

## Všeobecné obchodné podmienky

### Článok I.

#### Účel a rozsah úpravy záväzkov zmluvných strán

- Spoločnosť Luna Reality s.r.o., so sídlom Žltá 16/E, 851 07 Bratislava, IČO : 47428988 , DIČ : 2023878076, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, Vložka číslo: 146609/B (ďalej len „realitná kancelária“) vydáva tieto Všeobecné obchodné podmienky v súlade s platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- Tieto Všeobecné obchodné podmienky sú neoddeliteľnou súčasťou všetkých zmlúv o poskytovaní realitných služieb a ďalších zmluvných vzťahov s klientmi realitnej kancelárie a platia pre všetky obchodné prípady. Všeobecné obchodné podmienky spolu so všetkými zmluvnými dokumentmi, uzatvorenými medzi realitnou kanceláriou a klientom, upravujú záväzkový vzťah vzniknutý pri poskytovaní vybranej realitnej služby medzi realitnou kanceláriou ako spoločnosťou poskytujúcou realitné služby a fyzickou alebo právnickou osobou ako klientom a užívateľom týchto služieb, ktorý v súlade s platným právnym poriadkom Slovenskej republiky a týmito Všeobecnými obchodnými podmienkami uzatvoril s realitnou kanceláriou dohodu o poskytovaní realitných služieb.
- Právne vzťahy medzi realitnou kanceláriou a klientom založené zmluvou o poskytovaní realitných služieb alebo inou dohodou/zmluvou, ktoré nie sú v týchto Všeobecných obchodných podmienkach ani v zmluve o poskytovaní realitných služieb ani v inej dohode/zmluve bližšie upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č.513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

### Článok II.

#### Definície pojmov

- Ak nie je v týchto Všeobecných obchodných podmienkach uvedené inak, tak všetky pojmy definované v tomto článku VOP sa v rovnakom význame používajú vo všetkých zmluvných dokumentoch, upravujúcich záväzkový vzťah medzi realitnou kanceláriou a klientom.
- Obchodná spoločnosť Luna Reality s.r.o., so sídlom Žltá 16/E, 851 07 Bratislava, IČO : 47428988 , DIČ : 2023878076, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, Vložka číslo: 146609/, sa ďalej označuje len ako „realitná kancelária“.
- Zmluvný partner, čiže fyzická alebo právnická osoba, ktorá má záujem o realitné služby ponúkané realitnou kanceláriou a s ktorou realitná kancelária uzatvorí platnú zmluvu o poskytovaní realitných služieb alebo inú zmluvu/dohodu, sa ďalej označuje len ako „klient“.
- Za realitnú kanceláriu je oprávnený konať jej konateľ alebo realitný maklér v rozsahu svojej aktuálne platnej plnej moci, ktorá je pripravená k nahliadnutiu každému klientovi.
- Tieto Všeobecné obchodné podmienky sa ďalej pre účely akýchkoľvek zmluvných dokumentov označujú len ako „VOP“.
- Výhradná (exkluzívna) ako aj nevýhradná (neexkluzívna) zmluva o poskytovaní realitných služieb uzatvorená v zmysle §262 a §269 ods.2 zákona č.513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Zákon“) medzi realitnou kanceláriou na strane poskytovateľa realitných služieb a klientom na strane užívateľa poskytovanej realitnej služby, vrátane všetkých zmluvných dokumentov, resp. príloh, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť zmluvy o poskytovaní realitných služieb, sa ďalej súhrnne označujú len ako „dohoda“.
- Každý účastníkmi dohody platne uzatvorený a očíslovaný dodatok, týkajúci sa akejkoľvek zmeny alebo doplnenia dohody, na základe ktorého dochádza k zmene obsahu dohody, sa ďalej označuje len ako „dodatok“.
- VOP, dohoda, jej prílohy ako aj všetky písomné dodatky, z ktorých nepochybne vyplýva, že tvoria jeden zmluvný celok, ktorými sa mení, alebo dopĺňa obsah dohody, sa ďalej súhrnne označujú len ako „zmluvné dokumenty“.
- Poskytovaním realitných služieb sa myslí najmä sprostredkovanie kúpy, predaja, prenájmu nehnuteľností a poskytovanie služieb s tým súvisiacich podľa požiadaviek klienta, ďalej súhrnne označované len ako „služby“.
- Celková odmena za poskytnutie služieb, resp. plnenie záväzkov podľa dohody realitnou kanceláriou sa ďalej označuje len ako „odmena“.
- Daňový doklad vystavený realitnou kanceláriou klientovi na zaplatenie odmeny za poskytnuté služby, ich časti alebo akéhokoľvek peňažného záväzku klienta voči realitnej kancelárii musí spĺňať všetky náležitosti účtovného dokladu v zmysle ustanovenia § 10 zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a náležitosti daňového dokladu v zmysle zákona č.222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, a ďalej sa označuje len ako „faktúra“.
- „Dôverná informácia“ znamenajú všetky informácie, o ktorých sa zmluvné strany dozvedia v rámci ich zmluvného vzťahu založeného dohodou, príp. iným zmluvným dokumentom, a ktoré sú označené ako dôverné, alebo ktoré na základe iných okolností možno považovať za obchodné tajomstvo.
- Realitná kancelária sprostredkúva pre klienta možnosť uzatvoriť niektorú z nasledujúcich zmlúv: kúpna zmluva,

