

Obchodní podmínky realitního zprostředkovatele

(dále jen „Obchodní podmínky“)

obchodní společnosti **IMMO Leasing Development s.r.o.**, IČO: 05463211
se sídlem: Jeseniova 1549/124, 130 00 Praha 3 – Žižkov
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 264034
(dále jen „Společnost“)

I. Definice pojmů

(není-li níže v textu uvedeno jinak pro daný konkrétní případ, jsou pojmy zde uvedené významově určeny jejich následným vysvětlením, v případě konkrétního typu realitního zprostředkování níže uvedené je možno adekvátně obdobný význam aplikovat také na další druh realitního zprostředkování)

Realitní zprostředkování: činnost, jejímž účelem je zprostředkovat uzavření realitní smlouvy dle ustanovení zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů,

Realitní zprostředkovatel: ten, kdo jako podnikatel poskytuje Realitní zprostředkování,

Realitní smlouva: smlouva o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, ledaže se jedná o ubytování,

Realitní makléř: fyzická osoba podnikající na území České republiky v oblasti realitního zprostředkování, tj. realitní činnosti, zpravidla vyvíjející činnost ve spolupráci s realitní kanceláří

Zájemce: jakákoliv fyzická či právnická osoba, které se Realitní zprostředkovatel zavazuje zprostředkovat uzavření Realitní smlouvy,

Klient: jakákoliv fyzická či právnická osoba, která uzavře se Společností zprostředkovatelskou smlouvu (zprostředkování prodeje, pronájmu, koupě, pachtu atd.). Obvykle se jedná o prodávajícího, kupujícího, pronajímatele, nájemce, podnájemce, pachtýře atd.

Etický kodex – dokument, v rámci jehož zásad má být postupováno při realizaci Realitního zprostředkování. Zpravidla obsahuje zásady přístupu osob provádějících realitní zprostředkování při jednáních s klienty a dalšími osobami a taktéž závazky plnění obecně vžitých norem slušného jednání a dodržování právních řádů České republiky. Obecně je Etický kodex souborem pevně nastavených pravidel a závazků, jímž jsou osoby spolupracující se Společností povinny se řídit při realitní činnosti ve prospěch Klienta a udržování dobrého jména Společnosti.

II. Etický kodex

Společnost při poskytování svých služeb postupuje vždy v souladu se zájmy a pokyny klienta a při své činnosti se řídí příslušnými právními předpisy České republiky a níže uvedeným:

1. Společnost je obchodní společností mj. specializující se na zprostředkovatelskou, tj. realitní činnost zaměřenou na oblasti nákupu, prodeje nebo pronájmu nemovitostí (pozemky, stavby, bytové a nebytové jednotky, v případě družstevního vlastnictví se pak jedná o zprostředkování převodu družstevního podílu v příslušném družstvu, zprostředkování podnájmu apod.), ale i nákupu, prodeje nebo pronájmu komerčních objektů, tj. zejména výrobních a skladových hal, pozemků určených k zástavbě prostorami sloužícími k podnikání a jiných prostor určených k podnikání.
2. Zprostředkovatelské služby Společnost poskytuje týmem osvědčených a odborně způsobilých makléřů, kteří vždy dbají na dodržování etiky jednání se stranami, tj. jak klienty, tak i potencionálními zájemci o Realitní činnost s důrazem na rychlost, odbornost a korektnost.
3. Společnost dbá na pečlivý výběr spolupracujících osob s důrazem na jejich zkušenosti, odbornost a spolehlivost a vždy dbá na pečlivé prověření podmínek daného obchodu,

nabízených nemovitostí i potencionálních zájemci o koupi, prodej či pronájem tak, aby daný obchod proběhl bezpečně a vzájemné spokojenosti všech stran.

4. Bezpečný průběh daného obchodu je zajišťován i jeho pečlivou přípravou, kvalitním a odborným zpracováním smluvních dokumentů a systémem bezpečných úschov finančních plnění prostřednictvím osvědčené advokátní kanceláře nebo osvědčeného advokáta.
5. Společnost se zavazuje hájit zájmy svých klientů, prosazovat je při každé příležitosti a současně se chovat spravedlivě ke všem účastníkům daného obchodu.
6. Společnost je schopna zajistit v rámci realitního obchodu i další bezprostředně související služby, dle přání a požadavků stran.

III. Minimální rozsah služeb Společnosti

Společnost poskytuje klientovi následující standardní služby, nebude-li v příslušné Realitní smlouvě uvedeno jinak:

- (i) prohlídku nemovitostí a doporučení obvyklé kupní ceny / výše nájemného dle stavu realitního trhu;
- (ii) inzerci na webu Společnosti a ostatních vybraných realitních serverech, vypracování návrhu marketingové strategie za účelem propagace nemovitostí, zahrnující umístění reklamní plachty, inzerci v tisku a jiných médiích atd.;
- (iii) obstarání výpisu z katastru nemovitostí a kopie či originálu katastrální mapy (pouze u prodeje nemovitosti);
- (iv) jednání se zájemci, organizace a zajištění prohlídek nemovitostí se zájemci;
- (v) 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 nemovitosti);
- (vi) 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;
- (vii) organizaci uzavření smluvní dokumentace (v případě prodeje nemovitosti včetně ověření podpisů);
- (viii) zajištění podání návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti včetně zajištění úhrady správního poplatku (pouze u prodeje nemovitosti);
- (ix) organizaci předání nemovitostí včetně odečtu měřidel a vypracování předávacího protokolu
- (x) další smluvně sjednané služby

IV. Uzavření Realitní smlouvy

Společnost si tímto vymezuje právo svobodného rozhodování, zda s klientem nebo dalšími osobami uzavře smlouvy, na jejichž základě bude vykonávat realitní činnost. Společnost si tímto jednoznačně vymezuje právo bez udání důvodu odmítnout spolupráci s osobami, pokud by spolupráce snížila nebo jinak ohrozila kvalitu poskytovaných služeb Společnosti a poškodila by její jméno, nebo by mohla způsobit finanční nebo jinou škodu Společnosti nebo osobě, pro níž je realitní činnost smluvně vykonávána, nebo by byla smluvně v budoucnu vykonávána a která by se tímto měla stát smluvní stranou odmítnuté osoby.

