



VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY REALITNÍ KANCELÁŘE

Obchodní společnost Bary Real Estate s.r.o., IČ: 22593551, spis. zn. : C 418114 vedená u Městského soudu v Praze, se sídlem Pod Šmukýřkou 1079/10, Košíře, 150 00 Praha 5, vydává pro organizaci a řízení výkonu realitní činnosti dne 25.04.2025 tyto Všeobecné obchodní podmínky (dále jen „VOP“).

I. Vymezení pojmů

Pokud není v těchto Všeobecných obchodních podmínkách (dále jen „VOP“) uvedeno jinak, mají pojmy zde používané následující význam:

Realitní činnost se rozumí zejména zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor, komerčních a průmyslových nemovitostí, jakož i zprostředkování převodu družstevního podílu v bytovém družstvu a nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje.

Realitní kancelář se rozumí právnická osoba podnikající na území České republiky, a to Bary Real Estate s.r.o. IČ: 22593551, spis. zn. : C 418114 vedená u Městského soudu v Praze, se sídlem Pod Šmukýřkou 1079/10, Košíře, 150 00 Praha 5, jejímž hlavním předmětem podnikání je realitní zprostředkování.

Realitním makléřem se rozumí fyzická osoba podnikající na území České republiky v oblasti realitní činnosti, která je ve smluvním vztahu s Realitní kanceláří a jedná jménem a na účet Realitní kanceláře.

Klientem se rozumí jakákoliv fyzická či právnická osoba, které Realitní kancelář poskytuje realitní služby na základě Smlouvy. Klientem je dále druhá strana zprostředkované služby, tedy osoba, která byla v rámci poskytování realitních služeb realitní kanceláří vyhledána.

Zájemcem se rozumí osoba, která projeví svůj zájem o nabytí nabízené nemovitosti a která složí rezervační zálohu.

Smlouvou se rozumí písemná smlouva o poskytování realitních služeb (zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitosti) uzavřená mezi Realitní kanceláří a Klientem. Veškerá práva a povinnosti, garance a výhody poskytované Klientovi v rámci služeb Realitní kanceláře jsou podmíněny uzavřením písemné Smlouvy, pokud není výslovně uvedeno jinak.

Rezervační zálohou se rozumí finanční částka složená zájemcem o koupi nemovitosti na účet Realitní kanceláře nebo do úschovy, jako projev vážného zájmu o koupi nemovitosti.

Předmětem převodu se rozumí převáděná nemovitá věc včetně příslušenství, které mohou tvořit věcná práva s nimi spojená, případně vybavení nebo věci movité související s nemovitou věcí.

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
- Realitní makléř jedná při své činnosti vždy s odbornou péčí, čestně, v souladu s dobrými mravy a platnými právními normami České republiky.
- Realitní makléř svým jednáním nepoškodí oprávněné zájmy a práva klienta. Mezi svými klienty nečiní rozdílu z důvodů rasových, náboženských, národnostních, politických či jin podobných.
- Realitní makléř volí takové postupy jednání, aby nezneužil svého postavení v neprospěch svého klienta.
- Realitní makléř nesmí bez souhlasu klienta zveřejnit důvěrné informace (běžně nedostupné) klientem poskytnuté, a to ani po ukončení spolupráce. Realitní makléř je povinen zachovat mlčenlivost vůči třetím osobám o obchodních případech, a to i po jejich ukončení. Povinnosti mlčenlivosti založené tímto etickým kodexem může zprostit realitního makléře pouze správní orgán nebo soud pro účely správního nebo soudního řízení.
- Realitní makléř spolupracuje s ostatními realitními makléři, pokud je to v zájmu klienta. Při takové spolupráci realitní makléř realitního makléře úmyslně nepoškodí, respektuje zásady dobré spolupráce, zdvořilosti a kolegiality.
- Realitní makléř jedná vždy ve prospěch firmy, kterou reprezentuje.
- Realitní makléř svým vystupováním vždy reprezentuje firmu a tím i svoji osobnost.
- Realitní makléř si je vědom své odpovědnosti v procesu obchodování s nemovitostmi, a proto se neustále zdokonaluje ve všech oblastech realitní činnosti.

