

# Zákonné informácie k výkonu finančného sprostredkovania a k výkonu realitnej činnosti

## Informácie v oblasti finančného sprostredkovania

v zmysle § 33 zákona č. 186/2009 Z. z. o finančnom sprostredkovaní a finančnom poradenstve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Tento dokument obsahuje informácie, ktoré majú byť poskytnuté klientovi alebo potenciálnemu klientovi v súvislosti s činnosťou spoločnosti **Smart Brokers s.r.o.** v oblasti finančného sprostredkovania, v súlade s osobitnou právnou úpravou tejto činnosti obsiahnutou v zákone č. 186/2009 Z. z. o finančnom sprostredkovaní a finančnom poradenstve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Spoločnosť **Smart Brokers s.r.o.**, IČO: 36 705 624, sídlo: Pribinova 30, 811 09 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 43366/B, poskytuje služby v oblasti sprostredkovania finančných služieb v súlade so zákonom č. 186/2009 Z. z. o finančnom sprostredkovaní a finančnom poradenstve o zmene a doplnení niektorých zákonov.

**V registri Národnej banky Slovenska je zapísaná ako podriadený finančný agent v nasledujúcich podregistroch:**

1. poskytovania úverov a spotrebiteľských úverov
2. prijímania vkladov
3. poistenia alebo zaistenia
4. kapitálového trhu
5. doplnkového dôchodkového sporenia
6. starobného dôchodkového sporenia

**Smart Brokers s.r.o.** ako podriadený finančný agent je oprávnená vykonávať finančné sprostredkovanie na základe písomnej zmluvy so samostatným finančným agentom, ktorým je spoločnosť **Finportal, a.s.**, IČO: 45 469 156, sídlo: Pribinova 4, 811 09 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 5025/B, zapísaná v registri finančných agentov pod registračným č. 119713.

**Smart Brokers s.r.o.** vykonáva na základe písomnej zmluvy finančné sprostredkovanie v spolupráci s vybranými podriadenými finančnými agentmi, ktorí sú registrovaní Národnou bankou Slovenska (ďalej aj „NBS“).

### Identifikácia podriadeného finančného agenta

Obchodné meno: **Smart Brokers s.r.o.**  
Sídlo: **Pribinova 30, 811 09 Bratislava**  
IČO: **36 705 624**  
DIČ/IČ DPH:: **2022280623 / SK 2022280623**  
zápis v registri: **Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 43366/B**  
Registrácia v NBS: pre podregistre: prijímania vkladov, poskytovania úverov a spotrebiteľských úverov, poistenia alebo zaistenia, kapitálového trhu,

doplnkového dôchodkového sporenia, starobného dôchodkového sporenia

Číslo registrácie: [127418](#)

Web stránky: [www.smartbrokers.sk](http://www.smartbrokers.sk) , [www.hypokalkulacka.sk](http://www.hypokalkulacka.sk) a iné.

Registráciu podriadeného finančného agenta je možné overiť na webovej stránke Národnej banky Slovenska <http://regfap.nbs.sk/search.php>.

Informácie obsiahnuté na tejto stránke sa primerane vzťahujú aj na činnosť vykonávanú podriadenými finančnými agentmi v spolupráci so **Smart Brokers s.r.o.** a patriacimi do obchodnej divízie **Smart Brokers s.r.o.**.

Zmluvnými finančnými inštitúciami sú najmä banky, zahraničné banky, pobočky zahraničných bánk, inštitúcie poskytujúce spotrebiteľské úvery atď. Spoločnosť Finportal, a.s., ako samostatný finančný agent, vykonáva finančné sprostredkovanie na základe písomných zmlúv s viacerými finančnými inštitúciami, ktoré nemajú výhradnú povahu a ktorými sú:

