Všeobecné podmienky sprostredkovania predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností schválené Realitnou úniou SR

Tieto podmienky sú v súlade so Smernicou Európskeho parlamentu a Rady 2011/83/EÚ z 25. októbra 2011 o právach spotrebiteľov, zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákonom č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ďalšími právnymi predpismi Slovenskej republiky a najvyššími štandardami korektného sprostredkovania predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností.

Článok I.

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

1.1. Tieto Všeobecné podmienky sprostredkovania (ďalej len „Podmienky“ alebo len „VPS“) upravujú práva a povinnosti Sprostredkovateľa a Záujemcu v súvislosti so sprostredkovaním kúpy, predaja, nájmu alebo prenájmu nehnuteľností, vyplývajúce z uzatvorenej Dohody o sprostredkovaní (ďalej aj ako „Dohoda“), ktoré 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 upravujú 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 obstarať Záujemcovi za províziu uzavretie Zmluvy o prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti alebo Nájomnej zmluvy na Nehnuteľnosť s treťou osobou a Záujemca sa zaväzuje Sprostredkovateľovi zaplatiť províziu vtedy, ak bol výsledok dosiahnutý pričinením Sprostredkovateľa.

Licitácia– postup, ktorým Sprostredkovateľ s predchádzajúcim súhlasom Záujemcu vyzve tretie osoby, ktoré prejavili záujem o kúpu Nehnuteľnosti, aby v určenej lehote a za rovnakých podmienok predložili svoju ponuku kúpnej ceny, s cieľom dosiahnuť predaj Nehnuteľnosti za najvyššiu ponúknutú cenu. Licitácia sa spravuje Článkom XI týchto Podmienok a Pravidlami licitácie.

Licitačná odmena– odmena Sprostredkovateľa, ktorá mu popri provízii patrí za dosiahnutie kúpnej ceny vyššej ako Ponuková cena prostredníctvom Licitácie, a to vo výške a za podmienok podľa bodov 11.7. a 11.8. týchto Podmienok.

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 Záujemca prenecháva Nehnuteľnosť tretej osobe do dočasného užívania.

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

Nevýhradné sprostredkovanie – forma sprostredkovania, pri ktorej je Záujemca oprávnený uzatvoriť sprostredkovateľskú zmluvu aj s inými osobami ako Sprostredkovateľom alebo si zabezpečiť uzatvorenie samotnej Zmluvy aj svojpomocne. Na nevýhradné sprostredkovanie sa ustanovenia 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.

Ponuková cena– cena, za ktorú Sprostredkovateľ ponúka Nehnuteľnosť na predaj podľa bodu 4.3. týchto Podmienok (Záujemcom požadovaná cena zvýšená o províziu Sprostredkovateľa), ak sa Strany pred vyhlásením Licitácie písomne alebo e-mailom nedohodli na inej východiskovej cene.

Pravidlá licitácie– Pravidlá licitácie kúpnej ceny nehnuteľnosti, ktoré tvoria prílohu týchto Podmienok, upravujú priebeh Licitácie a postavenie osôb, ktoré sa jej zúčastnia, a Sprostredkovateľ ich zverejňuje na svojom webovom sídle.

Realitné služby – sprostredkovanie uzavretia Zmluvy.

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

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

Účastník licitácie– tretia osoba, ktorá v Licitácii podala ponuku kúpnej ceny Nehnuteľnosti.

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 na dobu dlhšiu ako desať dní, ťažká ujma na zdraví Strany, úmrtie príbuzného Strany v priamo 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 Záujemcu jedinou osobou oprávnenou sprostredkovať predaj Nehnuteľnosti Sprostredkovateľ, tak ako to ustanovuje Dohoda o sprostredkovaní. Ak sa Strany nedohodnú inak, pri výhradnom sprostredkovaní nie je Záujemca 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.

Záujemca – zmluvná strana Dohody o sprostredkovaní, ktorá je rovnomenne označená aj v Dohode.

Zmluva – Zmluva o prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti alebo Nájomná zmluva na Nehnuteľnosť medzi Záujemcom a treťou 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 obstarať Záujemcovi 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 Záujemcovi všetky dôležité skutočnosti súvisiace so sprostredkovaním, najmä skutočnosti ktoré môžu ovplyvniť rozhodnutie Záujemcu uzavrieť Zmluvu.

3.4. Rozsah služieb, ktoré poskytuje Sprostredkovateľ Záujemcovi, je uvedený v bode (E) Dohody.

3.5. Sprostredkovateľ zodpovedá za vady Realitných služieb podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Postup pri vytknutí vady (reklamácii) upravuje Poučenie o možnosti reklamácie, ktoré je súčasťou týchto Podmienok; informácia o postupe vybavovania reklamácií, sťažností a podnetov je uverejnená aj na webovom sídle Sprostredkovateľa.

