



ZMLUVNÉ PODMIENKY INFORMÁCIE PRE SPOTREBITEĽA

Podľa ustanovenia § 273 ods. 1 Obchodného zákonníka v spojení so zákonom č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Čl. I

Vymedzenie niektorých pojmov

1. **Klientom** sa rozumie fyzická osoba, ktorá má záujem o Služby Sprostredkovateľa alebo sa jej Služby zo strany Sprostredkovateľa poskytujú.
2. **Nehnutel'nosťou** sa rozumie dom, byt, pozemok, nebytový priestor, garáž, chata alebo iná stavba postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu, ktorá je vo vlastníctve Klienta, a ktorú má Klient záujem predat', kúpiť alebo prenajať tretej osobe.
3. **Odmenu** sa rozumie nárok Sprostredkovateľa na províziu za poskytnuté Služby.
4. **Službou / Službami** sa rozumie činnosť Sprostredkovateľa spočívajúca najmä v sprostredkovaní predaja, kúpy alebo prenájmu Nehnutel'ností.
5. **Sprostredkovateľom** sa rozumie obchodná spoločnosť BIBI reality s. r. o., so sídlom Valová 4259/20, 921 01 Piešťany, IČO: 56 733 381, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č.: 58576/T. Sprostredkovateľom na účely týchto ZP sa rozumie obchodná spoločnosť KRABI s. r. o., so sídlom 922 01 Veľké Orvište 478, IČO: 55 807 656, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č.: 55144/T alebo podnikateľský subjekt Ing. Michal Haring, s miestnym podnikania Valová 4259/20, 921 01 Piešťany, IČO: 51 627 892, zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Piešťany, číslo 230-22908.
6. **Sprostredkovateľskou zmluvou** sa rozumie sprostredkovateľská zmluva uzatvorená medzi Sprostredkovateľom a Klientom podľa ustanovenia § 774 a nasl. Občianskeho zákonníka, predmetom ktorej je záväzok Sprostredkovateľa, že obstará pre Klienta

príležitosť uzavrieť najmä kúpnu zmluvu, nájomnú zmluvu alebo inú zmluvu podľa požiadaviek Klienta a záväzok Klienta zaplatiť Odmenu.

7. **Účtom** sa rozumie účet Sprostredkovateľa SK90 8330 0000 0021 0309 7959, prípadne iný účet Sprostredkovateľa, ktorý bude Klientovi vopred oznámený.
8. **Webovou stránkou** sa rozumie webové sídlo Sprostredkovateľa www.bibiireality.sk.
9. **Zákonom** sa rozumie zákon č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
10. **ZP** sa rozumie tieto zmluvné podmienky, ktoré slúžia pre Klienta, ktorý je spotrebiteľom.

Čl. II

Všeobecné ustanovenia

1. Tieto ZP sú súčasťou každej Sprostredkovateľskej zmluvy, ktoré Sprostredkovateľ uzatvára s tretími osobami, ktoré sú spotrebiteľia. Tieto ZP upravujú práva a povinnosti Sprostredkovateľa a Klienta,
2. Odchylné dojednania v Sprostredkovateľskej zmluve majú prednosť pred týmito ZP.
3. Tieto ZP sú zverejnené na Webovej stránke Sprostredkovateľa ako aj v jeho prevádzkových priestoroch. Odkaz na tieto ZP, ktoré sa nachádzajú na Webovej stránke, je uvedený aj v odosielanom e-maile Sprostredkovateľa voči Klientovi.
4. Každý Klient je povinný oboznámiť sa s obsahom týchto ZP pred uzatvorením Sprostredkovateľskej zmluvy. Sprostredkovateľ informuje vopred každého Klienta o skutočnostiach uvedených v týchto ZP, oznámi mu, kde sa tieto ZP nachádzajú a v prípade žiadosti Klienta mu odovzdá jedno vyhotovenie týchto ZP. Sprostredkovateľ tiež na žiadosť Klienta vysvetlí jednotlivé ustanovenia týchto ZP, ak im nebude Klient rozumieť. Ak Klient

podpíše Sprostredkovateľskú zmluvu, má sa za to, že sa obsahom týchto ZP oboznámili a porozumeli im.

