

Všeobecné podmienky sprostredkovania

I.

Úvodné ustanovenia

I.1 **Mega realitná kancelária s.r.o.**, so sídlom 066 01 Lackovce 210, IČO: 53 391 420, zapísaná v Obch. registri Okresného súdu Prešov, Oddiel Sro, vložka číslo 41185/P je právnická osoba, ktorá sa v rámci svojej podnikateľskej činnosti venuje predovšetkým sprostredkovaniu predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností.

I.2 Tieto Všeobecné podmienky sprostredkovania (ďalej aj ako „VPS“) upravujú pravidlá činnosti realitnej kancelárie (ďalej len „Sprostredkovateľ“) pri sprostredkovaní kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností tak, aby Sprostredkovateľ s vynaložením odbornej starostlivosti a na základe pokynov klienta vykonával činnosť smerujúcu k dosiahnutiu spokojnosti klientov, záujemcov ako aj tretích osôb, ktoré o kúpu, predaj a prenájom nehnuteľností v ponuke realitnej kancelárie prejavia záujem.

I.3 Realitní makléri na základe poverenia realitnej kancelárie **Mega realitná kancelária s.r.o.**, poskytujú klientom služby v jej mene.

I.4 Sprostredkovateľ sa zaväzuje, že bude vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby mal Vlastník príležitosť uzavrieť o prevode nehnuteľnosti (kúpnu zmluvu) s tretou osobou (potenciálnym záujemcom (ďalej len „Zmluva“) a Sprostredkovateľovi vzniká nárok na dohodnutú províziu.

II.

Propagácia a inzercia

II.1 Sprostredkovateľ v rámci sprostredkovacej činnosti spracuje ponuku na predaj, alebo prenájom nehnuteľnosti s odbornou starostlivosťou a v miere potrebnej na jej úspešnú propagáciu.

II.2 Sprostredkovateľ bude propagovať nehnuteľnosť na svojej domovskej internetovej stránke www.megarealitka.sk, prípadne na ďalších realitných internetových portáloch.

II.3 Sprostredkovateľ pri uverejňovaní ponuky na predaj alebo prenájom zadá do inzercie popis nehnuteľnosti, fotodokumentáciu, prípadne virtuálnu prehliadku, pričom dbá na to, aby bolo chránené súkromie a anonymita klienta.

II.4 Sprostredkovateľ môže tiež pri propagácii nehnuteľnosti využiť riadkovú, prípadne obrázkovú inzerciu v tlačенých médiách podľa vlastného výberu. Sprostredkovateľ môže pri propagácii nehnuteľnosti využiť i všetky sociálne siete.

II.5 Ak nastane zmena údajov zadaných v pôvodnej ponuke, realitná spoločnosť zabezpečí ich aktualizáciu.

III.

Práva a povinnosti Sprostredkovateľa

III.1 Sprostredkovateľ uskutočňuje prvotnú obhliadku a fotodokumentáciu nehnuteľnosti.

III.2 Sprostredkovateľ poskytuje odborné poradenstvo pri predaji a kúpe nehnuteľnosti.

III.3 Sprostredkovateľ zabezpečuje inzercie nehnuteľností na internetových stránkach a portáloch a aktívne vyhľadáva osoby, ktoré budú mať záujem o nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

III.4 Sprostredkovateľ komunikuje so záujemcom a pravidelne informuje záujemcu (telefonicky, sms-kou alebo emailom) o všetkých podstatných skutočnostiach.

III.5 Sprostredkovateľ má právo dohodnúť obhliadku, a to aj cez víkend.

III.6 Sprostredkovateľ je oprávnený prevziať od tretej osoby, ktorá má záujem o kúpu nehnuteľnosti zálohu (cenu rezervácie, províziu) na základe Dohody o rezervácii nehnuteľnosti.

III.7 Sprostredkovateľ zabezpečuje poradenský servis pre vlastníkov.

III.8 Sprostredkovateľ zabezpečuje pomoc pri zabezpečení hypotekárneho financovania na zabezpečenie úhrady ceny scudzovanej nehnuteľnosti, zabezpečení podkladov na vypracovanie znaleckého posudku, zabezpečení súdneho znalca na vypracovanie znaleckého posudku, pomoc pri zabezpečení vyhlásenia správcu bytového domu, odovzdávaní nehnuteľností nadobúdateľovi, nahlasovaní zmien odberateľa u dodávateľov energií a podobne.

III.9 Sprostredkovateľ má právo znížiť cenu nehnuteľnosti len so súhlasom predávajúceho. Tento súhlas musí byť písomný, pričom za písomný súhlas sa považuje aj súhlas uskutočnený formou cez tzv. OK dokument.

IV.

Obhliadka

IV.1 Ak vlastník nehnuteľnosti prejaví záujem o sprostredkovanie predaja alebo prenájmu nehnuteľnosti, ktorá je jeho vlastníctvom, sprostredkovateľ pri podpise sprostredkovateľskej zmluvy vykoná jej obhliadku.

