

**RoWe Services, spol. s r.o.**

# **Všeobecné obchodné podmienky**

---

upravujúce poskytovanie služieb spoločnosti RoWe Services, spol. s r. o.,

**účinné od 01.06.2020**

vydané v súlade so zákonom číslo 513/1991 Zb. Obchodným zákonníkom v znení neskorších právnych predpisov

**Obsah**

Čl. 1	
Úvodné ustanovenia .....	4
Čl. 2	
Definícia základných pojmov .....	4
Čl. 3	
Právny vzťah medzi Realitnou agentúrou / Klientom / Záujemcom .....	5
Čl. 4	
Práva a povinnosti Realitnej agentúry .....	6
Čl. 5	
Odborná starostlivosť a právny servis a poplatky .....	7
súvisiace s prevodom nehnuteľnosti .....	7
Čl. 6	
Obhliadka predmetu sprostredkovania .....	8
Čl. 7	
Práva a povinnosti Klienta služieb podľa čl. 2 a 3 Prílohy č. 1 k VOP.....	8
Čl. 8	
Práva a povinnosti Záujemcu .....	8
Čl. 9	
Výhradné zastupovanie / EXKLUZIVITA .....	9
Čl. 10	
Provízia a platobné podmienky .....	9
Čl. 11	
Doručovanie a vzájomná komunikácia .....	10
Čl. 12	
Osobitné ustanovenie k službe Prenájom KLASIK MAX.....	10
Čl. 13	
Niektoré ustanovenia o službách vlastníkom nehnuteľností .....	10
Čl. 14	
Osobitné ustanovenia k službám Prenájom Property MANAGEMENT, Prenájom MAX PLUS, 11	
Čl. 15	
Osobitné ustanovenia k službe Predaj PRÉMIUM MAX.....	12
Čl. 16	
Ukončenie zmluvného vzťahu / Vyššia moc .....	13
Čl. 17	

Odstúpenie od zmluvy, zmluvná pokuta .....	14
Čl. 18	
Zodpovednosť a reklamácie.....	15
Čl. 19	
Ochrana osobných údajov .....	15
Čl. 20	
Zmeny vo Všeobecných obchodných podmienkach.....	16
Čl. 21	
Nedorozumenia, opravný súd a uplatnenie práva .....	16
Čl. 22	
Záverečné ustanovenia .....	16
Príloha č. 1.....	17

## Čl. 1 Úvodné ustanovenia

1. Obchodná spoločnosť RoWe Services, spol. s r. o., so sídlom Budatínska 1, 851 05 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 36 671 053, DIČ: 2022243102, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v odd. Sro, vložka č. 42162/B (ďalej len „**Realitná agentúra**“), je právnickou osobou, ktorá sa v rámci svojej podnikateľskej činnosti venuje najmä zabezpečeniu príležitosti sprostredkovania predaja, kúpy a prenájmu nehnuteľností, prípadne inej činnosti týkajúcej sa dispozície s nehnuteľnosťou na základe Objednávky (ďalej len „**Objednávka**“), uzavretej medzi Realitnou agentúrou a klientom (ďalej len „**Klient**“). Realitná agentúra za účelom dosiahnutia ekonomického rozvoja a neustáleho zlepšovania poskytovaných služieb prijala, vydala a zverejnila v súlade so zákonom tieto Všeobecné obchodné podmienky (ďalej aj ako „**VOP**“), ktorými sa definujú a podrobne upravujú pojmy a pravidlá činnosti Realitnej agentúry, Klienta, Záujemcu a ostatných osôb pri sprostredkovaní predaja, kúpy a prenájmu nehnuteľnosti.
2. Predmetom týchto Všeobecných obchodných podmienok je najmä podrobná úprava podmienok poskytovania služieb Realitnou agentúrou a bližšia úprava ďalších vzťahov súvisiacich s ich poskytovaním, pričom každý zmluvný vzťah, ktorý vznikne medzi Realitnou agentúrou, Klientom, Záujemcom a všetkými osobami, ako aj vzťahy s ním súvisiace sa spravujú v súlade so zákonom č. 513/1991 Zb., § 642 Obchodného zákonníka a ostatnými príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.

## Čl. 2 Definícia základných pojmov

1. **Realitná agentúra** – je obchodná spoločnosť uvedená v čl. 1. bod 1. týchto Všeobecných obchodných podmienok.
2. **Klient** – je fyzická alebo právnická osoba, ktorá si v Realitnej agentúre objednala na základe záväzkového zmluvného vzťahu (Objednávky) službu, za ktorú je povinná Realitnej agentúre zaplatiť v Objednávke dohodnutú odplatu, pokiaľ VOP, alebo Dodatky neustanovujú inak.
3. **Objednávka realitnej služby** – je písomný dokument potvrdzujúci záväzkový vzťah Klienta vo vzťahu k Realitnej agentúre. Objednávkou je aj dokument potvrdzujúci záväzkový vzťah Klienta vo vzťahu k Realitnej agentúre zadaný on-line prostredníctvom webového sídla Realitnej agentúry. Objednávka vyjadruje presne špecifikovanú (objednanú) službu od Realitnej agentúry. Náležitosti akceptovateľnej Objednávky sú uvedené nižšie. Zmluvné strany súhlasia, že:
  - a) on – line zaslaním Objednávky vzniká Zmluva o sprostredkovaní prenájmu (podnájmu) nehnuteľnosti, ktorá sa spravuje v súlade so zákonom č. 513/1991 Zb., § 642 Obchodného zákonníka a ostatnými príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.
  - b) on – line zaslaním Objednávky a obojstranným podpisom papierovej (printovej) Objednávky, vzniká Zmluva o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti, ktorá sa spravuje v súlade so zákonom č. 513/1991 Zb., § 642 Obchodného zákonníka a ostatnými príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.
4. **Predpokladaná predajná cena** – je maximálna cena nehnuteľnosti požadovaná Klientom, ktorú môže Realitná agentúra pri osobných jednaniach so Záujemcom znížiť maximálne o 20%.
5. **Provízia** – je odmena / odplata Realitnej agentúry za činnosť uvedenú v Objednávke. Nárok na odmenu / odplatu (ďalej len „**Provízia**“), vzniká v deň podpisu právneho úkonu smerujúceho k uzatvoreniu prevodovej alebo nájomnej (podnájomnej) zmluvy k nehnuteľnosti, pokiaľ VOP, resp. dodatok, neustanovujú inak. Výška Provízie je individuálne dohodnutá v rámci Objednávky

