

## Všeobecné obchodné podmienky realitnej kancelárie 4Value s.r.o. platné a účinné odo dňa 1.11.2018

### Preambula

Tieto všeobecné obchodné podmienky vydané spoločnosťou 4Value s.r.o., so sídlom Vlašská 13818/3A, 831 06 Bratislava, IČO: 51 286 921, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 126103/B, pobočka OC RETRO, Nevädzova 6, 821 01 Bratislava (ďalej len „realitná kancelária“), upravujú podmienky práv a povinností medzi realitnou kanceláriou a jej klientami a pravidlá činnosti realitnej kancelárie.

Realitná kancelária je právnickou osobou, ktorá sa v rámci svojej podnikateľskej činnosti venuje okrem iného sprostredkovaniu kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností. Realitná kancelária na základe pokynov klienta s vynaložením odbornej starostlivosti vykonáva činnosť smerujúcu k dosiahnutiu maximálnej spokojnosti svojich klientov ako aj záujemcov o kúpu, predaj alebo prenájom nehnuteľností.

### 1. Právny vzťah

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

1.2 Sprostredkovateľská zmluva je uzatvorená v prípade fyzickej osoby - nepodnikateľa v súlade s ustanovením § 774 a nasl. Občianskeho zákonníka alebo v prípade fyzickej alebo právnickej osoby - podnikateľa v súlade s ustanovením § 642 a nasl. Obchodného zákonníka a upravuje vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán za súčasného rešpektovania Etického kódexu obchodníka s nehnuteľnosťami vydané ZRKS (Združenia realitných kancelárií Slovenska).

1.3 Sprostredkovateľskou zmluvou sa realitná kancelária zaväzuje obstarat' pre klienta za odmenu príležitosť k uzavretiu kúpnej alebo nájmovej zmluvy.

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

1.5 Realitná kancelária vykonáva sprostredkovateľskú činnosť s odbornou starostlivosťou v súlade s ustanoveniami sprostredkovateľskej zmluvy ako aj v súlade s príslušnými právnymi predpismi a to s cieľom dosiahnuť maximálnu spokojnosť klienta.

1.6 Sprostredkovanie kúpy/predaja/nájmu nehnuteľností vykonáva realitná kancelária pre svojich klientov na základe exkluzívnych (výhradných) aj neexkluzívnych (nevýhradných) zmlúv. 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 akýmkoľvek 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.

1.7 Klient sa zaväzuje zaplatiť realitnej kancelárii zmluvnú pokutu vo výške 100% dojednanej odmeny, pokiaľ poruší niektorý zo svojich záväzkov uvedených v bode 1.6, alebo pokiaľ uvedie nepravdivú informáciu.

## 2. Obhliadka

2.1 Ak klient prejaví záujem o sprostredkovanie predaja alebo prenájmu nehnuteľnosti, ktorá je jeho vlastníctvom, realitná kancelária spravidla pri podpise sprostredkovateľskej zmluvy vykoná obhliadku nehnuteľnosti.

2.2 Realitná kancelária pri obhliadke nehnuteľnosti spravidla vykoná záznam z obhliadky, ktorý obsahuje najmä špecifikáciu nehnuteľnosti, polohu a rozlohu nehnuteľnosti, popis jednotlivých častí nehnuteľnosti, popis príslušenstva nehnuteľnosti, popis zistených nedostatkov resp. väd zistených pri obhliadke.

2.3 Realitná kancelária pri vykonaní obhliadky vykoná fotografickú, prípadne video dokumentáciu nehnuteľnosti.

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

2.5 Ak klient prejaví záujem o sprostredkovanie kúpy nehnuteľnosti, realitná kancelária zabezpečí pre klienta sprístupnenie nehnuteľnosti a vykonanie obhliadky, pričom oboznámi klienta s podstatnými charakteristikami nehnuteľnosti ako sú poloha, rozloha, popis jednotlivých častí nehnuteľnosti a vady, pokiaľ sú realitnej kancelárii známe. Taktiež oboznámi klienta s cenou a províznymi nárokmi.

2.6 Realitná kancelária ani jej zamestnanci nezodpovedajú za škodu, ktorá vznikne v prípade, že klient zamlčal či uviedol nepravdivé údaje ohľadom stavu nehnuteľnosti.

## 3. Odborná starostlivosť

3.1 Realitná kancelária vykonáva pre klienta sprostredkovateľskú činnosť smerujúcu k uzatvoreniu kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy s odbornou starostlivosťou.

