

Všeobecné obchodné podmienky spoločnosti Absorb, s.r.o. platné odo dňa 1.1.2011

Preambula

Bratislavská právna a realitná spoločnosť Absorb, s.r.o, so sídlom Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO: 44 661 657, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka: 30206/B57250 (ďalej len „realitná kancelária“) je právnickou osobou, ktorá sa v rámci svojej podnikateľskej činnosti venuje hlavne sprostredkovaniu kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností. Za účelom dosiahnutia ekonomického rozvoja a neustáleho zlepšovania poskytovaných služieb prijala realitná kancelária tieto všeobecné obchodné podmienky, ktorými upravuje pravidlá činnosti realitnej kancelárie pri sprostredkovaní kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností tak, aby realitná kancelária na základe pokynov klienta s vynaložením odbornej starostlivosti vykonávala činnosť smerujúcu k dosiahnutiu maximálnej spokojnosti svojich klientov ako aj záujemcov o kúpu, predaj alebo prenájom nehnuteľností v ponuke realitnej kancelárie.

1.

Právny vzťah medzi realitnou kanceláriou a klientom

1.1 Realitná kancelária vykonáva sprostredkovateľskú činnosť pre klienta, ktorý prejaví záujem o sprostredkovanie kúpy, predaja alebo prenájmu nehnuteľností (ďalej len „klient“) na základe sprostredkovateľskej zmluvy.

1.2 Sprostredkovateľská zmluva je uzatvorená v prípade fyzickej osoby - nepodnikateľa v súlade s ustanovením § 774 a nasl. Občianskeho zákonníka alebo v prípade fyzickej alebo právnickej osoby - podnikateľa v súlade s ustanovením § 642 a nasl. Obchodného zákonníka a upravuje vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán za súčasného rešpektovania Erického kódexu obchodníka s nehnuteľnosťami (ďalej len „sprostredkovateľská zmluva“).

1.3 Sprostredkovateľskou zmluvou sa realitná kancelária zaväzuje obstarat' pre klienta za odmenu príležitosť k uzavretiu kúpnej alebo nájomnej zmluvy.

1.4 Práva a povinnosti zmluvných strán zo sprostredkovateľskej zmluvy, ktoré nie sú výslovne upravené v sprostredkovateľskej zmluve, spravujú sa ustanoveniami príslušných právnych predpisov.

1.5 Realitná kancelária vykonáva sprostredkovateľskú činnosť s odbornou starostlivosťou v súlade s ustanoveniami sprostredkovateľskej zmluvy ako aj v súlade s príslušnými právnymi predpismi a to s cieľom dosiahnuť maximálnu spokojnosť klienta.

2.

Obhliadka

2.1 Ak klient prejaví záujem o sprostredkovanie predaja alebo prenájmu nehnuteľnosti, ktorá je jeho vlastníctvom, realitná kancelária spravidla pri podpise sprostredkovateľskej zmluvy vykoná obhliadku nehnuteľnosti.

2.2 Realitná kancelária pri obhliadke nehnuteľnosti spravidla 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.

2.3 Realitná kancelária pri vykonaní obhliadky vykoná fotografickú, prípadne video dokumentáciu nehnuteľnosti.

2.4 Realitná kancelária vykonáva obhliadku vždy v súčinnosti s klientom a za jeho prítomnosti pokiaľ nie je dohodnuté inak.

2.5 Ak klient prejaví záujem o sprostredkovanie kúpy nehnuteľnosti, realitná kancelária zabezpečí pre klienta sprístupnenie nehnuteľnosti a vykonanie obhliadky, pričom oboznámi klienta s podstatnými charakteristikami nehnuteľnosti ako sú poloha, rozloha, popis jednotlivých častí nehnuteľnosti a vady, pokiaľ sú realitnej kancelárii známe. Taktiež oboznámi klienta s cenou a províznymi nárokmi.

3.

Odborná starostlivosť

3.1 Realitná kancelária vykonáva pre klienta sprostredkovateľskú činnosť smerujúcu k uzatvoreniu kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy s odbornou starostlivosťou.

3.2 Realitná kancelária v rámci odbornej starostlivosti preverí existenciu vlastníckeho práva osoby, ktorá je predávajúcim nehnuteľnosti alebo prenajímateľom nehnuteľnosti a to najmä z príslušného listu vlastníctva, ktorý je použiteľný na právne úkony.

3.3 Realitná kancelária preverí existenciu tiarch ako sú záložné práva alebo vecné bremená viaznucich na nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sprostredkovania.