zmluva o budúcej kúpnej zmluve, nájomná zmluva, zmluva o prevode práv a povinností člena bytového družstva, budúca zmluva, na základe ktorej bude uzatvorená zmluva o prevode práv a povinností člena bytového družstva, zámenná zmluva, alebo iná scudzovacia zmluva na predmetnú nehnuteľnosť (t.j. taká zmluva s treťou osobou, na základe alebo v dôsledku ktorej dôjde k zmene vlastníckeho práva k nehnuteľnosti/k právam a povinnostiam člena bytového družstva k nehnuteľnosti), ktoré sa ďalej súhrnne označujú len ako „sprostredkované zmluvy“.

### Článok III.

#### Predmet Dohody

- Na základe dohody sa realitná kancelária zaväzuje vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby mal klient príležitosť uzatvoriť alebo uzatvoril s treťou osobou podľa jeho požiadaviek niektorú zo sprostredkovaných zmlúv a poskytovať klientovi všetky ďalšie služby, v súlade s jeho požiadavkami a plniť si všetky svoje povinnosti tak, ako je stanovené týmito VOP a dohodou.
- Klient sa zaväzuje uhradiť realitnej kancelárii za poskytnuté služby odmenu a všetky ďalšie náklady, nezahrnuté v odmene, spôsobom a za podmienok stanovených dohodou a VOP a plniť všetky ďalšie povinnosti tak, ako je stanovené týmito VOP a dohodou.

### Článok IV.

#### Rozsah a miesto poskytovania služieb

- Realitná kancelária je oprávnená poskytovať klientovi ním vybrané služby výlučne na základe platnej dohody, a to v súlade s VOP a platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- Ak nebudú dané podmienky na odmietnutie uzatvorenia dohody, uzatvorí realitná kancelária dohodu s každým záujemcom (fyzickou, ako aj právnickou osobou), ktorý splní podmienky stanovené týmito VOP.
- Klient je povinný pred uzatvorením dohody predložiť na požiadanie realitnej kancelárie všetky ňou vyžadované doklady, osvedčujúce totožnosť klienta a dokumenty osvedčujúce vlastnícke právo k nehnuteľnosti, príp. ďalšie dokumenty potrebné k prevedeniu obchodného prípadu.
- V prípade, že z VOP alebo zo zákona nevyplýva niečo iné, realitná kancelária je oprávnená odmietnuť uzatvorenie dohody s klientom ak:
  - a) realitná kancelária neobdržala od klienta požadované doklady a/alebo dokumenty,
  - b) realitná kancelária neobdržala od klienta hodnoverné doklady, preukazujúce jeho totožnosť a/alebo dokumenty, preukazujúce vlastnícke právo k nehnuteľnosti,
  - c) poskytovanie služieb je zo strany realitnej kancelárie v požadovanom mieste alebo rozsahu požadovanom záujemcom o poskytovanie služieb neuskutočiteľné,
  - d) realitná kancelária nemá od klienta záruku, že bude dodržiavať dohodu, resp. je dôvodný predpoklad, že klient nebude riadne a včas plniť svoje záväzky stanovené dohodou alebo týmito VOP,
  - e) klient nesúhlasí s VOP,
  - f) jej uzatvorenie by bolo v rozpore s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- Realitná kancelária je povinná začať poskytovať služby, ak:
  - a) bude dohoda medzi zmluvnými stranami platne uzatvorená, a
  - b) neexistujú organizačné, technické alebo iné prekážky, ktoré by jej znemožňovali začať poskytovať požadované služby.
- Realitná kancelária je oprávnená v nevyhnutnom rozsahu a na nevyhnutný čas obmedziť alebo prerušiť poskytovanie služieb bez toho, aby sa to považovalo za porušenie dohody, a to zo závažných organizačných, technických alebo prevádzkových dôvodov, na ktoré je povinná klienta upozorniť.

