

**Všeobecné obchodné podmienky realitnej kancelárie** sú podmienky, na základe ktorých realitná kancelária vykonáva svoju činnosť a poskytuje svoje služby. Je to tzv. základný dokument voči spotrebiteľovi a teda záujemcovi o služby realitnej kancelárie. Na základe tohto dokumentu sa klient / spotrebiteľ taktiež dozvedá, aké sú jeho práva.

## Všeobecné podmienky

**Realitná spoločnosť RICCI, s.r.o.**, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach, v oddiele Sro, vložka číslo 31898/V, IČO: 47 067 675, IČ DPH:SK2023723702 (ďalej len „realitná kancelária“) je právnickou osobou, ktorá sa v rámci svojej podnikateľskej činnosti venuje **spprostredkovaniu 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**.

**Realitná kancelária** je riadne zaregistrovaná na Úrade na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky a má vypracovaný bezpečnostný projekt na ochranu osobných údajov klientov pre potreby zákona č. 136/2014 Z.z. o ochrane osobných údajov. Ďalej má vypracovaný **program vlastnej činnosti zameranej proti legalizácii príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu**.

## 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 nehnuteľnosti“) na základe **spprostredkovateľskej zmluvy**.
2. **Sprostredkovateľská zmluva** je uzatvorená v súlade s ustanovením §642 a nasl. §262 zákona č. 513/1991 Zb Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a upravuje vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán (ďalej len „spprostredkovateľská 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 **spprostredkovateľskú 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 obstarat' s odbornou starostlivosťou pre vlastníka nehnuteľnosti za odmenu **uzavretie kúpnej alebo nájmovej zmluvy na nehnuteľnosť** bližšie špecifikovanú v tejto zmluve a to s cieľom dosiahnuť maximálnu spokojnosť klienta.

## Obhliadka

1. Ak vlastník nehnuteľnosti prejaví záujem o **spprostredkovanie predaja alebo nájmu nehnuteľnosti**, ktorá je jeho vlastníctvom, realitná kancelária si s ním spíše Súhlasný

- záznam na zverejnenie nehnuteľnosti, poprípade Výhradnú Sprostredkovateľskú zmluvu a vykoná jej obhliadku.
2. Pri obhliadke nehnuteľnosti – náberu nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie, oboznámi klienta s podstatnými **pravidlami zabezpečenia predaja nehnuteľnosti** cez realitnú kanceláriu, ktorá je zastúpená advokátskou kanceláriou.
  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 vždy v súčinnosti s vlastníkom nehnuteľnosti a za jeho prítomnosti.
  5. Realitná kancelária pri vykonaní obhliadky vykoná **fotografickú dokumentáciu nehnuteľnosti**. Všetky uverejnené fotky, pôdorysy, texty sú majetkom firmy a nie je možné ich kopírovať bez písomného súhlasu firmy. Cena za porušenie pri jednej nehnuteľnosti je pevne stanovená na 500,- EUR (slovom: päťsto eur), (za každú) a v prípade, že nedôjde k dohode, bude vymáhaná právnikom.

## Odborná starostlivosť

1. Realitná kancelária vykonáva pre vlastníka nehnuteľnosti sprostredkovateľskú činnosť smerujúcu k **uzatvoreniu kúpnej zmluvy alebo nájomnej 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** viazané k 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 viazaných 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 prístupná potencionálnemu 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 Zmluvy o sprostredkovaní a zriadení rezervačnej zálohy uzatvorenej medzi realitnou kanceláriou a predávajúcim a záujemcom o kúpu nehnuteľnosti.
2. Konkrétna **výška odmeny realitnej kancelárie** je individuálne dohodnutá s predávajúcim a zahrnutá do Zmluvy o sprostredkovaní a zriadení rezervačnej zálohy a to v závislosti od ceny predávanej nehnuteľnosti .
3. Záujemca o kúpu nehnuteľnosti môže uhradiť rezervačnú zálohu bezhotovostným platobným stykom na účet realitnej kancelárie na základe vystavenej Faktúry, alebo v hotovosti, pričom rezervačná záloha sa započítava do kúpnej ceny nehnuteľností rozpísanej v Zmluve o Sprostredkovaní a zriadení rezervačnej zálohy a 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 Zmluvy o sprostredkovaní a zriadení rezervačnej zálohy, došlo po skončení platnosti tejto 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 sčudzovanú 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. Informácia v súvislosti s ochranou osobných údajov Predávajúceho a Záujemcu (v zmysle článku 13 Nariadenia EÚ č. 2016/679 („GDPR“): Predávajúci a Záujemca svojím podpisom prehlasujú, že boli oboznámení zo strany Sprostredkovateľa so spôsobom ochrany ich osobných údajov v rozsahu meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, trvalý pobyt, štátna príslušnosť, IBAN, tel. kontakt a e-mail. Predávajúci a Záujemca berú na vedomie, že uvedené osobné údaje sú sprostredkovateľovi poskytované na zmluvnom základe za účelom vypracovania zmlúv o prevode nehnuteľností, návrhov na vklad, prípadne ďalších dokumentov potrebných na uskutočnenie cieľa – prevod nehnuteľnosti. Doba, na ktorú sa osobné údaje Predávajúceho a Záujemcu uchováva je 10 rokov od uskutočnenia cieľa, t.j. 10 rokov odo dňa doručenia rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo strany príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru. Predávajúci a Záujemca prehlasujú, že boli poučení o ochrane osobných údajov a právach s tým spojených (článok 15-22 GDPR) zo strany Sprostredkovateľa.