Across Wealth Management, o.c.p., a.s.
Allianz - Slovenská dôchodková správcovská spoločnosť, a.s.
Allianz - Slovenská poisťovňa, a.s.
AXA ASSISTANCE CZ, s.r.o.
AXA d.d.s., a.s.
AXA d.s.s., a.s.
AXA Investiční společnost a.s.
AXA pojišťovna a.s.
AXA životní pojišťovna a.s. pobočka poisťovne z iného členského štátu
Basler Lebensversicherungs - AG, pobočka poisťovne z iného členského štátu
Basler Sachversicherungs - Aktiengesellschaft, pobočka poisťovne z iného členského štátu
CAPITAL MARKETS, o.c.p., a.s.
Colonnade Insurance S.A., pobočka poisťovne z iného členského štátu
Conseq Investment Management a.s.
Consumer Finance Holding, a.s.
Československá obchodná banka, a.s.
ČP INVEST investiční společnost, a.s.
ČSOB Leasing, a.s.
ČSOB poisťovňa, a.s.
ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s.
D.A.S. poisťovňa právnej ochrany, a.s.
Doplnková dôchodková spoločnosť Tatra banky, a.s.
Dôchodková správcovská spoločnosť Poštovej banky, d.s.s., a. s.
ERGO Poisťovňa, a.s.
Euler Hermes SA, pobočka poisťovne z iného členského štátu
Europäische Reiseversicherung AG, poisťovňa z iného členského štátu
European Investment Centre, o.c.p., a.s.
Generali Slovensko poisťovňa, a.s.
Genertel poisťovňa a.s. pobočka poisťovne z iného členského štátu

Goldenburg Group Ltd.
Groupama Garancia poisťovňa a.s.
Chartis Europe S.A. slovenská pobočka poisťovne z iného členského štátu ( AIG )
IAD Investments, správ. Spol., a.s.
J&T banka , a.s. pobočka zahraničnej banky
Komunálna poisťovňa, a.s.
KOOPERATIVA poisťovňa, a.s.
mBank S.A., pobočka zahraničnej banky
MSIG Insurance Europe AG, pobočka poisťovne z iného členského štátu (Slovensko)
NN dôchodková správcovská spoločnosť, a.s.
NN Tatry - Sympatia, d.d.s.,a.s.
NN Životná poisťovňa, a.s.
NOVIS Poisťovňa a.s.
Oberbank AG pobočka zahraničnej banky v Slovenske republike
OTP Banka Slovensko, a.s.
Poštová banka, a.s.
Poštová poisťovňa, a.s.
Prima banka Slovensko, a.s.
Privatbanka, a.s.
PROXENTA Finance, o.c.p., a. s.
PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.
Slovenská sporiteľňa, a.s.
STABILITA, d.d.s., a.s.
Tatra - Leasing, s.r.o.
Tatra banka, a.s.
UniCredit Bank Slovakia a.s.
Union poisťovňa, a.s.
UNIQA poisťovňa, a.s.
UNITED ASSISTANCE s.r.o.
Všeobecná úverová banka, a.s.
VÚB Generali dôchodková správcovská spoločnosť, a.s.
Wüstenrot poisťovňa, a.s.
Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s.

(spolu v texte len „finančné inštitúcie“)

**Smart Brokers s.r.o.** nemá kvalifikovanú účasť na základnom imaní alebo na hlasovacích právach finančných inštitúcií, s ktorými má uzatvorené zmluvy, ani na inom finančnom agentovi. Finančné inštitúcie ani finančný agenti, ani osoby ich ovládajúce, nemajú kvalifikovanú účasť na základnom imaní alebo na hlasovacích právach **Smart Brokers s.r.o.**.

#### **Finančným sprostredkovaním sa rozumie najmä:**

- predkladanie ponúk na uzavretie zmluvy o poskytnutí finančnej služby, uzavieranie zmluvy o poskytnutí finančnej služby a vykonávanie ďalších činností smerujúcich k uzavretiu alebo k zmene zmluvy o poskytnutí finančnej služby,

- poskytovanie odbornej pomoci, informácií a odporúčaní klientovi na účely uzavretia, zmeny alebo ukončenia zmluvy o poskytnutí finančnej služby,
- spolupráca pri správe zmluvy o poskytnutí finančnej služby, ak charakter finančnej služby takú spoluprácu umožňuje,
- spolupráca pri vybavovaní nárokov a plnení plynúcich klientovi zo zmluvy o poskytnutí finančnej služby, najmä v súvislosti s udalosťami rozhodujúcimi pre vznik takýchto nárokov, ak charakter finančnej služby takúto spoluprácu umožňuje.

Zmluvou o poskytnutí finančnej služby sa rozumie zmluva medzi klientom a finančnou inštitúciou, na základe ktorej finančná inštitúcia poskytuje klientovi finančnú službu.