3.6. Sprostredkovateľ nezodpovedá Záujemcovi 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 Záujemcom Zmluvu.

4.2. Za účelom vyhľadávania tretích osôb, ktoré majú záujem uzavrieť so Záujemcom Zmluvu, je Sprostredkovateľ povinný zverejniť ponuku Nehnuteľnosti elektronických a/alebo tlačených inzertných médiách. Výber inzertných médií určuje Sprostredkovateľ. Sprostredkovateľ je taktiež povinný propagovať Nehnuteľnosť aj ďalšími spôsobmi dohodnutými so Záujemcom.

4.3. Strany sa dohodli, že v prípade ponuky Nehnuteľnosti na predaj bude Sprostredkovateľovi Nehnuteľnosť ponúkať za Záujemcom 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 Záujemcom požadovanú cenu (mesačného nájomného prepočítajúc Záujemcom 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 opatrovať 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 v vykonávaním činností podľa Dohody, pričom je povinný dbať na to, aby počas návštevy/ obhliadky nevznikla na nehnuteľnosti a/ alebo majetku Záujemcu v tejto Nehnuteľnosti žiadna škoda,

d) pri odchode Nehnuteľnosť starostlivo uzamknúť a zabezpečiť ju proti neoprávnenému zásahu.

4.5. Prevzatie kľúčov potvrdia Strany v preberacom protokole.

Článok V.

POVINNOSTI SPROSTREDKOVATEĽA

pri sprostredkovaní kúpy alebo prenájmu Nehnuteľnosti

5.1. Sprostredkovateľ je povinný aktívne vyhľadávať tretie osoby – vlastníkov Nehnuteľnosti, ktoré majú záujem uzavrieť so Záujemcom Zmluvu.

5.2. Strany sa dohodli, že v prípade záujmu kúpu Nehnuteľnosti bude Sprostredkovateľ hľadať Nehnuteľnosť za Záujemcom požadovanú cenu, tak ako je uvedené v bode (C) ods. 1) Dohody a v prípade záujmu o nájom Nehnuteľnosti bude Sprostredkovateľ hľadať Nehnuteľnosť za Záujemcom požadovanú cenu (mesačného) nájomného vrátane ceny energií, tak ako je uvedené v bode (C) ods. 2) Dohody.

Článok VI.

VŠEOBECNÉ POVINNOSTI ZÁUJEMCU

6.1. Záujemca sa zaväzuje Sprostredkovateľovi zaplatiť províziu vtedy, ak bola Zmluva uzatvorená s pričinením Sprostredkovateľa, tak ako to vyplýva z Dohody.

6.2. Záujemca je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať Sprostredkovateľovi všetky dôležité skutočnosti súvisiace so sprostredkovaním, najmä skutočnosti, ktoré môžu ovplyvniť rozhodnutie Záujemcu uzavrieť Zmluvu.

6.3. Záujemca je povinný poskytnúť Sprostredkovateľovi nevyhnutne potrebujú súčinnosť na dosiahnutie výsledku Dohody.

6.4. Záujemca je povinný na vyžiadanie Sprostredkovateľa odovzdať Sprostredkovateľovi všetky dokumenty a podklady, ktoré Sprostredkovateľ potrebuje na splnenie predmetu Dohody.

Článok VII.

POVINNOSTI ZÁUJEMCU

pri sprostredkovaní predaja alebo prenájmu

Nehnuteľnosti

7.1. Záujemca je povinný sprístupniť Nehnuteľnosť pre tretie osoby, ktoré prejavili záujem o osobnú obhliadku Nehnuteľnosti. Záujemca je zároveň povinný na vyžiadanie predložiť Sprostredkovateľovi všetky dokumenty, z ktorých vyplýva oprávnenie Záujemcu disponovať s Nehnuteľnosťou.

7.2. Záujemca 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, Záujemca 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 prenájom 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 Sprostredkovateľovi najneskôr v lehote do 10 od doručenia výzvy adresovanej Záujemcovi.

7.5. Ak Sprostredkovateľ vykoná obhliadku nehnuteľnosti s treťou 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 ZÁUJEMCU

pri sprostredkovaní kúpy alebo nájmu

Nehnuteľnosti

8.1. Ak Sprostredkovateľ vykoná so Záujemcom obhliadku Nehnuteľnosti, ktorá bola Záujemcovi u 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 jednoznačne 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 po skončení platnosti Dohody, ak k uzavretiu Zmluvy došlo v súvislosti s činnosťou Sprostredkovateľa.

9.6. Sprostredkovateľovi vzniká nárok na Paušálnu náhradu výdavkov, ak Záujemca napriek prejavenému záujmu a predbežnému (napríklad ústnemu) súhlasu odmietne uzavrieť Zmluvu alebo budúcu Zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti (predstieraný záujem predať alebo kúpiť nehnuteľnosť).

