
- práva vlastníka z případného vadného plnění služeb, stejně jako podmínky těchto práv se řídí ustanoveními § 1914 a násl. OZ (zejména viz § 1915 a § 1916, jakož i § 1921 až § 1925 OZ).

Poučení v souvislosti se zákonem o hospodaření energií

Zprostředkovatel poučuje Vlastníka, a Vlastník toto bere na vědomí, že:

- podle zák. č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o hospodaření energií“), je vlastník povinen (až na specifické výjimky) při prodeji nebo pronajmutí nemovitosti mít již při inzerci vyhotoven průkaz energetické náročnosti budovy (dále jen „PENB“), nebo disponovat jeho kopií;
- podle zákona o hospodaření energií je povinen předložit originál PENB, nebo jeho kopii, možnému kupujícímu, nebo nájemci, budovy nebo ucelené části budovy ještě před uzavřením smluv týkajících se koupě, nebo nájmu, budovy nebo ucelené části budovy;
- podle zákona o hospodaření energií je povinen předat originál PENB, nebo jeho kopii, kupujícímu, nebo nájemci, budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu kupní, nebo nájemní, smlouvy;
- v případě prodeje nebo pronájmu nemovitosti prostřednictvím zprostředkovatele vlastník zprostředkovateli předá grafickou část průkazu nebo její kopii;
- Zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu uvede klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti z předané grafické části průkazu, v informačních a reklamních materiálech, pokud Zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu neobdrží grafickou část průkazu, uvede v reklamních a informačních materiálech nejhorší klasifikační třídu;
- výše uvedené platí obdobně i pro Vlastníka jednotky; pouze Vlastník jednotky je oprávněn nahradit povinnost předat PENB předáním vyúčtování dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulých 3 roky, a to jen tehdy,

- pokud SVJ nebo správce PENB, nebo jeho kopii, vlastníku nepředal;
- Vlastník jednotky dle zákona žádá SVJ nebo správce o vydání PENB, nebo jeho kopie, písemně;
 - nesplnění povinnosti předložit nebo předat PENB v zde uvedených případech má za následek vadné plnění ve formě vady v dokladech předmětu převodu a také vznik odpovědnosti za přestupek podle ust. § 12 zákona o hospodaření energií, což zákon sankcionuje pokutou až do výše 200.000,- Kč;
 - vada v dokladech představuje vadné plnění. To znamená, že kupující může požadovat po prodávajícím slevu za to, že tyto doklady neobdržel. Částka slevy by pak odpovídala částce pořizovací hodnotě těchto dokladů. Vadné plnění může i eventuálně založit i právo na náhradu škody.

Poučení v souvislosti se stavebním zákonem

Zprostředkovatel poučuje Vlastníka, a Vlastník toto bere na vědomí, že:

- podle ust. § 167 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), je vlastník povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou projektovou dokumentaci, dokumentaci pro provádění stavby, dokumentaci stavby, došlo-li k odchylce od dokumentace pro povolení stavby, popřípadě dokumentaci skutečného provedení stavby, včetně její geodetické části, nebo pasport stavby, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se stavby nebo zařízení; dokumentaci lze uchovávat i v elektronické formě;
- nesplnění povinnosti mít úplnou ověřenou dokumentaci staveb, povolení atd, má za následek vadné plnění ve formě vady v dokladech předmětu převodu a také vznik odpovědnosti za přestupek dle ust. § 302 stavebního zákona, což zákon sankcionuje pokutou až do výše 400.000,- Kč;
- vada v dokladech představuje vadné plnění. To znamená, že kupující může požadovat po prodávajícím slevu za to, že tyto doklady neobdržel. Částka slevy by pak odpovídala částce pořizovací hodnotě těchto dokladů. Vadné plnění může i eventuálně založit i právo na náhradu škody.

Poučení o právu spotřebitele odstoupit od smlouvy

Zvláštní poučení o možnosti odstoupit od zprostředkovatelské smlouvy, byla-li tato uzavřena mimo prostory obvyklé pro podnikání zprostředkovatele (k tomu viz i ustanovení § 1828/2 OZ):

- Máte právo odstoupit od zprostředkovatelské smlouvy (bez udání důvodu), a to do 14 dnů od uzavření zprostředkovatelské smlouvy.
- Pro účely uplatnění práva na odstoupení od zprostředkovatelské smlouvy musíte o svém rozhodnutí odstoupit od této informovat společnost ZFP Reality, a.s., IČ: 04805623, se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav, formou jednoznačného prohlášení (např. dopisu zaslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, faxu nebo e-mailu). Můžete použít dále uvedený vzorový formulář pro odstoupení od smlouvy, není to však Vaší povinností.
- Aby byla dodržena lhůta pro odstoupení od zprostředkovatelské smlouvy, postačuje odeslat sdělení o uplatnění práva odstoupit od Zprostředkovatelské smlouvy před uplynutím příslušné lhůty.