V. Úschova peněžních prostředků

Z důvodu minimalizace rizika spojeného se vznikem finanční újmy smluvních stran z důvodu neplnění smluvních ujednání nebo jiných zde nespécifikovaných případů je vypořádání kupní/převodní ceny vždy prováděno bezhotovostní úhradou, a to výhradně prostřednictvím advokátní úschovy u advokáta anebo advokátní kanceláře spolupracující se Společností. Společnost je oprávněna přijmout finanční plnění pouze formou blokovacího depozita, a to do výše smluvené provize. Úschova finančních prostředků u jiných subjektů nemajících žádné obchodní vazby se Společností týkající se této finanční činnosti je možná toliko výjimečně, a to pouze na základě písemného příkazu smluvních stran, ve kterém je jednoznačně vyjádřen příkaz smluvních stran poukázat finanční prostředky na jimi určený bankovní účet a současně jednoznačně vyjádřeno, že tento příkaz byl vydán na základě vlastního uvážení smluvních

stran a Společnost je tímto zbavena veškeré právní, finanční a jiné odpovědnosti s touto úschovou finančních prostředků související

VI. Stav nemovitostí

1. Je-li předmětem realitních služeb pro klienta vyhledání vhodných nemovitostí ke koupi či pronájmu, je Společnost povinna sdělovat klientům objektivní informace o stavu nemovitostí, které klientům vyhledají.
2. Společnost a její a makléři neodpovídají za újmu, která vznikne v případě, že třetí osoba zamlčela či uvedla nepravdivé údaje ohledně stavu nemovitosti.
3. Klient bere na vědomí, že v případě každé transakce s nemovitostí je doporučováno detailní přezkoumání stavu nemovitosti učiněné nezávislým odborníkem.
4. Klient bere na vědomí, že veškeré, zejména technické, obchodní a reklamní dokumenty, materiály, údaje, modely, vizualizace a jiné vyobrazení či podklady prezentované Společností, včetně veškerých údajů na webových stránkách Společnosti, jsou pouze ilustrační, nezávazné a nepředstavují nabídku na uzavření smlouvy ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, přičemž Společnost si vyhrazuje výlučné právo na jejich změnu. Smlouva mezi Společností a jiným subjektem je uzavřena tehdy, pokud je vyhotovena v písemné podobě, její obsah si obě smluvní strany ujednaly v celém rozsahu a je podepsaná všemi smluvními stranami na téže listině.
5. Klient bere na vědomí, že přírodní materiály se mohou vyznačovat barevnou a tvarovou nestálostí a jakákoliv úprava ze strany klienta ruší jeho nárok na reklamaci.

VII. Reklamační:

1. Shledá-li klient služby poskytované Společností za nevyhovující, nebo bude-li mít k provádění obchodního případu jiné výhrady, je oprávněn uplatnit tyto své výhrady (dále jen „reklamační“) u Společnosti emailem: reklamační@il-development.cz
2. Reklamační bude Společnosti vyřízena bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne uplatnění reklamační, pokud se Společnost s klientem písemně nedohodne jinak.
3. Reklamační může Společnost uznat jako oprávněnou, nebo odmítnout jako neoprávněnou.
4. Pokud Společnost uzná reklamační za oprávněnou, provede na svůj vrub úkony, kterými nežádoucí stav odstraní. Odstranění nežádoucího stavu může spočívat též v poskytnutí náhrady klientovi. Náhradou se rozumí zejména přiměřená sleva na poskytovaných realitních službách.
5. Pokud Společnost odmítne reklamační jako neoprávněnou, informuje o tom bezodkladně klienta.
6. Na základě zjištění učiněných z reklamační vyvozuje Společnost důsledky, stanovuje metody, návody a dává pokyny, aby mohlo být předcházeno vzniku případných dalších reklamační.
7. Dojde-li mezi stranami smlouvy ke sporu, vzniká právo na jeho mimosoudní řešení dle bodu IX těchto Obchodních podmínek.

VIII. Povinnost identifikace

Společnost 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 taková je povinna identifikovat klienta a identifikační údaje po zákonem stanovenou dobu archivovat. V praxi tzn., že Společnost disponuje oprávněním požadovat po klientovi, zájemci a dalších osobách, s nimiž je ve smluvním nebo budoucím smluvním vztahu, předložení občanského průkazu a dalších případných průkazů a dokumentů, na jejichž základě je schopna dostát svým zákonným povinnostem a identifikovat smluvní osoby.

IX. Mimosoudní řešení s pomocí ČOI

Dojde-li mezi stranami smlouvy ke sporu, má klient nebo zájemce právo na mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení sporu dle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, podá na Českou obchodní inspekci. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení jsou uvedeny na stránkách České obchodní inspekce www.coi.cz.