

Všeobecné podmienky

Sprostredkovania

Schválené Realitnou úniou Slovenskej republiky

tieto podmienky sú v súlade so Smernicou Európskeho parlamentu a Rady č. 2011/83/EÚ z 25. októbra 2011 o právach spotrebiteľov, s právnymi predpismi Slovenskej republiky a najvyššími štandardami korektného sprostredkovania predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností.

Článok I.

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

1.1 Tieto Všeobecné podmienky sprostredkovania (ďalej len „podmienky“, alebo len „VPS“,) upravujú práva a povinnosti Sprostredkovateľa a Záujemcu v súvislosti so sprostredkovaním kúpy, predaja, nájmu alebo prenájmu nehnuteľností, vyplývajúce z uzatvorenej Dohody o sprostredkovaní (ďalej aj ako „Dohoda“), ktorej časť obsahu je určená odkazom na tieto Podmienky. Tieto Podmienky sú neoddeliteľnou súčasťou Dohody. Právne vzťahy založené Dohodou sa riadia ustanoveniami Dohody, ustanoveniami týchto Podmienok a príslušnými právnymi predpismi. Ustanovenia Dohody majú prednosť pred ustanoveniami týchto Podmienok.

1.2 Právne vzťahy týmito Podmienkami sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok II.

VÝKLAD POJMOV

2.1 Pojmy uvedené v tomto Článku veľkým začiatočným písmenom majú v týchto Podmienkach alebo v iných dokumentoch, ktorých sa tieto Podmienky týkajú, význam uvedený v tomto Článku, pokiaľ nie je v týchto Podmienkach alebo v iných dokumentoch uvedené inak.

Dohoda – Dohoda o sprostredkovaní (sprostredkovateľská zmluva), na základe ktorej sa Sprostredkovateľ zaväzuje obstaráť Záujemcovi za províziu uzavretie Zmluvy o prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti alebo Nájomnej zmluvy na Nehnuteľnosť s treťou osobou a Záujemca sa zaväzuje Sprostredkovateľovi zaplatiť províziu vtedy, ak bol výsledok dosiahnutý pričinením Sprostredkovateľa.

Nájomná zmluva – zmluva, na základe ktorej prenajímateľ prenecháva Nehnuteľnosť alebo jej časť do užívania tretej osobe (nájomcovi) za dohodnutú odplatu (nájomné). Za Nájomnú zmluvu sa považuje aj podnájomná zmluva alebo akákoľvek iná zmluva, ktorou Záujemca prenecháva Nehnuteľnosť tretej osobe do dočasného užívania.

Nehnutelnosť – nehnuteľnosť určená (alebo druhovo charakterizovaná)

Nevýhradné sprostredkovanie – forma sprostredkovania, pri ktorej je Záujemca oprávnený uzatvoriť sprostredkovateľskú zmluvu aj s inými osobami ako Sprostredkovateľom alebo si zabezpečiť uzatvorenie samostatnej Zmluvy aj svojpomocne. Na nevýhradné sprostredkovanie sa ustanovenia bodu 7.3. a bodu 10.4. týchto Podmienok nevzťahujú.

Paušálna náhrada výdavkov – paušalizovaná kompenzácia, ktorá predstavuje všetky výdavky, ktoré Sprostredkovateľovi vznikli v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich z Dohody. Paušálna náhrada výdavkov predstavuje najmä výdavky za inzerciu a zabezpečenú odbornú pomoc, vrátane právnej asistencie poskytnutej advokátskou kanceláriou. Ak sa Strany nedohodli inak, Paušálna náhrada výdavkov je vo výške osemdesiatich percent z hodnoty provízie Sprostredkovateľa

Sprostredkovateľ – zmluvná strana Dohody o sprostredkovaní

Strana (v množnom čísle Strany) – zmluvná strana (strany), t.j. Sprostredkovateľa /alebo Záujemca.

Vážny dôvod – taký dôvod na strane zmluvnej Strany, ktorý má z objektívnych príčin za následok priame znemožnenie plnenia povinnosti určenej v Dohode alebo podmienkach. Medzi vážne dôvody patria vojna, vojnový stav, výnimočný stav, núdzový stav, hospitalizácia Strany po dobu dlhšiu ako desať dní, ťažká ujma na zdraví Strany, úmrtie príbuzného Strany v priamom rade, súrodenca, manžela/manželky, druha/družky. Medzi vážne dôvody nepatria také dôvody, o ktorých Strana pred uzatvorením Dohody vedela alebo mohla Vážny dôvod alebo jeho následky predpokladať.

