

VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY společnosti Dream House Reality s.r.o. (dále jen „VOP“)

I. 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 **Dream House Reality s.r.o.**, IČ: 05894425, se sídlem v Praze 3, Koldínova 1522/1, PSČ: 130 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 272610, právnická osoba podnikající na území České republiky, 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 obchodu s realitami, která je na základě smlouvy o obchodním zastoupení smluvně oprávněna k využívání systému Dream House Reality a zastupování realitní kanceláře.

„Klientem“ se rozumí jakákoliv fyzická či právnická osoba, které realitní kancelář poskytuje služby na základě smluvního vztahu. Klientem není druhá strana zprostředkované služby, tedy osoba, která byla v rámci poskytování realitních služeb realitní kanceláří vyhledána. Klientem se tato osoba nestává ani uzavřením smlouvy o rezervaci nemovitosti.

„Smlouvou“ se rozumí písemná smlouva nebo ústní dohoda o poskytování realitních služeb (zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitosti) 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.

Článek II.

Etický kodex

Realitní kancelář i její realitní makléři postupují při poskytování svých služeb vždy v souladu se zájmy klienta a při své činnosti se řídí právním řádem České

republiky a Etickým kodexem Dream House Reality s.r.o. jehož úplné znění je zveřejněno na webových stránkách realitní kanceláře:

<http://dreamhouse reality.cz/eticky-kodex-realitniho-maklere.htm>.

Článek III.

Smlouva o zprostředkování realitních služeb

Realitní kancelář i její realitní makléři zastupují klienta na základě jednoznačného oprávnění v dohodnutém rozsahu. Typy ujednání a smluvních vztahů jsou možné všemi typy, které umožňují příslušné zákony České republiky.

Článek IV.

Odměna (provize)

Za poskytování realitních služeb náleží realitní kanceláři odměna (provize) příslušně dohodnutá.

Plátcem provize, pokud není dohodnuto jinak, je vždy objednatel služeb.

Realitní kancelář a její realitní makléři jsou povinni bez vyžádání klienta vystavit a předat klientovi řádný daňový doklad o vyúčtování odměny (provize), který bude vedle všech právních náležitostí obsahovat i příslušnou výši DPH, pokud je realitní kancelář plátcem DPH.

Odměna zahrnuje odměnu za zprostředkování prodeje/pronájmu nemovitosti a zahrnuje Minimální rozsah služeb bez ohledu na to, do jaké míry byly v konkrétním případě klientem využity.

Článek V.

Blokovací depozitum

Pokud není dohodnuto jinak, jedná se o část kupní ceny, jejímž složením vyjadřuje zájemce jednoznačně svůj zájem o koupi nemovitosti prostřednictvím realitní kanceláře a jejího realitního makléře. Plná část blokovacího depozita je (v plném rozsahu) až do podpisu kupní smlouvy majetkem zájemce. Rozsah použití této částky je přesně definován ve Smlouvě o rezervaci nemovitosti.

Článek VI.

Postup při prodeji/pronájmu

Popis standardního postupu prodeje nebo pronájmu nemovitostí (domů, bytů, nebytových prostor nebo převodu družstevního podílu v bytovém družstvu) je zveřejněn na webových stránkách realitní kanceláře: <http://dreamhouse reality.cz/chci-prodat-pronajmout.htm>.

Článek VII.

Úschova peněžních prostředků a depozitní účty

Za účelem zajištění vysokého stupně ochrany klientů byla v rámci systému realitní kanceláře přijata závazná pravidla pro úschovu a vypořádání kupní ceny. Na základě těchto pravidel je realitní kancelář oprávněna přijímat blokovací depozitum (rezervační poplatek) na svůj bankovní účet pouze do výše odměny (provize) realitní kanceláře sjednané pro daný obchodní případ.

Tyto peněžní prostředky mohou být přijímány výhradně na bankovní účet realitní kanceláře – číslo účtu: 1758150007/5500, vedený u Raiffeisenbank, a.s.. Následně tyto peněžní prostředky musí být uloženy (přesunuty) na účet odlišný od účtu provozního (určeného pro běžný provoz), na tzv. rezervační účet.

