

Obchodní podmínky

1. Definice: Pokud není v těchto obchodních podmínkách uvedeno jinak, mají pojmy zde používané následující význam:

Realitní činnost

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 právnická osoba podnikající na území České republiky v oblasti realitní činnosti, LM Real s.r.o., IČ 11717122, DIČ CZ11717122, se sídlem Hrnčířská 2549/1, Žďár nad Sázavou 8, 59101 Žďár nad Sázavou, zapsaná v Obchodním rejstříku pod spisovou značkou C 124424 vedená u Krajského soudu v Brně, bankovní spojení 6801424329/0800 vedený u České spořitelny, a.s.

Realitním makléřem

se rozumí fyzická osoba, nezávisle podnikající na území České republiky v oblasti realitní činnosti, která je ve smluvním vztahu s realitní kancelář, na jehož základě je oprávněna a povinna k užívání systému realitní kanceláře.

Smlouvou

se rozumí písemná smlouva, jejímž předmětem je poskytování realitních služeb, uzavřená mezi realitní kancelář a klientem (fyzickou nebo právnickou osobou).

Klientem se rozumí jakákoliv fyzická či právnická osoba, které realitní kancelář poskytuje za odměnu realitní služby na základě smlouvy o poskytování realitních služeb. Klientem není druhá strana zprostředkovávané smlouvy, tedy osoba, která byla v rámci poskytování realitních služeb realitní kancelář vyhledána.

Klientem se tato osoba nestává ani uzavřením dohody o složení blokovacího depozita nebo kterékoliv jiné dohody s Klientem.

2. Etický kodex:

Realitní kancelář a makléři postupují při poskytování svých služeb vždy v souladu se zájmy a pokyny klienta a při své činnosti se řídí právním řádem České republiky a Etickým kodexem vydaným Asociací realitních kanceláří České republiky, jehož úplné znění je na stránkách ARK.

3. Smlouva o poskytování realitních služeb:

Realitní kancelář a makléři poskytují realitní služby pouze na základě písemné smlouvy. Veškerá práva a povinnosti, garance a výhody poskytované klientovi v rámci realitní kanceláře jsou podmíněny uzavřením písemné smlouvy.

4. Provize:

Za poskytování realitních služeb náleží realitní kancelář provize stanovená ve smlouvě. Realitní kancelář je povinna i bez vyžádání vystavit a předat klientovi řádný daňový doklad o vyúčtování provize, který bude vedle všech právních náležitostí obsahovat i příslušnou výši DPH. Provize zahrnuje provizi 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:

Popis standardního postupu prodeje nebo pronájmu nemovitostí, bytů, nebytových prostor nebo převodu družstevního podílu v bytovém družstvu je zveřejněn na webových stránkách www.lmreal.cz.

6. Úschova peněžních prostředků a depozitní účty:

Za účelem zajištění vysokého stupně ochrany klientů byla v rámci realitní kanceláře přijata závazná pravidla pro úschovu a vypořádání kupní ceny. Na základě těchto pravidel je realitní kancelář oprávněna přijímat blokovací depozita na svůj účet pouze do výše provize realitní kanceláře sjednané pro daný obchodní případ. Tyto peněžní prostředky musí být uloženy na bankovním účtu odlišném od provozního účtu realitní kanceláře. Veškeré ostatní peněžní prostředky klienta musí být uschovány a vypořádány prostřednictvím úschovy prováděné bankou nebo advokátní kancelář, která se vůči realitní kancelář zavázala dodržovat bezpečnostní podmínky úschovy peněžních prostředků. Úschova peněžních prostředků u jiných subjektů je nepřipustná, ledaže klient po předchozím poučení trvá na realizaci úschovy u jiného subjektu a písemně potvrdí realitní kancelář (postačí formou e-mailu), že se rozhodl na svou odpovědnost nevyužít bezpečnou formu úschovy.

7. Minimální rozsah realitních služeb:

Realitní kancelář poskytuje klientovi následující standardní realitní služby, není-li ve Smlouvě uvedeno jinak:

- a) prohlídku nemovitosti a doporučení obvyklé kupní ceny / výše nájemného dle stavu realitního trhu;
- b) inzerci na webu www.lmreal.cz, vypracování návrhu marketingové strategie za účelem propagace nemovitostí, zahrnující umístění reklamní plachty, inzerci v tisku a jiných médiích atd.;
- c) obstarání výpisu z katastru nemovitostí a kopie či originálu katastrální mapy (pouze u prodeje nemovitostí);
- d) jednání se zájemci, organizace a zajištění prohlídek nemovitostí se zájemci;
- e) vypracování a uzavření dohody o složení blokovacího depozita 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 nemovitostí);
- f) 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 advokátní kanceláře dle čl. 6 těchto obchodních podmínek;
- g) organizaci uzavření smluvní dokumentace (v případě prodeje nemovitosti včetně ověření podpisů);
- h) zajištění podání návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti včetně zajištění úhrady správního poplatku (pouze u prodeje nemovitostí);
- i) organizaci předání nemovitosti včetně odečtu měřidel a vypracování předávacího protokolu.

8. Stav nemovitosti:

Je-li předmětem realitních služeb pro klienta vyhledání vhodných nemovitostí ke koupi či pronájmu, jsou realitní kancelář a makléři povinni sdělovat klientům objektivní informace o stavu nemovitostí, které klientům vyhledávají. Realitní kancelář a makléři LM Real neodpovídají za újmu, která vznikne v případě, že třetí osoba zamlčela či uvedla nepravdivé údaje ohledně stavu nemovitosti. Klient bere na vědomí, že v případě každé transakce s nemovitostí je doporučováno detailní přezkoumání stavu nemovitosti učiněné nezávislým odborníkem.

9. Informační povinnost:

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

10. Povinné pojištění odpovědnosti za škodu:

Realitní kancelář je povinna mít sjednáno pojištění profesní odpovědnosti za škodu po celou dobu poskytování realitních služeb.

11. Povinnost identifikace:

Realitní kancelář je 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.

12. Mimosoudní řešení s pomocí ČOI:

Dojde-li mezi realitní kancelář 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.