



BL Reality, s.r.o.

IČO: 46 568 603, Šintavská 6, 851 05 Bratislava
Zapísaná v OR MS BA – 3, odd. Sro, vl. č. 79571/B
www.blreality.com, info@blreality.com, 0905 989 936

A/- VŠEOBECNÉ POUČENIA

1. Realitná kancelária **BL Reality, s.r.o., IČO: 46568603, ul. Šintavská č. 6, 851 05 Bratislava – V, registrovaná v: OR MS BA – 3, oddiel: Sro, vložka č. 79571/B**, vykonáva podnikateľskú činnosť v zmysle zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) a tiež v zmysle zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník. Realitná kancelária teda sprostredkovať predaj, prenájom a kúpu nehnuteľností (realitnú činnosť).¹
2. Realitná kancelária poskytuje klientovi sprostredkovateľské služby na základe sprostredkovateľskej zmluvy² alebo zmluvy o sprostredkovaní³, a to ohľadne nehnuteľností označených v takej zmluve.⁴
3. Realitná kancelária osobitne poučuje klienta a ten výslovne berie na vedomie, že na základe sprostredkovateľskej zmluvy / zmluvy o sprostredkovaní má realitná kancelária nárok na odmenu (províziu) až dňom uzatvorenia príslušnej sprostredkúvanej zmluvy (napr. kúpnej, nájomnej zmluvy). Realitná kancelária má nárok požadovať od klienta aj iné náhrady (napr. cestovné, hotové výdavky a pod.), len ak sa na tom s klientom výslovne dohodla.
Výška odmeny (provízie) je dohodnutá v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách, pričom konkrétna dohodnutá odmena (provízia) závisí od viacerých faktorov – napr. hodnota ponúkanej nehnuteľnosti, lokalita nehnuteľnosti, vzdialenosť od sídla realitnej kancelárie, služby, ktoré má zabezpečiť realitná kancelária a pod.
Obvyklá výška odmeny (provízie) je 2-6% z hodnoty nehnuteľnosti (pri kúpe / predaji), alebo 1-2 mesačné nájomné bez zarátania energií a služieb (pri nájmoch). V osobitných prípadoch môže byť odmena (provízia) vyššia, alebo aj nižšia. Realitná kancelária osobitne poučuje klienta, že za províziu zodpovedá vždy len klient a nie druhá osoba, ktorú realitná kancelária vyhľadala pre klienta – to znamená, že aj keď je klientom napr. kupujúci, tak odmenu (províziu) platí kupujúci a nie predávajúci.
Klient vyhlasuje, že o odmene (provízii) a jej výške bol vopred riadne poučený a súhlasí s ňou.⁵
4. Ak nie je výslovne dohodnuté inak, tak klient si včas uhradza sám správne, či iné poplatky (napr. na katastri, overovanie podpisov u notára a pod.).
5. Žiadna realitná kancelária nie je povinná byť poistená za škodu. Napriek tomu realitná kancelária zodpovedá za škodu všeobecným spôsobom podľa príslušných právnych predpisov.⁶ V prípade nespokojnosti môže klient využiť aj reklamačné konanie, a ak ide o spotrebiteľa, tak aj tzv. alternatívne riešenie sporu.⁷

¹ Ust. § 6, ods. 1, písm. a) až c) a písm. e) zákona č. 136/2010 Z. z. o službách na vnútornom trhu.

² Porovnaj ust. § 774 a nasl. Občianskeho zákonníka

³ Porovnaj ust. § 642 a nasl. Obchodného zákonníka

⁴ Ust. § 6, ods. 1, písm. f) a písm. k) zákona č. 136/2010 Z. z. o službách na vnútornom trhu.

⁵ Ust. § 6, ods. 1, písm. i) a písm. j) zákona č. 136/2010 Z. z. o službách na vnútornom trhu.

⁶ Napr. ust. § 415 a nasl. Občianskeho zákonníka, alebo ust. § 373 a nasl. Obchodného zákonníka.