#### **Právne následky uzavretia zmluvy o poskytnutí finančnej služby:**

Právnym následkom uzavretia zmluvy o poskytnutí finančnej služby je vznik záväzkov klienta voči finančnej inštitúcii, ktorými sú, podľa povahy veci, najmä povinnosti:

- **plniť si riadne a včas záväzky finančného charakteru**, ako napríklad uhradenie poplatkov za poskytnutie úveru, splácanie splátok úveru, zabezpečenie dostatočných finančných zdrojov na krytie dojednaných splátok, poistenie majetku, ak je finančnou inštitúciou vyžadované a platenie poistného, v prípade omeškania s platením, povinnosť uhradiť úroky z omeškania, pokuty, prípadne iné sankcie dojednané v zmluve.
- **plniť si riadne a včas záväzky nefinančného charakteru**, ako napríklad poskytnutie požadovaných dokladov, poskytnutie požadovaných pravdivých a úplných informácií, zriadenie požadovaného zabezpečenia úveru (záložného práva, podpísanie zmenky, ručenie a pod.), doplnenie požadovaného zabezpečenia, pokiaľ v priebehu trvania zmluvy poklesne hodnota poskytnutej zábezpeky (napr. zriadením záložného práva na inú nehnuteľnosť, doplnením ďalšieho ručiteľa atď.), informovanie finančnej inštitúcie o akýchkoľvek zmenách týkajúcich sa zmluvy.

#### **Smart Brokers s.r.o. informuje klientov, že:**

- majú právo podať sťažnosť na vykonávanie finančného sprostredkovania spoločnosťou **Smart Brokers s.r.o.** alebo podriadenými finančnými agentmi patriacimi do jej obchodnej divízie, pričom reklamačný proces je upravený vnútorným predpisom spoločnosti Finportal, a.s.,
- prípadné mimosúdne vyrovnanie sporov upravujú najmä nasledovné predpisy: zákon č. 335/2014 Z. z. o spotrebiteľskom rozhodcovskom konaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 391/2015 Z. z. o alternatívnom riešení spotrebiteľských sporov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákon č. 420/2004 Z. z. o mediácii a o doplnení niektorých zákonov. Zoznam subjektov alternatívneho riešenia spotrebiteľských sporov nájdete na: <http://www.mhsr.sk/obchod/ochrana-spotrebiteľa/alternativne-riesenie-spotrebiteľskych-sporov-1/zoznam-subjektov-alternativneho-riesenia-spotrebiteľskych-sporov> .
- po čerpaní úveru vznikne finančnému agentovi nárok na odmenu za finančné sprostredkovanie (vo forme provízie, resp. bonusu alebo súťaže) od finančnej inštitúcie. Odmenu za finančné sprostredkovanie podriadeného finančného agenta vyplatí spoločnosť Finportal, a.s. na základe úhrady od finančnej inštitúcie, v ktorej sa klient rozhodne čerpať úver alebo iný produkt. Podriadený finančný agent poskytne klientovi na jeho žiadosť informáciu o výške odmeny za finančné sprostredkovanie.,
- nemôže inkasovať finančné prostriedky od klienta. Všetky plnenia a výnosy sú z finančných inštitúcií poukazované priamo na účet klienta. Akékoľvek výnosy vyplývajúce zo zmluvy o poskytnutí finančnej služby podliehajú daňovému režimu, platnému v čase vyplácania výnosov.,

- náklady spojené s podaním žiadosti o poskytnutie finančnej služby (najmä na dokumenty alebo preukázanie tvrdených skutočností) vyžadované finančnou inštitúciou, sú nákladmi klienta a o výške poplatkov a iných nákladov súvisiacich so sprostredkovanou finančnou službou bude každý klient individuálne informovaný,
- **Smart Brokers s.r.o.** je sprostredkovateľom medzi klientom a finančnou inštitúciou a pri poskytovaní informácií klientovi vychádza len z informácií poskytnutých mu v danom čase a mieste finančnou inštitúciou, pričom samotné rozhodnutie o podmienkach poskytnutia finančnej služby, ako aj o poskytnutí/neposkytnutí finančnej služby prijíma finančná inštitúcia na základe podkladov predložených klientom už samostatne, a to podľa individuálneho posúdenia každého klienta, pričom finančné inštitúcie majú vyhradené vo svojich podmienkach právo na ich zmeny, ako aj právo žiadosti klienta nevyhovieť, a to aj bez uvedenia dôvodu,
- každá zmluva o poskytnutí finančnej služby, ktorú uzatvorí klient s finančnou inštitúciou je individuálna vzhľadom k individuálnym podmienkam každého klienta, a preto je nevyhnutné sa oboznámiť s jej podmienkami, s čím Vám spoločnosť **Smart Brokers s.r.o.** rada pomôže.