Výhradné sprostredkovanie - forma sprostredkovania dohodnutá na dobu určitú, počas ktorej je na základe vôle Záujemcu jedinou osobou oprávnenou sprostredkovať predaj Nehnutelnosti Sprostredkovateľ, tak ako to ustanovuje Dohoda o sprostredkovaní. Ak sa Strany nedohodnú inak, pri výhradnom sprostredkovaní nie je Záujemca oprávnený zabezpečiť si uzatvorenie Zmluvy prostredníctvom tretej osoby (napr. iného sprostredkovateľa) alebo svojpomocne. Ustanovenia bodu 7.3. a bodu 10.4. týchto Podmienok sú účinné a pred obe Strany Dohody záväzné len počas trvania výhradného sprostredkovania.

Záujemca – zmluvná strana

Zmluva – Zmluva o prevode vlastníctva práva k Nehnutelnosti alebo Nájomná zmluva na Nehnutelnosť medzi Záujemcom a treťou osobou.

Zmluva o prevode vlastníckeho práva k Nehnutelnosti – akákoľvek odplatná alebo bezodplatná zmluva, výsledkom ktorej je prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnosti alebo prevod obchodného podielu alebo majetkovej účasti v spoločnosti, ktorá je vlastníkom Nehnutelnosti.

Článok III.

VŠEOBECNÉ POVINNOSTI SPROSTREDKOVATEĽA

- 3.1 Sprostredkovateľ sa zaväzuje obstaráť Zájemcovi za províziu uzavretie Zmluvy v súlade s podmienkami ustanovenými v Súhlase o zverejnení ponuky.
- 3.2 Sprostredkovateľ je povinný pri svojej činnosti postupovať s odbornou starostlivosťou a v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 3.3 Sprostredkovateľ je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať Zájemcovi všetky dôležité skutočnosti súvisiace so sprostredkovaním, najmä skutočnosti, ktoré môžu ovplyvniť rozhodnutie Zájemcu uzavrieť Zmluvu.
- 3.4 Rozsah služieb, ktoré poskytuje Sprostredkovateľ Zájemcovi, je uvedený v Súhlase o zverejnení ponuky.

Článok IV.
POVINNOSTI SPROSTREDKOVATEĽA
pri sprostredkovaní predaja alebo prenájmu
Nehnuteľnosti

- 4.1 Sprostredkovateľ je povinný aktívne vyhľadávať tretie osoby, ktoré majú záujem uzavrieť so Zájemcom Zmluvu.
- 4.2 Za účelom vyhľadávania tretích osôb, ktoré majú záujem uzavrieť so Zájemcom Zmluvu, je Sprostredkovateľ povinný zverejniť ponuku Nehnuteľnosti v elektronických a/alebo tlačných inzertných médiách. Výber inzertných médií určuje Sprostredkovateľ. Sprostredkovateľ je taktiež povinný propagovať Nehnuteľnosť aj ďalšími spôsobmi dohodnutými so Zájemcom.
- 4.3 Strany sa dohodli, že v prípade ponuky Nehnuteľnosti na predaj bude Sprostredkovateľ Nehnuteľnosť ponúkať za Zájemcom požadovanú cenu pripočítajúc províziu Sprostredkovateľa, tak ako je uvedené v Súhlase so zverejnením ponuky a v prípade ponuky Nehnuteľnosti na prenájom bude Sprostredkovateľ Nehnuteľnosť ponúkať za Zájemcom požadovanú cenu (mesačného) nájomného pripočítajúc Zájemcom požadovanú cenu energií.
- 4.4 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 Zájemcu v tejto Nehnuteľnosti žiadna škoda,
 - d) pri odchode starostlivo Nehnuteľnosť uzamknúť a zabezpečiť ju proti neoprávnenému zásahu.
- 4.5 Prevzatie kľúčov potvrdia Strany v preberacom protokole.

Článok V.
POVINNOSTI SPROSTREDKOVATEĽA
pri sprostredkovaní kúpy alebo nájmu
Nehnuteľnosti

- 5.1 Sprostredkovateľ je povinný aktívne vyhľadávať tretie osoby – vlastníkov Nehnuteľnosti, ktoré majú záujem uzavrieť so Záujemcom Zmluvu.
- 5.2 Sprostredkovateľ je povinný pri svojej činnosti postupovať s odbornou starostlivosťou a v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 5.3 Strany sa dohodli, že prípade záujmu o kúpu Nehnuteľnosti bude Sprostredkovateľ hľadať Nehnuteľnosť za Záujemcom požadovanú cenu, tak ako je uvedené v Súhlase so zverejnením ponuky a v prípade záujmu o nájom Nehnuteľnosti bude Sprostredkovateľ hľadať Nehnuteľnosť za Záujemcom požadovanú cenu (mesačného) nájomného vrátane ceny energií.