Veškeré ostatní peněžní prostředky klienta musí být uschovány a vypořádány prostřednictvím úschovy prováděné bankou, notářem nebo advokátní kanceláří, která se vůči realitní kanceláři smluvně zavázala dodržovat bezpečnostní podmínky úschovy peněžních prostředků. Úschova peněžních prostředků u jiných subjektů je nepřipustná, ledaže klient po předchozím poučení trvá na realizaci úschovy kupní ceny u jiného subjektu a písemně potvrdí realitní kanceláři, že se rozhodl na svou odpovědnost nevyužít bezpečnou formu úschovy doporučenou realitní kanceláří.

Článek VIII.

Stav nemovitosti

Realitní kancelář i její realitní makléři jsou povinni sdělovat vyhledaným zájemcům (třetím osobám) o nemovitosti objektivní

informace o stavu nemovitosti (domů, bytů, nebytových prostor nebo převodu družstevního podílu v bytovém družstvu), jakožto i 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 zamlčel či uvedl nepravdivé údaje 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.

Článek IX.

Minimální rozsah služeb pro klienty

Realitní kancelář poskytuje klientovi následující standardní služby:

- prohlídku nemovitosti makléřem,
- konzultaci (doporučení) výši kupní ceny / výše nájemného,
- uzavření smlouvy o zprostředkování prodeje / pronájmu nemovitosti,
- obstarání výpisu z katastru nemovitostí a kopie/originálu katastrální mapy,
- zpracování profesionální prezentace a zařazení nabídky do portfolia realitní kanceláře (inzerce na webu realitní kanceláře a jí smluvně sjednaných externích inzertních portálů, vypracování marketingové strategie, případně pověšení reklamní plachty, inzerce v tisku aj.),
- pravidelná práce / aktualizace nabídky nemovitosti,
- prodejní prohlídky na nemovitosti s vyhledanými zájemci,
- uzavření smlouvy o rezervaci nemovitosti s vyhledaným zájemcem a převzetí blokovacího depozita (max. do výše sjednané odměny za zprostředkování),
- příprava potřebné smluvní dokumentace a organizace jejího podpisu (u prodeje: smlouva, na základě které dochází k převodu vlastnického či užívacího práva k nemovitosti, smlouva o advokátní úschově kupní ceny, advokátní úschova kupní ceny, vyhotovení návrhu na vklad vlastnického práva na příslušný katastrální úřad včetně jeho podání a úhrady správního poplatku, ověření veškerých nutných podpisů všech smluvních stran,

předávací protokol, formuláře na převody dodávek energií; u pronájmu: nájemní/podnájemní smlouva, předávací protokol, formuláře na převody dodávek energií),

- účast na předání nemovitosti.

Článek X.

Informační povinnost

Realitní kancelář i její realitní makléři po celou dobu platnosti smlouvy nebo ústní dohody pravidelně a objektivně informují klienta o vývoji poskytovaných a objednaných služeb.

Článek XI.

Reklamace

Realitní kancelář je povinna se vždy řídit Reklamačním řádem a jakoukoliv připomínku či stížnost klienta bez odkladu vyřídit.

Klient může kdykoliv vznést připomínku nebo stížnost na kvalitu poskytovaných služeb realitní kanceláře nebo jejího realitního makléře a využít svých práv dle reklamačního řádu, který je zveřejněn na webových stránkách realitní kanceláře: <http://dreamhouse reality.cz/reklamace-odstoupeni.htm>.

Veškeré připomínky či stížnosti k činnosti realitní kanceláře nebo jejího realitního makléře jsou přijímány pouze v písemné podobě formou reklamačního protokolu a na základě platného reklamačního řádu.

Článek XII.

Identifikační povinnost

Realitní kancelář je dle zákona č. 253/2008 Sb., o opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (AML zákon), v platném znění, povinnou osobou a jako takové mají povinnost provést identifikaci klienta a identifikační údaje po zákonem stanovenou dobu uchovat, případný postup je definován v rámci interních předpisů realitní kanceláře a školení „AML zákona“.

Článek XIII.

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.

Článek XIV.

Mimosoudní řešení pomocí ČOI

Dojde-li mezi realitní kanceláři a klientem ke sporu, má klient právo na jeho mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení spotřebitelského sporu (ADR) podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, podá u ČOI (České obchodní inspekce). Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení jsou uvedeny na webových stránkách ČOI: <https://www.coi.cz/informace-o-adr/>.