III. Smlouva o poskytování realitních služeb, rozsah a průběh služeb

Realitní kancelář poskytuje realitní služby Klientovi na základě písemné Smlouvy, která společně s těmito VOP jednoznačně vymezuje rozsah poskytovaných služeb a vzájemná práva a povinnosti.



Zprostředkovatel se uzavřením zprostředkovatelské smlouvy zavazuje klientovi poskytnout **Standardní služby**:

- posouzení tržní ceny Předmětu převodu;
- posouzení Klientem předložených podkladů, jejich kontrola z běžně dostupných zdrojů, prověření případných právních vad;
- zajištění listu vlastnictví z katastru nemovitostí
- zpracování návrhu marketingové strategie a zpracování nabídky prodeje nemovitostí včetně inzerce na realitních serverech, zajištění propagace zahrnující fotografie Předmětu převodu, videoprohlídku, samostatnou webovou stránku Předmětu převodu, základní homestaging, půdorys, propagace na sociálních sítích, zejména na Facebooku, placená reklama na Seznamu (Sklik), umístění reklamní plachty.

Rozsah a obsah inzertních aktivit a jejich intenzitu a celkovou marketingovou strategii určuje vždy Realitní kancelář.

- zajištění prohlídek Předmětu převodu se zájemci o koupi;
- Pravidelný reporting obchodního procesu, klient má právo být o průběhu a výsledcích obchodního procesu informován nejméně jedenkrát měsíčně;
- Umístění bannerů (plachty) na nemovitost, případně na plot. Pokud si klient umístění banneru nepřeje, uvede to ve zprostředkovatelské smlouvě.
- další zde neuvedené služby budou detailně popsány v následujících článcích těchto VOP

Uvedené standardní služby se poskytují v plném rozsahu klientům, kteří uzavřou s realitní kanceláří exkluzivní smlouvu na období 6 měsíců a více. U smluv uzavřených za jiných podmínek, například v případě neexkluzivní smlouvy nebo smlouvy uzavřené na kratší období může být rozsah, obsah případně intenzita služeb realitní kanceláří omezena.

2. Nadstandardní služby

Realitní kancelář může s klientem nad rámec standardních služeb na základě samostatné objednávky pro klienta zajistit nebo zprostředkovat další služby k úspěšné realizaci obchodu, zejména

- úklidové služby a vyklizení nemovitosti
- terénní a zahradní úpravy
- malířské a natěračské služby
- nadstandardní homestaging
- stavební úpravy a opravy nemovitosti
- obstarání stavebně technické dokumentace související s Předmětem převodu;
- Zajištění průkazu energetické náročnosti budovy (PENB)
- Zprostředkování nezávislého odborného posouzení stavu nemovitosti osobou k tomu oprávněnou
- Právní služby týkající se právních vad nemovitosti a jejich příprava na převod (např. vklady, výmaz nebo opravy neaktuálních zápisů na LV, zápis s kolaudací, geometrických plánů nesouvisejících s převodem do příslušných registrů)

Tyto služby jsou poskytovány vždy nad rámec zprostředkovatelské smlouvy, na žádost klienta nebo po předchozí dohodě s ním a jsou vždy samostatně účtované a hrazené.

3. Činnost zprostředkovatele nezahrnuje:

- **podrobné a odborné posouzení stavebně-technického stavu Předmětu převodu** - tuto službu zprostředkovatel nezajišťuje a za za odborné posouzení stavebně technického stavu předmětu převodu klientovi neručí. Na požádání může však zprostředkovat tuto službu u odborné firmy.

4. Prohlídky nemovitosti

Realitní kancelář je oprávněna zájemcům nemovitou věc prezentovat, a to formou individuálních prohlídek nebo dne otevřených dveří. Pokud se realitní kancelář s Klientem dohodne a ten jí zapůjčí klíče, má příslušný makléř právo do nemovitosti vstupovat a prohlídky nemovitosti provádět i bez účasti Klienta. Ve výjimečných případech je realitní kancelář oprávněna prohlídky zpoplatnit částkou 500 Kč, zájemci je však tuto skutečnost povinná oznámit předem. O prohlídkách vede makléř písemný Záznam o prohlídce. Zájemce je povinen Makléři prokázat svoji totožnost a zápis o prohlídce potvrdit svým podpisem. Tento záznam zájemce k ničemu nezavazuje, pouze prokazuje provedení prohlídky.