- uzatvorenej medzi Realitnou agentúrou a Klientom. Výška Provízie pri prenájme komerčných nehnuteľností (nebytové priestory, administratívne a obchodné priestory, sklady, haly a iné komerčne využiteľné objekty), ako aj nehnuteľnosti, ktorej vlastníckmi sú fyzické osoby alebo právnické osoby – podnikateľské subjekty, je vždy vo výške jednonásobku mesačného nájmu za každých 12 mesiacov, pokiaľ VOP výslovne neustanovujú inak. Províziu Realitnej agentúre platí Objednávateľ na základe Objednávky, v súlade s týmito VOP.
6. **Záujemca** – je osoba, ktorá na základe činnosti Realitnej agentúry kontaktovala Realitnú agentúru a prejavila záujem o obhliadku nehnuteľnosti za účelom kúpy, prenájmu alebo podnájmu nehnuteľnosti (Objednávka obhliadky nehnuteľnosti), pričom Realitná agentúra si vyhradzuje právo nesprostredkovať Záujemcom požadovanú obhliadku.
  7. **Tretia osoba** – je akákoľvek osoba odlišná od Realitnej agentúry, prostredníctvom ktorej môže dôjsť k realizácii predmetu Objednávky.
  8. **Objednávka obhliadky nehnuteľnosti** – je formulár určený na tento účel, ktorý Realitná agentúra predkladá pred realizovaním obhliadky Záujemcovi, ktorý prejavil záujem o obhliadku konkrétnej nehnuteľnosti z ponuky nehnuteľností na predaj Realitnej agentúry.
  9. **Rezervačná zmluva** - predmetom tejto zmluvy je záväzok Realitnej agentúry vykonať rezerváciu nehnuteľnosti v prospech záujemcu (ďalej aj ako „**budúceho kupujúceho**“, resp. „**budúceho nájomcu**“), počas lehoty rezervácie za podmienok dohodnutých v zmluve, oproti čomu je záväzok záujemcu zložiť na účet Realitnej agentúry zálohu (ďalej len „**blokovací depozit**“) v zmysle článku 7 bodu 1 c) týchto VOP.
  10. **Prevodová zmluva** – jej účel, obsah, forma, systematika a postavenie zodpovedajú zákonu č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a riadi sa podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Vzor prevodovej zmluvy a postup prevodu nehnuteľnosti po dohode s právnu agentúrou predkladá Realitná agentúra. Klient a Záujemca sa pri prevode nehnuteľností zaväzujú dodržať pokyny Realitnej agentúry.
  11. **Nájomná /podnájomná zmluva** - jej účel obsah, forma, systematika a postavenie zodpovedajú zákonu. Vzor nájomnej / podnájomnej zmluvy po dohode s právnu agentúrou predkladá Realitná agentúra. Klient a Záujemca sa zaväzujú dodržať pokyny Realitnej agentúry.
  12. **VOP** – sú platné a účinné Všeobecné obchodné podmienky vydané Realitnou agentúrou, ktorými sa Realitná agentúra, Klient, Záujemca a všetci ostatní účastníci zaväzujú riadiť celý obchodný právny vzťah.

### Čl. 3

#### Právny vzťah medzi Realitnou agentúrou / Klientom / Záujemcom

1. Klientom / Záujemcom môže byť:
  - a) fyzická osoba spôsobilá na právne úkony, ktorá uzatvorí s Realitnou agentúrou Objednávku na formulári určenom na tento účel,
  - b) právnická osoba, ktorá uzatvorí s Realitnou agentúrou Objednávku na formulári určenom na tento účel.
2. Realitná agentúra je povinná požadovať preukázanie totožnosti všetkých zmluvných strán pri každom obchode. Vykonanie obchodu so zachovaním anonymity je Realitná agentúra povinná odmietnuť.
3. Realitná agentúra môže s druhou zmluvnou stranou uzatvoriť obchodný vzťah, ak:
  - a) je druhá zmluvná strana (alebo splnomocnený zástupca), oprávnená a spôsobilá na právne úkony a ak preukáže svoju totožnosť,
  - b) za nepľnoletého Klienta podpíše (zadá on-line prostredníctvom webového sídla Realitnej agentúry) Objednávku jeho zákonný zástupca spôsobilý na právne úkony, ak preukáže svoju totožnosť spolu s

- rozhodnutím súdu, z ktorého bude jednoznačne vyplývať, že súd schválil takýto úkon v zmysle § 28 Občianskeho zákonníka,
- c) je nehnuteľnosť v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, v takomto prípade manželia konajú spoločne,
- d) sa preukáže ako štatutárny zástupca právnickej osoby zapísaný v Obchodnom registri.
4. Objednávka je vykonaná záväzne, slobodne a zrozumiteľne, inak je neplatná.
  5. Za osobu, ktorá nie je spôsobilá na vykonávanie právne úkony, koná zákonný zástupca. Osoba oprávnená konať za osobu, ktorá nemá spôsobilosť vykonávanie na právne úkony, je povinná bezodkladne Realitnú kanceláriu informovať o všetkých zmenách, ktoré nastali v právnych skutočnostiach a údajoch, najmä zmena mena a/alebo priezviska, oprávnenie konať a pod., na základe predložených dokladov osvedčujúcich vykonanie takejto zmeny. Za oznámenie nových údajov, a to aj pri zmenách údajov, zodpovedá v plnom rozsahu predkladateľ. Pre Realitnú agentúru sú záväzné posledné písomne oznámené údaje.
  6. Podpis na plnej moci vystavenej v zahraničí musí byť overený osobou na to oprávnenou v krajine, kde sa plná moc overuje. Realitná agentúra má právo kedykoľvek žiadať overenie oprávnenia osvedčovať pravosť podpisov v inom štáte, tzv. Apostille.
  7. Realitná agentúra má právo neuzatvoriť obchodný vzťah s druhou zmluvnou stranou, pokiaľ má akúkoľvek pochybnosť o platnosti právneho úkonu, resp. zmarenia obchodného prípadu.
  8. Realitná agentúra je oprávnená kedykoľvek, z akéhokoľvek dôvodu, podľa vlastného uváženia odmietnuť poskytnutie ktorejkoľvek z realitných služieb uvedených v Prílohe č. 1 k VOP, ktorá tvorí ich neoddeliteľnú súčasť. Na oprávnenie Realitnej agentúry podľa predošlej vety tohto bodu nemajú vplyv žiadne ostatné ustanovenia týchto VOP.
  9. Realitná agentúra je oprávnená na základe vlastného uváženia odmietnuť, resp. ukončiť poskytovanie ktorejkoľvek z realitných služieb poskytovaných Realitnou agentúrou, a to kedykoľvek počas trvania záväzkového vzťahu medzi Realitnou agentúrou a Klientom. V tomto prípade má Realitná agentúra nárok na pomernú časť Provízie za už poskytnuté služby, resp. vykonané úkony v rámci jednotlivých ponúkaných realitných služieb; pričom zvyšnú časť Provízie vráti Realitná agentúra Klientovi bez zbytočného odkladu.
  10. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené týmito VOP, sa spravujú ustanoveniami Obchodného zákonníka a iných príslušných právnych predpisov, resp. sa môžu upraviť Dodatkom k Objednávke.

#### Čl. 4

##### Práva a povinnosti Realitnej agentúry

1. Realitná agentúra vykonáva sprostredkovateľskú činnosť s odbornou starostlivosťou v súlade s ustanoveniami Objednávky, ako aj v súlade s príslušnými právnymi predpismi, a to s cieľom dosiahnuť maximálnu spokojnosť Klienta a Záujemcu.
2. Realitná agentúra v rámci sprostredkovateľskej činnosti uverejňuje ponuky na predaj, kúpu alebo prenájom nehnuteľnosti v elektronických a tlačných médiách podľa vlastného výberu. Zároveň zverejňuje najmä špecifikáciu nehnuteľnosti, a to: polohu a rozlohu nehnuteľnosti, jej členenie a stručný opis jednotlivých častí nehnuteľnosti. Realitná agentúra podľa vlastného uváženia uverejní v rámci ponuky aj obrazové vyobrazenie nehnuteľnosti. Pri uverejnení údajov v rámci ponuky dbá na to, aby uverejnením týchto údajov nebolo narušené súkromie vlastníka nehnuteľnosti alebo nájomcu/podnájomcu.

