

**X. REZERVAČNÁ ZMLUVA  
REALITNEJ KANCELÁRIE**

***Vážení spoluobčania!***

***Rozhodli sme sa pokračovať v bezplatnej pomoci tým najzraniteľnejším – spotrebiteľom. Slováci prežívajú časy plné neistoty a obáv aj zo splácania záväzkov. Vieme, že mnohí budú odkázaní na úvery, pôžičky, refinancovanie úverov a pôžičiek. Je viac ako pravdepodobné, že tisícky rodín nebudú schopné svoje záväzky si riadne plniť, a to aj z objektívnych príčin.***

***Práve týmto spotrebiteľom je adresovaná naša snaha o bezplatné právne poradenstvo a vzdelávanie. Mnohí z Vás si určite spomínajú na projekt s názvom „Sedem krokov na ochranu spotrebiteľa“, ktorý v minulosti výborne fungoval a práve naň by sme radi naviazali.***

***Budeme sa venovať najvypuklejším problémom súvisiacim s mimoexekučnými zrážkami zo mzdy, dražbami, odkladom splátok úverov a pod..***

***Ide o elektronickú prezentáciu určenú pre každého, kto má záujem niečo sa o ochrane spotrebiteľa dozvedieť.***

*Deň spotrebiteľov a spotrebiteľských práv pripadá na 15. marec.*

*V tento deň ešte v roku 1962 vtedajší prezident John F. Kennedy vyhlásil štyri základné práva spotrebiteľov. Deň spotrebiteľov má pripomínať ich dôležitosť, dôležitosť spotrebiteľskej politiky, ich strategickú funkciu na trhu a zároveň zvýšiť informovanosť a vzdelanie.*

*Veríme, že Vás naša snaha zaujme, budete sa chcieť a vedieť brániť. Ved' ako sme už aj v minulosti konali v mene hesla "brániť sa oplatí", rovnako sa ním budeme riadiť aj dnes.*

*S úctou*



*Doc. JUDr. Robert Fico, CSc.*

# NIEČO K REZERVAČNEJ ZMLUVE REALITNEJ KANCELÁRIE

- ▶ Účelom rezervačnej zmluvy má byť len krátkodobé rezervovanie nehnuteľností predávajúceho pre kupujúceho za účelom prípravy dokumentov. Rezervačná zmluva má slúžiť výlučne na to, aby predávajúci svoju nehnuteľnosť počas trvania tejto zmluvy nepreviedol na tretie osoby, ale aby ponúkaná nehnuteľnosť bola rezervovaná po istú dobu (počas prípravy zmlúv, vybavenia úveru a pod.) pre konkrétneho kupujúceho.
- ▶ Rezervačná zmluva je často vopred pripravený formulárový typ zmluvy, ktorú nemal možnosť kupujúci/predávajúci ako spotrebiteľ zmeniť a vopred sa s ňou oboznámiť.

Účelom rezervačnej zmluvy by nemalo byť výlučne si zabezpečiť províziu za akýchkoľvek podmienok. Ak RK upraví v rezervačnej zmluve svoju odmenu tak, že záloha alebo rezervačný poplatok jej ostáva bez ohľadu na to, či k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy dôjde alebo nie, obchádza literu zák. č. 40/1960 Zb., ust. § 774 a nasl.:

*“Sprostredkovateľskou zmluvou sa sprostredkovateľ zaväzuje obstarat’ záujemcovi za odmenu uzavretie zmluvy a záujemca sa zaväzuje sprostredkovateľovi poskytnúť odmenu vtedy, **ak bol výsledok dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa.**”*

V zmysle Občianskeho zákonníka je pre sprostredkovateľskú zmluvu charakteristické, že sa sprostredkuje možnosť uzatvorenia zmluvy a že sa súčasne dostaví výsledok pričinením sprostredkovateľa. **Záujemca má teda povinnosť sprostredkovateľovi odmenu vyplatiť len vtedy, ak bola zmluva uzavretá pričinením sprostredkovateľa - jeho aktívnou účasťou.**