3.2 Realitná kancelária v rámci odbornej starostlivosti preverí existenciu vlastníckeho práva osoby, ktorá je predávajúcim nehnuteľnosti alebo prenajímateľom nehnuteľnosti a to najmä z príslušného listu vlastníctva, ktorý je použiteľný na právne úkony.

3.3 Realitná kancelária preverí existenciu tiarch ako sú záložné práva alebo vecné bremená viaznucich na nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sprostredkovania.

3.4 V prípade, ak je klientom realitnej kancelárie záujemca o kúpu nehnuteľnosti, realitná kancelária oboznámi tohto klienta s existenciou tiarch viaznucich na predmete nehnuteľnosti a to ihneď, ako sa o tejto skutočnosti dozvie; v prípade, že je realitnej kancelárii táto skutočnosť známa už pri uzatváraní sprostredkovateľskej zmluvy s klientom, oboznámi realitná kancelária klienta s existenciou tiarch už pri podpise tejto sprostredkovateľskej zmluvy.

3.5 Realitná kancelária preverí technický stav nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sprostredkovania a to najmä, či nehnuteľnosť nemá žiadne právne ani faktické vady.

3.6 V prípade, ak je klientom realitnej kancelárie záujemca o kúpu nehnuteľnosti a ak realitná kancelária zistí existenciu právnych alebo faktických väd na nehnuteľnosti, oboznámi s touto skutočnosťou, a to ihneď, ako sa o tejto skutočnosti dozvie; v prípade, že je realitnej kancelárii táto skutočnosť známa už pri uzatváraní sprostredkovateľskej zmluvy s klientom, oboznámi realitná kancelária klienta s existenciou väd už pri podpise tejto sprostredkovateľskej zmluvy.

3.7 Realitná kancelária v primeraných intervaloch vyhodnotí záujem o nehnuteľnosť na základe svojich štatistík, prieskumov trhu a za použitia iných interných nástrojov. O výsledku bude informovať klienta, ktorému navrhne možné strategické, cenové alebo iné riešenia vedúce k úspešnej realizácii predaja

alebo prenájmu, pričom na jeho dosiahnutie použije všetky svoje odborné a profesionálne skúsenosti ako i dostupné nástroje a know-how.

#### 4.

#### **Uverejňovanie ponuky**

4.1 Realitná kancelária v rámci sprostredkovateľskej činnosti uverejňuje odborne spracované ponuky na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností v elektronických a tlačných médiách podľa vlastného výberu na základe svojho Know-how, svojich marketingových skúseností a stratégií.

4.2 Realitná kancelária v rámci uverejnenia ponuky na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností, pokiaľ s tým klient súhlasí, uverejní v tlačných alebo elektronických médiách špecifikáciu nehnuteľností a to najmä polohu, rozlohu nehnuteľnosti, jej členenie a opis jednotlivých častí nehnuteľnosti; realitná kancelária podľa vlastného uváženia uverejní v rámci ponuky na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností aj obrazovú dokumentáciu nehnuteľnosti.

4.3 Realitná kancelária zabezpečí opakované uverejnenie ponuky na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľnosti tak, aby ponuka realitnej kancelárie bola medzi ponukami konkurenčných realitných kancelárií čo najviac prístupná potencionálnemu záujemcovi o uzavretie kúpnej alebo nájomnej zmluvy, ktorej predmetom je nehnuteľnosť inzerovaná v rámci ponuky na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností.

4.4 Ak nastane zmena údajov obsiahnutých v ponuke na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností, zabezpečí realitná kancelária aktualizáciu týchto údajov obsiahnutých v ponuke na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností, a to bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o zmene údajov dozvie.

4.5 Realitná kancelária pri uverejňovaní údajov uverejnených v rámci ponuky na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností a to najmä pri uverejňovaní obrazovej dokumentácie nehnuteľnosti dbá na to, aby uverejnením týchto údajov nebolo narušené súkromie vlastníka nehnuteľnosti.

4.6 Realitná kancelária pred zverejnením zákazky prejedná s vlastníkom nehnuteľnosti rozsah a formou zverejnenia údajov, fotografií a podobne a to tak, aby bolo zachovaná vlastníkom požadovaná miera diskretnosti a anonymity.

4.7 Náklady spojené s inzerciou ponuky na predaj, kúpu alebo prenájom nehnuteľností znáša realitná kancelária, pokiaľ nie je dojednané inak.