5. Sprostredkovateľ je oprávnený zmeniť tieto ZP najmä v prípade zmeny obchodnej politiky Sprostredkovateľa, v prípade zmeny právnych predpisov alebo situácie na realitnom trhu. Každá zmena bude vopred oznámená na Webovej stránke Sprostredkovateľa ako aj na sociálnych sieťach z účtu prevádzkového Sprostredkovateľom tak, že sa zverejnení nové znenie najmenej 10 dní pred účinnosťou. Pre právne vzťahy vzniknuté pred zmenou ZP však budú naďalej platiť ustanovenia ZP, ktoré boli účinné v čase uzatvorenia Sprostredkovateľskej zmluvy, okrem prípadu, ak by nové ustanovenia ZP boli pre Klienta výhodnejšie.
6. Sprostredkovateľ podniká pod obchodným menom BIBI reality s. r. o.. Adresa sídla je zhodná s adresou uvedenou v Obchodnom registri (Valová 4259/20, 921 01 Piešťany). Adresa prevádzky Sprostredkovateľa je Kukučínova 1668/13, 921 01 Piešťany.
7. Kontaktné údaje Sprostredkovateľa sú
 - a) tel. č.: 0915 746 667
 - b) e-mail: info@bibireality.sk alebo krajcik@bibireality.sk alebo haring@bibireality.sk
 - c) Facebook: BIBI reality (dostupné na <https://www.facebook.com/bibireality>)
 - d) korešpondenčná adresa: Valová 4259/20, 921 01 Piešťany.
8. Klient môže uplatniť reklamáciu alebo sťažnosť na adrese: Valová 7259/20, 921 01 Piešťany alebo prostredníctvom telefónu, e-mailu alebo inej aplikácie uvedenej v odseku 7.
9. Orgánom dozoru a dohľadu nad zachovávaním zákonnosti konania Sprostredkovateľa je Slovenská obchodná inšpekcia, Inšpektorát SOI pre Trnavský kraj, so sídlom Pekárska 23, 917 01 Trnava 1, e-mail: tt@soi.sk, tel. č. 033/321 25 27.

Čl. III

Služby Sprostredkovateľa

1. Sprostredkovateľ poskytuje svoje Služby na základe oprávnenia vydaného príslušnými orgánmi.
2. Služby Sprostredkovateľa spočívajú najmä vo vyhľadávaní tretích osôb pre Klienta ako budúcich kupujúcich (nájomcov), inzeruje predaj, kúpu alebo prenájom Nehnuteľností na realitných portáloch, sociálnych sieťach a prípade podľa dohody s Klientom aj na

iných miestach (napr. v mestách na to určených miestach), vyhotovuje fotodokumentáciu Nehnuteľností, vykonáva obhliadky. Sprostredkovateľ tiež vyhľadáva Nehnuteľnosti za účelom ich kúpy budúcim kupujúcim alebo za účelom nájmu, a to podľa požiadaviek a podmienok zmluvy. Po uzatvorení zmluvy o budúcej zmluve je Sprostredkovateľ aj uchovávateľom rezervačného poplatku, pričom podmienky nakladania s poplatkom upravuje konkrétna zmluva o budúcej zmluve. V rámci Služieb Sprostredkovateľ zabezpečuje aj písomnosti a dokumentáciu, najmä listy vlastníctva, jednotlivé zmluvy a zabezpečuje podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností (prostredníctvom spolupracujúceho advokáta). Sprostredkovateľ môže tiež zabezpečiť fotodokumentáciu Nehnuteľností, pôdorys Nehnuteľnosti, grafické spracovanie Nehnuteľnosti, videomateriál, pokiaľ s tým bude Klient súhlasiť. Ďalšie Služby poskytované Sprostredkovateľom môžu byť dohodnuté v Sprostredkovateľskej zmluve alebo inej zmluve, ktorú uzatvára s Klientmi.

3. Po podpise Sprostredkovateľskej zmluvy určuje rozsah a spôsob Služieb Sprostredkovateľ v každom jednotlivom prípade sám, ak zmluva neurčuje inak. Služby Sprostredkovateľa sú poskytnuté riadne a s odbornou starostlivosťou, ak Sprostredkovateľ poskytne iba niektoré Služby podľa odseku 2, pokiaľ budú tieto viesť k úspešnému uzatvoreniu obchodu. Tieto Služby Sprostredkovateľ zvolí podľa okolností obchodu a požiadaviek Klienta. Pokynom Klienta nie je Sprostredkovateľ viazaný, ak je zjavné, že pokyn je neúčelný, nehospodárny alebo inak nevhodný a nevedol by k efektívnemu naplneniu účelu Sprostredkovateľskej zmluvy; na túto nevhodnosť pokynov Sprostredkovateľ upozorní Klienta.
4. Sprostredkovateľ poskytuje Služby prostredníctvom svojho konateľa ako aj realitných maklérov, ktorý sa na požiadanie preukazujú písomným plnomocenstvom. Vykonaním Služieb môže poveriť aj tretiu osobu, s ktorou spolupracuje (napr. profesionálny fotograf, kameraman). Niektoré Služby poskytuje Sprostredkovateľ prostredníctvom advokáta. Služby sú poskytované bezodkladne po uzatvorení Sprostredkovateľskej zmluvy až do jej ukončenia, prípadne uzatvorenia obchodu.
5. Odmena Sprostredkovateľa je vopred dohodnutá a uvádza sa v Sprostredkovateľskej zmluve, pričom

