

Obchodní podmínky

1. **Definice** - Pokud není v těchto obchodních podmínkách uvedeno jinak, mají pojmy zde používané následující význam:

Realitní činností se rozumí zprostředkování uzavření smlouvy o nabytí vlastnického práva k nemovité věci nebo jiného práva opravňujícího užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, včetně zprostředkování převodu družstevního podílu v bytovém družstvu.

Realitní kanceláři se rozumí fyzická nebo právnická osoba podnikající na území České republiky jako realitní zprostředkovatel. Realitní kancelář je právně a finančně nezávislou osobou, která podniká svým jménem, na svůj účet a odpovědnost.

Realitním makléřem se rozumí fyzická osoba nezávisle podnikající na území České republiky jako realitní zprostředkovatel.

Smlouvou o poskytování realitních služeb se rozumí písemná smlouva o realitním zprostředkování, jejímž předmětem je poskytování realitních služeb, uzavřená mezi realitní kanceláři a klientem.

Klientem se rozumí jakákoli 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 kanceláři vyhledána. Klientem se tato osoba nestává ani uzavřením rezervační smlouvy nebo kterékoli jiné smlouvy s klientem a realitní kanceláři.

2. **Etický kodex:**

Realitní zprostředkovatelé postupují při poskytování svých služeb vždy v souladu se zájmy a pokyny klienta a při své činnosti se řídí právním řádem České republiky.

3. **Smlouva o poskytování realitních služeb:**

Realitní zprostředkovatelé poskytují realitní služby pouze na základě písemné smlouvy o poskytování realitních služeb. Veškerá práva a povinnosti, garance a výhody, poskytované nad rámec zákona klientovi jsou podmíněny uzavřením písemné smlouvy.

4. **Provize:**

Za poskytování realitních služeb náleží realitnímu zprostředkovateli provize stanovená ve smlouvě o poskytování realitních služeb. Realitní zprostředkovatelé jsou povinni i bez vyžádání vystavit a předat klientovi řádný daňový doklad o vyúčtování provize včetně příslušné výše DPH, pokud jsou plátcem DPH. Provize zahrnuje odměnu za realitní činnost a zahrnuje minimální rozsah realitních služeb definovaný níže, bez ohledu na to, do jaké míry byly v konkrétním případě klientem využity.

5. **Postup při prodeji/pronájmu:**

Popis standardního postupu prodeje nebo pronájmu nemovitostí, bytů, nebytových prostor nebo převodu družstevního podílu v bytovém družstvu je vysvětlen před podpisem zprostředkovatelské smlouvy a podpisem zprostředkovatelské smlouvy klient stvrzuje, že mu bylo vše vysvětleno.

6. **Úschova peněžních prostředků a depozitní účty:**

Za účelem zajištění vysokého stupně ochrany klientů byla přijata závazná pravidla pro úschovu a vypořádání kupní ceny. Na základě těchto pravidel jsou realitní zprostředkovatelé oprávněny přijímat rezervační poplatky (a to z pověření svého klienta a jako platební místo) na svůj účet, a to pouze do výše provize a pouze do doby uzavření zprostředkovávané smlouvy. Tyto peněžní prostředky musí být uloženy na bankovním účtu odlišném od provozního účtu realitních zprostředkovatelů. Veškeré ostatní peněžní prostředky klienta musí být uschovány a vypořádány prostřednictvím úschovy prováděné bankou nebo advokátní kanceláři, která se vůči konkrétním realitním zprostředkovatelům zavázala dodržovat bezpečnostní podmínky úschovy peněžních prostředků. Úschova peněžních prostředků u jiných subjektů je nepřipustná. Klient bere na vědomí, že pokud se rozhodne použít **jinou formu úschovy peněžních prostředků než bezpečnou úschovu doporučenou realitními zprostředkovateli**, nese za tuto volbu **plnou odpovědnost** a realitní zprostředkovatelé nenesou žádnou odpovědnost za případnou újmu vzniklou v důsledku této volby. Klient musí tuto volbu potvrdit písemně, například e-mailem, a tím stvrdit, že se rozhodl **jednat na vlastní riziko**.

