

Všeobecné podmienky pri poskytovaní realitných služieb

I. Úvodné ustanovenia

1.1 Realitná spoločnosť **Virgin Reality s.r.o.**, so sídlom **Pod Sokolice 7289/28A, Trenčín 911 01**, IČO: **50 819 682**, zapísaná v OR Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka č.: 34603/R (ďalej len „realitná spoločnosť“) je právnická osoba, ktorá sa v rámci svojej podnikateľskej činnosti venuje predovšetkým sprostredkovaniu predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností.

1.2 Tieto všeobecné podmienky (ďalej aj „VP“) upravujú pravidlá činnosti realitnej spoločnosti - sprostredkovateľa pri sprostredkovaní kúpy, predaja a prenájmu 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 predaj alebo prenájom nehnuteľností v ponuke realitnej spoločnosti prejavia záujem.

1.3 Tieto VP upravujú všetky právne vzťahy vznikajúce medzi sprostredkovateľom a klientom na základe Zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností a poskytovaní služieb spojených s predajom nehnuteľností, 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 nehnuteľností a poskytovaní služieb spojených s predajom nehnuteľností.

1.5 V rozsahu, v akom sa ustanovenia Zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností a poskytovaní služieb spojených s predajom nehnuteľností líšia od ustanovení VP, sú rozhodujúce ustanovenia Zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností a poskytovaní služieb spojených s predajom nehnuteľností.

II. Obchodné a právne vzťahy medzi realitnou spoločnosťou a záujemcom

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

2.2. Sprostredkovateľskou zmluvou sa realitná spoločnosť zaväzuje vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby klient mal príležitosť uzavrieť kúpnu, alebo nájomnú zmluvu, resp. obstarat' klientovi uzavretie zmluvy a klient sa zaväzuje zaplatiť sprostredkovateľovi za túto činnosť dohodnutú odmenu.

2.3. Sprostredkovateľské zmluvy sa riadia:

- pri fyzických osobách – nepodnikateľoch ustanoveniami § 774 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

- pri fyzických osobách – podnikateľoch, resp. právnických osôb 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, prenájmu, alebo kúpy nehnuteľnosti a realitná spoločnosť akceptuje predmetný realitný obchod, môže byť napísaná a uzatvorená sprostredkovateľská zmluva.

3.2. Sprostredkovateľská zmluva sa obvykle podpíše pri nábere nehnuteľnosti.

3.3. Realitná spoločnosť, resp. jej zástupca vykoná obhliadku nehnuteľnosti vždy v súčinnosti s klientom a v jeho prítomnosti, ak nie je dohodnuté inak.

3.4. Realitná spoločnosť, resp. jej zástupca 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. Realitná spoločnosť 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/nájom ponúkanej nehnuteľnosti realitná spoločnosť po dohode s klientom zabezpečia sprístupnenie predmetnej nehnuteľnosti, umožnia vykonať obhliadku a realitná spoločnosť 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. 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 spoločnosť bude propagovať nehnuteľnosť na svojej domovskej internetovej stránke www.virginreality.sk, na profile na www.facebook.com, prípadne na ďalších realitných internetových portáloch.

4.3. Realitná spoločnosť 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 spoločnosť 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, realitná spoločnosť zabezpečí ich aktualizáciu.

V. Odmena a náklady

5.1 Nárok na odmenu vzniká Sprostredkovateľovi podľa § 774 Občianskeho zákonníka uzatvorením sprostredkúvanej Zmluvy s treťou osobou.

5.2 Nárok na odplatu vzniká Sprostredkovateľovi podľa § 645 Obchodného zákonníka už zaobstaraním príležitosti pre Zaujemcu uzavrieť sprostredkúvanú Zmluvu.

5.3 Sprostredkovateľ má nárok na odmenu/províziu aj v prípade, ak klient uzavrie sprostredkúvanú 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.

5.4 Konkrétna výška odmeny/provízie sprostredkovateľa ako aj konkrétne podmienky jej vzniku budú individuálne dohodnuté v rámci Sprostredkovateľskej zmluvy.

5.5 Realitná spoločnosť má nárok na odmenu aj po skončení platnosti sprostredkovateľskej zmluvy a to po dobu 6 mesiacov, ak sa preukáže, že k uzatvoreniu kúpnej, alebo nájomnej zmluvy došlo v priamej súvislosti s činnosťou realitnej spoločnosti.

5.6 Realitnej spoločnosti vzniká nárok na odmenu aj v prípade, ak klient uzavrel bez ďalšej súčinnosti s realitnou spoločnosťou kúpnu, alebo nájomnú zmluvu s treťou osobou, ktorú mu v minulosti označila realitná spoločnosť ako osobu vhodnú na kúpu nehnuteľnosti (napr. sa stretli pri obhliadke).

5.7 V odmene sú zahrnuté všetky náklady realitnej spoločnosti pri jej činnosti, okrem poplatkov za vypracovanie znaleckého posudku, prekladateľské a tlmočnicke služby, poplatky notárovi za notársku úschovu, odmena banke za dokumentárny akreditív.

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

- a) realitná spoločnosť (sprostredkovateľ) nájde záujemcu,
- b) realitná spoločnosť (sprostredkovateľ) našla záujemcu a začala proces prípravy Dohody o rezervácii nehnuteľností (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 spoločnosti, 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 spoločnosti 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 odmeny 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 záujemca 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 uzatvorení 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 predávajúceho. Tento súhlas musí byť písomný, pričom za písomný súhlas sa považuje aj súhlas záujemcu 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 Záujemca 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

7.1 Zmluvné strany berú na vedomie, že použitie a spracovanie osobných údajov je v súlade so zákonom č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov.

7.2 Tieto všeobecné podmienky sprostredkovania tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy o sprostredkovaní uzatvorenej medzi sprostredkovateľom a klientom.

7.3 Tieto všeobecné podmienky sprostredkovania nadobúdajú účinnosť dňa 01.05.2017.