



VŠEOBECNÉ PODMIENKY
SPROSTREDKOVANIA



REALITNÁ ÚNIA SR
www.realitnaunia.sk

PREDAJ, KÚPA A PRENÁJOM NEHNUTEĽNOSTI

- ☒ Ochrana osobných údajov
- ☒ Ochrana spotrebiteľov

Vážený klient,

ďakujeme Vám za dôveru, ktorú ste prejavili uzavretím dohody s členom Realitnej únie Slovenskej republiky. Tá je, ako viete, združením certifikovaných a skúsených profesionálov, ktorí na realitnom trhu Slovenska poskytujú klientom prvotriedny servis. Váš realitný zástupca je jedným z jej členov.

O komplexné a efektívne vybavenie Vašej požiadavky sa s Vaším realitným zástupcom postarajú aj ďalší vybraní poradcovia, členovia Únie. Spoločne dokážeme navrhnúť a zrealizovať najvhodnejší variant, či už ide o predaj, prenájom alebo kúpu nehnuteľnosti, často aj za cenu, ktorá je nad Vaše pôvodné očakávania.

Nad dodržiavaním korektnosti a najvyššej kvality poskytovaných služieb dohliada disciplinárna komisia Realitnej únie Slovenskej republiky.

Sme presvedčení, že so službami Vášho realitného zástupcu budete spokojný.

JUDr. Mojmír Plavec, RSc.

Realitná únia SR

Obsah:

Všeobecné podmienky sprostredkovania	3
Poučenie o ochrane osobných údajov	16
Poučenie o možnosti reklamácie	19
Poučenie o alternatívnom riešení sporov	20
 Praktické rady pre klientov	
Priebeh prevodu vlastníctva nehnuteľnosti	22
Príprava nehnuteľnosti na predaj	24
Ako sa správať počas obhliadky	28
Daňové povinnosti pri predaji nehnuteľnosti	30
Daňové povinnosti pri prenájme nehnuteľnosti	33
 Realitný kódex	
Vybrané ustanovenia	35

Všeobecné podmienky sprostredkovania

Schválené Realitnou úniou Slovenskej republiky

tieto podmienky sú v súlade so Smernicou Európskeho parlamentu a Rady č. 2011/83/EÚ z 25. októbra 2011 o právach spotrebiteľov, zákonom č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, zákonom č. 102/2014 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzavretej na diaľku alebo zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov predávajúceho, ďalšími právnymi predpismi Slovenskej republiky a najvyššími štandardami korektného sprostredkovania predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností.

Článok I.

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Tieto Všeobecné podmienky sprostredkovania (ďalej len „Podmienky“ alebo len „VPS“) upravujú práva a povinnosti Sprostredkovateľa a Záujemcu v súvislosti so sprostredkovaním kúpy, predaja, nájmu alebo prenájmu nehnuteľností, vyplývajúce z uzatvorenej Dohody o sprostredkovaní (ďalej aj ako „Dohoda“), ktorej časť obsahu je určená odkazom na tieto Podmienky. Tieto Podmienky sú neoddeliteľnou súčasťou Dohody. Právne vzťahy založené Dohodou sa riadia ustanoveniami Dohody, ustanoveniami týchto Podmienok a príslušnými právnymi predpismi. Ustanovenia Dohody majú prednosť pred ustanoveniami týchto Podmienok.
- 1.2. Právne vzťahy upravené týmito Podmienkami sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok II.

VÝKLAD POJMOV

- 2.1. Pojmy uvedené v tomto Článku veľkým začiatočným písmenom majú v týchto Podmienkach alebo v iných dokumentoch, ktorých sa tieto Podmienky týkajú, význam

uvedený v tomto Článku, pokiaľ nie je v týchto Podmienkach alebo v iných dokumentoch uvedené inak.

Dohoda – Dohoda o sprostredkovaní (sprostredkovateľská zmluva), na základe ktorej sa Sprostredkovateľ zaväzuje obstarat' Záujemcovi za províziu uzavretie Zmluvy o prevode vlastníckeho práva k Nehnutelnosti alebo Nájomnej zmluvy na Nehnutelnosť s tretou osobou a Záujemca sa zaväzuje Sprostredkovateľovi zaplatiť províziu vtedy, ak bol výsledok dosiahnutý pričinením Sprostredkovateľa.

Nájomná zmluva – zmluva, na základe ktorej prenajímateľ prenecháva Nehnutelnosť alebo jej časť do užívania tretej osobe (nájomcovi) za dohodnutú odplatu (nájomné). Za Nájomnú zmluvu sa považuje aj podnájomná zmluva alebo akákoľvek iná zmluva, ktorou Záujemca prenecháva Nehnutelnosť tretej osobe do dočasného užívania.

Nehnutelnosť – nehnuteľnosť určená (alebo druhovo charakterizovaná) v bode (B) Dohody.

Nevýhradné sprostredkovanie – forma sprostredkovania, pri ktorej je Záujemca oprávnený uzatvoriť sprostredkovateľskú zmluvu aj s inými osobami ako Sprostredkovateľom alebo si zabezpečiť uzatvorenie samotnej Zmluvy aj svojpomocne. Na nevýhradné sprostredkovanie sa ustanovenia bodu 7.3. a bodu 10.4. týchto Podmienok nevzťahujú.

Paušálna náhrada výdavkov – paušalizovaná kompenzácia, ktorá predstavuje všetky výdavky, ktoré Sprostredkovateľovi vznikli v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich z Dohody. Paušálna náhrada výdavkov predstavuje najmä výdavky za inzerciu a zabezpečenie odbornú pomoc, vrátane právnej asistencie poskytnutej advokátskou kanceláriou. Ak sa Strany nedohodli inak, Paušálna náhrada výdavkov je vo výške osemdesiatich percent z hodnoty provízie Sprostredkovateľa, ktorá je určená v bode (C) Dohody. Strany vyhlasujú, že takto určená Paušálna náhrada výdavkov je dostatočná a primeraná.

Realitné služby – sprostredkovanie uzavretia Zmluvy.

Sprostredkovateľ – zmluvná strana Dohody o sprostredkovaní, ktorá je rovnomenne označená aj v Dohode.

Strana (v množnom čísle Strany) – zmluvná strana (strany) Dohody, t.j. Sprostredkovateľ a/alebo Záujemca.

Vážny dôvod – taký dôvod na strane zmluvnej Strany, ktorý má z objektívnych príčin za následok priame znemožnenie plnenia povinnosti určenej v Dohode alebo Podmienkach. Medzi Vážne dôvody patria vojna, vojnový stav, výnimočný stav, núdzový stav, hospitalizácia Strany po dobu dlhšiu ako desať dní, ťažká ujma na zdraví Strany, úmrtie príbuzného Strany v priamom rade, súrodenca, manžela/manželky, druha/družky. Medzi Vážne dôvody nepatria také dôvody, o ktorých Strana pred uzavretím Dohody vedela alebo mohla Vážny dôvod alebo jeho následky predpokladať.

Výhradné sprostredkovanie – forma sprostredkovania dohodnutá na dobu určitú, počas ktorej je na základe vôle Záujemcu jedinou osobou oprávnenou sprostredkovať predaj Nehnutelnosti Sprostredkovateľ, tak ako to ustanovuje Dohoda o sprostredkovaní. Ak sa Strany nedohodnú inak, pri výhradnom sprostredkovaní nie je Záujemca oprávnený zabezpečiť si uzatvorenie Zmluvy prostredníctvom tretej osoby (napr. iného sprostredkovateľa) alebo svojpomocne. Ustanovenia bodu 7.3. a bodu 10.4. týchto Podmienok sú účinné a pre obe Strany Dohody záväzné len počas obdobia trvania výhradného sprostredkovania.

Záujemca – zmluvná strana Dohody o sprostredkovaní, ktorá je rovnomenne označená aj v Dohode.

Zmluva – Zmluva o prevode vlastníckeho práva k Nehnutelnosti alebo Nájomná zmluva na Nehnutelnosť medzi Záujemcom a tretou osobou.

Zmluva o prevode vlastníckeho práva k Nehnutelnosti – akákoľvek odplatná alebo bezodplatná zmluva, výsledkom ktorej je prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnosti alebo prevod obchodného podielu alebo majetkovej účasti v spoločnosti, ktorá je vlastníkom Nehnutelnosti.

Článok III.

VŠEOBECNÉ POVINNOSTI SPROSTREDKOVATEĽA

3.1. Sprostredkovateľ sa zaväzuje obstarat' Zájemcovi za províziu uzavretie Zmluvy v súlade s podmienkami ustanovenými v Dohode.