## **System ochrany pred zlyhaním finančnej inštitúcie**

V prípade zlyhania finančnej inštitúcie existuje systém ochrany vkladov stanovený zákonom č. 118/1996 Z.z. o ochrane vkladov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, podľa ktorého sa zriadil Fond ochrany vkladov, sídlo: Kapitulská 12, 812 47 Bratislava, web: [www.fovsr.sk](http://www.fovsr.sk) (ďalej aj „FOV“), ktorý tvorí inštitucionálnu časť zákonného systému ochrany vkladov v Slovenskej republike, pričom zabezpečuje vykonávanie činností, práv a povinností súvisiacich s týmto systémom ochrany vkladov.

### **Hlavnou úlohou FOV je podľa zákona:**

- sústreďovať peňažné príspevky bánk a pobočiek zahraničných bánk na poskytovanie náhrad za vklady uložené v bankách a v pobočkách zahraničných bánk,
- nakladať s nimi podľa zákona, najmä poskytovať náhrady za nedostupné vklady v bankách a v pobočkách zahraničných bánk v rozsahu a za podmienok ustanovených zákonom o ochrane vkladov a všeobecnými podmienkami vyplácania náhrad za zákonom chránené nedostupné bankové vklady,
- vykonávať činnosti spojené so správou peňažných prostriedkov Národného fondu pre riešenie krízových situácií podľa zákona č. 371/2014 Z. z. o riešení krízových situácií na finančnom trhu a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Za chránené vklady sa v zmysle zákona č. 118/1996 Z.z. o ochrane vkladov považujú vklady:

- na vkladných knižkách na meno,
- na bežných účtoch,
- na vkladových účtoch s výpovednou lehotou,
- na účtoch termínovaných vkladov,
- vo forme verejne neobchodovateľných vkladových listov/depozitných certifikátov na meno,
- notárskej úschovy, ak oprávneným príjemcom z tejto úschovy je alebo má byť osoba, ktorej vklady sú chránené.

Krytými vkladmi sú chránené vklady v ich plnej výške, najviac však súhrn chránených vkladov jedného vkladateľa v jednej banke vo výške 100 000 eur. Dočasne, počas 12 mesiacov od pripísania vkladu na účet, patria medzi kryté vklady v ich plnej výške, pričom aj náhrada za ne sa poskytuje v plnej výške, aj tie chránené vklady, ktoré majú zákonom vymedzený osobitný účel (napr. predaj nehnuteľností, dedičstvo, poisťné plnenie a ďalšie).

Zákonom nie sú chránené:

- vklady notárskej úschovy, ak nie sú splnené náležitosti a podmienky stanovené zákonom,
- vklady vo forme dlhového cenného papiera vydaného bankou alebo vo forme vlastnej zmenky alebo šeku,
- vklady na doručiteľa, zostatky zrušeného vkladu na doručiteľa, najmä vklad potvrdený vkladnou knižkou na doručiteľa, vkladovým listom na doručiteľa alebo pokladničnou poukážkou na doručiteľa,
- vklady banky alebo pobočky zahraničnej banky vykonaný vo vlastnom mene a na vlastný účet vrátane vkladov, ktoré sú vlastným zdrojom financovania banky podľa osobitného zákona, vklady alebo spoločné vklady, ktoré nie sú podľa záznamov vykonaných bankou alebo pobočkou zahraničnej banky v jej informačnom systéme alebo vo vkladateľovom doklade o vkladovom vzťahu pred dňom, keď sa vklady stali nedostupnými, vedené pre vkladateľa/viac vkladateľov s rozsahom nevyhnutných údajov o každom vkladateľovi.
- vklady, ktoré sú finančným nástrojom podľa zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ak zákon neustanovuje inak,
- vklady, ktorých istina nie je splatná v nominálnej hodnote a vklady, ktorých istina je splatná v nominálnej hodnote len na základe osobitnej záruky alebo za predpokladu splnenia dohody bankou, pobočkou zahraničnej banky alebo treťou stranou,
- vklady nadobudnuté v dôsledku činnosti, za ktorú bol páchatel' v trestnom konaní právoplatne odsúdený za trestný čin legalizácie príjmu z trestnej činnosti,
- vklady finančnej inštitúcie, vklady obchodníka s cennými papiermi, vklady poisťovne a zaistovne, vklady subjektu kolektívneho investovania, vklady dôchodkovej správcovskej spoločnosti vrátane majetku v dôchodkovom fonde, vklady doplnkovej dôchodkovej spoločnosti vrátane majetku v doplnkovom dôchodkovom fonde, vklady orgánu verejnej moci.

