

## ZMLUVA O SPROSTREDKOVANÍ PREDAJA NEHNUTEĽNOSTÍ.

---

uzavretá medzi:

**Sprostredkovateľom:**

(ďalej len „sprostredkovateľ“)

**Záujemcom:**

(ďalej len „záujemca“)

### I.

#### Úvodné ustanovenie

- 1) Záujemcovia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností Okresným úradom katastrálny odbor .....  
na LV ....., parcely č..... ako bytový dom.  
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba súp. č..... je evidovaný na LV č. ....  
– viď LV,. Bytový dom, súp. č. .... na ul. ...., Okres : ..... Katastrálne územie :
- 2) Súčasťou tejto zmluvy je aj bližší opis nehnuteľností, príp. podklady a listiny, ktoré záujemca odovzdáva sprostredkovateľovi na dobu trvania tejto zmluvy, príp.k vyhotovenou fotokópií.

#### POPIS :

Rok výstavby : .....

K dispozícii : .....

Súhlasím s inzerciou: ANO      Energetický certifikát budovy- nie je

### I.

#### Predmet Zmluvy.

- 1) Sprostredkovateľ sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje, že bude vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby mal záujemca príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti popísané v článku I. tejto zmluvy s treťou osobou.
- 2) Záujemca sa zaväzuje zaplatiť sprostredkovateľovi províziu za predpokladu, že k naplneniu predmetu tejto Zmluvy dôjde v priamej súvislosti s činnosťou sprostredkovateľa.

- 3) V prípade ak sa počas platnosti a účinnosti tejto Zmluvy uzavrie zo strany záujemcov Zmluva o budúcej kúpnej zmluve s potencionálnym budúcim kupujúcim, zaväzujú sa títo vyplatiť sprostredkovateľovi províziu z uhradenej zálohy (časti) kúpnej ceny, ktorá bude dojednaná v rámci Zmluvy o budúcej zmluve.

### III.

#### Povinnosti sprostredkovateľa

- 1) Sprostredkovateľ je povinný aktívne vyhľadávať tretie osoby, ktoré majú záujem o kúpu nehnuteľnosti. Za tým účelom môže zverejniť ponuku nehnuteľnosti v inzertných médiách. Výber inzertných médií je plne v právomoci sprostredkovateľa.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že sprostredkovateľ bude nehnuteľnosť ponúkať za sumu požadovanú záujemcami v celkovej výške .....- **EUR (slovom ..... Eur)**.
- 3) Záujemca prehlasuje, že minimálna kúpna cena, ktorú požaduje za nehnuteľnosti uvedené v bode I. zmluvy je vo výške .....- Eur. V prípade ak by sa táto cena dodatočne upravovala, bude táto skutočnosť uvedená v dodatku k tejto Zmluve o sprostredkovaní,
- 4) Sprostredkovateľ zabezpečí a uhradí tieto výdavky spojené s nasledovnými úkonmi:
  - a) vyhotovenie písomného návrhu kúpnej zmluvy, príp. zmluvy o budúcej kúpnej zmluve,
  - b) vyhotovenie písomného návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností,
  - c) úhrada poplatku spojeného s povolením vkladu do KN.

### IV.

#### Povinnosti zájemcu

- 1) Záujemca je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať sprostredkovateľovi skutočnosti, ktoré majú pre neho rozhodný význam pre uzavretie kúpnej zmluvy, alebo skutočností, ktoré sú rozhodné pre plnenie iných povinností, ktoré sprostredkovateľovi vyplývajú z tejto dohody.
- 2) Záujemca je povinný sprístupniť nehnuteľnosť pre tretie osoby, ktoré prejavili vážny záujem o osobnú obhliadku nehnuteľností.
- 3) V prípade ak záujemca bezdôvodne odmietne sprístupniť ponúkanú nehnuteľnosť záujemcovi, dohodli zmluvné strany pre tento prípad zmluvnú pokutu vo výške 500.—Eur dohodnutej provízie.
- 4) Záujemca je povinný umožniť prístup do nehnuteľnosti pre osobu, ktorá koná v mene sprostredkovateľa (ďalej iba "maklér") a umožniť mu vykonanie všetkých úkonov, ktoré sú nevyhnutné na získanie informácií o nehnuteľnostiach, potrebných pre bezproblémový prevod vlastníctva.
- 5) Záujemca podpisom tejto dohody vyjadruje svoj súhlas na použitie všeobecných údajov o nehnuteľnosti a fotodokumentácie nehnuteľnosti za účelom inzercie v tlačенých médiách, internete a pod.
- 6) Záujemca je povinný na vyžiadanie sprostredkovateľa odovzdať sprostredkovateľovi všetky dokumenty a podklady, ktoré sprostredkovateľ nevyhnutne potrebuje na splnenie predmetu tejto Dohody, t.j. na bezchybný prevod vlastníckeho práva na kupujúceho ako sú napr. aktuálny list vlastníctva, kópia katastrálnej mapy, zmluva o výkone správy,
- 7) Pôvodná kúpna zmluva na prevod vlastníctva nehnuteľností, potvrdenie správcu bytu o nedoplatkoch a pod.