9.7. Paušálna náhrada výdavkov určená v bode 9.6. je splatná na účet Sprostredkovateľa najneskôr v lehote 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 prenájom 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 prenájom 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 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 treťou osobou, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy (napr. tak, že s touto osobou vykonal 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 aj v prípade, ak Záujemca uzavrie Zmluvu s osobou, ktorá je blízkou osobou k osobe, ktorú 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 účinného výhradného sprostredkovania podľa bodu (D) Dohody, alebo ak Záujemca bez Vážnych dôvodov odmietne uzatvoriť Zmluvu s treťou 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 z 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.

LICITÁCIA KÚPNEJ CENY

pri sprostredkovaní predaja

Nehnuteľnosti

11.1. Ak o kúpu Nehnuteľnosti prejaví záujem viac tretích osôb, je Sprostredkovateľ oprávnený namiesto postupného rokovania s jednotlivými tretími osobami vyhlásiť Licitáciu. Účelom Licitácie je za rovnakých podmienok pre všetky tretie osoby zistiť najvyššiu kúpnu cenu, ktorú sú ochotné za Nehnuteľnosť zaplatiť, a umožniť Záujemcovi uzavrieť Zmluvu s tou z nich, ktorá ju ponúkla.

11.2. Sprostredkovateľ môže Licitáciu vyhlásiť iba s predchádzajúcim výslovným súhlasom Záujemcu. Súhlas možno udeliť v Dohode alebo kedykoľvek počas jej trvania samostatne v písomnej forme alebo e-mailom podľa bodu 13.2. týchto Podmienok, a to pre všetky Licitácie počas trvania Dohody alebo len pre konkrétnu Licitáciu. Pred udelením súhlasu Sprostredkovateľ Záujemcu oboznámi s Pravidlami licitácie a s výškou Licitačnej odmeny. Záujemca môže súhlas odvolať kedykoľvek do vyhlásenia Licitácie.

11.3. Licitácia nie je dobrovoľnou dražbou podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ani obchodnou verejnou súťažou podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov. Vyhlásenie Licitácie je výzvou na podávanie ponúk. Podaním ponuky ani oznámením výsledku Licitácie nevzniká žiadna zmluva ani nárok Účastníka licitácie na uzavretie Zmluvy; vlastnícke právo k Nehnuteľnosti sa prevádza výlučne na základe Zmluvy uzavretej Záujemcom.

11.4. Licitácia sa uskutoční podľa Pravidiel licitácie v znení účinnom v deň jej vyhlásenia. Východiskovou cenou Licitácie je Ponuková cena. Pred vyhlásením Licitácie Sprostredkovateľ dohodne so Záujemcom lehotu na podávanie ponúk, výšku zábezpeky (rezervačného poplatku) a prípadné ďalšie podmienky predaja (napr. termín odovzdania Nehnuteľnosti, spôsob úhrady kúpnej ceny), ktoré oznámi všetkým Účastníkom licitácie rovnako.

11.5. Sprostredkovateľ je povinný Záujemcu bez zbytočného odkladu informovať o všetkých ponukách doručených v Licitácii vrátane ich výšky, navrhovaného spôsobu financovania a

ďalších podmienok a po uplynutí lehoty na podávanie ponúk mu predložiť ich vyhodnotenie. Sprostredkovateľ nesmie do Licitácie vkladať fiktívne ponuky ani uvádzať Účastníkov licitácie do omylu o počte alebo výške ostatných ponúk. Záujemca sa zaväzuje, že sa Licitácie nezúčastní sám ani prostredníctvom blízkej osoby alebo inej osoby konajúcej v jeho prospech.

11.6. Záujemca sa zaväzuje rokovať o uzavretí Zmluvy prednostne s Účastníkom licitácie, ktorý podal najvyššiu ponuku, a ak tento Účastník licitácie nesplní podmienky podľa Pravidiel licitácie, s ďalším Účastníkom licitácie v poradí. Záujemca je oprávnený ponuku odmietnuť, ak:

a) ponúknutá kúpna cena po odpočítaní provízie Sprostredkovateľa nedosahuje Záujemcom požadovanú cenu uvedenú v bode (C) ods. 1) Dohody,

b) ponuka obsahuje podmienky odchylné od podmienok oznámených pri vyhlásení Licitácie, s ktorými Záujemca nesúhlasí,

c) Účastník licitácie nesplnil povinnosti podľa Pravidiel licitácie alebo odmietol poskytnúť súčinnosť pri identifikácii a overení identifikácie 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,

d) na strane Záujemcu nastal Vážny dôvod.

Ak Záujemca odmietne uzavrieť Zmluvu s Účastníkom licitácie s najvyššou ponukou z iného ako uvedeného dôvodu, vzniká Sprostredkovateľovi nárok na Paušálnu náhradu výdavkov podľa bodu 9.6. týchto Podmienok; nárok na Licitačnú odmenu v takom prípade nevzniká.