3. Realitná agentúra zabezpečí opakované uverejnenie ponuky na predaj, kúpu, prenájom alebo podnájom nehnuteľnosti tak, aby ponuka Realitnej agentúry bola medzi ponukami konkurenčných realitných kancelárií v závislosti od druhu realitnej služby a v súlade s marketingovým plánom čo najviac prístupná potencionálnemu záujemcovi o uzavretie prevodovej alebo nájomnej, resp. inak pomenovanej zmluvy, ktorej predmetom je nehnuteľnosť inzerovaná v rámci ponuky.
4. Ak nastane zmena údajov obsiahnutých v ponuke na predaj, kúpu alebo prenájom nehnuteľnosti, zabezpečí Realitná agentúra aktualizáciu týchto údajov, a to bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o zmene údajov dozvie.
5. Povinnosť Realitnej agentúry je splnená zabezpečením príležitosti uzatvorenia prevodovej, nájomnej alebo inak pomenovanej zmluvy medzi Klientom a druhou zmluvnou stranou.
6. Realitná agentúra má právo úlohy vyplývajúce z Objednávky zadať na vykonanie:
  - a) zamestnancom Realitnej agentúry,
  - b) zmluvným partnerom Realitnej agentúry, ktorí vykonávajú sprostredkovateľskú alebo inú činnosť odborne rovnocennú sprostredkovateľskej (realitnú), a ktoré sú oprávnené spracovávať osobné údaje na základe písomnej zmluvy s Realitnou agentúrou,
  - c) tretím osobám, s ktorými Realitná agentúra spolupracuje na zabezpečení svojich zmluvných alebo zákonných povinností, vrátane výkonu jej práv z nich.

## Čl. 5

### **Odborná starostlivosť a právny servis a poplatky súvisiace s prevodom nehnuteľnosti**

1. Realitná agentúra v rámci odbornej starostlivosti preverí existenciu vlastníckého práva osoby, ktorá je predávajúcim alebo prenajímateľom nehnuteľnosti, a to z príslušného listu vlastníctva použiteľného na právne úkony a z nadobúdacieho titulu, ktoré pri podpise Objednávky poskytne Klient pre potreby Realitnej agentúry, vrátane fotokópie /scanu občianskeho preukazu.
2. Realitná agentúra preverí existenciu tiarch, ako sú záložné práva alebo vecné bremená viaznucich na nehnuteľnosti, ktorá je predmetom Objednávky.
3. Realitná agentúra zabezpečí vypracovanie právnych podkladov potrebných na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo na uzatvorenie nájomnej zmluvy v renomovanej právnej kancelárii, resp. notárom.
4. Náklady spojené s vypracovaním podkladov potrebných na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti znáša v rámci Provízie v štandardnom rozsahu Realitná agentúra.
5. V štandardnom rozsahu podkladov potrebných na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je zahrnutá zmluva o budúcej prevodovej zmluve, prevodová zmluva, návrh na vykonanie vkladu v katastri nehnuteľností a preberací a odovzdávací protokol nehnuteľnosti v znení navrhnutom právnu kanceláriou, s ktorou Realitná kancelária spolupracuje. Vypracovanie akejkoľvek inej dokumentácie či úpravy predloženej dokumentácie nie sú súčasťou štandardného rozsahu podľa predošlého bodu tohto článku VOP, pričom náklady s tým spojené znáša tá zmluvná strana (predávajúci – kupujúci), ktorá vypracovanie ďalšej dokumentácie, resp. vykonanie zmien v predloženej dokumentácii požaduje.
6. Všetky poplatky spojené s katastrálnym konaním v štandardnej lehote hradí Realitná agentúra.
7. Všetky poplatky spojené s katastrálnym konaním v urýchlennom konaní, poplatky spojené s notárskou úschovou, listom vlastníctva, kópiou z katastrálnej mapy, poplatok za notársku zápisnicu, vypracovanie znaleckého posudku a iné hradí každá zmluvná strana (predávajúci – kupujúci) v rovnakom podiele, resp. tá zmluvná strana (predávajúci – kupujúci), ktorá uvedené požaduje.

**Čl. 6****Obhliadka predmetu sprostredkovania**

1. Pred vykonaním obhliadky nehnuteľnosti Realitná agentúra predloží Záujemcovi na formulári určenom na tento účel „Objednávku obhliadky nehnuteľnosti“ s označením nehnuteľnosti vo forme vývesky z databázy Realitnej agentúry.

**Čl. 7****Práva a povinnosti Klienta služieb podľa čl. 2 a 3 Prílohy č. 1 k VOP**

1. Klient niektorej zo služieb vymedzených v článku 2 a 3 Prílohy č. 1 k VOP udeľuje Realitnej kancelárii plnú moc, aby v jeho mene a na jeho účet:
  - a) vykonala všetky úkony súvisiace s prezentáciou predmetu sprostredkovania, najmä aby sa spolu so Záujemcom zúčastnila obhliadky predmetu Objednávky,
  - b) rokovala so Záujemcom, resp. s Tretími osobami za účelom dojednania podmienok uzavretia Prevodovej zmluvy, nájomnej / podnájomnej zmluvy, či inak pomenovanej zmluvy,
  - c) uzavrela za Klienta Rezervačnú zmluvu a prijala od Záujemcu Blokovací depzit, maximálne vo výške svojej Provízie, prípadne, sumu vo výške jednomesačného nájmu dohodnutého v Objednávke, resp. ak sa zmluvné strany nedohodnú Dodatkom inak.
2. Klient (predávajúci – prenajímateľ) sa zaväzuje a prehlasuje, že dňom zaúčtovania blokovacieho depozitu na bankový účet, resp. do pokladne Realitnej agentúry, pristúpi k podpisu prevodovej, resp. nájomnej / podnájomnej zmluvy.
3. Klient je povinný bezodkladne poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť a dokumentáciu za účelom splnenia predmetu uzatvorenej Objednávky. Inak zodpovedá za prípadné zmarenie obchodného prípadu a ušlý zisk (Províziu) pre Realitnú agentúru. V takomto prípade, ak dôjde k zmareniu obchodného prípadu na strane Klienta, sa Klient zaväzuje vyplatiť zmluvnú pokutu vo výške Provízie dohodnutej v Objednávke.

**Čl. 8****Práva a povinnosti Záujemcu**

1. Záujemca, ktorý na základe činnosti Realitnej agentúry prejavil záujem o ponúkané služby Realitnej agentúry registráciou na webovom sídle Realitnej agentúry, potvrdzuje prejav svojej vôle na formulári určenom na tento účel (Objednávka obhliadky nehnuteľnosti), a to pred vykonaním obhliadky.
2. Realitná agentúra je povinná požadovať preukázanie totožnosti Záujemcu. Vykonanie obhliadky nehnuteľnosti so zachovaním anonymity je Realitná agentúra povinná odmietnuť.
3. Záujemca sa zaväzuje, že nebude predmet ponúkanej služby realizovať prostredníctvom iných realitných kancelárií, majetkovo alebo personálne prepojených osôb, ani prostredníctvom blízkych osôb (štatutárneho orgánu právnickej osoby alebo spoločníkom tejto osoby, ak bude na strane Záujemcu právnická osoba), čím by sledoval zámer nerešpektovania resp. obídienia práva exkluzivity udeleného v zmysle prehlásenia, ktoré uviedol v Objednávke.