- 8) Účastníci Dohody sa dohodli na tom, že sprostredkovateľ má tzv.exkluzívne právo ponúkať na predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve záujemcu uvedené v článku I.tejto Zmluvy a záujemca sa zaväzuje toto právo rešpektovať a nehnuteľnosti ponúkať na predaj jedine prostredníctvom sprostredkovateľa za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

#### V. Provízia

- 1) Sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu v deň podpisu riadnej kúpnej zmluvy a podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech tretej osoby k nehnuteľnostiam a zaplatením celej kúpnej ceny.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že výška sprostredkovateľskej provízie predstavuje .....—Eur.  
**Sprostredkovateľ je platcom DPH.**
- 3) Platba sa uskutočňuje bezhotovostným platobným stykom, na účet sprostredkovateľa.
- 4) Sprostredkovateľ má nárok na províziu aj za predpokladu, že k podpisu zmluvy došlo po skončení platnosti tejto Zmluvy, ak k uzavretiu kúpnej zmluvy došlo v priamej súvislosti s činnosťou sprostredkovateľa.
- 5) Sprostredkovateľ má nárok na províziu aj v prípade, ak záujemca uzavrie bez ďalšej súčinnosti sprostredkovateľa kúpnu zmluvu (alebo inú scudzovaciu zmluvu) s treťou osobou, ktorú mu označil sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie kúpnej zmluvy (napr. tak, že s určenou osobou vykonal ohliadku nehnuteľnosti).
- 6) Provízia zahŕňa všetky náklady, ktoré sprostredkovateľovi vznikli v súvislosti s činnosťami podľa tejto Zmluvy.
- 7) Záujemca a sprostredkovateľ sú povinní oznamovať si navzájom všetky dôležité okolnosti súvisiace so sprostredkovaním, najmä okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť rozhodnutie záujemcu uzavrieť sprostredkovanú zmluvu. Sprostredkovateľ je oprávnený za záujemcu konať alebo prijímať čokoľvek, len ak bol na to splnomocnený písomným plnomocenstvom.
- 8) Záujemca sa zaväzuje uzavrieť kúpnu zmluvu na prevod nehnuteľností uvedených v článku I. zmluvy s osobou zabezpečenou a získanou sprostredkovateľom len za podmienok uvedených v tejto zmluve.
- 9) V prípade, že záujemca uzavrie kúpnu zmluvu na prevod nehnuteľností uvedených v článku I.zmluvy s kupujúcou osobou bez účasti a ingerencie sprostredkovateľa, tento nemá nárok na odmenu a záujemca bude sprostredkovateľa bezodkladne informovať o tejto skutočnosti.

#### VI. Odstúpenie od Zmluvy.

- 1) V zmysle platnej právnej úpravy má spotrebiteľ právo odstúpiť od tejto zmluvy a to v lehote 14 dní bez udania dôvodu. Pri uplatnení práva na odstúpenie od zmluvy sa záujemca zaväzuje informovať sprostredkovateľa o svojom rozhodnutí odstúpiť od tejto zmluvy a to jednoznačným vyhlásením (napríklad listom zaslaným poštou). V súlade s ust. § 7 ods. 6 zákona č. 102/2014 Z.z. záujemca prehlasuje, že sa poskytovanie služby - sprostredkovanie predaja nehnuteľností začalo s výslovným súhlasom spotrebiteľa- záujemcu a záujemca v pozícii spotrebiteľa vyhlasuje, 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,
- 2) Záujemca výslovne vyhlasuje, 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.

- 3) Ak záujemca odstúpi od Zmluvy o sprostredkovaní pred začatím poskytovania služieb a udelil výslovný súhlas podľa § 4 ods. 6 Zákona č. 102/2014 Z.z., záujemca je povinný uhradiť sprostredkovateľovi iba cenu za skutočne poskytnuté plnenie a služby do dňa doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy v zmysle cenníka s ktorým sa Záujemca oboznámil.

## VII. Zánik Zmluvy

### 1. Dohoda zaniká:

- a) skončením platnosti a účinnosti Zmluvy (ak bola uzatvorená na dobu určitú)
- b) splnením účelu, na ktorý bola Zmluva uzatvorená
- c) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán
- d) písomnou výpoveďou, doručenou druhej zmluvnej strane.

### 2. Realitná kancelária je oprávnená vypovedať Zmluvu z technických dôvodov, ak nemôže ďalej poskytovať Klientovi služby v dohodnutom rozsahu alebo potrebnej kvalite.

### 3. Klient môže písomne vypovedať Zmluvu z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu, pričom z doručenej písomnej výpovede musí byť realitnej kancelárii zrejmé, koho a akej veci sa predmetná výpoveď Zmluvu týka.

### 4. Ak v Zmluve nie je stanovené inak, výpovedná lehota je **jeden (1) kalendárny mesiac** a je rovnaká pre obe zmluvné strany. Začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď riadne doručená druhej zmluvnej strane a uplynie posledným dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď Zmluvy riadne doručená druhej zmluvnej strane s tým, že platnosť Zmluvy na základe jej výpovede niektorou zo zmluvných strán zanikne uplynutím posledného dňa kalendárneho mesiaca, v ktorom uplynie výpovedná lehota.

### 5. Zmluvu možno ukončiť aj písomným odstúpením od Zmluvy za podmienok a spôsobom stanoveným v tejto zmluve a zákonom.

### 6. Sprostredkovateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak Záujemca:

- a) pri vypĺňaní Zmluvy poskytol nepravdivé, neúplné alebo nesprávne údaje a informácie ohľadne predmetnej Nehnuteľnosti, alebo ak neskôr vyjdú najavo skutočnosti, o ktorých Záujemca mal a/alebo mohol vedieť, a ktoré sú spôsobilé zmariť realizáciu obchodného prípadu, resp. pre ktoré nie je možné zrealizovať obchodný prípad. ,
- b) predložil doklady alebo dokumenty obsahujúce nepravdivé údaje, týkajúce sa jeho identifikácie alebo Nehnuteľnosti,
- c) pri vypĺňaní Zmluvy poskytol nepravdivé, neúplné alebo nesprávne údaje a informácie ohľadne predmetnej Nehnuteľnosti, alebo ak neskôr vyjdú najavo skutočnosti, o ktorých Záujemca mal a/alebo mohol vedieť, a ktoré sú spôsobilé zmariť realizáciu obchodného prípadu, resp. pre ktoré nie je možné zrealizovať obchodný prípad. ,
- c) predložil doklady alebo dokumenty obsahujúce nepravdivé údaje, týkajúce sa jeho identifikácie alebo Nehnuteľnosti,
- e) nespĺnil ktorúkoľvek z oznamovacích povinností stanovených Zmluvou,
- f) protiprávnym konaním alebo akýmkoľvek iným spôsobom opakovane zneužíva služby,
- f) je v úpadku alebo vstúpil do likvidácie,
- g) na Klienta bol vyhlásený konkurz alebo konkurz na majetok Klienta bol zamietnutý pre nedostatok majetku, na majetok Klienta bola nariadená exekúcia. Obidve zmluvné strany sa dohodli, že sú povinné túto skutočnosť riešiť a dospieť k dohode o výmaze exekúcie.

### 7. Záujemca je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy, ak Sprostredkovateľ:

- a) opakovane, ani po reklamácii, neposkytuje Služby podľa Zmluvy,
- b) od výhradnej (exkluzívnej) Zmluvy je Klient oprávnený odstúpiť v prípade, ak je realitná kancelária počas doby trvania Zmluvy nečinná a nevyvíja aktivitu, smerujúcu k realizácii požiadavky Klienta a obchodného prípadu, a to

najmenej po dobu tridsiatich (30) kalendárnych dní.

8. Odstúpením od Zmluvy táto zaniká v deň nasledujúci po dni, v ktorom bolo oznámenie o odstúpení riadne doručené druhej zmluvnej strane.

