

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, zákonom č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, zákonom č. 102/2014 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzavretej na diaľku alebo zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov predávajúceho, ďalšími právnymi predpismi Slovenskej republiky a najvyššími štandardami korektného sprostredkovania predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti.

Článok I.

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Tieto Všeobecné podmienky sprostredkovania (ďalej len „Podmienky“ alebo len „VPS“) upravujú práva a povinnosti Sprostredkovateľa a Zájemcu 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 upravené 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 Zájemcovi za províziu uzavretie Zmluvy o prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti alebo Nájomnej zmluvy na Nehnuteľnosť s tretou osobou a Zájemca 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 Zájemca prenecháva Nehnuteľnosť tretej osobe do dočasného užívania.

Nehnuteľnosť – nehnuteľnosť určená (alebo druhovo charakterizovaná) v bode (B) Dohody.

Nevýhradné sprostredkovanie – forma sprostredkovania, pri ktorej je Zájemca oprávnený uzatvoriť sprostredkovateľskú zmluvu aj s inými osobami ako Sprostredkovateľom alebo si zabezpečiť uzatvorenie samotnej 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, ktorá je určená v bode (C) Dohody. Strany vyhlasujú, že takto určená Paušálna náhrada výdavkov je dostatočná a primeraná.

Realitné služby – sprostredkovanie uzavretia Zmluvy.

Sprostredkovateľ – zmluvná strana Dohody o sprostredkovaní, ktorá je rovnomerne označená aj v Dohode.

Strana (v množnom čísle Strany) – zmluvná strana (strany) Dohody, t.j. Sprostredkovateľ a/alebo Zájemca.

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 uzavretím Dohody vedela alebo mohla Vážny dôvod alebo jeho následky predpokladať.

Výhradné sprostredkovanie – forma sprostredkovania dohodnutá na dobu určitú, počas ktorej je na základe vôle Zájemcu jedinou osobou oprávnenou sprostredkovať predaj Nehnuteľnosti Sprostredkovateľ, tak ako to ustanovuje Dohoda o sprostredkovaní. Ak sa Strany nedohodnú inak, pri výhradnom sprostredkovaní nie je Zájemca 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 pre obe Strany Dohody záväzné len počas obdobia trvania výhradného sprostredkovania.

Zájemca – zmluvná strana Dohody o sprostredkovaní, ktorá je rovnomerne označená aj v Dohode.

Zmluva – Zmluva o prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti alebo Nájomná zmluva na Nehnuteľnosť medzi Zájemcom a tretou osobou.

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

Článok III.

VŠEOBECNÉ POVINNOSTI SPROSTREDKOVATEĽA

- 3.1. Sprostredkovateľ sa zaväzuje obstaráť Zájemcovi za províziu uzavretie Zmluvy v súlade s podmienkami ustanovenými v Dohode.
- 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 bode (E) Dohody.
- 3.5. Sprostredkovateľ zodpovedá za vady Realitných služieb podľa § 622 a § 623 Občianskeho zákonníka. Informácia o postupoch uplatňovania a vybavovania reklamácií, sťažností a podnetov je uverejnená na webovom sídle Sprostredkovateľa.
- 3.6. Sprostredkovateľ nezodpovedá Zájemcovi za splnenie záväzkov tretích osôb z uzavretých Zmlúv.

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 bode (C) ods. 1) Dohody a v prípade ponuky Nehnuteľnosti na prenájom bude Sprostredkovateľ Nehnuteľnosť ponúkať za Zájem-

com požadovanú cenu (mesačného) nájomného pripočítajúc Zájemcom požadovanú cenu energií, tak ako je uvedené v bode (C) ods. 2) Dohody.

- 4.4. Sprostredkovateľ sa v prípade prevzatia kľúčov od Nehnuteľnosti zaväzuje:
 - a) kľúče starostlivo opatovať 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 Zájemcom Zmluvu.
- 5.2. Strany sa dohodli, že v prípade záujmu o kúpu Nehnuteľnosti bude Sprostredkovateľ hľadať Nehnuteľnosť za Zájemcom akceptovanú cenu, tak ako je uvedené v bode (C) ods. 1) Dohody a v prípade záujmu o nájom Nehnuteľnosti bude Sprostredkovateľ hľadať Nehnuteľnosť za Zájemcom akceptovanú cenu (mesačného) nájomného vrátane ceny energií, tak ako je uvedené v bode (C) ods. 2) Dohody.

Článok VI.

VŠEOBECNÉ POVINNOSTI ZÁJEMCU

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

Článok VII.

POVINNOSTI ZÁJEMCU pri sprostredkovaní predaja alebo prenájmu Nehnuteľnosti

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

veci ani žiadnu inú obdobnú zmluvu, ktorej predmetom by bolo sprostredkovanie prevodu vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti alebo prenájmu Nehnuteľnosti. V opačnom prípade sa Záujemca zaväzuje uhradiť Sprostredkovateľovi Paušálnu náhradu výdavkov, ktorá je vypočítaná zo sumy provízie určenej v bode (C) ods. 1) Dohody s názvom „Finančné podmienky v prípade PREDAJA Nehnuteľnosti“, v kolónke "Provízia Sprostredkovateľa" za predpokladu, že je predmetom sprostredkovania predaj Nehnuteľnosti; alebo uhradiť Sprostredkovateľovi Paušálnu náhradu výdavkov, ktorá je vypočítaná zo sumy provízie určenej v bode (C) ods. 2) Dohody s názvom „Finančné podmienky v prípade PRENÁJMU Nehnuteľnosti“, v kolónke "Provízia Sprostredkovateľa" za predpokladu, že je predmetom sprostredkovania prenájmu 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 Záujemcovi.
- 7.5. Ak Sprostredkovateľ vykoná obhliadku Nehnuteľnosti s tretou osobou, ktorá bola Záujemcovi už skôr predstavená (napr. iným sprostredkovateľom), je Záujemca 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 Záujemcovi neznáma.

Článok VIII.

POVINNOSTI ZÁJEMCU pri sprostredkovaní kúpy alebo nájmu Nehnuteľnosti

- 8.1. Ak Sprostredkovateľ vykoná so Záujemcom obhliadku Nehnuteľnosti, ktorá bola Záujemcovi už skôr predstavená inou osobou (napr. iným sprostredkovateľom), je Záujemca 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 Záujemcovi 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 so skončením 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 alebo budúcu Zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti (predstieraný záujem predat' 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 bode (C) ods. 1) Dohody v časti s názvom „Finančné podmienky v prípade PREDAJA Nehnuteľnosti“, časť "Provízia Sprostredkovateľa". Ak je predmetom sprostredkovania prenájmu Nehnuteľnosti, výška provízie Sprostredkovateľa je určená v bode (C) ods. 2) Dohody v časti s názvom „Finančné podmienky v prípade PRENÁJMU Nehnuteľnosti“, časť "Provízia Sprostredkovateľa". 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 bode (C) ods. 1) Dohody (v časti „Záujemcom požadovaná cena“), ostáva Sprostredkovateľovi nárok na províziu zachovaný, a to vo výške ako je určená v bode (C) ods. 1) Dohody v časti „Provízia Sprostredkovateľa“, ak sa Strany nedohodli inak. Ak dôjde k zníženiu Záujemcom požadovanej ceny za prenájmom Nehnuteľnosti pod sumu uvedenú v bode (C) ods. 2) Dohody (v časti „Záujemcom požadovaná cena nájomného“), ostáva Sprostredkovateľovi nárok na províziu zachovaný, a to vo výške ako je určená v bode (C) ods. 2) Dohody v časti „Provízia Sprostredkovateľa“, ak sa Strany nedohodli inak.
- 10.3. Sprostredkovateľ má nárok na províziu aj v prípade, ak Záujemca uzavrie bez ďalšej súčinnosti Sprostredkovateľa Zmluvu s tretou osobou, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy (napr. tak, že s touto osobou vykoná 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 rovnako 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 v bode (D) Dohody označené výhradné sprostredkovanie pri predaji Nehnuteľnosti a Záujemca uzavrie Zmluvu na Nehnuteľnosť bez akejkoľvek súvislosti s činnosťou Sprostredkovateľa počas účinnosti výhradného sprostredkovania podľa bodu (D) Dohody, alebo ak Záujemca bez Vážnych dôvodov odmietne uzatvoriť Zmluvu s tretou osobou, zaväzuje sa Záujemca uhradiť Sprostredkovateľovi Paušálnu náhradu výdavkov, ktorá je vypočítaná zo sumy provízie určenej v bode (C) ods. 1) Dohody s názvom „Finančné podmienky v prípade PREDAJA Nehnuteľnosti“, v kolónke "Provízia Sprostredkovateľa". V prípade, ak je v bode (D) Dohody označené výhradné sprostredkovanie pri prenájme Nehnuteľnosti a Záujemca uzavrie Nájomnú zmluvu alebo obdobnú zmluvu na Nehnuteľnosť bez akejkoľvek súvislosti s činnosťou Sprostredkovateľa v čase účinnosti výhradného sprostredkovania podľa bodu (D) Dohody, zaväzuje sa Záujemca uhradiť Sprostredkovateľovi Paušálnu náhradu výdavkov, ktorá je vypočítaná zo sumy provízie určenej v bode (C) ods. 2) Dohody v časti „Finančné podmienky v prípade PRENÁJMU Nehnuteľnosti“, v kolónke "Provízia Sprostredkovateľa". Strany vyhlasujú, že výška Paušálnej náhrady výdavkov je vzhľadom na zvýšené výdavky a aktivitu Sprostredkovateľa pri výhradnom sprostredkovaní primeraná.
- 10.5. Paušálna náhrada výdavkov určená v bode 10.4. je splatná na účet Sprostredkovateľa najneskôr v lehote do 10 dní od doručenia výzvy adresovanej Záujemcovi.

Článok XI.

PROVÍZIA pri sprostredkovaní kúpy alebo nájmu Nehnuteľnosti

- 11.1. Ak je predmetom sprostredkovania kúpa Nehnuteľnosti, výška provízie Sprostredkovateľa je určená v bode (C) ods. 1) Dohody v časti s názvom „Finančné podmienky v prípade KÚPY Nehnuteľnosti“, časť "Provízia Sprostred-

kovateľa". Ak je predmetom sprostredkovania nájom Nehnuteľnosti, výška provízie Sprostredkovateľa je určená v bode (C) ods. 2) Dohody v časti s názvom „Finančné podmienky v prípade NÁJMU Nehnuteľnosti“, časť "Provízia Sprostredkovateľa". Strany prehlasujú, že tento spôsob dojednania sprostredkovateľskej provízie je dostatočne zrozumiteľný a určitý.

- 11.2. Sprostredkovateľ má nárok na províziu aj v prípade, ak Záujemca uzavrie bez ďalšej súčinnosti Sprostredkovateľa Zmluvu s tretou osobou, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy (napr. tak, že vykoná obhliadku Nehnuteľnosti vo vlastníctve tejto osoby). 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.
- 11.3. V prípade sprostredkovania kúpy alebo nájmu Nehnuteľnosti ostáva nárok na províziu Sprostredkovateľovi zachovaný aj v prípade, ak Záujemca uzavrie Zmluvu na takú Nehnuteľnosť, ktorá mu bola predstavená Sprostredkovateľom, hoci jej parametre sú odlišné od tých, ktoré Záujemca ako požadované uviedol Sprostredkovateľovi alebo boli definované v prílohe č. 1 Dohody.
- 11.4. Sprostredkovateľ je oprávnený vyžiadať si od Záujemcu pri uzavretí Dohody zálohu na úhradu Paušálnej náhrady výdavkov alebo provízie.

Článok XII.

DORUČOVANIE A KOMUNIKÁCIA

- 12.1. Písomnosti sa doručujú druhej Strane na adresu uvedenú v Dohode, prípadne na inú adresu, ktorú táto Strana výslovne uviedla ako doručovaciu adresu. Za deň doručenia písomnosti sa považuje deň, kedy adresát písomnosť prevzal alebo deň, kedy adresát odmietol písomnosť prevziať alebo deň, kedy sa písomnosť vrátila odosielateľovi ako nedoručená.
- 12.2. Komunikácia medzi Stranami prebieha prednostne e-mailom (na adresy uvedené v Dohode) alebo telefonicky. Druhou Stranou vyjadrený súhlas v e-mailovej správe sa považuje za doplnenie alebo zmenu Dohody. E-mailová správa sa považuje za doručenie v nasledujúci deň po jej odoslaní, ak nie je preukázaný skorší termín doručenia.
- 12.3. Výpoveď nie je možné doručovať elektronickými komunikačnými prostriedkami.
- 12.4. Strana, ktorá zmenila svoju adresu, je povinná bez zbytočného odkladu o tejto skutočnosti informovať druhú Stranu.

Článok XIII.

ZÁNIK DOHODY

- 13.1. Dohoda zaniká splnením jej predmetu, dohodou strán, písomnou výpoveďou, odstúpením, príp. zánikom Sprostredkovateľa bez právneho nástupcu.
- 13.2. V prípade, ak si Strany v Dohode dojednali nevýhradné sprostredkovanie, je každá zo strán Dohodu oprávnená Dohodu kedykoľvek písomne vypovedať.
- 13.3. V prípade, ak si Strany v Dohode dojednali výhradné sprostredkovanie, môže niektorá zo Strán túto Dohodu vypovedať najskôr po uplynutí doby, na ktorú bolo výhradné sprostredkovanie dojednané, a pred uplynutím tejto doby iba v prípade, ak je Sprostredkovateľ preukázateľne nečinný.
- 13.4. Výpoveď je účinná dňom doručenia písomnej výpovede druhej Strane Dohody, príp. neskorším dňom, ak je vo výpovedi uvedený neskorší deň.
- 13.5. Záujemca má právo odstúpiť od tejto Dohody bez uvedenia dôvodu v lehote 14 dní. Lehota na odstúpenie od Dohody uplynie po 14 dňoch odo dňa uzavretia Dohody. Pri uplatnení práva na odstúpenie od Dohody Záujemca

zašle Sprostredkovateľovi oznámenie o odstúpení od tejto Dohody (napríklad prostredníctvom pošty, faxom alebo e-mailom) na adresu Sprostredkovateľa uvedenú v Dohode. Na tento účel môže Zaujemca použiť vzorový formulár na odstúpenie od Dohody, ktorý je prílohou č. 3 tejto Dohody. Lehota na odstúpenie od Dohody je zachovaná, ak Zaujemca zašle oznámenie o uplatnení práva na odstúpenie od Dohody pred tým, ako uplynie lehota na odstúpenie od Dohody.

13.6. Po odstúpení od Dohody Sprostredkovateľ vráti Zaujemcovi všetky platby, ktoré Zaujemca uhradil Sprostredkovateľovi v súvislosti s uzavretím Dohody. Platby budú Zaujemcovi vrátené bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa, kedy bolo Sprostredkovateľovi doručené oznámenie o odstúpení od tejto Dohody. Vrátenie platieb bude uskutočnené rovnakým spôsobom, aký pri platbe použil Zaujemca, ak Zaujemca výslovne nesúhlasil s iným spôsobom vrátenia platieb, a to bez účtovania akýchkoľvek ďalších poplatkov.

13.7. Ak Zaujemca požiadala o začatie poskytovania Realitných služieb počas lehoty na odstúpenie od Dohody, má povinnosť uhradiť Sprostredkovateľovi cenu za skutočne poskytnuté plnenia do dňa, kedy Sprostredkovateľovi bolo doručené oznámenie o odstúpení od tejto Dohody.

13.8. Zaujemca nemôže odstúpiť od Dohody, ak sa poskytované Realitných služieb začalo s výslovným súhlasom Zaujemca a Zaujemca vyhlásil, že bol riadne poučený o tom, že vyjadrením tohto súhlasu stráca po úplnom poskytnutí Realitných služieb právo na odstúpenie od Dohody, a ak došlo k úplnému poskytnutiu Realitných služieb.

Článok XIV.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

14.1. Dohoda je uzatvorená na dobu neurčitú.

14.2. Dohoda nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu.

14.3. Dohoda je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zo strán Dohody. Akékoľvek zmeny a dodatky k Dohode je možné vykonať iba po dohode strán a výlučne v písomnej podobe.

14.4. Zaujemca berie na vedomie, že jeho osobné údaje sú spracované v súlade s Nariadením európskeho parlamentu a rady (EÚ) č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

14.5. Zaujemca udeľuje svoj súhlas na použitie všeobecných údajov o Nehnutelnosti a fotodokumentácie Nehnutelnosti za účelom inzercie v tlačených médiách, internete a pod.

14.6. Tieto Podmienky sú neoddeliteľnou súčasťou Dohody uzavretej medzi Sprostredkovateľom a Zaujemcom, a sú pre obe Strany záväzná. Právne vzťahy vyplývajúce z Dohody sa spravujú Podmienkami účinnými v čase uzatvorenia Dohody.

14.7. Ak by sa niektoré ustanovenie Podmienok stalo vo vymedzenom rozsahu neplatné alebo neúčinné, ostatné ustanovenia Podmienok zostávajú v platnosti v plnom rozsahu. Strany sa v takom prípade zaväzujú nahradiť príslušné ustanovenie platným ustanovením, ktoré bude obsahovo najbližšie neplatnému alebo neúčinnému ustanoveniu.

14.8. Dohoda a Podmienky sa v celom rozsahu spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Tieto Podmienky nadobúdajú účinnosť 1. novembra 2018.

POUČENIE O OCHRANE OSOBNÝCH ÚDAJOV

Na aký účel budú osobné údaje spracúvané?

Sprostredkovateľ spracúva Vaše osobné údaje v súlade s Nariadením európskeho parlamentu a rady (EÚ) č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľ-

nom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Vaše osobné údaje budú spracúvané Sprostredkovateľom v rozsahu potrebnom na plnenie povinností Sprostredkovateľa vyplývajúcich z Dohody. Bez poskytnutia osobných údajov nie je možné plniť povinnosti Sprostredkovateľa, ktoré mu z Dohody vyplývajú. Právnym základom spracúvania Vašich údajov bude uzavretá Dohoda. V súvislosti s hlavným účelom spracovania môžu byť osobné údaje spracúvané na ďalšie účely v rozsahu, v akom to od Sprostredkovateľa vyžadujú právne predpisy (napr. povinnosti v oblasti ochrany pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti alebo povinnosti vyplývajúce zo zákona o účtovníctve). V týchto prípadoch je právnym základom na spracovanie osobných údajov plnenie zákonných povinností Sprostredkovateľa.

Podľa zákona č. 297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov má Sprostredkovateľ povinnosť spracúvať osobné údaje na účely predchádzania a odhalovania legalizácie príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu, čo podľa okolností zahŕňa najmä: a) identifikáciu klienta, b) identifikáciu konečného užívateľa výhod, c) zistenie vlastníckej štruktúry a riadiacej štruktúry klienta, ktorý je právnickou osobou, d) získanie informácií o účele a plánovanej povahe obchodu alebo obchodného vzťahu, e) zistenie, či klient alebo konečný užívateľ výhod klienta je politicky exponovanou osobou alebo sankcionovanou osobou, f) zistenie pôvodu finančných prostriedkov alebo majetku pri obchode alebo obchodnom vzťahu, g) zistenie, či klient koná vo vlastnom mene, vykonávanie priebežného monitorovania obchodného vzťahu.

Komu môžu byť osobné údaje postúpené?

V súvislosti s naplnením cieľov Dohody môžu byť Vaše osobné údaje poskytnuté v nevyhnutnom rozsahu tretím osobám, napríklad:

- realitným maklérom Sprostredkovateľa,
- advokátovi za účelom prípravy alebo posúdenia zmluvnej dokumentácie (napríklad na prípravu kúpnej zmluvy), prípadne na vykonanie autorizácie zmluvy,
- notárovi za účelom prípravy notárskej zápisnice alebo banke za účelom prípravy vinkulácie,
- znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku alebo energetického certifikátu na nehnuteľnosť,
- finančnému sprostredkovateľovi za účelom sprostredkovania úveru na nadobudnutie nehnuteľnosti,
- spolupracujúcej realitnej kancelárii, ktorá zastupuje druhú zmluvnú stranu v spoločnom obchodnom prípade,
- príslušnému okresnému úradu (katastrálnemu odboru) pri podaní návrhu na zápis do katastra nehnuteľností.

Ako dlho budú osobné údaje uchované?

Údaje budú uchované po dobu vyžadovanú právnymi predpismi alebo potrebnú na uplatnenie zodpovednostných nárokov (napr. zákon č. 297/2008 Z. z. vyžaduje uchovanie dokumentácie po dobu piatich rokov od ukončenia zmluvného vzťahu).

Aké máte práva?

Máte právo:

- na prístup k informáciám o tom, v akom rozsahu sú Vaše osobné údaje spracúvané,
- požadovať opravu osobných údajov ak zistíte, že nie sú správne, alebo požadovať doplnenie neúplných údajov,
- získať svoje osobné údaje, ktoré ste Sprostredkovateľovi poskytli, v bežne používanom elektronickom formáte a preniesť ich k inému subjektu (avšak iba v prípade, ak sú Sprostredkovateľom spracúvané automatizovanými prostriedkami),
- požadovať obmedzenie spracúvania Sprostredkovateľom, ak zároveň napadnete správnosť osobných údajov alebo ak je spracúvanie nezákonné, alebo už ich nepotrebuje Sprostredkovateľ, ale potrebujete ich Vy na uplatnenie svojich nárokov,

- požadovať vymazanie Vašich osobných údajov, ak už nie sú potrebné na účely, na ktoré sa získali alebo spracúvali, ak sa osobné údaje spracúvali nezákonne alebo ak musia byť vymazané, aby sa splnila zákonná povinnosť,
- podať sťažnosť dozornému orgánu, ak sa domnievate, že Vaše práva týkajúce sa osobných údajov boli porušené. Dozorným orgánom je Úrad na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky, Hraničná 12, 820 07 Bratislava 27.

POUČENIE O MOŽNOSTI REKLAMÁCIE

V zmysle zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa môžete uplatniť reklamáciu v ktorejkoľvek prevádzkarni Sprostredkovateľa. Reklamáciou je uplatnenie zodpovednosti za vady služby. Pri uplatnení reklamácie sa môžete rozhodnúť, ktoré z práv podľa § 622 a § 623 Občianskeho zákonníka si uplatníte.

Sprostredkovateľ na základe Vášho rozhodnutia určí spôsob vybavenia reklamácie ihneď, v zložitých prípadoch najneskôr do 3 pracovných dní od uplatnenia reklamácie, v odôvodnených prípadoch, najmä ak sa vyžaduje zložité technické zhodnotenie stavu služby, najneskôr do 30 dní od uplatnenia reklamácie. Po určení spôsobu vybavenia reklamácie sa reklamácia vybaví ihneď, v odôvodnených prípadoch možno reklamáciu vybaviť aj neskôr. Vybavenie reklamácie však nesmie trvať dlhšie ako 30 dní od uplatnenia reklamácie. Po uplynutí lehoty na vybavenie reklamácie máte právo od zmluvy odstúpiť. Vybavením reklamácie nie je dotknuté Vaše právo na náhradu škody.

Vybavením reklamácie sa rozumie ukončenie reklamačného konania nápravou nedostatočne alebo vôbec neposkytnutej služby alebo jej časti, a to vyplatením primeranej zľavy zo sprostredkovateľskej odmeny (provízie). Ak je Vaša reklamácia neoprávnená, Sprostredkovateľ reklamáciu zamietne. Sprostredkovateľ znáša náklady spojené s vybavovaním reklamácie. Týmto nie je dotknutý nárok Sprostredkovateľa na náhradu preukázateľne vynaložených nákladov súvisiacich s vybavovaním neoprávnenej reklamácie.

Sprostredkovateľ Vám pri uplatnení reklamácie vydá potvrdenie. Ak je reklamácia uplatnená prostredníctvom prostriedkov diaľkovej komunikácie (e-mailom), Sprostredkovateľ Vám doručí potvrdenie o prijatí uplatnenej reklamácie ihneď. Ak potvrdenie o uplatnení reklamácie nie je možné doručiť ihneď, doručí ho bez zbytočného odkladu, najneskôr však spolu s dokladom o vybavení reklamácie. Potvrdenie o uplatnení reklamácie Vám Sprostredkovateľ nemusí doručovať, ak máte možnosť preukázať uplatnenie reklamácie inak. Sprostredkovateľ o vybavení reklamácie vydá písomný doklad najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie.

POUČENIE O ALTERNATÍVOM RIEŠENÍ SPOROV

Máte právo obrátiť sa na Sprostredkovateľa so žiadosťou o nápravu, ak nie ste spokojný so spôsobom, ktorým Sprostredkovateľ vybavil Vašu reklamáciu alebo ak sa domnievate, že Sprostredkovateľ porušil Vaše práva. Ak Sprostredkovateľ na Vašu žiadosť o nápravu odpovedal zamietavo alebo na ňu neodpovedal do 30 dní odo dňa jej odoslania, máte právo podať návrh na začatie alternatívneho riešenia sporu podľa zákona č. 391/2015 Z. z. o alternatívnom riešení spotrebiteľských sporov Slovenskej obchodnej inšpekcie na adresu: Slovenská obchodná inšpekcia, ústredný inšpektorát, Odbor pre medzinárodné vzťahy a alternatívne riešenie spotrebiteľských sporov, Prievozská 32, p. p. 29, 827 99 Bratislava 27 alebo elektronicky na adresu: ars@soi.sk, adr@soi.sk. Návrh možno podať v listinnej podobe, elektronickej podobe alebo ústne do zápisnice. Možnosť obrátiť sa na súd tým nie je dotknutá.

Návrh musí obsahovať Vaše meno a priezvisko, adresu na doručovanie, elektronickú adresu a telefonický kontakt (ak ich máte), presné označenie Sprostredkovateľa, úplný a zrozumiteľný opis rozhodujúcich skutočností, označenie, čoho sa domáhate, dátum, kedy ste sa obrátili na Sprostredkovateľa so žiadosťou o nápravu a informáciu, že pokus o vyriešenie sporu priamo so Sprostredkovateľom bol bezvýsledný, vyhlásenie o tom, že vo veci nebol zaslaný rovnaký návrh inému subjektu alternatív-

neho riešenia sporov, nerozhodol vo veci súd alebo rozhodcovský súd, vo veci nebola uzavretá dohoda o mediácii ani nebolo vo veci ukončené alternatívne riešenie sporu spôsobom podľa § 20 ods. 1 písm. a) až e) zákona o alternatívnom riešení spotrebiteľských sporov. K návrhu ste povinný priložiť doklady súvisiace s predmetom sporu, ktoré preukazujú skutočnosti uvedené v návrhu. Návrh na začatie alternatívneho riešenia spotrebiteľského sporu je dostupný aj on-line na adrese:

https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/prilohy/SK/ZZ/2015/391/20160201_4545799-2.pdf

príloha č. 3

Vzorový formulár na odstúpenie od Dohody o sprostredkovaní:

Adresát (identifikačné údaje Sprostredkovateľa)

Odosielateľ (identifikačné údaje Záujemcu)

VEC: Odstúpenie od Dohody o sprostredkovaní

Týmto Vám oznamujem, že odstupujem od Dohody o sprostredkovaní, ktorú som, ako Záujemca, s Vami uzatvoril dňa

V dňa

.....

Záujemca