**Za nedostupný vklad v banke má vkladateľ právo na náhradu od FOV v rozsahu podľa zákona.**

Výška náhrady za nedostupný vklad:

V prípade vzniku neschopnosti banky alebo pobočky zahraničnej banky vyplácať vklady, by FOV poskytol v súhrne jednému vkladateľovi alebo inej osobe oprávnenej podľa zákona č. 118/1996 Z.z. o ochrane vkladov náhradu vo výške nedostupného vkladu, **najviac však vo výške 100 000 eur**, pričom FOV poskytuje náhradu v plnej výške vkladu aj nad hornú hranicu náhrady za krytý vklad, ak sú splnené podmienky uvedené v zákone.

Od 1. januára 2009 má vkladateľ právo na náhradu od FOV za nedostupný vklad v banke alebo v pobočke zahraničnej banky v eurách, pričom vypočítaná výška náhrady sa zaokrúhľuje na celé eurocenty nahor.

Výška náhrady za vklad v cudzej mene sa vypočítava v eurách podľa referenčného výmenného kurzu určeného a vyhláseného Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska, ktorý je platný ku dňu, keď sa vklady stali nedostupnými.

FOV najneskôr do 5 pracovných dní od doručenia vyhlásenia banky, že nie je schopná vyplácať vklady alebo od zistenia tejto skutočnosti Národnou bankou Slovenska alebo doručenia vykonateľného rozhodnutia súdu určí začatie, trvanie, spôsob a miesto vyplácania náhrad. Oznámenie o týchto pravidlách vyplácania náhrad FOV doručí bez zbytočného odkladu banke alebo jej správcovi.

Vyplácanie náhrad sa musí skončiť najneskôr do 7 pracovných dní od vyhlásenia banky ako je uvedené vyššie alebo od doručenia vykonateľného rozhodnutia súdu. FOV môže s predchádzajúcim súhlasom Národnej banky Slovenska v odôvodnených prípadoch túto lehotu predĺžiť najviac o 10 pracovných dní, ak ide o osoby vymedzené zákonom okrem vkladateľa vrátane zástupcov vkladateľa na základe plnomocenstva alebo poverenia vkladateľa.

Banka alebo správca je povinná údaje o začatí, trvaní, spôsobe a mieste vyplácania náhrad spolu s vyhlásením o tom, že nie je schopná vyplácať vklady počas 48 hodín alebo spolu s výrokom vykonateľného rozhodnutia súdu uverejniť v hromadných informačných prostriedkoch s celoštátnou pôsobnosťou a vo verejne prístupných priestoroch banky v najbližší pracovný deň po doručení oznámenia o neschopnosti vyplácať vklady.

### **FOV vypláca náhrady za nedostupné vklady spravidla prostredníctvom banky.**

Osoba, ktorá si uplatňuje právo na náhradu za nedostupný vklad, musí preukázať podľa druhu vkladu, že má právo na výplatu náhrady za tento vklad; toto právo sa preukazuje najmä dokladom o vkladovom vzťahu alebo rozhodnutím súdu alebo iného príslušného orgánu verejnej moci. Žiadateľ ďalej musí relevantne preukázať svoju totožnosť a poskytnúť ďalšie doklady vyžadované zákonom na preukázanie svojho práva.

Podrobnejšie informácie o systéme ochrany vkladov a FOV nájdete na internetovej adrese: [www.fovsr.sk](http://www.fovsr.sk).