11.7. Ak sa v dôsledku Licitácie uzavrie Zmluva o prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti za kúpnu cenu vyššiu ako Ponuková cena, vzniká Sprostredkovateľovi popri nároku na províziu podľa bodu 10.1. týchto Podmienok aj nárok na Licitačnú odmenu. Ak výška Licitačnej odmeny nie je dohodnutá v Dohode alebo v súhlase podľa bodu 11.2. týchto Podmienok, Licitačná odmena predstavuje 50 % z rozdielu medzi kúpnou cenou dohodnutou v Zmluve a Ponukovou cenou; zvyšná časť tohto rozdielu patrí Záujemcovi. Licitačná odmena je konečná suma vrátane DPH, ak je Sprostredkovateľ platiteľom DPH. Príklad: pri Ponukovej cene 200 000 EUR a kúpnej cene dosiahnutej v Licitácii 216 000 EUR predstavuje rozdiel 16 000 EUR, z ktorého Licitačná odmena Sprostredkovateľa je 8 000 EUR a Záujemca získa navyše 8 000 EUR.

11.8. Nárok na Licitačnú odmenu vzniká dňom uzavretia Zmluvy a Licitačná odmena je splatná spolu s províziou podľa bodu 9.2. týchto Podmienok; ustanovenia bodov 9.3. a 9.4. sa použijú primerane. Nárok na Licitačnú odmenu vzniká aj vtedy, ak Záujemca po vyhlásení Licitácie uzavrie Zmluvu mimo Licitácie s Účastníkom licitácie alebo s osobou, ktorá je s ním majetkovo alebo personálne prepojená alebo je mu blízkou osobou, a to do šiestich mesiacov od uplynutia lehoty na podávanie ponúk, za kúpnu cenu vyššiu ako Ponuková cena.

11.9. Zábezpeku (rezervačný poplatok) zloženú Účastníkom licitácie na účet Sprostredkovateľa Sprostredkovateľ prijíma v prospech strán zmluvy, ktorej uzavretie zabezpečuje, a naloží s ňou výlučne v súlade s dohodou o rezervácii Nehnuteľnosti alebo so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve. Bez súhlasu Záujemcu nie je Sprostredkovateľ oprávnený započítať zábezpeku na svoje nároky voči Záujemcovi.

11.10. Sprostredkovateľ nezodpovedá za to, že Licitáciou bude dosiahnutá kúpna cena vyššia ako Ponuková cena, ani za splnenie záväzkov Účastníkov licitácie.

Článok XII.

PROVÍZIA

pri sprostredkovaní kúpy alebo nájmu

Nehnuteľnosti

12.1. 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 Sprostredkovateľa“. 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.

12.2. Sprostredkovateľ má nárok na províziu aj v prípade, ak Záujemca uzavrie bez ďalšej súčinnosti Sprostredkovateľa Zmluvu s treťou osobu, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy (napr. tak, že s touto osobou vykonal 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 označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy.

12.3. V prípade sprostredkovania kúpy alebo prenájmu 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.

12.4. Sprostredkovateľ je oprávnený vyžiadať si od Záujemcu pri uzavretí Dohody zálohu na úhradu Paušálnej náhrady výdavkov alebo provízie.

Článok XIII.

DORUČOVANIE A KOMUNIKÁCIA

13.1. 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.

13.2. 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 doručenú v nasledujúci deň po jej odoslaní, ak nie je preukázaný skorší dátum doručenia.

13.3. Výpoveď nie je možné doručovať elektronickými komunikačnými prostriedkami.

13.4. Strana, ktorá zmenila svoju adresu, je povinná bez zbytočnosti informovať druhú Stranu

Článok XIV.

ZÁNIK DOHODY

14.1. Dohoda zaniká splnením jej predmetu, dohodou strán, písomnou výpoveďou, príp. Zánikom Sprostredkovateľa bez právneho nástupcu.

14.2. V prípade, ak si Strany v Dohode dojednali nevýhradné sprostredkovanie, je každá zo strán Dohody oprávnená Dohodu kedykoľvek písomne vypovedať.

14.3. 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 ba v prípade, ak je Sprostredkovateľ preukázateľne nečinný.

14.4. Výpoveď je účinná dňom doručenia písomnej výpovede druhej Strane Dohody, príp. neskorším dňom, ak je vo výpovedi uvedený neskorší deň.

14.5. Záujemca má právo odstúpiť od tejto Dohody bez uvedenia dôvodu v lehote 14 dní odo dňa jej uzavretia. Ak je Záujemca spotrebiteľom a Dohoda bola uzavretá počas predajnej akcie alebo pri nevyžiadanej návšteve Sprostredkovateľa, lehota na odstúpenie od Dohody je 30 dní odo dňa jej uzavretia (§ 19 ods. 2 a § 20 ods. 1 písm. b) zákona č. 108/2024 Z. z.).

Pri uplatnení práva na odstúpenie od Dohody Záujemca zašle Sprostredkovateľovi oznámenie o odstúpení od Dohody v listinnej podobe alebo na inom trvanlivom médiu (napríklad poštou alebo e-mailom) na adresu Sprostredkovateľa uvedenú v Dohode. Na tento účel môže Záujemca použiť vzorový formulár na odstúpenie od Dohody, ktorý je prílohou č. 3 Dohody. Lehota na odstúpenie od Dohody je zachovaná, ak Záujemca oznámenie o odstúpení odošle pred jej uplynutím.