Článok VI.
VŠEOBECNÉ POVINNOSTI ZÁUJEMCU

- 6.1 Záujemca sa zaväzuje Sprostredkovateľovi zaplatiť províziu vtedy, ak bola Zmluva uzatvorená s pričinením Sprostredkovateľa.
- 6.2 Záujemca je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať Sprostredkovateľovi všetky dôležité skutočnosti súvisiace so sprostredkovaním, najmä skutočnosti, ktoré môžu ovplyvniť rozhodnutie Záujemcu uzavrieť Zmluvu.
- 6.3 Záujemca je povinný poskytnúť Sprostredkovateľovi nevyhnutne potrebnú súčinnosť na dosiahnutie výsledku uzavrieť Zmluvu s treťou osobou.
- 6.4 Záujemca je povinný na vyžiadanie Sprostredkovateľa odovzdať Sprostredkovateľovi všetky dokumenty a podklady, ktoré Sprostredkovateľ potrebuje na splnenie predmetu Dohody.

Článok VII.
POVINNOSTI ZÁUJEMCU
pri sprostredkovaní predaja alebo prenájmu
Nehnuteľnosti

- 7.1 Záujemca je povinný sprístupniť Nehnuteľnosť pre tretie osoby, ktoré prejavili záujem o osobnú obhliadku Nehnuteľnosti. Záujemca je zároveň povinný na vyžiadanie predložiť Sprostredkovateľovi všetky dokumenty, z ktorých vyplýva oprávnenie Záujemcu disponovať s Nehnuteľnosťou.

7.2 Zájemca je povinný umožniť prístup do Nehnuteľnosti pre osoby, ktoré konajú v mene Sprostredkovateľa (ďalej iba „Maklér,,), súdnych znalcov a iných odborne zdatných osôb a umožniť im vykonanie všetkých úkonov, ktoré sú nevyhnutné na získanie podrobných údajov o Nehnuteľnosti.

7.3 Ak bolo Stranami dohodnuté výhradné sprostredkovanie, Zájemca sa zaväzuje, že počas doby trvania výhradného sprostredkovania neuzavrie zmluvu o sprostredkovaní, sprostredkovateľskú zmluvu, zmluvu o obstaraní predaja vecí ani žiadnu inú obdobnú zmluvu, ktorej predmetom by bolo sprostredkovanie prevodu vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti alebo prenájmu Nehnuteľnosti. V opačnom prípade sa Zájemca zaväzuje uhradiť Sprostredkovateľovi Paušálnu náhradu výdavkov, ktorá je vypočítaná zo sumy provízie určenej v Súhlase so zverejnením ponuky, za predpokladu, že je predmetom sprostredkovania predaj Nehnuteľnosti, alebo uhradiť Sprostredkovateľovi Paušálnu náhradu výdavkov, ktorá je vypočítaná zo sumy provízie určenej v Súhlase so zverejnením ponuky, za predpokladu, že je predmetom sprostredkovania prenájom Nehnuteľnosti. Strany vyhlasujú, že výška Paušálnej náhrady výdavkov je vzhľadom na zvýšené výdavky a aktivitu Sprostredkovateľa pri výhradnom sprostredkovaní primeraná, keďže Sprostredkovateľ v prípade výhradného sprostredkovania vynakladá výrazne vyššie výdavky na inzerciu a súvisiace služby.

7.4 Paušálna náhrada výdavkov určená v bode 7.3. je splatná na účet Sprostredkovateľa najneskôr v lehote do 10 dní od doručenia výzvy adresovanej Zájemcovi.

7.5 Ak Sprostredkovateľ vykoná obhliadku Nehnuteľnosti s tretou osobou, ktorá bola Zájemcovi už skôr predstavená (napr. iným sprostredkovateľom), je Zájemca povinný o tom Sprostredkovateľa písomne informovať (napr. na protokole o vykonanej obhliadke), a to bezodkladne, najneskôr na prvej obhliadke tretej osoby so Sprostredkovateľom, v opačnom prípade platí, že tretia osoba je Zájemcovi neznáma.

Článok VIII.
POVINNOSTI ZÁJEMCU
pri sprostredkovaní kúpy alebo nájmu
Nehnuteľnosti

8.1 Ak Sprostredkovateľ vykoná so Zájemcom obhliadku Nehnuteľnosti, ktorá bola Zájemcovi už skôr predstavená inou osobou (napr. iným sprostredkovateľom), je Zájemca povinný o tom Sprostredkovateľa písomne informovať (napr. na protokole o vykonanej obhliadke), a to bezodkladne, najneskôr na prvej obhliadke so Sprostredkovateľom, v opačnom prípade platí, že Nehnuteľnosť je Zájemcovi neznáma.