IV.2 Pri obhliadke nehnuteľnosti — náboru nehnuteľnosti do ponuky sprostredkovateľa, sprostredkovateľ oboznámi vlastníka s podstatnými pravidlami zabezpečenia predaja nehnuteľnosti cez realitnú kanceláriu.

IV.3 Sprostredkovateľ pri obhliadke nehnuteľnosti 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, cenu za predávanú nehnuteľnosť, výšku provízie realitnej kancelárie atď.

IV.4 Sprostredkovateľ vykonáva obhliadku vždy v súčinnosti s vlastníkom nehnuteľnosti a za jeho prítomnosti.

IV.5 Sprostredkovateľ pri vykonaní obhliadky vykoná fotografickú dokumentáciu nehnuteľnosti. Všetky uverejnené fotky, pôdorysy, texty, videá sú majetkom firmy a nie je ich možné kopírovať bez predchádzajúceho písomného súhlasu firmy.

V.

Práva a povinnosti vlastníka

V.1 Vlastník je povinný umožniť Sprostredkovateľovi, po dohode termínu, vykonávať obhliadky nehnuteľnosti.

V.2 Vlastník je povinný poskytnúť Sprostredkovateľovi potrebnú súčinnosť k riadnemu splneniu záväzku a poskytnúť mu potrebné podklady podľa jeho požiadaviek, v požadovanom rozsahu a lehotách. Sprostredkovateľ nezodpovedá za pravosť a pravdivosť týchto podkladov.

V.3 Vlastník splnomocňuje Sprostredkovateľa na prevzatie osobných údajov od osôb, ktoré prejavili záujem o nehnuteľnosť, a to pre potrebu vypracovania právnych úkonov o prevode vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

V.4 Vlastník je povinný poskytnúť súčinnosť k zriadeniu záložného práva k nehnuteľnosti v prospech poskytovateľa úveru, pokiaľ bude Kupujúci financovať kúpu nehnuteľnosti prostredníctvom úveru a zároveň je povinný pristúpiť k podpisu záložnej zmluvy v prospech záložného veriteľa na úhradu kúpnej ceny.

V.5 Vlastník je povinný informovať Sprostredkovateľa o všetkých skutočnostiach a ťarchách týkajúcich sa nehnuteľnosti, ktoré majú rozhodný význam pre uzatvorenie sprostredkúvanej Zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti s osobou, ktorá o ňu prejavila záujem.

V.6 Vlastník svojim podpisom na Dohode o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti (ďalej len „Dohoda“) potvrdzuje, že je oprávnený s nehnuteľnosťami disponovať, pričom nie je nijako ani nikým vo svojom dispozičnom práve obmedzený, že na nehnuteľnostiach neviazu dlhy, vecné bremená alebo práva tretích osôb ani iné právne povinnosti alebo vady, o ktorých by Sprostredkovateľ vopred neinformoval, okrem ťarch uvedených na liste vlastníctva. V prípade ak sa tvrdenie uvedené v predchádzajúcej vete ukáže ako nepravdivé, je vlastník sám v plnej výške zodpovedný za vzniknuté následky, sankcie či škody, ktoré v dôsledku uvedeného vznikli.

V.7 V prípade, ak Vlastník nie je výlučným vlastníkom nehnuteľností uvedených v zmluve, je povinný predložiť Sprostredkovateľovi, v lehote do 15 kalendárnych dní, splnomocnenie na disponovanie s predmetnými nehnuteľnosťami od ostatných spoluvlastníkov.

V.8 Vlastník potvrdzuje, že nemá žiadne iné záväzky, ktoré by mohli znamenať obmedzenie, sťaženie či nemožnosť výkonu vlastníckeho práva Kupujúcemu a že v súvislosti s nehnuteľnosťami nezamlčal žiadne podstatné skutočnosti, ktoré by mohli mať podstatný vplyv na predaj nehnuteľností, či stanovenie požadovanej kúpnej ceny.

V.9 Vlastník je povinný oznámiť Sprostredkovateľovi, že uzatvoril sprostredkúvanú Zmluvu, ktorou došlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti bez zbytočného odkladu po jej uzavretí a to aj po zániku Zmluvy o sprostredkovaní, najmä ak ju uzatvoril pričinením Sprostredkovateľa, a/alebo ak ju uzatvoril s osobou, s ktorou Sprostredkovateľ vykonal ohliadku nehnuteľnosti, a/alebo ktorú mu Sprostredkovateľ predstavil či opísal ako záujemcu o predmetné nehnuteľnosti, resp. potenciálneho budúceho nadobúdateľa nehnuteľnosti.

V.10 Vlastník je povinný zabezpečiť súčinnosť pri zániku ťarchy viaznucej na nehnuteľnosti, podľa pokynov Sprostredkovateľa, aby sa podarilo úspešne uzavrieť sprostredkúvanú Zmluvu.