9. Sprostredkovateľ zašle Zájemcovi po zrealizovaní predaja faktúru vyúčtovania provízie za predaj. V prípade, že v dohodnutej lehote nedôjde k uzatvoreniu predaja Zájemcovi nevyplýva žiadna povinnosť finančného vysporiadania vo vzťahu k Sprostredkovateľovi.

10. V prípade, že Sprostredkovateľ uzatvorí dohodu o zložení a úschove rezervačnej zálohy so záujemcom o kúpu Nehnuteľnosti/ o prevod práv a povinností člena bytového družstva k predmetnej Nehnuteľnosti/ o nájom Nehnuteľnosti, predlžuje sa doba platnosti a účinnosti Dohody na dobu, počas ktorej bude platná takáto dohoda o zložení a úschove rezervačnej zálohy, tzn. platnosť oboch dohôd skončí v ten istý deň.

## VIII.

### Alternatívne riešenie sporov.

1) V zmysle Zákona č. 391/2015 Z. z. o alternatívnom riešení spotrebiteľských sporov sa zmluvné strany dohodli riešiť svoj prípadný spor rýchlo, efektívne, menej formálne a predovšetkým bezplatne, resp. len s minimálnymi nákladmi za účelom zmierlivého riešenia, resp. dohody medzi spotrebiteľom- záujemcom a sprostredkovateľom. Takáto dohoda sa po súhlase oboch strán s jej znením stáva záväzným právnym podkladom.

2) Orgánom alternatívneho riešenia sporov zo zákona sú Úrad pre reguláciu sieťových odvetí, Úrad pre reguláciu elektronických komunikácií a poštových služieb a Slovenská obchodná inšpekcia. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade sporu sa obrátia na Slovenskú obchodnú inšpekciu, ktorá je v postavení tzv. reziduálneho subjektu, čo znamená, že bude oprávnená riešiť aj také spory, pri ktorých nie je určená kompetencia iných orgánov, okrem sporov vyplývajúcich zo zmlúv o poskytovaní finančných služieb. Adresa na doručenie návrhu na alternatívne riešenie sporu je: Slovenská obchodná inšpekcia - ústredný inšpektorát, Odbor pre medzinárodné vzťahy a alternatívne riešenie spotrebiteľských sporov Prievozská 32, p. p. 29 827 99 Bratislava 27.

## IX

### Záverečné ustanovenia

1) V prípade reklamácie, záujemca bude postupovať v zmysle reklamačného poriadku s ktorým bol záujemca oboznámený zo strany Sprostredkovateľa, čo potvrdzuje svojim podpisom na tejto Zmluve a zároveň prehlasuje, že prevzal formulár k prípadnému odstúpeniu od tejto zmluvy.

2) Strany Zmluvy vyhlasujú, že sa na základe § 262 Obchodného zákonníka dohodli, že ich záväzkový vzťah sa spravuje Obchodným zákonníkom.

3) Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluva je možné vykonať iba po dohode zmluvných strán a výlučne v písomnej podobe.

4) Záujemca týmto poskytuje svoje osobné údaje sprostredkovateľovi pre účely spracovania tejto zmluvy, príp. pre účely spracovania rezervačnej zmluvy, kúpnej zmluvy, príp. zmluvy o budúcej zmluve a návrhu na vklad do KN.

5) Záujemca týmto vyhlasuje, že je oprávnený dať súhlas a dáva súhlas sprostredkovateľovi na spracovanie osobných údajov uvedených v tejto zmluve alebo v akejkoľvek súvislosti s ňou pre vlastné účely sprostredkovateľa a za podmienok uvedených v zákone č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení vrátane osobitných súhlasov, ak sa od dotknutej osoby v zmysle zákona o ochrane osobných údajov vyžadujú. Záujemca týmto vyhlasuje, že mu boli pred uzavretím tejto zmluvy oznámené údaje podľa §

15 zákona o ochrane osobných údajov a že bol riadne poučený o právach dotknutej osoby podľa zákona o ochrane osobných údajov.

- 6) Zmluva nadobúda platnosť aj účinnosť dňom jej uzavretia.
- 7) Táto Zmluva sa uzatvára na dobu 6 mesiacov od podpisu všetkými zmluvnými stranami.
- 8) Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zo zmluvných strán.
- 9) Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné vykonať iba po dohode zmluvných strán a výlučne v písomnej podobe.
- 10) Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy pred jej podpisom, jej obsahu rozumejú, ako aj to, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, nie pod nátlakom alebo za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojim podpisom na tejto zmluve:

v..... , dňa .....

.....  
za sprostredkovateľa

.....