

## **Obchodné podmienky**

**spoločnosti ART Real Estate s. r. o. so sídlom na Landererovej ulici 6 a prevádzkou na Pribinovej 28 v Bratislave, IČO: 47 595 531, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava, oddiel: Sro, vložka č. 95577/B, na základe ktorých spoločnosť ART Real Estate s. r. o. poskytuje svoje služby.**

### **Všeobecné ustanovenia**

Obchodné podmienky sú neoddeliteľnou súčasťou akýchkoľvek zmlúv a zmluvných vzťahov s klientmi realitnej kancelárie a tretími osobami - záujemcami. Obchodné podmienky platia pre všetky uzatvorené obchodné prípady, pokiaľ nie sú v danom obchodnom prípade výslovne zmenené alebo vylúčené. Klientom sa rozumie akákoľvek fyzická či právnická osoba, ktorej realitná kancelária poskytuje realitné služby na základe písomnej zmluvy o sprostredkovaní. Predmetom obchodných podmienok sú ponúkané realitné služby realitnej kancelárie, úprava vzájomných vzťahov medzi realitnou kanceláriou a jej zmluvnými partnermi, odstúpenie od zmluvy a stanovenie zodpovednosti za škodu.

Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami výslovne neupravené v Obchodných podmienkach sa spravujú príslušnými ustanoveniami § 642 a nasl. Obchodného zákonníka alebo § 774 a nasl. Občianskeho zákonníka Slovenskej republiky v platnom znení, ako aj v zmysle zákona č. 391/2015 Z.z. a 108/2024 Z. z.

### **Predmet činnosti realitnej kancelárie**

Spoločnosť ART Real Estate s.r.o. je podnikateľský subjekt, ktorý odplatne zabezpečuje sprostredkovanie predaja alebo prenájmu nehnuteľností. Na základe sprostredkovateľskej zmluvy sa realitná kancelária zaväzuje obstarat' pre klienta príležitosť na uzavretie kúpnej alebo nájomnej zmluvy a klient sa zaväzuje zaplatiť realitnej kancelárii dohodnutú odmenu.

Spoločnosť ART Real Estate s. r. o. je len sprostredkovateľom, nie je prenajímateľom ani majiteľom nehnuteľností. Každý prenájom alebo predaj bude vymedzený zmluvou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom, resp. kupujúcim a predávajúcim, a zodpovednosť za obsah a uzatvorenie nájomnej alebo kúpnej zmluvy nesie iba prenajímateľ a nájomca, resp. kupujúci a predávajúci. Spoločnosť ART Real Estate s. r. o. sa zúčastňuje rokovaní o nájomnej/kúpnej zmluve iba ako sprostredkovateľ nájmu/kúpy nehnuteľnosti a nenesie zodpovednosť za obsah zmluvy, jej uzavretie ani za plnenie zmluvy zmluvnými stranami. Spoločnosť ART Real Estate s. r. o. nenesie zodpovednosť v prípade akýchkoľvek sporov, ktoré môžu prípadne na základe týchto zmlúv vzniknúť.

Nájomca/kupujúci si je vedomý a súhlasí s tým, že spoločnosť ART Real Estate s. r. o. uverejňuje dostupné informácie, o ktorých sa podľa svojho najlepšieho vedomia domnieva, že sú v čase ich uvedenia na webových stránkach voľné a zodpovedajú zverejnenému popisu. Všetky informácie týkajúce sa nehnuteľností uvedené na webových stránkach pochádzajú zo zdrojov, ktoré spoločnosť ART Real Estate s. r. o. považuje za spoľahlivé, a fotografie, popisy a informácie o týchto nehnuteľnostiach zodpovedajú stavu, kedy bola fotografia zhotovená spoločnosťou ART Real

Estate s. r. o.

## **Výška odmeny sprostredkovateľa**

### ***Nájom/prenájom:***

v prípade sprostredkovania dlhodobého nájmu/prenájmu (12 a viac mesiacov) je odmena sprostredkovateľa stanovená vo výške dohodnutého jednomesačného nájmu. V prípade sprostredkovania nájmu na dobu dlhšiu ako 12 mesiacov je odmena sprostredkovateľa stanovená vo výške dohodnutých dvoch mesačných nájmov.

Rezervácia prenájomu nehnuteľnosti sa vykonáva uhradením rezervačného poplatku vo výške 1 mesačného nájomného. Po sprostredkovaní príležitosti nájmu sa vyššie uvedený rezervačný poplatok eviduje ako provízia za sprostredkovanie nájmu, ktorú si spoločnosť ART Real Estate s. r. o. ponecháva ako odmenu za sprostredkovanie príležitosti nájmu.

Sprostredkovateľ si vyhradzuje právo nárokovať si odmenu od oboch zmluvných strán (prenajímateľ/nájomca).

### ***Kúpa/predaj:***

v prípade sprostredkovania kúpy/predaja nehnuteľnosti je odmena sprostredkovateľa 3 % až 5% z konečnej kúpnej ceny nehnuteľnosti, pri kúpnej cene nižšej ako 100 000 EUR je minimálna odmena vo výške 3 000 EUR.

