

# **Všeobecné podmienky pri poskytovaní realitných služieb**

## **I. Úvodné ustanovenia**

- 1.1 Sprostredkovateľ je právnickou osobou – podnikateľom (ďalej len „sprostredkovateľ“), ktorá sa v rámci svojej podnikateľskej činnosti venuje predovšetkým sprostredkovaniu predaja a kúpy nehnuteľností.
- 1.2 Tieto všeobecné podmienky (ďalej aj „VP“) upravujú pravidlá činnosti sprostredkovateľa pri sprostredkovaní kúpy a predaja nehnuteľností tak, aby sprostredkovateľ s vynaložením odbornej starostlivosti a na základe pokynov klienta vykonával činnosť smerujúcu k dosiahnutiu spokojnosti klientov, záujemcov, ako aj tretích osôb, ktoré o kúpu alebo predaj nehnuteľností v ponuke sprostredkovateľa prejavia záujem.
- 1.3 Tieto VP upravujú všetky právne vzťahy vznikajúce medzi sprostredkovateľom a klientom na základe Zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti, ako aj právne vzťahy súvisiace s konaním, ktorého cieľom je vznik takéhoto právneho vzťahu.
- 1.4 VP tvoria súčasť akéhokoľvek právneho vzťahu vzniknutého na základe Zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti.
- 1.5 V rozsahu, v akom sa ustanovenia Zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti líšia od ustanovení VP, sú rozhodujúce ustanovenia Zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti.

## **II. Obchodné a právne vzťahy medzi sprostredkovateľom a záujemcom**

- 2.1. Sprostredkovateľ vykonáva sprostredkovateľskú činnosť pre záujemcu, ktorý prejaví záujem o sprostredkovanie predaja alebo kúpy nehnuteľnosti (ďalej len „klient“) na základe sprostredkovateľskej zmluvy.
- 2.2. Sprostredkovateľskou zmluvou sa sprostredkovateľ zaväzuje vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby klient mal príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu, resp. obstať klientovi uzavretie zmluvy a klient sa zaväzuje zaplatiť sprostredkovateľovi za túto činnosť dohodnutú odmenu.
- 2.3. Sprostredkovateľské zmluvy sa riadia ustanoveniami § 642 a nasl. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 2.4. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú konkrétne špecifikované v sprostredkovateľskej zmluve sa riadia platnými právnymi predpismi v zmysle legislatívy Slovenskej republiky.

## **III. Obhliadka a rezervácia nehnuteľnosti**

- 3.1. Ak klient prejaví záujem o sprostredkovanie predaja alebo kúpy nehnuteľnosti a sprostredkovateľ akceptuje predmetný realitný obchod, môže byť napísaná a uzatvorená sprostredkovateľská zmluva.
- 3.2. Sprostredkovateľská zmluva sa obvykle podpíše pri nábore nehnuteľnosti.
- 3.3. Sprostredkovateľ vykoná obhliadku nehnuteľnosti vždy v súčinnosti s klientom a v jeho prítomnosti, ak nie je dohodnuté inak.
- 3.4. Sprostredkovateľ po vykonaní dokumentačnej obhliadky spravidla napíše záznam, kde sa uvedie špecifikácia nehnuteľnosti, výmera podlahovej plochy, popis jednotlivých častí a ich príslušenstva, technický stav, prípadné nedostatky, lokalita, poloha, infraštruktúra a pod.
- 3.5. Sprostredkovateľ pri vykonaní dokumentačnej obhliadky zabezpečí fotodokumentáciu, prípadne kamerový záznam, ktorý bude použitý pri propagácii, resp. inzercii nehnuteľnosti.
- 3.6. Ak sa nájde vhodný záujemca o kúpu ponúkanej nehnuteľnosti, sprostredkovateľ po dohode s klientom zabezpečia prístupnenie predmetnej nehnuteľnosti, umožnia vykonať obhliadku a sprostredkovateľ oboznámi záujemcu s charakteristikami a cenou predávanej nehnuteľnosti, o tom bude napísaný záznam o vykonanej obhliadke.
- 3.7 V prípade, ak má záujemca o kúpu nehnuteľnosti vážny záujem, je možné túto nehnuteľnosť rezervovať a neponúkať ďalej, až do doby podpísania kúpnej zmluvy, ak záujemca o kúpu zloží do úschovy rezervačnú zálohu.