### Článok V.

#### Obhliadka nehnuteľnosti

- Ak klient prejaví záujem o predaj alebo prenájom nehnuteľnosti, ktorá je v jeho vlastníctve/ktorej práva a povinnosti člena bytového družstva sú v jeho vlastníctve, realitná kancelária pri podpise dohody vykoná prvotnú obhliadku predmetnej nehnuteľnosti, pri ktorej:
  - a) vykoná záznam z obhliadky, ktorý obsahuje najmä špecifikáciu nehnuteľnosti, polohu a rozlohu nehnuteľnosti, popis jednotlivých častí nehnuteľnosti, popis príslušenstva nehnuteľnosti, popis nedostatkov, resp. závad, zistených pri obhliadke,
  - b) vykoná fotografickú dokumentáciu nehnuteľnosti a prípadne umiestni na nehnuteľnosť informačný baner/plachtu/nálepku apod. na dobre viditeľnom mieste podľa vlastného uváženia, s kontaktnými a inými potrebnými údajmi realitnej kancelárie.
- Realitná kancelária vykoná obhliadku vždy v súčasnosti s klientom predávajúcim alebo prenajímajúcim nehnuteľnosť a za jeho prítomnosti, ak sa klient a realitná kancelária nedohodnú inak.
- Ak klient prejaví záujem o kúpu alebo nájom nehnuteľnosti/kúpu práv a povinností člena bytového družstva k nehnuteľnosti, realitná kancelária zabezpečí pre klienta sprístupnenie tejto nehnuteľnosti a vykonanie obhliadky, pričom ho oboznámi s podstatnými charakteristikami nehnuteľnosti ako aj s jej vadami, pokiaľ sú realitnej kancelárii známe.

### Článok IV.

## Uverejňovanie ponuky

- Realitná kancelária v rámci poskytovania realitných služieb uverejňuje ponuky v elektronických a tlačných médiách podľa vlastného výberu.
- V rámci ponuky uverejní v tlačných a/alebo elektronických médiách špecifikáciu nehnuteľnosti, a to najmä polohu, rozlohu, jej členenie, pôdorys a stručný opis jednotlivých častí nehnuteľnosti a podľa vlastného uváženia priloží aj fotodokumentáciu nehnuteľnosti.
- V prípade, ak dôjde k zmene údajov obsiahnutých v ponuke, zabezpečí realitná kancelária aktualizáciu týchto údajov, a to bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o ich zmene dozvie
- Náklady spojené s inzerciou ponuky znáša realitná kancelária, ak nie je dohodnuté inak.

## Článok V.

### Postup pri uzatváraní dohody

- Realitná kancelária predkladá svojim klientom typový návrh dohody.
- Odchýliť sa alebo vykonať zmeny a doplnenia tejto typovej dohody je možné len vo výnimočných prípadoch a po odsúhlasení všetkými dotknutými zmluvnými stranami.
- Dohoda môže byť uzatvorená buď ako výhradná (exkluzívna) alebo ako nevýhradná (neexkluzívna).
- Za účelom realizácie obchodného prípadu je klient povinný okrem predloženia všetkých potrebných dokladov a dokumentov, týkajúcich sa predmetného obchodného prípadu, poskytnúť aj maximálnu súčinnosť pre hladký priebeh obchodného prípadu, ako aj pre zápis práv na príslušných katastrálnych úradoch, resp. iných orgánoch štátnej správy/samosprávy.
- Klient - vlastník nehnuteľnosti/vlastník práv a povinností člena bytového družstva k predmetnej nehnuteľnosti vyhlasuje, že realizácii obchodu nebránia žiadne prekážky (právne vady ani iné okolnosti), že žiadne tretie osoby nemajú a ani nebudú mať k predmetnej nehnuteľnosti žiadne práva mimo tých, ktoré sú zmluvným stranám známe pri podpise dohody alebo vyplývajú zo sprostredkúvaného obchodu. Zároveň sa klient zaväzuje, že v prípade, ak by sa počas účinnosti dohody takéto prekážky a práva vyskytli, vykoná všetky potrebné úkony, aby boli bez zbytočného odkladu odstránené.
- Klient, predávajúci alebo prenajímateľ nehnuteľnosť, je povinný sprístupniť na osobnú obhliadku predmetnú nehnuteľnosť tretej strane v sprievode realitného makléra.
- Klient, kupujúci si nehnuteľnosť/práva a povinnosti člena bytového družstva k predmetnej nehnuteľnosti alebo prenajímateľ si nehnuteľnosť, je povinný pri osobnej obhliadke predmetnej nehnuteľnosti vyplniť a podpísať, za súčinnosti realitného makléra záznam o absolvovaní obhliadky nehnuteľnosti.