- 3.2. Sprostredkovateľ je povinný pri svojej činnosti postupovať s odbornou starostlivosťou a v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 3.3. Sprostredkovateľ je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať Zájemcovi všetky dôležité skutočnosti súvisiace so sprostredkovaním, najmä skutočnosti, ktoré môžu ovplyvniť rozhodnutie Zájemcu uzavrieť Zmluvu.
- 3.4. Rozsah služieb, ktoré poskytuje Sprostredkovateľ Zájemcovi, je uvedený v bode (E) Dohody.
- 3.5. Sprostredkovateľ zodpovedá za vady Realitných služieb podľa § 622 a § 623 Občianskeho zákonníka. Informácia o postupoch uplatňovania a vybavovania reklamácií, sťažností a podnetov je uverejnená na webovom sídle Sprostredkovateľa.
- 3.6. Sprostredkovateľ nezodpovedá Zájemcovi za splnenie záväzkov tretích osôb z uzavretých Zmlúv.

Článok IV.

POVINNOSTI SPROSTREDKOVATEĽA pri sprostredkovaní predaja alebo prenájmu Nehnuteľnosti

- 4.1. Sprostredkovateľ je povinný aktívne vyhľadávať tretie osoby, ktoré majú záujem uzavrieť so Zájemcom Zmluvu.
- 4.2. Za účelom vyhľadávania tretích osôb, ktoré majú záujem uzavrieť so Zájemcom Zmluvu, je Sprostredkovateľ povinný zverejniť ponuku Nehnuteľnosti v elektronických a/alebo tlačенých inzertných médiách. Výber inzertných médií určuje Sprostredkovateľ. Sprostredkovateľ je taktiež povinný propagovať Nehnuteľnosť aj ďalšími spôsobmi dohodnutými so Zájemcom.
- 4.3. Strany sa dohodli, že v prípade ponuky Nehnuteľnosti na predaj bude Sprostredkovateľ Nehnuteľnosť ponúkať za Zájemcom požadovanú cenu pripočítajúc províziu Sprostredkovateľa, tak ako je uvedené v bode (C) ods. 1) Dohody a v prípade ponuky Nehnuteľnosti na prenájom bude Sprostredkovateľ Nehnuteľnosť ponúkať za Zájem-

com požadovanú cenu (mesačného) nájomného pripočítajúc Zájemcom požadovanú cenu energií, tak ako je uvedené v bode (C) ods. 2) Dohody.

- 4.4. Sprostredkovateľ sa v prípade prevzatia kľúčov od Nehnuteľnosti zaväzuje:
 - a) kľúče starostlivo opatrovať a chrániť pred stratou, poškodením, odcudzením alebo zničením,
 - b) pri návšteve Nehnuteľnosti dbať o poriadok a pokoj v Nehnuteľnosti,
 - c) navštevovať Nehnuteľnosť iba v súvislosti s vykonávaním činností podľa Dohody, pričom je povinný dbať na to, aby počas návštevy/obhliadky nevznikla na Nehnuteľnosti a/alebo majetku Zájemcu v tejto Nehnuteľnosti žiadna škoda,
 - d) pri odchode starostlivo Nehnuteľnosť uzamknúť a zabezpečiť ju proti neoprávnenému zásahu.
- 4.5. Prevzatie kľúčov potvrdia Strany v preberacom protokole.

Článok V.

POVINNOSTI SPROSTREDKOVATEĽA pri sprostredkovaní kúpy alebo nájmu Nehnuteľnosti

- 5.1. Sprostredkovateľ je povinný aktívne vyhľadávať tretie osoby – vlastníkov Nehnuteľnosti, ktoré majú záujem uzavrieť so Zájemcom Zmluvu.
- 5.2. Strany sa dohodli, že v prípade záujmu o kúpu Nehnuteľnosti bude Sprostredkovateľ hľadať Nehnuteľnosť za Zájemcom akceptovanú cenu, tak ako je uvedené v bode (C) ods. 1) Dohody a v prípade záujmu o nájom Nehnuteľnosti bude Sprostredkovateľ hľadať Nehnuteľnosť za Zájemcom akceptovanú cenu (mesačného) nájomného vrátane ceny energií, tak ako je uvedené v bode (C) ods. 2) Dohody.

Článok VI.

VŠEOBECNÉ POVINNOSTI ZÁUJEMCU

- 6.1. Záujemca sa zaväzuje Sprostredkovateľovi zaplatiť províziu vtedy, ak bola Zmluva uzatvorená s pričinením Sprostredkovateľa, tak ako to vyplýva z Dohody.
- 6.2. Záujemca je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať Sprostredkovateľovi všetky dôležité skutočnosti súvisiace so sprostredkovaním, najmä skutočnosti, ktoré môžu ovplyvniť rozhodnutie Zájemcu uzavrieť Zmluvu.
- 6.3. Záujemca je povinný poskytnúť Sprostredkovateľovi nevyhnutne potrebnú súčinnosť na dosiahnutie výsledku Dohody.
- 6.4. Záujemca je povinný na vyžiadanie Sprostredkovateľa odovzdať Sprostredkovateľovi všetky dokumenty a podklady, ktoré Sprostredkovateľ potrebuje na splnenie predmetu Dohody.

Článok VII.

POVINNOSTI ZÁUJEMCU

pri sprostredkovaní predaja alebo prenájmu Nehnutelnosti

- 7.1. Záujemca je povinný sprístupniť Nehnutelnosť pre tretie osoby, ktoré prejavili záujem o osobnú obhliadku Nehnutelnosti. Záujemca je zároveň povinný na vyžiadanie predložiť Sprostredkovateľovi všetky dokumenty, z ktorých vyplýva oprávnenie Zájemcu disponovať s Nehnutelnosťou.
- 7.2. Záujemca je povinný umožniť prístup do Nehnutelnosti pre osoby, ktoré konajú v mene Sprostredkovateľa (ďalej iba "Maklér"), súdnych znalcov a iných odborne zdatných osôb a umožniť im vykonanie všetkých úkonov, ktoré sú nevyhnutné na získanie podrobných údajov o Nehnutelnosti.
- 7.3. Ak bolo Stranami dohodnuté výhradné sprostredkovanie, Záujemca sa zaväzuje, že počas doby trvania výhradného sprostredkovania neuzavrie zmluvu o sprostredkovaní, sprostredkovateľskú zmluvu, zmluvu o obstaraní predaja

veci ani žiadnu inú obdobnú zmluvu, ktorej predmetom by bolo sprostredkovanie prevodu vlastníckeho práva k Nehnutelnosti alebo prenájmu Nehnutelnosti. V opačnom prípade sa Záujemca zaväzuje uhradiť Sprostredkovateľovi Paušálnu náhradu výdavkov, ktorá je vypočítaná zo sumy provízie určenej v bode (C) ods. 1) Dohody s názvom „Finančné podmienky v prípade PREDAJA Nehnutelnosti“, v kolónke "Provízia Sprostredkovateľa" za predpokladu, že je predmetom sprostredkovania predaj Nehnutelnosti; alebo uhradiť Sprostredkovateľovi Paušálnu náhradu výdavkov, ktorá je vypočítaná zo sumy provízie určenej v bode (C) ods. 2) Dohody s názvom „Finančné podmienky v prípade PRENÁJMU Nehnutelnosti“, v kolónke "Provízia Sprostredkovateľa" za predpokladu, že je predmetom sprostredkovania prenájom Nehnutelnosti. Strany vyhlasujú, že výška Paušálnej náhrady výdavkov je vzhľadom na zvýšené výdavky a aktivitu Sprostredkovateľa pri výhradnom sprostredkovaní primeraná, keďže Sprostredkovateľ v prípade výhradného sprostredkovania vynakladá výrazne vyššie výdavky na inzerciu a súvisiace služby.

- 7.4. Paušálna náhrada výdavkov určená v bode 7.3. je splatná na účet Sprostredkovateľa najneskôr v lehote do 10 dní od doručenia výzvy adresovanej Zájemcovi.
- 7.5. Ak Sprostredkovateľ vykoná obhliadku Nehnutelnosti s tretou osobou, ktorá bola Zájemcovi už skôr predstavená (napr. iným sprostredkovateľom), je Záujemca povinný o tom Sprostredkovateľa písomne informovať (napr. na protokole o vykonanej obhliadke), a to bezodkladne, najneskôr na prvej obhliadke tretej osoby so Sprostredkovateľom; v opačnom prípade platí, že tretia osoba je Zájemcovi neznáma.

Článok VIII.

POVINNOSTI ZÁUJEMCU

pri sprostredkovaní kúpy alebo nájmu Nehnutelnosti

- 8.1. Ak Sprostredkovateľ vykoná so Zájemcom obhliadku Nehnutelnosti, ktorá bola Zájemcovi už skôr predstavená

inou osobou (napr. iným sprostredkovateľom), je Záujemca povinný o tom Sprostredkovateľa písomne informovať (napr. na protokole o vykonanej obhliadke), a to bezodkladne, najneskôr na prvej obhliadke so Sprostredkovateľom; v opačnom prípade platí, že Nehnutelnosť je Záujemcovi neznáma.

Článok IX.