- výška odmeny je stanovená podľa pravidiel SORA (Slovenská realitná akadémia). Odmena Sprostredkovateľa môže byť určená ako pevná suma alebo percentuálne tak, aby výška odmeny bola v každom prípade určiteľná.
6. Sprostredkovateľ nie je platcom DPH, takže Odmena Sprostredkovateľa sa nenavýšuje o zákonnú sadzbu DPH.
 7. Odmena Sprostredkovateľa zahŕňa najmä zisk Sprostredkovateľa, cestovné náklady vynaložené za účelom obhliadok, telekomunikačné poplatky, poplatky na kataster do výšky 50,- EUR, náklady na advokáta za vypracovanie zmlúv (Sprostredkovateľská zmluva, zmluva o budúcej zmluve a kúpna zmluva, prípadne nájomná zmluva), náklady na inzerciu, prípadne iné náklady dohodnuté s Klientom v Sprostredkovateľskej zmluve.
 8. Sprostredkovateľ je oprávnený požadovať zaplatenie preddavku od Klienta až do výšky 50% z celkovej Odmeny, ak sa v konkrétnej zmluve nedohodnú inak.
 9. V prípade, ak Klient použije na kontakt so Sprostredkovateľom telefón alebo aplikácie prostredníctvom internetu, nebudú mu účtované žiadne poplatky, okrem poplatkov mobilných operátorov a poskytovateľov internetu podľa zmluvy s nimi uzatvorenej.
 10. Odmena Sprostredkovateľa je splatná v lehote a na Účet uvedený v Sprostredkovateľskej zmluve.

Čl. IV

Uzatvorenie zmlúv so Sprostredkovateľom

1. Sprostredkovateľskú zmluvu a následne aj Zmluvu o budúcej zmluve uzatvára Sprostredkovateľ s Klientmi písomne alebo elektronickým spôsobom. Sprostredkovateľská zmluva môže byť aj ústna, prípadne dojednaná prostredníctvom e-mailu alebo SMS-správy, pokiaľ Klient netrvá na listinnej forme zmluvy. V takom prípade sa za moment uzatvorenia Sprostredkovateľskej zmluvy považuje deň podpísania súhlasu s inzerciou Nehnutelností vo vlastníctve Klienta alebo deň prijatia SMS-správy alebo e-mailu, z ktorých je zrejmá vôľa Klienta uzatvoriť Sprostredkovateľskú zmluvu vo vzťahu ku konkrétnej Nehnutelnosti za konkrétnu Odmenu Sprostredkovateľa.
2. Zmluvy v listinnej forme podľa odseku 1 je možné podpísať osobne (vlastnoručne) alebo elektronickým spôsobom prostredníctvom aplikácie Okdokument, ktorú Sprostredkovateľ ponúka Klientom

- prostredníctvom tretej osoby (ANASOFT APR, spol. s r.o.), ak sa zmluva uzatvorí elektronickým spôsobom.
3. Podpísanie zmluvy podľa odseku 1 prostredníctvom aplikácie Okdokument sa uskutoční tak, že Sprostredkovateľ pošle zmluvu na e-mail Klienta, ktorý mu vopred oznámi. Klient nepotrebuje registráciu alebo účet v žiadnej aplikácii alebo na žiadnom servere či elektronickej platforme.
 4. Po doručení zmluvy na e-mail Klienta, Klient podpíše zmluvu priamo na displeji elektronického zariadenia, spravidla telefón alebo tablet. Odporúča sa použiť dotykové pero, však zmluvu je možné podpísať aj prstom na displeji. Zmluvu je možno tiež podpísať aj na počítači alebo notebooku prostredníctvom počítačovej myši, čo však znižuje kvalitu a vierohodnosť podpisu.
 5. Na podpísanie dokumentu prostredníctvom aplikácie Okdokument sa vyžaduje operačný systém Windows, Linux, Mac OS, FreeBSD alebo Solaris; pri mobilnom telefóne alebo tablete Android, iOS alebo Mac OS. Klient musí mať funkčné a stabilné pripojenie internetu.
 6. Podpísanú zmluvu Klient stiahne do svojho zariadenia a odošle ju Sprostredkovateľovi na ďalší postup.
 7. Za podpísanie zmluvy nebudú Klientovi zo strany Sprostredkovateľa účtované žiadne poplatky; tým nie sú dotknuté poplatky poskytovateľa internetového pripojenia.
 8. Elektronický podpis prostredníctvom aplikácie Okdokument je plnohodnotný podpis rovnocenný s osobným podpisom vykonaným perom.
 9. Každý podpis je v zmluve šifrovaný asynchrónnou šifrou. Pre jeho dešifrovanie je potrebný prístup k privátnemu kľúču a heslu.