14.6. Po odstúpení od Dohody Sprostredkovateľ vráti Záujemcovi všetky platby, ktoré Záujemca uhradil sprostredkovateľovi v súvislosti s uzavretím Dohody. Platby budú Záujemcovi 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 Záujemca, ak Záujemca výslovne nesúhlasil s iným spôsobom vrátenia platieb, a to bez účtovania akýchkoľvek ďalších poplatkov.

14.7. Ak Záujemca pred uplynutím lehoty na odstúpenie od Dohody výslovne požiadal o začatie poskytovania Realitných služieb a následne od Dohody odstúpi, je povinný uhradiť Sprostredkovateľovi cenu za skutočne poskytnuté plnenie do dňa, keď bolo Sprostredkovateľovi doručené oznámenie o odstúpení od Dohody. Cena sa určí pomerne z

celkovej ceny dohodnutej v Dohode; ak je celková cena neprimerane vysoká, určí sa z trhovej hodnoty skutočne poskytnutého plnenia (§ 21 ods. 5 zákona č. 108/2024 Z. z.).

14.8. Záujemca nemôže odstúpiť od Dohody, ak došlo k úplnému poskytnutiu Realitných služieb, ich poskytovanie sa začalo pred uplynutím lehoty na odstúpenie od Dohody s výslovným súhlasom Záujemcu a Záujemca vyhlásil, že bol riadne poučený o tom, že vyjadrením tohto súhlasu stráca po úplnom poskytnutí Realitných služieb právo na odstúpenie od Dohody (§ 19 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z. z.). Výslovný súhlas a vyhlásenie Záujemcu podľa predchádzajúcej vety sa zaznamenávajú v Dohode alebo na inom trvanlivom médiu.

Článok XV.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

15.1. Ak Dohoda neustanovuje inak, Dohoda sa uzatvára na dobu neurčitú; tým nie je dotknutá doba výhradného sprostredkovania dohodnutá v bode (D) Dohody.

15.2. Ak Dohoda neustanovuje inak, Dohoda nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma Stranami.

15.3. Ak Dohoda neustanovuje inak, Dohoda sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá Strana dostane jeden. Dohodu možno meniť a dopĺňať len dohodou Strán v písomnej forme alebo e-mailom podľa bodu 13.2. týchto Podmienok.

15.4. Záujemca berie na vedomie, že jeho osobné údaje sa spracúvajú v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako je bližšie uvedené v Poučení o ochrane osobných údajov.

15.5. Záujemca udeľuje svoj súhlas na použitie všeobecných údajov o Nehnuteľnosti a fotodokumentácie Nehnuteľnosti za účelom inzercie v tlačených médiách, Internete a pod.

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

15.7. 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.

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

Tieto podmienky nadobúdajú účinnosť 1. Novembra 2018

Zmeny týchto Podmienok spočívajúce v doplnení úpravy Licitácie (Článok II – pojmy Licitácia, Licitačná odmena, Ponuková cena, Pravidlá licitácie a Účastník licitácie, Článok XI a príloha Pravidlá licitácie kúpnej ceny nehnuteľnosti) nadobúdajú účinnosť dňa 01.11.2018.

POUČENIE O OCHRANE OSOBNÝCH ÚDAJOV

Na aký účel budú osobné údaje spracúvané?

Sprostredkovateľ spracúva Vaše osobné údaje v súhlase s Nariadením európskeho parlamentu a rady (EÚ) č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní údajov 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. 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 odhaľovania 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 sankciovanou 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 môže byť osobné údaje poskytnuté?

V súvislosti s naplnením cieľov Dohody môže 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 elektrickom 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 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 Občianskeho zákonníka a zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov môžete vytknúť vadu Realitnej služby (uplatniť reklamáciu) v ktorejkoľvek prevádzkarni Sprostredkovateľa, písomne na adresu jeho sídla alebo e-mailom. Reklamáciou je uplatnenie zodpovednosti Sprostredkovateľa za vady poskytnutej služby. Vadu vytknite bez zbytočného odkladu po tom, ako ste ju zistili.

Sprostredkovateľ Vám bezodkladne po vytknutí vady vydá písomné potvrdenie o vytknutí vady, v ktorom uvedie lehotu na jej odstránenie. Táto lehota nesmie byť dlhšia ako 30 dní odo dňa vytknutia vady (§ 4 ods. 1 písm. j) zákona č. 108/2024 Z. z.). Ak Sprostredkovateľ zodpovednosť za vadu odmietne, písomne Vám oznámi dôvody odmietnutia (§ 4 ods. 1 písm. k) zákona č. 108/2024 Z. z.).

Vadu Sprostredkovateľ odstráni najmä dodatočným riadnym poskytnutím služby alebo jej časti. Ak vadu nemožno odstrániť alebo ju Sprostredkovateľ v uvedenej lehote neodstráni, máte právo na primeranú zľavu z provízie alebo môžete od Dohody odstúpiť. Náklady spojené s vybavením reklamácie znáša Sprostredkovateľ. Vybavením reklamácie nie je dotknuté Vaše právo na náhradu škody.

