

## Všeobecné obchodní podmínky

společnosti Cape Verde Real Estate s.r.o.

(dále jen „VOP“)

### I. Vymezení pojmů

Pokud není v těchto VOP uvedeno jinak, mají pojmy zde používané následující význam:

„Realitní činnost“ 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 Cape Verde Real Estate s.r.o., se sídlem na Praze 1, Václavské náměstí 12, PSČ, PSČ: 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedením Městským soudem v Praze oddíl C, sp. značka 354742, právnická osoba, jejímž hlavním předmětem podnikání je realitní činnost a zprostředkování obchodu.

„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 nabízení služeb Cape Verde Real Estate s.r.o. a zastupování realitní kanceláře.

„Klientem“ se rozumí jakákoliv fyzická či právnická osoba, které realitní kancelář poskytuje služby na základě smluvního vztahu.

„Smlouvou“ se rozumí smlouva o realitním zprostředkování uzavřená mezi realitní kancelář a klientem. Veškerá práva a povinnosti, garance a výhody poskytované klientovi v rámci služeb realitní kanceláře jsou podmíněny uzavřením písemné smlouvy.

## 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, který je zveřejněn na stránkách společnosti.

<http://www.estatecv.com>

## III. Smlouva o realitním zprostředkování

Realitní kancelář i její realitní makléři zastupují klienta na základě jednoznačného oprávnění v dohodnutém rozsahu, v souladu s právním řádem České republiky, a to především zákona č. 39/2020 Sb. Smlouva o realitním zprostředkování obsahuje označení předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání, výši kupní ceny, nájemného nebo jiné úplaty, popřípadě způsob jejich určení a výši provize. Konečná verze Smlouvy o zprostředkování je vyhotovena s ohledem na přání a zájmy konkrétního klienta a odsouhlasena oběma stranami. Návrh standardní verze smlouvy naleznete ke stažení zde:

<http://www.estatecv.com>

## 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 řádný daňový doklad o vyúčtování odměny (provize), který bude vedle všech právních náležitostí obsahovat i příslušnou výši DPH. Odměna zahrnuje odměnu za zprostředkování prodeje/pronájmu nemovitosti a zahrnuje standardní rozsah služeb

bez ohledu na to, do jaké míry byly v konkrétním případě klientem využity. Přesná hodnota, nebo procentuální vyjádření, nebo algoritmus výpočtu nákladů na odměnu realitní kanceláři za poskytnuté služby musí být klientu známy dopředu, a to jasným nezpochybnitelným způsobem, který vylučuje možnost nejednoznačného výkladu. V případě mimořádných nákladů na konkrétní obchodní případ jsou tyto náklady vždy předem sděleny klientovi a jsou nárokovatelné pouze v případě, že je klient schválil.

## **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. Rozsah použití této částky je přesně definován ve Smlouvě o rezervaci nemovitosti.

## **VI. Postup při prodeji - poskytování**

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://www.estatecv.com>

## **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 účty realitní kanceláře:

Československá obchodní banka a.s.,

číslo 300282580 / 0300

IBAN CZK (CZ55 0300 0000 0003 0028 2580)

BIC/SWIFT kód CEKOCZPP

#### **pro tuzemské platby a platby v měně CZK**

Československá obchodní banka a.s.,

číslo 220757507 / 0300

IBAN CZK (CZ61 0300 0000 0002 2075 7507)

BIC/SWIFT kód CEKOCZPP

#### **pro zahraniční platby a platby v EUR**

Následně je realitní kancelář povinna tyto peněžní prostředky uložit (převést) 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 nepřijatelná.

### **VIII. Stav nemovitosti**

Realitní kancelář i její realitní makléři jsou povinni sdělovat objektivní informace o stavu nemovitosti (domů, bytů, nebytových prostor nebo převodu družstevního podílu v bytovém družstvu), 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. Vyhledaní zájemci i klienti

berou na vědomí, že v případě transakce s nemovitostí je doporučováno detailní prozkoumání stavu nemovitosti učiněné nezávislým odborníkem.

## IX. Rozsah služeb pro klienty

Realitní kancelář poskytuje klientovi následující standardní služby:

### Základní služby pro klienty \*)

- konzultace (doporučení) výši kupní ceny/nájemného
- konzultace (doporučení) vhodné
- uzavření smlouvy o zprostředkování prodeje/pronájmu nemovitosti
- obstarání výpisu z katastru nemovitostí a kopie/originálu katastrální mapy
- pravidelná práce/aktualizace nabídky nemovitosti
- prodejní prohlídky na nemovitosti s vyhledanými zájemci
- 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)
- překlady dokumentů CZE/ENG/PT

### Rozšířené služby pro klienty (volitelné \*)

- prohlídku nemovitosti,
- zpracování profesionální prezentace a zařazení nabídky do portfolia realitní kanceláře (inzerce na webu realitní kanceláře a jí smluvně sjednaných externích

inzerčních portálů, vypracování marketingové strategie, případně pověšení reklamní plachty, inzerce v tisku aj.)

- uzavření smlouvy o rezervaci nemovitosti s vyhledaným zájemcem a převzetí blokovacího depozita (max. do výše sjednané odměny za zprostředkování),
- účast na předání nemovitosti
- podpora při zajišťování letenek, ubytování, pohybu na Kapverdách a doplňkové pobytové služby (průvodce, aktivity přímo nesouvisející s obchodním případem)

*\*) v úvahu připadají ty služby, které jsou vhodné podle typu klienta kupující/proávající nemovitost*

## **X. Informační povinnost**

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

## **XI. Reklamacce**

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 kanceláře:

<http://www.estatecv.com>

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.

## **XII. Identifikační povinnost**

Realitní kancelář je dle zákona č. 252/2008 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“.

## **XIII. Povinné pojištění odpovědnosti za škodu**

Realitní kancelář a její realitní makléři jsou povinni mít pojištění profesní odpovědnosti za škodu po celou dobu poskytovaných realitních služeb. Případná škoda, kterou by realitní kancelář či její realitní makléři způsobili na majetku klienta v průběhu obchodní transakce, je kryta tímto pojištěním.

## **XIV. Mimosoudní řešení pomocí ČOI**

Dojde-li mezi realitní kancelář 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/>.

Tyto Všeobecné obchodní podmínky v. 22.0031 vstupují v platnost a nabývají účinnosti dnem 11. 11. 2022.