

VŠEOBECNÉ PODMIENKY poskytovania realitných služieb (ďalej len „VP“)

- 1.) VP sú neoddeliteľnou súčasťou všetkých zmlúv a zmluvných vzťahov s klientmi a tretími osobami (záujemcami) 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 služby na základe písomnej zmluvy o sprostredkovaní.
- 2.) Účelom VP je upraviť vzájomné práva a povinnosti medzi osobami uvedenými v ods.1, spôsob vykonávania realitných služieb, ukončenie zmluvného vzťahu a stanovenie zodpovednosti za porušenie zmluvných vzťahov.
- 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 (podľa toho či je účastníkom zmluvy spotrebiteľ alebo podnikateľský subjekt).
- 4.) Realitní makléri sú na základe dohody o spolupráci samostatnými subjektmi a na základe poverenia poskytujú klientom služby v mene a na účet RK.
- 5.) RK predkladá svojim klientom a tretím osobám (záujemcom) typové návrhy zmlúv, ktorých zmeny je možné vykonať len po výslovnom súhlase zmluvných strán.
- 6.) Sprostredkovanie kúpy/predaja/nájmu nehnuteľností vykonáva RK pre svojich klientov na základe zmlúv.
- 7.) Po dobu trvania zmluvného vzťahu založeného 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 RK 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 RK, ani nebude vyvíjať žiadne kroky, ktoré by viedli k uzatvoreniu takejto zmluvy bez sprostredkovateľskej činnosti RK; neuzavrie sprostredkovateľskú alebo obdobnú zmluvu s inou fyzickou alebo právnickou osobou. V opačnom prípade sa klient zaväzuje uhradiť RK paušálnu náhradu výdavkov vo výške 80% dojednanej odmeny (provízie). RK a Klient spoločne vyhlasujú, že výška paušálnej náhrady výdavkov je vzhľadom na zvýšené výdavky a aktivitu RK pri sprostredkovaní primeraná. Klient a RK 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%.

8.) Pokiaľ bola zmluva o poskytovaní realitných služieb uzatvorená mimo prevádzkových priestorov RK, klient/ záujemca v právnom režime spotrebiteľa má právo od tejto zmluvy odstúpiť v lehote 30 dní od jej uzatvorenia na základe priloženého [formulára](#).

9.) Minimálny rozsah služieb RK pri zmluve je: prehliadka nehnuteľnosti a odporúčenie kúpnej ceny/výšky nájomného; inzercia na web stránke; vypracovanie marketingovej stratégie za účelom propagácie nehnuteľnosti zahŕňajúcej umiestnenie plachty; zaistenie výpisu z katastra nehnuteľností a katastrálnej mapy; zaistenie prehliadok nehnuteľnosti so záujemcami; uzavretie dohody o zložení blokovacieho depozitu s kupujúcim a prevzatie blokovacieho depozitu; zorganizovanie potrebných rokovaní zmluvných strán, ktoré sú nevyhnutné k uzatvoreniu zmluvy o notárskej úschove, prípadne zmluvy o budúcej kúpnej/nájomnej a kúpnej/nájomnej zmluvy; zaistenie úhrady; príprava štandardnej zmluvnej dokumentácie (zmluva o budúcej kúpnej/nájomnej zmluve, kúpna/nájomná zmluva, návrh na vklad); organizácia podpisu zmluvnej dokumentácie vrátane zabezpečenia overenia podpisov; podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vrátane zabezpečenia kolkov; odovzdanie nehnuteľnosti vrátane odpočtu meradiel a vypracovanie odovzdávacieho protokolu.

9.) Klient v právnom režime spotrebiteľa vyhlasuje, že bol riadne poučený o tom, že podpisom žiadosti o zahrnutie nehnuteľnosti do ponuky RK stráca právo na odstúpenie od zmluvy po úplnom poskytnutí služby.

10.) Za poskytovanie realitných služieb náleží RK 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. RK je platcom DPH, k odmene sa pripočíta DPH podľa platných právnych predpisov.