Čl. V

Právo na odstúpenie od zmluvy a zrušenie zmluvy dohodou

1. Ak budú Klientovi poskytnuté všetky zákonom vyžadované informácie, je oprávnený aj bez uvedenia dôvodu odstúpiť od Sprostredkovateľskej zmluvy do 14 dní odo dňa uzatvorenia predmetnej zmluvy. Klient môže odstúpiť od Sprostredkovateľskej zmluvy v lehote do 30 dní v prípade nevyžiadanej návštevy alebo v súvislosti s ňou alebo na predajnej akcii alebo v súvislosti s ňou.
2. Lehota na odstúpenie od Sprostredkovateľskej zmluvy sa považuje za zachovanú, ak oznámenie o odstúpení od Sprostredkovateľskej zmluvy bolo odoslané

- Sprostredkovateľovi najneskôr v posledný deň lehoty podľa odseku 1.
3. Klient nemôže odstúpiť od zmluvy, predmetom ktorej je poskytnutie Služby, ak sa jej poskytovanie začalo pred uplynutím lehoty na odstúpenie od Zmluvy s výslovným súhlasom Klienta a Klient vyhlásil, 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.
 4. Klient môže uplatniť právo na odstúpenie od Sprostredkovateľskej zmluvy u Sprostredkovateľa v listinnej podobe alebo v podobe zápisu na inom trvanlivom nosiči; ak bola Sprostredkovateľská zmluva uzavretá ústne, na uplatnenie práva Klienta na odstúpenie od Sprostredkovateľskej zmluvy stačí akékoľvek jednoznačne formulované vyhlásenie Klienta vyjadrujúce jeho vôľu odstúpiť od Sprostredkovateľskej zmluvy; dôkazné bremeno v takom prípade znáša Klient.
 5. Klient môže na odstúpenie od Sprostredkovateľskej zmluvy použiť formulár, ktorý mu bude odovzdaný Sprostredkovateľom pri uzatváraní Sprostredkovateľskej zmluvy.
 6. Ak Klient odstúpi od Sprostredkovateľskej zmluvy, zrušuje sa od začiatku aj každá doplnková zmluva súvisiaca so zmluvou, od ktorej Klient odstúpil, okrem prípadu, ak sa strany výslovne dohodnú na ďalšom trvaní doplnkovej zmluvy. Od Klienta nie je možné požadovať žiadne náklady alebo iné platby v súvislosti so zrušením doplnkovej zmluvy okrem úhrady nákladov a platieb uvedených v ustanovení § 21 ods. 3 a 5 a § 22 ods. 3. zákona č. 108/2024 Z. z..
 7. Sprostredkovateľ je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení od Sprostredkovateľskej zmluvy vrátiť Klientovi všetky platby, ktoré od neho prijal na základe Sprostredkovateľskej zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane nákladov na dopravu, dodanie a poštovné a iných nákladov a poplatkov. Sprostredkovateľ vráti platby rovnakým spôsobom, aký použil Klient pri platbe Odmeny, tým nie je dotknuté právo Sprostredkovateľa dohodnúť sa s Klientom na inom spôsobe úhrady, ak Klientovi nebudú v súvislosti s úhradou účtované žiadne poplatky.
 8. Klient je povinný uhradiť Sprostredkovateľovi Odmenu za skutočne poskytnuté Služby do dňa doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy, ak Klient podľa ustanovenia § 19 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z. z. odstúpi od Sprostredkovateľskej zmluvy uzatvorenej podľa zákona č. 108/2024 Z. z., a pred začatím poskytovania Služieb udelil výslovný súhlas podľa § 17 ods. 10 písm. c) zákona č. 108/2024 Z. z.. Odmena za skutočne poskytnuté Služby sa vypočíta pomerne na základe celkovej Odmeny dohodnutej v Sprostredkovateľskej zmluve. Odplata za skutočne poskytnuté Služby sa vypočíta na základe trhovej odmeny za poskytnuté Služby, ak je celková Odmena dohodnutá v Sprostredkovateľskej zmluve nadhodnotená.
 9. Sprostredkovateľ je oprávnený odstúpiť od Sprostredkovateľskej zmluvy
 - a) ak Klient poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa Sprostredkovateľskej zmluvy alebo podľa týchto ZP,
 - b) ak Klient poskytne nepravdivé a neúplné informácie o Nehnuteľnosti, jej právnom stave, vadách alebo iných dôležitých skutočnostiach vo vzťahu k Nehnuteľnosti,
 - c) ak Klient neuhradí Odmenu alebo preddavok na odmenu ani do 10 dní od výzvy Sprostredkovateľa,
 - d) ak Klient neudelí alebo odvolá súhlas s inzerovaným Nehnuteľnosti v akomkoľvek rozsahu,
 - e) ak Klient odmietne sprístupniť Nehnuteľnosť za účelom obhliadky, pričom toto odmietnutie nebude mať dôvod v správaní Sprostredkovateľa alebo budúceho kupujúceho / nájomcu,
 - f) ak Klient zaťaží Nehnuteľnosti vecným bremenom alebo inou ťarchou v prospech tretej osoby, okrem prípadu, že sa bude jednať o financujúcu banku budúceho kupujúceho, a táto skutočnosť bude mať vplyv na rozhodovanie tretích osôb (budúcich kupujúcich) vo vzťahu ku kúpe Nehnuteľnosti,
 - g) ak bude Klient dodatočne požadovať takú výšku kúpnej ceny, ktorá nebude zodpovedať trhovej cene v danom mieste a čase, pričom svoj postoj nezmení ani po upozornení Sprostredkovateľa,
 - h) ak Klient nebude poskytovať súčinnosť po dobu viac ako 14 dní od poslednej výzvy, žiadosti alebo upozornenia Sprostredkovateľa,

