

Všeobecné obchodné podmienky poskytovania realitných služieb

Článok I.

Účel a rozsah úpravy záväzkov zmluvných strán

1. Spoločnosť AV Reality, s.r.o., so sídlom Zimná 357/13, 058 01 Gánovce, IČO: 48 066 168, DIČ: 2120036677 zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka číslo: 31256/P (ďalej len „realitná kancelária“) je právnickou osobou, ktorej predmetom činnosti je sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností. Tieto VOP upravujú pravidlá činnosti realitnej kancelárie pri sprostredkovaní kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností a vzťahy medzi realitnou kanceláriou a klientom tak, aby realitná kancelária v súlade s pokynmi klienta a vynaložením odbornej starostlivosti vykonávala činnosť smerujúcu k dosiahnutiu spokojnosti klienta ako aj záujemcov o kúpu, predaj alebo prenájom nehnuteľností v ponuke realitnej kancelárie. Jednotlivé ustanovenia zmlúv, dohôd a dojednaní, ktoré sú uzatvorené medzi realitnou kanceláriou a klientom majú prednosť pred týmito všeobecnými obchodnými podmienkami pokiaľ sa od všeobecných obchodných podmienok odlišujú.
2. 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.
3. 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

1. 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.
2. Obchodná spoločnosť AV Reality, s.r.o., so sídlom Zimná 357/13, 058 01 Gánovce, IČO: 48 066 168, DIČ: 2120036677, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka číslo: 31256/P sa ďalej označuje len ako „realitná kancelária“.
3. 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“.
4. Samostatný právny subjekt, technicky a operatívne prepojený na realitnú kanceláriu na základe zmlúv uzavretých s realitnou kanceláriou, ktorý je oprávnený konať za realitnú kanceláriu v rozsahu aktuálne platnej plnej moci sa ďalej označuje ako „realitný maklér“. Plná moc realitného makléra je pripravená k nahliadnutiu každému klientovi. V samotnom texte sprostredkúvanej zmluvy sa nemusí osobitne uvádzať, že ide o konanie

na základe zastúpenia, ani identifikačné údaje realitného makléra. Realitný maklér príslušnú zmluvu podpíše za realitnú kanceláriu.

5. Tieto Všeobecné obchodné podmienky sa ďalej pre účely akýchkoľvek zmluvných dokumentov označujú len ako „VOP“.
6. 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“.
7. 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“.
8. 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“.
9. 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“.
10. Celková odmena za poskytnutie služieb, resp. plnenie záväzkov podľa dohody realitnou kanceláriou sa ďalej označuje len ako „odmena“.
11. 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“.
12. „Dôverné informácie“ 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.
13. 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 tretou 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

1. Na základe dohody sa realitná kancelária zaväzuje vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby mal klient príležitosť uzatvoriť alebo uzatvoril s tretou 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.
2. 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

1. Realitná kancelária poskytuje najmä tieto realitné služby a činnosti:
 - a) konkrétna propagácia nehnuteľnosti (tlačené médiá a internetová reklama podľa vlastného výberu kancelárie, propagácia na web stránke realitnej kancelárie),
 - b) marketingové činnosti podľa vlastného výberu, spojené s ponukou konkrétnej nehnuteľnosti (reklamná kampaň, cielenie internetovej reklamy, prípravné práce k propagácii – vypracovanie pôdorysov, fotografovanie a úprava fotografií nehnuteľnosti a pod.),
 - c) oslovovanie, vyhľadávanie a priame kontaktovanie záujemcov,
 - d) vstupná obhliadka nehnuteľnosti s klientom, ktorý predáva alebo prenájma nehnuteľnosť,
 - e) obhliadky nehnuteľnosti so záujemcami a obhliadky nehnuteľnosti s klientom, ktorý má záujem kúpiť alebo prenajať si nehnuteľnosť,
 - f) zabezpečovanie dokumentácie, ktorá bezprostredne súvisí s realitným obchodom (najmä listy vlastníctva, výpisy z katastrálnej mapy, geometrické plány, identifikácie parciel, iné výpisy a získavanie údajov z katastrálneho operátu a pod.)
 - g) zabezpečovanie vypracovania príslušných zmlúv a listín o jednostranných právnych úkonoch súvisiacich s realitným obchodom,
 - h) poskytovanie cenových odhadov predaja a/alebo prenájmu nehnuteľnosti.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 neuskutočniteľné,
 - 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.
6. 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.
7. 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

1. 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 alebo videodokumentáciu nehnuteľnosti a umiestni na nehnuteľnosť informačný banner/plachtu/nálepku a pod. na dobre viditeľnom mieste podľa vlastného uváženia, s kontaktnými a inými potrebnými údajmi realitnej kancelárie.
2. Realitná kancelária vykoná obhliadku vždy v súčinnosti s klientom predávajúcim alebo prenajímajúcim nehnuteľnosť a za jeho prítomnosti, ak sa klient a realitná kancelária nedohodnú inak.
3. 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

1. Realitná kancelária v rámci poskytovania realitných služieb uverejňuje ponuky v elektronických a tlačенých médiách podľa vlastného výberu.
2. V rámci ponuky uverejní v tlačенých 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 alebo videodokumentáciu nehnuteľnosti.
3. 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
4. Náklady spojené s inzerciou ponuky znáša realitná kancelária, ak nie je dohodnuté inak.