⁷ Ust. § 6, ods. 1, písm. l) zákona č. 136/2010 Z. z. o službách na vnútornom trhu.

6. Ak realitná kancelária poskytne klientovi vadné plnenie, pričom vadu možno odstrániť, tak klient má právo, aby bola bezplatne, včas a riadne odstránená. Realitná kancelária je povinná vadu bez zbytočného odkladu odstrániť. Ak ide o vadu, ktorú nemožno odstrániť a ktorá bráni tomu, aby sa služba mohla riadne užívať ako služba bez vady, má klient právo na výmenu služby (opätovne poskytnutie služby) alebo má právo od zmluvy odstúpiť. Tie isté práva prislúchajú klientovi, ak ide síce o odstrániteľné vady, ak však klient nemôže pre opätovné vyskytnutie sa vady po oprave alebo pre väčší počet väd službu riadne užívať. Ak ide o iné neodstrániteľné vady, má klient právo na primeranú zľavu z odmeny.⁸
7. Klient je povinný poskytnúť realitnej kancelárii všetky podklady (najmä fotokópie / skeny), informácie a súčinnosť, ktoré sú potrebné pre riadne plnenie povinností realitnej kancelárie a zároveň je klient povinný rešpektovať pokyny realitnej kancelárie, inak klientovi nárok na náhradu škody voči realitnej kancelárii nevzniká. Podkladmi sa podľa povahy veci rozumejú najmä informácie, údaje, zmluvy, skutočnosti, opisy, nákresy, postupy, technické parametre, technické dokumenty, obchodné zámery a plány, analýzy, štúdie, osobné údaje a iné údaje poskytnuté za podmienok uvedených zmluve, či už budú písomné, ústne, zistené pozorovaním, zaznamenané na nosiči informácií a pod.
8. Klient poskytne realitnej kancelárii všetky potrebné písomnosti v potrebnom počte kópií, podľa potreby i v origináli alebo úradne overenej kópii a udelí mu potrebný počet splnomocnení na prípadné zastupovanie.
9. Klient zadáva požiadavky a príkazy realitnej kancelárii zásadne písomne. Na tento účel možno využiť najmä elektronickú komunikáciu a v neodkladných prípadoch aj telefonicky, či osobne. Klient je povinný zadávať jednotlivé požiadavky a príkazy včas, s dostatočným časom pre realitnú kanceláriu na prípravu a odpoveď.
10. Pri poskytovaní služieb určí klient podľa povahy veci primeranú lehotu, v ktorej má realitná kancelária službu vykonať. Ak je lehota krátka, realitná kancelária na to klienta upozorní. Ak klient lehotu neurčí, tak realitná kancelária poskytne službu v primeranej lehote.
11. Zmluvy, resp. analýzy, stanoviská a podklady pripraví realitná kancelária pre klienta písomne, resp. mu ich pošle v elektronickej podobe. V prípade, ak realitná kancelária dostane písomnosť vo veci klienta, je povinná ho o tom bezodkladne informovať.
12. Klient vo svojom záujme uvedie realitnej kancelárii úplnú pravdu o veci, aj s primeraným uvedením širších okolností (ktoré sú pre vec podstatné), aby realitná kancelária vedela správne poskytnúť služby klientov.
13. Realitná kancelária vykonáva úkony v zásade v pracovných dňoch medzi 8:00 a 18:00. Ak je to však potrebné, tak po dohode s klientom uskutoční realitná kancelária úkony aj mimo tieto časy.

⁸ Ust. § 622 a § 623 Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.).