**Čl. 9****Výhradné zastupovanie / EXKLUZIVITA**

1. Ak VOP alebo Objednávka neustanovujú inak, Klient nie je oprávnený uzatvoriť bez účasti Realitnej agentúry s Treťou osobou právny vzťah, predmetom ktorého je realitná alebo iná činnosť zameraná na dispozíciu s predmetom sprostredkovania (scudzenie, zaťaženie, prenechanie do nájmu či podnájmu atď.) V prípade uzavretia zmluvy podľa predchádzajúcej vety s Treťou osobou bez účasti Realitnej agentúry, Realitná agentúra má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške dohodnutej Provízie.

**Čl. 10****Provízia a platobné podmienky**

1. Výška Provízie za sprostredkovanie príležitosti smerujúcej k uzatvoreniu Prevodovej, resp. nájomnej / podnájomnej, alebo inak pomenovanej zmluvy je predmetom dojednaní každej Objednávky osobitne.
2. Nárok Realitnej agentúry na Províziu od Klienta služieb podľa čl. 3 Prílohy č. 1 k VOP vzniká dňom podpísania právneho úkonu, t.j. ak uzavrela za Klienta Rezervačnú zmluvu a prijala od Záujemcu blokovací depozit, pokiaľ VOP neustanovujú inak. Klient výslovne súhlasí s tým, aby Realitná agentúra dohodnutú Províziu odpočítala vo svoj prospech z Blokovacieho depozitu, ktorý zložil buď v hotovosti, alebo na účet Realitnej agentúry Záujemca (ďalej aj ako „budúci kupujúci“) za účelom uzatvorenia prevodovej zmluvy s Klientom.
3. Nárok na Províziu má Realitná agentúra aj vtedy, keď v dôsledku jej činnosti došlo k uzavretiu Prevodovej, nájomnej /podnájomnej, alebo inak pomenovanej zmluvy aj po skončení platnosti Objednávky, najneskôr však v lehote 3 rokov po skončení platnosti Objednávky, pokiaľ je predmetom sprostredkovania nájom, prenájom resp. podnájom nehnuteľnosti, a v lehote 5 rokov po skončení platnosti Objedávky, pokiaľ je predmetom sprostredkovania kúpa alebo predaj nehnuteľnosti.
4. Nárok na Províziu Realitnej agentúre nezaniká, ak dôjde po uzavretí zmluvy o budúcej prevodovej zmluve, prevodovej, nájomnej, podnájomnej alebo inak pomenovanej zmluvy k jej zrušeniu dohodou, odstúpením od zmluvy, či akýmkoľvek iným spôsobom. Rovnaké platí aj v prípade, ak zmluva o budúcej prevodovej zmluve, prevodová, nájomná alebo inak pomenovaná zmluva bude z akéhokoľvek dôvodu považovaná za neplatnú či neúčinnú.
5. Dňom zaplatenia Provízie sa rozumie deň, kedy je čiastka zodpovedajúca v plnej výške Provízie zaúčtovaná v prospech Realitnej agentúry. Klient je povinný zaplatiť Províziu do 3 bankových dní odo dňa vzniku nároku Realitnej agentúry na Províziu, pokiaľ VOP alebo Objednávka, resp. Dodatok neustanovujú inak, a to buď v hotovosti, alebo na bankový účet Realitnej agentúry, pričom za deň zaplatenia sa v tomto prípade považuje deň pripísania peňažných prostriedkov v prospech bankového účtu Realitnej agentúry.
6. V prípade omeškania Klienta s platením Provízie má Realitná agentúra právo na úrok z omeškania vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ktorý sa začne počítať deň nasledujúci, po dni splatnosti Provízie až do dátumu, kedy bude platba prijatá v celosti.
7. Realitná agentúra je pri zjednávaní podmienok Objednávky oprávnená požadovať zabezpečenie záväzku Klienta zaplatiť Províziu, a to formou akreditívu, bankovej garancie, zálohovej platby Provízie alebo iným vhodným spôsobom. Forma a podmienky akreditívu, bankovej garancie či iný dohodnutý spôsob zabezpečenia musia byť v súlade s podmienkami, na ktorých sa zmluvné strany dohodli v Objednávke. V prípade, že Klient riadne a včas nesplní dohodnuté podmienky zabezpečenia záväzku, má Realitná agentúra právo pozastaviť plnenie Objednávky, prípadne právo od Objednávky odstúpiť.

## Čl. 11

### Doručovanie a vzájomná komunikácia

1. Písomnosti Realitnej agentúry sa považujú za doručené uplynutím troch dní odo dňa ich odoslania na poslednú adresu oznámenú druhou zmluvnou stranou.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely dohodnutého zmluvného vzťahu sa akákoľvek dokumentácia súvisiaca s týmto zmluvným vzťahom vrátane vzťahov s tretími osobami bude doručovať na adresu sídla Realitnej agentúry uvedenú v Objednávke, a to doporučenou poštou alebo kuriérom.
3. Za relevantné právne úkony sú považované úkony vykonané písomne, oznámené faxom, e-mailom, za predpokladu adresovania správ a uvedenia kontaktných údajov vo formulári.
4. V prípade doručovania elektronickými komunikačnými médiami (fax, e-mail) sa písomnosti považujú za doručené dňom ich odoslania druhej zmluvnej strane v súlade s údajmi naposledy poskytnutými druhou zmluvnou stranou.
5. Klient je povinný Realitnej kancelárii bezodkladne písomne oznámiť zmenu adresy na doručovanie alebo adresy trvalého pobytu, ako aj iných údajov uvedených v Objednávke.

## Čl. 12

### Osobitné ustanovenie k službe Prenájom KLASIK MAX

1. Službou Prenájom KLASIK MAX sa na účely tohto článku VOP rozumejú služby poskytované Realitnou agentúrou vymedzené v článku 1 bode 1.1 Prílohy č. 1 k VOP, ktorá tvorí ich neoddeliteľnú súčasť.
2. Závazkový vzťah zo služieb podľa bodu 1 tohto článku VOP medzi Realitnou agentúrou a Klientom vzniká zaslaním on-line Objednávky Klientom na formulári určenom na tento účel Realitnou agentúrou.
3. Realitná agentúra uskutoční s Klientom obhliadku vybranej nehnuteľnosti na základe zadanej on-line Objednávky služieb podľa bodu 1 tohto článku VOP prostredníctvom webového sídla Realitnej agentúry.
4. Klient sa na základe on-line Objednávky služieb podľa bodu 1 tohto článku VOP zaväzuje zaplatiť Províziu Realitnej agentúre po uskutočnení obhliadky ním vybranej nehnuteľnosti vo výške určenej Realitnou agentúrou pre jednotlivé druhy služieb uvedených v bode 1 tohto článku VOP, a to do troch bankových dní od uskutočnenia obhliadky Klientom vybranej nehnuteľnosti. Ak do troch bankových dní od uskutočnenia obhliadky Klientom vybranej nehnuteľnosti nedôjde zo strany Klienta k zaplateniu Provízie v plnej výške, záväzkový vzťah medzi Realitnou agentúrou a Klientom z Objednávky služieb podľa bodu 1 tohto článku VOP zaniká od počiatku (ex tunc).
5. Nárok na Províziu na základe Objednávky služieb podľa bodu 1 tohto článku VOP má Realitná agentúra vtedy, ak uskutoční s Klientom obhliadku vybranej nehnuteľnosti a sprostredkuje Klientovi možnosť uzavrieť nájomnú zmluvu k vybranej nehnuteľnosti. Samotné uzavretie, resp. neuzavretie nájomnej zmluvy podľa predošlej vety nemá vplyv na nárok Realitnej agentúry na zaplatenie Provízie.