Článok V. Postup pri uzatváraní dohody

1. Realitná kancelária predkladá svojim klientom typový návrh dohody.
2. Odchýliť sa alebo vykonať zmeny a doplnenia tejto typovej dohody je možné len vo výnimočných prípadoch a po odsúhlasení všetkými dotknutými zmluvnými stranami.
3. Dohoda môže byť uzatvorená buď ako výhradná (exkluzívna) alebo ako nevýhradná (neexkluzívna).
4. 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.
5. 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 vyplynú 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.

6. Klient, predávajúci alebo prenajímajúci nehnuteľnosť, je povinný sprístupniť na osobnú obhliadku predmetnú nehnuteľnosť tretej strane v sprievode realitného makléra.
7. Klient, kupujúci si nehnuteľnosť/práva a povinnosti člena bytového družstva k predmetnej nehnuteľnosti alebo prenajímajúci 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

1. 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 vyúčtovanie 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 predávajúcim alebo prenajímateľom nehnuteľnosti alebo predávajúcim 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.
2. 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.
3. 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 a/alebo videodokumentáciu 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.
4. 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 uzatvoriť 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.
5. 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,
6. 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.

7. 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 bannera (plachty) na predmetnej nehnuteľnosti, na ktorom sú uvedené kontaktné údaje o realitnej kancelárii príp. jej maklérovi.
8. 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 uschováť 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.
9. 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

1. 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 a je uvedená v cenníku odmien realitnej kancelárie.
2. 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.
3. Odmena za poskytnutie Služieb je peňažná čiastka spravidla vyjadrená sumou alebo percentom, dohodnutá v dohode, ktorú hradí klient alebo tretia strana, v závislosti od obchodného prípadu.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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).
8. Klient je povinný oznámiť uzatvorenie sprostredkúvanej zmluvy realitnej kancelárii bez zbytočného odkladu, najneskôr však do troch (3) pracovných dní od jej uzatvorenia.
9. 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.

10. 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.
11. 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.
12. 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 premlčaná, ako aj pohľadávky, ktoré nemožno uplatniť na súde.

Článok VIII. Sankcie

1. 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.
2. 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

1. Dohoda sa považuje za riadne uzatvorenú okamihom jej podpísania oprávnenými osobami oboch zmluvných strán.
2. 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.
3. Realitná kancelária je viazaná predloženým návrhom dohody po dobu tridsiatich (30) kalendárnych dní od jej predloženia záujemcovi o poskytovanie služieb.
4. 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 obidvoch zmluvných strán,
 - d) písomnou výpoveďou, doručenou druhej zmluvnej strane.
5. Realitná kancelária je oprávnená vypovedať dohodu z technických dôvodov, ak nemôže ďalej poskytovať klientovi služby v dohodnutom rozsahu alebo potrebnej kvalite.
 6. 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.
 7. 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.
 8. Dohodu možno ukončiť aj písomným odstúpením od dohody za podmienok a spôsobom stanoveným VOP a zákonom
 9. 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) nesplnil 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.
 10. Klient je oprávnený písomne odstúpiť od dohody, ak realitná kancelária opakovane, ani po reklamácii, neposkytuje služby podľa dohody.
 11. 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.
 12. Realitná kancelária zašle klientovi po zániku dohody konečné vyúčtovanie poskytnutých služieb, ktoré je klient povinný uhradiť podľa týchto VOP.
 13. 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

1. 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.
2. 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

1. 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.

2. 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.
3. 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.
4. Realitná kancelária nezodpovedá klientovi za splnenie záväzkov tretích osôb z uzatvorených sprostredkovaných zmlúv.
5. 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

1. Za účelom dosiahnutia ekonomického rozvoja a neustáleho zlepšovania poskytovaných služieb prijala realitná kancelária tieto VOP, ktorými upravuje pravidlá svojej činnosti pri poskytovaní realitných služieb.
2. Tieto VOP boli prijaté dňa 01.02.2025, kedy nadobudli platnosť a účinnosť.
3. Každá platne uzatvorená dohoda sa riadi aktuálnymi VOP.
4. Každá aktualizácia alebo zmena VOP bude zverejnená po jej doplnení na webovej stránke realitnej kancelárie www.avreality.sk
5. 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.
6. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré sú založené dohodou, ktoré však dohoda výslovne neupravuje, sa spravujú príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
7. Záväzky zmluvných strán prekračujúce dobu platnosti dohody zostávajú v platnosti aj po jej zániku.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Ustanovenia VOP sa primerane použijú aj na dohodu o zložení a úschove rezervačnej zálohy.