## Článok VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

- Realitná kancelária sa zaväzuje najmä:
  - a) uzatvoriť dohodu s každým záujemcom o poskytovanie služieb, okrem prípadov určených vo VOP,
  - b) pri uzatváraní dohody poskytnúť klientovi informácie o skutočnostiach súvisiacich s poskytovanou službou, a to najmä informácie o forme, rozsahu, spôsobe a cene poskytovaných služieb,
  - c) poskytovať služby v dohodnutom časovom období, resp. počas platnosti a účinnosti dohody a za odmenu,
  - d) pokiaľ to je možné, vopred akýmkoľvek vhodným spôsobom informovať klienta o obmedzeniach či prerušeníach poskytovania služieb s výnimkou stavu krízovej situácie, mimoriadnej udalosti alebo vyššej moci, počas ktorej je splnenie tohto záväzku zo strany realitnej kancelárie nemožné,
  - e) zabezpečovať poskytovanie služieb kvalitne a prostredníctvom svojich maklérov,
  - f) postupovať pri realizácii obchodného prípadu s maximálnou odbornou starostlivosťou v záujme a v prospech klienta,
  - g) oznámiť klientovi každý problém pri poskytovaní služieb, vyriešenie ktorého si vyžaduje jeho súčinnosť,
  - h) bez zbytočného odkladu oznamovať klientovi okolnosti, dôležité pre jeho rozhodovanie o uzatvorení sprostredkúvanej zmluvy,
  - i) na požiadanie predložiť klientovi prehľadné a zrozumiteľné výúčtovanie odmeny a ďalších nákladov za poskytnuté služby,
  - j) zabezpečiť ochranu osobných údajov klienta,
  - k) v rámci odbornej starostlivosti preveriť existenciu vlastníckeho práva osoby, ktorá je predávajúcou alebo prenajímateľom nehnuteľnosti alebo predávajúcou členského podielu v bytovom družstve, preveriť existenciu tiarch, viaznúcich na predmetnej nehnuteľnosti, a tiež preveriť technický stav nehnuteľnosti,
  - l) vyplatiť klientovi-vlastníkovi nehnuteľnosti/členského podielu v bytovom družstve na jeho účet, uvedený v dohode, všetky plnenia prijaté od tretích osôb, v súlade s podmienkami stanovenými v rezervačnej zmluve a zmluve o poskytovaní realitných služieb, uzatvorenej medzi realitnou kanceláriou a klientom-kupujúcim/nájomcom.
- Realitná kancelária má právo najmä:
  - a) overiť si zákonným spôsobom osobné a iné údaje uvedené záujemcom o poskytovanie služieb v ním predložených dokladoch a dokumentoch,
  - b) odmietnuť v súlade s podmienkami stanovenými zákonom a VOP uzatvorenie dohody a poskytovanie služieb záujemcovi o poskytovanie služieb,
  - c) na zaplatenie odmeny a ďalších nákladov za poskytnuté služby klientom.

