

Všeobecné obchodné podmienky pre sieť realitných kancelárií systému Direct Real

(ďalej len „VOP“)

I. Všeobecné ustanovenia

1. VOP systému realitného obchodovania Direct Real sú neoddeliteľnou súčasťou všetkých zmluvných vzťahov uzavretých v sieti realitných kancelárií systému Direct Real (ďalej len „**RK Direct Real**“), vrátane zmluvných vzťahov s klientmi RK Direct Real a tretími osobami. Klientom sa rozumie akákoľvek fyzická alebo právnická osoba (fyzické alebo právnické osoby), ktorej RK Direct Real poskytuje sprostredkovanie predaja/prenájomu/kúpy nehnuteľností (realitnú činnosť) na základe uzavretej písomnej zmluvy o sprostredkovaní (ďalej len „**klient**“). Záujemcom sa rozumie akákoľvek fyzická alebo právnická osoba (fyzické alebo právnické osoby), ktorej RK Direct Real poskytuje sprostredkovanie predaja/prenájomu/kúpy nehnuteľností (realitnú činnosť) na základe uzavretej písomnej rezervačnej zmluvy (ďalej len „**záujemca**“).
2. VOP zahŕňajú úpravu vzájomných vzťahov medzi subjektmi pôsobiacimi v rámci systému realitného obchodovania Direct Real a vzťahov medzi týmito subjektmi a tretími osobami, s ktorými prichádzajú do styku pri svojej činnosti (*najmä klienti, záujemcovia, orgány verejnej správy, poskytovatelia úverov, družstvá a spoločenstvá vlastníkov, iné osoby vykonávajúce realitnú činnosť, atp.*), ponúkané realitné služby RK Direct Real a pravidlá prevádzky RK Direct Real pri sprostredkovaní predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť).

II. RK Direct Real – organizačná štruktúra

RK Direct Real organizačne zabezpečuje svoju činnosť nasledovne :

- a) **Spoločnosť Mc. Farlow Group spol. s r.o.**, so sídlom Žitná 1, 831 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 36 722 472, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 43980/B (ďalej len „**franšízor**“), je majiteľom ochrannej známky, obchodnej značky a loga Direct Real, autorom systému realitného obchodovania Direct Real a majiteľom a výhradným poskytovateľom franšízovej licencie na využívanie systému realitného obchodovania Direct Real. Franšízor zároveň zabezpečuje materiálo-personálne zázemie a podporu RK Direct Real, školenia a vzdelávanie subjektov pôsobiacich v rámci systému realitného obchodovania Direct Real a vytvára pravidlá prevádzky RK Direct Real a interné predpisy (príručky, smernice, nariadenia, manuály, metodické pokyny a postupy a ďalšie interné pravidlá), vrátane VOP.
- b) **RK Direct Real** tvoria samostatne podnikajúce realitné kancelárie (ide o samostatné právne subjekty – fyzické alebo právnické osoby) zapojené do systému realitného obchodovania Direct Real na základe franšízových (licenčných) zmlúv uzatvorených s franšízorom, ktorých hlavným predmetom činnosti je sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť). RK Direct Real prezentujú svoje podnikanie a vystupujú navonok pod obchodnou značkou „Direct Real“ a v súlade s koncepciou systému Direct Real, pričom používajú výlučne svoje obchodné označenie v systéme Direct Real, a to Direct Real s rozlišovacím dodatkom.
- c) **Obchodný zástupca** je fyzická osoba podnikateľ alebo právnická osoba, ktorá je administratívne začlenená pod určitú konkrétnu RK Direct Real (ďalej len „**obchodný zástupca**“). Vykonávanie činnosti obchodného zástupcu sa uskutočňuje na základe zmluvy o obchodnom zastúpení uzatvorenej s RK Direct Real a franšízorom. Obchodný zástupca používa výlučne obchodné označenie RK Direct Real v systéme Direct Real, a to Direct Real s rozlišovacím dodatkom. Obchodný zástupca vykonáva svoju činnosť pre RK Direct Real ako nezávislý podnikateľ na základe živnostenského oprávnenia.
- d) **Tipér** je fyzická osoba, ktorá je administratívne začlenená pod určitú konkrétnu RK Direct Real. Vykonávanie činnosti tipéra sa uskutočňuje na základe tipérskej zmluvy uzatvorenej s RK Direct Real (ďalej len „**tipér**“).