## Čl. 13

### Niektoré ustanovenia o službách vlastníkom nehnuteľností

1. Službami vlastníkom nehnuteľností sa na účely tohto článku VOP rozumejú realitné služby špecifikované v článku 2 a 3 Prílohy č. 1 k VOP.
2. Klient služieb podľa bodu 1. tohto článku VOP sa zaväzuje bezodkladne poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť a dokumentáciu za účelom splnenia predmetu Objednávky. V prípade, že Realitná agentúra a záujemca o prenájom alebo kúpu nehnuteľnosti rezervujú nehnuteľnosť na základe Rezervačnej

zmluvy a Realitná agentúra obdrží blokovací depozit zo strany záujemcu o prenájom alebo kúpu, Klient sa zaväzuje za nezmenených podmienok pristúpiť k podpisu Prevodovej, resp. Nájomnej zmluvy bez zbytočného odkladu. Pokiaľ Klient odstúpi od svojho vážneho záujmu o predaj, resp. prenájom predmetnej nehnuteľnosti, okrem z dôvodu existencie okolností vylučujúcich zodpovednosť, a Prevodová alebo Nájomná zmluva sa neuzatvorí z dôvodov na jeho strane, je povinný Realitnej kancelárii zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške dohodnutej Provízie. Zmluvná pokuta bude Realitnej agentúre pokrývať všetky doposiaľ vynaložené náklady, vzniknutú škodu, resp. objednané právne úkony, súvisiace s prípravou a zabezpečením obchodného prípadu. Klient vyhlasuje, že výška zmluvnej pokuty je primeraná okolnostiam a hodnote nehnuteľnosti. Zmluvná pokuta je splatná do 7 bankových dní od zaslania výzvy.

3. Klient zodpovedá za hodnovernosť, pravdivosť nasledujúcich prehlásení:
  - a) že nehnuteľnosti nie sú zaťažené žiadnymi právami iných osôb, najmä predkupným právom, vecným bremenom, záložným právom, právom nájmu, či inými právami,
  - b) že na nehnuteľnosti neboli uplatnené žiadne reštitučné ani iné nároky,
  - c) že nehnuteľnosti nie sú predmetom akéhokoľvek konania, najmä súdneho, vyvlastňovacieho ani predmetom výkonu súdneho rozhodnutia,
  - d) že nehnuteľnosti netrpia žiadnymi právnymi alebo vecnými vadami,
  - e) že nehnuteľnosti nie sú v obchodnom majetku Klienta (s výnimkou Klienta – právnickej osoby),
  - f) že nepodpísal v súvislosti s nehnuteľnosťou, ako povinný, žiadnu notársku zápisnicu podľa § 41 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov,
  - g) že ručí za bezbremennosť a nespornosť vlastníckeho práva k nehnuteľnosti,
  - h) že podľa jeho vedomostí nie je voči nemu vedené exekučné konanie, nie je v malom konkurze (§ 106 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii) ani v procese oddĺženia (§ 166 tamtiež),
4. V prípade, ak sa ukáže, že akékoľvek z týchto prehlásení Klienta je nepravdivé, neúplné alebo inak vadné, Klient sa zaväzuje, a je povinný, Realitnej agentúre zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške dohodnutej Provízie. Zmluvná pokuta bude Realitnej agentúre pokrývať všetky doposiaľ vynaložené náklady, vzniknutú škodu, resp. objednané právne úkony súvisiace s prípravou a zabezpečením obchodného prípadu. Klient vyhlasuje, že výška Zmluvnej pokuty je primeraná okolnostiam a hodnote nehnuteľnosti. Zmluvná pokuta je splatná do 7 dní od zaslania výzvy.

## Čl. 14

### Osobitné ustanovenia k službám Prenájom Property MANAGEMENT, Prenájom MAX PLUS,

1. Službami Prenájom Property MANAGEMENT, Prenájom MAX PLUS, sa na účely tohto článku VOP rozumejú služby poskytované Realitnou agentúrou vymedzené v článku 3 bode 3.2, 3.3 a 3.4 Prílohy č. 1 k VOP, ktorá tvorí ich neoddeliteľnú súčasť.
2. Klientom služieb podľa bodu 1 tohto článku VOP môže byť len výlučný vlastník alebo podielový spoluvlastník nehnuteľnosti, ich zákonný zástupca alebo splnomocnenec, ktorý disponuje splnomocnením vlastníka nehnuteľnosti s možnosťou uzatvárania nájomných, podnájomných alebo inak pomenovaných zmlúv a sprostredkovateľských zmlúv.
3. V prípade, ak osoba, ktorá zaslala Objednávku služieb podľa bodu 1. tohto článku VOP nespĺňa podmienky stanovené v bode 2. a 3. tohto článku VOP, Realitná agentúra odmietne poskytnutie objednanej služby.
4. Zmluvné strany súhlasia, že záväzkový vzťah medzi Klientom a Realitnou agentúrou zo služby Prenájom Property MANAGEMENT vzniká po on-line registrácii a uzavretím Mandátnej a Nájomnej zmluvy, ktorej predmetom je poskytnutie Nehnuteľnosti do užívania inej osobe spôsobom, ktorý ho, najmä vzhľadom

- na jeho časovú zaneprázdnenosť zaťaží len v nevyhnutnej miere, pričom na tento účel sa rozhodol využiť služby tretej, profesionálne zdatnej a skúsenej osoby Realitnej agentúry.
5. Zmluvné strany súhlasia, že zaslaním on-line Objednávky služby Prenájom MAX PLUS vzniká Zmluva o sprostredkovaní prenájmu nehnuteľnosti v súlade s príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.
  6. Klient sa na základe Objednávky služby Prenájom MAX PLUS zaväzuje zaplatiť Realitnej agentúre Províziu vo výške určenej Realitnou agentúrou individuálne podľa výšky nájomného za nájom konkrétnej nehnuteľnosti.
  7. Nárok na Províziu na základe Objednávky služby Prenájom MAX PLUS má Realitná agentúra vtedy, ak sprostredkuje Klientovi možnosť uzavrieť nájomnú, podnájomnú alebo inak pomenovanú zmluvu k nehnuteľnosti, ktorej je výlučným vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom, resp. zákonným zástupcom vlastníka nehnuteľnosti, alebo disponuje splnomocnením vlastníka nehnuteľnosti s možnosťou uzatvárania nájomných, podnájomných alebo inak pomenovaných zmlúv a sprostredkovateľských zmlúv.
  8. Provízia za poskytnutie služby Prenájom MAX PLUS je splatná dňom uzavretia nájomnej, resp. inak pomenovanej zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej Realitnou agentúrou.
  9. Provízia za poskytnutie služby Prenájom PROPERTY MANAGEMENT bude Realitnej agentúre vyplácaná z nájomného, ktoré hradí nájomca nehnuteľnosti priamo Realitnej agentúre. Realitná agentúra je oprávnená odpočítať si z nájomného poskytnutého nájomcom nehnuteľnosti sumu zodpovedajúcu mesačnej Provízii Realitnej agentúry zo služby Prenájom PROPERTY MANAGEMENT a to podľa typu služby „M“, „L“, „XL“. Zvyšnú časť nájomného je Realitná agentúra povinná vyplatiť Klientovi, resp. ak sa zmluvné strany nedohodli inak Dodatkom.