- Realitná kancelária sa zaväzuje, že vykoná pre klienta najmä nasledujúce úkony
  - a) zaregistruje nehnuteľnosť v jej informačnom systéme,
  - b) vykoná prvotnú obhliadku nehnuteľnosti,
  - c) vypracuje fotodokumentáciu nehnuteľnosti,
  - d) vypracuje ponuku k nehnuteľnosti a vykoná jej následnú inzerciu podľa svojho uváženia,
  - e) aktívne vyhľadáva a kontaktuje potencionálnych záujemcov, vedie obchodné rokovania a obhliadky nehnuteľnosti,
  - f) vypracuje pre klienta-vlastníka nehnuteľnosti/práv a povinností člena bytového družstva k nehnuteľnosti všetky potrebné zmluvy,
  - g) zabezpečí ostatnú dokumentáciu súvisiacu s obchodným prípadom (LV, výpisy z katastrálnej mapy, geometrického plánu, atď.),
  - h) informuje klienta o uzatvorení dohody o zložení a úschove rezervačnej zálohy záujemcom,
  - i) spolupracuje s klientom pri odovzdávaní/preberaní nehnuteľnosti,
  - j) zabezpečí právny servis a poradenstvo v súvislosti s uzatváranou sprostredkúvanou zmluvou,
  - k) zabezpečí kontakt s príslušnými štátnymi orgánmi, úradmi a inými právnickými osobami v súvislosti so získavaním potrebných informácií, dokumentov a iných podkladov potrebných k obchodnému prípadu.
- Klient je povinný:
  - a) odo dňa účinnosti dohody poskytovať realitnej kancelárii podľa jej požiadaviek všetku súčinnosť, ktorá je potrebná na plnenie záväzkov realitnej kancelárie,
  - b) bez zbytočného odkladu oznamovať realitnej kancelárii akékoľvek skutočnosti majúce vplyv na uzatvorenie sprostredkúvanej zmluvy,
  - c) bezodkladne písomne oznámiť realitnej kancelárii akúkoľvek zmenu v údajoch, poskytnutých kancelárii pri uzatváraní dohody,
  - d) uhradiť realitnej kancelárii všetky svoje peňažné záväzky vyplývajúce v dohodnutej výške,
  - e) pri úhrade odmeny, či ďalších nákladov za poskytnuté služby, uviesť v platobnom doklade úplne a správne všetky údaje, potrebné na identifikáciu príslušnej platby za poskytnuté služby, a to tak, ako budú uvedené v zaslanej alebo osobne prevzatej faktúre,
  - f) zabezpečiť, resp. umožniť, oprávneným osobám realitnej kancelárie spolu s potencionálnym kupujúcim/nájomcom prístup k nehnuteľnosti v dohodnutom termíne – obhliadku nehnuteľnosti,
  - g) oznámiť realitnej kancelárii mená osôb oprávnených zastupovať klienta vo vzťahu k realitnej kancelárii, ako aj vo vzťahu k tretím osobám, to všetko písomnou formou,
  - h) po tom, ako mu realitná kancelária oznámi, že potencionálny kupujúci/nájomca uzatvoril dohodu o zložení a úschove rezervačnej zálohy a/alebo zložil rezervačnú zálohu, bez meškania uzatvorí s týmto sprostredkúvanú zmluvu,
  - i) pristúpiť k uzatvoreniu sprostredkúvanej zmluvy najneskôr do uplynutia doby platnosti dohody o zložení a úschove rezervačnej zálohy, prípadne do uplynutia obojstranne odsúhlasenej predĺženej doby,
  - j) zachovávať obchodné tajomstvo, neposkytovať a nezverejňovať žiadne informácie, ktoré získal v súvislosti s užívaním poskytovaných služieb, prípadne aj akékoľvek iné informácie internej alebo obchodnej povahy, ktoré by mohli poškodiť záujmy realitnej kancelárie; klient sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, ktoré majú povahu dôverných informácií a skutočností, o ktorých sa dozvie počas vzájomnej spolupráce s realitnou kanceláriou.
- Klient má právo:
  - a) na uzatvorenie dohody s realitnou kanceláriou, ak nie je dôvod na jej odmietnutie,
  - b) na poskytovanie služieb za podmienok stanovených v dohode a vo VOP, a to po riadnom a včasnom splnení všetkých stanovených podmienok,
  - c) na základe písomnej žiadosti na zaslanie informácií o jednotlivých úkonoch vykonaných v jeho obchodnom prípade,
- Klient nie je oprávnený previesť akékoľvek svoje práva a povinnosti vyplývajúce z dohody a VOP na akúkoľvek tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu realitnej kancelárie.
- Klient-vlastník nehnuteľnosti/práv a povinností člena bytového družstva k nehnuteľnosti súhlasí s inzerciou nehnuteľnosti a podpisom dohody udeľuje súhlas realitnej kancelárii k umiestneniu informačného banera (plachty) na predmetnej nehnuteľnosti, na ktorom sú uvedené kontaktné údaje o realitnej kancelárii príp. jej maklérovi.
- Klient-vlastník nehnuteľnosti/práv a povinností člena bytového družstva k nehnuteľnosti podpisom dohody splnomocňuje realitnú kanceláriu k uzatváraniu časovo obmedzených rezervačných zmlúv so záujemcom o kúpu nehnuteľnosti/o prevod práv a povinností člena bytového družstva k nehnuteľnosti/o nájom nehnuteľnosti s tým, že realitná kancelária je oprávnená preberať a uschovať rezervačný poplatok až do uzatvorenia sprostredkúvanej zmluvy na úhradu kúpnej ceny, a to až do výšky desiatich percent (10%) kúpnej ceny/ na úhradu nájomného, a to až do výšky trojmesačného nájomného, prípadne ďalšie úhrady na kúpnu cenu/nájomné podľa dohody.
- Klient-vlastník nehnuteľnosti/práv a povinností člena bytového družstva k nehnuteľnosti súhlasí s tým, že okamihom uzatvorenia sprostredkúvanej zmluvy je realitná kancelária oprávnená započítať si svoj nárok na odmenu v celej sume voči rezervačnému poplatku zaplatenému na základe platne uzatvorenej rezervačnej zmluvy.