Nárok na odmenu vzniká sprostredkovateľovi dňom podpisu nájomnej alebo kúpnej zmluvy klientom s osobou, ktorú sprostredkovala realitná kancelária na základe sprostredkovateľskej zmluvy, ústnej alebo písomnej dohody alebo objednávky uzatvorenej medzi realitnou kanceláriou a klientom. Klient môže uhradiť odmenu bankovým prevodom alebo v hotovosti do rúk oprávnenej osoby realitnej kancelárie na základe vystaveného daňového dokladu.

## **Služby zahrnuté v odmene**

- spracovanie a vyhotovenie ponuky na základe podkladov dodaných vlastníkom nehnuteľnosti
  - konzultácia a príprava predaja
  - oboznámenie majiteľa o aktuálnej situácii na trhu
  - vyhotovenie digitálnej dokumentácie nehnuteľnosti
  - inzertná činnosť, umiestnenie ponuky na trh nehnuteľností (platené realitné portály, vývesky)
  - obhliadky nehnuteľností so záujemcami o kúpu/prenájomnehnuteľnosti
  - rokovania so záujemcami o kúpu/prenájomnehnuteľnosti
  - vyhotovenie autorizovaných kúpnych zmlúv formou notárskej zápisnice a iných právnych dokumentov k prevodu vlastníckych práv v spolupráci s notárom
  - vyhotovenie nájomných a podnájomných zmlúv pri nájme nehnuteľnosti
  - zabezpečenie kontaktov a komunikáciu s príslušnými štátnymi orgánmi, úradmi a inými verejnými orgánmi v súvislosti so získavaním potrebných informácií, dokumentov a iných podkladov na účely úspešnej realizácie obchodného prípadu

- asistencia pri vybavovaní hypotekárneho financovania obchodného prípadu s garanciou vrátenia rezervačnej zálohy v prípade, že prisľúbený hypotekárny úver nebol klientovi poskytnutý
- vedenie úschov a depozít klientov a záujemcov
- úhrada základného správneho poplatku do katastra nehnuteľností vo výške 66,-EUR
- úhrada kolkových známkov za výpisy z listu vlastníctva a katastrálnej mapy

#### **Služby ktoré nie sú zahrnuté v odmene**

- znalecké posudky k nehnuteľnosti
- preklady zmlúv do iného jazyka
- úradne overené preklady
- poplatok za zriadenie notárskej úschovy alebo vinkulačného účtu (hradí kupujúci )

#### **Práva a povinnosti**

##### ***Sprostredkovateľ sa zaväzuje:***

- služby klientovi poskytovať s odbornou starostlivosťou s dodržaním právnych predpisov Slovenskej republiky
- bez zbytočného odkladu oznamovať klientovi okolnosti dôležité pre jeho rozhodovanie o uzavretí zmluvy o prevode vlastníctva, resp. zmluvy o nájme nehnuteľnosti
- propagovať ponúkanú nehnuteľnosť spôsobom dohodnutým s klientom
- získavať potrebné informácie a podklady súvisiace s kúpou/predajom, resp. prenájmom predmetnej nehnuteľnosti.

##### ***Klient sa zaväzuje:***

- poskytnúť sprostredkovateľovi potrebnú súčinnosť na účely realizácie predmetu uzavretých zmlúv
- v prípade neposkytnutia potrebnej súčinnosti zo strany klienta môže sprostredkovateľ požadovať náhradu vzniknutých nákladov a tiež náhradu vzniknutej škody
- oznamovať sprostredkovateľovi dôležité zmeny týkajúce sa predmetnej nehnuteľnosti, najmä zmenu ceny, neaktuálnosť ponuky a iné
- na požiadanie predložiť dokumenty, z ktorých vyplýva oprávnenie klienta disponovať s predmetnou nehnuteľnosťou
- klient sa tiež zaväzuje zaplatiť za poskytnuté služby dohodnutú odmenu realitnej kancelárii.

#### **Obmedzenie zodpovednosti**

Spoločnosť ART Real Estate s.r.o. nezodpovedá za plnenie nájomnej/kúpnej zmluvy nájomcom a prenajímateľom, resp. kupujúcim a predávajúcim. Všetky ostatné záruky a podmienky, vyplývajúce zo zákona alebo inak, sa v rozsahu prípustnom právnymi predpismi vylučujú. Spoločnosť ART Real Estate s.r.o. nenesie zodpovednosť za akékoľvek priame, nepriame ani následné škody, ku ktorým by mohlo dôjsť v súvislosti s ubytovaním alebo z iných dôvodov, ktoré nemôže nijako ovplyvniť. Za týchto okolností nie sme povinní platiť žiadne náhrady škody a nezodpovedáme ani za akékoľvek ujmy či výdavky, ktoré by mohol nájomca/kupujúci utrpieť v dôsledku okolností, ktoré nemôže naša spoločnosť nijako ovplyvniť.