Ust. § 775 Občianskeho zákonníka:

*“Sprostredkovateľovi patrí odmena v dohodnutej výške; odmenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a.”*

Ust. § 776 Občianskeho zákonníka:

*“Sprostredkovateľovi patrí okrem odmeny náhrada nákladov iba vtedy, ak je to výslovne dohodnuté; pri pochybnostiach, len ak mu vznikol nárok na odmenu.”*

Odmena má byť zrozumiteľne upravená a klienta - spotrebiteľa musí RK presne oboznámiť s výškou odmeny napríklad za jednu obhliadku, za cestovné náklady vrátane amortizácie vozidla, náklady na inzerovanie, telefonovanie a pod. **Aj RK by mali mať kvalifikované zmluvy, kde by ich ustanovenia o vynaložených nákladoch chránili pred špekulantmi.**

**Ak si namiesto ustanovení o vynaložených nákladoch a vopred dohodnutej odmene napríklad aj za stratu času RK odmenu prispôsobuje podľa situácie tak, že za každých okolností ostane v jej moci preddavok, prvá časť kúpnej ceny a pod., ide o neprijateľnú zmluvnú podmienku.**

Z ust. § 53 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení posledných noviel, ods. 1:

*„ Spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka"). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané. “*

Z ods. 2:

*„Za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah. “*

Z ods. 3:

*„Ak dodávateľ nepreukáže opak, zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané. “*



Z ods. 4:

*„ Za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sa považujú najmä ustanovenia, ktoré*

*t) požadujú od spotrebiteľa plnenie za službu, ktorej poskytnutie dodávateľom v prevažnej miere nesleduje záujmy spotrebiteľa,*

*v) požadujú od spotrebiteľa uhradenie plnení, o ktorých spotrebiteľ nebol pred uzavretím zmluvy preukázateľne informovaný, ktorých úhrada nebola upravená v zmluve alebo za ktoré spotrebiteľ nedostáva dohodnuté protiplnenie.*

Z ods. 5:

*„ Neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné. “*

V zmysle ust. § 498 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka:

*„Na to, čo dal pred uzavretím zmluvy niektorý účastník, hľadí sa ako na preddavok.“*

Ak má RK prevziať preddavok na kúpnu cenu, mala by v zmysle ust. § 777 Občianskeho zákonníka disponovať plnomocenstvom.

V zásade je spotrebiteľ zväčša nútený zaplatiť rezervačný poplatok, ktorý sprostredkovateľ nazýva paušálnymi nákladmi aj za situácie, ak k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedôjde.

Alebo ide o rezervačný poplatok, ktorý v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy bude započítaný na 1. časť kúpnej ceny - teda na províziu.

Z ust. § 54, ods. 2 zák. č. 40/1964 Zb., Obč. zák. :

*“V pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.”*

# NS SR z 31. 01. 2011, sp. zn. 4 Cdo 148/2010

*“Sprostredkovateľská zmluva je zmluva, v ktorej sa jedna strana (sprostredkovateľ) zaväzuje vyvíjať činnosť, ktorá vedie k tomu, aby druhá strana (záujemca) mala príležitosť uzavrieť určitú zmluvu s treťou osobou a záujemca sa zaväzuje poskytnúť sprostredkovateľovi odmenu, ak činnosťou sprostredkovateľa došlo k uzavretiu zmluvy. Podstatnými obsahovými náležitosťami sprostredkovateľskej zmluvy sú a/ záväzok sprostredkovateľa obstaráť záujemcovi príležitosť k uzavretiu zmluvy, b/ záväzok záujemcu poskytnúť sprostredkovateľovi odmenu, ak bude výsledok dosiahnutý zásluhou sprostredkovateľa. Takáto zmluva nemusí byť písomná a stačí v nej vymedziť všeobecnejšie obsah sprostredkovanávej zmluvy, avšak i z tohto vymedzenia musí byť zrejmé, čo má byť sprostredkované. Záväzok zo sprostredkovateľskej zmluvy nespočíva v uzavretí zmluvy menom záujemcu, ale v obstaraní príležitosti takúto zmluvu uzavrieť. To zahŕňa predovšetkým vyhľadávanie tretích osôb, ktoré budú mať na uzavretí sprostredkovanávej zmluvy záujem, a v informovaní záujemcu o týchto osobách ako i o ďalších okolnostiach, ktoré sú pre záujemcu významné pre rozhodovanie, či túto sprostredkovanú zmluvu uzavrie a s kým. Sprostredkovanie je pojmovo úplatné, avšak odmena za sprostredkovanie nemusí byť v zmluve určená presnou čiastkou, môže ísť napr. o percentuálne vyjadrenie z hodnoty a pod.*