## Článok VII.

### Odmena a jej splatnosť

- Odmena za poskytnuté služby je stanovená v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä so zákonom č.18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
- V odmene za poskytnutie služieb nie sú zahrnuté niektoré náklady, ide najmä o: kolky, poplatky a iné trovy, výška ktorých je stanovená v sadzobníkoch fyzických osôb – podnikateľov, právnických osôb a štátnych orgánov, ktoré tieto služby poskytujú (ďalej len ako „náklady“), a ktoré sa klient zaväzuje uhradiť v prípade, ak požiada realitnú kanceláriu o sprostredkovanie týchto služieb.
- Odmena za poskytnutie Služieb je peňažná čiastka vyjadrená sumou alebo percentom, dohodnutá v dohode, ktorú hradí klient alebo tretia strana, v závislosti od obchodného prípadu.
- V prípade, ak nie je v príslušných ustanoveniach dohody uvedené inak, klient je povinný uhradiť realitnej kancelárii náklady za služby mu poskytnuté, resp. sprostredkované realitnou kanceláriou, ktoré nie sú štandardne zahrnuté v

odmene, a ktoré hradí klient bez ohľadu na dosiahnutý výsledok v konkrétnom obchodnom prípade.

- Nárok na odmenu za poskytnuté služby, resp. za sprostredkovanie kúpy, predaja, prenájmu alebo nájmu nehnuteľnosti vzniká realitnej kancelárii okamihom uzatvorenia sprostredkúvanej zmluvy medzi klientom a treťou stranou.
- Realitná kancelária má nárok na odmenu aj za predpokladu, že k uzatvoreniu sprostredkúvanej zmluvy, ktorej uzatvorenie je predmetom dohody, došlo po skončení platnosti dohody, ak k uzatvoreniu sprostredkúvanej zmluvy došlo v priamej súvislosti s činnosťou realitnej kancelárie.
- Realitná kancelária má nárok na odmenu aj v prípade, ak klient uzatvorí bez ďalšej súčinnosti realitnej kancelárie sprostredkúvanú zmluvu s treťou osobou, ktorú mu označila kancelária ako osobu vhodnú na uzatvorenie sprostredkúvanej zmluvy na predmetnú nehnuteľnosť (najmä tak, že s určenou osobou vykonala obhliadku nehnuteľnosti).
- Klient je povinný oznámiť uzatvorenie sprostredkúvanej zmluvy realitnej kancelárii bez zbytočného odkladu, najneskôr však do troch (3) pracovných dní od jej uzatvorenia.
- Klient je povinný uhradiť odmenu a prípadné ďalšie náklady za poskytnuté služby spolu s príslušnou sumou DPH (ak je realitná kancelária platcom DPH), pripadajúcou na celkovú fakturovanú sumu, na základe faktúry vystavenej realitnou kanceláriou.
- V prípade, ak nie je v príslušných ustanoveniach dohody uvedené inak, každá faktúra, doručená klientovi, je splatná do štrnástich (14) kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia realitnou kanceláriou, a to na účet realitnej kancelárie, uvedený v záhlaví dohody, resp. vo faktúre.
- Klient je oprávnený vrátiť faktúru/y v prípade, že neobsahuje/ú náležitosti ustanovené príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Po vystavení riadnej faktúry so všetkými náležitosťami ustanovenými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, začína plynúť nová lehota splatnosti.
- Realitná kancelária je oprávnená započítať si akúkoľvek svoju pohľadávku, ktorú má voči klientovi, voči pohľadávkam, ktoré má klient voči realitnej kancelárii, a to bez ohľadu na skutočnosť, z akého dôvodu vznikli. Ak nie je dohodnuté inak, voči pohľadávkam klienta sa započítava najskôr príslušenstvo a následne istina pohľadávky realitnej kancelárie. Realitná kancelária má právo započítať aj také vzájomné pohľadávky, z ktorých niektorá ešte nie je splatná alebo je premičaná, ako aj pohľadávky, ktoré nemožno uplatniť na súde.

