

## VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY

Spoločnosť VISPA, s. r. o., zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, v oddiele Sro, vložka číslo 31402/S je právnickou osobou, ktorá prevádzkuje realitnú kanceláriu ikonreality (ďalej len „realitná kancelária“) sa v rámci svojej podnikateľskej činnosti venuje sprostredkovaniu kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností. Za účelom dosiahnutia neustáleho zlepšovania poskytovaných služieb prijala realitná kancelária tieto všeobecné obchodné podmienky, ktorými stanovuje 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.

### Právny vzťah medzi realitnou kanceláriou a klientom

1. Realitná kancelária vykonáva sprostredkovateľskú činnosť pre klienta, ktorý prejaví záujem o sprostredkovanie kúpy, predaja alebo prenájmu nehnuteľností (ďalej len „vlastník nehnuteľností“) na základe sprostredkovateľskej zmluvy.
2. Sprostredkovateľská zmluva je uzatvorená v súlade s ustanovením § 262 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a upravuje vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán (ďalej len „sprostredkovateľská zmluva“).
3. Práva a povinnosti zmluvných strán zo sprostredkovateľskej zmluvy, ktoré nie sú výslovne upravené v sprostredkovateľskej zmluve, spravujú sa ustanoveniami príslušných právnych predpisov.
4. Realitná kancelária vykonáva sprostredkovateľskú činnosť s odbornou starostlivosťou v súlade s ustanoveniami sprostredkovateľskej zmluvy ako aj v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
5. Sprostredkovateľskou zmluvou sa realitná kancelária zaväzuje obstaráť s odbornou starostlivosťou pre vlastníka nehnuteľnosti za odmenu uzavretie kúpnej alebo nájomnej zmluvy na nehnuteľnosť bližšie špecifikovanú v tejto zmluve a to s cieľom dosiahnuť maximálnu spokojnosť klienta.

## Obhliadka

1. Ak vlastník nehnuteľnosti prejaví záujem o sprostredkovanie predaja alebo nájmu nehnuteľnosti, ktorá je jeho vlastníctvom, realitná kancelária pri podpise sprostredkovateľskej zmluvy vykoná jej obhliadku.
2. Pri obhliadke nehnuteľnosti - náboru nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie, oboznámi klienta s podstatnými pravidlami zabezpečenia predaja nehnuteľnosti cez našu realitnú kanceláriu.
3. Realitná kancelária pri obhliadke nehnuteľnosti vykoná záznam z obhliadky, ktorý obsahuje najmä špecifikáciu nehnuteľnosti, polohu a rozlohu nehnuteľnosti, popis jednotlivých častí nehnuteľnosti, popis príslušenstva nehnuteľnosti, popis zistených nedostatkov resp. väd zistených pri obhliadke, cenu za predávanú nehnuteľnosť, výšku provízie realitnej kancelárie atď.
4. Realitná kancelária vykonáva obhliadku aj v súčinnosti s vlastníkom nehnuteľnosti a za jeho prítomnosti.

## Odborná starostlivosť

1. Realitná kancelária vykonáva pre vlastníka nehnuteľnosti sprostredkovateľskú činnosť smerujúcu k uzatvoreniu kúpnej zmluvy alebo nájmovej zmluvy s odbornou starostlivosťou.
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.
3. Realitná kancelária preverí existenciu tiarch ako sú záložné práva alebo vecné bremená viaznucich na nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sprostredkovania.
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.
5. Realitná kancelária preverí technický stav nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sprostredkovania a to najmä, či nehnuteľnosť nemá žiadne právne ani faktické vady.
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.