## Čl. 15

### Osobitné ustanovenia k službe Predaj PRÉMIUM MAX

1. Službou Predaj PRÉMIUM MAX, sa na účely tohto článku VOP rozumejú služby poskytované Realitnou agentúrou vymedzené v článku 3 bode 3.1, Prílohy č. 1 k VOP, ktorá tvorí ich neoddeliteľnú súčasť.
2. Klientom služieb podľa bodu 1 tohto článku VOP môže byť len výlučný vlastník alebo podielový spoluvlastník nehnuteľnosti, ich zákonný zástupca alebo splnomocnenec, ktorý disponuje splnomocnením vlastníka nehnuteľnosti, na ktorom bude podpís úradne (notársky overený), a to s možnosťou uzatvárania kúpnych alebo inak pomenovaných prevodových zmlúv, vrátane zmlúv o budúcich zmluvách a sprostredkovateľských zmlúv.
3. Závazkový vzťah zo služieb podľa bodu 1 tohto článku VOP medzi Realitnou agentúrou a Klientom vzniká zaslaním on-line Objednávky na formulári určenom na tento účel Realitnou agentúrou.
4. Zmluvné strany súhlasia, že zaslaním on-line Objednávky niektorej zo služieb podľa bodu 1 tohto článku VOP vzniká Zmluva o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti v súlade s príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.
5. Klient sa zaslaním Objednávky zaväzuje zaplatiť Realitnej agentúre Províziu vo výške určenej Realitnou agentúrou v bode 1 tohto článku VOP, na ktorú vznikol Realitnej agentúre nárok.
6. Klient sa zaslaním Objednávky zaväzuje zaplatiť Realitnej agentúre zálohovú platbu/platby (ďalej na účely tohto článku VOP len ako „Záloha“) vo výške a spôsobom určeným Realitnou agentúrou v Objednávkach pre jednotlivé druhy služieb uvedené v bode 1 tohto článku VOP, a to do 3 bankových dní odo dňa zaslania Objednávky.
7. Realitnej agentúre vzniká z Objednávky povinnosť poskytnúť Klientovi služby definované v Objednávke až po zaplatení Zálohy zo strany Klienta.

8. Závazok Realitnej agentúry z Objednávky služieb podľa bodu 1 tohto článku VOP vzniká vypracovať a uzavrieť štandardnú kúpnu alebo inak pomenovanú prevodovú zmluvu k Nehnuteľnosti vrátane súvisiaceho právneho servisu a poradenstva, pričom tvorí povinnosť zabezpečiť aktuálny výpis z listu vlastníctva na právne úkony, na ktorom je Klientova nehnuteľnosť evidovaná, zabezpečiť vypracovanie štandardného návrhu kúpnej alebo inak pomenovanej prevodovej zmluvy alebo zmluvy o budúcej zmluve či inej zmluvy smerujúcej k prevodu Klientovej nehnuteľnosti (ďalej na účely tohto článku VOP len „**Prevodová zmluva**“) a návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností podľa podmienok, ktoré si zmluvné strany dojednali, a tieto návrhy zaslať príslušnej správe katastra najneskôr do 3 dní od obdržania kompletných podkladov. Realitná agentúra sa tiež zaväzuje dostaviť sa v dohodnutom čase na miesto, kde má dôjsť k podpisu Prevodovej zmluvy, príp. umožniť podpísanie zmluvnej dokumentácie vo svojich priestoroch a poskytnúť Klientovi a záujemcovi o kúpu nevyhnutnú súčinnosť pri prevode vlastníckeho práva ku Klientovej nehnuteľnosti.
9. Zmluvné strany súhlasia, že v prípade požiadavky zo strany Klienta o detailné zapracovanie jeho pripomienok k predloženým prevodovým dokumentom, resp. úpravu predložených prevodových dokumentov alebo vypracovanie nových dokumentov súvisiacich s prevodom nehnuteľnosti, sa Realitná kancelária zaväzuje tieto úkony (úprava predložených alebo vypracovanie nových prevodových dokumentov) vykonať, a to v súlade s platnými právnymi predpismi a podľa obchodných zvyklostí. Realitnej agentúre na základe požiadavky Klienta vzniká voči Klientovi nárok na náhradu straty času stráveného v súvislosti s vyššie uvedenými úkonmi a tiež na úhradu všetkých s tým súvisiacich nákladov, ktoré Realitnej agentúre vznikli, a to v sume 70,- €/ hod. Tieto náklady sa Klient zaväzuje uhradiť Realitnej agentúre na základe vystavenej faktúry so splatnosťou 7 dní odo dňa jej vystavenia, ktorej prílohou bude tiež výkaz o čase strávenom v súvislosti s príslušnými úkonmi.
10. Nárok na zvyšnú časť Provízie (vo výške rozdielu medzi Províziou za poskytnutie jednotlivých služieb podľa bodu 1. tohto článku VOP stanovenou v Objednávke a zaplatenou Zálohou) (ďalej ako „**zvyšná časť Provízie**“) má Realitná agentúra vtedy, ak dôjde k uzavretiu Prevodovej zmluvy na Klientovu nehnuteľnosť so záujemcom sprostredkovaným Klientovi činnosťou Realitnej agentúry v rámci doby, na ktorú bola Objednávka uzavretá.
11. Nárok na zvyšnú časť Provízie má Realitná agentúra aj vtedy, ak dôjde k uzavretiu Prevodovej zmluvy na Klientovu nehnuteľnosť so záujemcom sprostredkovaným Klientovi činnosťou Realitnej agentúry do troch rokov odo dňa uplynutia doby, na ktorú bola Objednávka uzavretá.
12. Zvyšná časť Provízie za poskytnutie niektorých z uvedenej služby podľa bodu 1 tohto článku VOP je splatná dňom uzavretia Prevodovej zmluvy na Klientovu nehnuteľnosť, a to na základe faktúry vystavenej Realitnou agentúrou.

## Čl. 16

### Ukončenie zmluvného vzťahu / Vyššia moc

1. Realitná agentúra a Klient berú na vedomie, že Objednávka sa uzatvára na dobu neurčitú (pokiaľ sa zmluvné strany na dĺžke trvania zmluvného vzťahu v Objednávke nedohodnú inak), a jej platnosť sa končí dohodou alebo uzavretím prevodovej, resp. nájomnej zmluvy k nehnuteľnosti uvedenej v Objednávke, pokiaľ VOP, resp. Dodatok neustanovujú inak. Klient má právo vypovedať Objednávku s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude výpoveď doručená Realitnej agentúre. Realitná agentúra má právo žiadať náhradu nákladov vynaložených na vyvíjanie činnosti smerujúcej k uzavretiu prevodovej zmluvy, resp. nájomnej zmluvy, ako napr. nákladov na uverejnenie ponúk, cestovných náhrad podľa zákona č. 283/2002 Z. z. o cestovných náhradách, poštovné, úhradu telefonických hovorov a iné.
2. Platnosť Objednávky sa končí:

- a) uzatvorením prevodovej alebo inak pomenovanej, resp. nájomnej zmluvy,
  - b) uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá,
  - c) dohodou zmluvných strán,
  - d) odstúpením od zmluvy podľa článku 7 bodu 3, článku 13 bodu 2. a 3.,
  - e) písomnou výpoveďou pri splnení podmienok podľa článku 7 bodu 3, článku 13 bodu 2. a 3.,
  - f) zánikom bez právneho nástupcu alebo smrťou Klienta,
  - g) zánikom Realitnej agentúry bez právneho nástupcu.
3. V prípadoch podľa bodu 2. písm. a) tohto článku sa zmluvné strany zaväzujú, ku dňu ukončenia platnosti zmluvy o sprostredkovaní, uzavrieť protokol o ukončení Objednávky o sprostredkovaní, ktorý musí pod sankciou neplatnosti obsahovať:
- a) označenie Objednávky o sprostredkovaní vrátane jej čísla vedeného Realitnou agentúrou,
  - b) označenie zmluvných strán vrátane ich splnomocnených zástupcov,
  - c) označenie predmetu sprostredkovania,
  - d) označenie osoby, s ktorou Klient uzavrel prevodovú, resp. nájomnú zmluvu, a uvedenie dátumu uzavretia takejto zmluvy,
  - e) presné označenie záujemcov, resp. osôb, s ktorými by mohol Klient uzavrieť zmluvu na základe činnosti vyvíjanej Realitnou agentúrou, a s ktorými v čase platnosti Objednávky zmluva uzavretá nebola,
  - f) výšku Provízie a splatnosť Provízie,
  - g) dátum a podpis oboch zmluvných strán.
4. V prípadoch podľa bodu 2. písm. b), c), d) a e) tohto článku sa Objednávka neskončí skôr ako v deň, kedy zmluvné strany podpíšu protokol o ukončení zmluvného vzťahu, ktorý musí pod sankciou neplatnosti obsahovať:
- a) označenie Objednávky vrátane jej čísla vedeného Realitnou agentúrou,
  - b) označenie zmluvných strán vrátane ich splnomocnených zástupcov,
  - c) presné označenie záujemcov, resp. osôb, s ktorými by mohol Klient uzavrieť prevodovú, resp. nájomnú zmluvu na základe činnosti vyvíjanej Realitnou agentúrou a s ktorými zmluvu uzavrieť odmietol,
  - d) dátum a podpis oboch zmluvných strán.
5. V prípade, že v priebehu trvania zmluvného vzťahu dôjde k udalostiam, ktoré nemožno predvídať v dobe vzniku Objednávky a ktoré spôsobia niektorej zo zmluvných strán čiastočnú či úplnú prekážku v plnení ich zmluvných povinností, ako aj k okolnostiam tzv. Vyššej moci, zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu sa vzájomne o týchto udalostiach informovať a prejednať ďalšie opatrenia. Pokiaľ prekážka v dôsledku Vyššej moci trvá po dobu nepresahujúcu 90 kalendárnych dní, zmluvné strany sú povinné splniť svoje záväzky vyplývajúce z Objednávky, akonáhle účinky Vyššej moci ustúpia. V prípade, že prekážka Vyššej moci trvá počas doby platnosti tejto Objednávky dlhšie ako 90 kalendárnych dní, každá zo zmluvných strán má právo od tejto zmluvy odstúpiť.

## Čl. 17

### Odstúpenie od zmluvy, zmluvná pokuta

1. V prípade, ak Klient poruší ktorékoľvek ustanovenie podľa článku 7 bodu 3, článku 13 bodov 2. a 3. týchto VOP, zaväzuje sa a je povinný Realitnej agentúre zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške dohodnutej Provízie. Zmluvná pokuta bude Realitnej agentúre pokrývať všetky doposiaľ vynaložené náklady, vzniknutú škodu, resp. objednané právne úkony, súvisiace s prípravou a zabezpečením obchodného prípadu. Klient vyhlasuje, že výška zmluvnej pokuty je primeraná okolnostiam a hodnote nehnuteľnosti. Zmluvná pokuta je splatná do 7 bankových dní od zaslania výzvy na jej zaplatenie.

2. V prípade, ak Klient poruší ktorékoľvek ustanovenie článku 13 bodov 2., 3. a 4. týchto VOP zaväzuje sa a je povinný Realitnej agentúre zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške dohodnutej Provízie. Zmluvná pokuta bude Realitnej agentúre pokrývať všetky doposiaľ vynaložené náklady, vzniknutú škodu, resp. objednané právne úkony, súvisiace s prípravou a zabezpečením obchodného prípadu. Klient vyhlasuje, že výška zmluvnej pokuty je primeraná okolnostiam a hodnote nehnuteľnosti. Zmluvná pokuta je splatná do 7 bankových dní od zaslania výzvy na jej zaplataenie.

### **Čl. 18**

#### **Zodpovednosť a reklamácie**

1. Realitná agentúra nezodpovedá Klientovi za splnenie záväzkov Záujemcov, resp. Tretích osôb z uzatvorených zmluvných vzťahov. Realitná agentúra je povinná upozorniť Klienta na také skutočnosti (pokiaľ o nich má vedomosť, predovšetkým majetkovo-finančného charakteru), ktoré by mohli výrazne ovplyvniť rozhodovanie Klienta.
2. Klient a Záujemca môžu uplatniť svoje výhrady, nespokojnosť, pochybnosti alebo iné pripomienky k činnosti Realitnej agentúry, ak sú písomne podané do 30 dní od poskytnutia, resp. dodania objednanej služby.
3. Reklamácia musí obsahovať presný a vyčerpávajúci popis nedostatkov poskytnutej služby.
4. Reklamácia nie je dôvodom na nevyplatenie sprostredkovateľskej Provízie v plnej výške a v dohodnutom čase.

### **Čl. 19**

#### **Ochrana osobných údajov**

1. Realitná agentúra spracúva osobné údaje fyzických osôb (t.j. určenej alebo určiteľnej osoby) s ktorými očakáva, že uzatvorí alebo má uzavretý zmluvný vzťah, všetkých ďalších osôb splnomocnených k zmluvnému vzťahu a všetkých osôb, ktoré Klient s ich súhlasom zverejní Realitnej agentúre, napr.: rodinných príslušníkov a blízkych osôb (ďalej len „subjekt údajov“).
2. Klient sa svojim zaslaním on-line Objednávky alebo podpisom printovej Objednávky zaväzuje a vyjadruje v zmysle platného zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov:
  - a) svoj výslovný a neodvolateľný súhlas na dobu trvania zmluvného vzťahu, vrátane času archivácie na spracovanie a využívanie jeho osobných údajov a údajov poskytnutých v Objednávke pre účely súvisiace s podnikateľskou činnosťou Realitnej agentúry,
  - b) že zabezpečí súhlas každého subjektu súvisiaceho v predmetom Objednávky na dobu trvania zmluvného vzťahu, vrátane času archivácie na spracovanie a využívanie jeho osobných údajov a údajov poskytnutých v Objednávke pre účely súvisiace s podnikateľskou činnosťou Realitnej agentúry.
3. Odvolanie súhlasu so spracovaním osobných údajov podľa zákona č. 122/2013 Z. z. v platnom znení sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá Realitnej agentúre nárok na odstúpenie od zmluvného vzťahu. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ak nastane takýto prípad odstúpenia od zmluvy, Klient je povinný Realitnej agentúre zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške dohodnutej Provízie. Zmluvná pokuta bude Realitnej agentúre pokrývať všetky doposiaľ vynaložené náklady, vzniknutú škodu, resp. objednané právne úkony súvisiace s prípravou a zabezpečením obchodnej aktivity. Klient vyhlasuje, že výška zmluvnej pokuty je primeraná okolnostiam a hodnote nehnuteľnosti. Zmluvná pokuta je splatná do 7 bankových dní od zaslania výzvy na jej zaplataenie.
4. Realitná agentúra vyhlasuje, že bude zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch Záujemcov, s ktorými príde do styku. Povinnosť mlčanlivosti neplatí, ak je to nevyhnutné na plnenie úloh orgánov činných

v trestnom konaní a vo vzťahu k Úradu pre ochranu osobných údajov, pri plnení jeho úloh a s výnimkou článku 7 bodu 1 týchto VOP.