3.4 V prípade, ak je klientom realitnej kancelárie záujemca o kúpu nehnuteľnosti, realitná kancelária oboznámi tohto klienta s existenciou tiarch viaznucich na predmete nehnuteľnosti a to ihneď, ako sa o tejto skutočnosti dozvie; v prípade, že je realitnej kancelárii táto skutočnosť známa už pri uzatváraní sprostredkovateľskej zmluvy s klientom, oboznámi realitná kancelária klienta s existenciou tiarch už pri podpise tejto sprostredkovateľskej zmluvy.

3.5 Realitná kancelária preverí technický stav nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sprostredkovania a to najmä, či nehnuteľnosť nemá žiadne právne ani faktické vady.

3.6 V prípade, ak je klientom realitnej kancelárie záujemca o kúpu nehnuteľnosti a ak realitná kancelária zistí existenciu právnych alebo faktických väd na nehnuteľnosti, oboznámi s touto skutočnosťou, a to ihneď, ako sa o tejto skutočnosti dozvie; v prípade, že je realitnej kancelárii táto skutočnosť známa už pri uzatváraní sprostredkovateľskej zmluvy s klientom, oboznámi realitná kancelária klienta s existenciou väd už pri podpise tejto sprostredkovateľskej zmluvy.

3.7 Realitná kancelária v primeraných intervaloch vyhodnotí záujem o nehnuteľnosť na základe svojich štatistik, prieskumov trhu a za použitia iných interných nástrojov. O výsledku bude informovať klienta, ktorému navrhne možné strategické, cenové alebo iné riešenia vedúce k úspešnej realizácii predaja alebo prenájmu, pričom na jeho dosiahnutie použije všetky svoje odborné a profesionálne skúsenosti ako i dostupné nástroje a know-how.

4.

Uverejňovanie ponuky

4.1 Realitná kancelária v rámci sprostredkovateľskej činnosti uverejňuje odborne spracované ponuky na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností v elektronických a tlačенých médiách podľa vlastného výberu na základe svojho Know-how, svojich marketingových skúseností a stratégií

4.2 Realitná kancelária v rámci uverejnenia ponuky na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností uverejní v tlačенých alebo elektronických médiách špecifikáciu nehnuteľností a to najmä polohu, rozlohu nehnuteľnosti, jej členenie a opis jednotlivých častí nehnuteľnosti; realitná kancelária podľa vlastného uváženia uverejní v rámci ponuky na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností aj obrazovú dokumentáciu nehnuteľnosti.

4.3 Realitná kancelária zabezpečí opakované uverejnenie ponuky na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľnosti tak, aby ponuka realitnej kancelárie bola medzi ponukami konkurenčných realitných kancelárií čo najviac sprístupnená potencionálnemu záujemcovi o uzavretie kúpnej alebo nájomnej zmluvy, ktorej predmetom je nehnuteľnosť inzerovaná v rámci ponuky na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností.

4.4 Ak nastane zmena údajov obsiahnutých v ponuke na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností, zabezpečí realitná kancelária aktualizáciu týchto údajov obsiahnutých v ponuke na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností, a to bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o zmene údajov dozvie.

4.5 Realitná kancelária pri uverejňovaní údajov uverejnených v rámci ponuky na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností a to najmä pri uverejňovaní obrazovej dokumentácie nehnuteľnosti dbá na to, aby uverejnením týchto údajov nebolo narušené súkromie vlastníka nehnuteľnosti.

4.6 Realitná kancelária pred zverejnením zákazky prejedná s vlastníkom nehnuteľnosti rozsah a formu zverejnenia údajov, fotografií a podobne a to tak, aby bolo zachovaná vlastníkom požadovaná niera diskretnosti a anonymity.

4.7 Náklady spojené s inzerciou ponuky na predaj, kúpu alebo prenájom nehnuteľností znáša realitná kancelária, pokiaľ nie je dojednané inak.

5.

Prístup na nehnuteľnosti

5.1 Realitná kancelária zabezpečí pre záujemcu, ktorý prejaví záujem o uzatvorenie kúpnej alebo nájomnej zmluvy na nehnuteľnosť ponúkanú realitnou kanceláriou, vstup na nehnuteľnosť za účelom obhliadky.

5.2 Prístup na nehnuteľnosť zabezpečí realitná kancelária po dohode s klientom ako aj so záujemcom o predaj alebo nájom nehnuteľnosti.