### **Uverejňovanie ponuky**

1. Realitná kancelária v rámci sprostredkovateľskej činnosti uverejňuje ponuky na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností v elektronických a tlačných médiách podľa vlastného výberu.
2. Realitná kancelária v rámci uverejnenia ponuky na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností uverejní v tlačných alebo elektronických médiách špecifikáciu nehnuteľností a to najmä polohu, rozlohu nehnuteľnosti, jej členenie a stručný opis jednotlivých častí nehnuteľnosti; realitná kancelária podľa vlastného uváženia uverejní v rámci ponuky na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností aj obrazové vyobrazenie nehnuteľnosti.
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 potenciálnemu záujemcovi o uzavretie kúpnej alebo nájomnej zmluvy, ktorej predmetom je nehnuteľnosť inzerovaná v rámci ponuky na predaj, kúpu alebo nájom nehnuteľností.
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.
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.
6. Náklady spojené s inzerciou ponuky na predaj, kúpu alebo prenájom nehnuteľností znáša realitná kancelária.

### **Obhliadka a rezervácia**

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.
2. Prístup na nehnuteľnosť zabezpečí realitná kancelária po dohode s vlastníkom nehnuteľností, ako aj so záujemcom o kúpu alebo nájom nehnuteľnosti.
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.

4. V prípade, ak má záujemca o kúpu nehnuteľnosti vážny záujem, je možné túto nehnuteľnosť rezervovať a nepredávať ďalej až do doby podpísania kúpnej zmluvy, ak záujemca o kúpu zloží v realitnej kancelárii rezervačnú zálohu.
5. V prípade, ak záujemca o kúpu nehnuteľnosti nebude ochotný zložiť v realitnej kancelárii celú výšku rezervačnej zálohy, predávaná nehnuteľnosť bude inzerovaná ďalej až do doby zloženia celej rezervačnej zálohy záujemcom.

### **Odmena**

1. Nárok na odmenu vzniká realitnej kancelárii až dňom podpisu kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy, ktorej uzavretie je predmetom sprostredkovateľskej zmluvy uzatvorenej medzi realitnou kanceláriou a klientom.
2. Konkrétna výška odmeny realitnej kancelárie je individuálne dohodnutá v rámci Sprostredkovateľskej zmluvy uzatvorenej medzi realitnou kanceláriou a klientom, a to v závislosti od ceny predávanej nehnuteľnosti.
3. Záujemca o kúpu nehnuteľnosti môže uhradiť rezervačnú zálohu bezhotovostným platobným stykom na účet realitnej kancelárie alebo v hotovosti, pričom rezervačná záloha sa započítava do kúpnej ceny nehnuteľností rozpísanej v kúpnej zmluve.
4. Realitná kancelária má nárok na odmenu po dobu jedného roka, aj za predpokladu, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy, ktorej uzatvorenie bolo predmetom sprostredkovateľskej zmluvy, došlo po skončení platnosti tejto sprostredkovateľskej zmluvy, ak k uzavretiu kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy došlo v priamej súvislosti s činnosťou realitnej kancelárie.
5. Realitná kancelária má nárok na odmenu aj v prípade, ak klient uzavrie bez ďalšej súčinnosti realitnej kancelárie kúpnu zmluvu (alebo inú scudzovaniu zmluvu) alebo nájomnú zmluvu s treťou osobou, ktorú mu označila realitná kancelária ako osobu vhodnú na uzavretie kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy (napr. tak, že s určenou osobou vykonal ohliadku nehnuteľnosti).

### **Záverečné ustanovenia**

1. Realitná kancelária potvrdzuje, že osobné údaje jej klientov, ktoré sú v zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. chránené budú použité iba s ich súhlasom pre naplnenie účelu zmlúv súvisiacich s kúpou a predajom nehnuteľnosti, inak sú utajené.

2. Každý návrh smerujúci k uzatvoreniu zmluvy s kupujúcim, ktorý vyhovuje požiadavkám vlastníka nehnuteľnosti je sprostredkovateľ povinný bezodkladne prejednať s vlastníkom nehnuteľnosti.
3. Sprostredkovateľ sa zaväzuje pre potreby vlastníka nehnuteľnosti a záujemcu o kúpu nehnuteľností uschovať všetky doklady a kópie kúpnych zmlúv, ktoré nadobudol v súvislosti so svojou činnosťou.