

## Všeobecné obchodné podmienky pre sprostredkovanie

### Článok I.

#### Všeobecné ustanovenia

1. Všeobecné obchodné podmienky sprostredkovania upravujú práva a povinnosti sprostredkovateľa a záujemcu v súvislosti so sprostredkovaním kúpy, predaja, nájmu alebo prenájmu nehnuteľností, vyplývajúcich z uzatvorenej Zmluvy o sprostredkovaní.
2. Realitná kancelária **RS Mansory s.r.o.** so sídlom, Nové Záhrady I/9 Bratislava - mestská časť Ružinov 821 05, IČO: 54 565 391, zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sro, vložka č. 167085/B, je právnickou osobou, ktorá je oprávnená podnikat' v oblasti sprostredkovania predaja, kúpy nehnuteľnosti, nájmu a podnájmu nehnuteľnosti.
3. V súlade so zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník sa prijali tieto Všeobecné obchodné podmienky pre sprostredkovanie, ktorými sa upravujú pravidlá činnosti realitnej kancelárie ako sprostredkovateľa a práva a povinnosti záujemcu ako klienta.
4. Tieto Všeobecné obchodné podmienky tvoria súčasť Zmluvy o sprostredkovaní, pričom ustanovenia zmluvy o sprostredkovaní majú prednosť pred týmito Všeobecnými obchodnými podmienkami.

### Článok II.

#### Výklad pojmov

1. Na účely týchto Všeobecných obchodných podmienok pre sprostredkovanie, sa rozumie:
  - a) **Zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti** – akákoľvek odplatná alebo bezodplatná zmluva, výsledkom ktorej je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo prevod obchodného podielu alebo majetkovej účasti v spoločnosti, ktorá je vlastníctvom záujemcu.
  - b) **Nájomná zmluva**- zmluva, na základe ktorej prenajímateľ/záujemca prenecháva nehnuteľnosť alebo jej časť o užívania tretej osobe (nájomcovi) za dohodnutú odplatu (nájomné). Za nájomnú zmluvu sa považuje aj podnájomná zmluva alebo akákoľvek iná zmluva, ktorou záujemca prenecháva nehnuteľnosť tretej osobe do dočasného užívania.
2. **Nevýhradné sprostredkovanie**- forma sprostredkovania, pri ktorej je záujemca oprávnený uzatvoriť sprostredkovateľskú zmluvu aj s inými osobami ako so sprostredkovateľom alebo si zabezpečiť uzatvorenie samotnej zmluvy svojpomocne.
3. **Výhradné sprostredkovanie**- forma sprostredkovania, dohodnutá na dobu určitú, počas ktorej je sprostredkovateľ jedinou osobou oprávnenou sprostredkovať predaj nehnuteľnosti alebo nájom nehnuteľnosti.
4. **Sprostredkovateľ**- RS Mansory s. r. o. so sídlom, Nové Záhrady I/9 Bratislava - mestská časť Ružinov 821 05, IČO: 54 565 391
5. **Záujemca**- fyzická alebo právnická osoba, ktorá uzatvorila zmluvu o sprostredkovaní so sprostredkovateľom.
6. **Zmluva o sprostredkovaní**- zmluvný kontakt, uzatvorený medzi sprostredkovateľom a záujemcov, ktorého predmetom je záväzok sprostredkovateľa, aby vyvíjal činnosť smerujúcu k tomu, aby záujemca mal príležitosť a možnosť uzavrieť zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti najmä kúpnu zmluvu alebo nájomnú zmluvu na nehnuteľnosť s treťou osobou odlišnou od osoby sprostredkovateľa a záväzok záujemcu zaplatiť sprostredkovateľovi za jeho činnosti províziu, podľa podmienok bližšie určených v zmluve o sprostredkovaní.
7. **Zmluvné strany**- sú tvorené sprostredkovateľom a záujemcom.

8. **Nehnutelnosť**- predmet zmluvy o sprostredkovaní, ktorá je individuálne určená.
9. **Zmluva**- zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo nájomná zmluva medzi záujemcom a treťou osobou.