## **IV. Propagácia a inzercia**

- 4.1. Sprostredkovateľ v rámci sprostredkovacej činnosti spracuje ponuku na predaj nehnuteľnosti s odbornou starostlivosťou a v miere potrebnej na jej úspešnú propagáciu.

4.2. Sprostredkovateľ bude propagovať nehnuteľnosť na svojej domovskej internetovej stránke [www.katarinamatuskova.sk](http://www.katarinamatuskova.sk), na profile na [www.facebook.com](http://www.facebook.com), prípadne na ďalších realitných internetových portáloch.

4.3. Sprostredkovateľ pri uverejňovaní ponuky na predaj zadá do inzercie popis nehnuteľnosti, fotodokumentáciu, prípadne video, pričom dbá na to, aby bolo chránené súkromie a anonymita klienta.

4.4. Sprostredkovateľ môže tiež pri propagácii nehnuteľnosti využiť riadkovú, prípadne obrázkovú inzerciu v tlačенých médiách podľa vlastného výberu.

4.5. Ak nastane zmena údajov zadaných v pôvodnej ponuke, sprostredkovateľ zabezpečí ich aktualizáciu.

## **V. Provízia a náklady**

5.1 Nárok na províziu vzniká sprostredkovateľovi podľa § 645 Obchodného zákonníka už zaobstaraním príležitosti pre klienta uzavrieť sprostredkovanú zmluvu.

5.2 Sprostredkovateľ má nárok na províziu aj v prípade, ak klient uzavrie sprostredkovanú zmluvu bez akejkoľvek ďalšej súčinnosti sprostredkovateľa s osobou, ktorú mu sprostredkovateľ označil za osobu vhodnú na uzavretie zmluvy, ako aj v prípade, ak sprostredkovateľ s touto osobou vykonal čo i len obhliadku predmetnej nehnuteľnosti. Vzniku práva sprostredkovateľa na províziu nebráni skutočnosť, že až po zániku účinnosti zmluvy o sprostredkovaní je s treťou osobou uzavretá zmluva, na ktorú sa vzťahovala sprostredkovateľská činnosť a k jej uzavretiu došlo pričinením sprostredkovateľa.

5.3 Konkrétna výška provízie sprostredkovateľa ako aj konkrétne podmienky jej vzniku budú individuálne dohodnuté v rámci sprostredkovateľskej zmluvy.

5.4 Sprostredkovateľ má nárok na províziu aj po skončení platnosti sprostredkovateľskej zmluvy a to po dobu 6 mesiacov, ak sa preukáže, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo v priamej súvislosti s činnosťou sprostredkovateľa.

5.5 Sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu aj v prípade, ak klient uzavrel bez ďalšej súčinnosti so sprostredkovateľom kúpnu zmluvu s treťou osobou, ktorú mu v minulosti označil sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na kúpu nehnuteľnosti (napr. sa stretli pri obhliadke).

5.6 V provízii sú zahrnuté všetky náklady sprostredkovateľa pri jeho činnosti, okrem poplatkov za vypracovanie znaleckého posudku, prekladateľské a tlmočnické služby, poplatky notárovi za notársku úschovu, odmena banke za dokumentárny akreditív.

