

Všeobecné Obchodní podmínky společnosti Kloser Reality,s.r.o.

1. Vymezení pojmů

Pokud není v těchto VOP uvedeno jinak, mají pojmy zde používané následující význam:

- **Realitní činností** se rozumí nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor, jakož i zprostředkování převodu družstevního podílu v bytovém družstvu.
- **„Realitní kancelář“** se rozumí společnost Kloser Reality,s.r.o., se sídlem Velkomoravská 464/23, 695 01 Hodonín, IČO: 082 512 82, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 112707, právnická osoba podnikající na území ČR, jejímž hlavním předmětem podnikání je realitní činnost a zprostředkování obchodu a služeb.
- **Realitním makléřem** se rozumí každá fyzická osoba podnikající na území České republiky v oblasti realitní činnosti, která je ve smluvním vztahu s Realitní kanceláří nebo fyzická osoba, zaměstnanec Realitní kanceláří na pozici Realitní makléř.
- **Klientem** se rozumí jakákoliv fyzická či právnická osoba, které Realitní kancelář poskytuje realitní služby na základě smlouvy o poskytování realitních služeb.
- **Smlouvou** se rozumí písemná smlouva, jejímž předmětem je poskytování realitních služeb (zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitostí) uzavřená mezi Realitní kanceláří a Klientem. Veškerá práva a povinnosti, garance a výhody poskytované Klientovi v rámci služeb Realitní kanceláře jsou podmíněny uzavřením písemné smlouvy.

2. Etický kodex:

Realitní kancelář i její realitní makléři postupují při poskytování svých služeb vždy se zájmy Klienta a při své činnosti se řídí právním řádem České republiky a Etickým kodexem společnosti Kloser Reality,s.r.o.

3. Smlouva o zprostředkování realitních služeb

Realitní kancelář poskytuje realitní služby pouze na základě jednoznačného oprávnění v dohodnutém rozsahu. Typy ujednání i smluvních vztahů jsou možné všemi typy, které umožňují příslušné zákony České republiky.

4. Provize: Odměna (provize)

Za poskytování realitních služeb náleží Realitní kanceláři odměna (provize) stanovená ve smlouvě. Realitní kancelář je povinna vystavit a předat klientovi řádný daňový doklad o vyúčtování provize, který bude obsahovat veškeré právní náležitosti. Odměna (provize) zahrnuje odměnu za realitní činnost a zahrnuje minimální rozsah realitních služeb definovaný níže (není-li ve Smlouvě uvedeno jinak) bez ohledu na to, do jaké míry byly v konkrétním případě Klientem využity.

5. Postup při prodeji/pronájmu nemovitostí

Klient je vždy dopředu informován o každém postupu prodeje nebo pronájmu nemovitostí (domů, bytů, nebytových prostor nebo převodu družstevního podílu v bytovém družstvu).

6. Úschova peněžních prostředků

Na základě těchto pravidel je Realitní kancelář Kloser Reality,s.r.o. oprávněna přijímat blokovací depozitum na svůj účet pouze do výše provize Realitní kanceláře sjednané pro daný obchodní případ, a to ve výši 2/3 z provize při uzavření rezervační smlouvy na účet Realitní kanceláře, zbylou část 1/3 z provize Zájemce (kupující) uhradí do 5 ti dní od podpisu Realitní smlouvy (kupní smlouvy) na účet Realitní kanceláře. Veškeré ostatní

peněžní prostředky Klienta musí být uschovány a vypořádány prostřednictvím úschovy prováděné advokátem který je veden v seznamu České advokátní komory, notářem nebo bankou. Zájemce se může rozhodnout realizovat úschovu u notáře, banky či jiného advokáta. V takovém případě se zavazuje hradit náklady úschovy Zájemce. Úschova peněžních prostředků u jiných subjektů je nepřijatelná, ledaže Klient po předchozím poučení trvá na realizaci úschovy u jiného subjektu a písemně potvrdí Realitní kanceláři, že se rozhodl na svou odpovědnost nevyužít bezpečnou formu úschovy nabízenou Realitní kanceláří.