B/- POUČENIA PRE SPOTREBITEĽA A SÚHLAS SPOTREBITEĽA

14. Realitná kancelária poučuje klienta, že charakter služby v rozsahu primeranom službe je definovaný v bode 2 a vyplýva zo sprostredkovateľskej zmluvy, resp. zmluvy o sprostredkovaní (v rozsahu tam vymedzenom).⁹
15. Realitná kancelária poučuje klienta, že obchodné meno a sídlo alebo miesto podnikania realitnej kancelárie, tiež telefónne číslo a ďalšie údaje, ktoré sú dôležité pre kontakt klienta s realitnou kanceláriou, najmä adresu jeho elektronickej pošty sú uvedené v bode 1.¹⁰
16. Realitná kancelária poučuje klienta, že odmena, spôsob je výpočtu a ďalšie náklady, ako aj platobné a dodacie podmienky sú uvedené v bode 3 a sú podrobne uvedené v sprostredkovateľskej zmluve, resp. zmluve o sprostredkovaní. Realitná kancelária tiež poučuje klienta, že realitná kancelária má právo žiadať od klienta zaplatenie preddavku.¹¹
17. Realitná kancelária poučuje klienta, že zodpovednosť realitnej kancelárie za vady služby podľa všeobecného predpisu je uvedená v bode 6.¹²
18. Realitná kancelária poučuje klienta, že dĺžka trvania zmluvy o poskytovaní právnej služby je v zásade na dobu neurčitú, ak v sprostredkovateľskej zmluve, resp. zmluve o sprostredkovaní nie je uvedené inak. Klient môže od takej **odstúpiť, resp. ju vypovedať** podľa podmienok uvedených v takej zmluve. Zmluva sa môže ukončiť aj **dohodou** zmluvných strán.¹³
19. Realitná kancelária poučuje klienta, že vzájomnú komunikáciu, návrhy právnych dokumentov a pod. poskytuje klientovi predovšetkým cez e-mail. Ak je to vhodné, tak niektoré z týchto správ môžu byť zašifrované, o čom realitná kancelária klienta vopred poučí aj s informáciou, ako tieto správy dešifrovať a použiť na bežnom počítači / smartfóne.¹⁴
20. Realitná kancelária týmto informuje klienta (spotrebiteľa), že akékoľvek svoje práva a nároky si môže voči realitnej kancelárii uplatňovať aj v rámci **alternatívneho riešenia spotrebiteľských sporov (on-line)**. Rovnako aj nároky realitnej kancelárie voči klientom (spotrebiteľom) môžu byť uplatnené prostredníctvom alternatívneho riešenia spotrebiteľských sporov. Príslušným subjektom na alternatívne riešenie spotrebiteľských sporov s predávajúcim je Slovenská obchodná inšpekcia alebo iná príslušná oprávnená právnická osoba zapísaná v zozname subjektov alternatívneho riešenia spotrebiteľských sporov vedenom Ministerstvom hospodárska Slovenskej republiky (zoznam je dostupný na internetovej stránke www.mhsr.sk/zoznam-subjektov-alternativneho-riesenia-spotrebiteľských-sporov); klient má právo voľby, na ktorý z uvedených subjektov alternatívneho riešenia spotrebiteľských sporov sa obráti. On-line riešenie sporu zabezpečuje aj Európska komisia a slovenské kontaktné miesto riešenia sporov on-line (RSO) je na stránke http://ec.europa.eu/consumers/odr/index_en.htm. Alternatívne riešenie sporov sa týka len sporu medzi spotrebiteľom (klientom) a realitnou kanceláriou, ktorého hodnota presahuje 20 eur, vyplývajúceho zo spotrebiteľskej zmluvy uzatvorenej na diaľku. Využitie alternatívneho riešenia

⁹ Ust. § 10a, ods. 1, písm. a) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa. Porovnaj aj ust. § 3, ods. 1, písm. a) zákona č. 102/2014 Z. z.

¹⁰ Ust. § 10a, ods. 1, písm. b) a c) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa. Porovnaj aj ust. § 3, ods. 1, písm. b) až d) zákona č. 102/2014 Z. z.

¹¹ Ust. § 10a, ods. 1, písm. d) a e) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa. Porovnaj aj ust. § 3, ods. 1, písm. e) až g) a písm. q) zákona č. 102/2014 Z. z.

¹² Ust. § 10a, ods. 1, písm. f) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa.