Zároveň Vás však výslovně poučujeme (ve smyslu ustanovení § 1837 OZ), že nebudete mít právo odstoupit od zprostředkovatelské smlouvy (za shora uvedených podmínek), pokud jste požádal, aby poskytování služeb začalo již během lhůty pro odstoupení od zprostředkovatelské smlouvy a přitom zprostředkovatel zprostředkoval (nejpozději v den předcházející odeslání oznámení o odstoupení) osobu mající zájem o nákup předmětných nemovitých věcí za podmínek stanovených ve zprostředkovatelské smlouvě. V takovémto případě nebude k Vámi odeslanému odstoupení (z pohledu zprostředkovatele) přihlíženo, a to bez ohledu na to, zda jste byl o zprostředkované osobě již informován ze strany zprostředkovatele; čímž samozřejmě není dotčena možnost posouzení věci soudem.

Poučení o mimosoudním řešení sporů se spotřebitelem

Zprostředkovatel informuje Vlastníka, že pokud bude nespokojen s činností zprostředkovatele, pak veškeré případné spory plynoucí z jeho vztahu se zprostředkovatelem může před zahájením soudního řízení řešit i mimosoudně v podobě smířčího řízení. Mimosoudní řešení těchto sporů provádí Česká obchodní inspekce. Pro podrobnosti Zprostředkovatel odkazuje na webové stránky České obchodní inspekce <https://www.coi.cz/informace-o-adr/>. Na těchto webových stránkách je popsán způsob zahájení smířčího řízení a také jeho průběh.

Vzorový formulář pro odstoupení od zprostředkovatelské smlouvy:

Oznámení o odstoupení od zprostředkovatelské smlouvy

Adresát (Zprostředkovatel): ZFP Reality, a.s., IČ: 04805623, se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav

Oznamuji, že tímto odstupuji od zprostředkovatelské smlouvy ze dne vztahující se

k nemovitým věcem v k.ú.

Vaše jméno a příjmení:

Vaše adresa:

Datum:

Váš podpis: (pouze pokud je tento formulář zasílán v listinné podobě)

Vlastník má zároveň právo obrátit se se svou stížností (bude-li Vlastník mít za to, že došlo k porušení zákonných práv spotřebitele ze strany Zprostředkovatele) na Českou obchodní inspekci (dále jen „ČOI“), případně na obecný živnostenský úřad Zprostředkovatele. V tomto směru Zprostředkovatel odkazuje vlastník rovněž na znění zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, v platném znění.

Vlastník má možnost mimosoudního řešení případných spotřebitelských sporů, pokud je v postavení spotřebitele. Souhrnné informace k této problematice jsou k dispozici na webu ČOI www.coi.cz. Všechny návrhy ve spotřebitelských sporech mezi Zprostředkovatelem a Vlastníkem je třeba zasílat na ČOI.

Jméno a příjmení:

číslo obchodního zástupce:

V dne

.....

.....

.....

podpis vlastníka/podpisy vlastníků
číslo občanského průkazu:

.....

podpis zprostředkovatele
osobní číslo:

ve smyslu ust. § 1811 odst. 2 a § 1820 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb. (dále jen jako „OZ“) (dále jen jako „poučení“)

realizované ze strany obchodní společnosti ZFP Reality, a.s., IČ: 04805623, se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav, společnost zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 9029 (dále jako „**Zprostředkovatel**“)

a adresované všem potencionálním klientům,

kteří jsou v postavení spotřebitelů (viz ust. § 419 OZ) a kteří mají zájem o uzavření Rezervační smlouvy se Zprostředkovatelem (dále jen jako „**Zájemce**“)

Poučení v souvislosti se zprostředkovatelskou činností

Zprostředkovatel tímto v souladu s platnou právní úpravou poučuje každého konkrétního Zájemce v souvislosti s Rezervační smlouvou (dále také „Rezervační smlouva“), kterou Zájemce hodlá uzavřít se Zprostředkovatelem a Vlastníkem nemovitosti, o tom, že:

- zprostředkovatelská smlouva mezi Vlastníkem a Zprostředkovatelem spadá pod režim zákona č. 39/2020 Sb., zákon o realitním zprostředkování, ve znění pozdějších předpisů, kdy tento zákon stanovuje Zprostředkovateli povinnosti při výkonu zprostředkovatelské činnosti;
- Zprostředkovatel vykonává zprostředkovatelskou činnost pouze ve vztahu k Vlastníku nemovitosti, nikoliv ve vztahu k Zájemci; rezervační smlouva ve vztahu k právům a povinnostem Zprostředkovatele představuje smlouvu o platebním místu Rezervačního poplatku a o jeho správě;
- Rezervační poplatek nepředstavuje platbu provize ze strany zájemce, nýbrž představuje zálohu na částku kupní ceny / nájemného / podnájemného / pachtovného (dle typu realitní smlouvy);
- Zprostředkovatel je povinen poskytnout Zájemci o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání, které plynou z veřejných seznamů, a dále o těch, o nichž realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti měl vědět;
- práva z případného vadného plnění služeb, stejně jako podmínky těchto práv se řídí ustanoveními § 1914 a násl. OZ (zejména viz § 1915 a § 1916, jakož i § 1921 až § 1925 OZ).

Poučení o právu spotřebitele odstoupit od smlouvy

Zvláštní poučení o možnosti odstoupit od Rezervační smlouvy, byla-li tato uzavřena mimo prostory obvyklé pro podnikání Zprostředkovatele (k tomu viz i ustanovení § 1828/2 OZ):

- Máte právo odstoupit od Rezervační smlouvy (bez udání důvodu), a to do 14 dnů od uzavření Rezervační smlouvy.
- Pro účely uplatnění práva na odstoupení od rezervační smlouvy musíte o svém rozhodnutí odstoupit od této smlouvy informovat společnost ZFP Reality, a.s., IČ: 04805623, se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav, formou jednoznačného prohlášení (např. dopisu zaslaného prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, faxu nebo e-mailu). Můžete použít dále uvedený vzorový formulář pro odstoupení od smlouvy, není to však Vaší povinností.
- Aby byla dodržena lhůta pro odstoupení od Rezervační smlouvy, postačuje odeslat sdělení o uplatnění práva odstoupit od Rezervační smlouvy před uplynutím příslušné lhůty.

Zároveň Vás však výslovně poučujeme (ve smyslu ustanovení § 1837 OZ), že nebudete mít právo odstoupit od Rezervační smlouvy (za shora uvedených podmínek), pokud jste požádal, aby poskytování služeb začalo již během lhůty pro odstoupení od Rezervační smlouvy. V takovémto případě nebude k Vámi odeslanému odstoupení (z pohledu zprostředkovatele) přihlíženo; čímž samozřejmě není dotčena možnost posouzení věci soudem.

Poučení o mimosoudním řešení sporů se spotřebitelem

Zprostředkovatel informuje Zájemce, že pokud bude nespokojen s činností Zprostředkovatele, pak veškeré případné spory plynoucí z jeho vztahu se Zprostředkovatelem může před zahájením soudního řízení řešit i mimosoudně v podobě smířčího řízení. Mimosoudní řešení těchto sporů provádí Česká obchodní inspekce. Pro podrobnosti Zprostředkovatel odkazuje na webové stránky České obchodní inspekce <https://www.coi.cz/informace-o-adr/>. Na těchto webových stránkách je popsán způsob zahájení smířčího řízení a také jeho průběh.

Vzorový formulář pro odstoupení od Rezervační smlouvy:

Oznámení o odstoupení od rezervační smlouvy

Adresát (Zprostředkovatel): ZFP Reality, a.s., IČ: 04805623, se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav

Oznamuji, že tímto odstupuji od Rezervační smlouvy ze dne vztahující se

k nemovitým věcem v k.ú.

Vaše jméno a příjmení:

Vaše adresa:

Datum:

Váš podpis: (pouze pokud je tento formulář zasílán v listinné podobě)

Zájemce má zároveň právo obrátit se se svou stížností (bude-li Zájemce mít za to, že došlo k porušení zákonných práv spotřebitele ze strany Zprostředkovatele) na Českou obchodní inspekci (dále jen „ČOI“), případně na obecný živnostenský úřad Zprostředkovatele. V tomto směru Zprostředkovatel odkazuje Zájemce rovněž na znění zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, v platném znění.

Zájemce má možnost mimosoudního řešení případných spotřebitelských sporů, pokud je v postavení spotřebitele. Souhrnné informace k této problematice jsou k dispozici na webu ČOI www.coi.cz. Všechny návrhy ve spotřebitelských sporech mezi Zprostředkovatelem a Zájemcem je třeba zasílat na ČOI.

Jméno a příjmení:

číslo obchodního zástupce:

V dne

.....

.....

.....

podpis zájemce/podpisy zájemců
číslo občanského průkazu:

.....

podpis zprostředkovatele
osobní číslo: