

## Všeobecné obchodné podmienky

(ďalej len „VOP“)

Realitná spoločnosť REALITNÉ SLUŽBY, s.r.o., so sídlom Svätoplukova 25, 040 01 Košice, IČO: 45 004 536, zap. v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, vložka č. 24461/V, odd. Sro (ďalej len „Realitná kancelária“, alebo „Sprostredkovateľ“) je právnickou osobou, ktorej predmetom činnosti je sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností. Tieto VOP upravujú pravidlá činnosti Realitnej kancelárie pri sprostredkovaní kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností a vzťahy medzi Realitnou kanceláriou a Klientom tak, aby Realitná kancelária na základe pokynov klienta s vynaložením odbornej starostlivosti vykonávala činnosť smerujúcu k dosiahnutiu maximálnej spokojnosti Klienta ako aj záujemcov o kúpu, predaj alebo prenájom nehnuteľností v ponuke Realitnej kancelárie.

### Článok 1

#### Všeobecné ustanovenia

1. VOP sú neoddeliteľnou súčasťou všetkých zmlúv, dohôd, dojednaní a zmluvných vzťahov medzi Realitnou kanceláriou a Klientom.
2. Jednotlivé ustanovenia zmlúv, dohôd a dojednaní, ktoré sú uzatvorené medzi Realitnou kanceláriou a Klientom majú prednosť pred týmito VOP pokiaľ sa od VOP odlišujú.
3. Pokiaľ jednotlivé zmluvy, dohody a dojednania neobsahujú ustanovenia riešiace určitú právnu otázku, vždy sa použijú ustanovenia obsiahnuté vo VOP, pokiaľ túto právnu otázku riešia iba čiastočne, použijú sa VOP vo vzťahu k zmluve, dohode alebo dojednaniu ako všeobecné ustanovenia v pomere k osobitným ustanoveniam.
4. V prípade, ak VOP nebudú vytlačené, a priamo nebudú tvoriť súčasť zmlúv, budú uverejnené, a voľne prístupné na oboznámenie sa pre každého na webovej stránke Realitnej kancelárie ([www.realitnesluzby.sk](http://www.realitnesluzby.sk)).
5. Klientom sa rozumie akákoľvek fyzická osoba, alebo právnická osoba, ktorej Realitná kancelária poskytuje svoje služby.
6. Predmetom VOP sú ponúkané realitné služby a produkty Realitnej kancelárie, úprava vzájomných vzťahov medzi Realitnou kanceláriou a jej zmluvnými partnermi, odstúpenie od Dohody a stanovenie zodpovednosti za škodu. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami výslovne neupravené VOP sa riadia právom Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami Obchodného a/ alebo Občianskeho zákonníka v platnom znení a to podľa toho, či zmluvnou stranou je podnikateľský alebo nepodnikateľský subjekt.
7. Realitným obchodom sa na účely týchto VOP rozumie akýkoľvek právny vzťah medzi záujemcom a Klientom, alebo medzi Klientom a Realitnou kanceláriou, alebo medzi záujemcom a Realitnou kanceláriou predmetom ktorého je kúpa, predaj alebo prenájom nehnuteľností, prevod členských práv v bytovom družstve, alebo sprostredkovanie týchto úkonov.

### Článok 2

#### Organizačná štruktúra Realitnej kancelárie a konanie

1. Realitná kancelária organizačne zabezpečuje metodické, materiálne, finančné a personálne vedenie, ako aj usmerňovanie svojich zamestnancov a obchodných zástupcov Realitnej kancelárie (Realitný makléri), školenia a vzdelávanie Realitných maklérov.
2. Realitní makléri sú samostatnými právnymi subjektmi teda fyzické osoby alebo právnické osoby, technicky a operatívne prepojené na Realitnú kanceláriu a to na základe zmlúv uzavretých s Realitnou kanceláriou.
3. Na vznik, zmenu alebo zánik právnych vzťahov medzi Realitnou kanceláriou a Klientom sa vyžaduje:

a) konanie Realitného makléra, iba pokiaľ sa jedná o uzatvorenie zmluvy (vznik právneho vzťahu) o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti, zmluvy o sprostredkovaní kúpy nehnuteľnosti, zmluvy o sprostredkovaní prenájmu nehnuteľnosti, zmluvy o sprostredkovaní zámeny nehnuteľnosti,

b) konanie konateľa Realitnej kancelárie v ostatných prípadoch.

4. Každý Realitný makléř činný v Realitnej kancelárii je splnomocnený na konanie podľa článku 2 ods. 3 písm. a) týchto Všeobecných obchodných podmienok a má vystavené písomné plnomocenstvo. Na požiadanie je Realitný makléř povinný umožniť Klientovi nahliadnuť do písomného plnomocenstva.

V samotnom texte zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti, zmluvy o sprostredkovaní kúpy nehnuteľnosti, zmluvy o sprostredkovaní prenájmu nehnuteľnosti, zmluvy o sprostredkovaní zámeny nehnuteľnosti sa osobitne neuvádza, že ide o konanie na základe zastúpenia, ani identifikačné údaje Realitného makléra. Realitný makléř príslušnú zmluvu podpíše za Realitnú kanceláriu.

5. Realitný makléř prechádzajú pravidelnými školeniami a vzdelávaním. Sú hodnotení a odmeňovaní na základe absolvovaných postupových a kariérnych školení, dosahovanej produkcie, spätnej reakcie klientov a záujemcov, počtu reklamácií a dodržovania etického kódexu a interných predpisov.

### **Článok 3 Predmet činnosti a systém práce**

1. Realitná kancelária poskytuje najmä tieto Realitné služby:

- a) konkrétna propagácia nehnuteľnosti (tlačené média, internetová reklama, propagácia na web stránke Realitnej kancelárie),
  - b) marketingové činnosti spojené sponukou konkrétnej nehnuteľnosti (reklamná kampaň, cielenie internetovej reklamy, prípravné práce k propagácii – vypracovanie pôdorysov, fotografovanie a úprava fotografií nehnuteľnosti a pod.),
  - c) oslovenie, vyhľadávanie a priame kontaktovanie záujemcov,
  - d) vstupná obhliadka nehnuteľnosti s Klientom, ktorý predáva alebo prenajíma nehnuteľnosť,
  - e) obhliadky nehnuteľnosti so záujemcami a obhliadky nehnuteľnosti s Klientom, ktorý má záujem kúpiť alebo prenajať si nehnuteľnosť
  - f) zabezpečovanie dokumentácie, ktorá bezprostredne súvisí s realitným obchodom. Sú to najmä listy vlastníctva, výpisy z katastrálnej mapy, geometrické plány, identifikácie parciel, iné výpisy a získavanie údajov z katastrálneho operátu a pod.,
  - g) zabezpečovanie vypracovania príslušných zmlúv a listín o jednostranných právnych úkonoch súvisiacich s realitným obchodom,
  - h) poskytovanie cenových odhadov predaja a/alebo prenájmu nehnuteľnosti.
2. Výšku odmeny Realitnej kancelárie určuje Cenník Realitnej kancelárie (ďalej len ako „Cenník“), ktorý je voľne dostupný na webovej stránke Realitnej kancelárie. Príslušná zmluva uzatvorená medzi Klientom a Realitnou kanceláriou môže stanoviť výšku odmeny aj inak ako je uvedené v Cenníku Realitnej kancelárie.
3. Náklady za Realitné služby a ich platenie upravujú tieto VOP, prípadne príslušná zmluva. Výšku nákladov za Realitné služby upravuje Cenník Realitnej kancelárie, prípadne príslušná zmluva.
4. Obvyklé doklady a informácie potrebné pre sprostredkovateľskú činnosť Realitnej kancelárie, ktoré je povinný Klient poskytnúť a oznámiť Realitnej kancelárii:

a) Predaj bytu

- - výpis z listu vlastníctva (doklad),
- - kópia katastrálnej mapy (doklad),
- - zmluva, ktorou Klient nadobudol vlastnícke právo k bytu (doklad),
- - stavebný pôdorys bytu (doklad),
- - kópia mesačného zálohového predpisu (doklad),
- - kópia dokladu totožnosti (doklad),
- - informácia o subjekte, ktorý spravuje bytový dom,
- - informácia o veku bytového domu, prípadne informácia, kto vie tento údaj poskytnúť,
- - informácia do akej lehoty zamýšľa Klient vypratať byt, prípadne či je vypratanie bytu podmienené kúpou

inej nehnuteľnosti,

- - informácia o minimálnej výške požadovanej kúpnej ceny a spôsobe jej úhrady (najmä akceptácia platby

kúpnej ceny z hypotekárneho, spotrebného alebo iného úveru),

- - informácia o existencii nedoplatkov na plneniach poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu, a ich výška,
- - informácia, či je Klient v predĺžení, v konkurze, v reštrukturalizácii,
- - informácia, či je voči Klientovi vedené exekučné konanie, a ak áno, tak meno exekútora, výšku

vymáhaného nároku a spisovú značku,

- - informácia, či má Klient akýkoľvek záväzok po lehote splatnosti,
- - informácia o stavebných závadách, alebo iných závadách, ktoré by mohli brániť v riadnom užívaní bytu,
- - iné informácie, ktorých poskytnutie je potrebné na riadne informovanie záujemcov o kúpu bytu.

#### b) Kúpa nehnuteľnosti

- kópia dokladu totožnosti - doklad

- - informácia o špecifikácii nehnuteľnosti, ktorú Klient zamýšľa kúpiť – najmä druh nehnuteľnosti, lokalita, dispozičné preferencie (výmera, podlažie, orientácia na svetové strany a podobne.), požadovaný technický stav a iné,
- - informácia o maximálnej výške kúpnej ceny, ktorú je ochotný Klient zaplatiť (tento údaj sa spravidla špecifikuje podľa požadovaných kritérií po porade s Realitným maklérom),
- - informácia o spôsobe úhrady kúpnej ceny (hotovosť, úver)
- - informácia, či je Klient v predĺžení, v konkurze, v reštrukturalizácii,
- - informácia, či je voči Klientovi vedené exekučné konanie, a ak áno, tak meno exekútora, výšku

vymáhaného nároku a spisovú značku,

- - informácia, či má Klient akýkoľvek záväzok po lehote splatnosti,
- - iné informácie, ktorých poskytnutie je potrebné na riadne informovanie záujemcov.

#### c) Predaj inej nehnuteľnosti ako bytu

- - výpis z listu vlastníctva (doklad),
- - kópia katastrálnej mapy (doklad),
- - stavebný pôdorys nehnuteľnosti, ak ide o stavbu (doklad),
- - kópia kolaudačného rozhodnutia, ak ide o stavbu (doklad),
- - kópia dokladu totožnosti (doklad),
- - informácia do akej lehoty zamýšľa Klient vypratať nehnuteľnosť, prípadne či je vypratanie nehnuteľnosti

podmienené kúpu inej nehnuteľnosti,

- - informácia o minimálnej výške požadovanej kúpnej ceny a spôsobe jej úhrady (najmä akceptácia platby

kúpnej ceny z hypotekárneho, spotrebného alebo iného úveru),

- - informácia o existencii nedoplatkov na plneniach poskytovaných v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti, a ich výška,

- - informácia, či je Klient v predĺžení, v konkurze, v reštrukturalizácii,

- - informácia, či je voči Klientovi vedené exekučné konanie, a ak áno, tak meno exekútora, výšku vymáhaného nároku a spisovú značku,
- - informácia, či má Klient akýkoľvek záväzok po lehote splatnosti,
- - informácia o stavebných závadách, alebo iných závadách, ktoré by mohli brániť v riadnom užívaní nehnuteľnosti,
- - iné informácie, ktorých poskytnutie je potrebné na riadne informovanie záujemcov.

#### d) Prenájom nehnuteľnosti - ponuka

- - kópia dokladu totožnosti (doklad),
- - výpis z listu vlastníctva (doklad),
- - stavebný pôdorys (bytu, nebytového priestoru, domu, budovy, a pod. - doklad)
- - informácia o účele využitia prenajímanej nehnuteľnosti,
- - informácia o minimálnej výške nájomného a jeho splatnosti,
- - informácia o nákladoch spojených s užívaním nehnuteľnosti,
- - informácia o výške depozitu,
- - informácia o najskoršom možnom termíne fyzického uvoľnenia nehnuteľnosti pre nájomcu,
- - informácia o zmluvnej dobe a výpovednej lehote, ktorú požaduje Klient,
- - iné informácie, ktorých poskytnutie je potrebné na riadne informovanie záujemcov.

#### e) Prenájom nehnuteľností – dopyt

- - kópia dokladu totožnosti (doklad),
- - informácia o účele prenájmu, ktorý sa požaduje,
- - informácia o maximálnej výške nájomného a nákladov spojených s užívaním nehnuteľnosti,
- - informácia o najneskoršom nevyhnutnom termíne fyzického uvoľnenia nehnuteľnosti pre nájomcu,
- - informácia o zmluvnej dobe a výpovednej lehote, ktorú požaduje Klient,
- - informácia, či je Klient v predlžení, v konkurze, v reštrukturalizácii,
- - informácia, či je voči Klientovi vedené exekučné konanie, a ak áno, tak meno exekútora, výšku

vymáhaného nároku a spisovú značku,

- - informácia, či má Klient akýkoľvek záväzok po lehote splatnosti,
- - informácia o stavebných závadách, alebo iných závadách, ktoré by mohli brániť v riadnom užívaní nehnuteľnosti,

- - iné informácie, ktorých poskytnutie je potrebné na riadne informovanie záujemcov.

5. Pokiaľ je Klient právnickou osobou predkladá Realitnej kancelárii k nahliadnutiu a vyhotoveniu kópie výpis z obchodného registra, osvedčenie o registrácii pre daň, prípadne aj osvedčenie o registrácii pre daň z pridanej hodnoty.
6. Pri obhliadke nehnuteľnosti vyhotovuje Realitná kancelária Zápis z obhliadky nehnuteľnosti.

## Článok 4 Práva a povinnosti

### 1. Realitná kancelária sa zaväzuje :

- a) Postupovať pri zriaďovaní záležitostí Klienta s odbornou starostlivosťou s dodržaním všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky, VOP a Reklamačného poriadku Realitnej kancelárie.
- b) Bez zbytočného odkladu oznamovať Klientovi okolnosti dôležité pre jeho rozhodovanie o uzavretí zmluvy o prevode vlastníckeho práva alebo prenájme nehnuteľnosti
- c) Vykonávať potrebné propagačné a reklamné činnosti spojené s predmetnou nehnuteľnosťou a to najmä  
uviesť ponuku na svojej webovej stránke, na sociálnych sieťach, v tlačенých materiáloch, ktoré sú prístupné v sídle Realitnej kancelárie, prezentovať ponúkanú nehnuteľnosť v kontakte so záujemcami a inými realitnými sprostredkovateľmi, oboznamovať Realitných maklérov Realitnej kancelárie s ponukou a jej zmenami.
- d) Získavať potrebné informácie a podklady, ktoré majú vplyv na konečnú realizáciu Realitného obchodu.

2. Osobitná zmluva o sprostredkovaní môže upraviť povinnosti Realitnej kancelárie podrobnejšie, prípadne aj inak než je uvedené v týchto VOP.

### 3. Klient sa zaväzuje:

- a) Bezodkladne poskytnúť Realitnej kancelárii všetku potrebnú súčinnosť potrebnú k úspešnej realizácii Realitného obchodu.
- b) Bezodkladne poskytnúť Realitnej kancelárii doklady a informácie, ktorých poskytnutie vyplýva z týchto VOP a/alebo zmluvy o sprostredkovaní.
- c) Uhradiť Realitnej kancelárii všetky svoje peňažné záväzky vyplývajúce z Cenníka, zo zmluvy uzatvorenej s Realitnou kanceláriou a z VOP riadne a včas.
- d) Zabezpečiť, respektíve umožniť zamestnancom Realitnej kancelárie a/alebo Realitným maklérom Realitnej kancelárie prístup k predmetnej nehnuteľnosti za účelom jej obhliadky a prezentácie potencionálnemu záujemcovi.
- e) Oznámiť Realitnej kancelárii svoje aktuálne telefónne číslo a e-mail na ktorom je bežne a operatívne zastihnuteľný. Ďalej sa Klient zaväzuje oznámiť Realitnej kancelárii zmenu telefónneho čísla alebo e-mailu a oznámiť Realitnej kancelárii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na vykonávanie obhliadok nehnuteľnosti.
- f) Pri obhliadke ponúkanej nehnuteľnosti spolu s Realitným maklérom Realitnej kancelárie vyplniť a podpísať Zápis o obhliadke nehnuteľnosti.

## Článok 5 Realitná zmluva

1. Realitnou zmluvou je na účely týchto VOP akákoľvek zmluva alebo dohoda uzatvorená medzi Realitnou kanceláriou a Klientom predmetom ktorej je sprostredkovanie kúpy, predaja alebo prenájmu nehnuteľnosti, alebo poskytnutie Realitnej služby.
2. Realitná zmluva môže mať písomnú formu, alebo môže byť uzatvorená ústne alebo konkludentne (nepísomná forma).
3. Realitná zmluva uzatvorená v nepísomnej forme je uzatvorená najmä vtedy, ak
  - a) Klient udelí Realitnej kancelárii súhlas so zaradením nehnuteľnosti do ponuky Realitnej kancelárie a Realitná kancelária zaradí do svojej ponuky nehnuteľnosť,
  - b) Klient si objedná u Realitnej kancelárie Realitnú službu a Realitná kancelária objednávku hoci aj neformálne akceptuje,

c) Klient požiada Realitnú kanceláriu osprostredkovanie kúpy alebo sprostredkovanie prenájmu nehnuteľnosti, ktorú si zamýšľa ako nájomca prenajať a Realitná kancelária túto požiadavku hoci aj neformálne akceptuje.

4. Realitná zmluva v písomnej forme je uzatvorená dňom jej podpisu posledného účastníka zmluvy. Realitná zmluva v písomnej forme nemusí byť vo svojom názve a/alebo v texte označená ako Realitná zmluva.
5. Realitná zmluva môže byť uzatvorená buď ako výhradná (exkluzívna) alebo ako nevýhradná (neexkluzívna). Výhradná Realitná zmluva obsahuje záväzok Klienta, že neuzatvorí s treťou osobou zmluvu, ktorá svojim predmetom a/alebo účelom a/alebo obsahom je obdobná a/alebo totožná s predmetom, obsahom a účelom výhradnej Realitnej zmluvy.

6. Realitná kancelária je viazaná predloženým návrhom Realitnej zmluvy, ktorý predložila vždy po dobu siedmich (7) kalendárnych dní od jeho predloženia.

## **Článok 6** **Zánik Realitnej zmluvy**

1. Realitná zmluva zaniká:

- a) skončením platnosti a účinnosti Realitnej zmluvy (ak bola uzatvorená na dobu určitú),
- b) splnením účelu, na ktorý bola Realitná zmluva uzatvorená,
- c) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
- d) písomnou výpoveďou, doručenou druhej zmluvnej strane,
- e) odstúpením od Realitnej zmluvy.

2. Realitná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace. Výpoveď Realitnej zmluvy (písomnej, aj nepísomnej) musí byť vždy písomná a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci v ktorom bola druhej strane doručená výpoveď. Realitná zmluva v písomnej forme môže stanoviť zmluvnú dobu (napríklad dobu určitú) aj inak, prípadne môže stanoviť inak výpovednú lehotu a/alebo jej plynutie. Súhlas so zaradením do ponuky nehnuteľností môže obsahovať ustanovenie podľa ktorého má byť ponuka nehnuteľností časovo obmedzená.

3. Výpoveď Realitnej zmluvy podľa článku 6 ods. 2 VOP nemusí byť odôvodnená.

4. Realitná kancelária je oprávnená vypovedať Realitnú zmluvu aj z dôvodu, ak nemôže ďalej poskytovať Klientovi Realitné služby v dohodnutom rozsahu alebo potrebnej kvalite. V takomto prípade je výpovedná lehota 3 dni a začína plynúť dňom doručenia výpovede Klientovi.

5. Realitná kancelária je oprávnená písomne odstúpiť od Realitnej zmluvy, ak Klient:

- a) opakovane porušuje ustanovenia Realitnej zmluvy a/alebo VOP a/alebo všeobecne záväzných právnych predpisov,
- b) predložil doklady a/alebo poskytol informácie obsahujúce nepravdivé údaje,
- c) protiprávnym konaním a/alebo konaním v rozpore s dobrými mravmi opakovane zneužíva Realitné služby,
- d) je v úpadku alebo vstúpil do likvidácie,
- e) na Klienta bol vyhlásený konkurz alebo konkurz na majetok Klienta bol zamietnutý pre nedostatok majetku
- g) voči Klientovi sa vedie exekučné konanie, to neplatí ak Realitná kancelária v Realitnej zmluve v písomnej

forme súhlasí s poskytovaním služieb aj napriek tejto skutočnosti,

h) pri vyplňaní údajov do Realitnej zmluvy v písomnej forme poskytol nepravdivé, neúplné alebo nesprávne

údaje a/alebo informácie ohľadne predmetnej nehnuteľnosti, alebo ak neskôr vyjdú najavo skutočnosti, o ktorých Klient mal a/alebo mohol vedieť, a ktoré sú spôsobilé zmariť Realitného obchodu, resp. pre ktoré nie je možné zrealizovať Realitný obchod, alebo poskytnúť Realitnú službu.

6. Klient je oprávnený písomne odstúpiť od Realitnej zmluvy, ak Realitná kancelária:

a) opakovane, ani po výzve, resp. po reklamácií, neposkytuje Realitné služby podľa obsahu Realitnej zmluvy a/alebo VOP,

b) od výhradnej (exkluzívnej) Dohody je Klient oprávnený odstúpiť v prípade, ak je Realitná kancelária počas doby trvania Realitnej zmluvy nečinná a nevyvíja aktivitu, smerujúcu k realizácii požiadavky Klienta, a to najmenej po dobu tridsiatich (30) kalendárnych dní. Za nečinnosť sa na účely tohto ustanovenia považuje, ak Realitná kancelária nevyvíja žiadnu z Realitných služieb za účelom realizácie Realitného obchodu.

7. Realitná kancelária zašle Klientovi po zániku Realitnej zmluvy konečné vyúčtovanie poskytnutých Služieb, ktoré je Klient povinný uhradiť.

8. Pokiaľ je Realitná zmluva uzatvorená na dobu určitú, tak sa po uplynutí dohodnutej zmluvnej doby jej platnosť vždy automaticky predlžuje o jeden (1) kalendárny mesiac, pokiaľ Klient písomne nepožiadá o jej ukončenie, ktoré musí byť Realitnej kancelárii doručené najneskôr päť (5) kalendárnych dní pred takýmto skončením platnosti Realitnej zmluvy.

9. V prípade, že Realitná kancelária uzatvorí dohodu o zložení a úschove rezervačnej zálohy so záujemcom o kúpu nehnuteľnosti, alebo o prenájom nehnuteľnosti, predlžuje sa doba platnosti a účinnosti Realitnej zmluvy na dobu, počas ktorej bude platná takáto dohoda o zložení a úschove rezervačnej zálohy, tzn. platnosť oboch dohôd skončí v ten istý deň, maximálne však o 6 mesiacov.

10. Závazky zmluvných strán prekračujúce dobu platnosti Realitnej zmluvy zostávajú v platnosti aj po jej zániku.

## Článok 7 Sankcie

1. V prípade, ak:

a) Klient, po podpísaní výhradnej (exkluzívnej) Realitnej zmluvy s Realitnou kanceláriou, uzatvorí zmluvu na predmetnú nehnuteľnosť s akoukoľvek treťou osobou bez vedomia Realitnej kancelárie a bez toho, aby bola uhradená dohodnutá Odmena Realitnej kancelárie, alebo

b) Klient uzatvorí sprostredkúvanú zmluvu s treťou osobou, ktorú mu označila Realitná kancelária ako osobu vhodnú na uzatvorenie sprostredkúvanej zmluvy na predmetnú nehnuteľnosť bez vedomia Realitnej kancelárie a bez toho, aby bola uhradená dohodnutá Odmena Realitnej kancelárie, alebo

c) Realitná kancelária obstará tretiu osobu, ktorá spĺňa podmienky záujemcu a je pripravená uhradiť Klientovi dohodnutú cenu podľa Realitnej zmluvy najneskôr v deň uzatvorenia sprostredkúvanej zmluvy, a Klient aj napriek tomu odmietne uzatvoriť takúto sprostredkúvanú zmluvu s treťou osobou, alebo

d) Klient zmarí rokovania spojené s prípravou a uzatvorením sprostredkúvanej zmluvy s treťou osobou, či už svojou nečinnosťou, nedbanlivosťou alebo úmyselným konaním,

sa Klient zaväzuje uhradiť Realitnej kancelárii zmluvnú pokutu, a to:

1. a) v prípade predaja nehnuteľnosti alebo prevodu práv a povinností člena bytového družstva vo výške sedem percent (7%) z ceny nehnuteľnosti,

2. b) v prípade prenájmu nehnuteľnosti vo výške trojmesačného (3) nájomného.

2. Zmluvná pokuta je splatná do piatich (5) pracovných dní odo dňa vzniku nároku.

3. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Realitnej kancelárie na náhradu škody a ušlého zisku.

## Článok 8 Reklamácie

1. Klient je oprávnený reklamovať správnosť fakturovanej sumy Odmeny, prípadne ďalších Nákladov za poskytnuté Realitné služby vyčíslených vo Faktúre a/alebo kvalitu poskytnutých Realitných služieb bez zbytočného odkladu, t. j. čo najrýchlejšie po tom, ako chybu zistí, avšak nie neskôr ako tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa doručenia Faktúry Klientovi, resp. odo dňa, kedy sa stala skutočnosť zakladajúca dôvod reklamácie.
2. V prípade, že Klient neuplatní svoje právo podľa článku 8. ods. 1. VOP, tak márnym uplynutím tejto lehoty toto právo zanikne.
3. Klient môže svoju reklamáciu uplatniť v sídle Realitnej kancelárie, pričom Realitná kancelária je povinná na požiadanie Klienta vydať písomné potvrdenie o mieste, čase, spôsobe a predmete reklamácie.
4. Realitná kancelária je povinná reklamáciu prešetriť a výsledok písomne oznámiť Klientovi do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa, kedy bola reklamácia platne oznámená Realitnej kancelárii.
5. V prípade, že prešetrenie reklamácie Klienta je obzvlášť zložité a jej dôkladné prešetrenie nie je v tridsať (30) dňovej lehote objektívne možné zabezpečiť, je Realitná kancelária povinná výsledok svojho šetrenia oznámiť Klientovi do šesťdesiatich (60) kalendárnych dní odo dňa, kedy bola reklamácia platne oznámená Realitnej kancelárii.
6. Reklamácia vo veci prešetrenia úhrady fakturovanej Odmeny alebo prípadných ďalších Nákladov za poskytnuté Realitné služby nemá odkladný účinok na povinnosť Klienta zaplatiť Realitnej kancelárii dotknutú časť z Odmeny alebo ďalších Nákladov za poskytnuté Realitnej služby podľa príslušnej Faktúry.
7. V prípade, že reklamácia Klienta voči Odmene alebo prípadným ďalším Nákladom za poskytnuté Realitné služby bude Realitnou kanceláriou uznaná za opodstatnenú, bude suma z Odmeny alebo ďalších Nákladov za poskytnuté Realitné služby, priznaná Klientovi v zmysle reklamácie, vrátená bezhotovostne.

### **Článok 9 Zmena zmluvných dokumentov**

1. Realitná kancelária si vyhradzuje právo na akúkoľvek jednostrannú zmenu VOP, pričom táto zmena sa nedotkne Realitných zmlúv uzatvorených pred dňom nadobudnutia platnosti a účinnosti zmenených VOP.
2. Realitnú zmluvu je možné meniť výlučne po dohode oboch zmluvných strán, a len vo výnimočných prípadoch formou písomne uzatvoreného Dodatku, to platí aj v prípade ak Realitná zmluva je uzatvorená v nepísomnej forme.

### **Článok 10 Zodpovednosť za škodu**

1. Realitná kancelária zodpovedá Klientovi za škodu, ktorú mu spôsobila zavinením porušením svojich právnych povinností vyplývajúcich z Realitnej zmluvy, ako aj Zmluvných dokumentov výlučne v rozsahu určenom VOP, nezodpovedá však za ušlý zisk Klienta spôsobený porušením svojich povinností stanovených v Realitnej zmluve alebo VOP. Zodpovednosť Realitnej kancelárie za škodu, spôsobenú Klientovi v dôsledku riadneho nesplnenia si povinností stanovených Realitnou zmluvou a VOP, je obmedzená na povinnosť vrátiť pomernú časť Klientom uhradenej Odmeny za poskytnuté Realitné služby, alebo pomerne znížiť Odmenu za poskytnuté Realitné služby za obdobie chybného poskytovania Realitných služieb podľa podmienok Realitnej zmluvy a VOP, ak tento nárok Klient uplatnil v Realitnej kancelárii písomne, najneskôr do pätnástich (15) dní odo dňa, kedy nastala skutočnosť zakladajúca tento nárok.
2. V prípade, že nesplnením ktoréhokoľvek zo záväzkov Klienta stanovených v Realitnej zmluve a/alebo vo VOP vznikne Realitnej kancelárii škoda, je túto škodu Klient povinný Realitnej kancelárii v celej výške nahradiť.
3. V prípade, že Klient hoci aj bez zavinenia poruší ktorúkoľvek povinnosť stanovenú v Realitnej zmluve alebo VOP, je Realitná kancelária oprávnená požadovať od Klienta náhradu škody vzniknutú porušením takejto povinnosti, a to v celom rozsahu a výške.
4. Realitná kancelária nezodpovedá Klientovi za vznik škody, ktorá mu vznikne nesplnením ktorejkoľvek z podmienok určených v článku 4 ods. 3 VOP.
5. Realitná kancelária nezodpovedá Klientovi za splnenie záväzkov tretích osôb z uzatvorených sprostredkovaných zmlúv.
6. Realitná kancelária je povinná vynaložiť primerané úsilie, ktoré je spravodlivé od nej požadovať, aby overila správnosť a úplnosť informácií, ktoré jej poskytol Klient, a ktoré poskytuje tretím osobám. V prípade dodržania tejto povinnosti nezodpovedá za akúkoľvek škodu, ktorá bola spôsobená nesprávnosťou alebo neúplnosťou informácií získaných od Klienta, resp. od tretej osoby.
7. V prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku Klienta je Realitná kancelária oprávnená fakturovať Klientovi úroky z omeškania vo výške 0,05% (slovom: päť stotín percenta) z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania, až do jej úplného zaplatenia s tým, že nárok na náhradu škody Realitnej kancelárie nie je týmto ustanovením VOP dotknutý.



## Článok 11 Doručovanie

1. Všetky informácie, posielané Realitnou kanceláriou Klientovi v súvislosti so Zmluvnými dokumentami faxom, elektronickou poštou alebo formou listu, sa považujú za riadne doručené Klientovi uplynutím piatich (5) kalendárnych dní odo dňa ich zaslania Klientovi na jeho poslednú známu adresu trvalého pobytu/sídla, uvedenú v Realitnej zmluve, prípadne na akúkoľvek inú adresu písomne oznámenú Realitnej kancelárii.
2. Ak nie je možné Klientovi doručiť akúkoľvek Faktúru zasielanú v súvislosti so Zmluvnými dokumentmi na jeho poslednú známu adresu trvalého pobytu/ sídla, považuje sa táto za doručенú dňom, keď osoba, oprávnená na doručovanie poštových zásielok, oznámi Realitnej kancelárii, že poštovú zásielku nemožno Klientovi doručiť (tzn. adresát je neznámy, zásielka neprevzatá v odbernej lehote, adresát nezastihnutý, nedostatočná adresa, prípadne adresát odmietol prevziať zásielku).

## Článok 12

### Ochrana osobných údajov, mlčanlivosť

1. Realitná kancelária sa zaväzuje v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov zachovávať mlčanlivosť o všetkých jej poskytnutých osobných údajoch, chrániť ich pred odcudzením, stratou, poškodením, neoprávneným prístupom, zmenou a rozširovaním.
2. Realitná kancelária je oprávnená na spracovanie a uchovanie osobných údajov (meno, priezvisko, akademický titul, adresa, rodné číslo, číslo preukazu totožnosti a štátna príslušnosť, ak ide o fyzickú osobu; obchodné meno, sídlo/ miesto podnikania, IČO, DIČ, prípadne údaje o štatutárnom orgáne, resp. osobe oprávnenej konať za spoločnosť/ fyzickú osobu podnikateľa) uvedených v Realitnej zmluve, a to za účelom poskytovania Realitných služieb, predovšetkým uzatvorenia a plnenia Realitnej zmluvy, jej zmeny alebo ukončenia, vyúčtovania Odmeny alebo prípadných ďalších Nákladov, evidencie pohľadávok a podávania informácií Klientovi.
3. Realitná kancelária je oprávnená spracovávať a uchovávať osobné údaje v zmysle Čl. XII. ods. 1. VOP počas doby trvania platného zmluvného vzťahu Klienta s Realitnou kanceláriou, ako aj po jeho skončení, ak je to potrebné na vyúčtovanie, úhradu, evidenciu a vymáhanie pohľadávok, alebo na splnenie iných povinností, uložených zákonom.
4. V súvislosti s Dôvernými informáciami, sprístupnenými druhej strane, sa každá zmluvná strana zaväzuje:
  - a) počas trvania Realitnej zmluvy, ako aj po jej ukončení, zachovávať mlčanlivosť o akýchkoľvek Dôverných informáciách a tieto informácie nereprodukovať a neposkytovať tretím stranám alebo ich iným spôsobom využívať,
  - b) sprístupňovať Dôverné informácie tretím stranám iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany.
  - c) Klient uzatvorením Realitnej zmluvy v písomnej forme alebo nepísomnej forme z vyslovuje svoj súhlas s tým, že Realitná kancelária bude spracovávať jeho osobné údaje za účelom plnenia povinností alebo uplatnenia zákonných práv a povinností Realitnej kancelárie zodpovednej za spracúvanie osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Klient uzatvorením Realitnej zmluvy v písomnej forme alebo nepísomnej forme tiež udeľuje Realitnej kancelárii svoj súhlas s uchovávaním osobných údajov v rozsahu danom VOP, ako aj za účelom ich poskytnutia tretím stranám, ak je to potrebné pre poskytovanie Realitných služieb alebo evidenciu a vymáhanie pohľadávok za poskytnuté Realitné služby. Svoj súhlas môže Klient kedykoľvek odvolať písomným oznámením doručeným Realitnej kancelárii.
5. Uzavretím Realitnej zmluvy v písomnej forme alebo nepísomnej forme udeľuje Klient Realitnej kancelárii súhlas na uvádzanie svojho mena a priezviska, obce (v ktorej má trvalý pobyt) pri fyzických osobách/obchodného mena, obce (v ktorej má sídlo) pri právnických osobách alebo fyzických osobách – podnikateľoch, a svojho loga/ značky za účelom ich použitia ako referencie pri marketingových aktivitách Realitnej kancelárie.

### Článok 13 Závěrečné ustanovenia

1. Tieto VOP boli prijaté dňa 1. januára 2016 a upravené 1.marca 2023 kedy nadobudli platnosť a účinnosť.
2. Každá platne uzatvorená Realitná zmluva sa riadi aktuálnymi VOP.
3. Každá aktualizácia alebo zmena VOP bude zverejnená po jej doplnení na webovej stránke Realitnej kancelárie, [www.realitnesluzby.sk](http://www.realitnesluzby.sk).
4. Zmluvné dokumenty predstavujú jediný a úplný dohovor zmluvných strán ohľadne predmetu Realitnej zmluvy, pričom tieto nahrádzajú všetky prípadné predchádzajúce ústne i písomné dohovory ohľadne otázok, dotýkajúcich sa predmetu Realitnej zmluvy.
5. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré sú založené Realitnou zmluvou, ktoré však Realitná zmluva výslovne neupravuje, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Zákona a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
6. Závazky zmluvných strán prekračujúce dobu platnosti Realitnej zmluvy zostávajú v platnosti aj po jej zániku.
7. V prípade, že sa niektoré z ustanovení Zmluvných dokumentov stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení Realitnej zmluvy a VOP. Neplatné ustanovenie sa nahradí ustanovením Zákona a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré je svojím obsahom a účelom najbližšie obsahu Realitnej zmluvy a VOP a najlepšie vystihuje zámer zmluvných strán.
8. Klient podpisom Realitnej zmluvy potvrdzuje, že mal možnosť oboznámiť sa s rozsahom a obsahom plnomocenstva Realitného makléra konajúceho v mene a na účet Realitnej kancelárie. Plnomocnenstvo je k dispozícii k nahliadnutiu v Realitnej kancelárii.
9. Klient podpisom Realitnej zmluvy potvrdzuje, že mal možnosť oboznámiť sa s obsahom VOP, že si VOP pozorne prečítal, všetky ustanovenia sú mu jasné a zrozumiteľné, týmto VOP v celom ich rozsahu porozumel, súhlasí s nimi, na dôkaz čoho pripojil k Realitnej zmluve svoj vlastnoručný podpis.
10. Ustanovenia VOP sa primerane použijú aj na dohodu o zložení a úschove rezervačnej zálohy.

Košice, 1. marca 2023

REALITNÉ SLUŽBY, s.r.o.