



MORAK

MORAVSKÁ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Všeobecné obchodní podmínky

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Realitní makléř pan **Adam Švec, se sídlem Mánesova 424/6, 789 01, Zábřeh, IČO: 09827048** (dále pouze „Makléř“) tímto vydává Všeobecné obchodní podmínky (dále jen „VOP“) pro jeho webové stránky <https://www.adamsvec.com/>.
- 1.2. Tyto VOP se použijí jako obecný rámec pro poskytování realitních služeb Makléřem, nedohodnou-li se strany ve smlouvě jinak.
- 1.3. Individuální smlouvy mají vždy přednost před těmito VOP. Ujednání ve smlouvách jsou nadřazena odchylným ustanovením VOP.

2. Základní pojmy

- 2.1. **Realitní činnost:** Činnost Makléře spočívající v realitním zprostředkování, zejména vyhledávání příležitosti k uzavření realitní smlouvy, zprostředkování prodeje, koupě, pronájmu či podnájmu nemovitých věcí, bytů, nebytových prostor, jakož i zprostředkování převodu družstevního podílu v bytovém družstvu.
- 2.2. **Klient:** Fyzická nebo právnická osoba, která s Makléřem uzavřela Smlouvu o realitním zprostředkování (zpravidla v pozici prodávajícího nebo pronajímatele). Klientem může být jak vlastník nemovitosti (v pozici prodávajícího či pronajímatele), tak i osoba, která má zájem nemovitost nabýt nebo si ji pronajmout (v pozici kupujícího, nájemce či podnájemce), pokud s Makléřem uzavřela příslušnou Smlouvu.
- 2.3. **Zájemce:** Třetí osoba, odlišná od Klienta, která projevila zájem o prohlídku nemovitosti, získání informací nebo o samotné nabytí či nájem Předmětu převodu (kupující nebo nájemce).
- 2.4. **Realitní smlouva:** Smlouva o realitním zprostředkování uzavřená mezi Makléřem a Klientem, jejímž předmětem je zprostředkování příležitosti k uzavření Realitní smlouvy. Smlouva vyžaduje písemnou formu.
- 2.5. **Smlouva:** Smlouva, k jejímuž uzavření směřuje činnost Makléře (např. kupní smlouva, smlouva o převodu družstevního podílu, nájemní smlouva apod.), uzavíraná mezi Klientem a Zájemcem. Smlouva vyžaduje písemnou formu.
- 2.6. **Rezervační záloha:** Finanční částka složená Zájemcem jako projev vážného zájmu o uzavření Realitní smlouvy. Částka zajišťuje dočasnou rezervaci nemovitosti pro daného Zájemce a po uzavření Realitní smlouvy se **zpravidla** započítává na kupní cenu, cenu nájmu

nebo na úhradu provize Makléře, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

- 2.7. **Předmět převodu:** převáděná nemovitá věc včetně příslušenství, které mohou tvořit věcná práva s nimi spojená, případně vybavení nebo věci movité související s nemovitou věcí.

3. Etický kodex

- 3.1. Makléř postupuje při poskytování realitních služeb vždy s odbornou péčí, čestně, v souladu s dobrými mravy, zájmy Klienta a platným právním řádem České republiky.
- 3.2. Makléř chrání oprávněné zájmy a práva Klienta a volí takové postupy jednání, aby nezneužil svého postavení v neprospěch Klienta.
- 3.3. Makléř zachovává rovný přístup ke všem osobám a nečiní mezi nimi rozdíly z důvodů rasových, náboženských, národnostních, politických, pohlavních či jiných obdobných.
- 3.4. Makléř je povinen zachovávat mlčenlivost o všech důvěrných informacích, osobních údajích a skutečnostech, které se dozvěděl v souvislosti s výkonem své realitní činnosti pro Klienta, a to i po ukončení smluvního vztahu.
- 3.5. Povinnosti mlčenlivosti může Makléře zprostit Klient svým písemným souhlasem. Povinnost mlčenlivosti se dále nevztahuje na případy, kdy je Makléř povinen informace poskytnout na základě zákona, nebo na vyžádání orgánů činných v trestním řízení, správních orgánů či soudů.
- 3.6. Makléř soustavně zvyšuje svou kvalifikaci a úroveň odborných znalostí tak, aby Klientovi garantoval poskytování služeb na nejvyšší možné profesionální úrovni.