## **Informácie v oblasti realitnej činnosti**

**v zmysle § 10a zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov**

### **I. Úvodné ustanovenia**

1. Spoločnosť **Smart Brokers s.r.o.**, so sídlom: Pribinova 30, 811 09 Bratislava, IČO: 36 705 624, DIČ: 2022280623, IČ DPH: SK2022280623, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 43366/B, konajúca prostredníctvom konateľov: Róbert Posolda, RSc. a Ing. Katarína Posoldová, RSc. (každý z konateľov je oprávnený konať samostatne), bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s., IBAN: SK60 7500 0000 0040 1722 5060, SWIFT: CEKOSKBX, e-mail: [info@smartbrokers.sk](mailto:info@smartbrokers.sk), tel. č. **+421 911 502 745** (ďalej aj „Sprostredkovateľ“) vykonáva, v rámci predmetu svojej činnosti zapísanej v príslušnom obchodnom registri, sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti (realitná činnosť) pre tretiu osobu (ďalej aj „Záujemca“ a spolu so Sprostredkovateľom ďalej aj „Zmluvné strany“).
2. Sprostredkovateľ **má zabezpečené poistenie zodpovednosti za škodu** pri výkone sprostredkovania predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitnej činnosti).
3. Sprostredkovateľ je **členom Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (NARKS)** a **Realitnej únie**, ktorá združuje realitné kancelárie a maklérov v Slovenskej republike.
4. Záujemcom je fyzická osoba – spotrebiteľ, fyzická osoba - podnikateľ alebo právnická osoba, ktorá má záujem o realitnú službu, t. j. sprostredkovanie predaja, prenájmu alebo kúpy nehnuteľnosti.
5. Zmluvou o sprostredkovaní je zmluva, ktorej predmetom je sprostredkovanie predaja, prenájmu alebo kúpy nehnuteľností, ktorú uzavrel Sprostredkovateľ a Záujemca a ktorá sa riadi ustanoveniami § 774 a nasl. Občianskeho zákonníka – zákon č. 40/1964 Zb. v znení



neskorších predpisov, ak je Zájemcom spotrebiteľ a ustanoveniami § 642 a nasl. Obchodného zákonníka – zákon č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, ak je Zájemcom podnikateľ (ďalej aj „Zmluva“).

6. Účelom týchto informácií je informovať Zájemcu o jeho právach a povinnostiach v súvislosti s uzatvorením Zmluvy, ako aj o iných údajoch a podmienkach týkajúcich sa poskytovania realitných služieb.
7. Právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami výslovne neupravené v týchto informáciách alebo Zmluve sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ak je Zájemcom spotrebiteľ alebo Obchodného zákonníka, ak je Zájemcom podnikateľ.
8. Sprostredkovateľ poskytne tieto informácie Zájemcovi - spotrebiteľovi v dostatočnom predstihu pred uzatvorením Zmluvy, a to odkazom na webovú stránku Sprostredkovateľa [www.smartbrokers.sk/o-nas#pravne-informacie](http://www.smartbrokers.sk/o-nas#pravne-informacie) alebo ich zaslaním na Zájemcom určený e-mail (v takom prípade budú informácie odovzdané v PDF formáte a/alebo zašifrované heslom), prípadne inou vhodnou formou, ktorú Zájemca požaduje.

## **II. Platobné podmienky**

1. Za poskytovanie realitných služieb Sprostredkovateľovi prislúcha odmena (provízia), určená vždy dohodou Zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení. Odmena Sprostredkovateľa za sprostredkovanie je, podľa okolností konkrétneho prípadu, v rozmedzí od 3,00 % do 6,00 % z kúpnej ceny nehnuteľnosti dohodnutej v kúpnej zmluve uzavretej medzi Zájemcom a treťou osobou, ak sa Sprostredkovateľ a Zájemca nedohodnú inak alebo odmena dohodnutá fixnou sumou (ďalej aj „odmena“). Výška odmeny je dohodnutá vrátane príslušnej sadzby DPH, pričom Sprostredkovateľ je platca DPH.
2. V odmene sú zahrnuté náklady spojené so sprostredkovaním napríklad náklady spojené s vyhľadávaním tretích osôb, ktoré majú záujem o kúpu alebo prenájom nehnuteľnosti (ak ide o sprostredkovanie predaja alebo prenájmu nehnuteľnosti), náklady spojené s vyhľadávaním nehnuteľností (ak ide o sprostredkovanie kúpy nehnuteľnosti), vrátane dopravných a poštových nákladov, náklady spojené so zverejnením ponuky nehnuteľnosti v inzertných médiách, náklady na právne služby spojené so sprostredkovaním, náklady spojené s vyhotovením fotodokumentácie nehnuteľnosti, prípravou a realizáciou osobných obhliadok nehnuteľnosti a odovzdaním nehnuteľnosti, pri exkluzívnom sprostredkovaní aj náklady na overovanie podpisov na kúpnej zmluve a náklady spojené s úhradou základných poplatkov na príslušnom katastrálnom odbore okresného úradu; prípadne iné, na ktorých sa Sprostredkovateľ a Zájemca dohodnú.
3. Sprostredkovateľovi vzniká nárok na odmenu, ak ide o sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti, okamihom uhradenia kúpnej ceny nehnuteľností alebo jej prvej časti (splátky) na základe osobitnej (kúpnej) zmluvy uzavretej medzi Zájemcom a treťou osobou alebo okamihom uzatvorenia osobitnej (kúpnej, nájomnej, sprostredkovateľskej) zmluvy medzi Zájemcom a treťou osobou, ak ide o sprostredkovanie kúpy nehnuteľnosti alebo jej prenájmu, prípadne tak, ako a Zmluvné strany výslovne dohodnú.
4. Zájemca sa zaväzuje uhradiť Sprostredkovateľovi dohodnutú odmenu na základe faktúry vystavenej Sprostredkovateľom na bankový účet Sprostredkovateľa v dohodnutej lehote po doručení faktúry. V prípade, že odmena nebude zaplatená riadne a včas, je Sprostredkovateľ oprávnený požadovať od Zájemcu zaplataenie úrokov z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.
5. Sprostredkovateľ má nárok na odmenu tiež v prípade, ak Zájemca koná spôsobom, ktorým Sprostredkovateľa obchádza, napriek tomu, že príležitosť k predaju/prenájomu/kúpe sprostredkoval Sprostredkovateľ, a to aj vtedy ak k predaju/prenájomu/kúpe došlo po skončení zmluvného vzťahu založeného Zmluvou. Sprostredkovateľ má nárok na odmenu aj ak z dôvodov na strane Zájemcu alebo tretej osoby nedôjde k predaju/prenájomu/kúpe