7. **Minimální rozsah realitních služeb:**

Realitní zprostředkovatel poskytuje klientovi následující standardní realitní služby, není-li ve smlouvě uvedeno jinak:
a) provedení úvodní prohlídky nemovitostí a doporučení obvyklé výše kupní ceny / výše nájemného dle stavu reálného trhu;

- b) zpracování návrhu marketingové strategie a zpracování nabídky prodeje nemovitostí (včetně fotodokumentace) a zajištění jejich inzerce a zveřejnění na vybraných českých realitních internetových stránkách a případně dalších reklamních médiích;
- c) obstarání výpisu z katastru nemovitostí a kopie či originálu katastrální mapy (pouze u prodeje nemovitostí);
- d) jednání se zájemci, organizace a zajištění prohlídek nemovitostí se zájemci;
- e) vypracování návrhu rezervační smlouvy a organizačně administrativní podpora při jejím uzavření se zájemcem;
- f) zprostředkování přípravy návrhu standardní smluvní dokumentace nezbytné pro realizaci obchodu - v případě nájmu nemovitostí nájemní nebo podnájemní smlouvy, v případě prodeje nemovitostí kupní smlouvy, návrhy na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, smlouvy o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu;
- g) zprostředkování úschovy kupní ceny nemovitostí u certifikované advokátní kanceláře dle čl. 6 těchto obchodních podmínek;
- h) organizační podpora při jednání smluvních stran nezbytná k uzavření smluvní dokumentace (v případě prodeje nemovitostí včetně zprostředkování ověření podpisů);
- i) zajištění podání návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti včetně zajištění úhrady správního poplatku (pouze u prodeje nemovitostí);
- j) organizace předání nemovitostí včetně odečtu měřidel a vypracování předávacího protokolu.

8. Stav nemovitosti:

Je-li předmětem realitních služeb pro klienta vyhledání vhodných nemovitostí ke koupi či pronájmu, jsou realitní zprostředkovatelé povinni sdělovat klientům objektivní informace o stavu vyhledaných nemovitostí, o kterých vědí nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti vědět mají, včetně informací o konkrétních závadách a omezeních vážnoucích na nemovitostech, které plynou z veřejných seznamů. Realitní zprostředkovatel předá takovému klientovi výpis z veřejného seznamu ohledně vyhledaných nemovitostí. Realitní zprostředkovatelé však neodpovídají za újmu, která vznikne v případě, že třetí osoba zamlčela či uvedla nepravdivé údaje ohledně stavu nemovitosti. Klient bere na vědomí, že v případě každé transakce s nemovitostí je doporučováno detailní přezkoumání stavu nemovitosti učiněné nezávislým odborníkem.

9. Informační povinnost:

Realitní zprostředkovatelé po celou dobu platnosti smlouvy pravidelně objektivně informují klienta o stavu vyřizování věci a objednaných služeb.

10. Reklamacce:

Klient může kdykoli vznést reklamaci na kvalitu poskytovaných služeb realitních zprostředkovatelů a využít svých práv. Klient má právo kdykoli reklamovat kvalitu poskytovaných služeb prostřednictvím písemného upozornění. Realitní zprostředkovatelé jsou povinni jakoukoli připomínku či stížnost klienta bez odkladu vyřídit.

11. Povinné pojištění odpovědnosti za újmu:

Realitní zprostředkovatelé jsou povinni mít sjednáno zákonné pojištění profesní odpovědnosti za způsobenou újmu po celou dobu poskytování realitních služeb.

12. Povinnost identifikace:

Realitní zprostředkovatelé 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 takový mají mimo jiné povinnost provést identifikaci a kontrolu klienta a identifikační údaje po zákonem stanovenou dobu uchovat.

13. Mimosoudní řešení s pomocí ČOI:

Dojde-li mezi realitním zprostředkovatelem a klientem ke sporu, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, 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 internetových stránkách České obchodní inspekce na adrese www.coi.gov.cz