5. Stav nemovitosti

Realitní kancelář a její Realitní makléři jsou povinni poskytovat zájemcům objektivní informace o známém stavu nemovitosti. Pokud je předmětem realitních služeb vyhledání vhodné nemovitosti pro Klienta, Realitní kancelář se snaží získat a předat Klientovi dostupné informace o stavu nemovitosti. Realitní kancelář neodpovídá za škodu vzniklou v důsledku zamlčení nebo uvedení nepravdivých údajů o stavu nemovitosti ze strany Klienta (prodávajícího / pronajímatele). Klient i Zájemci berou na vědomí, že je doporučeno provést nezávislé odborné posouzení stavu nemovitosti.

6. Rezervace nemovitostí a rezervační záloha

Pokud projeví zájemce o koupi předmětu převodu zájem, požádá zájemce realitní kancelář prostřednictvím makléře o rezervaci nemovitosti. Rezervační smlouva se uzavírá jako trojstranná mezi prodávajícím, zájemcem a realitní kanceláří. V rezervační smlouvě budou uvedeny osobní údaje všech účastníků a budou sjednány podmínky pro uzavření smlouvy kupní. Rezervační lhůta pro uzavření kupní smlouvy se sjednává nejméně na 60 kalendářních dnů. Rezervační zálohu zájemce složí do 5 pracovních dnů od uzavření rezervační smlouvy na účet Realitní kanceláře. Pokud tak zájemce neučiní, rezervační smlouva se od počátku ruší. V takovém případě uhradí zájemce realitní kanceláři paušální náhradu jejich nákladů ve výši 10.000,- Kč.



7. Realizace převodu

Realitní kancelář do 7 kalendářních dnů od data uzavření rezervační smlouvy předloží účastníkům návrh převodní smlouvy, ke které se smluvní strany v odpovídajícím termínu vyjádří. K uzavření převodní smlouvy (kupní) mezi účastníky dojde na výzvu zájemce, přičemž zájemce je povinen ostatní účastníky zároveň informovat o skutečnosti, že má zajištěno a schváleno financování celé kupní ceny. Pokud zájemce financuje koupi prostřednictvím bankovního úvěru, předloží ostatním účastníkům před podpisem kupní smlouvy uzavřenou úvěrovou smlouvu.

8. Návrh na vklad vlastnického práva

Spolu s kupní smlouvou účastníci podepíší rovněž formulář návrhu na vklad vlastnického práva. Zajištění podání návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti včetně zajištění úhrady správního poplatku zajišťuje vždy Realitní kancelář. Návrh na vklad vlastnického práva bude podán bez výjimek po úhradě celé kupní ceny do příslušné úschovy.

9. Úhrada dalších správních poplatků

Pokud je s realizací obchodu spojena jiná úhrada správních poplatků, například správní poplatek za vklad zástavní smlouvy nebo správní poplatek za výmaz staré zástavní smlouvy, takový poplatek hradí ten z účastníků, kterého se vklad týká.

10. Provize

Za poskytování realitních služeb náleží Realitní kanceláři provize stanovená ve smlouvě o poskytování realitních služeb. Realitní kancelář je povinna i bez vyžádání vystavit a předat klientovi řádný daňový doklad o vyúčtování provize. Provize zahrnuje odměnu za realitní činnost a zahrnuje i úhradu nákladů realitní kanceláře na úhradu Standardních služeb dle čl. III/1) bez ohledu na to, do jaké míry byly v konkrétním případě klientem využity. K úhradě provize dojde zpravidla zápočtem provize na složenou rezervační zálohu.

Ke dni vydání těchto VOP není Realitní kancelář plátcem DPH. Nárok na provizi náleží Zprostředkovateli i tehdy, jestliže bude Převodní smlouva mezi Klientem a třetí osobou, získanou přičiněním Zprostředkovatele, uzavřena po skončení této Smlouvy, pokud bude uzavřena mezi Zájemcem a osobou opatřenou Zprostředkovatelem (popř. osobou jednající ve shodě s osobou opatřenou Zprostředkovatelem, osobou blízkou apod.) či pokud Zprostředkovatel jinak prokazatelně přispěje k uzavření Převodní smlouvy. Za důkaz bude považován např. protokol o prohlídce podepsaný takovou osobou, e-mailová komunikace apod.