V.11 V prípade, ak vlastník poverí Sprostredkovateľa výhradným zastúpením pri predaji nehnuteľnosti, Vlastník sa zaväzuje neuzatvoriť v dobe trvania Dohody so Sprostredkovateľom sprostredkúvanú Zmluvu na nehnuteľnosť s inou treťou osobou, než mu bola zabezpečená, resp. sprostredkovaná činnosťou Sprostredkovateľa. Vlastník sa taktiež zaväzuje neuzatvoriť po dobu trvania dohody so Sprostredkovateľom rovnakú alebo podobnú sprostredkovateľskú zmluvu s treťou osobou alebo inak využívať služby tretích osôb k vyhľadávaniu príležitostí uzatvoriť sprostredkúvanú Zmluvu na nehnuteľnosti. Vlastník zároveň podpisom Dohody so Sprostredkovateľom potvrdzuje, že v okamihu jej podpisu nemá uzatvorenú inú sprostredkovateľskú zmluvu, ani inak nevyužíva rovnaké alebo podobné služby inej tretej osoby.

V.12 V prípade, že sa na uzatvorenie Dohody bude vzťahovať zákon č. 108/2024 Z.z. o ochrane spotrebiteľa pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzavretej na diaľku alebo zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov predávajúceho a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení (ďalej len „zákon č. 108/2024“), je Vlastník oprávnený písomne odstúpiť od tejto Dohody v lehote 14 dní od uzavretia tejto Dohody. Vlastník nie je oprávnený odstúpiť od tejto Dohody, ak sa poskytovanie služieb podľa tejto Dohody začalo s výslovným súhlasom a Vlastník vyhlásil, že bol riadne poučený o tom, že vyjadrením tohto súhlasu stráca právo na odstúpenie od Dohody po úplnom poskytnutí služby, a ak došlo k úplnému poskytnutiu služby. Súhlas/nesúhlas Vlastník so začatím poskytovania realitných služieb udeľuje v Dohode.

VI. Provízia

VI.1 Sprostredkovateľovi vzniká nárok na Províziu v deň podpisu Kúpnej zmluvy. Provízia je splatná do 3 dní od podpisu Kúpnej zmluvy, ak nie je dohodnuté inak. Vlastník súhlasí s tým, aby Provízia bola zúčtovaná Sprostredkovateľom v jeho prospech z rezervačnej zálohy (ceny rezervácie) podľa čl. III.

VI.2 Cena rezervácie, provízia je poplatok, ktorý uhrádza osoba, ktorá prejaví vážny záujem o kúpu konkrétnej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v ponuke Sprostredkovateľa.

VI.3 Sprostredkovateľ má nárok na Províziu aj v prípade, ak Vlastník uzavrie bez ďalšej súčinnosti a vedomia Sprostredkovateľa Zmluvu s treťou osobou, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie Zmluvy (napr. tak, že s určenou osobou vykonal ohliadku Nehnuteľnosti).

VI.4 Sprostredkovateľ má nárok na Províziu aj za predpokladu, že k podpisu Zmluvy medzi Vlastníkom a Treťou osobou došlo po skončení platnosti tejto dohody, ak k uzavretiu Zmluvy došlo v priamej súvislosti s činnosťou Sprostredkovateľa.

VI.5 Sprostredkovateľ má nárok na Províziu i v prípade, ak Vlastník poruší niektorý zo svojich záväzkov a povinností uvedených v čl. V. týchto VPS, pričom Provízia zahŕňa všetky náklady, ktoré Sprostredkovateľovi vznikli v súvislosti s činnosťami podľa Dohody o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti, okrem poplatkov za vypracovanie znaleckého posudku, prekladateľské a tlmočnické služby, poplatky notárovi za notársku úschovu, advokátovi za advokátsku úschovu a odmena banke za dokumentárny akreditív. Zmluvné strany prehlasujú, že predmetná suma je podľa ich názoru primeraná.

VII. Zánik

- VII.1 Zánik:
- skončením jej platnosti a účinnosti (ak bola uzatvorená na dobu určitú),
 - splnením účelu, na ktorý bola uzatvorená,
 - písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - v prípade uzatvorenia Dohody na dobu neurčitú Dohoda zaniká písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane, výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť odo dňa doručenia druhej strane Dohody
 - odstúpením od Dohody v prípade, ak ktorákoľvek zo zmluvných strán hrubo porušuje podmienky Dohody.

VII.2 Pokiaľ bola Dohoda uzatvorená mimo prevádzkových priestorov Sprostredkovateľa, Vlastník v právnom režime spotrebiteľa má právo od tejto Dohody odstúpiť v lehote 14 dní odo dňa uzatvorenia Dohody, pričom Vlastník zašle Sprostredkovateľovi oznámenie o odstúpení od tejto Dohody na adresu Sprostredkovateľa uvedenú v záhlaví (vzorový formulár odstúpenia od Dohody je umiestnený na webovej stránke www.megarealitka.sk). Vlastník v právnom režime spotrebiteľa vyhlasuje, že bol riadne poučený o tom, že podpisom tejto Dohody stráca právo na odstúpenie od Dohody po úplnom poskytnutí služby.

VIII. Záverečné ustanovenie

VIII.1 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú konkrétne špecifikované v Dohode sa riadia platnými právnymi predpismi v zmysle legislatívy Slovenskej republiky.