



Všeobecné Obchodní podmínky realitní kanceláře (realitního zprostředkovatele)

Ing. Miroslav Skala **Developing**.

1. Vymezení pojmů:

Pokud není v těchto VOP uvedeno jinak, mají pojmy zde používané následující význam:

1. **Realitní činností** se rozumí nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor, jakož i zprostředkování převodu družstevního podílu v bytovém družstvu. Vypracování ocenění nemovitých věcí pro dědická řízení.
2. **Realitní kancelář** se rozumí fyzická osoba Ing. Miroslav Skala **Developing**, IČ: 706 61 740 se sídlem Pod Šolkou 260, Hradiště 397 01 Písek, provozovna Heydukova 100/4, Vnitřní Město, 397 01, Písek podnikající na území ČR, jejímž hlavním předmětem podnikání je realitní činnost a zprostředkování obchodu a služeb.
3. **Realitním makléřem (realitní zprostředkovatel)** se rozumí každá fyzická osoba podnikající na území České republiky v oblasti realitní činnosti, která je ve smluvním vztahu s realitní kanceláří nebo fyzická osoba, zaměstnanec realitní kanceláři na pozici realitní makléř.
4. **Klientem** se rozumí jakákoliv fyzická či právnická osoba, které realitní kancelář poskytuje za odměnu realitní služby na základě smlouvy o poskytování realitních služeb. Klientem není druhá strana zprostředkovávané smlouvy, tedy osoba, která byla v rámci poskytování realitních služeb realitní kanceláří vyhledána. Klientem se tato osoba nestává ani uzavřením dohody o složení blokovacího depozita nebo kterékoliv jiné dohody s klientem.
5. **Zájemcem** se rozumí jakákoliv fyzická či právnická osoba, která byla v rámci poskytování realitních služeb realitní kanceláří vyhledána, a které realitní kancelář poskytuje služby na základě **poptávky** realitní nabídky.
6. **Smlouvou** se rozumí písemná smlouva, jejímž předmětem je poskytování realitních služeb (zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitostí) uzavřená mezi realitní kanceláří a klientem. Veškerá práva a povinnosti, garance a výhody poskytované klientovi v rámci služeb realitní kanceláře jsou podmíněny uzavřením písemné smlouvy.

2. Etický kodex:

Realitní kancelář i její realitní makléři postupují při poskytování svých služeb vždy v zájmu klienta a při své činnosti se řídí právním řádem České republiky a Etickým kodexem společnosti. Realitní zprostředkovatel spolupracuje s ostatními realitními zprostředkovateli, pokud je to v zájmu klienta. Při takové spolupráci úmyslně nepoškozuje spolupracujícího realitního zprostředkovatele, respektuje zásady rovné spolupráce, zdvořilosti a kolegiality.

3. Smlouva o zprostředkování realitních služeb

Realitní kancelář poskytuje realitní služby pouze na základě jednoznačného oprávnění v dohodnutém rozsahu. Realitní zprostředkovatel nesmí nabízet nemovité věci, aniž by předem obdržel souhlas od jejich vlastníků či osob oprávněných k jejich prodeji. Realitní zprostředkovatel nesmí bez souhlasu klienta zveřejnit či poskytnout jakékoliv třetí osobě důvěrné, běžně nedostupné informace poskytnuté klientem, a to ani po ukončení spolupráce, vyjma případů, kdy je takové poskytnutí vyžadováno zákonem nebo příslušnými orgány jednajícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi. Typy ujednání i smluvních vztahů jsou možné všemi typy, které umožňují příslušné zákony České republiky.



4. Provize / Odměna:

Za poskytování realitních služeb náleží realitní kanceláři odměna (provize) stanovená ve smlouvě. Provize realitního zprostředkovatele je vždy v ceně obsažena, kupující nehradí žádné skryté poplatky. Pokud bude poskytnuta realitním zprostředkovatelem služba dohodnutá nad rámec zprostředkovatelské smlouvy, je vždy toto ve zprostředkovatelské smlouvě či jejím dodatku uvedeno.

Realitní kancelář je povinna vystavit a předat klientovi řádný daňový doklad o vyúčtování provize, který bude vedle všech právních náležitostí obsahovat i příslušnou výši DPH pokud je jejím plátcem. Odměna (provize) zahrnuje odměnu za realitní činnost a zahrnuje minimální rozsah realitních služeb definovaný níže (není-li ve Smlouvě uvedeno jinak) bez ohledu na to, do jaké míry byly v konkrétním případě klientem využity.

5. Postup při prodeji/pronájmu nemovitostí

Realitní zprostředkovatel vykonává svoji činnost s odbornou péčí, v souladu s dobrými mravy, právním řádem a obchodní etikou tak, aby klienti Realitního zprostředkovatele nebyli uvedeni v omyl a neutrpěli jakoukoli majetkovou či nemajetkovou újmu. Klient je vždy dopředu informován o každém postupu prodeje nebo pronájmu nemovitostí (domů, bytů, nebytových prostor nebo převodu družstevního podílu v bytovém družstvu).