O odstránení vady alebo o inom spôsobe vybavenia reklamácie Vás Sprostredkovateľ bez zbytočného odkladu písomne informuje, a to aj e-mailom.

Poučenie o alternatívnom 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 inšpekcii na adresu: Slovenská obchodná inšpekcia, ústredný inšpektorát, Odbor pre medzinárodné vzťahy a alternatívne riešenie spotrebiteľských sporov, Bajkalská 21/A, p. p. 29, 827 99 Bratislava 27 alebo elektronicky na adrese: ars@soi.sk, adr@soi.sk. Návrh možno podať v listinnej podobe, elektronickej podobe alebo ústne do zápisnice. Možnosť obrátiť sa na súd 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 alternatívneho riešenia sporov, nerozhodol vo veci súd alebo rozhodcovský súd, vo veci nebola uzavretá dohoda o mediácii a 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

príloha Podmienok

PRAVIDLÁ LICITÁCIE KÚPNEJ CENY NEHNUTEĽNOSTI

Článok 1.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1.1. Tieto Pravidlá licitácie kúpnej ceny nehnuteľnosti (ďalej len „Pravidlá“) upravujú postup pri licitácii kúpnej ceny nehnuteľnosti, ktorej predaj sprostredkúva Sprostredkovateľ, ako aj práva a povinnosti osôb, ktoré sa licitácie zúčastnia. Sprostredkovateľ vyhlasuje licitáciu len so súhlasom vlastníka nehnuteľnosti.

1.2. Na účely týchto Pravidiel sa rozumie:

a) Sprostredkovateľom – realitná kancelária, ktorá sprostredkúva predaj Nehnuteľnosti na základe sprostredkovateľskej zmluvy uzavretej s Predávajúcim a ktorá Licitáciu vyhlásila; jej identifikačné údaje sú uvedené v Oznámení o licitácii,

b) Predávajúcim – vlastník, prípadne všetci spoluvlastníci Nehnuteľnosti, ktorí so Sprostredkovateľom uzavreli sprostredkovateľskú zmluvu a udelili súhlas s Licitáciou,

c) Nehnuteľnosťou – nehnuteľnosť označená v Oznámení o licitácii,

d) Licitáciou – postup podľa týchto Pravidiel, ktorým sa zisťuje najvyššia kúpna cena ponúknutá za Nehnuteľnosť,

e) Oznámením o licitácii – oznámenie Sprostredkovateľa podľa bodu 2.1., ktorým sa Licitácia vyhlasuje,

f) Účastníkom – fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá v Licitácii podala ponuku,

g) Východiskovou cenou – cena uvedená v Oznámení o licitácii, ktorá je najnižšou prípustnou ponukou,

h) Uzávierkou – dátum a čas uvedený v Oznámení o licitácii, do ktorého možno podávať ponuky,

i) Zábezpekou – peňažná suma (rezervačný poplatok), ktorú Účastník s najvyššou ponukou skladá na zabezpečenie rezervácie Nehnuteľnosti.

1.3. Licitácia nie je dobrovoľnou dražbou podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ani obchodnou verejnou súťažou podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka. Oznámenie o licitácii je výzvou na podávanie ponúk, nie návrhom na uzavretie zmluvy. Podaním ponuky ani oznámením výsledku Licitácie nevzniká žiadna zmluva o prevode Nehnuteľnosti ani nárok Účastníka na jej uzavretie.

1.4. Podaním ponuky Účastník potvrdzuje, že sa s týmito Pravidlami oboznámil a súhlasí s nimi.

Článok 2.

VYHLÁSENIE LICITÁCIE

2.1. Sprostredkovateľ vyhlási Licitáciu zaslaním Oznámenia o licitácii všetkým osobám, ktoré do jej vyhlásenia preukázateľne prejavili záujem o kúpu Nehnuteľnosti, najmä absolvovali obhliadku alebo predložili ponuku. Oznámenie o licitácii sa zasiela e-mailom, SMS správou alebo iným preukázateľným spôsobom, všetkým osobám súčasne a s rovnakým obsahom. Do Licitácie sa môžu zapojiť aj ďalšie osoby, ktoré sa o nej dozvedia pred Uzávierkou; Sprostredkovateľ môže ich účasť podmieniť absolvovaním obhliadky Nehnuteľnosti.

2.2. Oznámenie o licitácii obsahuje najmä:

a) identifikáciu Sprostredkovateľa a Nehnuteľnosti, prípadne odkaz na inzerát,

b) Východiskovú cenu,

c) Uzávierku, ktorá nesmie nastať skôr ako 48 hodín od odoslania Oznámenia o licitácii,

d) e-mailovú adresu na podávanie ponúk,

e) výšku Zábezpeky a lehotu na jej zloženie,

f) podmienky predaja určené Predávajúcim (napr. termín odovzdania Nehnuteľnosti, spôsob úhrady kúpnej ceny),

g) odkaz na tieto Pravidlá.