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA O PROVÍZII

- 9.1. Sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu v deň podpisu Zmluvy.
- 9.2. Provízia je splatná pri podpise Zmluvy.
- 9.3. Akékoľvek vzájomné splatné finančné nároky, ktoré medzi Stranami vzniknú, možno jednostranne započítat'.
- 9.4. Platba provízie sa uskutočňuje bezhotovostným platobným stykom alebo v hotovosti. Záujemca je oprávnený vyplatiť províziu v hotovosti len oprávnenej osobe Sprostredkovateľa.
- 9.5. Sprostredkovateľ má nárok na províziu aj za predpokladu, že k podpisu Zmluvy došlo po skončení platnosti Dohody, ak k uzavretiu Zmluvy došlo v súvislosti s činnosťou Sprostredkovateľa.
- 9.6. Sprostredkovateľovi vzniká nárok na Paušálnu náhradu výdavkov, ak Záujemca napriek prejavenej záujmu a predbežnému (napríklad ústnemu) súhlasu uzavrieť Zmluvu napokon odmietol bez Vážneho dôvodu uzavrieť Zmluvu alebo budúcu Zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Nehnutelnosti (predstieraný záujem predat' alebo kúpiť Nehnutelnosť).
- 9.7. Paušálna náhrada výdavkov určená v bode 9.6. je splatná na účet Sprostredkovateľa najneskôr v lehote do 10 dní od doručenia výzvy adresovanej Záujemcovi.

Článok X.

PROVÍZIA

pri sprostredkovaní predaja alebo prenájmu Nehnutelnosti

- 10.1. Ak je predmetom sprostredkovania predaj Nehnutelnosti, výška provízie Sprostredkovateľa je určená v bode (C) ods. 1) Dohody v časti s názvom „Finančné podmienky v prípade PREDAJA Nehnutelnosti“, časť „Provízia Sprostredkovateľa“. Ak je predmetom sprostredkovania prenájom Nehnutelnosti, výška provízie Sprostredkovateľa je určená v bode (C) ods. 2) Dohody v časti s názvom „Finančné podmienky v prípade PRENÁJMU Nehnutelnosti“, časť „Provízia Sprostredkovateľa“. Strany prehlasujú, že tento spôsob dojednania sprostredkovateľskej provízie je dostatočne zrozumiteľný a určitý.
- 10.2. Ak dôjde k zníženiu Záujemcom požadovanej ceny za predaj Nehnutelnosti pod sumu uvedenú v bode (C) ods. 1) Dohody (v časti „Záujemcom požadovaná cena“), ostáva Sprostredkovateľovi nárok na províziu zachovaný, a to vo výške ako je určená v bode (C) ods. 1) Dohody v časti „Provízia Sprostredkovateľa“, ak sa Strany nedohodli inak. Ak dôjde k zníženiu Záujemcom požadovanej ceny za prenájom Nehnutelnosti pod sumu uvedenú v bode (C) ods. 2) Dohody (v časti „Záujemcom požadovaná cena nájomného“), ostáva Sprostredkovateľovi nárok na províziu zachovaný, a to vo výške ako je určená v bode (C) ods. 2) Dohody v časti „Provízia Sprostredkovateľa“, ak sa Strany nedohodli inak.
- 10.3. Sprostredkovateľ má nárok na províziu aj v prípade, ak Záujemca uzavrie bez ďalšej súčinnosti Sprostredkovateľa Zmluvu s tretou osobou, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy (napr. tak, že s touto osobou vykonal obhliadku Nehnutelnosti). Sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu rovnako v prípade, ak Záujemca uzavrie Zmluvu s osobou, ktorá je majetkovo alebo personálne prepojená s osobou, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy. Sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu aj v prípade, ak Záujemca uzavrie Zmluvu s osobou, ktorá je

blízkou osobou k osobe, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy.

- 10.4. V prípade, ak je v bode (D) Dohody označené výhradné sprostredkovanie pri predaji Nehnuteľnosti a Záujemca uzavrie Zmluvu na Nehnuteľnosť bez akejkoľvek súvislosti s činnosťou Sprostredkovateľa počas účinnosti výhradného sprostredkovania podľa bodu (D) Dohody, alebo ak Záujemca bez Vážnych dôvodov odmietne uzatvoriť Zmluvu s tretou osobou, zaväzuje sa Záujemca uhradiť Sprostredkovateľovi Paušálnu náhradu výdavkov, ktorá je vypočítaná zo sumy provízie určenej v bode (C) ods. 1) Dohody s názvom „Finančné podmienky v prípade PREDAJA Nehnuteľnosti“, v kolónke "Provízia Sprostredkovateľa". V prípade, ak je v bode (D) Dohody označené výhradné sprostredkovanie pri prenájme Nehnuteľnosti a Záujemca uzavrie Nájomnú zmluvu alebo obdobnú zmluvu na Nehnuteľnosť bez akejkoľvek súvislosti s činnosťou Sprostredkovateľa v čase účinnosti výhradného sprostredkovania podľa bodu (D) Dohody, zaväzuje sa Záujemca uhradiť Sprostredkovateľovi Paušálnu náhradu výdavkov, ktorá je vypočítaná zo sumy provízie určenej v bode (C) ods. 2) Dohody v časti „Finančné podmienky v prípade PRENÁJMU Nehnuteľnosti“, v kolónke "Provízia Sprostredkovateľa". Strany vyhlasujú, že výška Paušálnej náhrady výdavkov je vzhľadom na zvýšené výdavky a aktivitu Sprostredkovateľa pri výhradnom sprostredkovaní primeraná.
- 10.5. Paušálna náhrada výdavkov určená v bode 10.4. je splatná na účet Sprostredkovateľa najneskôr v lehote do 10 dní od doručenia výzvy adresovanej Záujemcovi.

Článok XI.

PROVÍZIA

pri sprostredkovaní kúpy alebo nájmu Nehnuteľnosti

- 11.1. Ak je predmetom sprostredkovania kúpa Nehnuteľnosti, výška provízie Sprostredkovateľa je určená v bode (C) ods. 1) Dohody v časti s názvom „Finančné podmienky v prípade KÚPY Nehnuteľnosti“, časť "Provízia Sprostred-

kovateľa". Ak je predmetom sprostredkovania nájom Nehnuteľnosti, výška provízie Sprostredkovateľa je určená v bode (C) ods. 2) Dohody v časti s názvom „Finančné podmienky v prípade NÁJMU Nehnuteľnosti“, časť "Provízia Sprostredkovateľa". Strany prehlasujú, že tento spôsob dojednania sprostredkovateľskej provízie je dostatočne zrozumiteľný a určitý.

- 11.2. Sprostredkovateľ má nárok na províziu aj v prípade, ak Záujemca uzavrie bez ďalšej súčinnosti Sprostredkovateľa Zmluvu s tretou osobou, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy (napr. tak, že vykonal obhliadku Nehnuteľnosti vo vlastníctve tejto osoby). Sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu rovnako v prípade, ak Záujemca uzavrie Zmluvu s osobou, ktorá je majetkovo alebo personálne prepojená s osobou, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy. Sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu aj v prípade, ak Záujemca uzavrie Zmluvu s osobou, ktorá je blízkou osobou k osobe, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy.
- 11.3. V prípade sprostredkovania kúpy alebo nájmu Nehnuteľnosti ostáva nárok na províziu Sprostredkovateľovi zachovaný aj v prípade, ak Záujemca uzavrie Zmluvu na takú Nehnuteľnosť, ktorá mu bola predstavená Sprostredkovateľom, hoci jej parametre sú odlišné od tých, ktoré Záujemca ako požadované uviedol Sprostredkovateľovi alebo boli definované v prílohe č. 1 Dohody.
- 11.4. Sprostredkovateľ je oprávnený vyžiadať si od Záujemcu pri uzavretí Dohody zálohu na úhradu Paušálnej náhrady výdavkov alebo provízie.

Článok XII.

DORUČOVANIE A KOMUNIKÁCIA

- 12.1. Písomnosti sa doručujú druhej Strane na adresu uvedenú v Dohode, prípadne na inú adresu, ktorú táto Strana výslovne uviedla ako doručovaciu adresu. Za deň doručenia písomnosti sa považuje deň, kedy adresát písomnosť pre-

vzal alebo deň, kedy adresát odmietol písomnosť prevziať alebo deň, kedy sa písomnosť vrátila odosielateľovi ako nedoručená.

- 12.2. Komunikácia medzi Stranami prebieha prednostne e-mailom (na adresy uvedené v Dohode) alebo telefonicky. Druhou Stranou vyjadrený súhlas v e-mailovej správe sa považuje za doplnenie alebo zmenu Dohody. E-mailová správa sa považuje za doručenie v nasledujúci deň po jej odoslaní, ak nie je preukázaný skorší termín doručenia.
- 12.3. Výpoveď nie je možné doručovať elektronickými komunikačnými prostriedkami.
- 12.4. Strana, ktorá zmenila svoju adresu, je povinná bez zbytočného odkladu o tejto skutočnosti informovať druhú Stranu.

Článok XIII.