*V zásade však je nepochybné, že sprostredkovateľ nie je iba pasívnym činiteľom, ale jeho činnosť musí mať aktívnu povahu, pretože ustanovenie § 774 Občianskeho zákonníka viaže nárok na odmenu k skutočnosti, že výsledok (teda uzavretie zmluvy) bol dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa. Sprostredkovateľ je povinný záujemcovi oznamovať všetky dôležité okolnosti súvisiace so sprostredkovaním, najmä okolnosti ovplyvňujúce rozhodovanie záujemcu o tom, či uzavrie sprostredkovateľskú zmluvu alebo nie. To zahŕňa tiež povinnosť informovať o dôveryhodnosti tretích osôb, vrátane predpokladov, ktoré vypovedajú o tom, s akou pravdepodobnosťou si svoje povinnosti, vyplývajúce zo sprostredkovanej zmluvy, splní, prípadne aké je riziko ich nesplnenia. Pre právo na odmenu sprostredkovateľa v dohodnutej výške musia byť kumulatívne splnené dve podmienky a to, že záujemca uzavrel s treťou osobou sprostredkovanú zmluvu a súčasne, že túto zmluvu uzavreli zmluvné strany pričinením sprostredkovateľa. Z uvedeného je zrejmé, že sprostredkovateľ nemá právo na odmenu vtedy, ak bola síce zmluva uzavretá, ale sprostredkovateľ sa o to svojou aktívnou účasťou nezaslúžil. Medzi činnosťou sprostredkovateľa a uzavretím zmluvy musí existovať príčinná súvislosť.”*



**Mgr. Jana Tilňaková**

Právnička, dlhodobo sa venuje ochrane spotrebiteľov v oblasti poskytovania spotrebiteľských úverov od bánk a nebankových inštitúcií, zrážok zo mzdy, spotrebiteľského rozhodcovského konania, reklamácie a obchodov na diaľku a pod..



**JUDr. Jana Pajtašová**

Právnička špecializujúca sa na ochranu spotrebiteľov v oblasti poskytovania spotrebiteľských úverov od bánk a nebankových inštitúcií, na ochranu spotrebiteľov, ktorým hrozí dobrovoľná dražba, prípadne im nehnuteľnosti už boli vydražené, odkladu splátok a pod..

## **Dôležité linky**

[www.pomocspotrebiteľom.sk](http://www.pomocspotrebiteľom.sk)

[www.facebook.com/pomocspotrebiteľom.sk](https://www.facebook.com/pomocspotrebiteľom.sk)

Vaše otázky môžete adresovať na: [pomocspotrebiteľom@strana-smer.sk](mailto:pomocspotrebiteľom@strana-smer.sk)

[www.strana-smer.sk](http://www.strana-smer.sk)

[www.smer-pk.sk](http://www.smer-pk.sk)

[www.facebook.com/smersd](https://www.facebook.com/smersd)

<https://t.me/SMERSD>

[www.facebook.com/robertfico.sk](https://www.facebook.com/robertfico.sk)

[https://instagram.com/smer\\_sd](https://www.instagram.com/smer_sd)

[www.facebook.com/smersdpresovskykraj](https://www.facebook.com/smersdpresovskykraj)