2.3. Sprostredkovateľ môže na pokyn Predávajúceho Uzávierku predĺžiť alebo Licitáciu zrušiť, a to kedykoľvek pred oznámením výsledku; túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámi všetkým Účastníkom. Uzávierku nemožno skrátiť.

Článok 3.

PODÁVANIE PONÚK

3.1. Ponuka sa podáva výlučne e-mailom na adresu uvedenú v Oznámení o licitácii; na ponuky doručené iným spôsobom alebo na inú adresu sa neprihliada.

3.2. Ponuka musí obsahovať:

a) meno a priezvisko, resp. obchodné meno a IČO Účastníka, jeho telefónne číslo a e-mailovú adresu,

b) označenie Nehnuteľnosti,

c) celkovú ponúknutú kúpnu cenu vyjadrenú pevnou sumou v eurách,

d) spôsob financovania kúpnej ceny (vlastné zdroje alebo úver s uvedením jeho výšky).

3.3. Na ponuku nižšiu ako Východisková cena a na ponuku, ktorej výška je určená v závislosti od iných ponúk (napr. „o 1 000 EUR viac ako najvyššia ponuka“), sa neprihliada. Ponuku viazanú na iné podmienky, ako boli uvedené v Oznámení o licitácii, Sprostredkovateľ posúdi len vtedy, ak s tým Predávajúci súhlasí.

3.4. Ak Účastník podá do Uzávierky viac ponúk, prihliada sa len na jeho poslednú doručenú ponuku. Ponuka podaná spoločne viacerými osobami (napr. manželmi) sa považuje za jednu ponuku.

3.5. Rozhodujúci je čas doručenia ponuky do e-mailovej schránky Sprostredkovateľa. Na ponuky doručené po Uzávierke sa neprihliada. Riziko včasného doručenia ponuky nesie Účastník; Sprostredkovateľ ani Predávajúci nezodpovedajú za oneskorenie alebo nedoručenie ponuky z technických príčin vrátane výpadkov na strane poskytovateľov komunikačných služieb. Sprostredkovateľ Účastníkovi prijatie ponuky potvrdí.

3.6. Licitácia je neverejná. Sprostredkovateľ do Uzávierky neposkytne Účastníkom informácie o výške ani o autoroch ostatných ponúk a nebude podávať ani vyvolávať fiktívne ponuky. Predávajúci, Sprostredkovateľ, osoby konajúce v ich mene a im blízke osoby sa Licitácie nesmú zúčastniť.

Článok 4.

VYHODNOTENIE LICITÁCIE

4.1. Sprostredkovateľ po Uzávierke vyhodnotí ponuky podľa výšky ponúknutej kúpnej ceny a zostaví ich poradie.

4.2. Ak sú dve alebo viac najvyšších ponúk rovnaké, Sprostredkovateľ vyzve výlučne týchto Účastníkov na podanie novej ponuky v druhom kole s Uzávierkou nie kratšou ako 24 hodín. Ak ani v druhom kole nemožno určiť najvyššiu ponuku, rozhoduje skorší čas doručenia pôvodnej ponuky.

4.3. So súhlasom Predávajúceho môže Sprostredkovateľ aj mimo prípadu podľa bodu 4.2. vyzvať na druhé, záverečné kolo Účastníkov, ktorých ponuky sa umiestnili na prvých troch miestach. Ponuka v záverečnom kole nemôže byť nižšia ako ponuka toho istého Účastníka v prvom kole; inak sa prihliada na jeho ponuku z prvého kola.

4.4. Sprostredkovateľ bez zbytočného odkladu, najneskôr do konca pracovného dňa nasledujúceho po Uzávierke, oznámi každému Účastníkovi, či jeho ponuka bola najvyššia, a jej poradie. Sprostredkovateľ môže oznámiť aj výšku najvyššej ponuky, nie však totožnosť ostatných Účastníkov.

4.5. Oznámenie výsledku nie je prijatím ponuky a nezakladá nárok na uzavretie zmluvy ani na prevod vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti.

Článok 5.

REZERVÁCIA A ZÁBEZPEKA

5.1. Spolu s oznámením výsledku Sprostredkovateľ vyzve Účastníka s najvyššou ponukou na uzavretie dohody o rezervácii Nehnuteľnosti alebo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a na zloženie Zábezpeky. Ak Oznámenie o licitácii neurčilo inak, lehota na uzavretie tejto zmluvy a pripísanie Zábezpeky na účet Sprostredkovateľa je päť pracovných dní od odoslania výzvy.

5.2. Ak Účastník v lehote podľa bodu 5.1. zmluvu neuzavrie alebo Zábezpeku nezloží, stráca prednostné postavenie a Sprostredkovateľ môže rovnakým postupom vyzvať Účastníka, ktorý je ďalší v poradí; tento postup sa môže opakovať. Účastník vyzvaný v ďalšom poradí nie je povinný svoju ponuku potvrdiť.