ZÁNIK DOHODY

- 13.1. Dohoda zaniká splnením jej predmetu, dohodou strán, písomnou výpoveďou, odstúpením, príp. zánikom Sprostredkovateľa bez právneho nástupcu.
- 13.2. V prípade, ak si Strany v Dohode dojednali nevýhradné sprostredkovanie, je každá zo strán Dohody oprávnená Dohodu kedykoľvek písomne vypovedať.
- 13.3. V prípade, ak si Strany v Dohode dojednali výhradné sprostredkovanie, môže niektorá zo Strán túto Dohodu vypovedať najskôr po uplynutí doby, na ktorú bolo výhradné sprostredkovanie dojednané, a pred uplynutím tejto doby iba v prípade, ak je Sprostredkovateľ preukázateľne nečinný.
- 13.4. Výpoveď je účinná dňom doručenia písomnej výpovede druhej Strane Dohody, príp. neskorším dňom, ak je vo výpovedi uvedený neskorší deň.
- 13.5. Záujemca má právo odstúpiť od tejto Dohody bez uvedenia dôvodu v lehote 14 dní. Lehota na odstúpenie od Dohody uplynie po 14 dňoch odo dňa uzavretia Dohody. Pri uplatnení práva na odstúpenie od Dohody Záujemca

zašle Sprostredkovateľovi oznámenie o odstúpení od tejto Dohody (napríklad prostredníctvom pošty, faxom alebo e-mailom) na adresu Sprostredkovateľa uvedenú v Dohode. Na tento účel môže Záujemca použiť vzorový formulár na odstúpenie od Dohody, ktorý je prílohou č. 3 tejto Dohody. Lehota na odstúpenie od Dohody je zachovaná, ak Záujemca zašle oznámenie o uplatnení práva na odstúpenie od Dohody pred tým, ako uplynie lehota na odstúpenie od Dohody.

- 13.6. Po odstúpení od Dohody Sprostredkovateľ vráti Záujemcovi všetky platby, ktoré Záujemca uhradil Sprostredkovateľovi v súvislosti s uzavretím Dohody. Platby budú Záujemcovi vrátené bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa, kedy bolo Sprostredkovateľovi doručené oznámenie o odstúpení od tejto Dohody. Vrátenie platieb bude uskutočnené rovnakým spôsobom, aký pri platbe použil Záujemca, ak Záujemca výslovne nesúhlasil s iným spôsobom vrátenia platieb, a to bez účtovania akýchkoľvek ďalších poplatkov.
- 13.7. Ak Záujemca požiadal o začatie poskytovania Realitných služieb počas lehoty na odstúpenie od Dohody, má povinnosť uhradiť Sprostredkovateľovi cenu za skutočne poskytnuté plnenia do dňa, kedy Sprostredkovateľovi bolo doručené oznámenie o odstúpení od tejto Dohody.
- 13.8. Záujemca nemôže odstúpiť od Dohody, ak sa poskytovanie Realitných služieb začalo s výslovným súhlasom Záujemcu a Záujemca vyhlásil, že bol riadne poučený o tom, že vyjadrením tohto súhlasu stráca po úplnom poskytnutí Realitných služieb právo na odstúpenie od Dohody, a ak došlo k úplnému poskytnutiu Realitných služieb.

Článok XIV.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 14.1. Dohoda je uzatvorená na dobu neurčitú.
- 14.2. Dohoda nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu.
- 14.3. Dohoda je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom

pre každú zo strán Dohody. Akékoľvek zmeny a dodatky k Dohode je možné vykonať iba po dohode strán a výlučne v písomnej podobe.

- 14.4. Záujemca berie na vedomie, že jeho osobné údaje sú spracované v súlade s Nariadením európskeho parlamentu a rady (EÚ) č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 14.5. Záujemca udeľuje svoj súhlas na použitie všeobecných údajov o Nehnuteľnosti a fotodokumentácie Nehnuteľnosti za účelom inzercie v tlačенých médiách, internete a pod.
- 14.6. Tieto Podmienky sú neoddeliteľnou súčasťou Dohody uzavretej medzi Sprostredkovateľom a Záujemcom, a sú pre obe Strany záväzné. Právne vzťahy vyplývajúce z Dohody sa spravujú Podmienkami účinnými v čase uzatvorenia Dohody.
- 14.7. Ak by sa niektoré ustanovenie Podmienok stalo vo vymedzenom rozsahu neplatné alebo neúčinné, ostatné ustanovenia Podmienok zostávajú v platnosti v plnom rozsahu. Strany sa v takom prípade zaväzujú nahradiť príslušné ustanovenie platným ustanovením, ktoré bude obsahovo najbližšie neplatnému alebo neúčinnému ustanoveniu.
- 14.8. Dohoda a Podmienky sa v celom rozsahu spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Tieto Podmienky nadobúdajú účinnosť 1. novembra 2018.

POUČENIE O OCHRANE OSOBNÝCH ÚDAJOV

Na aký účel budú osobné údaje spracúvané?

Sprostredkovateľ spracúva Vaše osobné údaje v súlade s Nariadením európskeho parlamentu a rady (EÚ) č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľ-

nom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Vaše osobné údaje budú spracúvané Sprostredkovateľom v rozsahu potrebnom na plnenie povinností Sprostredkovateľa vyplývajúcich z Dohody. Bez poskytnutia osobných údajov nie je možné plniť povinnosti Sprostredkovateľa, ktoré mu z Dohody vyplývajú. Právnym základom spracúvania Vašich údajov bude uzavretá Dohoda. V súvislosti s hlavným účelom spracovania môžu byť osobné údaje spracúvané na ďalšie účely v rozsahu, v akom to od Sprostredkovateľa vyžadujú právne predpisy (napr. povinnosti v oblasti ochrany pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti alebo povinnosti vyplývajúce zo zákona o účtovníctve). V týchto prípadoch je právnym základom na spracovanie osobných údajov plnenie zákonných povinností Sprostredkovateľa.

Podľa zákona č. 297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov má Sprostredkovateľ povinnosť spracúvať osobné údaje na účely predchádzania a odhaľovania legalizácie príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu, čo podľa okolností zahŕňa najmä: a) identifikáciu klienta, b) identifikáciu konečného užívateľa výhod, c) zistenie vlastníckej štruktúry a riadiacej štruktúry klienta, ktorý je právnickou osobou, d) získanie informácií o účele a plánovanej povahe obchodu alebo obchodného vzťahu, e) zistenie, či klient alebo konečný užívateľ výhod klienta je politicky exponovanou osobou alebo sankcionovanou osobou, f) zistenie pôvodu finančných prostriedkov alebo majetku pri obchode alebo obchodnom vzťahu, g) zistenie, či klient koná vo vlastnom mene, vykonávanie priebežného monitorovania obchodného vzťahu.

Komu môžu byť osobné údaje postúpené?

V súvislosti s naplnením cieľov Dohody môžu byť Vaše osobné údaje poskytnuté v nevyhnutnom rozsahu tretím osobám, napríklad:

- realitným maklérom Sprostredkovateľa,
- advokátovi za účelom prípravy alebo posúdenia zmluvnej

dokumentácie (napríklad na prípravu kúpnej zmluvy), prípadne na vykonanie autorizácie zmluvy,

- notárovi za účelom prípravy notárskej zápisnice alebo banke za účelom prípravy vinkulácie,
- znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku alebo energetického certifikátu na nehnuteľnosť,
- finančnému sprostredkovateľovi za účelom sprostredkovania úveru na nadobudnutie nehnuteľnosti,
- spolupracujúcej realitnej kancelárii, ktorá zastupuje druhú zmluvnú stranu v spoločnom obchodnom prípade,
- príslušnému okresnému úradu (katastrálnemu odboru) pri podaní návrhu na zápis do katastra nehnuteľností.

Ako dlho budú osobné údaje uchované?

Údaje budú uchované po dobu vyžadovanú právnymi predpismi alebo potrebnú na uplatnenie zodpovednostných nárokov (napr. zákon č. 297/2008 Z. z. vyžaduje uchovanie dokumentácie po dobu piatich rokov od ukončenia zmluvného vzťahu).

Aké máte práva?

Máte právo:

- na prístup k informáciám o tom, v akom rozsahu sú Vaše osobné údaje spracúvané,
- požadovať opravu osobných údajov ak zistíte, že nie sú správne, alebo požadovať doplnenie neúplných údajov,
- získať svoje osobné údaje, ktoré ste Sprostredkovateľovi poskytli, v bežne používanom elektronickom formáte a preniesť ich k inému subjektu (avšak iba v prípade, ak sú Sprostredkovateľom spracúvané automatizovanými prostriedkami),
- požadovať obmedzenie spracúvania Sprostredkovateľom, ak zároveň napadnete správnosť osobných údajov alebo ak je spracúvanie nezákonné, alebo už ich nepotrebuje Sprostredkovateľ, ale potrebujete ich Vy na uplatnenie svojich nárokov,

- požadovať vymazanie Vašich osobných údajov, ak už nie sú potrebné na účely, na ktoré sa získali alebo spracúvali, ak sa osobné údaje spracúvali nezákonne alebo ak musia byť vymazané, aby sa splnila zákonná povinnosť,
- podať sťažnosť dozornému orgánu, ak sa domnievate, že Vaše práva týkajúce sa osobných údajov boli porušené. Dozorným orgánom je Úrad na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky, Hraničná 12, 820 07 Bratislava 27.