- i) ak Klient nezabezpečí energetický certifikát ku dňu podpisu zmluvy o prevode vlastníctva bytu, kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy a v prípade, že ním disponuje v čase uzatvorenia predmetnej zmluvy, neodovzdá energetický certifikát Sprostredkovateľovi alebo mu neposkytne pravdivé údaje o ukazovateli integrovanej energetickej hospodárnosti z energetického certifikátu.
10. Ak Sprostredkovateľ odstúpi od Sprostredkovateľskej zmluvy podľa odseku 9 písm. a), b), c), e) alebo písm. h), vzniká Sprostredkovateľovi súčasne nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 25% zo sumy Odmeny dohodnutej v Sprostredkovateľskej zmluve.
11. Sprostredkovateľ a Klient sa môžu kedykoľvek počas trvania Sprostredkovateľskej zmluvy dohodnúť na zrušení tejto zmluvy. Dohoda musí mať písomnú formu, pričom pokiaľ nebude v dohode uvedený iný deň zrušenia Sprostredkovateľskej zmluvy, zrušuje sa dňom podpisu dohody. Ak do dňa zrušenia Sprostredkovateľskej zmluvy vzniknú Sprostredkovateľovi alebo Klientovi náklady alebo iné nároky podľa Sprostredkovateľskej zmluvy, týchto ZP alebo podľa právnych predpisov, dohodnutú sa účastníci dohody zároveň na vyporiadaní týchto nárokov a nákladov.