nehnutelnosti, napriek skutočnosti, že Sprostredkovateľ sprostredkoval príležitosť na takýto predaj/prenájom/kúpu alebo vykonal nevyhnutné úkony pre sprostredkovanie. Nárok Sprostredkovateľa na odmenu ostáva zachovaný aj v prípade, ak Záujemca uzavrie osobitnú (napr. kúpnu) zmluvu s osobou, ktorá je blízkou osobou alebo je majetkovo alebo personálne prepojená s osobou, ktorú mu podľa Zmluvy sprostredkoval Sprostredkovateľ.

### **III. Trvanie zmluvy**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú alebo dobu neurčitú, podľa vôle Zmluvných strán.
2. V prípade ak sa Sprostredkovateľ a Záujemca dohodnú na uzavretí Zmluvy na dobu určitú, táto doba je tri mesiace, prípadne iná doba, na ktorej sa Zmluvné strany výslovne dohodnú. Zmluva uzavretá na dobu určitú zaniká uplynutím tejto doby.
3. V prípade ak sa Sprostredkovateľ a Záujemca dohodnú na uzavretí Zmluvy na dobu neurčitú, Zmluva zaniká, okrem iných v Zmluve uvedených spôsobov, aj písomným vypovedaním Zmluvy ktoroukoľvek Zmluvnou stranou s výpovednou lehotou 15 kalendárnych dní, ktorá plynie odo dňa doručenia výpovede druhej Zmluvnej strane.
4. V prípade zániku Zmluvy ostávajú v platnosti tie ustanovenia Zmluvy, z obsahu ktorých je zrejmé, že majú trvať aj po jej zániku (napr. nárok na zmluvnú pokutu, nárok Sprostredkovateľa na odmenu, nárok na náhradu škody a pod.).

### **IV. Forma sprostredkovania**

1. Záujemca má právo zvoliť si formu sprostredkovania.
2. V prípade, že Zmluvné strany uzavru Zmluvu o výhradnom (exkluzívnom) sprostredkovaní, Záujemca sa zaväzuje, že počas trvania Zmluvy bude spolupracovať výhradne so Sprostredkovateľom a neuzatvorí rovnakú alebo obdobnú zmluvu o sprostredkovaní s treťou osobou a rovnako neuzavrie žiadnu zmluvu, ktorej predmetom a účelom by bolo vykonanie dispozície s nehnuteľnosťou s treťou osobou odlišnou od osoby sprostredkovanej Sprostredkovateľom, resp. bez súčinnosti Sprostredkovateľa.
3. V prípade, že Zmluvné strany uzavru Zmluvu o nevýhradnom (neexkluzívnom) sprostredkovaní, je Záujemca oprávnený uzatvoriť rovnakú alebo obdobnú zmluvu o sprostredkovaní s treťou osobou a vykonať predaj/prenájom/kúpu nehnuteľnosti prostredníctvom inej osoby alebo svojpomocne, pokiaľ nejde o taký predaj/prenájom/kúpu, ktorý sprostredkoval Sprostredkovateľ.

