

**VŠEOBECNÉ PODMIENKY poskytovania realitných služieb prostredníctvom realitnej kancelárie
BRICK reality, s. r. o.**

(ďalej len „VOP“)

I. Úvodné ustanovenia

1.1. Realitná kancelária BRICK reality, s. r. o. so sídlom Ožvoldíkova 2005/6, 841 02 Bratislava – mestská časť Dúbravka, IČO 51 072 793, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v oddiele Sro, vložka číslo 122168/B (ďalej len „realitná kancelária“) je právnickou osobou, ktorá sa v rámci svojej podnikateľskej činnosti venuje najmä sprostredkovaniu kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností.

1.2 Tieto VOP upravujú pravidlá činnosti realitnej kancelárie - sprostredkovateľa pri sprostredkovaní kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností a upravujú všetky právne vzťahy vznikajúce medzi sprostredkovateľom, klientmi a tretími osobami a platia pre všetky záväzkové vzťahy, pokiaľ nie sú konkrétnou zmluvou výslovne zmenené alebo vylúčené. Klientom sa rozumie akákoľvek fyzická či právnická osoba, ktorej realitná kancelária poskytuje realitné služby na základe Zmluvy o sprostredkovaní predaja/prenájmu/kúpy nehnuteľností a poskytovaní služieb spojených s predajom/prenájmom/kúpou nehnuteľností. VOP tvoria súčasť akéhokoľvek právneho vzťahu vzniknutého na základe Zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností a poskytovaní služieb spojených s predajom nehnuteľností.

1.3 Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami výslovne neupravené sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka respektíve Obchodného zákonníka v platnom znení.

1.4 Realitná kancelária zabezpečuje metodické, materiálne, finančné aj personálne vedenie a usmerňovanie realitných maklérov, vrátane zabezpečovania školení, vzdelávania a hodnotenia realitných maklérov.

1.5 Realitní makléri sú na základe dohody o spolupráci samostatnými subjektmi realitnej kancelárie a na základe poverenia poskytujú klientom služby v mene a na účet realitnej kancelárie.

1.6 Realitná kancelária predkladá svojim klientom a tretím osobám (záujemcom) typové návrhy zmlúv, ktorých zmeny je možné vykonať len po výslovnom súhlase zmluvných strán.

II. Obchodné a právne vzťahy medzi realitnou kanceláriou a klientom

2.1 Realitná kancelária vykonáva sprostredkovateľskú činnosť pre záujemcu, ktorý prejaví záujem o sprostredkovanie kúpy, predaja alebo prenájmu nehnuteľností (ďalej len „klient“) na základe sprostredkovateľskej zmluvy.

2.2 Sprostredkovateľská zmluva je uzatvorená v zmysle ustanovenia § 642 a nasl. Obchodného zákonníka zákon č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a upravuje vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán (ďalej len „sprostredkovateľská zmluva“).

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

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

2.5 Sprostredkovateľskou zmluvou sa realitná kancelária zaväzuje obstarat' s odbornou starostlivosťou pre klienta za odmenu uzavretie kúpnej alebo nájomnej zmluvy na nehnuteľnosť s cieľom dosiahnuť maximálnu spokojnosť klienta.

2.6 Realitná kancelária nezodpovedá klientovi za splnenie záväzkov tretích osôb (záujemcov), z uzavretých zmluvných vzťahov

2.7 Realitná kancelária je povinná vynaložiť primerané úsilie, ktoré je spravodlivé od nej požadovať, aby overila správnosť a úplnosť informácií, ktoré jej poskytli klienti alebo tretie osoby (záujemcovia), a ktoré poskytuje tretím osobám (záujemcom). V prípade dodržania tejto povinnosti nezodpovedá za škodu, ktorá bola nesprávnosťou alebo neúplnosťou informácií získaných od klientov, resp. od tretích osôb (záujemcov) spôsobená.

III. Prvotná obhliadka

3.1 Ak klient prejaví záujem o sprostredkovanie predaja, prenájmu, alebo kúpy nehnuteľnosti a realitná spoločnosť akceptuje predmetný realitný obchod, môže byť napísaná a uzatvorená sprostredkovateľská zmluva. Sprostredkovateľská zmluva sa obvykle podpíše pri nábore nehnuteľnosti.

3.2 Pri obhliadke nehnuteľnosti, prípadne zazmluvnenia nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie oboznámi klienta s pravidlami zabezpečenia predaja nehnuteľnosti cez našu realitnú kanceláriu.

3.3 Sprostredkovanie kúpy/predaja/nájmu nehnuteľností vykonáva realitná kancelária pre svojich klientov na základe neexkluzívnych a exkluzívnych (výhradných) zmlúv.