### **Článok III.**

#### **Práva apovinnosti sprostredkovateľa**

1. Sprostredkovateľ sa zaväzuje aktívne vyhľadávať tretie osoby, ktoré majú záujem o kúpu, predaj alebo nájom nehnuteľnosti za províziu, aby záujemca mohol uzavrieť zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo nájomnú zmluvu s touto treťou osobou.
2. Sprostredkovateľ je povinný pri výkone svojich povinností postupovať s odbornou starostlivosťou, v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi v podmienkach Slovenskej republiky.
3. Sprostredkovateľ je viazaný Etickým kódexom Združenia realitných kancelárií Slovenska.
4. Sprostredkovateľ je povinný bez zbytočného odkladu informovať záujemcu o všetkých dôležitých skutočnostiach v súvislosti s predmetom jeho činnosti a záväzku, predovšetkým o skutočnostiach týkajúcich sa rozhodnutia záujemcu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo nájomnú zmluvu.
5. Sprostredkovateľ nie je zodpovedný za splnenie záväzkov tretích osôb v súvislosti s uzatvorenou zmluvou o budúcej zmluve, zmluvou o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti či nájomnou zmluvou.
6. Sprostredkovateľ je povinný pre záujemcu uschovávať doklady, ktoré nadobudol v súvislosti so zmluvou o sprostredkovaní, a to po dobu, po ktorú môžu byť tieto doklady významné pre ochranu záujmov záujemcu.
7. Ak záujemca požiada sprostredkovateľa o poskytnutie údajov potrebných na posúdenie dôveryhodnosti osoby, s ktorou navrhuje uzavrieť zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, riadnu kúpnu zmluvu či nájomnú zmluvu, sprostredkovateľ je povinný takéto informácie, ak nimi disponuje, záujemcovi poskytnúť.
8. Rozsah činností sprostredkovateľa je podrobne upravený v zmluve o sprostredkovaní, ktorá individuálne upravuje predmet zmluvy, účel zmluvy ako aj práva a povinnosti zmluvných strán.
9. Sprostredkovateľ pri uskutočňovaní činnosti smerujúcej k uzavretiu kúpnej alebo nájomnej zmluvy pre záujemcu s treťou osobou koná vždy v rámci predmetu svojho podnikania.

### **Článok IV.**

#### **Práva apovinnosti záujemcu**

1. Záujemca je povinný zaplatiť sprostredkovateľovi províziu.
2. Záujemca je povinný bez zbytočného odkladu informovať sprostredkovateľa o skutočnostiach, ktoré majú rozhodný význam pre uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, kúpnej zmluvy alebo obdobnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo nájomnej zmluvy.
3. Záujemca je povinný sprostredkovateľovi odovzdať všetky potrebné dokumenty a podklady na vyzvanie sprostredkovateľa.

### **Článok V.**

#### **Provízia**

1. Nárok sprostredkovateľa na províziu vzniká uzatvorením zmluvy medzi záujemcom a treťou osobou, za uzavretie zmluvy sa považuje zmluva o prevode vlastníckeho práva

k nehnuteľnosti, najmä kúpna zmluva a tiež nájomná zmluva ak ide o nájom nehnuteľností, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

2. Sprostredkovateľ má nárok na províziu určenú v zmluve o sprostredkovaní, inak na províziu obvyklú, aká mu prislúcha za sprostredkovanie obdobných zmlúv v mieste a čase uzavretie zmluvy o sprostredkovaní.
3. Sprostredkovateľ má popri provízii nárok na úhradu nákladov spojených so sprostredkovaním, len vtedy ak táto skutočnosť je výslovne dojednaná v zmluve o sprostredkovaní.
4. Vzniku práva na províziu nebráni skutočnosť, ak po zániku zmluvy o sprostredkovaní záujemca uzavrie s treťou osobou zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, najmä kúpnu zmluvu alebo nájomnú zmluvu za súčinnosti sprostredkovateľa alebo s osobou, ktorú sprostredkovateľ odporučil či s treťou osobou, ktorá bola prítomná na základe obhliadkového dokumentu na osobnej obhliadke nehnuteľnosti.