## Čl. 20

### Zmeny vo Všeobecných obchodných podmienkach

1. Realitná agentúra je oprávnená v súlade so zmenou príslušných právnych noriem a zmenou svojej obchodnej politiky meniť VOP.
2. Realitná agentúra je povinná so zmenami VOP oboznámiť dotknuté zmluvné strany. Túto povinnosť si Realitná agentúra splní písomným oznámením, resp. sprístupnením na internetovej stránke ([www.roweservices.eu](http://www.roweservices.eu)) alebo zverejnením v priestoroch Realitnej agentúry.
3. Zmluvná strana je oprávnená vyjadriť svoj nesúhlas so zmenou VOP písomným oznámením doručeným Realitnej agentúre v lehote jedného mesiaca odo dňa, kedy boli zmeny oznámené. Ak tak zmluvná strana neurobí, nadobúdajú zmeny účinnosť dňom, ktorým je uvedený vo VOP, za predpokladu, že zmluvná strana po ich oznámení:
  - a) vykoná akýkoľvek právny úkon adresovaný Realitnej agentúre;
  - b) pokračuje v prijímaní služieb tak, že z okolností danej situácie je zrejmé, že má vôľu v danom zmluvnom vzťahu s Realitnou agentúrou pokračovať;
  - c) svojím konaním potvrdí, že sa oboznámila so zmeneným znením VOP.

## Čl. 21

### Nedorozumenia, opravný súd a uplatnenie práva

1. Právne vzťahy Realitnej agentúry, Klienta, Záujemcu a ostatných Tretích osôb sú upravené predovšetkým týmito VOP a Objednávkou poskytovanej služby.
2. Akékoľvek spory alebo nedorozumenia zo zmluvného vzťahu, ktorým sa myslia nedorozumenia považované za nedorozumenia len jednou stranou, budú riešené vzájomnou dohodou. Neúspech vzájomnej dohody bude riešený podľa pravidiel o zmieroch a následne príslušným súdom v mieste podnikania Realitnej agentúry, ak nie je zákonom ustanovené inak.
3. Na všetky dohody sa uplatňuje slovenské právo a slovenský sudca má výhradné právo rozhodnúť v prípadných sporoch medzi Realitnou agentúrou a druhou zmluvnou stranou. Ak druhá zmluvná strana nemá trvalé bydlisko na Slovensku, má právo rozhodnúť sudca v Bratislave. Ako trvalé bydlisko druhej zmluvnej strane je stanovený úrad na súde v Bratislave.

## Čl. 22

### Záverečné ustanovenia

1. Týmito VOP sa riadia všetky existujúce zmluvné vzťahy platné v čase nadobudnutia účinnosti týchto VOP.
2. Neoddeliteľnú súčasť týchto VOP tvorí Príloha č. 1 k VOP, ktorej obsah tvorí špecifikácia služieb poskytovaných Realitnou agentúrou.
3. Tieto VOP nadobúdajú účinnosť dňom 01.06.2020.

V Bratislave, dňa 01.06.2020

RoWe Services, spol. s r.o.  
Roman Weidinger  
konateľ spoločnosti



# Príloha č. 1

## Prehľad služieb poskytovaných Realitnou agentúrou

### 1. SLUŽBY NÁJOMCOM

#### 1.1. Služba „Prenájom KLASIK MAX“

Zadaním Objednávky služby Prenájom KLASIK MAX sa Klient zaväzuje zaplatiť Realitnej agentúre Províziu vo výške stanovenej v Objednávke, pričom predmetom záväzku Realitnej agentúry je uskutočnenie obhliadky nehnuteľnosti vybranej Klientom prostredníctvom internetovej stránky Realitnej agentúry z exkluzívnej ponuky Realitnej agentúry, rezervácia vybranej nehnuteľnosti po zaplatení Provízie zo strany Klienta a vypracovanie nájomnej alebo podnájomnej zmluvy Klientom vybranej nehnuteľnosti.

### 2. SLUŽBY PRENAJÍMATEĽOM

#### 2.1. Služba „Prenájom PROPERTY MANAGEMENT“

Zadaním on-line Objednávky služby Prenájom Property management, uskutočnením dokumentačnej obhliadky a uzatvorením Mandátnej a Nájomnej zmluvy o výkone správy nehnuteľnosti sa Realitná agentúra zaväzuje zverejniť ponuku prenájmu nehnuteľnosti Klienta (výlučného vlastníka alebo podielového spoluvlastníka, resp. zákonného zástupcu alebo splnomocnenca vlastníka nehnuteľnosti), v databáze Realitnej agentúry a v iných médiách, sprostredkovať mu vhodného záujemcu o prenájom nehnuteľnosti, vypracovať nájomnú alebo podnájomnú zmluvu a v prípade záujmu Klienta zabezpečiť spísanie notárskej zápisnice o vypratani nehnuteľnosti. Klient sa zadaním on-line Objednávky služby Prenájom PROPERTY MANAGEMENT zaväzuje spolupracovať pri sprostredkovaní prenájmu a správe predmetnej nehnuteľnosti výlučne s Realitnou agentúrou a zaplatiť Realitnej agentúre za poskytnuté služby províziu vo výške uvedenom v platnom cenníku služieb Prenájom PROPERTY MANAGEMENT za nájom Klientovej nehnuteľnosti mesačne.

#### 2.1. Služba „Prenájom MAX PLUS“

Zadaním on-line Objednávky služby Prenájom MAX PLUS sa Realitná agentúra zaväzuje zverejniť ponuku prenájmu nehnuteľnosti Klienta (výlučného vlastníka alebo podielového spoluvlastníka, resp. zákonného zástupcu alebo splnomocnenca vlastníka nehnuteľnosti) v databáze Realitnej agentúry a v iných médiách, sprostredkovať mu vhodného záujemcu o prenájom nehnuteľnosti, vypracovať nájomnú alebo podnájomnú zmluvu, a Klient sa zaväzuje zaplatiť Realitnej agentúre za poskytnuté služby províziu vo výške jedného mesačného nájomného za nájom Klientovej nehnuteľnosti.

### 3. SLUŽBY PREDÁVAJÚCIM

#### 3.1. Služba „Predaj PRÉMIUM MAX“

Zadaním on-line Objednávky služby Predaj PRÉMIUM MAX sa Klient zaväzuje zaplatiť Realitnej agentúre Províziu spôsobom a vo výške stanovenej v Objednávke, a Realitná agentúra sa zaväzuje uskutočniť dokumentačnú obhliadku nehnuteľnosti, zverejniť ponuku predaja nehnuteľnosti Klienta (výlučného vlastníka alebo podielového spoluvlastníka, resp. zákonného zástupcu alebo splnomocnenca vlastníka nehnuteľnosti) v databáze Realitnej agentúry a v iných médiách v rámci Slovenskej republiky aj v zahraničí, vypracovať pre Klienta marketingový plán, zabezpečiť emailový marketing jeho nehnuteľnosti, sprostredkovať Klientovi vhodného záujemcu o kúpu nehnuteľnosti a vypracovať mu kúpnu alebo inak pomenovanú prevodovú zmluvu vrátane štandardného súvisiaceho právneho servisu a poradenstva.