III. Služby ponúkané RK Direct Real

1. RK Direct Real poskytujú na základe dohody s klientom najmä nasledovné služby :
 - a) aktívne vyhľadávanie, oslovovanie a kontaktovanie nových klientov a záujemcov o uzatváranie zmlúv o sprostredkovaní predaja/prenájomu/kúpy nehnuteľností a/alebo rezervačných zmlúv;
 - b) dojednávanie, uzatváranie a podpisovanie zmlúv o sprostredkovaní predaja/prenájomu/kúpy nehnuteľností a/alebo rezervačných zmlúv s novými klientmi a záujemcami;
 - c) vykonanie obhliadok nehnuteľnosti;
 - d) fotodokumentáciu nehnuteľnosti;
 - e) poradenstvo pri predaji/prenájme/kúpe nehnuteľnosti;
 - f) inzerciu nehnuteľnosti v elektronických médiách;

- g) zabezpečenie vypracovania návrhu zmluvy o sprostredkovaní predaja/prenájmu/kúpy nehnuteľností a/alebo rezervačnej zmluvy a/alebo kúpnej zmluvy/zmluvy o prevode vlastníctva bytu a/alebo zmluvy o budúcej zmluve alebo zmluvy o prevode členských práv a povinností alebo inej obdobnej zmluvy (ďalej len „**spostredkovaná zmluva**“) alebo zmluvy o nájme/podnájme súvisiacej s obchodným prípadom a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, vrátane poskytnutia a zabezpečenia priestorov na ich podpis;
 - h) úhrada základného správneho poplatku vo výške 66,00 EUR za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností;
 - i) prevzatie preddavku na kúpnu cenu/nájom nehnuteľnosti v hotovosti od klienta a/alebo záujemcu v zmysle zmluvy o sprostredkovaní predaja/prenájmu/kúpy nehnuteľnosti a/alebo rezervačnej zmluvy a/alebo sprostredkúvanej zmluvy alebo zmluvy o nájme/podnájme, a to výlučne v mene a na účet RK Direct Real.
2. RK Direct Real poskytuje na základe dohody s klientom v prípade uzavretia exkluzívnej zmluvy o sprostredkovaní predaja/prenájmu/kúpy nehnuteľnosti aj nasledovné služby :
- a) prípravu stratégie predaja/prenájmu/kúpy nehnuteľnosti;
 - b) zabezpečenie právneho servisu a poradenstva pre klienta v súvislosti s uzatváranými zmluvami;
 - c) pomoc pri vybavovaní hypotekárneho financovania obchodného prípadu;
 - d) a ďalšie služby v zmysle uzatvorenej exkluzívnej zmluvy o sprostredkovaní predaja/prenájmu/kúpy nehnuteľností.
3. Odmena za služby uvedené v ods. 1. a 2. tohto článku je zahrnutá v provízií dohodnutej s klientom v zmluve o sprostredkovaní predaja/prenájmu/kúpy nehnuteľnosti. Náklady spojené s vypracovaním dokumentácie v zmysle ods. 1 písm. g) tohto článku, ktorých vyhotovenie si na základe vlastnej žiadosti a voľby zabezpečuje individuálne klient, znáša výlučne klient, pričom táto skutočnosť nemá vplyv na výšku pôvodne dohodnutej provízie RK Direct Real.
4. RK Direct Real môže poskytnúť na žiadosť a účet klienta a/alebo záujemcu aj nasledovné služby :
- a) získavanie a vyžiadanie si potrebných informácií, dokumentov a iných podkladov súvisiacich s konkrétnym obchodným prípadom ohľadne nehnuteľnosti, od príslušných štátnych orgánov a úradov Slovenskej republiky, prípadne iných orgánov či organizácií a iných tretích osôb (*výpisov z katastrálnej mapy, geometrických plánov, rôznych potvrdení, územno-plánovacej a inej príslušnej dokumentácie, atp.*), a to aj na základe klientom a/alebo záujemcom udeleného plnomocenstva;
 - b) zabezpečenie vypracovania znaleckého posudku na nehnuteľnosť a/alebo energetického certifikátu na nehnuteľnosť.