Čl. VI

Zodpovednosť za vady

1. Sprostredkovateľ sa zaväzuje Služby poskytovať riadne, teda bez väd. Ak budú Služby poskytnuté vadne, má Klient nárok zo zodpovednosti za vady (uplatniť reklamáciu); dôkazné bremeno o tom, že Služby nie sú poskytnuté riadne, zaťažuje Klienta.
2. Ak ide o vadu, ktorú možno odstrániť, má Klient právo, aby bola bezplatne, včas a riadne odstránená. Sprostredkovateľ je povinný vadu bez zbytočného odkladu odstrániť, a to bezplatne, na vkladné náklady, bez spôsobenia závažných ťažkostí Klientovi a v primeranej lehote. Klient si nemôže zvoliť spôsob odstránenia vady, ktorý nie je možný alebo ktorý by v porovnaní s druhým spôsobom odstránenia vady spôsobil Sprostredkovateľovi neprimerané náklady s ohľadom na všetky okolnosti a na skutočnosť, či by druhý spôsob odstránenia vady spôsobil Sprostredkovateľovi značné ťažkosti. Tento spôsob odstránenia vady môže Sprostredkovateľ odmietnuť.
3. Klient má aj ďalšie práva zo zodpovednosti za vady, ktoré sú uvedené v ustanoveniach § 621 a nasl. Občianskeho zákonníka, ak je to možné s ohľadom na Služby Sprostredkovateľa.
4. Klient je povinný reklamáciu Služieb uplatniť bez zbytočného odkladu po tom, čo vady Služieb zistil, najneskôr však do 30 dní odo dňa kedy nastala skutočnosť zakladajúca dôvod reklamácie, inak právo na reklamáciu zaniká.
5. Reklamáciu môže Klient uplatniť písomne na korešpondenčnú adresu Sprostredkovateľa, ústne, elektronickými prostriedkami alebo iným technicky vykonateľným spôsobom. Po podaní reklamácie bude Klient poučený o právach podľa tohto článku ZP.
6. Sprostredkovateľ poskytne Klientovi písomné potvrdenie o vytknutí vady bezodkladne po vytknutí vady Klientom. Sprostredkovateľ v potvrdení o vytknutí vady uvedie lehotu, v ktorej vadu v súlade s § 507 ods. 1 Občianskeho zákonníka odstráni. Lehota oznámená podľa predchádzajúcej vety nesmie byť dlhšia ako 30 dní odo dňa vytknutia vady, ak dlhšia lehota nie je odôvodnená objektívnym dôvodom, ktorý Sprostredkovateľ nemôže ovplyvniť.
7. Klient má právo na primeranú zľavu z Odmenu alebo právo odstúpiť od Sprostredkovateľskej zmluvy aj bez poskytnutia dodatočnej primeranej lehoty podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak
 - a) Sprostredkovateľ vady neodstránil
 - b) Sprostredkovateľ odmietol odstrániť vadu podľa odseku 2 posledná veta
 - c) sú poskytnuté Služby naďalej vadné, aj napriek ich odstráneniu Sprostredkovateľom
 - d) ide o vady závažnej povahy, ktoré vyžadujú okamžitú zľavu z Odmeny alebo okamžité odstúpenie od Sprostredkovateľskej zmluvy
 - e) Sprostredkovateľ vyhlásil alebo je z okolností zrejmé, že vadu neodstráni v primeranej lehote alebo bez spôsobenia závažných ťažkostí pre Klienta.
8. Zľava z Odmeny musí byť primeraná rozdielu hodnoty vadných Služieb a hodnoty, ktorú by mali Služby bez väd.
9. Klient nemôže odstúpiť od Sprostredkovateľskej zmluvy podľa odseku 7, ak sa Klient spolupodieľal na vzniku vady alebo ak je vada zanedbateľná. Dôkazné

- bremeno, že sa Klient spolupodieľal na vzniku vady a že vada je zanedbateľná, nesie Sprostredkovateľ.
10. Sprostredkovateľ neposkytuje záruku podľa ustanovenia § 626 Občianskeho zákonníka.
 11. Klient má právo podať aj podanie, ktoré podľa obsahu nie je reklamáciou, ale možno ho považovať za žiadosť o nápravu alebo iný podnet súvisiaci najmä so Sprostredkovateľskou zmluvou alebo Službami Sprostredkovateľa. V takom prípade zašle Sprostredkovateľ Klientovi odpoveď do 15 dní odo dňa doručenia podania.
 12. Sťažnosť alebo podnet je možné Sprostredkovateľovi doručiť písomne, e-mailom, telefonicky alebo iným technicky vykonateľným spôsobom. Sťažnosť alebo podnet musí obsahovať najmä údaje Klienta, údaje Sprostredkovateľa, opísanie skutočností, voči ktorým sťažnosť alebo podnet smerujú, čo Klient sťažnosťou alebo podnetom žiada, dátum a podpis Klienta.
 13. Odpoveď na sťažnosť bude Klientovi zaslaná písomne poštou, telefonicky alebo e-mailom, ak je Sprostredkovateľovi známy, alebo spôsobom, o ktorý Klient v sťažnosti alebo v podnete požiadal. Sprostredkovateľ v odpovedi na sťažnosť alebo podnet uvedie, o akú sťažnosť alebo podnet sa jedná, a oznámi Klientovi spôsob vybavenia.
 14. Na opakované sťažnosti alebo podnety týkajúce sa tej istej veci, ktoré neobsahujú nové skutočnosti alebo nie sú k nim priložené nové prílohy, nie je povinný Sprostredkovateľ reagovať, a to ani keby boli podané treťou osobou; túto skutočnosť nie je Sprostredkovateľ povinný odosielateľovi oznamovať.
 15. Sprostredkovateľ nie je povinný reagovať ani na sťažnosti alebo podnety, ktoré majú vulgárny alebo urážajúci obsah, najmä vo vzťahu k zamestnancom alebo spolupracujúcim osobám Sprostredkovateľa alebo k Sprostredkovateľovi samotnému.