4. Smlouva o realitním zprostředkování, rozsah a průběh služeb

- 4.1. Makléř poskytuje realitní služby Klientovi na základě písemné Realitní smlouvy.
- 4.2. Rozsah poskytovaných služeb je rozdělen na služby standardní (zahrnuté v provizi Makléře) a služby nadstandardní (poskytované za příplatek), pokud se strany v Realitní smlouvě nedohodnou jinak.
- 4.3. **Standardní služby**
 - Posouzení tržní ceny Předmětu převodu.
 - Analýza podkladů předložených Klientem, jejich ověření a kontrola z běžně dostupných veřejných zdrojů a prověření nemovitosti z



MORAK

MORAVSKÁ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

hlediska případných právních vad, zástav či jiných omezení.

- Zajištění listu vlastnictví z katastru nemovitostí.
- Zpracování návrhu marketingové strategie a příprava prodejní nabídky. To zahrnuje inzerci na realitních serverech a komplexní propagaci Předmětu převodu. Rozsah, obsah, intenzitu inzertních aktivit a celkovou marketingovou strategii určuje vždy Makléř podle povahy nemovitosti, propagace může podle rozhodnutí Makléře a předchozí dohody s Klientem zahrnovat pořízení profesionálních fotografií, realizaci videoprohlídky, vyhotovení vizualizací exteriéru a interiéru, vytvoření samostatné webové stránky nemovitosti, zajištění základního homestagingu, zpracování půdorysu, propagaci na sociálních sítích (zejména na Facebooku a Instagramu), placenou reklamu na portálu Seznam či umístění reklamní plachty.
- Zajištění prohlídek Předmětu převodu se zájemci o koupi.
- Zajištění právních služeb spojených s převodem vlastnického práva k Předmětu převodu prostřednictvím spolupracující advokátní kanceláře **AK MORAK** (příprava kupní smlouvy, sepis úschovni smlouvy, a zastupování v řízení před katastrálním úřadem, včetně správních poplatků).
- Další zde neuvedené služby budou detailně popsány v následujících článcích těchto VOP.

4.4. Nadstandardní služby – mohu zajistit, nemusím platit

- Zajištění kompletních úklidových služeb a vyklizení nemovitosti.
- Zahradní a terénní úpravy.
- Malířské a natěračské práce.
- Kominické služby v podobě předání kontaktu na ověřeného specialistu Klientovi, případně přímé zajištění kontroly a čištění spalinových cest.
- Prémiový homestaging: Nadstandardní designová příprava nemovitosti na prodej nebo pronájem (např. zapůjčení nábytku, dekorací a vybavení).
- Stavební úpravy a opravy.
- Obstarání chybějící stavebně-technické dokumentace související s Předmětem převodu.
- Zajištění zákonem vyžadovaného průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) oprávněnou osobou.

- Zprostředkování nezávislého odborného posouzení technického stavu nemovitosti certifikovaným specialistou.
- Zajištění specializovaných právních služeb nad rámec běžného převodu prostřednictvím spolupracující advokátní kanceláře **AK MORAK**, které slouží k přípravě nemovitosti k prodeji (např. řešení vkladů a výmazů neaktuálních zápisů na listu vlastnictví, zápisy staveb a kolaudací, nebo zápisy geometrických plánů nesouvisejících s převodem do příslušných registrů).

4.5. Nadstandardní služby jsou poskytovány nad rámec standardního rozsahu služeb sjednaného v Realitní smlouvě, a to na základě samostatné žádosti Klienta nebo předchozí dohody s ním. Tyto služby samostatně účtovány a hrazeny Klientem, nedohodnou-li se strany písemně jinak.