IV. Zmluva o sprostredkovaní predaja/prenájmu/kúpy nehnuteľnosti

1. RK Direct Real vykonáva sprostredkovanie predaja/prenájmu/kúpy nehnuteľností (realitnú činnosť) pre potenciálneho klienta na základe exkluzívnej alebo neexkluzívnej zmluvy o sprostredkovaní predaja/prenájmu/kúpy nehnuteľnosti uzatvorenej v písomnej forme v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. alebo Obchodného zákonníka č. 513/1991 v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zmluva o sprostredkovaní**“). RK Direct Real predkladá potenciálnym klientom štandardizovaný typový návrh zmluvy o sprostredkovaní, ktorej ustanovenia možno meniť len na základe dohody jej zmluvných strán.
2. Predmetom zmluvy o sprostredkovaní je odplatné sprostredkovanie predaja/prenájmu/kúpy nehnuteľností, t.j. zmluvou o sprostredkovaní sa RK Direct Real zaväzuje, že bude vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby mal klient príležitosť uzavrieť sprostredkovanú zmluvu so záujemcom, a klient sa zaväzuje zaplatiť RK Direct Real dohodnutú odplatu (províziu). Výška provízie RK Direct Real je individuálne dohodnutá v zmluve o sprostredkovaní, a to v závislosti od ceny nehnuteľnosti, miesta, času a ďalších osobitostí jednotlivého obchodného prípadu. Províziu klient uhrádza príslušnej RK Direct Real na základe daňového dokladu – faktúry vystavenej výlučne príslušnou RK Direct Real (pre účely vystavenia faktúry sa za RK Direct Real nepovažuje obchodný zástupca a ani tipér).
3. V prípade, ak RK Direct Real a klient uzatvorili exkluzívnu zmluvu o sprostredkovaní, je RK Direct Real oprávnená inzerovať predmetnú nehnuteľnosť hlavne na portály www.directreal.sk a/alebo na portáloch subjektov spolupracujúcich s franšízorom za účelom inzercie nehnuteľností z elektronického informačného systému a databázy Direct Real (zoznam týchto spolupracujúcich subjektov je dostupný na portály www.directreal.sk) a tiež na inom portály, avšak výlučne s označením „exkluzívne v RK Direct Real“, tak klient počas doby trvania takejto zmluvy nie je oprávnený sám alebo prostredníctvom tretej osoby bez sprostredkovateľskej činnosti a vedomia RK Direct Real vyvíjať žiadnu činnosť smerujúcu k predaju/prenájmu/kúpe predmetnej nehnuteľnosti a ani predat'/prenajať/kúpiť predmetnú nehnuteľnosť.

V. Rezervačná zmluva

1. V prípade, ak záujemca prejaví vážny záujem o predaj/kúpu nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sprostredkovania v zmysle zmluvy o sprostredkovaní, ako aj o rezerváciu takejto nehnuteľnosti, uzatvorí s RK Direct Real a klientom rezervačnú zmluvu.

vačnú zmluvu. Rezervačná zmluva sa uzatvára v písomnej forme podľa ustanovenia § 269 ods. 2 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „rezervačná zmluva“). RK Direct Real predkladá potenciálnym klientom a záujemcom štandardizovaný typový návrh rezervačnej zmluvy, ktorej ustanovenia možno meniť len na základe dohody jej zmluvných strán.

2. Predmetom rezervačnej zmluvy je odplatná rezervácia nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sprostredkovania v zmysle zmluvy o sprostredkovaní, na dohodnutú dobu, za účelom budúceho prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti, ktorý má byť realizovaný uzatretím sprostredkúvanej zmluvy, ako aj záväzok klienta a zájemcu uzatvoriť sprostredkúvanú zmluvu, pričom ako prejav vážneho záujmu sa zájemca zaväzuje zaplatiť RK Direct Real dohodnutú odplatu (rezervačný poplatok). Rezervačný poplatok slúži na rezervovanie nehnuteľnosti u/pre klienta a jeho výška je individuálne dohodnutá v rezervačnej zmluve.