## **Článok VI. Osobné údaje**

1. Osobné údaje, poskytnuté sprostredkovateľovi, sa získavajú, spravujú a uchovávajú v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. Záujemca má právo vyžiadať od sprostredkovateľa potvrdenie či sa spracúvajú osobné údaje, ktoré sa ho týkajú v súlade s osobitným zákonom.
3. Sprostredkovateľ je oprávnený spracovávať osobné údaje záujemcu v nevyhnutnom rozsahu, a to: meno, priezvisko, rodné priezvisko, titul, dátum narodenia, rodné číslo, číslo občianskeho preukazu alebo iného dokladu totožnosti, adresu trvalého pobytu, adresu pre doručovanie ak nie je totožná s trvalým pobytom, kontaktné údaje (najmä e-mailová adresa, telefónne číslo).
4. Sprostredkovateľ je povinný záujemcovi poskytnúť osobné údaje, ktoré spracúva spôsobom podľa požiadavky záujemcu. Za opakované poskytnutie osobných údajov, môže sprostredkovateľ žiadať od záujemcu poplatok zodpovedajúci administratívnym nákladom.
5. Záujemca má právo, aby sprostredkovateľ bez zbytočného odkladu opravil nesprávne osobné údaje, rovnako tak má právo aj na doplnenie neúplných osobných údajov.
6. Záujemca môže žiadať sprostredkovateľa o výmaz jeho osobných údajov. Sprostredkovateľ žiadosti vyhovie, ak osobné údaje nie sú potrebné na účel, na ktorý sa získali alebo inak spracúvali.
7. Súhlas poskytnutý na dobu neurčitú môže záujemca písomným oznámením odvolať. Odvolanie súhlasu sa doručuje sprostredkovateľovi. Odvolanie súhlasu nemá vplyv na právo sprostredkovateľa spracúvať osobné údaje v rozsahu nevyhnutnom na plnenie obsahu tejto Zmluvy.

## **Článok VII. Osobitné dojednania**

1. Doručovanie písomností druhej zmluvnej strane sa doručuje na adresu uvedenú v zmluve o sprostredkovaní. Pričom písomnosť sa považuje za doručенú dňom, kedy bola prevzatá adresátom alebo kedy bola adresátom odmietnutá či bola vrátená z dôvodu, že adresát nie je známy alebo adresát si ju odbernej lehote neprevzal.
2. Vzájomná komunikácia medzi sprostredkovateľom a záujemcom je určená individuálne podľa dohody a potrieb zmluvných strán, a to najmä formou e-mailovej komunikácie alebo telefonicky.
3. V prípade, ak sa zmluvné strany dohodnú na prevzatí kľúčov od nehnuteľnosti, sprostredkovateľ je povinný tieto kľúče chrániť pred stratou, poškodením, odcudzením alebo zničením, inak je zodpovedný za náhradu škody. O prevzatí a odovzdaní kľúčov zmluvné

strany spíšu písomný protokol. Sprostredkovateľ sa zaväzuje vstupovať do nehnuteľnosti výlučne len za účelom vykonania osobnej obhliadky s tretou osobou alebo vyhotovenia fotografií či videozáznamu za účelom propagovania nehnuteľnosti v inzercii, pričom je povinný dbať na zachovanie poriadku, aby na nehnuteľnosti či na hnutelných veciach. Nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti nevznikla škoda.

## Článok VIII

### Poučenie spotrebiteľa o alternatívnom riešení sporov

Podľa § 11 ods. 1 zákona č. 391/2015 Z.z. o alternatívnom riešení spotrebiteľských sporov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov má **Klient Realitnej kancelárie ako Spotrebiteľ** právo podať našej realitnej kancelárii žiadosť o nápravu, ak medzi Spotrebiteľom a realitnou kanceláriou vznikne spor z uplatnenia práv zo zodpovednosti za vady alebo ak sa Spotrebiteľ domnieva, že realitná kancelária porušila iné práva Spotrebiteľa.