¹³ Ust. § 10a, ods. 1, písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa. Porovnaj aj ust. § 3, ods. 1, písm. o) zákona č. 102/2014 Z. z.

¹⁴ Ust. § 10a, ods. 1, písm. i) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa. Porovnaj aj ust. § 3, ods. 1, písm. r) zákona č. 102/2014 Z. z.

spotrebiteľských sporov šetrí peniaze a čas, keďže sťažnosť bude vybavená do 90 dní, cez internet a bez značných finančných výdavkov (do 5,- eur s DPH). V prípade akýchkoľvek problémov môže klient kontaktovať realitnú kanceláriu aj e-mailom.¹⁵

21. Realitná kancelária poučuje klienta, že o charaktere poskytovanej služby, o riziku súvisiacom s poskytovanou službou, ako aj o využití služby bude informovať klienta ústne pri poskytnutí služby, prípadne cez elektronickú komunikáciu. Klient zároveň berie na vedomie, že charakter realitných služieb sa v priebehu času môže meniť vzhľadom na osobitné požiadavky klienta, vzhľadom na postup vo veci, záujem, stav realitného trhu a pod.¹⁶
22. Klient môže uplatniť reklamáciu priamo u realitnej kancelárie. Ak klient uplatní reklamáciu, realitná kancelária je povinná poučiť klienta podľa bodu 6; na základe rozhodnutia klienta, ktoré z týchto práv klient uplatňuje, je povinný určiť spôsob vybavenia reklamácie – a to ihneď, v zložitých prípadoch najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa uplatnenia reklamácie, v odôvodnených prípadoch, najmä ak sa vyžaduje zložitý technický zhodnotenie stavu výrobku alebo služby, najneskôr do 30 dní odo dňa 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 odo dňa uplatnenia reklamácie. Po uplynutí lehoty na vybavenie reklamácie má klient právo od zmluvy odstúpiť alebo má právo na poskytnutie novej (náhradnej) služby.

Realitná kancelária je povinná pri uplatnení reklamácie vydať klientovi potvrdenie. Ak je reklamácia uplatnená prostredníctvom prostriedkov diaľkovej komunikácie, realitná kancelária je povinná potvrdenie o uplatnení reklamácie doručiť klientovi ihneď; ak nie je možné potvrdenie doručiť ihneď, musí sa doručiť bez zbytočného odkladu, najneskôr však spolu s dokladom o vybavení reklamácie; potvrdenie o uplatnení reklamácie sa nemusí doručovať, ak klient má možnosť preukázať uplatnenie reklamácie iným spôsobom.

Realitná kancelária je povinná o vybavení reklamácie vydať písomný doklad najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie, najneskôr však spolu s dokladom o vybavení reklamácie, ak lehota na jej vybavenie začala plynúť odo dňa prevzatia predmetu reklamácie realitnou kanceláriou.¹⁷

23. Realitná kancelária poučuje klienta, že orgánom vykonávajúcim dozor ohľadom ochrany práv spotrebiteľa je Slovenská obchodná inšpekcia: Inšpektorát SOI pre Bratislavský kraj, ul. Bajkalská č. 21/A, P. O. BOX č. 5, 820 07 Bratislava – 2, Odbor výkonu dozoru, ba@soi.sk, tel. č. 02/58 27 21 72, 02/58 27 21 04, fax č. 02/58 27 21 70.