11.) Nárok na odmenu vzniká RK okamihom uzatvorenia sprostredkúvanej zmluvy medzi klientom a treťou stranou (záujemcom), uzatvorenie ktorej je predmetom zmluvy, uzatvorenej medzi klientom a . Nárok na odmenu vznikne aj za predpokladu, že k uzatvoreniu sprostredkúvanej zmluvy, došlo po skončení platnosti zmluvy uzatvorenej medzi klientom a RK, ak k uzatvoreniu sprostredkúvanej zmluvy, došlo v priamej súvislosti s činnosťou RK.

12.) Klient dáva výslovný súhlas RK k prevzatíu blokovacieho depozitu na úhradu kúpnej ceny od tretej osoby (záujemcu). Pre účely zloženia blokovacieho depozitu majú RK povinnosť viesť samostatný bankový účet, oddelene od účtu určeného pre bežnú prevádzku spoločnosti EDEN s.r.o. Klient výslovne súhlasí a oprávňuje RK, aby si odmenu započítala vo svoj prospech z blokovacieho depozitu, ktorý zložila na jej účet za účelom uzatvorenia kúpnej zmluvy tretia osoba (záujemca).

13.) RK nezodpovedá klientovi za splnenie záväzkov tretích osôb (*záujemcov*), z uzavretých zmluvných vzťahov.

14.) RK 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.

15.) RK ani ich realitní makléri nezodpovedajú za škodu, ktorá vznikne v prípade, že klient zamlčal či uviedol nepravdivé údaje ohľadom stavu nehnuteľnosti.

16.) Klient môže uplatniť svoje výhrady, nespokojnosť, pochybnosti alebo iné pripomienky k činnosti RK (ďalej len „reklamácie“) u RK. Formulár Reklamačného protokolu, ako aj Reklamačný poriadok je k dispozícii v sídle spoločnosti EDEN s.r.o.

17.) Klient/zájemca v režime spotrebiteľa bol pred uzatvorením zmluvy o poskytovaní realitnej služby poučený v zmysle ust. § 622 a 623 Občianskeho zákonníka o tom, že ak ide o vadu poskytovanej služby RK, ktorú možno odstrániť, má klient právo, aby bola bezplatne, včas a riadne odstránená. RK je povinná vadu bez zbytočného odkladu odstrániť. Klient môže namiesto odstránenia vady požadovať poskytnutie inej realitnej služby, ak tým RK nevzniknú neprimerané náklady vzhľadom na dojednanú odmenu alebo závažnosť vady. Ak ide o vadu, ktorú nemožno odstrániť a ktorá bráni tomu, aby mohla byť realitná služba poskytnutá, má kupujúci právo od zmluvy odstúpiť. Tie isté práva prislúchajú klientovi, ak ide síce o odstrániteľné vady, ak však klientovi nebola pre väčší počet väd realitná služba doposiaľ poskytnutá. Ak ide o iné neodstrániteľné vady, má klient právo na primeranú zľavu z odmeny za realitnú službu.

18.) Osobné údaje Klienta sú spracúvané v súlade s legislatívnymi požiadavkami vyplývajúcimi z Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe týchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane osobných údajov) a súvisiacich právnych predpisov.

19.) Klient nie je oprávnený postúpiť svoje práva a povinnosti (*alebo aj pohľadávky*) vyplývajúce z uzatvorených obchodných prípadov na tretie osoby bez súhlasu RK.

20.) Pokiaľ je v ustanoveniach zmluvy alebo týchto VP uvedené, že RK zabezpečí, myslí sa tým, že zariadi záležitosť na náklady klienta/zájemcu.

21.) V prípade, že sa akékoľvek ustanovenie VP stane neplatným, neúčinným alebo nevymáhateľným, takéto neplatné, neúčinné alebo nevymáhateľné ustanovenie nebude mať vplyv na ostatné ustanovenia

VP. RK v tomto prípade nahradí napadnuté ustanovenie takým platným, účinným a vymáhateľným ustanovením, za podmienky zachovania hospodárskeho a právneho účelu a zmyslu napadnutého ustanovenia.

29) Tieto VP sa primerane vzťahujú aj na ustanovenia dohody o zložení blokovacieho depozitu.

30) Tieto VP nadobúdajú platnosť a účinnosť dňom 01.09.2024.

31) Tieto VP strácajú účinnosť po nadobudnutí účinnosti neskorších VP.