

Všeobecné obchodní podmínky

Článek 1

Všeobecnými obchodními podmínkami zprostředkovatele prodeje nemovitostí (v dalším textu všeobecné podmínky) se řídí obchodní vztah mezi zprostředkovatelskou agenturou (dále zprostředkovatel) a fyzickou nebo právní osobou (v dalším textu zájemce) která se zprostředkovatelem uzavírá smlouvu o zprostředkování.

Všeobecné obchodní podmínky jsou součástí zprostředkovatelské smlouvy uzavírané mezi zprostředkovatelem a zájemcem.

Článek 2

Jednotlivé pojmy a názvy ve smyslu těchto obchodních podmínek mají následující význam:

Zprostředkovatel – agentura zabývající se zprostředkováním prodeje nemovitostí

Zprostředkování prodeje nemovitosti jsou práce zprostředkovatele které se týkají zkontaktování zájemce a třetí osoby, jakož i přípravných jednání a přípravy uzavření právního úkonu jehož je předmětem daná nemovitost obzvláště pak při koupi, prodeji, výměně, pronájmu, podnájmu aj.

Nemovitosti jsou katastrální parcely spolu se vším co je pevně spojeno se zemským povrchem na něm nebo pod ním v souladu s obecnými předpisy o vlastnictví a jiných věcných právech.

Zájemce je fyzická nebo právnická osoba která se zprostředkovatelem uzavírá smlouvu o zprostředkování (prodávající, kupující, pronajímatel, nájemce, a jiní účastníci procesu obchodování nemovitostmi).

Třetí osoba je osoba kterou zprostředkovatel kontaktuje s příkazcem za účelem rozhovorů o uzavření právního úkonu jehož předmětem je určitá nemovitost.

Zprostředkovatelská odměna je částka kterou je příkazce povinen vyplatit zprostředkovateli za zprostředkovatelské služby.

Článek 3

Nabídka nemovitostí

Naše nabídka je založena na údajích obdržných ústně nebo písemně od příkazce. Může se vyskytnout chyba co se týče popisu nebo ceny nemovitosti, může se stát že už je inzerovaná nemovitost prodaná, pronajatá nebo majitel odstoupil od prodeje.

O naší nabídce a informacích musí zájemce zachovávat obchodní tajemství a může tyto přenést třetí osobě pouze s naším písemným svolením.

Pokud se příjemce naší nabídky již setkal s nemovitostmi které jsme mu nabídli je povinen nás o na to neprodleně upozornit a to písemně, elektronickou poštou(e-mailem), faxem nebo doporučeným dopisem.

Článek 4

Ceny nemovitostí

Ceny nemovitostí jsou udány v eur a splatné v ekvivalentu v kunách.

Článek 5

Zprostředkovatelská smlouva

Zprostředkovatelskou smlouvou se zprostředkovatel zavazuje zkontaktovat se zájemcem osobu která by s ním jednala o uzavření právního úkonu a zájemce se zavazuje vyplatit mu příslušnou odměnu, pokud dojde k uzavření smlouvy.

Zprostředkovatelská smlouva se uzavírá mezi zprostředkovatelem a zájemcem.

Ve zprostředkovatelské smlouvě musí být uvedeny pravdivě, přesně a úplně údaje důležité pro koupi/prodej.

Pokud nedojde z jakéhokoliv důvodu k podpisu zprostředkovatelské smlouvy, je zájemce zproštěn povinnosti zaplatit zprostředkovatelskou provizi pouze tehdy pokud prokáže že zprostředkovatel nebyl nápomocen a neasistoval při zprostředkování právního úkonu.

Zprostředkovatel může pokud na tom prodávající trvá inzerovat nemovitost na svých webových stránkách a při tom evidovat tuto nemovitost ve svém evidenčním deníku a pokud o tuto nemovitost projeví zájem potenciální kupec informuje o tom prodávajícího, ev. s ním podepíše zprostředkovatelskou smlouvu, pokud prodávající přistoupí na její podpis. V opačném případě zprostředkovatel není povinen zkontaktovat zájemce s kupujícím, pokud nehodlá přistoupit na jednostranné zprostředkování kdy dostává provizi pouze ze strany kupujícího na základě písemné nebo ústní smlouvy uzavřené s kupujícím.

Při prodeji nemovitosti která je ve spoluvlastnictví více osob je zapotřebí písemný souhlas všech spoluvlastníků nebo jejich zástupců co se týče platnosti zprostředkovatelské smlouvy.

