

tlačený formát najobľúbenejšieho
realitného internetového portálu

1,00 €

realitysk

časopis o ľuďoch a realitách

číslo:
2013.08

ročník:
02 (XIX)



Domy z hlíny: návrat k zdravému bývaníu

NEZODPOVEDNÁ
VÝSTAVBA JE ZLOČIN (2)



AKO INVESTOVAŤ
DO PÔDY



ATMOSFÉRA SVETLA JE VECOU
TECHNIKY, NO NAJMĀ CITU



VO VNÚTRI
ČÍSLA:

**PREDPLATITEĽSKÁ SÚŤAŽ
O ZAUJÍMAVÉ CENY!**



8 588005 218016

Právna poradňa

- rezervačná zmluva a bankové tajomstvo
- protokol o obhliadke nehnuteľnosti a provízia



Dnes radí:
JUDr. Leo Vojčík

z advokátskej kancelárie Vojčík & Partners, s.r.o.,
ktorá je partnerom právnej poradne portálu **Reality.sk**.

Mám veľký problém s realitnou kanceláriou. Uzavreli sme rezervačnú zmluvu na kúpu nehnuteľnosti vo výške 2 000 €, pričom cena nehnuteľnosti je 52 000 €. Do zmluvy som si dal bod, že v prípade, ak záujemcovi nebude schválená hypotéka, bude rezervačný poplatok vrátený, a bude ponížený o náklady predávajúcej realitky, ktoré súvisia s predajom bytu. V banke, kam ma poslali, mi vyšla výška hypotéky na sumu 42 300 €, mám to potvrdené aj na svojom e-mailu priamo od banky. V banke som zdokladoval všetky potrebné papiere, a pani mi potom zavolała, že hypotéka je priechodná. No až na mieste mi povedala, za akých katastrofálnych podmienok, lebo čo nezaplátim teraz, tak o 15, 20 a 25 rokov, a úroková sadzba 5,59%! Žiadny dokument mi však neposkytla ani nevytlačila. Preto zvažujem, že si vypýtam dokumenty späť a žiadosť stornujem, lebo momentálne riešim hypotéku cez inú banku. No realitka sa mi vyhráža po telefóne, že mi nevráti ani euro. Ako je to s bankovým tajomstvom? Viete mi poradiť, ako mám postupovať?

Rezervačnou zmluvou si kupujúci vyhradí právo na kúpu nehnuteľnosti od predávajúceho a predávajúci sa zaväzuje neponúkať ďalej byt na predaj, a nerokovať s inými záujemcami o jeho predaj. V opise vašej situácie neuvádzate, v akej výške ste žiadali hypotéku.

Taktiež pri poskytovaní odpovede by bolo potrebné spresniť dôsledky toho, že vám v prvej banke „vyšla výška hypotéky na sumu 42 300 €“. V súvislosti s financovaním kúpy nehnuteľnosti prostredníctvom hypotekárneho úveru, si vám dovoľujeme odporučiť, aby ste sa obrátili na odborníkov v oblasti poskytovania hypotekárnych úverov, a to na hypotekárneho poradcu.

V zmysle zákona o bankách sú predmetom bankového tajomstva všetky informácie a doklady o záležitostiach, týkajúcich sa klienta banky alebo klienta pobočky zahraničnej banky, ktoré nie sú verejne prístupné, najmä informácie o obchodoch, stavoch na účtoch a stavoch vkladov. Ak ste banke odovzdali všetky dokumenty potrebné na poskytnutie hypotéky, no k uzatvoreniu Zmluvy o poskytnutí hypotekárneho úveru nedošlo, spadáte pod definíciu „klienta banky“ aj napriek tomu, že medzi vami a bankou došlo len k rokovaniu.

Aj voči vám má banka alebo pobočka zahraničnej banky, ktorej ste doklady poskytli, povinnosť utajovať a chrániť ich pred vyzradením, zneužitím, poškodením, zničením, stratou alebo od cudzením. Informácie a doklady o záležitostiach, ktoré sú chránené bankovým tajomstvom, môžu banka a pobočka zahraničnej banky poskytnúť tretím osobám len s vašim predchádzajúcim písomným súhlasom alebo na váš písomný pokyn, ak

zákon o bankách neustanovuje inak.

Ak Rezervačná zmluva uzatvorená medzi vami a realitnou kanceláriou obsahuje ustanovenie o vrátení a ponížení rezervačného poplatku o náklady, ktoré súvisia s predajom bytu v prípade, ak záujemcovi nebude schválená hypotéka, skutočne je realitná kancelária povinná vám ponížený poplatok vrátiť.

Treba však mať na zreteli, že v banke, v ktorej ste boli žiadať o poskytnutie hypotekárneho úveru (tam, kde vás poslala realitná kancelária), vám boli ochotní hypotéku poskytnúť. Je teda dôležité prejsť si obsah Rezervačnej zmluvy, či neobsahuje aj obmedzenie v smere, kedy vy odmietnete poskytovanú hypotéku.

Chceme kúpiť byt. Boli sme sa pozerat' cez realitnú kanceláriu, kde mi dali podpísať papier s tým, ako mi vravela tá pani, že sa k ničomu nezaväzujeme. No je tam napísané, že: záujemca o kúpu sa zaväzuje, že NEUZATVORÍ s vlastníkom bytu kúpnu zmluvu bez súhlasu a vedomia agentúry. No majiteľ bytu tam nie je podpísaný, takže by som musela vyplatiť agentúre 1500 eur províziu, aspoň tak to chápem. Lebo keby sa majiteľ podpísal, musel by on vyplatiť províziu. Chceme sa spýtať, či by sa dalo ten podpísaný papier napadnúť? Môžem obísť agentúru?

Väčšina realitných kancelárií používa pri svojej činnosti protokoly o vykonaní obhliadky nehnuteľností. Dokument, ktorý ste podpísali, bol pravdepodobne takýmto protokolom, a slúži ako dôkaz, že obhliadku nehnuteľnosti vám zabezpečila a dohodila práve realitná kancelária. Podpisom protokolu ste prejavili súhlas byť viazaný povinnosťami, ktoré vám z jeho obsahu vyplývajú.

Spomínate províziu vo výške 1500 €, ktorú by ste boli povinní vyplatiť realitnej kancelárii v prípade, ak by ste realitnú kanceláriu obišli, a uzatvorili kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľnosti priamo s predávajúcim. V tejto súvislosti vám odporúčame preštudovať si daný protokol o vykonaní obhliadky nehnuteľnosti a zistiť, či skutočne ste povinní v prípade kúpy tejto nehnuteľnosti bez vedomia realitnej kancelárie vyplatiť províziu vy, alebo by to bola povinnosť predajcu.

Ak sa z textu protokolu táto povinnosť vzťahuje na predajcu, a vy od neho odkúpíte nehnuteľnosť bez vedomia realitnej kancelárie, nie ste povinní platiť realitnej kancelárii províziu. Ak sa však táto povinnosť vzťahuje na vás a vy uzavriete kúpnu zmluvu priamo s kupujúcim, napriek tomu, že vám možnú kúpu sprostredkovala realitná kancelária, ste povinní platiť realitnej kancelárii províziu.