4.6. Činnost Makléře nezahrnuje

- detailní ani odborné prověřování stavebně-technického stavu Předmětu převodu (statika, izolace, skryté vady konstrukcí apod.). Makléř za stavebně-technický stav nemovitosti ani za její případné skryté vady neodpovídá. Na základě výslovné žádosti Klienta však může Makléř technickou inspekci nemovitosti zprostředkovat u specializované odborné firmy na náklady Klienta.

5. Prohlídky nemovitosti

- 5.1. Makléř je oprávněn prezentovat Předmět převodu Zájemcům, a to formou individuálních prohlídek nebo formou dne otevřených dveří.
- 5.2. Pokud se Makléř s Klientem dohodne na předání klíčů od Předmětu převodu, je Makléř oprávněn vstupovat do nemovitosti a provádět prohlídky i bez osobní účasti Klienta. V takovém případě je Makléř povinen postupovat s maximální šetrností, respektovat soukromí Klienta a při odchodu z nemovitosti zajistit její řádné uzamčení a zabezpečení.

6. Stav nemovitosti

- 6.1. Makléř je povinen poskytovat Zájemcům objektivní a pravdivé informace o stavebně-technickém a právním stavu Předmětu převodu, které jsou mu známy nebo které měl a mohl při vynaložení odborné péče zjistit.
- 6.2. Pokud je předmětem realitního zprostředkování vyhledání vhodné nemovitosti pro Klienta, je Makléř povinen pro Klienta zajistit a předat mu veškeré dostupné informace o stavu nemovitosti, které obdržel



MORAK

MORAVSKÁ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

od jejího vlastníka, ze zpřístupněné dokumentace nebo z veřejných rejstříků.

- 6.3. Makléř neodpovídá za škodu, vadu nebo jakoukoliv újmu vzniklou Klientovi či třetím osobám (Zájemcům) v důsledku toho, že vlastník nemovitosti (prodávající/pronajímatel) záměrně či nedbalostně zamlčel podstatné vady, poskytl Makléři nepravdivé, neúplné nebo zkreslené údaje o stavu nemovitosti, nebo předložil padělané či neaktuální podklady.
- 6.4. Makléř Klientovi výslovně doporučuje, aby před uzavřením Realitní smlouvy nechal stavebně-technický stav nemovitosti prověřit nezávislým odborníkem. Pokud Klient toto doporučení nevyužije, bere na vědomí, že se vystavuje riziku spojenému s výskytem skrytých vad nemovitosti, za které Makléř nenese odpovědnost.

7. Rezervace nemovitostí a rezervační záloha

- 7.1. Pokud Zájemce projeví vážný zájem o nabytí Předmětu převodu, požádá Makléře o jeho rezervaci. Rezervace nemovitosti se realizuje zásadně na základě písemné trojstranné Rezervační smlouvy uzavírané mezi vlastníkem nemovitosti, Zájemcem a Makléřem. (dále jako „**Dohoda o rezervaci**“)
- 7.2. V Dohodě o rezervaci budou uvedeny identifikační a osobní údaje všech účastníků a budou v ní závazně sjednány základní podmínky pro uzavření budoucí Smlouvy.
- 7.3. Rezervační lhůta, po kterou je nemovitost rezervována pro daného Zájemce a během níž má být uzavřena Smlouva, se standardně sjednává v délce nejmeně 60 kalendářních dnů, nedohodnou-li se účastníci v Dohodě o rezervaci výslovně jinak.
- 7.4. Zájemce je povinen složit Rezervační zálohu na bankovní účet Makléře ve lhůtě do 3 pracovních dnů od uzavření Dohody o rezervaci.
- 7.5. Pro případ, že Zájemce Rezervační zálohu v této lhůtě nesloží, se v Dohodě o rezervaci sjednává dodatečná lhůta v délce 5 kalendářních dnů (s výjimkou dnů pracovního klidu a státních svátků). Pokud Zájemce nesloží Rezervační zálohu ani v této dodatečné lhůtě, Dohoda o rezervaci marným uplynutím lhůty zaniká (ruší se).
- 7.6. Pro případ zániku Dohody o rezervaci z důvodu nesložení Rezervační zálohy ze strany Zájemce se v Dohodě o rezervaci sjednává povinnost Zájemce uhradit Makléři paušální náhradu účelně vynaložených nákladů spojených s přípravou rezervace a zmařením obchodní příležitosti ve výši 20.000,- Kč.

