

VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY

realitnej kancelárie BRICK reality, s. r. o.
(ďalej len „VOP“)

BRICK reality



WEB
info@brickreality.sk
www.brickreality.sk



ADRESA
Drieňová 31, 821 01 Bratislava
Slovenská republika

I. Úvodné ustanovenia

1.1. Realitná kancelária BRICK reality, s. r. o. so sídlom Ožvoldíková 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 ako „realitná kancelária“ alebo ako „sprostredkovateľ“) 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 (ďalej aj „klient“) na základe Sprostredkovateľskej zmluvy, Zmluvy o sprostredkovaní predaja/prenájmu/kúpy nehnuteľností a poskytovaní služieb spojených s predajom/prenájomom/kúpou nehnuteľností alebo na základe obdobnej zmluvy súvisiacej s činnosťou realitnej kancelárie (ďalej aj „sprostredkovateľská zmluva“). VOP sa vzťahujú k právneho vzťahu vzniknutého na základe Zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností a poskytovaní služieb spojených s predajom nehnuteľností, prípadne obdobnej zmluvy súvisiacej s činnosťou sprostredkovateľa.

1.3 Právne vzťahy medzi realitnou kanceláriou a klientom, ktoré nie sú upravené v uzatvorenej zmluve a v týchto VOP sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho 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 osôb, ktoré vystupujú a konajú v mene realitnej kancelárie pri uzatváraní sprostredkovateľských zmlúv a realizácii obhliadok nehnuteľností (ďalej len „realitný makléř“).

1.5 Realitní makléři sú na základe uzatvorenej zmluvy s realitnou kanceláriou 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. Úprava práv a povinností medzi realitnou kanceláriou a klientom

2.1 Realitná kancelária vykonáva sprostredkovateľskú činnosť pre klienta, ktorý prejaví záujem o sprostredkovanie kúpy, predaja alebo prenájmu nehnuteľností 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 klienta a realitnej kancelárie.

2.3 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v sprostredkovateľskej zmluve sa spravujú príslušnými právnymi predpismi, a to prednostne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.



- 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 obstaráť s odbornou starostlivosťou súvisiacou s realitnou činnosťou (inzercia, obhliadky) 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 v čase uzatvorenia zmluvy s klientom alebo tretími osobami preveriť aktuálny stav nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva a informovať tretie osoby ako záujemcov o kúpnu nehnuteľnosť klienta sprostredkovateľa (ďalej len „záujemcovia“) o prípadných ťarchách a plombách na liste vlastníctve.. Realitná kancelária nezodpovedá za škodu spôsobenú nesprávnymi alebo neúplnými informáciami získanými od klientov alebo od záujemcov.
- 2.8 Realitná kancelária nezodpovedá za záväzky, vyhlásenia a práva, ktoré vyplývajú z uzatvorených zmlúv medzi klientmi a záujemcami.
- 2.9 Klient je povinný informovať realitnú kanceláriu bez zbytočného odkladu, najneskôr do 2 pracovných dní o všetkých zmenách súvisiacich s nehnuteľnosťou, a to najmä o právnych zmenách ktoré nastali od uzatvorenia sprostredkovateľskej zmluvy.
- ### III. Prvotná obhliadka
- 3.1 Ak klient prejaví záujem o sprostredkovanie predaja, prenájmu, alebo kúpy nehnuteľnosti a realitná kancelária akceptuje predmetný realitný obchod, môže dôjsť k uzatvoreniu sprostredkovateľskej zmluvy.
- 3.2 Pri prvej obhliadke nehnuteľnosti a uzatvorenia sprostredkovateľskej zmluvy na nehnuteľnosť a zaradenia nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie oboznámi realitný maklér klienta s pravidlami zabezpečenia predaja nehnuteľnosti prostredníctvom sprostredkovateľa.
- 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 vedomia realitnej kancelárie, ani nebude vyvíjať žiadne kroky, ktoré by viedli k uzatvoreniu takejto zmluvy bez vedomia realitnej kancelárie; neuzavrie sprostredkovateľskú alebo obdobnú zmluvu s inou fyzickou alebo právnickou osobou. V prípade porušenia tohto bodu VOP sa klient zaväzuje uhradiť realitnej kancelárii paušálnu náhradu výdavkov



vo výške 80% dojednanej odmeny (provízie), a to bez ohľadu na to, či realitná kancelária naplnila všetky svoje povinnosti vyplývajúce jej z príslušnej sprostredkovateľskej zmluvy (právne služby, poplatky a pod.). Klient uzatvorením sprostredkovateľskej zmluvy vyhlasuje, že výška paušálnej náhrady výdavkov je vzhľadom na zvýšené výdavky a aktivitu realitnej kancelárie pri výhradnom sprostredkovaní primeraná, a to predovšetkým s ohľadom na to, že realitná kancelária vynakladá vyššie výdavky na inzerciu a s tým súvisiace služby v porovnaní s výdavkami pri neexkluzívnej zmluve. V individuálnych zmluvných dojednaniach obsiahnutých v sprostredkovateľskej zmluve môže byť paušálna náhrada výdavkov (zmluvná pokuta) dojednaná vo vyššom percentuálnom vyjadrení ako 80% a v takom prípade sa za rozhodné považujú ustanovenia sprostredkovateľskej zmluvy.