5.3 Realitná kancelária voči svojim klientom, ktorí sú vlastníkami nehnuteľností, ktorých predaj alebo nájom realitná kancelária sprostredkováva, zabezpečí, aby počas obhliadky nevznikla na nehnuteľnosti škoda.

5.4 Realitná kancelária môže po dohode s klientom - vlastníkom nehnuteľnosti realizovať obhliadky aj sama bez prítomnosti vlastníka. Za týmto účelom jej vlastník nehnuteľnosti protokolárne zapožičia kľúč od predmetnej nehnuteľnosti. Realitná kancelária sa zaväzuje používať zapožičané kľúče od nehnuteľnosti len spôsobom a v rozsahu v akom jej boli tieto poskytnuté, spravidla len pre účely návštevy nehnuteľnosti s jednotlivými záujemcami. Realitná kancelária sa zaväzuje dbať je povinná dbať na maximálnu meiru ochrany majetku klienta, hlavne nehnuteľnosť po odchode riadnym spôsobom uzamknúť a zabezpečiť proti neoprávnenému vstupu.

6.

Odmena

6.1 Nárok na odmenu vzniká realitnej kancelárii spravidla dňom podpisu kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy (ak nie je dohodnuté inak), ktorej uzavretie je predmetom sprostredkovateľskej zmluvy, ústnej alebo písomnej dohody alebo objednávky uzatvorenej medzi realitnou kanceláriou a klientom.

6.2 Výška odmeny realitnej kancelárie pri predaji alebo kúpe nehnuteľnosti je spravidla 3 - 7 % z kúpnej ceny nehnuteľnosti, avšak konkrétna výška odmeny realitnej kancelárie môže byť individuálne dohodnutá v rámci Sprostredkovateľskej zmluvy, Zápise o vykonaní obhliadky, objednávky uzatvorenej medzi realitnou kanceláriou a klientom a to v závislosti od osobitostí jednotlivého prípadu, minimálne však 2.000 €. Dohoda o výške provízie môže byť uzatvorená aj elektronickou formou prostredníctvom mailu a sms.

6.3 Výška odmeny realitnej kancelárie pri prenájme rezidenčných nehnuteľností /byty, rodinné domy/, ktorých vlastníkami sú fyzické osoby - nepodnikatelia je spravidla vo výške jedného mesačného nájmu, ak nie je dohodnuté inak. Dohoda o výške provízie môže byť uzatvorená aj elektronickou formou prostredníctvom mailu a sms.

6.4 Výška odmeny pri prenájme komerčných nehnuteľností / nebytové priestory, administratívne a obchodné priestory, sklady, haly a iné, komerčne využiteľné objekty/ ako aj nehnuteľností, ktorej vlastníkmi sú fyzické alebo právnické osoby - podnikateľské subjekty je spravidla vo výške jednonásobku mesačného nájmu za každý 1 kalendárny rok sprostredkovaného nájomného pomeru, najviac však do výšky trojnásobku mesačného nájmu pri nájomnom pomere presahujúcom 3 kalendárne roky a viac. Konkrétna výška odmeny realitnej kancelárie môže byť však individuálne dohodnutá v rámci Sprostredkovateľskej zmluvy alebo objednávky uzatvorenej medzi realitnou kanceláriou a klientom a to v závislosti od osobitostí jednotlivého prípadu. Dohoda o výške provízie môže byť uzatvorená aj elektronickou formou prostredníctvom mailu a sms.

6.5 Realitná kancelária bez zbytočného odkladu po tom, ako jej vznikne nárok na odmenu vystaví klientovi faktúru na sumu vo výške odmeny dohodnutej v sprostredkovateľskej zmluve; splatnosť faktúry je najmenej 3 dni.

6.6 Klient môže uhradiť odmenu bezhotovostným platobným stykom alebo v hotovosti, pričom je oprávnený vyplatiť odmenu v hotovosti len k rukám oprávnenej osoby realitnej kancelárie.

6.7 Realitná kancelária má nárok na odmenu aj za predpokladu, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy, ktorej uzatvorenie bolo predmetom sprostredkovateľskej zmluvy alebo objednávky, došlo po skončení platnosti tejto sprostredkovateľskej zmluvy, ak k uzavretiu kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy došlo v priamej súvislosti s činnosťou realitnej kancelárie.