11. Uzavírání smluv

Smlouva o realitním zprostředkování, rezervační smlouva a jejich dodatky se uzavírají vždy písemnou formou, a to a) přímo na

osobním jednání, nebo b) postupnými podpisy (per rolam) nebo elektronicky pomocí systému Signi.com. Smlouva kupní, smlouva o úschově nebo smlouva nájemní se uzavírají na osobním jednání a tam, kde to zákon vyžaduje, účastníci své podpisy ověří.

12. Úschova kupní ceny

Úschovou finančních prostředků se rozumí trojstranný nebo vícestranný smluvní vztah mezi kupujícím v postavení složitele finančních prostředků, prodávajícím a případně dalšími osobami v postavení příjemců finančních prostředků a notářem, advokátem nebo bankou v postavení schovatele finančních prostředků za účelem bezpečné úhrady kupní ceny. Místo úschovy nebo osobu schovatele navrhuje zprostředkovatel. Náklady na úschovu nesou prodávající a kupující rovným dílem. Realitní kancelář službu úschov svým jménem a na svůj účet jako schovatel neposkytuje.

13. Předání nemovitosti

Předmět převodu bude mezi se smluvními stranami předán zpravidla do 5 pracovních dnů od povolení vkladu vlastnického práva za účasti zprostředkovatele. Zprostředkovatel o tom vyhotoví písemný zápis, kde zachytí stavy měřičů.

14. Průkaz energetické náročnosti budovy

Je povinností prodávajícího /pronajímatele mít v době podání nabídky platný průkaz energetické náročnosti budovy a tento průkaz předložit a předat možnému nájemci/kupujícímu nejpozději při podpisu smluv týkajících se koupě budovy/nájmu budovy nebo ucelené části. Zároveň musí zajistit uvedení klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti v informačních a reklamních materiálech, pokud je prodej/pronájem v nich inzerován. Je-li prodej/pronájem inzerován prostřednictvím zprostředkovatele (realitní kancelář), musí být zprostředkovateli předána grafická část průkazu nebo její ověřená kopie, který následně uvádí třídu ukazatele energetické náročnosti ve svých informačních a reklamních materiálech. Pokud není zprostředkovateli předána grafická část průkazu, ten pak uvádí ve svých reklamních materiálech nejhorší klasifikační třídu G. Zprostředkovatel může na základě žádosti klienta zprostředkovat vypracování aktuálního PENB na náklady klienta.

15. Stavebně technická dokumentace budovy

Stavebně technická dokumentace je soubor technických a právních podkladů popisujících stavbu od jejího návrhu přes realizaci až po kolaudaci. Zahrnuje projektovou dokumentaci (pro stavební povolení, provádění stavby, atd.) a dokumentaci skutečného provedení stavby, která popisuje, jak byla stavba finálně zrealizována a je klíčová pro její údržbu a prodej. Součástí jsou zejména výkresy, technické zprávy, posudky a rozhodnutí úřadů.

Klient, který prodává soubor nemovitých věcí, jehož součástí je stavba, je povinen nabyvateli předat dle příslušných ustanovení stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a vyhlášky č. 131/2024 Sb. o dokumentaci staveb stavebně technickou dokumentaci budovy, která bude odpovídat skutečnému provedení stavby. Zprostředkovatel může pro klienta na jeho náklady zprostředkovat vypracování stavebně technické dokumentace skutečného stavu budovy tzv. Pasport ve smyslu § 9 vyhl. č. 131/2024 Sb. v rozsahu přílohy číslo 11 k této vyhlášce autorizovanou osobou.

IV. Ochrana práv klientů

1. Reklamacce:

Klient může kdykoli vznést reklamaci na kvalitu poskytovaných služeb realitní kanceláře nebo makléře. Klient má právo kdykoli reklamovat kvalitu poskytovaných služeb prostřednictvím emailu info@baryreal.cz nebo písemně do sídla společnosti nebo do datové schránky. **Reklamacce bude vyřízena písemně do 10 pracovních dnů.**

2. Povinné pojištění odpovědnosti za újmu:

Realitní kanceláře a makléři jsou povinni mít sjednáno zákonné pojištění profesní odpovědnosti za způsobenou újmu po celou dobu poskytování realitních služeb. Případná škoda způsobená Klientovi v souvislosti s poskytováním realitních služeb je kryta tímto pojištěním. O vzniku újmy bude Klient informovat kancelář emailem na info@baryreal.cz nebo písemně v sídle společnosti.