8. Realizace převodu

- 8.1. Makléř zajistí vyhotovení návrhu Smlouvy (např. kupní smlouvy) do 20 pracovních dnů od data uzavření Dohody o rezervaci a předloží jej účastníkům k vyjádření.
- 8.2. K uzavření Smlouvy dochází bez zbytečného odkladu po odsouhlasení jejího finálního znění a po ověření, že Zájemce má zajištěno a schváleno financování celé kupní ceny.
- 8.3. Správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí Makléř, ledaže je ve Smlouvě nebo v Dohodě o rezervaci výslovně sjednáno, že jej hradí strana kupující nebo prodávající.
- 8.4. Pokud jsou s realizací obchodu spojeny jiné správní poplatky (zejména poplatek za vklad zástavního práva financující banky nebo poplatek za výmaz starého zástavního práva/hypotéky vlastníka), hradí tyto poplatky účastník obchodu, kterého se daný vklad nebo výmaz týká, ledaže se strany domluví, že bude poplatek platit Makléř.

9. Provize

- 9.1. Za poskytování realitních služeb náleží Makléři provize. Výše provize nebo způsob jejího určení je sjednán v Realitní smlouvě.
- 9.2. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, platí, že Provize je splatná při splnění podmínek uvedených v Realitní smlouvě a v ceně Provize může nebo nemusí být zahrnuta DPH dle výslovného ujednání v Realitní smlouvě a aktuální právní úpravy.
- 9.3. Platební podmínky (způsob úhrady, splatnost, číslo účtu) jsou blíže upraveny v individuální Realitní smlouvě.
- 9.4. Nárok na provizi náleží Makléři i tehdy, pokud k uzavření Smlouvy mezi Klientem a třetí osobou dojde až po skončení platnosti Realitní smlouvy, za předpokladu, že tato třetí osoba byla vyhledána přičiněním Makléře v době trvání Realitní smlouvy. Tato ochranná lhůta se sjednává na dobu **6 měsíců** od skončení Realitní smlouvy, je-li Klient **spotřebitelem**, a na dobu **6 měsíců** od skončení Realitní smlouvy **v ostatních případech**, není-li v Realitní smlouvě ujednáno jinak. Za osobu vyhledanou přičiněním Makléře se považuje Zájemce, který s Makléřem absolvoval prohlídku nebo se kterým Makléř prokazatelně komunikoval ohledně Předmětu převodu (prokázáno e-mailovou či textovou komunikací), jakož i osoby blízké tomuto Zájemci nebo osoby jednající s ním ve shodě.

10. Uzavírání smluv



MORAK

MORAVSKÁ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

- 10.1. Realitní smlouva, Dohoda o rezervaci jakož i veškeré jejich změny a dodatky, se uzavírají výhradně v písemné formě.
- 10.2. Písemná forma je zachována při uzavření smluv
- a) osobně za fyzické přítomnosti účastníků,
 - b) postupnými podpisy na listinných vyhotoveních (tzv. per rolam), nebo
 - c) v elektronické podobě za využití specializovaných aplikací pro elektronické podepisování (např. Signi), to platí pouze u dodatků.

11. Úschova kupní ceny

- 11.1. Za účelem zajištění maximální bezpečnosti realitní transakce se k úhradě kupní ceny (nebo její části) využívá institutu úschovy finančních prostředků. Úschovou se rozumí vícestranný smluvní vztah mezi kupujícím (jako složitelem), prodávajícím (jako příjemcem) a nezávislým schovatelem, kterým je banka, notář nebo advokát.
- 11.2. Makléř v rámci svých standardních služeb sám jako schovatel úschovu finančních prostředků na svých účtech neposkytuje ani ji aktivně nenabízí, a to v souladu s platnou právní úpravou.
- Veškeré peněžní prostředky v rámci realitní transakce musí být uschovány a vypořádány prostřednictvím úschovy prováděné spolupracující advokátní kanceláří. Klient či Závazce se mohou rozhodnout realizovat úschovu u notáře, banky či jiného advokáta, v takovém případě se smluvní strana, která jiný typ úschovy požaduje, zavazuje hradit veškeré náklady na tuto úschovu nad rámec provize Makléře. Úschova peněžních prostředků u jiných, než výše uvedených subjektů je nepřipustná.