3.4 Po dobu trvania zmluvného vzťahu založeného exkluzívnou (výhradnou) zmluvou sa klient zaväzuje, že nebude priamo alebo nepriamo kontaktovať tretie osoby za účelom rokovania o uzavretí akejkoľvek zmluvy vedúcej k prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti v prospech ktorejkoľvek tretej osoby, resp. nájmu/podnájmu predmetnej nehnuteľnosti; neuzavrie s tretími osobami, s ktorými mu realitná kancelária navrhovala uzavretie zmluvy, ani s akýmikoľvek inými tretími osobami zmluvu vedúcu k prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti, resp. nájmu/podnájmu predmetnej nehnuteľnosti, bez sprostredkovateľskej činnosti realitnej kancelárie, ani nebude vyvíjať žiadne kroky, ktoré by viedli k uzatvoreniu takejto zmluvy bez sprostredkovateľskej činnosti realitnej kancelárie; neuzavrie sprostredkovateľskú alebo obdobnú zmluvu s inou fyzickou alebo právnickou osobou. V opačnom prípade sa klient zaväzuje uhradiť realitnej kancelárii paušálnu náhradu výdavkov vo výške 80% dojednanej odmeny (provízie). Realitná kancelária a klient spoločne vyhlasujú, že výška paušálnej náhrady výdavkov je vzhľadom na zvýšené výdavky a aktivitu realitnej kancelárie pri výhradnom sprostredkovaní primeraná, keďže realitná

kancelária vynakladá vyššie výdavky na inzerciu a súvisiace služby ako v porovnaní s výdavkami pri neexkluzívnej zmluve. Klient a realitná kancelária berú na vedomie, že v individuálnych zmluvných dojednaniach môže plniť funkciu paušálnej náhrady výdavkov aj zmluvná pokuta, ktorá môže byť dojednaná aj vo vyššom percentuálnom vyjadrení ako 80%.

3.5 Realitná kancelária resp. jej zástupca (maklér) pri 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 zabezpečí fotodokumentáciu ktorý bude použitý pri propagácií, resp. inzercií nehnuteľnosti.

3.6 Realitná kancelária vykonáva obhliadku vždy v súčinnosti s vlastníkom nehnuteľnosti a za jeho prítomnosti, ak nie je dohodnuté inak.

3.7 Pri štandardnom zastúpení a taktiež pri výhradnom zastúpení (exkluzivite) klienta sú všetky uverejnené fotky, pôdorysy a texty duševným majetkom firmy a nie je možné ich kopírovať bez písomného súhlasu firmy. Cena za porušenie pri jednej nehnuteľnosti je pevne stanovená na 300 EUR (za každú fotografiu) a v prípade, že nedôjde k dohode, bude vymáhaná naším interným právnikom.

IV. Propagácia a inzercia

4.1 Realitná spoločnosť v rámci sprostredkovacej činnosti spracuje ponuku na predaj, alebo prenájom nehnuteľnosti s odbornou starostlivosťou a v miere potrebnej na jej úspešnú propagáciu.

4.2 Realitná kancelária v rámci sprostredkovateľskej činnosti uverejňuje ponuky na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností v elektronických a tlačných médiách podľa vlastného výberu.

4.3 Realitná kancelária pri uverejňovaní ponuky na predaj, alebo prenájom zadá do inzercie popis nehnuteľností, fotodokumentáciu, prípadne video, pričom dbá na to, aby bolo chránené súkromie a anonymita klienta.

4.4 Realitná kancelária môže tiež pri propagácií nehnuteľnosti využiť riadkovú, prípadne obrázkovú inzerciu v tlačných médiách podľa vlastného výberu.

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

4.6 Náklady spojené s inzerciou ponuky na predaj, kúpu alebo prenájom nehnuteľností znáša realitná kancelária.

V. Obhliadka a rezervácia

5.1 Realitná kancelária zabezpečí pre záujemcu, ktorý prejaví záujem o uzatvorenie kúpnej alebo nájomnej zmluvy na nehnuteľnosť ponúkanú realitnou kanceláriou, vstup na nehnuteľnosť za účelom obhliadky.

5.2 Prístup na nehnuteľnosť zabezpečí realitná kancelária po dohode s vlastníkom nehnuteľností, ako aj so záujemcom o kúpu alebo nájom nehnuteľnosti.

5.3 Realitná kancelária voči svojim klientom, ktorí sú vlastníkami nehnuteľností, ktorých predaj alebo nájom realitná kancelária sprostredkováva, zabezpečí, aby počas obhliadky nevznikla na nehnuteľnosti škoda.

5.4 Sprostredkovateľ sa v prípade prevzatia kľúčov od Nehnuteľnosti zaväzuje:

- a) kľúče starostlivo opatrovať a chrániť pred stratou, poškodením, odcudzením alebo zničením,
- b) pri návšteve Nehnuteľnosti dbať o poriadok a pokoj v Nehnuteľnosti,
- c) navštevovať Nehnuteľnosť iba v súvislosti s vykonávaním činností podľa Dohody, pričom je povinný dbať na to, aby počas návštevy/obhliadky nevznikla na Nehnuteľnosti a/alebo majetku Záujemcu v tejto Nehnuteľnosti žiadna škoda,
- d) pri odchode starostlivo Nehnuteľnosť uzamknúť a zabezpečiť ju proti neoprávnenému zásahu.