POUČENIE O MOŽNOSTI REKLAMÁCIE

V zmysle zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa môžete uplatniť reklamáciu v ktorejkoľvek prevádzkarni Sprostredkovateľa. Reklamáciou je uplatnenie zodpovednosti za vady služby. Pri uplatnení reklamácie sa môžete rozhodnúť, ktoré z práv podľa § 622 a § 623 Občianskeho zákonníka si uplatňujete.

Sprostredkovateľ na základe Vášho rozhodnutia určí spôsob vybavenia reklamácie ihneď, v zložitých prípadoch najneskôr do 3 pracovných dní od uplatnenia reklamácie, v odôvodnených prípadoch, najmä ak sa vyžaduje zložité technické zhodnotenie stavu služby, najneskôr do 30 dní od uplatnenia reklamácie. Po určení spôsobu vybavenia reklamácie sa reklamácia vybaví ihneď, v odôvodnených prípadoch možno reklamáciu vybaviť aj neskôr. Vybavenie reklamácie však nesmie trvať dlhšie ako 30 dní od uplatnenia reklamácie. Po uplynutí lehoty na vybavenie reklamácie máte právo od zmluvy odstúpiť. Vybavením reklamácie nie je dotknuté Vaše právo na náhradu škody.

Vybavením reklamácie sa rozumie ukončenie reklamačného konania nápravou nedostatočne alebo vôbec neposkytnutej služby alebo jej časti, a to vyplatením primeranej zľavy zo sprostredkovateľskej odmeny (provízie). Ak je Vaša reklamácia neoprávnená, Sprostredkovateľ reklamáciu zamietne. Sprostredkovateľ znáša náklady spojené s vybavovaním reklamácie. Týmto nie je dotknutý nárok Sprostredkovateľa na náhradu preukázateľne vynaložených nákladov súvisiacich s vybavovaním neoprávnenej reklamácie.

Sprostredkovateľ Vám pri uplatnení reklamácie vydá potvrdenie. Ak je reklamácia uplatnená prostredníctvom prostriedkov diaľkovej komunikácie (e-mailom), Sprostredkovateľ Vám doručí potvrdenie o prijatí uplatnenej reklamácie ihneď. Ak potvrdenie o uplatnení reklamácie nie je možné doručiť ihneď, doručí ho bez zbytočného odkladu, najneskôr však spolu s dokladom o vybavení reklamácie. Potvrdenie o uplatnení reklamácie Vám Sprostredkovateľ nemusí doručovať, ak máte možnosť preukázať uplatnenie reklamácie inak. Sprostredkovateľ o vybavení reklamácie vydá písomný doklad najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie.

POUČENIE O ALTERNATÍVOM RIEŠENÍ SPOROV

Máte právo obrátiť sa na Sprostredkovateľa so žiadosťou o nápravu, ak nie ste spokojný so spôsobom, ktorým Sprostredkovateľ vybavil Vašu reklamáciu alebo ak sa domnievate, že Sprostredkovateľ porušil Vaše práva. Ak Sprostredkovateľ na Vašu žiadosť o nápravu odpovedal zamietavo alebo na ňu neodpovedal do 30 dní odo dňa jej odoslania, máte právo podať návrh na začatie alternatívneho riešenia sporu podľa zákona č. 391/2015 Z. z. o alternatívnom riešení spotrebiteľských sporov Slovenskej obchodnej inšpekcie na adresu: 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, adr@soi.sk. Návrh možno podať v listinnej podobe, elektronickej podobe alebo ústne do zápisnice. Možnosť obrátiť sa na súd tým nie je dotknutá.

Návrh musí obsahovať Vaše meno a priezvisko, adresu na doručovanie, elektronicкую adresu a telefonický kontakt (ak ich máte), presné označenie Sprostredkovateľa, úplný a zrozumiteľný opis rozhodujúcich skutočností, označenie, čoho sa domáhate, dátum, kedy ste sa obrátili na Sprostredkovateľa so žiadosťou o nápravu a informáciu, že pokus o vyriešenie sporu priamo so Sprostredkovateľom bol bezvýsledný, vyhlásenie o tom, že vo veci nebol zaslaný rovnaký návrh inému subjektu alternatív-

neho 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 o alternatívnom riešení spotrebiteľských sporov. K návrhu ste povinný priložiť doklady súvisiace s predmetom sporu, ktoré preukazujú skutočnosti uvedené v návrhu. Návrh na začatie alternatívneho riešenia spotrebiteľského sporu je dostupný aj on-line na adrese:

https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/prilohy/SK/ZZ/2015/391/20160201_4545799-2.pdf

príloha č. 3

Vzorový formulár na odstúpenie od Dohody o sprostredkovaní:

Adresát (identifikačné údaje Sprostredkovateľa)

Odosielateľ (identifikačné údaje Zájemcu)

VEC: Odstúpenie od Dohody o sprostredkovaní

Týmto Vám oznamujem, že odstupujem od Dohody o sprostredkovaní, ktorú som, ako Zájemca, s Vami uzatvoril dňa

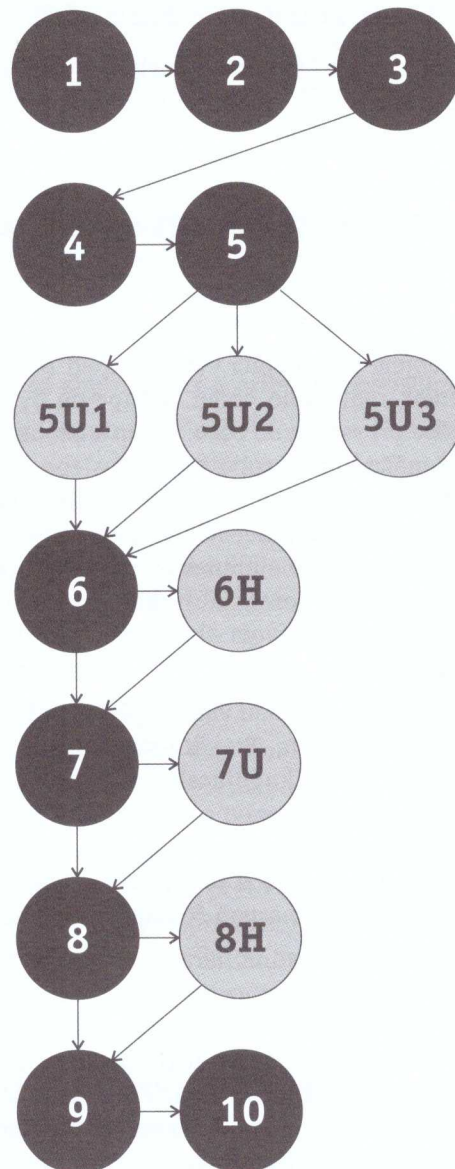
V dňa

.....
Zájemca

PRIEBEH PREVODU VLASTNÍCTVA NEHNUTEĽNOSTI

Vysvetlivky:

1. Nadviazanie spolupráce.
2. Nábor a zdokumentovanie nehnuteľnosti.
3. Propagácia nehnuteľnosti.
4. Obhliadky nehnuteľnosti so záujemcami.
5. Rezervácia nehnuteľnosti
(podpis rezervačnej zmluvy).
 - 5U1 Úkony spojené s financovaním kúpy prostredníctvom úveru (vyhotovenie znaleckého posudku pre banku).
 - 5U2 Podpis úverovej zmluvy (kupujúci).
 - 5U3 Podpis záložnej zmluvy (predávajúci) a zápis vkladu záložného práva do katastra.
6. Podpis kúpnej zmluvy (u notára, na matrike alebo u advokáta).
 - 6H Úhrada kúpnej ceny
(do bankovej alebo notárskej úschovy).
7. Podanie návrhu na zápis do katastra nehnuteľností.
 - 7U Doloženie podpísanej kúpnej zmluvy a listu vlastníctva (za účelom čerpania úveru na účet predávajúceho).
8. Právoplatný zápis vlastníctva v katastri (v prospech kupujúceho).
 - 8H Doloženie dokladov (notárovi, banke) pre účely uvoľnenia kúpnej ceny z úschovy alebo vinkulácie.
9. Protokolárne odovzdanie nehnuteľnosti.
10. Prepis médií (pri prevode bytu aj prehlásenie u správcu).



"U" – kroky s týmto doplňujúcim písmenom platia v prípade, ak sa kúpna cena financuje z prostriedkov hypotekárneho úveru.

"H" – kroky s týmto doplňujúcim písmenom platia v prípade, ak sa kúpna cena hradí prostredníctvom vinkulácie v banke alebo úschovy u notára / advokáta.

Praktické rady pre klientov

V nasledujúcej časti uvádzame niekoľko praktických rád, ktoré prispievajú k tomu, aby sa Vaša nehnuteľnosť predala rýchlejšie a za lepšiu cenu.