3.5 Realitná kancelária resp. realitný maklér pri vykonaní dokumentačnej obhliadky spravidla spíše záznam, v ktorom bude uvedená špecifikácia nehnuteľnosti, výmera podlahovej plochy, popis jednotlivých častí a ich príslušenstva, technický stav, prípadné nedostatky a vady nehnuteľnosti, lokalita, poloha, infraštruktúra a zabezpečí fotodokumentáciu. Informácie obsiahnuté v zázname môžu byť použité pri propagácií a inzercií nehnuteľnosti.

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

3.7 Všetky fotografie, videá, pôdorysy, vizualizácie a texty sú duševným vlastníctvom realitnej kancelárie a nie je možné ich kopírovať bez predchádzajúceho písomného súhlasu realitnej kancelárie a ani požadovať ich vydanie. V prípade krádeže duševného vlastníctva realitnej kancelárie pri jednej nehnuteľnosti a pri každom jednotlivom porušení si môže realitná kancelária uplatňovať nárok v sume 300 EUR (za každú fotografiu) a v prípade jej neuhradenia bude realitná kancelária túto sumu vymáhať právnou cestou prostredníctvom spolupracujúcej advokátskej kancelárie.

IV. Propagácia a inzercia

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

4.5 Ak nastane zmena údajov zadanych 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 (ak toto nevyplýva priamo zo sprostredkovateľskej zmluvy), ako aj so záujemcom o kúpu alebo nájom nehnuteľnosti.

5.3 Realitná kancelária vyvinie úsilie, aby počas obhliadky nevznikla na nehnuteľnosti škoda.

5.4 Sprostredkovateľ sa v prípade prevzatia kľúčov od nehnuteľnosti a pri obhliadke nehnuteľnosti bez prítomnosti klienta 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 sprostredkovateľskej zmluvy alebo vzájomnej dohody, pričom je povinný dbať na to, aby počas obhliadky nevznikla na nehnuteľnosti a/alebo majetku klienta žiadna škoda,
- d) pri odchode starostlivo nehnuteľnosť uzamknúť a zabezpečiť ju proti neoprávnenému zásahu.

5.5 Prevzatie kľúčov potvrdí realitná kancelária a klient 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 takom prípade záujemca o kúpu nehnuteľnosti zloží realitnej kancelárii rezervačnú zálohu a realitná kancelária upraví nehnuteľnosť v príslušnej inzercii ako rezervovanú. Stiahnutie nehnuteľnosti z inzercie vykoná realitná kancelária až po zaplatení celej kúpnej ceny, najneskôr do ku dňu povolenia vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na záujemcu.

5.7 Predaj nehnuteľnosti je možný aj prostredníctvom dobrovoľnej licitácie určenej pre vážnych záujemcov, a to za účelom dosiahnutia vyššej predajnej ceny než je cena uvedená v sprostredkovateľskej zmluve. V takom prípade sa na priebeh licitácie uplatňujú Licitačné podmienky spolu s týmito VOP.

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



VI. Odmena a náklady

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

6.2 Záujemca o kúpu nehnuteľnosti uhradí rezervačnú zálohu bezhotovostným prevodom na bankový účet realitnej kancelárie, pričom rezervačná záloha sa započítava do kúpnej ceny nehnuteľnosti.

6.3 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.

6.4 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 treťou osobou, ktorú mu uviedla realitná kancelária ako osobu vhodnú na uzavretie kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy (napr. tak, že s určenou osobou prišiel realitný maklér na ohliadku nehnuteľnosti).

6.5 V odmene sprostredkovateľa sú zahrnuté všetky náklady realitnej kancelárie spojené s výkonom jej činnosti, a to najmä: obhliadka nehnuteľnosti, fotodokumentácia, inzercia, právny servis, poplatky u notára za overenie podpisov predávajúcich a základný poplatok na katastri vo výške 66,- eur, prípadne ďalšie nadštandardné služby, ktoré budú uvedené v sprostredkovateľskej zmluve alebo v zázname z obhliadky ako: znalecký posudok, sťahovacie práce, upratovanie nehnuteľnosti, poplatok za notársku alebo bankovú úschovu a iné.

VII. Záverečné ustanovenia

7.1 Každý návrh smerujúci k uzatvoreniu zmluvy so záujemcom, ktorý vyhovuje požiadavkám klienta je sprostredkovateľ povinný bezodkladne prerokovať s klientom.

7.2 Sprostredkovateľ sa zaväzuje pre potreby klienta a záujemcu o kúpu nehnuteľností uschováť všetky doklady a kópie kúpnych zmlúv, ktoré nadobudol v súvislosti so svojou činnosťou.

7.3 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.

7.5 Tieto VOP sú zverejnené na webovom sídle realitnej kancelárie www.brickreality.sk spolu s reklamačným formulárom a ochranou osobných údajov a vzťahujú sa na všetky právne vzťahy, ktoré vzniknú medzi klientom alebo záujemcom a realitnou kanceláriou.