VI. Sprostredkovaná zmluva a zmluva o nájme/podnájme

1. Obchodný prípad sa považuje za ukončený dňom podpisu sprostredkúvanej zmluvy alebo zmluvy o nájme/podnájme. Za účelom ukončenia obchodného prípadu sú klient a zájemca povinní na požiadanie RK Direct Real predložiť všetky potrebné doklady a dokumentáciu týkajúcu sa a/alebo súvisiacu s obchodným prípadom a poskytnúť RK Direct Real všetku potrebnú súčinnosť.
2. RK Direct Real je oprávnená pri výkone sprostredkovania predaja/prenájmu/kúpy nehnuteľností (realitnej činnosti) vyžiadať si od klienta najmä nasledovné doklady:
 - a) pri predaji/prenájme/kúpe bytu: aktuálny list vlastníctva, zmluvu o predchádzajúcom prevode vlastníctva bytu do vlastníctva klienta, stavebný pôdorys bytu (stavebný nákras), vyhlásenie správcu, resp. predsedu spoločenstva vlastníkov preukazujúce skutočnosť, že klient nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv;
 - b) pri predaji/prenájme/kúpe rodinného domu alebo inej stavby: aktuálny list vlastníctva, snímku z katastrálnej mapy a/alebo geometrický plán, stavebný pôdorys podlaží rodinného domu alebo inej stavby (stavebný nákras), energetický certifikát;
 - c) pri predaji/prenájme/kúpe pozemku: aktuálny list vlastníctva, snímku z katastrálnej mapy a/alebo geometrický plán (snímka z pozemkovej mapy).

VII. Odborná starostlivosť

1. RK Direct Real vykonáva pre klienta a zájemcu sprostredkovanie predaja/prenájmu/kúpy nehnuteľností (realitnú činnosť) s odbornou starostlivosťou, ktorú od nej možno objektívne vyžadovať.
2. RK Direct Real v rámci odbornej starostlivosti preverí existenciu vlastníckeho práva potenciálneho klienta k nehnuteľnosti, ktorá má byť predmetom sprostredkovania v zmysle zmluvy o sprostredkovaní, a to z príslušného aktuálneho listu vlastníctva. Trvanie tohto vlastníckeho práva RK Direct Real opätovne preverí tak pri podpise rezervačnej zmluvy, ako aj pri podpise sprostredkúvanej zmluvy alebo zmluvy o nájme/podnájme.
3. RK Direct Real v rámci odbornej starostlivosti preverí tiež existenciu prípadných tiarch (záložných práv a vecných bremien) viazaných na nehnuteľnosti, ktorá má byť predmetom sprostredkovania v zmysle zmluvy o sprostredkovaní, a to z príslušného aktuálneho listu vlastníctva. Existenciu takýchto tiarch RK Direct Real opätovne preverí tak pri podpise rezervačnej zmluvy, ako aj pri podpise sprostredkúvanej zmluvy alebo zmluvy o nájme/podnájme. RK Direct Real oboznámi zájemcu s existenciou takýchto tiarch, a to bezodkladne po tom, ako sa o nich dozvie.

VIII. Zodpovednosť

1. RK Direct Real nezodpovedá a neručí za záväzky a vyhlásenia klienta a zájemcu z uzavretých zmluvných vzťahov.
2. Klient, resp. zájemca je oprávnený uplatniť svoje výhrady, nespokojnosť, pochybnosti alebo iné pripomienky k činnosti a postupu RK Direct Real v príslušnej RK Direct Real alebo prostredníctvom elektronického formulára. Formulár Reklamačného protokolu, ako aj Reklamačný poriadok sú v elektronickej podobe dostupné na portály www.directreal.sk.

IX. Závěrečné ustanovenia

1. Všetky vzájomné spory vyplývajúce alebo vzniknuté zo zmluvného vzťahu medzi subjektmi pôsobiacimi v rámci systému realitného obchodovania Direct Real a klientom/klientmi, resp. záujemcom/záujemcami sa budú prioritne riešiť vzájomnými rokovacími a dohodou. Na rozhodovanie prípadných súdnych sporov je vždy príslušný súd v Slovenskej republike.

VOP nadobúdajú platnosť a účinnosť odo dňa 19.03. 2018.