Čl. VII

Ďalšie ustanovenie, práva a povinnosti strán

1. Sprostredkovateľ a Klient sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť vo vzťahu k všetkým informáciám a skutočnostiam, ktoré sa dozvedeli pri uzatvorení a plnení Sprostredkovateľskej zmluvy a že tieto informácie a skutočnosti budú využívať iba na plnenie zmluvy.
2. Sprostredkovateľ sa zaväzuje, že bude Služby poskytovať s odbornou starostlivosťou

a bude pri tom využívať všetky svoje vedomosti a skúsenosti.

3. Sprostredkovateľ sa zaväzuje, že bude v súvislosti s konaním o povolenie vkladu do katastra nehnuteľností znášať správne poplatky do výšky 50,- EUR v každom jednotlivom prípade.
4. Záujemca je povinný
 - a) riadne a včas zaplatiť Odmenu,
 - b) úplne a pravdivo informovať Sprostredkovateľa o Nehnuteľnosti a jej prípadných vadách, špecifických požiadavkách na kúpu, predaj alebo prenájom,
 - c) odovzdať Sprostredkovateľovi ním požadované dokumenty, ak nimi disponuje,
 - d) zabezpečiť energetický certifikát ku dňu podpisu zmluvy o prevode vlastníctva bytu, kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy a v prípade, že ním disponuje v čase uzatvorenia predmetnej zmluvy, odovzdať energetický certifikát Sprostredkovateľovi alebo mu poskytnúť pravdivé údaje o ukazovateli integrovanej energetickej hospodárnosti z energetického certifikátu,
 - e) sprístupniť Nehnuteľnosť za účelom obhliadky Sprostredkovateľa ako aj ním zabezpečenej tretej osoby ako potenciálneho zmluvného partnera.
5. Sprostredkovateľská zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá je uvedená v každej Sprostredkovateľskej zmluve, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
6. Závazky vyplývajúce zo Sprostredkovateľskej zmluvy trvajú počas platnosti Sprostredkovateľskej zmluvy, najdlhšie do ukončenia konkrétneho obchodu (t. j. do prevodu vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti na kupujúceho alebo do vzniku záväzkov z nájomnej zmluvy). Niektoré nároky Sprostredkovateľa trvajú aj po ukončení Sprostredkovateľskej zmluvy, napríklad zmluvné pokuty, náhrady nákladov alebo iné zákonné alebo zmluvne dohodnuté nároky.
7. Sprostredkovateľ je oprávnený jednostranne započítať si svoje nároky (najmä Odmenu alebo náhradu nákladov vzniknutú v súvislosti s poskytovaním Služieb) voči iným nárokom Klienta. To neplatí v prípade pohľadávok, ktoré vzniknú Klientovi odstúpením od zmluvy podľa § 19 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z. z..

8. Práva a povinnosti zo Sprostredkovateľskej zmluvy alebo Rezervačnej zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov Klienta.
9. Sprostredkovateľ je oprávnený bez súhlasu Klienta previesť práva, najmä finančné nároky, vyplývajúce zo Sprostredkovateľskej zmluvy na tretie osoby.
10. Klient nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu Sprostredkovateľa postúpiť alebo previesť práva zo Sprostredkovateľskej zmluvy na tretie osoby.
11. Klient sa zaväzuje poskytovať Sprostredkovateľovi potrebnú súčinnosť, odovzdať mu potrebné doklady a úplné a pravdivé informácie, ktoré sú nevyhnutné alebo potrebné pre poskytovanie Služieb.
12. Klient sa zaväzuje dodržiavať aj ďalšie povinnosti, ktoré budú stanovené v Sprostredkovateľskej zmluve.
13. Ak vzniknú spory medzi Sprostredkovateľom a Klientom týkajúce sa Služieb alebo Sprostredkovateľskej zmluvy, zaväzujú sa účastníci zmluvy riešiť tieto spory prednostne dohodou alebo pomocou tretej osoby (mediátor, advokát). Právo domáhať sa ochrany na súde tým nie je dotknuté.