Článek 6

Povinnosti zprostředkovatele

Podpisem zprostředkovatelské smlouvy se zprostředkovatel zavazuje zejména k následujícím úkonům:

- nalézt a zkontaktovat se zájemcem osobu za účelem uzavření právního úkonu**
- seznámit zájemce s průměrnou tržní cenou podobné nemovitosti**

- umožnit náhled do dokumentů kterými se dokazuje vlastnictví nebo jiné věcné právo na dané nemovitosti a upozornit příkazce na zjevné nedostatky a možná rizika spojená s nedostatečným zaknihováním nemovitosti v územních knihách, zapsanými věcnými nebo jinými právy třetích osob v souvislosti s danou nemovitostí
- vykonat potřebné práce související s prezentací nemovitosti na trhu, inzerovat nemovitost odpovídajícím způsobem jakož i vykonat jiné práce obsažené ve zprostředkovatelské smlouvě které jsou nad rámec obvyklé prezentace a za které náleží zprostředkovateli úhrada nákladů.
- umožnit prohlídku nemovitosti
- chránit osobní údaje příkazce a chránit jako obchodní tajemství údaje o nemovitosti která je předmětem zprostředkování.
- dělat prostředníka při jednáních mezi oběma stranami a snažit se aby došlo k uzavření právního úkonu.
- pokud je předmětem zprostředkování pozemek, prověřit režim tohoto pozemku v souladu s platnými předpisy územního plánu.
- Seznámit zájemce se všemi okolnostmi důležitými pro zamýšlený úkon se kterými je seznám nebo by mu měly být známy.
- Zprostředkovatel je povinen chránit jako obchodní tajemství všechny údaje které se dozví při zprostředkování které se vztahují na zájemce, nemovitost nebo k zprostředkovatelské práci nebo k práci kterou vykonává na základě zvláštního zplnomocnění
- Pokud poruší svou povinnost ochrany obchodního tajemství je zprostředkovatel povinen nahradit škodu osobám poškozeným v souvislosti s nedodržením obchodního tajemství
- Za porušení obchodního tajemství se nepovažuje odhalení údajů zainteresovaným osobám, jelikož toto je potřebné pro splnění povinnosti vyplývající ze zprostředkovatelské smlouvy

Článek 7.

Povinnosti zájemce

Uzavřením zprostředkovatelské smlouvy se zájemce zavazuje zejména k následujícímu:

- Oznámit zprostředkovateli všechny okolnosti důležité pro zprostředkovatelskou práci a pravdivě a přesně sdělit všechny informace o nemovitosti.
- Dát k nahlédnutí zprostředkovateli veškerou dokumentaci dokazující jeho vlastnictví nebo jiné věcné právo na nemovitosti které je předmětem smlouvy
- Umožnit zprostředkovateli a třetí osobě která má zájem o uzavření zprostředkovávaného úkonu prohlídku nemovitosti

- Vyplatit zprostředkovateli zprostředkovatelskou odměnu na základě vystavených faktur ev. jiných dokladů
- Uhradit zprostředkovateli náklady za práce vzniklé během zprostředkování, které jsou nad rámec obvyčejných zprostředkovatelských nákladů (viz ceník uvedený níže)
- Informovat zprostředkovatele písemně o všech změnách které jsou důležité pro zprostředkovatelskou práci
- Zájemce není povinen uzavřít právní úkon s osobou kterou našel zprostředkovatel. Zájemce odpovídá za škodu která tímto jeho krokem zprostředkovateli vznikla, nebo která vznikla v souvislosti s tím že nejednal s dobrým úmyslem.

Článek 8

Zprostředkovatelská odměna

Zprostředkovateli náleží za zprostředkování zprostředkovatelská odměna (v dalším textu odměna).

Zprostředkovatel fakturuje za svou práci odměnu uvedenou ve zprostředkovatelské smlouvě.

Zprostředkovatel má právo na celou zprostředkovatelskou odměnu. Na polovinu odměny mu vzniká právo po složení zálohy, ev. Uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě a na druhou polovinu má nárok ihned po uzavření právního úkonu (kupní smlouva), pokud není ve zprostředkovatelské smlouvě dohodnuto jinak.

Na celkovou částku odměny se účtuje DPH 19% jelikož je zprostředkovatel plátcem DPH.

Článek 9

Pokud klient nabídne zprostředkovateli odměnu vyšší než je smluvní odměna, může zprostředkovatel takovou odměnu přijmout pokud tato odměna není v očividném nepoměru s jeho službami, s postupem jeho prací nebo majetkovými poměry klienta.

Článek 10

Zprostředkovatel má právo na úhradu nákladů potřebných k provedení příkazu a může požadovat akontaci ke krytí těchto nákladů.

Článek 11

V případě zprostředkování, kde klient nebo zájemce sám nebo přes třetí osobu najde zainteresovanou osobu, může zprostředkovatel v souladu se svým svědomím požadovat úhradu svých skutečných nákladů vzniklých v souvislosti s jeho prací.