### **V. Vybavovanie sťažností a reklamácií**

1. Sťažnosťou je písomné alebo ústne vyjadrenie nespokojnosti Záujemcu s poskytnutím služby / vykonaním činnosti Sprostredkovateľom podľa Zmluvy alebo so samotným procesom vybavenia sťažnosti alebo reklamácie.
2. Reklamáciou je písomné alebo elektronické podanie, ktorým Záujemca uplatňuje zodpovednosť voči Sprostredkovateľovi za vadné poskytnutie služby / vykonanie činnosti.
3. Ak Záujemca zistí skutočnosti, ktoré môžu byť predmetom reklamácie, je povinný uplatniť prípadnú reklamáciu bez zbytočného odkladu u Sprostredkovateľa osobne v mieste jeho sídla, písomne doporučenou poštou alebo elektronickými prostriedkami (e-mailom). Záujemca pri uplatnení reklamácie môže navrhnúť aj spôsob jej vybavenia. Sprostredkovateľ je povinný vybaviť reklamáciu bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej uplatnenia. Po uplynutí lehoty na vybavenie reklamácie má Záujemca právo od Zmluvy odstúpiť. Vybavením reklamácie nie je dotknuté právo Záujemcu na náhradu škody podľa osobitného predpisu.
4. Bližšie informácie o postupe pri vybavovaní reklamácií sú uvedené v reklamačnom poriadku Sprostredkovateľa uverejnenom na: [www.smartbrokers.sk/o-nas#pravne-informacie](http://www.smartbrokers.sk/o-nas#pravne-informacie) alebo dostupnom v mieste sídla Sprostredkovateľa.

## VI. Zodpovednosť za vady

1. Sprostredkovateľ zodpovedá za vady poskytnutej služby / vykonanej činnosti. Ak ide o vadu, ktorú možno odstrániť, má Zákazníka právo, aby bola bezplatne, včas a riadne odstránená a Sprostredkovateľ je povinný vadu bez zbytočného odkladu odstrániť. Ak ide o vadu, ktorú nemožno odstrániť a ktorá bráni riadnemu sprostredkovaniu predaja/prenájomu/kúpy nehnuteľnosti, má Zákazník právo od Zmluvy odstúpiť. Tie isté práva prislúchajú Zákazníkovi, ak ide síce o odstrániteľné vady, ale riadnemu sprostredkovaniu predaja/prenájomu/kúpy nehnuteľnosti bráni opätovné vyskytnutie sa vady alebo väčší počet väd. Ak ide o iné neodstrániteľné vady, má Zákazník právo na primeranú zľavu z ceny služby.

## VII. Záverečné ustanovenia

1. Dozor nad poskytovaním služieb Sprostredkovateľa poskytovaných spotrebiteľovi vykonáva Slovenská obchodná inšpekcia, poštový priečinok 29, Prievozská 32, 827 99 Bratislava.
2. Prípadné spory medzi Sprostredkovateľom a Zákazníkom, ktorým je spotrebiteľ, je možné riešiť prostredníctvom systému alternatívneho riešenia sporov (postup podľa zákona č. 391/2015 Z. z. o alternatívnom riešení spotrebiteľských sporov a o zmene a doplnení niektorých zákonov), a to až potom čo Zákazník Sprostredkovateľa kontaktoval so žiadosťou o nápravu a Sprostredkovateľ na jeho žiadosť o nápravu porušenia jeho spotrebiteľských práv odpovedal zamietavo, prípadne na jeho žiadosť neodpovedal viac ako 30 dní. Zákazník môže kontaktovať subjekt systému alternatívneho riešenia sporov, ktorým je napríklad Slovenská obchodná inšpekcia, poštový priečinok 29, Prievozská 32, 827 99 Bratislava [ars@soi.sk](mailto:ars@soi.sk) alebo spor riešiť prostredníctvom k tomu určenej platformy, ktorú nájde na <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>.
3. Sprostredkovateľ spracováva osobné údaje Zákazníka v súlade so zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
4. V prípade rozporu ustanovení uvedených v týchto informáciách s ustanoveniami Zmluvy, majú prednosť ustanovenia Zmluvy.
5. V prípade, že sa akékoľvek ustanovenie týchto informácií stane neplatným, neúčinným alebo nevymáhateľným, takéto neplatné, neúčinné alebo nevymáhateľné ustanovenie nebude mať vplyv na ostatné ustanovenia informácií. Sprostredkovateľ v tomto prípade nahradí napadnuté ustanovenie platným, účinným a vymáhateľným ustanovením.
6. Tieto informácie sú uverejnené na internetovej stránke Sprostredkovateľa.
7. **Tieto informácie nadobúdajú platnosť a účinnosť dňa 25.05.2018.**