PRÍPRAVA NEHNUTEĽNOSTI NA PREDAJ

Začnite vstupným priestorom

Prvotný dojem si kupujúci vytvára hneď pri vstupe na pozemok rodinného domu, vstupe do bytového domu alebo pri vstupe do bytu. Vstup a okolie vstupnej časti môže kupujúceho prilákať alebo odradiť. I keď dojem z okolitého prostredia bytového domu neviete ovplyvniť v plnej miere, negatívne pocity viete aspoň čiastočne eliminovať, napríklad tak, že obmedzíte, aby sa potenciálny kupujúci zbytočne dlho zdržiaval v špinavom alebo inak zanedbanom prostredí.

V prípade rodinného domu viete ovplyvniť pôsobenie vstupu vo väčšej miere. Prejdite sa po ulici a analyzujte, čo by Vás ako kupujúceho odradilo od kúpy. Väčšinou je problém správne určiť nedostatky, neváhajte preto osloviť známych, aby sa prešli spolu s Vami a pomohli Vám určiť rušivé prvky, ktoré je potrebné odstrániť alebo aspoň čo najviac eliminovať.

Odstráňte staré záhradné náradie, vyhoďte poškodený nábytok alebo ho opravte, renovujte. Vyschnuté rastliny neurobia najlepší dojem, nahraďte ich novými a nebojte sa použiť aj tie pestré a uvidíte, ako sa záhrada rozihrá farbami. Prerastené stromy a kríky, ktoré bránia kupujúcemu vo výhlade na prednosti Vašej nehnuteľnosti, radšej odstráňte. Pokiaľ to nie je finančne náročné, vylepšite celkový vzhľad domu a obnovte zovňajšok fasády novou farbou alebo aspoň opravte poškodenia na fasáde a dlažbe.

Upracte priestory

Kľúčovým zmyslom človeka, ktorý ovplyvňuje naše vnímanie nehnuteľnosti, je zrak. Čistý a uprataný priestor nevytvára stresové situácie a dovoľuje bezpečné a plynulé pohybovanie sa. Táto jednoduchá, ale zato veľmi účinná technika úpravy nehnuteľnosti pred predajom prináša žiadané výsledky. Urobte generálny poriadok a nablýskajte kuchyňu, kúpeľňu, WC, nábytok aj spotrebiče.

Zbavte sa zbytočností a priestory odosobnite

Priestor preplnený nábytkom a zbytočnosťami pôsobí, ako viete, opticky zmenšene. Ak je to možné, odstráňte ich. Odložte všetko, čo je osobné, čo priestor neželateľne „zmenšuje“. Veľkolepé zbierky jelenieho parožia alebo porcelánových slovníkov nemusia osloviť každého. Treba sa odosobniť. Nepredávate Vaše vzácne zbierky alebo cenné trofeje, ale obyčajný priestor. Začnite postupne triediť veci a pripravovať sa na sťahovanie.

Rovnako nedovoľte, aby Vám niekto vstupoval do súkromia a cítil sa preto nepríjemne. Cieľom je odstrániť z nehnuteľnosti Vašu „pečať“ a dodať priestoru univerzálnu atraktivitu, ktorá osloví väčšinu záujemcov. Odstráňte preto osobné predmety ako rodinné fotky, cenné predmety, rôzne diplomy a iné veci úzko súvisiace s Vašou osobou či rodinou. Nevytvoríte tým na záujemcov zbytočný emočný tlak.

Pretriedte a usporiadajte nábytok

Pretriedte, doplňte alebo usporiadajte nábytok tak, aby kupujúci si mohol priestor „vychutnať“. Veľa kresiel alebo skriňového nábytku bráni vo výhlade a uberať z priestoru. Kupujúci chce vidieť „metre štvorcové“, za ktoré má zaplatiť. Nebojte sa presunúť nadbytočné kreslo z obývačky do prázdnej izby a vytvoriť napr. kútik na čítanie. Usporiadajte nábytok tak, aby ste vytvorili pre potenciálneho záujemcu čo najlepší vizuálny dojem.

Dajte miestnostiam zmysel

Ďalším krokom k úspechu je správne „pochopenie“ priestoru. Ak predávate 3-izbový byt, mali by byť zrejme tri obytné miestnosti. Dajte miestnostiam ich pravý význam, aby sa počítala každá miestnosť. Ak záujemca nevidí obývačku, lebo táto pôsobí viac ako pracovňa, tak akoby byt obývačku ani nemal. Nezbúdajte, že kupujúci verí len tomu, čo vidí, a nie tomu, čím by tento priestor „chcel“ byť. Zamyslime sa. IKEA predáva nábytok, ale ako ho predáva? Prezentuje ho ako súčasť zariadených modelových izieb, kuchýň, spální. Produkt Vás osloví skôr, ak si ho viete predstaviť ako súčasť miestnosti. Ak by sme sa prechádzali len po sklade a pozerali na obrázky nábytku, sotva by nás niečo oslovilo.

Rozjasnite priestor farbami a svetlom

Ak sa rozhodnete nehnuteľnosť vymaľovať, ulahodte pri výbere farby aj duši. Pôsobenie farieb v priestore vie emócie tľmiť, ale ich aj náležite vyprovokovať. Vyberajte skôr neutrálne farby. Tmavé kúty a tmavé miestnosti rozjasnite novými farbami alebo svetlom. Málokto chce bývať v pochmúrnom priestore. Správna intenzita, farba a smerovanie svetla dokáže zázraky. Miestnosť pôsobí príjemnejšie, ak je osvetlená rôznymi nezávislými svetlami, než jedným veľkým a zaveseným na plafóne.

Opravte všetky závady

Opravte poškodené zariadenia a všetko, čo by kupujúcemu poskytlo šancu na znížovanie ceny. Kvapkajúci vodovod, vízgajúce dvere alebo odpadávajúce dvierka na kuchynskej linke nie sú najlepším zrkadlom dobrého hospodára. Podvedome môže kupujúceho napadnúť, čo všetko je ešte pokazené a bude musieť po kúpe opraviť. Ak sú to závady, ktoré sa nedajú odstrániť alebo len finančne náročnou opravou (alebo výmenou), je potrebné na to kupujúceho upozorniť. Ten by mohol po zistení zamlčanej vady žiadať zníženie kúpnej ceny, prípadne by mohol od

kúpnej zmluvy odstúpiť a museli by ste mu vrátiť peniaze.

Zbavte sa pachov

Každý človek vníma priestor nielen očami, ale aj čuchom a sluchom. Zmyslové vnímanie môže vyvolať silné emócie, pozitívne aj negatívne. Zbavte priestor nevábnych pachov. Vôňa vyprážanej ryby nemusí osloviť každého, preto pred obhliadkou aromatickejšie jedlá radšej nevarte. O cigaretovom dyme nehovoriac. Vyvetrajte a radšej navarte kávu. Tieto prirodzené vône totiž ľudia podvedome vnímajú ako nosič pohody, tepla domova. Príjemná je aj vôňa vanilky či škoric v kuchyni alebo jedálni. Nezabúdajte, že práve kuchyňa je pre ženy často najdôležitejšou časťou domu alebo bytu hneď po kúpeľni, preto by mala byť uprataná a voňavá.

Pripravte "scénu"

Zútulnite priestor dekoráciami, osvetlením, textíliami či sviečkami. Čerstvé kvety dokážu príjemne oživiť scénu. Sedáciu súpravu v obývačke spestríte vankúšikmi. Do kuchyne naaranžujte ovocie, na jedálenský stôl pripravte prestieranie. Do kúpeľne dajte čisté uteráky i pár sviečok. V spálni oblečte nové posteľné prestieranie. Vypnite televíziu, aby neodvádzala pozornosť a do "pozadia" pustíte príjemnú, pomalšiu hudbu. Takýmto zdanlivo nepatrnými drobnosťami vytvoríte domov, do ktorého sa bude chcieť každý nasťahovať.

AKO SA SPRÁVAŤ POČAS OBHLIADKY

Predaj akejkoľvek nehnuteľnosti sa nezaobíde bez obhliadky. Z pohľadu predávajúceho je vhodné dodržať niekoľko zásad. Je dokázané, že pri kúpe nehnuteľnosti zohrávajú silnejšiu rolu emócie ako logika.

Obhliadku vedie maklér, nie Vy

Myslite na to, že obhliadku vedie Váš realitný zástupca (maklér). Obmedzte sa preto len na bežné spoločenské minimum ako je pozdrav a pod. Prax potvrdzuje, že prílišná srdečnosť, snaha o detailné informovanie alebo ponúkание jedál či nápojov je skôr na škodu. Záujemca takéto konanie ani neočakáva.

Nerušte obhliadajúceho

Urobte všetko pre to, aby sa záujemca mohol vžiť do úlohy budúceho vlastníka. Umožnite mu pokojnú obhliadku bez rušivých momentov. Záujemca by sa nemal cítiť ako nepozvaná návšteva alebo niekto, kto vyrušuje domácich.

Nevyzúvať sa a neponúkať ani prezuvky

Záujemca sa nevyzúva! Spôsobuje mu to stres, nepohodu a cíti sa v byte alebo v dome voči Vám podriadené. Nie je vhodné ani prezúvanie do papúč. Tento zvyk spôsobuje rozporuplné reakcie najmä u cudzincov.