## Článok VIII.

### Sankcie

- V prípade, ak:
  - a) klient, po podpísaní výhradnej (exkluzívnej) dohody, uzatvorí sprostredkúvanú zmluvu s akoukoľvek treťou osobou bez vedomia realitnej kancelárie a bez toho, aby bola uhradená dohodnutá odmena realitnej kancelárii 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 kancelárii alebo
  - c) realitná kancelária obstará tretiu osobu, ktorá spĺňa podmienky záujemcu a je pripravená uhradiť klientovi dohodnutú cenu podľa dohody 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 alebo úmyselným konaním, sa klient zaväzuje uhradiť realitnej kancelárii zmluvnú pokutu, a to:
    - a) v prípade predaja nehnuteľnosti alebo prevodu práv a povinností člena bytového družstva k nehnuteľnosti vo výške päť percent (5%) z ceny nehnuteľnosti,
    - b) prípade prenájmu nehnuteľnosti vo výške 1 mesačného nájomného.
- Zmluvná pokuta je splatná do 7 pracovných dní odo dňa vzniku nároku. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo realitnej kancelárie na náhradu škody a ušlého zisku.

## Článok IX.

### Vznik a zánik dohody

- Dohoda sa považuje za riadne uzatvorenú okamihom jej podpísania oprávnenými osobami oboch zmluvných strán.
- Dohoda sa uzatvára na dobu určitú, pokiaľ nie je v dohode uvedené inak, s presne určeným a v dohode uvedeným dátumom skončenia platnosti a účinnosti.
- Realitná kancelária je viazaná predloženým návrhom dohody po dobu tridsiatich (30) kalendárnych dní od jej predloženia záujemcovi o poskytovanie služieb.
- Dohoda zaniká:
  - a) skončením platnosti a účinnosti dohody (ak bola uzatvorená na dobu určitú),
  - b) splnením účelu, na ktorý bola dohoda uzatvorená,
  - c) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
  - d) písomnou výpoveďou, doručenou druhej zmluvnej strane.
- Realitná kancelária je oprávnená vypovedať dohodu z technických dôvodov, ak nemôže ďalej poskytovať klientovi

služby v dohodnutom rozsahu alebo potrebnej kvalite.

- Klient môže písomne vypovedať dohodu z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu, pričom z doručenej písomnej výpovede musí byť realitnej kancelárii zrejmé, koho a akej veci sa predmetná výpoveď dohody týka.
- Ak v dohode nie je stanovené inak, výpovedná lehota je jeden mesiac a je rovnaká pre obe zmluvné strany. Začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď riadne doručená druhej zmluvnej strane.
- Dohodu možno ukončiť aj písomným odstúpením od dohody za podmienok a spôsobom stanoveným VOP a zákonom
- Realitná kancelária je oprávnená odstúpiť od dohody, ak klient:
  - a) nezaplatil niektorý zo svojich peňažných záväzkov, ktorý mu vznikol voči realitnej kancelárii z dohody alebo v súvislosti s dohodou, do tridsiatich (30) kalendárnych dní po dni splatnosti týchto peňažných záväzkov,
  - b) opakovane porušuje ustanovenia dohody alebo VOP,
  - c) predložil doklady alebo dokumenty obsahujúce nepravdivé údaje, týkajúce sa jeho identifikácie alebo nehnuteľnosti,
  - d) nespĺnil ktorúkoľvek z oznamovacích povinností stanovených VOP alebo dohodou,
  - e) protiprávnym konaním alebo akýmkoľvek iným spôsobom opakovane zneužíva služby,
  - f) je v úpadku alebo vstúpil do likvidácie,
  - g) na klienta bol vyhlásený konkurz alebo konkurz na majetok klienta bol zamietnutý pre nedostatok majetku,
  - h) na majetok klienta bola nariadená exekúcia.
- Klient je oprávnený písomne odstúpiť od dohody, ak realitná kancelária opakovane, ani po reklamácií, neposkytuje služby podľa dohody.
- Odstúpením od dohody z dôvodov uvedených vo VOP táto zaniká v deň nasledujúci po dni, v ktorom bolo oznámenie o odstúpení riadne doručené druhej zmluvnej strane.
- Realitná kancelária zašle klientovi po zániku dohody konečné vyúčtovanie poskytnutých služieb, ktoré je klient povinný uhradiť podľa týchto VOP.
- V prípade, ak dôjde k zániku dohody ešte pred uzatvorením sprostredkúvanej zmluvy, resp. pred vyhľadáním vhodnej tretej osoby, bez ohľadu na dôvod zániku platnosti a účinnosti tejto dohody, sa klient zaväzuje uhradiť realitnej kancelárii všetky náklady vynaložené na daný obchodný prípad (klienta) ako aj ďalšie náklady v zmysle VOP.