5.7 V prípade, že klient jednostranne ukončí platnosť sprostredkovateľskej zmluvy s výhradným zastúpením pred tým, ako:

a) sprostredkovateľ nájde záujemcu,

b) sprostredkovateľ našiel záujemcu a začal proces prípravy Dohody o rezervácii nehnuteľnosti (rezervačná zmluva), je klient (vlastník nehnuteľnosti) povinný zaplatiť sprostredkovateľovi náklady spojené so sprostredkovaním, a to nasledovne:

1. hodiná sadzba makléra - 100,00 Eur/hod.

(zahŕňa najmä avšak nielen telefonickú komunikáciu, osobné stretnutia s klientom, zaregistrovanie ponuky do systému firmy, spracovanie ponuky, účasť na obhliadkach a podobne)

2. náklady na fotografické služby 150,00 Eur

3. náklady na pohonné hmoty 30,00 Eur/výjazd

4. nájomné za prenechanie priestoru na webe firmy 50,00 Eur za týždeň/ 200,00 Eur za mesiac

5. export na predajné portály 40,00 Eur za týždeň/160,00 Eur za mesiac

6. vypracovanie rezervácie nehnuteľnosti 100,00 Eur

7. vypracovanie kúpno predajnej zmluvy 200,00 Eur

8. ušlý zisk vo výške 30% z provízie za sprostredkovanie.

## **VI. Práva a povinnosti klienta**

6.1 Klient je povinný umožniť sprostredkovateľovi, po dohode termínu, vykonávať obhliadky nehnuteľnosti.

6.2 Klient je povinný poskytnúť sprostredkovateľovi potrebnú súčinnosť k riadnemu splneniu záväzku a poskytnúť mu potrebné podklady podľa jeho požiadaviek, v požadovanom rozsahu a lehotách. Sprostredkovateľ nezodpovedá za pravosť a pravdivosť týchto podkladov.

6.3 Klient splnomocňuje sprostredkovateľa na prevzatie osobných údajov od osôb, ktoré prejavili záujem o nehnuteľnosť, a to pre potrebu vypracovania právnych úkonov o prevode vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

6.4 Klient je povinný poskytnúť súčinnosť k zriadeniu záložného práva k nehnuteľnosti v prospech poskytovateľa úveru, pokiaľ bude kupujúci financovať kúpu nehnuteľnosti prostredníctvom úveru a zároveň je povinný pristúpiť k podpisu záložnej zmluvy v prospech záložného veriteľa na úhradu kúpnej ceny.

6.5 Klient je povinný informovať sprostredkovateľa o všetkých skutočnostiach a ťarchách týkajúcich sa nehnuteľnosti, ktoré majú rozhodný význam pre uzatvorenie sprostredkúvanej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti s osobou, ktorá o ňu prejavila záujem.

6.6 Klient svojim podpisom na sprostredkovateľskej zmluve potvrdzuje, že je oprávnený s nehnuteľnosťami disponovať, pričom nie je nijako ani nikým vo svojom dispozičnom práve obmedzený, že na nehnuteľnostiach neviaznu dlhy, vecné bremená alebo práva tretích osôb ani iné právne povinnosti alebo vady, o ktorých by sprostredkovateľa vopred neinformoval, okrem tiarch uvedených v zmluve o sprostredkovaní. V prípade ak sa tvrdenie uvedené v predchádzajúcej vete ukáže ako nepravdivé, je klient sám v plnej výške zodpovedný za vzniknuté následky, sankcie či škody, ktoré v dôsledku uvedeného vznikli.

6.7 V prípade, ak klient nie je výlučným vlastníkom nehnuteľností uvedených v zmluve, je povinný predložiť sprostredkovateľovi, v lehote do 15 kalendárnych dní, splnomocnenie na disponovanie s predmetnými nehnuteľnosťami od ostatných spoluvlastníkov.

6.8 Klient potvrdzuje, že nemá žiadne iné záväzky, ktoré by mohli znamenať obmedzenie, sťaženie či nemožnosť výkonu vlastníckeho práva kupujúcemu a že v súvislosti s nehnuteľnosťami nezamlčal žiadne podstatné skutočnosti, ktoré by mohli mať podstatný vplyv na predaj nehnuteľností, či stanovenie požadovanej kúpnej ceny.