Poučenie ohľadne práva na odstúpenie od zmluvy uzavretej na diaľku alebo zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov realitnej kancelárie podľa ust. § 7 a nasl. zákona 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:

24. Klient je oprávnený aj bez uvedenia dôvodu odstúpiť od zmluvy uzavretej na diaľku alebo od zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov realitnej kancelárie do 14 dní odo dňa uzavretia zmluvy o poskytnutí služby (prípadne do 14 dní odo dňa, keď realitná kancelária dodatočne splnila informačnú povinnosť, prípadne do 12 mesiacov aj 14 dňoch od uzavretia zmluvy, ak realitná kancelária nespĺnila informačnú povinnosť).
25. Spotrebiteľ nemôže odstúpiť od zmluvy, predmetom ktorej je realitná služba, ak sa jej poskytovanie začalo s výslovným súhlasom spotrebiteľa a spotrebiteľ vyhlásil, že bol riadne poučený o tom, že vyjadrením tohto súhlasu stráca právo na odstúpenie od zmluvy po úplnom poskytnutí služby, a ak došlo k úplnému poskytnutiu služby,

¹⁵ Ust. § 10a, ods. 1, písm. k) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa. Porovnaj aj ust. § 3, ods. 1, písm. t) zákona č. 102/2014 Z. z.

¹⁶ Ust. § 11 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa.

¹⁷ Ust. § 10a, ods. 1, písm. e) a § 18 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa. Porovnaj aj ust. § 3, ods. 1, písm. l) zákona č. 102/2014 Z. z.

26. Klient môže uplatniť právo na odstúpenie od zmluvy u realitnej kancelárie v listinnej podobe alebo v podobe zápisu na inom trvanlivom nosiči; ak bola zmluva uzavretá ústne, na uplatnenie práva klienta na odstúpenie od zmluvy stačí akékoľvek jednoznačne formulované vyhlásenie klienta vyjadrujúce jeho vôľu odstúpiť od zmluvy. Klient môže použiť formulár na odstúpenie od zmluvy, ktorý je prílohou týchto poučení.
27. Lehota na odstúpenie od zmluvy sa považuje za zachovanú, ak oznámenie o odstúpení od zmluvy bolo odoslané realitnej kancelárii najneskôr v posledný deň lehoty uvedenej vyššie.
28. Ak realitná kancelária na svojom webovom sídle umožňuje, aby klient odstúpil od zmluvy použitím na to určenej osobitnej funkcie alebo formulára na odstúpenie od zmluvy, realitná kancelária je povinná ihneď po prijatí odstúpenia od zmluvy poskytnúť o tom klientovi potvrdenie na trvanlivom nosiči.
29. Realitná kancelária je povinná bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy vrátiť klientovi všetky platby, ktoré od neho prijal na základe zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane nákladov na dopravu, dodanie a poštovné a iných nákladov a poplatkov; tým nie je dotknutý bod 25.
30. Realitná kancelária je povinná vrátiť klientovi platby rovnakým spôsobom, aký použil klient pri svojej platbe. Tým nie je dotknuté právo klienta dohodnúť sa s realitnou kanceláriou na inom spôsobe platby, ak v súvislosti s tým klientovi nebudú účtované žiadne ďalšie poplatky.
31. Realitná kancelária nie je povinná uhradiť klientovi dodatočné náklady, ak si klient výslovne zvolil iný spôsob doručenia, ako je najlacnejší bežný spôsob doručenia ponúkaný realitnou kanceláriou. Dodatočnými nákladmi sa rozumie rozdiel medzi nákladmi na doručenie, ktoré si zvolil klient, a nákladmi na najlacnejší bežný spôsob doručenia ponúkaný realitnou kanceláriou.
32. Ak klient odstúpi od zmluvy o službách a pred začatím poskytovania služieb udelil výslovný súhlas podľa bodu 25, klient je povinný uhradiť realitnej kancelárii iba cenu za skutočne poskytnuté plnenie do dňa doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy. Cena za skutočne poskytnuté plnenie sa vypočíta pomerne na základe celkovej ceny dohodnutej v zmluve. Ak je celková cena dohodnutá v zmluve nadhodnotená, cena za skutočne poskytnuté plnenie sa vypočíta na základe trhovej ceny poskytnutého plnenia.
33. Klient nie je povinný platiť za služby poskytnuté počas plynutia lehoty na odstúpenie od zmluvy bez ohľadu na rozsah poskytnutého plnenia, ak (i) realitná kancelária neposkytla klientovi informácie o práve odstúpenia od zmluvy a o povinnosti klienta zaplatiť za skutočne poskytnuté plnenie ak klient odstúpi od zmluvy o službách po tom, čo udelil realitnej kancelárii výslovný súhlas na začatie poskytovania služieb podľa bodu 25; alebo ak (ii) klient neudelil realitnej kancelárii výslovný súhlas so začatím poskytovania služby podľa bodu 25.
34. **Vyhlásenie (súhlas) klienta:** Ako spotrebiteľ teda vyhlasujem, že som bol od realitnej kancelárie poučený o možnosti odstúpiť od „Zmluvy o poskytovaní právnej služby“, a to ešte pred uzatvorením takej zmluvy. Výslovne súhlasím s tým, aby realitná kancelária začala s poskytovaním právnych služieb ihneď (teda hneď po uzatvorení zmluvy), teda pred uplynutím lehoty 14 dní na odstúpenie od zmluvy a beriem na vedomie, že tak strácam právo na odstúpenie od zmluvy, ak boli právne služby úplne poskytnuté. Ak napriek tomu odstúpim od zmluvy, som povinný uhradiť realitnej kancelárii odmenu za skutočne poskytnuté plnenie podľa vyššie uvedených poučení.¹⁸