6. Úschova peněžních prostředků:

Na základě těchto pravidel je realitní kancelář oprávněna přijímat blokovací (rezervační) depozitum na svůj účet pouze do výše provize (vč. příslušné DPH) sjednané pro daný obchodní případ.

Veškeré ostatní peněžní prostředky Klienta musí být uschovány a vypořádány prostřednictvím úschovy prováděné advokátem který je veden v seznamu České advokátní komory, notářem nebo bankou (dle sjednaných ujednání). Realitní kancelář navrhne zavedený způsob úschovy, klient a zájemce mohou navrhnout alternativní způsob úschovy odpovídající legislativní a bezpečné formě úschovy. Náklady úschovy hradí Zájemce, pokud se nedohodnou jinak. Úschova peněžních prostředků u jiných subjektů je nepřípustná, ledaže klient po předchozím poučení trvá na realizaci úschovy u jiného subjektu a písemně potvrdí realitní kanceláři, že se rozhodl na svou odpovědnost využít jinou formu úschovy.

7. Stav nemovitostí:

Realitní kancelář i její realitní makléři jsou povinni sdělovat vyhledaným zájemcům (třetím osobám) o nemovitosti objektivní informace o stavu nemovitosti (domu, bytu, nebytových prostor nebo převodu družstevního podílu v bytovém družstvu) jakož to, je-li předmětem zprostředkování realitních služeb pro klienta vyhledání vhodných nemovitostí ke koupi či pronájmu, zároveň však realitní kancelář ani její realitní makléři neodpovídají za škodu, která vznikne v případě, že její klient (vlastník nemovitosti) zamlčel či uvedl nepravdivé informace ohledně stavu nemovitosti.

Vyhledání zájemci i klienti berou na vědomí, že v případě transakce s nemovitostí je doporučováno detailní prozkoumání stavu nemovitosti učiněné nezávislým odborníkem.

8. Minimální rozsah realitních služeb:

Realitní kancelář poskytne klientovi následující standardní realitní služby, není-li ve smlouvě uvedeno jinak:

- prohlídku nemovitostí a doporučení obvyklé kupní ceny / výše nájemného dle stavu realitního trhu,
- zpracování profesionální prezentace a zařazení nabídky do portfolia RK (inzerce na webu Realitní kanceláře www.chcibydlet.cz a jí smluvně sjednaných externích inzertních portálech), nafocení nebo jiné vizuální zpracování nemovitosti v rozsahu nezbytném pro tvorbu propagačních materiálů aj.,
- uzavření smlouvy o zprostředkování prodeje/pronájmu nemovitostí,

- d) obstarání výpisu z katastru nemovitostí prodej/pronájem a originálu katastrální mapy (pouze u prodeje nemovitostí),
- e) jednání se zájemci, organizace a zajištění prohlídek nemovitostí se zájemci,
- f) pravidelná práce/aktualizace nabídky nemovitostí,
- g) zajištění vypracování a uzavření smlouvy o rezervaci s kupujícím a převzetí blokovacího depozita maximálně do výše provize za zprostředkování, organizační podporu při jednání smluvních stran nezbytnou k uzavření smlouvy o úschově, příp. smlouvy o smlouvě budoucí kupní a smlouvy kupní a smlouvy o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu (pouze u prodeje nemovitostí),
- h) v případě nájmu nemovitosti zajištění přípravy standardní nájemní nebo podnájemní smlouvy, v případě prodeje nemovitosti zajištění přípravy standardní smluvní dokumentace nezbytné pro realizaci obchodu (tedy smlouvu o smlouvě budoucí kupní, kupní smlouvu, návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, smlouvu o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu), včetně zajištění úschovy peněžních prostředků u partnerské advokátní kanceláře,
- i) organizaci uzavření smluvní dokumentace (v případě prodeje nemovitosti včetně ověření podpisů),
- j) zajištění podání návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti. Úhradu správního poplatku hradí zájemce (pouze u prodeje nemovitostí),
- k) organizaci předání nemovitostí včetně vypracování předávacího protokolu, odečtu měřidel a zajištění jejich přepisu u dodavatelů energií.

9. Informační povinnost:

Realitní kancelář či realitní makléř po celou dobu platnosti smlouvy pravidelně objektivně informuje klienta o stavu vyřizování věci a objednaných služeb.

10. Povinnost identifikace:

Realitní kancelář a realitní makléř jsou dle zákona č. 253/2008 Sb., o opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění, povinnou osobou a jako takové mají mimo jiné povinnost provést identifikaci a případně kontrolu klienta a identifikační údaje po zákonem stanovenou dobu uchovat.

11. Povinné pojištění odpovědnosti za škodu

Realitní kancelář a její realitní makléři jsou povinni mít pojištění profesní odpovědnosti za škodu po celou dobu poskytování realitních služeb. Případná škoda, kterou by realitní kancelář či její realitní makléři způsobili na majetku klienta v průběhu obchodní transakce, je kryta tímto pojištěním.

12. Mimosoudní řešení s pomocí ČOI:

Dojde-li mezi realitní kanceláři či realitním makléřem a klientem ke sporu, má klient právo na jeho mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, podá klient u České obchodní inspekce. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení jsou uvedeny na webových stránkách České obchodní inspekce www.coi.cz.