6.8 Realitná kancelária má nárok na odmenu aj v prípade, ak klient uzavrie bez ďalšej súčinnosti realitnej kancelárie alebo bez jej vedomia kúpnu zmluvu (alebo inú scudzováciu zmluvu), nájomnú zmluvu s treťou osobou, ktorú mu označila realitná kancelária ako osobu vhodnú na uzavretie kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy (napr. tak, že s klientom vykonal ohliadku nehnuteľnosti, klientovi nehnuteľnosť predstavil resp. určenú osobu - vlastníka nehnuteľnosti predstavil klientovi a i).

6.9 Realitná kancelária je v osobitných prípadoch oprávnená vykonávať činnosť sprostredkovateľa aj pre tretiu osobu, s ktorou má byť uzavretá obstarávaná zmluva; nárok na dohodnutú províziu a iné nároky tým nie sú dotknuté.

6.10 Realitná kancelária má právo prevzatia finančnej zálohy od tretej osoby za rezerváciu predmetnej nehnuteľnosti a to až do výšky zmluvne dohodnutej provízie, ktorá sa v prípade úspešnej realizácie predaja alebo prenájmu použije k úhrade odmeny pre realitnú kanceláriu. Realitná kancelária je povinná o takto zloženej zálohy bezodkladne informovať klienta, ktorý je povinný predmetnú nehnuteľnosť rezervovať v prospech tretej osoby - zložiteľa a to na primeranú dobu, spravidla nepresahujúcu 14 dní. V prípade, že táto rezervačná doba bude dlhšia ako 14 dní je potrebný písomný súhlas klienta - vlastníka nehnuteľnosti, spravidla zmluvnou príradne inou formou. V prípade výhradnej zmluvy je rezervácia predmetnej nehnuteľnosti ako aj doba rezervácie výlučne v kompetencii realitnej kancelárie.

6.11 Ku všetkým províziám a odmenám je pripočítaná DPH a to v zákonom stanovenej výške.

6.12 V prípade oneskorenej úhrady má realitná kancelária právo účtovať penále z omeškania vo výške 0,5 % fakturovanej čiastky denne. Po 30 dňoch omeškania sú tieto penále 1 % denne od doby, kedy vzniklo právo účtovať penále a to až do úplného zaplatenia.

6.13 V prípade, ak klient neuhradí dlžnú čiastku ani po náhradnom termíne splatnosti oznámeného mu v I. upomienke má realitná kancelária právo uplatňovať si od klienta aj čiastku na pokrytie nákladov interného a externého vymáhania pohľadávok vo výške 12 % z fakturovanej sumy. Realitná kancelária je oprávnená postúpiť vymáhanie pohľadávky tretej osobe - svojmu zmluvnému partnerovi na vymáhanie alebo odkúpenie pohľadávok.

7.

Právny servis

7.1 Realitná kancelária zabezpečuje pre svojich zmluvných klientov odborné a kvalifikované vypracovanie právnych podkladov potrebných k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy u svojho zmluvného advokáta JUDr. Zoltána Alaxu - člena Slovenskej advokátskej komory, ktorého činnosť je poistená Poistením zodpovednosti za škodu vzniknutú pri výkone advokátskej činnosti. Túto službu zabezpečuje realitná kancelária pre svojich zmluvných klientov v rámci sprostredkovania ako bezplatnú doplnkovú službu - bonus. Klient má však právo zvoliť si dobrovoľne a na svoje výlučné náklady zabezpečenie právnych služieb spojených s prevodom nehnuteľnosti u inej advokátskej alebo právnej kancelárie. O takomto rozhodnutí je klient povinný urobiť písomné prehlásenie, v ktorom sa výslovne zriekne nároku na poskytnutie a zabezpečenie tejto služby realitnou kanceláriou. Táto skutočnosť však nemá vplyv na výšku pôvodne dohodutej provízie prináležiacej realitnej kancelárii. Za zmluvné dokumenty ako aj prevod nehnuteľnosti realizovaný individuálne klientom, resp jeho zvoleným právnym zástupcom nenesie realitná kancelária žiadnu zodpovednosť a ani sa na takto idividuálne klientom zabezpečenú činnosť nevťahuje poistenie za škodu spôsobenú pri výkone povolania.

7.2 Náklady spojené s vypracovaním podkladov potrebných k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, ktorých vyhotovenie zabezpečuje realitná kancelária znáša v rozsahu sprostredkovateľskej zmluvy uzavretej medzi realitnou kanceláriou a klientom realitná kancelária. Náklady spojené s vypracovaním podkladov potrebných k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, ktorých vyhotovenie si zabezpečuje idividuálne klient, znáša výlučne klient.

8.