Tvárite sa, že ste "mimo hry"

Je ideálne, ak sa predávajúci a členovia jeho rodiny obhliadky nezúčastnia. Maklér má „voľné ruky“ a kupujúci sa cíti komfortne. Obaja môžu hovoriť otvorene o nehnuteľnosti bez obáv z reakcií predávajúcej strany – a čo je najdôležitejšie, priamo v nehnuteľnosti. Je nepodstatné, čo si o svojom dome

myslí predávajúci – dom kupuje kupujúci a jeho názory (tie skutočné, nie vyslovené v rámci bontónu) potrebuje maklér čím skôr zistiť. Ak sa už rozhodnete obhliadky zúčastniť, snažte sa držať obďaleč a svoju rolu obmedziť na pozdrav a prípadnú pomoc pri sprístupňovaní nehnuteľnosti na vyzvanie makléra. Záujemcovi je nepríjemné, ak sa v jeho pätách drží domáci pán alebo pani, preto počkajte vo vedľajšej miestnosti alebo mimo domu.

Menej je niekedy viac

Ideálne je, ak so záujemcom komunikuje predovšetkým Váš realitný zástupca. Každý profesionálny realitný maklér je školený na rôzne formy komunikácie. Zvládne aj najnáročnejších a manipulatívnych záujemcov. Predávajúci by sa nemal nechať "vtiahnuť" do predčasných diskusií, napríklad o znížení ceny, mohol by celému procesu predaja (a sám sebe) skôr uškodiť. Tiež odporúčame radšej vôbec neotvárať témy súvisiace s politikou, náboženstvom a pod.

Malé deti a domáce zvieratká mimo dosah

Pri obhliadke všetky zvieratá bezpečne uzatvorte, resp. ich držte mimo domu. Nie všetci majú radi mačky alebo psy. Mnoho ľudí má rôzne alergie alebo fobie. Aj keď ste presvedčený, že rodinný miláčik je úplne neškodný, cudzím ľuďom tak pripadať nemusí a budú podvedome pociťovať napätie. Uvedomte si, že záujemca sa potrebuje koncentrovať na úplne iné veci ako vyhýbanie sa zvieratám. Obdobne to platí aj o malých deťoch, hoci sú roztomilé, dokážu práve preto nevhodne odpútať pozornosť záujemcov.

Záverečná povinnosť

Po ukončení obhliadky Vás môže maklér vyzvať k podpisu protokolu o vykonaní obhliadky. Ide o evidenčnú povinnosť profesionálneho makléra, ktorý tým ukončí návštevu u Vás.

DAŇOVÉ POVINNOSTI PRI PREDAJI NEHNUTEĽNOSTI

DAŇ Z PRÍJMU PRI PREDAJI NEHNUTEĽNOSTI

Pri predaji nehnuteľnosti, ktorú ste nadobudli na základe prevodu vlastníckeho práva platí, že ak ste boli vlastníkom nehnuteľnosti po obdobie kratšie ako päť rokov, ste povinný zaplatiť daň z príjmu (lehota sa začína počítať od vkladu do katastra nehnuteľností).

Z čoho sa platí daň z príjmu pri predaji nehnuteľnosti

Daň vo výške 19 % alebo 25 % (v závislosti od výšky základu dane pri fyzických osobách – nepodnikateľoch) zaplatíte z rozdielu medzi predajnou cenou a cenou, za ktorú ste nehnuteľnosť nadobudli, samozrejme, za predpokladu, že vznikne kladný rozdiel (na stratu sa neprihliada). Tento rozdiel však môžete znížiť o preukázateľne vynaložené výdavky (napr. výdavky súvisiace s rekonštrukciou, odmenu znalca, advokáta, províziu realitnej kancelárie a pod.).

Príklad:

Dňa 4. 1. 2015 ste kúpili byt za 100 tis. €. Zrekonštruovali ste ho za 5 tis. € a po 3 rokoch ho predáte za 120 tis. €. Zaplatíte daň?

Odpoveď:

Áno. Daň zaplatíte vo výške 2.850 €, čomu zodpovedá 19 % zo sumy 15.000 € (120.000 – 100.000 – 5.000). Príjem z predaja treba uviesť v najbližšom daňovom priznaní.

ZDAŇOVANIE PRI PREDAJI NEHNUTEĽ- NOSTÍ ZÍSKANÝCH DEDENÍM

Ak ste nehnuteľnosť nadobudli dedením od poručiťela, ktorý bol v priamom príbuzenskom rade, alebo od manžela / manželky, od dane bude oslobodený príjem z predaja vtedy, ak uplynulo aspoň päť rokov odo dňa nadobudnutia predmetnej nehnuteľnosti do vlastníctva poručiťela (nebohého). O dedenie v priamom rade ide vtedy, ak je poručiťelom príbuzný v priamom rade (napr. otec, matka, stará mama, syn, vnuk). Výnimočný je tento spôsob získania nehnuteľnosti tým, že do doby vlastníctva sa započítava nielen Vaše vlastníctvo, ale aj vlastníctvo poručiťela.

Príklad:

Syn zdedil rodinný dom po otcovi. Otec ho vlastnil pred smrťou takmer 10 rokov. Ak by syn nehnuteľnosť predal, bol by oslobodený od dane, keďže nehnuteľnosť zdedil po otcovi (ktorý mu bol v priamom príbuzenskom rade), a teda doba vlastníctva jeho otca sa započítava do doby vlastníctva syna – predávajúceho. Ak by ale syn zdedil dom po strýkovi, už by oslobodený od platenia dane nebol, lebo strýko mu nebol v priamom príbuzenskom rade.

Podávanie daňového priznania a platenie dane

Daňovník, ktorému vznikla povinnosť priznať príjem z predaja nehnuteľností a podať daňové priznanie, je povinný tak urobiť v lehote do 31. marca nasledujúceho roka. V rovnakej lehote musí vypočítanú daň aj zaplatiť. V daňovom priznaní potom uvedie všetky príjmy vrátane príjmov zo závislej činnosti, teda príjmov zo zamestnania.

Miestna príslušnosť

Miestnou príslušnosťou sa rozumie, ktorému správcovi dane je daňovník povinný podať daňové pri-

znanie a zaplatiť daň. Správcom dane je pri dani z príjmov daňový úrad. U fyzických osôb je miestna príslušnosť daná miestom ich trvalého bydliska a u právnických osôb sídlom.

Sankcie a pokuty

Sankcie a pokuty upravuje § 155 a nasl. zákona č. 563/2009 Z.z. (daňový poriadok). Podľa tohto zákona správca dane ukladá pokuty za podanie daňového priznania po lehote alebo za nepodanie daňového priznania na výzvu správcu dane. Zákon tiež ukladá správcovi dane možnosť vyrubiť tzv. sankčný úrok. Sankčný úrok alebo úrok z omeškania sa vyrubuje za daň síce priznanú, ale nezaplatenú v lehote pre platenie dane alebo nezaplatenú v správnej výške. Táto sankcia sa vypočíta ako štvornásobok základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky (musí to však byť minimálne 15 %), najdlhšie za štyri roky omeškania platby.

Zánik práva vyrubiť daň

Upravuje rovnako daňový poriadok. Vztahuje sa na prípad, keď daňovník vôbec nepodá daňové priznanie k dani z príjmu. Správca dane nemôže vyrubiť daň po uplynutí piatich rokov od konca roka, kedy vznikla povinnosť podať daňové priznanie. Pokiaľ však správca dane urobí v priebehu týchto piatich rokov nejaký úkon smerujúci k vyrubeniu dane (zvyčajne je to výzva), plyní lehota odznova – maximálna lehota je však desať rokov.

Premlčanie práva vymáhať nedoplatok

O premlčaní práva vymáhať nedoplatok nás informuje daňový poriadok. Vztahuje sa na také prípady, keď daňové priznanie podáme, ale nezaplatíme daň. Ak od konca roka, kedy daňový nedoplatok vznikol, uplynie šesť rokov, takýto nedoplatok je premlčaný, ale musíme vzniesť námietku premlčania. Správca dane môže urobiť v priebehu tohto obdobia úkon,

ktorý smeruje k vymáhaniu. Lehota sa potom predlžuje o ďalších šesť rokov, maximálne môže byť dvadsať rokov.

DAŇOVÉ POVINNOSTI PRI PRENÁJME NEHNUTEĽNOSTI

Registračná povinnosť pre daň z príjmu pri prenájme nehnuteľnosti

Osoba, ktorá prenajíma nehnuteľnosť ako nepodnikateľ, je povinná v lehote do konca kalendárneho mesiaca po uplynutí mesiaca, v ktorom prenajala nehnuteľnosť, požiadať správcu dane o registráciu. Ak ide o nehnuteľnosť, ktorá je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, registračná povinnosť sa vzťahuje na toho z manželov, ktorý uzatvoril nájomnú zmluvu, a teda je v nej uvedený ako prenajímateľ. Ak sú v zmluve ako prenajímatelia označení obidvaja manželia, povinnosť registrácie vzniká obojom manželom. Z registračnej povinnosti je vyňatý prenájom pozemku, ak prenajímateľ nie je podnikateľom. Neznamená to však, že by prenajímateľ pozemku nemusel z tohto príjmu zaplatiť daň. Na základe žiadosti daňový úrad vydá žiadateľovi Daňové identifikačné číslo – DIČ.