#### Článok X.

##### Zmena zmluvných dokumentov

- Realitná kancelária si vyhradzuje právo na akúkoľvek jednostrannú zmenu VOP, pričom táto zmena sa nedotkne dohôd uzatvorených pred dňom nadobudnutia platnosti a účinnosti zmenených VOP.
- Dohodu je možné meniť výlučne po dohode oboch zmluvných strán a len vo výnimočných prípadoch formou písomne uzatvoreného dodatku. Dodatok je možné uzatvoriť aj písomnou akceptáciou žiadosti klienta realitnou kanceláriou.

#### Článok XI.

##### Zodpovednosť za škodu

- Realitná kancelária zodpovedá klientovi za škodu, ktorú mu spôsobila zavineným porušením svojich povinností vyplývajúcich z dohody, ako aj zmluvných dokumentov výlučne v rozsahu určenom VOP, nezodpovedá však za ušlý zisk klienta spôsobený porušením svojich povinností stanovených v dohode alebo VOP. Zodpovednosť realitnej kancelárie za škodu, spôsobenú klientovi v dôsledku riadneho nesplnenia si povinností stanovených dohodou a VOP, je obmedzená na povinnosť vrátiť pomernú časť klientom uhradenej odmeny za poskytnuté služby, alebo pomerne znížiť odmenu za poskytnuté služby za obdobie chybného poskytovania služieb podľa podmienok dohody a VOP, ak tento nárok klient uplatnil v realitnej kancelárii písomne, najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa, kedy nastala skutočnosť zakladajúca tento nárok.
- V prípade, že nesplnením ktoréhokoľvek zo záväzkov klienta stanovených v dohode a vo VOP vznikne realitnej kancelárii škoda, je túto škodu klient povinný realitnej kancelárii nahradiť.
- V prípade, že klient hoci aj bez zavinenia poruší ktorúkoľvek povinnosť stanovenú v dohode alebo VOP, je realitná kancelária oprávnená požadovať od klienta náhradu škody vzniknutú porušením takejto povinnosti.
- Realitná kancelária nezodpovedá klientovi za splnenie záväzkov tretích osôb z uzatvorených sprostredkovaných zmlúv.
- 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.

#### Článok XII.

##### Záverečné ustanovenia

- Za účelom dosiahnutia ekonomického rozvoja a neustáleho zlepšovania poskytovaných služieb prijala realitná kancelária tieto VOP, ktorými upravuje pravidlá svojej činnosti pri poskytovaní realitných služieb.

- Tieto VOP boli prijaté dňa 01.01.2022 kedy nadobudli platnosť a účinnosť.
- Každá platne uzatvorená dohoda sa riadi aktuálnymi VOP.
- Zmluvné dokumenty predstavujú jediný a úplný dohovor zmluvných strán ohľadne predmetu dohody, pričom tieto nahrádzajú všetky prípadné predchádzajúce ústne i písomné dohovory ohľadne otázok, dotýkajúcich sa predmetu dohody.
- Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré sú založené dohodou, ktoré však dohoda výslovne neupravuje, sa spravujú príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- Závazky zmluvných strán prekračujúce dobu platnosti dohody zostávajú v platnosti aj po jej zániku.
- V prípade, že sa niektoré z ustanovení zmluvných dokumentov stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení dohody a VOP. Neplatné ustanovenie sa nahradí príslušným ustanovením platných právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré je svojím obsahom a účelom najbližšie obsahu dohody a VOP a najlepšie vystihuje zámer zmluvných strán.
- Klient podpisom dohody potvrdzuje, že mal možnosť oboznámiť sa s rozsahom a obsahom plnej moci realitného makléra konajúceho v mene a na účet realitnej kancelárie.
- Klient podpisom dohody potvrdzuje, že sa 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 dohode svoj vlastnoručný podpis.
- Ustanovenia VOP sa primerane použijú aj na dohodu o zložení a úschove rezervačnej zálohy.