

## **Preambula**

Realitná spoločnosť Reas, spol. s r.o., so sídlom Štúrova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 31 369 405, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava, oddiel: Sro, vložka: 6733/B (ďalej len „realitná kancelária alebo sprostredkovateľ“) je právnickou osobou, ktorá sa v rámci svojej podnikateľskej činnosti venuje hlavne sprostredkovaniu kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností. Za účelom dosiahnutia ekonomického rozvoja a neustáleho zlepšovania poskytovaných služieb prijala realitná kancelária tieto všeobecné obchodné podmienky (ďalej len VOP), ktorými upravuje pravidlá činnosti realitnej kancelárie pri sprostredkovaní kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností tak, aby realitná kancelária na základe pokynov klienta s vynaložením odbornej starostlivosti vykonávala činnosť smerujúcu k dosiahnutiu maximálnej spokojnosti svojich klientov ako aj záujemcov o kúpu, predaj alebo prenájom nehnuteľností v ponuke realitnej kancelárie.

## **Článok I.**

### **Všeobecné ustanovenia**

VOP sú neoddeliteľnou súčasťou všetkých zmlúv a zmluvných vzťahov s klientmi realitnej kancelárie a tretími osobami (záujemcami).

VOP platia pre všetky uzatvorené obchodné prípady, pokiaľ nie sú v danom /konkrétnom/ obchodnom prípade výslovne zmenené alebo vylúčené.

Klientom sa rozumie akákoľvek fyzická či právnická osoba, ktorej realitná kancelária poskytuje realitné služby na základe písomnej zmluvy o sprostredkovaní. Predmetom VOP sú ponúkané realitné služby a produkty realitnej kancelárie, úprava vzájomných vzťahov medzi realitnou kanceláriou a jej zmluvnými partnermi, odstúpenie od zmluvy a stanovenie zodpovednosti za škodu.

Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami výslovne neupravené „VOP“ sa riadia právom Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami Obchodného alebo Občianskeho zákonníka v platnom znení a to podľa toho, či zmluvnou stranou je podnikateľský alebo nepodnikateľský subjekt.

## **Článok II.**

### **Predmet činnosti realitnej kancelárie**

Realitná kancelária Reas, spol. s r.o. vykonáva sprostredkovateľskú činnosť pre klienta, ktorý prejaví záujem o sprostredkovanie kúpy, predaja alebo prenájmu nehnuteľností na základe sprostredkovateľskej zmluvy.

Sprostredkovateľskou zmluvou sa realitná kancelária zaväzuje obstarat' pre klienta príležitosť k uzavretiu kúpnej alebo nájmovej zmluvy a klient sa zaväzuje zaplatiť realitnej kancelárii dohodnutú odmenu.

Sprostredkovateľská zmluva uzatvorená s fyzickou osobou – nepodnikateľom sa spravuje ustanoveniami § 774 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Sprostredkovateľská zmluva uzatvorená s fyzickou alebo právnickou osobou – podnikateľom sa spravuje ustanoveniami § 642 a nasl. Obchodného zákonníka.

Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v sprostredkovateľskej zmluve sa spravujú ustanoveniami príslušných právnych predpisov.

Realitná kancelária vykonáva sprostredkovateľskú činnosť s odbornou starostlivosťou v súlade s ustanoveniami sprostredkovateľskej zmluvy a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

Realitná kancelária rešpektuje Etický kódex obchodníka s nehnuteľnosťami vydaný NARKS, ktorého je realitná kancelária zakladajúcim členom.

## **Článok III.**

### **Výška odmeny sprostredkovateľa**

V prípade sprostredkovania nájmu/prenájmu je bežná odmena sprostredkovateľa vo výške skutočne odvdázaného jednomesačného nájmu v prípade sprostredkovania nájmu na dobu kratšiu ako 5 rokov. V prípade sprostredkovania nájmu na obdobie dlhšie ako 5 rokov je bežná odmena sprostredkovateľa vo výške skutočne odvdázaných dvoch mesačných nájmov.

Sprostredkovateľ si vyhradzuje právo nárokovat' si odmenu z oboch zmluvných strán (prenajímateľ/nájomca).

V prípade sprostredkovania kúpy/predaja nehnuteľnosti je bežná odmena sprostredkovateľa 3% z konečnej kúpnej ceny nehnuteľnosti, minimálne vo výške 1660 EUR.

Výšku odmeny je možné dohodnúť aj inak, nesmie však klesnúť pod obvyklú výšku odmeny pre sprostredkovateľa.

Nárok na odmenu vzniká realitnej kancelárii dňom podpisu nájmovej zmluvy alebo kúpnej zmluvy klientom s osobou, ktorú sprostredkovala realitná kancelária na základe sprostredkovateľskej zmluvy, ústnej alebo písomnej dohody alebo objednávky uzatvorenej medzi realitnou kanceláriou a klientom. Klient môže uhradiť odmenu bezhotovostným platobným stykom, alebo v hotovosti k rukám oprávnenej osoby realitnej kancelárie na základe vystavenej faktúry.

#### **Článok IV. Náklady**

Sprostredkovateľ má nárok na náhradu nákladov iba v prípade, že sú dohodnuté s klientom, okrem prípadov uvedených v týchto podmienkach.

