




ZMLUVNÉ VZŤAHY REALITNEJ KANCELÁRIE

8



1. Sprostredkovanie a sprostredkovateľská zmluva

Sprostredkovateľská zmluva je zmluvný typ, ktorý uľahčuje stretnutie ponuky s dopytom. Ide o právny úkon medzi záujemcom na jednej strane a sprostredkovateľom na strane druhej, pričom výsledkom má byť uzatvorenie ďalšej zmluvy (nájomnej, kúpnej a pod.) medzi záujemcom a treťou osobou. Pojmovými znakmi tohto typu zmluvy je predmet, teda sprostredkovanie a dohodnutá odmena. Sprostredkovateľská zmluva predstavuje typ zmluvy, ktorá je upravená v Občianskom zákonníku (§ 774 - § 777). Zaraďuje sa medzi tzv. **obstaráateľské zmluvy**.

O sprostredkovaní možno hovoriť, len ak sprostredkovateľská zmluva vykazuje nasledujúce znaky:

- a) obstaranie príležitosti uzavrieť zmluvu,
- b) výsledok sprostredkovania – uzavretie zmluvy medzi záujemcom a treťou osobou,
- c) príčinná súvislosť medzi a) a b).

Sprostredkovateľská zmluva je odplatnou zmluvou, t. j. sprostredkovateľovi patrí dohodnutá odmena (provízia), ak bol výsledok, teda uzavretie zmluvy medzi záujemcom a treťou osobou dosiahnutý, a to pričinením sprostredkovateľa. Miera pričinenia sprostredkovateľa môže byť pritom určená rôzne. Sprostredkovateľ by v zásade mal nadviazať styk s potencionálnymi zmluvnými stranami a informovať záujemcu o takýchto osobách. Nie je však vylúčené, že by sprostredkovateľ mal aj záväzok uzatvoriť zmluvu s treťou osobou. V takom prípade však už ide o zmiešanú sprostredkovateľskú a príkaznú zmluvu.

Sprostredkovateľ a záujemca si môžu okrem provízie v zmluve dohodnúť aj náhradu nákladov spojených so sprostredkovateľskou činnosťou, hoci tieto náklady sú zvyčajne súčasťou provízie. Ak bola náhrada nákladov dohodnutá, sprostredkovateľovi patrí, aj keď nedôjde k dosiahnutiu výsledku sprostredkovateľskej činnosti - uzavretiu zmluvy.

Sprostredkovateľská zmluva musí podľa zákona vždy obsahovať nasledovné body:

- **Označenie zmluvných strán** – záujemca (ten, kto sa zaväzuje zaplatiť sprostredkovateľovi odmenu za vykonanie činnosti) a sprostredkovateľ (ten, kto má vykonať činnosť smerujúcu k vytvoreniu príležitosti pre záujemcu uzatvoriť zmluvu). Pri opomenutí presného označenia zmluvných strán by bolo ťažké určiť, kto má povinnosť vykonávať činnosť smerujúcu k obstaraniu príležitosti záujemcu uzatvoriť zmluvu a kto má povinnosť zaplatiť sprostredkovateľovi odmenu.
- **Predmet zmluvy** - je potrebné špecifikovať, akú činnosť má vykonávať sprostredkovateľ, teda činnosť, za ktorú mu je záujemca povinný zaplatiť odmenu. Musí byť zrejmé, čo má byť sprostredkované, teda k uzatvoreniu akej zmluvy pre záujemcu má sprostredkovateľ vyvíjať činnosť
- **Odmena** – sprostredkovateľská zmluva je odplatný typ zmluvy. Sprostredkovateľovi patrí za vykonanie činnosti vždy odplata. Výška odmeny by mala byť primeraná. Odmena môže byť určená nielen pevnou sumou, ale taktiež aj napr. percentom z hodnoty sprostredkovanej zmluvy
- **Podpis zmluvných strán**

Sprostredkovateľská zmluva **zaniká** predovšetkým jej splnením, teda dosiahnutím výsledku, ktorý bol dojednaný v zmluve. Pokiaľ bola zmluva dohodnutá na dobu neurčitú, možno ju ukončiť výpoveďou. Zmluvné strany si taktiež môžu v zmluve dojednať prípady, za ktorých môže zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.

2. Rezervačná zmluva a depozit

Rezervačná zmluva patrí do skupiny tzv. nepomenovaných zmlúv, teda takých, ktoré môžu účastníci občianskoprávných vzťahov uzavrieť aj napriek tomu, že nie sú výslovne upravené v Občianskom zákonníku za podmienky, že neodporujú obsahu alebo účelu zákona. Účelom rezervačnej zmluvy je ochrana zmluvných strán, ktorými sú vlastník nehnuteľnosti, realitná kancelária a záujemca. V rezervačnej zmluve sa vlastník, resp. realitná kancelária zaväzuje neponúkať predmetnú nehnuteľnosť ďalej na predaj a záujemca potvrdzuje svoj vážny záujem o nehnuteľnosť.

Zmluva musí obsahovať riadne označenie zmluvných strán, špecifikáciu nehnuteľnosti a kúpnu cenu, na ktorej sa zmluvné strany dohodli. V zmluve je potrebné uviesť aj výšku rezervačného poplatku, ktorý zvyčajne tvorí prvú časť kúpnej ceny a výšku provízie realitnej kancelárie. Taktiež sa určí doba trvania rezervačnej zmluvy, t. j. kedy sa bude kúpna zmluva podpisovať a dátum uvoľnenia nehnuteľnosti, t. j. kedy bude nehnuteľnosť uvoľnená pre kupujúcich. Zmluvné strany sa taktiež dohodnú na výške sankcií v prípade odstúpenia od zmluvy niektorej zo zmluvných strán. Zmluvná pokuta je zvyčajne vo výške zloženého rezervačného poplatku. Určite odporúčame možnosť aplikovať zmluvnú pokutu pre obidve zmluvné strany, nakoľko súdy SR odmietajú ustanovenia o zmluvnej pokute ak je ju možné uložiť len klientovi a nie aj realitnej kancelárii.

3. Zmluvné vzťahy s maklérmi a pracovnoprávne vzťahy v realitnej kancelárii

Realitný maklér ako základná bunka realitnej kancelárie realizuje úkony súvisiace s predajom, prenájmom alebo kúpou nehnuteľnosti v mene realitnej kancelárie; vyhľadáva obchodné príležitosti, organizuje a zároveň realizuje prehliadky nehnuteľností a komunikuje s klientom počas celého priebehu obchodu. Vzájomný vzťah makléra a realitnej kancelárie môže byť založený na viacerých právnych režimoch.

Najčastejšou realitná kancelária uzatvára exkluzívnu písomnú dohodu o spolupráci s maklérom, ktorý je podnikateľom v zmysle živnostenského zákona a je držiteľom osvedčenia o živnostenskom oprávnení na výkon sprostredkovateľskej činnosti. Ďalej môže byť realitný maklér zamestnancom realitnej kancelárie s ustanoveným pracovným časom a dohodnutou mesačnou mzdou. V niektorých prípadoch maklér vykonáva prácu realitného makléra na základe dohody ako doplnkovú pracovnú činnosť popri svojej hlavnej zárobkovej činnosti.