Príjmy z prenájmu nehnuteľnosti u nepodnikateľa

Zákon o dani z príjmov ustanovuje, že do príjmov z prenájmu patria príjmy z prenájmu nehnuteľnosti vrátane príjmov z prenájmu hnutelých vecí, ktoré sa prenajímajú ako príslušenstvo nehnuteľnosti. Zjednodušene povedané, jedná sa o nájomné dohodnuté v nájomnej zmluve a aj úhrady za plnenia spojené s užívaním nehnuteľnosti (energie, odvoz odpadu a pod.). Podľa usmernenia daňového riaditeľstva sú úhrady spojené s užívaním nehnuteľnosti zdaniteľnými príjmami, ak ich nájomca platí priamo

prenajímateľovi, ale aj vtedy, ak ich nájomca platí priamo dodávateľom energií a služieb (elektrárne, plynárne, vodárne). Jedinou výnimkou, kedy platby za úhrady spojené s užívaním nehnuteľnosti nie sú u prenájomcu považované za zdaniteľný príjem, je situácia, ak ich nájomca uhradza priamo dodávateľovi energií, pričom zmluvu s dodávateľom energií a služieb má uzavretú taktiež priamo nájomca. V prípade, ak je nehnuteľnosť v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, príjem z prenájmu nehnuteľnosti si manželia môžu rozdeliť rovnakým dielom alebo v akomkoľvek inom pomere, podľa toho čo považujú za výhodnejšie.

Výdavky pri prenájme nehnuteľnosti nepodnikateľom

Prenajímateľ, ktorý nemá prenájanú nehnuteľnosť zaradenú vo svojom obchodnom majetku, je pri uplatňovaní daňových výdavkov obmedzený tým, že si môže odpočítať len preukázateľne vynaložené výdavky na základné služby súvisiace s užívaním nehnuteľnosti, napríklad výdavky za tzv. energie (elektrina, plyn, voda), odvádzanie odpadovej vody, odvoz komunálneho odpadu, upratovanie spoločných priestorov v dome a pod. Ak nájomca platí za energie a iné služby priamo dodávateľovi, prenájomca si aj napriek tomu môže takéto výdavky uplatniť ako daňový výdavok. Jedinou výnimkou, kedy platby za energie nie sú u prenájomcu považované za daňový výdavok, je prípad, ak ich nájomca uhradza priamo dodávateľovi energií, a to na základe zmluvy, ktorú má s dodávateľom energií uzatvorenú samotný nájomca.

REALITNÝ KÓDEX – vybrané ustanovenia

Čestnosť / Odbornosť / Spolupráca

PREAMBULA

Realitný kódex predstavuje súhrn základných hodnôt, princípov, pravidiel správania sa, práv a povinností členov REALITNEJ ÚNIE SLOVENSKEJ REPUBLIKY.

I. Hlava

REALITNÁ ÚNIA SLOVENSKEJ REPUBLIKY

(1) REALITNÁ ÚNIA SLOVENSKEJ REPUBLIKY, ďalej aj ako "Únia", je organizáciou združujúcou osoby pôsobiace na realitnom trhu.

(2) Cieľom Únie je budovať vzájomnú spoluprácu, zvyšovať informovanosť a odbornú úroveň členov, prispievať k zlepšeniu podnikateľského prostredia, ochraňovať spotrebiteľov, reprezentovať členov Únie a prezentovať ich názory a stanoviská pred zákonodarným zborom, orgánmi štátnej správy, územnej a záujmovej samosprávy a inými subjektmi.

(3) Členstvo v Únii je dobrovoľné. Členom môže byť fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá splní určené podmienky. Podmienky a spôsob vzniku, zániku členstva, prijímania a vylúčovania členov určujú vnútorné predpisy Únie.

II. Hlava

ZÁKLADNÉ ZÁSADY

Článok 1

Všeobecné zásady a povinnosti člena

(1) Člen pri výkone činnosti koná čestne, v súlade s dobrými mravmi a poctivým obchodným stykom. Člen vystupuje vždy vo vlastnom mene alebo v mene obchodnej spoločnosti, ktorú zastupuje. Služby poskytuje vždy odborne, svedomito a zodpovedne.

(2) Člen sa musí správať vždy tak, aby si zabezpečil dôveru klienta a tých, s ktorými prichádza do styku.

(3) Člen je odborníkom v oblasti v ktorej pôsobí a svoju odbornosť neustále zvyšuje.

(4) Člen pri poskytovaní služieb vždy dbá na napĺňanie cieľov klientov a uprednostňuje záujmy klientov pred vlastnými záujmami.

(5) Člen poskytuje služby v oblastiach, ktoré je schopný po odbornej stránke uskutočniť a na ktoré má zákonom vyžadované oprávnenie. Vo veciach, ktoré presahujú jeho profesionálnu kvalifikáciu, sa zaväzuje konzultovať podrobnosti riešenia obchodného prípadu s odborníkom alebo odborníka priamo prizvať k vyriešeniu prípadu.

(6) Člen vystupuje a jedná vždy tak, aby zostalo zachované dobré meno Únie.

(7) Člen sa pri výkone činnosti správa vždy tak, aby jeho konanie nespôsobilo ujmu inému členovi alebo členom Únie.

(8) Člen je povinný rešpektovať všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky, stanovy a vnútorné predpisy Únie.

(9) Ak je členom Únie právnická osoba, je jej zástupca povinný vyvinúť maximálne úsilie, aby osoby, ktoré vykonávajú úkony v jej mene dodržiava-

vali korektnosť, odbornosť, profesionalitu a ostatné zásady, na ktorých je Únia postavená.

Článok 2

Povinnosti člena vo vzťahu ku klientovi

(1) Člen vyvíja maximálne úsilie, aby svojou odbornosťou a prístupom poskytol klientovi prvotriedne služby.

(2) Člen poskytuje klientovi len informácie, ktoré sú pravdivé, presné a aktuálne.

(3) Člen musí pri vykonávaní činnosti zachovávať zodpovedajúcu diskretnosť. Musí rešpektovať profesionálne tajomstvo, najmä nesmie prezradiť žiadnu dôvernú informáciu, ktorú získal od svojho klienta, spolupracujúceho člena Únie, partnera alebo zamestnávateľa, a to súčasného i minulého, alebo použiť takú informáciu bez výslovného súhlasu v jeho neprospech.

(4) Člen uplatňuje zdvorilý, korektný a nestranný prístup ku všetkým klientom. V konfliktnej situácii hľadá pre klienta (klientov) najvhodnejšie riešenie cestou zmieru.

(5) Člen je ďalej povinný:

(a) informovať klienta o rozsahu služieb, ktoré poskytuje, a o odmene (provízií), ktorá je s týmito službami spätá,

(b) priebežne informovať klienta o vývoji prípadu, ktorý mu bol zverený,

(c) bez zbytočného odkladu upovedomiť klienta o všetkých dôležitých úkonoch a oboznámiť ho s podstatnými písomnosťami, ktoré v súvislosti s jeho obchodným prípadom prijíma alebo odošle,

(d) v primeranej lehote zodpovedať dopyty klienta,

- (e) starostlivo nakladať s dokladmi, písomnosťami a vecami, ktoré mu boli zverené, chrániť ich pred poškodením, stratou, odcudzením alebo zničením a urobiť všetky potrebné opatrenia na ich ochranu pred nepovolanými osobami,
- (f) chrániť osobné údaje klienta pred ich zneužitím, stratou alebo odcudzením.
- (6) V prípade, ak člen prijíma od klienta preddavok na svoju odplatu (odmenu), je povinný ju použiť iba na realizáciu toho obchodného prípadu, v súvislosti s ktorým bol preddavok na odplatu poskytnutý.
- (7) V prípade, ak člen prijíma peňažné prostriedky od klienta, ktoré nemajú charakter odplaty za už poskytnuté poradenstvo, za sprostredkovateľské služby alebo dodaný tovar, je povinný tieto peňažné prostriedky starostlivo uchovať, nepoužiť ich v rozpore s prijatým účelom a viesť ich oddelene od svojho majetku. Po realizácii každého obchodného prípadu je člen povinný svoju odplatu klientovi riadne vyúčtovať.
- (8) Ak klient vznesie reklamáciu voči poskytnutej službe alebo platbe, je člen povinný ju bezodkladne, najneskôr v lehote 30 dní, vybaviť. Ak je reklamácia dôvodná, je člen povinný bezodkladne zjednať nápravu, nepriaznivý stav odstrániť, prípadne klientovi poskytnúť primeranú zľavu z ceny služby. Ak je reklamácia nedôvodná, je člen povinný klientovi písomne oznámiť dôvody, pre ktoré vyhodnotil reklamáciu ako nedôvodnú.

Pozn.: Úplné znenie Realitného kódexu je uvedené na stránke **www.realitnaunia.sk**

Poznámky

[illegible]