Čl. VIII

Alternatívne riešenie sporov

1. Alternatívnym riešením sporu sa rozumie riešenie sporu medzi Klientom a Sprostredkovateľom vyplývajúceho zo Sprostredkovateľskej zmluvy alebo súvisiaceho so Sprostredkovateľskou zmluvou subjektom alternatívneho riešenia sporov, ktorého cieľom je dosiahnutie zmierlivého vyriešenia sporu medzi stranami sporu.
2. Subjektom alternatívneho riešenia je Slovenská obchodná inšpekcia (<https://www.soi.sk/>) alebo iná príslušná oprávnená právnická osoba zapísaná v zozname subjektov alternatívneho riešenia sporov vedeného Ministerstvom hospodárstva Slovenskej republiky (<https://www.mhsr.sk/obchod/ochrana-spotrebitela/alternativne-riesenie-spotrebitelskych-sporov-1/alternativne-riesenie-spotrebitelskych-sporov>).
3. Návrh na začatie alternatívneho riešenia sporu podáva Klient príslušnému subjektu alternatívneho riešenia sporov; možnosť obrátiť sa na súd tým nie je dotknutá.
4. Klient môže podať návrh v prípade, že
 - a) sa obrátil na Sprostredkovateľa so žiadosťou o nápravu, ak nebol spokojný so spôsobom vybavenia jeho

- reklamácie alebo sa domnieva, že Sprostredkovateľ porušil jeho práva a
 - b) Sprostredkovateľ na žiadosť podľa písm. a) odpovedal zamietavo alebo neodpovedal do 30 dní odo dňa jej odoslania.
5. Návrh musí obsahovať
 - a) meno a priezvisko Klienta, adresu na doručovanie, elektronickú adresu a telefonický kontakt, ak ich má,
 - b) presné označenie Sprostredkovateľa,
 - c) úplný a zrozumiteľný opis rozhodujúcich skutočností,
 - d) označenie, čoho sa Klient domáha,
 - e) dátum, kedy sa Klient obrátil na Sprostredkovateľa so žiadosťou o nápravu a informáciu, že pokus o vyriešenie sporu priamo so Sprostredkovateľom bol bezvýsledný,
 - f) vyhlásenie o tom, že vo veci nebol zaslaný rovnaký návrh inému subjektu alternatívneho riešenia sporov, nerozhodol vo veci súd alebo rozhodcovský súd, vo veci nebola uzavretá dohoda o mediácii ani nebolo vo veci ukončené alternatívne riešenie sporu.
6. K návrhu Klient priloží doklady súvisiace s predmetom sporu, ktoré preukazujú skutočnosti uvedené v návrhu.
7. Alternatívne riešenie sporu orgánmi alternatívneho riešenia sporov je bezodplatné. Oprávnená právnická osoba môže vo svojich pravidlách alternatívneho riešenia sporov stanoviť, že je oprávnená požadovať od Klienta poplatok za začatie alternatívneho riešenia sporu v sume, ktorú zverejní na svojom webovom sídle; poplatok podľa prvej vety nesmie presiahnuť sumu päť eur vrátane dane z pridanej hodnoty.

Čl. IX

Ochrana osobných údajov

1. Sprostredkovateľ, ako prevádzkovateľ, spracúva osobné údaje fyzických osôb (najmä Klientov) v rámci predzmluvného a zmluvného vzťahu za účelom plnenia Služieb podľa tých ZP a Sprostredkovateľskej zmluvy v súlade s nariadením č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. Právny dôvod, rozsah a zásady spracúvania osobných údajov ako aj práva dotknutých osôb v súvislosti so spracúvaním osobných údajov sú osobitne spracované v internom

dokumente Sprostredkovateľa, ktorý je zverejnený na Webovej stránke (www.bibireality.sk).

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy vzniknuté medzi Sprostredkovateľom a Klientom sa spravujú prednostne podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 108/2024 o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. V prípade, ak o Služby Sprostredkovateľa požiada právnická osoba, tieto ZP sa nepoužijú a zmluvný vzťah sa bude spravovať osobitne dojednanou zmlouvou.
3. Ak niektoré ustanovenia týchto ZP nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu týchto ZP.
4. Tieto ZP nadobúdajú účinnosť dňa 01.04.2026.