6.9 Klient je povinný oznámiť sprostredkovateľovi, že uzatvoril sprostredkúvanú zmluvu, ktorou došlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti bez zbytočného odkladu po jej uzavretí a to aj po zániku zmluvy o sprostredkovaní, najmä ak ju uzatvoril pričinením sprostredkovateľa, a/alebo ak ju uzatvoril s osobou, s ktorou vykonal obhliadku nehnuteľnosti, a/alebo ktorú mu sprostredkovateľ predstavil či opísal ako záujemcu o predmetné nehnuteľnosti, resp. potencionálneho budúceho nadobúdateľa nehnuteľnosti.

6.10 Klient je povinný zabezpečiť súčinnosť pri zániku ťarchy viaznucej na nehnuteľnosti, podľa pokynov sprostredkovateľa, aby sa podarilo úspešne uzavrieť sprostredkúvanú zmluvu.

## **VII. Práva a povinnosti sprostredkovateľa**

7.1 Sprostredkovateľ uskutočňuje prvotnú obhliadku a fotodokumentáciu nehnuteľnosti.

7.2 Sprostredkovateľ poskytuje odborné poradenstvo pri predaji a kúpe nehnuteľnosti.

7.3 Sprostredkovateľ zabezpečuje inzercie nehnuteľností na internetových stránkach a portáloch a aktívne vyhľadáva osoby, ktoré budú mať záujem o nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

7.4 Sprostredkovateľ komunikuje so záujemcom a pravidelne informuje záujemcu (telefonicky, sms-kou alebo e-mailom) o všetkých podstatných skutočnostiach.

7.5 Sprostredkovateľ má právo dohodnúť obhliadku, a to aj cez víkend.

7.6 Sprostredkovateľ zabezpečuje právny a poradenský servis pre záujemcov.

7.7 Sprostredkovateľ zabezpečuje pomoc pri zabezpečení hypotekárneho financovania na zabezpečenie úhrady ceny scudzovanej nehnuteľnosti, zabezpečení podkladov na vypracovanie znaleckého posudku, zabezpečení súdneho znalca na vypracovanie znaleckého posudku, pomoc pri zabezpečení vyhlásenia správcu bytového domu, odovzdávaní nehnuteľností nadobúdateľovi, nahlasovaní zmien odberateľa u dodávateľov energií a podobne.

7.8 Sprostredkovateľ má právo znížiť cenu nehnuteľnosti len so súhlasom klienta. Tento súhlas musí byť písomný, pričom za písomný súhlas sa považuje aj súhlas klienta uskutočnený formou e-mailu alebo sms správou.

## **VIII. Rezervačný poplatok a započítanie**

8.1 Rezervačný poplatok je poplatok, ktorý uhrádza sprostredkovateľovi osoba, ktorá prejaví vážny záujem o kúpu konkrétnej nehnuteľnosti, v ponuke sprostredkovateľa.

8.2 V prípade sprostredkovania predaja nehnuteľnosti klient na základe sprostredkovateľskej zmluvy splnomocňuje sprostredkovateľa, aby od osoby, ktorá prejaví vážny záujem o nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, prevzal rezervačný poplatok.

8.3 V prípade uzavretia sprostredkúvanej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti bude rezervačný poplatok použitý v celej výške na úhradu zodpovedajúcej časti kúpnej ceny nehnuteľnosti.

#### **IX. Záverečné ustanovenia**

9.1 Tieto všeobecné podmienky sprostredkovanie tvoria neoddeliteľnú súčasť zmluvy o sprostredkovaní uzatvorenej medzi sprostredkovateľom a klientom.

9.2 Tieto všeobecné podmienky sprostredkovania nadobúdajú účinnosť dňa 16.04.2019.