V súlade s § 11 ods. 2 a ods. 3 zákona č. 391/2015 Z.z. o alternatívnom riešení spotrebiteľských sporov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov informujeme Spotrebiteľa, že Spotrebiteľ má právo podať návrh na začatie alternatívneho riešenia sporu (ďalej len „návrh“) subjektu alternatívneho riešenia sporov, ak naša realitná kancelária na žiadosť o nápravu odpovedala zamietavo alebo na ňu neodpovedala do 30 dní odo dňa jej odoslania.

Príslušným subjektom na alternatívne riešenie spotrebiteľských sporov je Slovenská obchodná inšpekcia, ktorej Spotrebiteľ môže podať návrh na adrese: **Slovenská obchodná inšpekcia, ústredný inšpektorát, Odbor pre medzinárodné vzťahy a alternatívne riešenie spotrebiteľských sporov, Prievozská 32, p. p. 29, 827 99 Bratislava 27** alebo elektronicky na adrese: [ars@soi.sk](mailto:ars@soi.sk), [adr@soi.sk](mailto:adr@soi.sk).

Ďalšie subjekty oprávnené na alternatívne riešenie spotrebiteľských sporov sú uvedené v on-line zozname subjektov: <https://www.mhsr.sk/obchod/ochrana-spotrebiteľa/alternativne-riesenie-spotrebiteľských-sporov-1/zoznam-subjektov-alternatívneho-riesenia-spotrebiteľských-sporov-1>

Klient Realitnej kancelárie ako spotrebiteľ môže na podanie návrhu na alternatívne riešenie spotrebiteľského sporu použiť platformu na riešenie sporov on-line, dostupnej na adrese: <https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm?event=main.home.show&lng=SK>

Návrh na začatie alternatívneho riešenia spotrebiteľského sporu musí obsahovať:

1. meno a priezvisko Spotrebiteľa, adresu na doručovanie, elektronickú adresu a telefonický kontakt, ak ich má,
2. presné označenie pobočky Realitnej kancelárie,
3. úplný a zrozumiteľný opis rozhodujúcich skutočností,
4. označenie, čoho sa spotrebiteľ domáha,
5. dátum, kedy sa spotrebiteľ obrátil na Realitnú kanceláriu so žiadosťou o nápravu a informáciu, že pokus o vyriešenie sporu priamo s Realitnou kanceláriou bol bezvýsledný,
6. vyhlásenie o tom, že vo veci nebol zaslaný rovnaký návrh inému subjektu alternatívneho riešenia sporov, nerozhodol vo veci súd alebo rozhodcovský súd, vo veci nebola uzavretá dohoda o mediácii, ani nebolo vo veci ukončené alternatívne riešenie sporu spôsobom podľa § 20 ods. 1 písm. a) až e) zákona č. 391/2015 Z.z. o alternatívnom riešení spotrebiteľských sporov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**Návrh na začatie alternatívneho riešenia spotrebiteľského sporu je dostupný on-line na adrese: [https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/prilohy/SK/ZZ/2015/391/20160201\\_4545799-2.pdf](https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/prilohy/SK/ZZ/2015/391/20160201_4545799-2.pdf)**

**Článok IX.  
Záverečné ustanovenia**

1. Ak by niektoré z ustanovení týchto Všeobecných obchodných podmienok pre sprostredkovanie stratilo účinnosť či platnosť, ostatné ustanovenia zostávajú nedotknuté a v platnosti.
2. Tieto Všeobecné obchodné podmienky pre sprostredkovanie sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky.
3. Sprostredkovateľ je oprávnený jednostranne meniť tieto Všeobecné obchodné podmienky, pričom o tom musí vopred písomne informovať záujemcu.
4. Písomná forma je zachovaná, ak úkon je urobený aj elektronickými prostriedkami.
5. Všeobecné obchodné podmienky pre sprostredkovanie sa vzťahujú na uzatvorenie zmluvy o sprostredkovaní, bez ohľadu na to či bola uzatvorená s výhradným alebo nevýhradným zastúpením.
6. Všeobecné obchodné podmienky sú záväzné pre zmluvné strany, a to až do zániku alebo ukončenia Zmluvy o sprostredkovaní, na základe ktorej bol zmluvný vzťah založený, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.