12. Předání nemovitosti

- 12.1. Fyzické předání Předmětu převodu novému vlastníku a přepis energií se zpravidla realizuje do 10 pracovních dnů od právních účinků povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, nebude-li ve Smlouvě výslovně sjednán jiný termín.
- 12.2. Makléř poskytne smluvním stranám při předání Předmětu převodu plnou součinnost.
- 12.3. V předávacím protokolu smluvní strany za asistence Makléře nebo jeho asistentky zachytí aktuální stavy měřidel energií (elektřina, plyn, voda, teplo apod.), počet předávaných klíčů a případné zjevné vady či nedodělky. Součástí předávacího protokolu je zpravidla také fotografická dokumentace stavu měřidel a nemovitosti pořízená Makléřem. Smluvní strany nesou plnou odpovědnost za správnost stavů uvedených v protokolu, který stvrdí svými podpisy.

13. Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

- 13.1. Klient (jako prodávající nebo pronajímatel) bere na vědomí, že je podle platných právních předpisů povinen mít v době zahájení nabídky nemovitosti vypracovaný platný průkaz energetické náročnosti budovy (PENB). Tento průkaz je Klient povinen předložit Závazci před uzavřením smluv a nejpozději při podpisu Realitní smlouvy mu jej fyzicky předat.
- 13.2. Klient je povinen zajistit uvedení klasifikační třídy energetické náročnosti ve všech informačních a reklamních materiálech. Za tímto účelem je Klient povinen předat Makléři grafickou část PENB (nebo její kopii) ihned při zahájení spolupráce, aby Makléř mohl zákonnou energetickou třídu uvést v inzerci.
- 13.3. Pokud Klient Makléři grafickou část PENB nepředá, je Makléř v souladu se zákonem povinen v reklamních materiálech a inzerci uvést nejhorší klasifikační třídu „G“ (mimořádně nevhodná), a to bez ohledu na reálný stav nemovitosti. Klient bere na vědomí, že uvedení třídy G může negativně ovlivnit marketingový potenciál nemovitosti.
- 13.4. Makléř může na základě písemné žádosti Klienta zprostředkovat vypracování aktuálního PENB u oprávněné osoby.

14. Stavebně technická dokumentace budovy

- 14.1. Klient (jako prodávající) bere na vědomí, že podle platných právních předpisů (zejména stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb) je povinen uchovávat dokumentaci skutečného provedení stavby a při prodeji nemovitosti ji předat nabyvateli (kupujícímu). Tato dokumentace musí odpovídat aktuálnímu a skutečnému stavu budovy.
- 14.2. Pokud se dokumentace nedochovala nebo neodpovídá skutečnému stavu, je Klient povinen zajistit pořízení dokumentace skutečného provedení stavby (tzv. Pasport stavby) autorizovanou osobou.
- 14.3. Makléř může na základě žádosti Klienta zprostředkovat vypracování Pasportu stavby u oprávněné osoby. Náklady na vypracování Pasportu stavby hradí Klient, nedohodnou-li se strany ve Smlouvě výslovně jinak (např. v rámci speciální marketingové akce nebo prémiového balíčku služeb Makléře).



MORAK

MORAVSKÁ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

15. Ochrana práv klientů

15.1. Reklamac

Klient je oprávněn kdykoliv uplatnit reklamaci na kvalitu poskytovaných služeb, a to písemně na adresu sídla Makléře nebo e-mailem na adresu adam@adamsvec.com, nebo do datové schránky. Reklamac včetně odstranění vady bude vyřízena bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů, ledaže bude dohodnuta lhůta delší.