5.3. So Zábezpekou sa naloží podľa uzavretej dohody o rezervácii alebo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve; spravidla sa započíta na kúpnu cenu. Ak k uzavretiu takejto zmluvy nedôjde a Účastník už Zábezpeku zaplatil, Sprostredkovateľ mu ju vráti do piatich pracovných dní.

5.4. Účastník je povinný poskytnúť Sprostredkovateľovi súčinnosť pri identifikácii a overení identifikácie 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. Ak túto súčinnosť odmietne, na jeho ponuku sa neprihliada.

Článok 6.

ZODPOVEDNOSŤ

6.1. Sprostredkovateľ nezodpovedá za splnenie záväzkov Predávajúceho ani Účastníkov.

6.2. Účastník nemá voči Sprostredkovateľovi ani Predávajúcemu nárok na náhradu nákladov spojených s účasťou v Licitácii (napr. nákladov na posúdenie Nehnuteľnosti alebo na vybavenie financovania), ak Licitácia nebola úspešná, bola zrušená alebo s ním Predávajúci zmluvu neuzavrel. Tým nie je dotknutá zodpovednosť za škodu spôsobenú porušením povinností podľa týchto Pravidiel.

Článok 7.

OCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV

7.1. Sprostredkovateľ ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje Účastníka v rozsahu identifikačných a kontaktných údajov, výšky ponuky a spôsobu financovania, a pri Účastníkovi, s ktorým sa uzatvára zmluva, aj v rozsahu údajov potrebných na uzavretie zmluvy a na identifikáciu podľa zákona č. 297/2008 Z. z.

7.2. Účelom spracúvania je organizácia a vyhodnotenie Licitácie a príprava zmluvy. Právnym základom je vykonanie opatrení pred uzavretím zmluvy na žiadosť dotknutej osoby podľa čl. 6 ods. 1 písm. b) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 (GDPR), plnenie zákonnej povinnosti podľa čl. 6 ods. 1 písm. c) GDPR a oprávnený záujem Sprostredkovateľa na preukazovaní, uplatňovaní a obhajovaní právnych nárokov podľa čl. 6 ods. 1 písm. f) GDPR.

7.3. Osobné údaje môžu byť v nevyhnutnom rozsahu poskytnuté Predávajúcemu (údaje o ponukách a identifikácia Účastníka, s ktorým sa rokuje o uzavretí zmluvy), advokátovi,

notárovi, banke, poskytovateľom IT služieb ako sprostredkovateľom a orgánom verejnej moci.

7.4. Osobné údaje sa uchovávajú počas Licitácie a následne len po dobu nevyhnutnú na preukazovanie, uplatňovanie alebo obhajovanie právnych nárokov, najdlhšie tri roky od skončenia Licitácie; údaje získané podľa zákona č. 297/2008 Z. z. sa uchovávajú po dobu ustanovenú týmto zákonom.

7.5. Účastník má právo na prístup k osobným údajom, ich opravu, vymazanie, obmedzenie spracúvania, prenosnosť, právo namietať spracúvanie založené na oprávnenom záujme a právo podať návrh na začatie konania Úradu na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky. Bližšie informácie obsahuje Poučenie o ochrane osobných údajov, ktoré je súčasťou Všeobecných podmienok sprostredkovania.

Článok 8.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

8.1. Tieto Pravidlá sú prílohou Všeobecných podmienok sprostredkovania a Sprostredkovateľ ich zverejňuje na svojom webovom sídle. Na každú Licitáciu sa vzťahujú Pravidlá v znení účinnom v deň odoslania Oznámenia o licitácii; neskoršie zmeny sa na už vyhlásenú Licitáciu nevzťahujú.

8.2. Právne vzťahy podľa týchto Pravidiel sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a vo vzťahoch medzi podnikateľmi zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

8.3. Spory sa prednostne riešia dohodou; inak sú na ich rozhodovanie príslušné súdy Slovenskej republiky. Účastník, ktorý je spotrebiteľom, má právo obrátiť sa na subjekt alternatívneho riešenia spotrebiteľských sporov podľa zákona č. 391/2015 Z. z. o alternatívnom riešení spotrebiteľských sporov.

8.4. Tieto Pravidlá nadobúdajú účinnosť dňa 01.06.2021.

Ako člen Realitnej únie SR sa riadime realitným kódexom - *Čestnosť / Odbornosť / Spolupráca,* ktorý nájdete **TU**

Konzultácie a poradenstvo/Marketing a propagácia/Ocenenie zabezpečuje spoločnosť:
Calma Group s.r.o.
Dunajská 24, 811 08 Bratislava
IČO: 52 261 743, DIČ: 2120978101, IČ DPH: SK2120978101

Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti zabezpečuje spoločnosť:
Calma property s.r.o.
Borievková 7, 900 42 Miloslavov
IČO: 56 635 508, DIČ: 2122368138