Článok IX.
VŠEOBECNÉ USTANOVENIA O PROVÍZII

9.1 Sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu v deň podpisu Zmluvy.

9.2 Provízia je splatná pri podpise Zmluvy.

9.3 Akékoľvek vzájomné splatné finančné nároky, ktoré medzi Stranami vzniknú, možno jednostranne započítať.

9.4 Platba provízie sa uskutočňuje bezhotovostným platobným stykom alebo v hotovosti. Záujemca je oprávnený vyplatiť províziu v hotovosti len oprávnenej osobe Sprostredkovateľa.

9.5 Sprostredkovateľ má nárok na províziu aj za predpokladu, že k podpisu Zmluvy došlo po skončení platnosti Dohody, ak k uzavretiu Zmluvy došlo v súvislosti s činnosťou Sprostredkovateľa.

9.6 Sprostredkovateľovi vzniká nárok na Paušálnu náhradu výdavkov, ak Záujemca napriek prejavenej záujmu a predbežnému (napríklad ústnemu) súhlasu uzavrieť Zmluvu napokon odmietol bez Vážneho dôvodu uzavrieť Zmluvu alebo budúcu Zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti (predstieraný záujem predať alebo kúpiť Nehnuteľnosť).

9.7 Paušálna náhrada výdavkov určená v bode 9.6. je splatná na účet Sprostredkovateľa najneskôr v lehote do 10 dní od doručenia výzvy adresovanej Záujemcovi.

Článok X.

PROVÍZIA

pri sprostredkovaní predaja alebo prenájmu Nehnuteľnosti

10.1 Ak je predmetom sprostredkovania predaj Nehnuteľnosti, výška provízie Sprostredkovateľa je určená v Súhlase so zverejnením ponuky. Ak je predmetom sprostredkovania prenájom Nehnuteľnosti, výška provízie Sprostredkovateľa je určená v Súhlase so zverejnením ponuky. Strany prehlasujú, že tento spôsob dojednania sprostredkovateľskej provízie je dostatočne zrozumiteľný a určitý.

10.2 Ak dôjde k zníženiu Záujemcom požadovanej ceny za predaj Nehnuteľnosti pod sumu uvedenú v Súhlase so zverejnením ponuky ostáva Sprostredkovateľovi nárok na províziu zachovaný, a to vo výške ako je v Súhlase, ak sa Strany nedohodli inak. Ak dôjde k zníženiu Záujemcom požadovanej ceny za prenájom Nehnuteľnosti pod sumu uvedenú v Súhlase so zverejnením ponuky, ostáva Sprostredkovateľovi nárok na províziu zachovaný, a to vo výške ako je určená v Súhlase, ak sa Strany nedohodli inak.

10.3 Sprostredkovateľ má nárok na províziu aj v prípade, ak Záujemca uzavrie bez ďalšej súčinnosti Sprostredkovateľa Zmluvu s treťou osobou, ktorú mu označil Sprostredkovateľ Zmluvu s treťou osobou, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy (napr. tak, že s touto osobou vykonal obhliadku Nehnuteľnosti). Sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu rovnako v prípade, ak Záujemca uzavrie Zmluvu s osobou, ktorá je majetkovo alebo personálne prepojená s osobou, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy. Sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu aj v prípade, ak Záujemca uzavrie Zmluvu s osobou, ktorá je blízkou osobou k osobe, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy.

10.4 V prípade, ak je označené výhradné sprostredkovanie pri predaji Nehnutelnosti a Záujemca uzavrie Zmluvu na Nehnutelnosť bez akejkoľvek súvislosti s činnosťou Sprostredkovateľa počas účinnosti výhradného sprostredkovania alebo ak Záujemca bez Vážnych dôvodov odmietne uzatvoriť Zmluvu s treťou osobou, zaväzuje sa Záujemca uhradiť Sprostredkovateľovi Paušálnu náhradu výdavkov, ktorá je vypočítaná zo sumy provízie určenej v Súhlase so zverejením ponuky. V prípade, ak je označené výhradné sprostredkovanie pri prenájme Nehnutelnosti a Záujemca uzavrie Nájomnú zmluvu alebo obdobnú zmluvu na Nehnutelnosť bez akejkoľvek súvislosti s činnosťou Sprostredkovateľa v čase účinnosti výhradného sprostredkovania, zaväzuje sa Záujemca uhradiť Sprostredkovateľovi Paušálnu náhradu výdavkov, ktorá je vypočítaná zo sumy provízie určenej v Súhlase so zverejením ponuky. Strany vyhlasujú, že výška Paušálnej náhrady výdavkov je vzhľadom na zvýšené výdavky a aktivitu Sprostredkovateľa pri výhradnom sprostredkovaní primeraná.

10.5 Paušálna náhrada výdavkov určené v bode 10.4. je splatná na účet Sprostredkovateľa najneskôr v lehote do 10 dní od doručenia výzvy adresovanej Záujemcovi.