3. Povinnost identifikace (AML):

Realitní kanceláře jsou dle zákona č. 253/2008 Sb., o opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění, povinnou osobou a jako takové mají mimo jiné povinnost provést identifikaci a kontrolu klienta a identifikační údaje po zákonem stanovenou dobu uchovat. Identifikace se týká klientů (Prodávajících/pronajimatelů) i zájemců (kupujících/nájemců). Identifikované osoby jsou povinny sdělit a případně listinami doložit Realitní kanceláři sdělené údaje v plném rozsahu a pravdivě. Za tímto účelem Realitní kancelář s klientem vždy sepíše s klientem písemný zápis, ve kterém uvede veškeré údaje požadované zákonem.

4. Mimosoudní řešení s pomocí ČOI:

Dojde-li mezi realitní kanceláří a klientem ke sporu, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, má klient právo na jeho mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, podá klient u České obchodní inspekce. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení jsou uvedeny na internetových stránkách České obchodní inspekce na adrese <https://coi.gov.cz>. Tím není dotčeno právo účastníků uplatnit svůj nárok u obecného soudu.

5. Právo na odstoupení od smlouvy:

Zprostředkovatel tímto poučuje Klienta v postavení spotřebitele o tom, že byla-li zprostředkovatelská Smlouva uzavřena mimo prostory obvyklé pro podnikání Zprostředkovatele, má Klient právo odstoupit od této Smlouvy bez udání důvodu, a to do 14 dnů od uzavření Smlouvy. Pokud Klient Zprostředkovatele výslovně požádá, aby poskytování služeb začalo již během lhůty pro odstoupení od této Smlouvy, svého nároku na odstoupení od smlouvy se tím vzdává. Pokud by klient na odstoupení od smlouvy trval, uhradí zprostředkovateli náklady vynaložené v souvislosti s realitním obchodem a poměrnou část sjednané provize ve výši 50%. Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu, lze využít přiložený formulář.

6. Ochrana osobních údajů

Poskytnutí osobních údajů Prodávajícím a Zájemce je požadováno z důvodu, že jsou tyto nezbytné pro plnění smluvních závazků Zprostředkovatele, případně jejich poskytnutí vyžaduje zákon. Zprostředkovatel se zavazuje tyto údaje chránit před zneužitím a dodržovat veškeré další povinnosti stanovené právními předpisy. Zásady ochrany osobních údajů jsou zveřejněné na stránce <https://www.baryfin.cz/cz/ochrana-osobnich-udaju-bary-real-estate>

V. Závěrečná ustanovení

1. Tyto VOP vstupují v platnost a nabývají účinnosti dnem jejich zveřejnění na webových stránkách Realitní kanceláře, případně dnem uvedeným v záhlaví. Realitní kancelář si vyhrazuje právo tyto VOP jednostranně měnit. Změny VOP budou Klientovi oznámeny vhodným způsobem (např. zveřejněním na webových stránkách).

2. Činnost Realitní kanceláře se řídí právem České republiky, zejména zák. č. 89/2021 Sb. Občanským zákoníkem a zák. č. 39/2020 Sb. Zákon o realitním zprostředkování v platném znění. Toto je 2. verze VOP platná pro všechna právní jednání uskutečněná od 14.11.2025 včetně.

V Praze dne 14. 11. 2025

Lukáš Bareš, v.r.

Ing Marie Letko Barešová, v.r.
jednatel Bary Real Estate s.r.o.



Formulář pro odstoupení od smlouvy

(nutno vyplnit přísl. části textu):

Adresát:

Bary Real Estate s.r.o.

IČ: 22593551

Pod Šmukýrkou 1079/10, Košíře

150 00 Praha 5

Věc: Oznámení o odstoupení

Oznamuji, že tímto odstupuji odsmlouvy ze dne,
vztahující se k Nemovitostiv katastrálním území
....., obec.....

Vaše jméno a příjmení:

Vaše adresa:

Datum:

Váš podpis:

Bary Real Estate s.r.o.,

IČ: 22593551, spis. zn.: C 418114 vedená u Městského soudu v Praze, se sídlem Pod Šmukýrkou 1079/10, Košíře, 150 00 Praha 5

Stránka 5 z 5