¹⁸ Začatím poskytovania sprostredkovateľských služieb zo strany realitnej kancelárie sa rozumie najmä podpis sprostredkovateľskej zmluvy / zmluvy o sprostredkovaní. Toto poučenie som si riadne prečítal, prípadne nejasnosti mi boli vysvetlené, a vyhlasujem, že s týmto postupom súhlasím.

VZOROVÝ FORMULÁR NA ODSTÚPENIE OD ZMLUVY

podľa zákona č. 102/2014 Z. z.

(vyplňte a zašlite tento formulár len v prípade, že si želáte odstúpiť od zmluvy)

<i>Komu:</i>	Realitná kancelária BL Reality, s.r.o., IČO: 46 568 603, ul. Šintavská č. 6, 851 05 Bratislava
<i>Týmto oznamujem, že odstupujem od sprostredkovateľskej zmluvy, ktorej predmetom bolo sprostredkovanie kúpy/predaja/prenájmu nehnuteľnosti (popis nehnuteľnosti):</i>	
<i>Dátum uzatvorenia sprostredkovateľskej zmluvy:</i>	
<i>Číslo zmluvy / variabilný symbol (len ak bolo uvedené, inak sa nemusí vyplniť):</i>	
<i>Meno a priezvisko spotrebiteľa (záujemcu):</i>	
<i>Poštová adresa spotrebiteľa (záujemcu) – ulica, mesto, PSČ:</i>	
<i>Peniaze žiadam vrátiť na môj účet (len ak záujemca – spotrebiteľ zaplatil sprostredkovateľovi akúkoľvek sumu na základe sprostredkovateľskej zmluvy, inak sa nemusí vyplňať):</i>	IBAN: Názov banky:
<i>E-mail a telefón na spotrebiteľa (záujemcu):</i>	
<i>Dátum:</i>	
<i>Podpis spotrebiteľa (záujemcu):</i>	

Ak sprostredkovateľskú zmluvu podpisovali viacerí spotrebiteľia (t.j. viacerí záujemcovia), napr. z dôvodu spoluvlastníctva nehnuteľnosti, tak odstúpenie od zmluvy musia vyplniť, podpísať a poslať všetky osoby. Výslovne nestačí iba jeden z nich.

Tento formulár na odstúpenie od zmluvy prosím zasielajte výhradne na uvedenú adresu: **BL Reality, s.r.o., IČO: 46 568 603, ul. Šintavská č. 6, 851 05 Bratislava**, alebo na e-mail: **turek@blreality.com**

POZNÁMKA: tento formulár slúži len pre spotrebiteľa. Tento osobitný spôsob odstúpenia od zmluvy sa neuplatňuje pre podnikateľov, firmy, ani pre iné právnické osoby.