Služba Reality Express

8.1 Služba Reality Express slúži na zrýchlenie procesu predaja nehnuteľnosti, resp. nájdenie kupcu realitnou kanceláriou, prostredníctvom profesionálneho oslovenia potenciálnych záujemcov o konkrétnu nehnuteľnosť reklamou, ktorú realitná kancelária využíva na inzerovanie nehnuteľností, elektronickou a tlačovou podobou, ako aj upovedomenie 3.osôb (investorov, developerov, klientov). Služba Reality Express nie je totožná so zmluvou o exkluzivite. Zmluva o exkluzivite sa v prípade, ak má klient zaujem, dá s realitnou kanceláriou podpísať, aj keď klient využíva službu Reality Express.

8.2 Klient zloží časť provízie, ktorú by klient uhradil realitnej kancelárii pri predaji nehnuteľnosti, spravidla 10% – 20% z provízie. Presná suma sa dohodne na základe výšky celkovej provízie s realitnou kanceláriou. Za túto zloženú časť provízie realitná kancelária hradí poplatky spojené s profesionálnym inzerovaním, propagáciou a vytváraním reklamy na danú nehnuteľnosť. V zloženej časti provízie sú uhradené poplatky spojené s predprípravou na inzerovanie, propagáciu a reklamu, profesionálny popis a úprava médií (fotografie, videoprezentácia) a poplatky spojené s obhliadkou a nacenením nehnuteľnosti, na základe know-how realitnej kancelárie. So službou Reality Expres nie sú spojené žiadne ďalšie poplatky.

8.3 V prípade, že realitná kancelária sprostredkuje predaj danej nehnuteľnosti, zložená časť provízie sa odráta od provízie, ktorú klient uhradí realitnej kancelárii za sprostredkovanie predaja. (vys.: Klient platí províziu menšiu o sumu, ktorú zložil RK.) V prípade, že sa majiteľ rozhodne ponúkanú nehnuteľnosť ďalej nepredávať, časť provízie, ktorú zložil realitnej kancelárii sa klientovi vráti do 7 pracovných dní od požiadania o vrátenie zloženej časti provízie, realitnej kancelárii ostáva právo odrátať si z tejto zloženej časti provízie poplatky, ktoré mala realitná kancelária s inzerovaním, propagovaním a reklamovaním s danou nehnuteľnosťou.

8.4 Realitná kancelária je viazaná obchodnými podmienkami čo sa týka lehôt na vrátenie časti provízie klientovi, nie však na obdobie propagácie, keďže nie je dopredu možné zabezpečiť, na základe doby keď klient skladá časť provízie, kedy výjde nové vydanie propagačných materiálov (napr. Reklamných novín), inzercie a reklamy, ale túto službu zabezpečí pre klienta opakovane. Realitná kancelária, využije pri činnosti spojenou so službou reality Expres know-how so sféry realitnej, právnej, finančnej a stavebnej.

8.5 Klient súhlasí s obchodnými podmienkami týkajúcich sa služby Reality Expres zložením časti provízie realitnej kancelárii, ktorá mu následne vystaví doklad o uhradení časti provízie s poznámkou, že sa jedná o službu Reality Expres.

8.6 Klient môže taktiež súhlasiť s podmienkami osobnou ústnou dohodou, písomnou dohodou, elektronickou dohodou jedine však za použitia mailu, alebo SMS, v rámci Sprostredkovateľskej zmluvy, v zápise o vykonaní obhliadky, objednávky uzatvorenej medzi realitnou kanceláriou a klientom. Na základe jedného z vyššie uvedených spôsobov je klient povinný do 7 dní od vystavenia faktúry uhradiť časť provízie spôsobom uvedeným vo faktúre.

8.7 Ak klient požiada o vrátenie časti provízie a náklady na inzerciu, propagáciu a reklamu danej nehnuteľnosti prekročia časť provízie, ktorú klient zložil a požaduje ju vrátiť, nie je klient povinný tento rozdiel realitnej kancelárii vyplatiť. V tomto prípade realitná kancelária čerpala z vlastných financií. Ak sa na základe morálky klient rozhodne realitnej kancelárii vyplatiť náklady nad rámec časti provízie, ktoré realitná kancelária mala s inzerovaním, propagovaním a reklamou na danú nehnuteľnosť, nebude toto plnenie považované za bezdôvodné obohatenie.

Tieto všeobecné obchodné podmienky boli zostavené v Bratislave, 1. januára 2011 a sú platné pre všetky transakcie medzi Absorb, s.r.o.. a jeho klientmi, ktoré sa uskutočnia 1. januára 2011 alebo neskôr.