#### 5.

#### **Prístup na nehnuteľnosti**

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 klientom ako aj so záujemcom o predaj 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 Realitná kancelária môže po dohode s klientom - vlastníkom nehnuteľnosti realizovať obhliadky aj sama bez prítomnosti vlastníka. Za týmto účelom jej vlastníkom nehnuteľnosti protokolárne zapožičia kľúče od predmetnej nehnuteľnosti. Realitná kancelária sa zaväzuje používať zapožičané kľúče od nehnuteľnosti len spôsobom a v rozsahu v akom jej boli tieto poskytnuté, spravidla len pre účely návštevy nehnuteľnosti s jednotlivými záujemcami. Realitná kancelária je povinná dbať na maximálnu mieru ochrany majetku klienta, hlavne nehnuteľnosť po odchode riadnym spôsobom uzamknúť a zabezpečiť proti neoprávnenému vstupu.

## 6.

### Odmena

6.1 Nárok na odmenu vzniká realitnej kancelárii spravidla dňom podpisu kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy, prípadne iného zmluvného vzťahu napr. zmluva o prevode podniku, resp. zmluva o prevode obchodného podielu a pod.. (ak nie je dohodnuté inak), ktorej uzavretie je predmetom sprostredkovateľskej zmluvy, ústnej alebo písomnej dohody alebo objednávky uzatvorenej medzi realitnou kanceláriou a klientom.

6.2 Výška odmeny realitnej kancelárie pri predaji alebo kúpe nehnuteľnosti je spravidla 3 - 5 % z kúpnej ceny nehnuteľnosti, avšak konkrétna výška odmeny realitnej kancelárie môže byť individuálne dohodnutá v rámci Sprostredkovateľskej zmluvy, Zápise o vykonaní obhliadky, objednávky uzatvorenej medzi realitnou kanceláriou a klientom a to v závislosti od osobitostí jednotlivého prípadu, minimálne však 2.000 €.

6.3 Výška odmeny realitnej kancelárie pri prenájme rezidenčných nehnuteľností /byty, rodinné domy/, ktorých vlastníkmi sú fyzické osoby - nepodnikatelia je spravidla vo výške jedného mesačného nájmu, ak nie je dohodnuté inak.

6.4 Výška odmeny pri prenájme komerčných nehnuteľností / nebytové priestory, administratívne a obchodné priestory, sklady, haly a iné, komerčne využiteľné objekty/ ako aj nehnuteľností, ktorej vlastníkmi sú fyzické alebo právnické osoby - podnikateľské subjekty je spravidla vo výške jednonásobku mesačného nájmu za každý 1 kalendárny rok sprostredkovaného nájomného pomeru, najviac však do výšky trojnásobku mesačného nájmu pri nájomnom pomere presahujúcom 3 kalendárne roky a viac. Konkrétna výška odmeny realitnej kancelárie môže byť však individuálne dohodnutá v rámci Sprostredkovateľskej zmluvy alebo objednávky uzatvorenej medzi realitnou kanceláriou a klientom a to v závislosti od osobitostí jednotlivého prípadu.

6.5 Realitná kancelária bez zbytočného odkladu po tom, ako jej vznikne nárok na odmenu vystaví klientovi faktúru na sumu vo výške odmeny dohodnutej v sprostredkovateľskej zmluve; splatnosť faktúry je najmenej 3 dni.

6.6 Klient môže uhradiť odmenu bezhotovostným platobným stykom alebo v hotovosti, pričom je oprávnený vyplatiť odmenu v hotovosti len k rukám konateľa realitnej kancelárie.

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

6.8 Realitná kancelária má nárok na odmenu aj v prípade, ak klient uzavrie bez ďalšej súčinnosti realitnej kancelárie alebo bez jej vedomia kúpnu zmluvu (alebo inú sčudzovaciu zmluvu), nájomnú zmluvu s tretou osobou (resp. jej blízkej osoby), ktorú mu označila realitná kancelária ako osobu vhodnú na uzavretie kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy (napr. tak, že s klientom vykonal obhliadku nehnuteľností, klientovi nehnuteľnosť predstavil resp. určenú osobu - vlastníka nehnuteľnosti predstavil klientovi a pod.).

6.9 Realitná kancelária je v osobitných prípadoch oprávnená vykonávať činnosť sprostredkovateľa aj pre tretiu osobu, s ktorou má byť uzavretá obstarávaná zmluva; nárok na dohodnutú províziu a iné nároky tým nie sú dotknuté.