Článek 12

Za spojení zájemce s jinou osobou za účelem jednání o uzavření právního úkonu který je předmětem zprostředkování se považuje takové spojení kdy je umožněno zájemci vstoupit v kontakt s druhou osobou (fyzickou nebo právní), pokud

- zprostředkovatel odvedl zájemce nebo třetí osobu na prohlídku nemovitosti která je předmětem zprostředkování, nebo pokud ho na tuto nemovitost jinak upozornil, sdělil mu lokaci nemovitosti a jiné údaje
- zorganizoval setkání mezi zájemcem a druhou smluvní osobou za účelem jednání směřujícímu k uzavření právního úkonu
- zprostředkovatel sdělil zájemci jméno, číslo telefonu, faxu, e-mailovou adresu druhé osoby zplnomocněné k uzavření právního úkonu nebo mu sdělil přesnou lokaci hledané nemovitosti

Článek 13

Ceník prací

Výška provize se počítá v procentech s celkové kupní ceny. Nejvyšší celková provize je 6%, nejnižší 4%. Od prodávajícího se fakturuje provize ve výši od 1 do 3%, od kupujícího se pohybuje provize mezi 3 až 5%.

Obchodní poradenství a angažování zprostředkovatele se účtuje sazbou 50,- eur /hod práce, ohodnocení nemovitosti se účtuje jednorázově částkou 100,- eur .Vyzvednutí LV, katastrálního snímku, výpisu z územních knih, výpisu z obchodního rejstříku a jiných dokumentů orgánů veřejné správy se účtuje částkou 50,- eur/hod + taxy.Cestovné se účtuje sazbou 0,3 eur za ujetý km.

Právní kancelář si za právní služby- vyhotovení kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě se účtují částkou 1500,- eur jednorázově. V této částce je zahrnuto i zaknihování na územním soudu a vyřízení rozhodnutí o dani z převodu nemovitosti. Taxy se účtují zvlášť.Pokud službu zaknihování vyřizuje agentura bez součinnosti právní kanceláře účtuje se 50,- eur/hod + taxy.

Článek 14

Způsob uzavírání zprostředkovatelské smlouvy

Zprostředkovatelská smlouva je uzavřena závazným akceptováním zájemce návrhu na uzavření zprostředkovatelské smlouvy a to písemně, ústně, telefonicky nebo elektronicky.

Závazným akceptováním zprostředkovatelské smlouvy je písemný podpis zprostředkovatelské smlouvy, ústní, telefonické nebo elektronické potvrzení zájemce zprostředkovateli o akceptování návrhu zprostředkovatelské smlouvy či zaplacení zprostředkovatelské odměny nebo její části.

Článek 15

Ukončení zprostředkovatelské smlouvy

Zprostředkovatelská smlouva se uzavírá na období 12 měsíců nebo na dobu

neurčitou a končí uplynutím smluvního období, pokud v této době nedojde k uzavření právního úkonu nebo k výpovědi jedné ze stran.

Zájemce přizná zprostředkování i po uplynutí smluvní lhůty pokud je uzavření právního úkonu výsledkem práce zprostředkovatele vykonané během smluvního období.

Pokud zájemce jednostranně vypoví smlouvu před uplynutím smluvní lhůty je povinen do sedmi kalendářních dnů uhradit zprostředkovateli všechny náklady které vznikly zprostředkovateli ke dni výpovědi a které se vztahují na náklady inzerce, materiální náklady, cestovní náklady spojené s prohlídkami a jiné.

Pokud dojde k ukončení smlouvy na základě uplynutí smluvního období nemají žádná ze stran vůči sobě žádné pohledávky. Zájemce je povinen uhradit zprostředkovateli skutečné náklady které byly dohodnuté ve smlouvě a jsou předmětem zvláštní taxace.

Pokud do dvou let ode dne ukončení smlouvy dojde k uzavření právního úkonu s osobou s kterou zkontaktoval zprostředkovatel a tento právní úkon je výsledkem práce zprostředkovatele v době platnosti smlouvy, je zájemce povinen zaplatit zprostředkovateli celou provizi pokud není smlouvou určeno jinak.

Článek 16

Závěrečná ujednání

Vzhledem k charakteru zprostředkování prodeje nemovitosti která se nalézá mimo území ČR a vzhledem k legislativě v Chorvatské republice jde většina plnění vyplývajících z kupní smlouvy, resp. Smlouvy o smlouvě budoucí přes účet zprostředkovatele. Zájemce je s touto skutečností seznámen a souhlasí s ní v plném rozsahu.

Vztahy mezi zprostředkovatelem a jinými osobami které nejsou řešeny těmito Všeobecnými obchodními podmínkami jsou řešeny Obchodním zákoníkem České republiky.

Případné vzniklé soudní spory bude řešit soud v místě sídla zprostředkovatele, pokud není domluveno jinak.

Ing. Marcela Komendová, provozovna Adriatic Estates, Malý Val 1541, 76701 Kroměříž, IČO 41526953, DIČ CZ6457090717.