15.2. Povinné pojištění odpovědnosti za újmu

Makléř prohlašuje, že má po celou dobu výkonu své činnosti sjednáno zákonné pojištění profesní odpovědnosti za způsobenou újmu v souladu se zákonem o realitním zprostředkování. Případná újma způsobená Klientovi v souvislosti s poskytováním realitních služeb je kryta tímto pojištěním. O vzniku škodní události je Klient povinen informovat Makléře bez zbytečného odkladu e-mailem na adresu adam@adamsvec.com, písemně na adresu sídla, nebo do datové schránky.

15.3. Povinnost identifikace (AML)

Makléř je povinnou osobou podle zákona č. 253/2008 Sb., o opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (AML zákon). V souladu s tímto zákonem je Makléř povinen provést identifikaci a kontrolu Klienta a v zákonem stanovených případech i Zájemce (kupujícího/nájemce). Klient je povinen poskytnout Makléři k provedení identifikace plnou součinnost, sdělit pravdivé údaje a předložit k nahlédnutí průkazy totožnosti. Klient bere na vědomí, že Makléř je pro účely AML zákona oprávněn pořizovat kopie či výpisy z předložených průkazů totožnosti a tyto údaje uchovávat po zákonem stanovenou dobu.

15.4. Právo na odstoupení od smlouvy

Byla-li Smlouva uzavřena mimo prostory obvyklé pro podnikání Makléře, má Klient v pozici spotřebitele právo od Smlouvy odstoupit bez udání důvodů do 14 dnů od jejího uzavření. Pokud Klient výslovně požádal, aby Makléř začal s poskytováním služeb (inzerce, marketing) již během této 14denní lhůty, a následně od Smlouvy odstoupí, je povinen uhradit Makléři poměrnou část nákladů za služby prokazatelně poskytnuté do okamžiku odstoupení.

15.5. Ochrana osobních údajů

Makléř zpracovává osobní údaje Klienta v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 (GDPR) a vnitrostátními právními předpisy. Poskytnutí údajů je nezbytné pro plnění Smlouvy a plnění zákonných povinností Makléře (např. právě AML zákon). Kompletní informace o zpracování osobních údajů, právech Klienta a zabezpečení dat jsou trvale dostupné na webové stránce <https://www.adamsvec.com/gdpr/>.

16. Závěrečná ustanovení

16.1. Tyto VOP nabývají platnosti a účinnosti dnem 01.01.2026, tyto VOP jsou zveřejněny na webových stránkách Makléře <https://www.adamsvec.com/VOP>.

16.2. Je-li některé ustanovení obchodních podmínek neplatné nebo neúčinné, nebo se takovým stane, namísto neplatných ustanovení nastoupí ustanovení, jehož smysl se neplatnému ustanovení co nejvíce přibližuje. Neplatností nebo neúčinností jednoho ustanovení není dotknuta platnost ostatních ustanovení.

16.3. Makléř je oprávněn tyto VOP v přiměřeném rozsahu jednostranně měnit. Změnu VOP je Makléř povinen oznámit Klientovi písemně nebo e-mailem nejmeně 30 dnů před plánovaným dnem účinnosti nové verze. Pokud Klient se změnou nesouhlasí, má právo Smlouvu z tohoto důvodu bez jakýchkoliv sankcí vypovědět, a to s výpovědní dobou, která skončí nejpozději den před účinností nových VOP. Pokud Klient výpověď nepodá, platí, že s novým zněním VOP souhlasí.

16.4. Veškeré právní vztahy vzniklé na základě Smlouvy nebo těchto VOP se řídí výhradně právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zákonem č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, vše v platném znění.

16.5. V případě vzniku spotřebitelského sporu mezi Makléřem a Klientem, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, má Klient právo podat návrh na mimosoudní řešení takového sporu určenému subjektu mimosoudního řešení spotřebitelských sporů, kterým je Česká obchodní inspekce (Ústřední inspektorát – oddělení ADR, Štěpánská 44, 110 00 Praha 1, e-mail: adr@coi.cz, web: adr.coi.cz).

V Zábřehu, dne 15.01.2021


.....
Adam Švec