7. Stav nemovitostí

Realitní kancelář i její realitní makléři jsou povinni sdělovat vyhledaným Zájemcům (třetím osobám) o nemovitosti objektivní informace o stavu nemovitosti (domu, bytu, nebytových prostor nebo převodu družstevního podílu v bytovém družstvu) jakož to, je -li předmětem zprostředkování realitních služeb pro Klienta vyhledání vhodných nemovitostí ke koupi či pronájmu, zároveň však Realitní kancelář ani její realitní makléři neodpovídají za škodu, která vznikne v případě, že její klient (vlastník nemovitosti) zamlčel či uvedl nepravdivé informace ohledně stavu nemovitosti. Vyhledání Zájemci i Klienti berou na vědomí, že v případě transakce s nemovitostí je doporučováno detailní prozkoumání stavu nemovitosti učiněné nezávislým odborníkem.

8. Minimální rozsah realitních služeb

Realitní kancelář poskytne Klientovi následující standardní realitní služby, není-li ve Smlouvě uvedeno jinak:

- prohlídku nemovitostí a doporučení obvyklé kupní ceny / výše nájemného dle stavu realitního trhu;
- zpracování profesionální prezentace a zařazení nabídky do portfolia RK (inzerce na webu Realitní kanceláře www.rkhappy.cz a jí smluvně sjednaných externích inzertních portálech), nafocení nebo jiné vizuální zpracování nemovitosti v rozsahu nezbytném pro tvorbu propagačních materiálů aj.;
- uzavření smlouvy o zprostředkování prodeje/pronájmu nemovitostí
- obstarání výpisu z katastru nemovitostí prodej/pronájem a originálu katastrální mapy (pouze u prodeje nemovitostí)
- jednání se zájemci, organizace a zajištění prohlídek nemovitostí se zájemci;
- pravidelná práce/aktualizace nabídky nemovitostí
- zajištění vypracování a uzavření Smlouvy o rezervaci s Kupujícím a převzetí blokovacího depozita maximálně do výše provize za zprostředkování, organizační podporu při jednání smluvních stran nezbytnou k uzavření smlouvy o úschově, příp. smlouvy o smlouvě budoucí kupní a smlouvy kupní a smlouvy o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu (pouze u prodeje nemovitosti)
- v případě nájmu nemovitosti zajištění přípravy standardní nájemní nebo podnájemní smlouvy; v případě prodeje nemovitosti zajištění přípravy standardní smluvní dokumentace nezbytné pro realizaci obchodu (tedy smlouvu o smlouvě budoucí kupní, kupní smlouvu, návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, smlouvu o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu), včetně zajištění úschovy peněžních prostředků u partnerské advokátní kanceláře;

- organizaci uzavření smluvní dokumentace (v případě prodeje nemovitosti včetně ověření podpisů);
- zajištění podání návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti včetně zajištění úhrady správního poplatku (pouze u prodeje nemovitosti);
- organizaci předání nemovitostí včetně odečtu měřidel a vypracování předávacího protokolu

9. Informační povinnost

Realitní kancelář či realitní makléř po celou dobu platnosti smlouvy pravidelně objektivně informují klienta o stavu vyřizování věci a objednaných služeb.

10. Povinnost identifikace

Realitní kancelář a realitní makléři 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 takové mají mimo jiné povinnost provést identifikaci a případně kontrolu klienta a identifikační údaje po zákonem stanovenou dobu uchovat.

11. Povinné pojištění odpovědnosti za škodu

Realitní kancelář a její realitní makléři jsou povinni mít pojištění profesní odpovědnosti za škodu po celou dobu poskytování realitních služeb. Případná škoda, kterou by realitní kancelář či její realitní makléři způsobili na majetku klienta v průběhu obchodní transakce, je kryta tímto pojištěním.

12. Mimosoudní řešení s pomocí ČOI

Dojde-li mezi Realitní kanceláři či realitním makléřem a klientem ke sporu, 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 webových stránkách České obchodní inspekce www.coi.cz