6.10 Realitná kancelária má právo prevzatia finančnej zálohy od tretej osoby za rezerváciu predmetnej nehnuteľnosti a to až do výšky zmluvne dohodnutej provízie, ktorá sa v prípade úspešnej realizácie predaja alebo prenájmu použije k úhrade odmeny pre realitnú kanceláriu. Realitná kancelária je povinná o takto zloženej zálohy bezodkladne informovať klienta, ktorý je povinný predmetnú nehnuteľnosť rezervovať v prospech tretej osoby - zložiteľa a to na primeranú dobu, spravidla nepresahujúcu 14 dní. V prípade, že táto rezervačná doba bude dlhšia ako 14 dní je potrebný písomný súhlas klienta - vlastníka nehnuteľnosti, spravidla zmluvnou prípadne inou formou. V prípade výhradnej

zmluvy je rezervácia predmetnej nehnuteľnosti ako aj doba rezervácie výlučne v kompetencii realitnej kancelárie.

6.11 Zdaňovanie bude riešené v rámci platnej legislatívy.

6.12 V prípade oneskorenej úhrady má realitná kancelária právo účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % fakturovanej čiastky denne. Po 30 dňoch omeškania sú tieto penále 0,1 % denne od doby, kedy vzniklo právo účtovať penále a to až do úplného zaplatenia.

6.13 V prípade, ak klient neuhradí dlžnú čiastku ani po náhradnom termíne splatnosti oznámeného mu v I. upomienke má realitná kancelária právo uplatňovať si od klienta aj čiastku na pokrytie nákladov interného a externého vymáhania pohľadávok vo výške 12 % z dlžnej sumy. Realitná kancelária je oprávnená postúpiť vymáhanie pohľadávky tretej osobe - svojmu zmluvnému partnerovi na vymáhanie alebo odkúpenie pohľadávok.

## 7.

### Právny servis

7.1 Realitná kancelária zabezpečuje pre svojich zmluvných klientov odborné a kvalifikované vypracovanie právnych podkladov potrebných k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy u svojho zmluvného advokáta. Túto službu zabezpečuje realitná kancelária pre svojich zmluvných klientov v rámci sprostredkovania ako bezplatnú doplnkovú službu - bonus. Klient má však právo zvoliť si dobrovoľne a na svoje výlučné náklady zabezpečenie právnych služieb spojených s prevodom nehnuteľnosti u inej advokátskej alebo právnej kancelárie. O takomto rozhodnutí je klient povinný učiniť písomné prehlásenie, v ktorom sa výslovne zriekne nároku na poskytnutie a zabezpečenie tejto služby realitnou kanceláriou. Táto skutočnosť však nemá vplyv na výšku pôvodne dohodnutej provízie prináležiackej realitnej kancelárii. Za zmluvné dokumenty ako aj prevod nehnuteľnosti realizovaný individuálne klientom, resp. jeho zvoleným právnym zástupcom nenesie realitná kancelária žiadnu zodpovednosť.

7.2 Náklady spojené s vypracovaním podkladov potrebných k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, ktorých vyhotovenie zabezpečuje realitná kancelária znáša v rozsahu sprostredkovateľskej zmluvy uzavretej medzi realitnou kanceláriou a klientom realitná kancelária. Náklady spojené s vypracovaním podkladov potrebných k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, ktorých vyhotovenie si zabezpečuje individuálne klient, znáša výlučne klient.

## 8.

### Ochrana osobných údajov

8.1 Osobné údaje dotknutých osôb nie sú sprístupňované tretím osobám, okrem prípadov plnenia si zákonných a zmluvných povinností realitnej kancelárie, resp. po udelení súhlasu zo strany dotknutej osoby. Klient berie na vedomie, že jeho osobné údaje uvedené v zmluve o poskytovaní realitných služieb sú spracované v súlade so zák.č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Bližšie informácie nájdete v dokumente Spracúvanie a ochrana osobných údajov – Privacy Notice, na webovom sídle realitnej kancelárie.

Všeobecné obchodné podmienky nadobúdajú platnosť a účinnosť k 01.11.2018. Realitná kancelária je oprávnená ich jednostranne zmeniť alebo nahradiť novými všeobecnými obchodnými podmienkami, pričom každá ich zmena nadobúda platnosť a účinnosť dňom od ich zverejnenia na webovej stránke realitnej kancelárie.

Pre vylúčenie pochybností majú ustanovenia sprostredkovateľskej zmluvy medzi klientom a realitnou kanceláriou v prípade rozporu prednosť pred VOP.