Sprostredkovateľ má nárok na náhradu nákladov aj bez osobitného dojednanja s klientom v prípadoch ak:

- ak uzavretiu zmluvy so sprostredkovanou osobou bráni neodôvodnená prekážka na strane klienta, najmä ak klient odmietne uzavrieť vopred dohodnutú zmluvu
- ak klient bez závažných dôvodov neposkytuje potrebnú súčinnosť pri realizácii obchodného prípadu
- ak klient uzavrie zmluvu s osobou, ktorú nesprostredkoval sprostredkovateľ

#### **Článok V.**

##### **Poskytnuté služby zahrnuté v odmene**

Štandardné vyhotovenie ponuky na základe podkladov dodaných vlastníkom nehnuteľnosti. Zhotovenie digitálnej dokumentácie nehnuteľnosti. Použitie fotografií sa riadi Autorským zákonom. Akvizičná a inzertná činnosť, umiestnenie ponuky na trh nehnuteľností, obhliadky nehnuteľností so záujemcami o kúpu nehnuteľnosti, rokovania so záujemcami o kúpu nehnuteľnosti, vyhotovenie zmlúv a iných právnych dokumentov k prevodu vlastníckych práv a nájmu nehnuteľnosti. Realitná kancelária Zabezpečenie právneho servisu a poradenstva pre klientov v súvislosti s uzatváranými zmluvami. Pre vlastníka predávanej nehnuteľnosti realitná kancelária realizuje bezplatné konzultácie a prípravu predaja. Realitná kancelária zabezpečuje kontakt a komunikáciu s príslušnými štátnymi orgánmi, úradmi a inými verejnými orgánmi v súvislosti so získavaním potrebných informácií, dokumentov a iných podkladov za účelom úspešnej realizácie obchodného prípadu. Vykonáva asistenciu pri vybavovaní hypotekárneho financovania obchodného prípadu a to s garanciou vrátenia rezervačnej zálohy v prípade, že prisľúbený hypotekárny úver nebol klientovi poskytnutý. Vedie účet úschov a depozít klientov a záujemcov.

#### **Článok VI.**

##### **Náklady a poplatky, ktoré nie sú zahrnuté v odmene a ktoré hradí klient**

Znalecké posudky k nehnuteľnosti, preklady zmlúv do iného jazyka, registračné poplatky na úradoch, kolky, notárske poplatky za overenie listín a podpisov, prevodné poplatky, daň z prevodu nehnuteľnosti, právne a poradenské služby - advokáta a notára.

#### **Článok VII.**

##### **Práva a povinnosti**

Realitná kancelária sa zaväzuje:

Pri svojej činnosti pre klienta postupovať s odbornou starostlivosťou s dodržaním právnych predpisov Slovenskej republiky.

Bez zbytočného odkladu oznamovať klientovi okolnosti dôležité pre jeho rozhodovanie o uzavretí zmluvy o prevode vlastníctva resp. zmluvy o nájme nehnuteľnosti.

Propagovať ponúkanú nehnuteľnosť spôsobom dohodnutým s klientom.

Získavať potrebné informácie a podklady súvisiace s kúpou/predajom resp. prenájmom predmetnej nehnuteľnosti.

Klient sa zaväzuje:

Poskytnúť realitnej kancelárii potrebnú súčinnosť za účelom realizácie predmetu uzavretých zmlúv.

V prípade neposkytnutia potrebnej súčinnosti zo strany klienta môže realitná kancelária požadovať náhradu vzniknutých nákladov a tiež náhradu vzniknutej škody.

Oznamovať realitnej kancelárii dôležité zmeny týkajúce sa predmetnej nehnuteľnosti, najmä zmenu ceny, neaktuálnosť ponuky a iné.

Na požiadanie predložiť dokumenty, z ktorých vyplýva oprávnenie klienta disponovať s predmetnou nehnuteľnosťou.

#### **Článok VIII.**

##### **Obhliadka**

Na základe prejavenej záujmu klienta o predaj/prenájom nehnuteľnosti, ktorá je jeho vlastníctvom, realitná kancelária vykoná obhliadku predmetnej nehnuteľnosti a uzavrie s klientom zmluvu o sprostredkovaní.

Realitná kancelária vykonáva obhliadku nehnuteľnosti v súčinnosti s klientom a za jeho prítomnosti, pokiaľ nie je dohodnuté inak.

Pri vykonaní obhliadky realitná kancelária spravidla vyhotoví potrebnú fotodokumentáciu a vypracuje záznam o obhliadke nehnuteľnosti, ktoré budú použité pri inzercii predmetnej nehnuteľnosti.

Záznam o obhliadke nehnuteľnosti obsahuje najmä polohu a rozlohu nehnuteľnosti, špecifikáciu, vybavenie, technický stav nehnuteľnosti, popis jednotlivých častí nehnuteľnosti a príslušenstva nehnuteľnosti.

V prípade, že klient prejaví záujem o kúpu/nájom nehnuteľnosti, realitná kancelária zabezpečí pre klienta po dohode s vlastníkom nehnuteľnosti vykonanie obhliadky nehnuteľnosti a oboznámi klienta s cenou a províznymi podmienkami realitnej kancelárie.