5.5 Prevzatie kľúčov potvrdia Strany v preberacom protokole.

5.6 V prípade, ak má záujemca o kúpu nehnuteľnosti vážny záujem, je možné túto nehnuteľnosť rezervovať a nepredávať ďalej až do doby podpísania kúpnej zmluvy. V danom prípade záujemca o kúpu zloží v realitnej kancelárii rezervačnú zálohu a nehnuteľnosť bude na inzercii ako rezervovaná. Stiahnutá z inzercie bude až po zaplatení celej kúpnej ceny, najneskôr do dátumu podania návrhu na kataster na zmenu vlastníckeho práva.

5.7 V prípade, ak záujemca o kúpu nehnuteľnosti nebude ochotný zložiť v realitnej kancelárii celú výšku rezervačnej zálohy, predávaná nehnuteľnosť bude inzerovaná ako voľná ďalej až do doby zloženia celej rezervačnej zálohy záujemcom.

VI. Odmena a náklady

6.1 Za poskytovanie realitných služieb náleží realitnej kancelárii odmena (provízia). Odmena môže byť dojednaná v zmluve ako paušálna, percentom z predajnej/kúpnej ceny alebo ako rozdiel medzi predajnou cenou a cenou požadovanou klientom. Ak je realitná kancelária platcom DPH, k odmene sa pripočíta DPH podľa platných právnych predpisov.

6.3 Záujemca o kúpu nehnuteľnosti môže uhradiť rezervačnú zálohu bezhotovostným platobným stykom na účet realitnej kancelárie alebo v hotovosti, pričom rezervačná záloha sa započítava do kúpnej ceny nehnuteľností rozpísanej v kúpnej zmluve.

6.4 Realitná kancelária má nárok na odmenu po dobu jedného roka, aj za predpokladu, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy, ktorej uzatvorenie bolo predmetom sprostredkovateľskej zmluvy, došlo po skončení platnosti tejto sprostredkovateľskej zmluvy, ak k uzavretiu kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy došlo v priamej súvislosti s činnosťou realitnej kancelárie.

6.5 Realitná kancelária má nárok na odmenu aj v prípade, ak klient uzavrie bez ďalšej súčinnosti realitnej kancelárie kúpnu zmluvu (alebo inú scudzovaniu zmluvu) alebo nájomnú zmluvu s tretou osobou, ktorú mu označila realitná kancelária ako osobu vhodnú na uzavretie kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy (napr. tak, že s určenou osobou vykonal ohliadku nehnuteľnosti).

6.6 V odmene sú zahrnuté všetky náklady realitnej kancelárie pri jej činnosti, a to najmä: obhliadka nehnuteľnosti, fotodokumentácia, inzercia, právny servis, poplatky u notára a na katastri, prípadne iné bonusové činnosti uvedené v zmluve o sprostredkovaní, zázname z obhliadky, ako je: znalecký posudok, sťahovacie práce, upratovanie nehnuteľnosti, poplatok za notársku alebo bankovú úschovu a iné.

VII. Záverečné ustanovenia

7.1 Prevádzkovateľom informačného systému je realitná kancelária a účelom spracúvania osobných údajov je predovšetkým plnenie zmlúv súvisiacich s realitnou činnosťou. Realitná kancelária potvrdzuje, že osobné údaje jej klientov sú spracovávané podľa platných právnych predpisov na ochranu osobných údajov a konkrétny súhlas je vyjadrený osobitne v tlačovej forme alebo na kontaktnom webovom formulári. Informácie o ochrane osobných údajov sú uvedené na webovom sídle spoločnosti Brick reality, s. r. o. a to www.brickreality.sk

7.2 Každý návrh smerujúci k uzatvoreniu zmluvy s kupujúcim, ktorý vyhovuje požiadavkám vlastníka nehnuteľnosti je sprostredkovateľ povinný bezodkladne prerokovať s vlastníkom nehnuteľnosti.

7.3 Predaj predmetu zmluvy je možný aj prostredníctvom dobrovoľnej dražby, a to za účelom dosiahnutia vyššej predajnej ceny než je cena vymedzená v zmluve o sprostredkovaní.

7.4 Sprostredkovateľ sa zaväzuje pre potreby vlastníka nehnuteľnosti a záujemcu o kúpu nehnuteľností uschovať všetky doklady a kópie kúpnych zmlúv, ktoré nadobudol v súvislosti so svojou činnosťou.

7.5 Všetky vzájomné spory vyplývajúce alebo vzniknuté zo zmluvného vzťahu medzi subjektmi pôsobiacimi v rámci realitného obchodovania medzi realitnou kanceláriou a klientom/klientmi, resp. záujemcom/záujemcami sa budú prioritne riešiť vzájomnými rokovaniami a dohodou. Na rozhodovanie prípadných súdnych sporov je vždy príslušný súd v Slovenskej republike.