

Zásady činnosti obchodní společnosti Internetové aukce realit, a.s.

ČÁST I OBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. 1

Účel činnosti

Obchodní společnost Internetové aukce realit, a.s. se sídlem v Kroměříži, Jánská 25/1, IČ 28279581, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5581 (dále v textu jen „provozovatel“) zprostředkovává a realizuje prodeje nemovitostí, bytů a nebytových prostor (dále v textu jen „nemovitost“) a k tomu účelu provozuje internetové stránky s adresou www.aukcerealit.eu (dále v textu jen „internetové stránky“). Vedle jednoduchého a účinného zprostředkování provozovatel realizuje prodej nemovitostí s maximálními právními zárukami pro prodávajícího i kupujícího prostřednictvím notářů a advokátů.

Čl. 2

Internetové stránky

Za obsah internetových stránek odpovídá provozovatel. Stránky obsahují obecné informace a prověřené nabídky k prodeji nemovitostí a uskutečňují se na nich prostřednictvím systému provozovatele aukce nemovitostí. K využití internetových stránek k nabídce nemovitostí k prodeji a k účasti na aukcích jsou oprávněny jen osoby registrované u provozovatele.

Čl. 3

Stanovení kupní ceny aukcí

Prodej prostřednictvím internetové aukce by měl zajistit pro prodávajícího optimální kupní cenu prodávané nemovitosti zejména s ohledem na to, že se aukce může zúčastnit neomezený počet účastníků. Tento osvědčený a v jiných zemích běžně používaný způsob stanovení kupní ceny současně dává stejnou příležitost všem zájemcům o koupi nemovitosti.

Čl. 4

Registrace

Osoba, která chce prostřednictvím provozovatele prodat nemovitosti (dále v textu jen „prodávající“) a osoba, která má zájem zúčastnit se aukce a nemovitosti koupit (dále v textu jen „zájemce“) se musí po vstupu na internetové stránky zaregistrovat. Registrace je bezplatná a provádí se vyplněním a elektronickým odesláním registračního formuláře, v němž se uvádějí jako povinné tyto údaje:

- **fyzická osoba:** jméno, příjmení, datum narození, bydliště, e-mailová adresa a telefonický kontakt,

- **právnícká osoba:** název, sídlo, identifikační číslo, e-mailová adresa a telefonický kontakt, u statutárního zástupce právnické osoby jeho jméno, příjmení a datum narození.

Čl. 5

Prodávající

Prodávajícím může být každý vlastník nemovitosti, u fyzické osoby je podmínkou dosažení 18 let věku. Je-li vlastníků více (spoluvlastnictví), postačí, aby formulář k prodeji vyplnil jeden ze spoluvlastníků a prohlásil, že má k prodeji souhlas ostatních spoluvlastníků.

Čl. 6

Zájemce

Zájemcem může být každá fyzická osoba starší 18 let a každá právnická osoba. Stal-li se vítězem aukce zájemce, který chce nemovitost získat do spoluvlastnictví s jinou osobou, je to možné a je to věcí uzavření příslušných smluv po skončení aukce.

Čl. 7

Ověření totožnosti zájemce

U každého zájemce musí být ověřena totožnost, což je nutné opatření k zajištění bezpečnosti systému. Registrací zájemce vyjadřuje svůj souhlas s aukčním řádem. Jsou možné tyto způsoby ověření totožnosti:

- zasláním odpovědi na e-mail zasláný provozovatelem, přičemž tato odpověď musí být podepsána zaručeným elektronickým podpisem,
- zasláním ověřovacího prohlášení do datové schránky provozovatele,
- zasláním ověřovacího prohlášení s úředně ověřeným podpisem poštou na adresu sídla provozovatele.

Zaručený elektronický podpis:

Tento způsob lze použít, pokud fyzická osoba disponuje zaručeným elektronickým podpisem některé z těchto certifikačních autorit:

I.CA, <http://www.ica.cz>

Postsignum QCA, <http://www.postsignum.cz>

E-identity, <http://www.eidentity.cz>

Datová schránka:

Způsob vhodný zejména pro právnické osoby a fyzické osoby, které mají zřízenou datovou schránkou. Provozovatelem zasláné prohlášení se zašle jako příloha z datové schránky zájemce do datové schránky provozovatele.

Úřední ověření podpisu:

Fyzická osoba podepíše vytištěné prohlášení zasláné e-mailem provozovatelem a pravost svého podpisu si nechá úředně ověřit u notáře nebo na jiném místě, kde se ověřování provádí. Poté listinu zašle poštou na adresu provozovatele.

ČÁST II PŘÍPRAVA PRODEJE

Čl. 8

Formulář k prodeji

Prodávající vyplní a elektronicky odešle provozovateli formulář k prodeji, který obsahuje:

- popis nemovitosti podle návodu,
- vložené fotografie vyhotovené podle návodu, přičemž povinně se fotografie vyžadují:
 - při prodeji jakékoliv budovy,
 - při prodeji bytu nebo nebytového prostoru, a to zejména fotografie budovy, v níž se byt nebo nebytový prostor nachází,
- vyvolávací cenu pro aukci,
- nepovinně vyhrazenou cenu nebo cenu pro rychlý prodej (definice těchto cen viz Čl. 14),
- údaj o provádění prohlídek nemovitosti pro zájemce,
- možnost volby notáře nebo advokáta.

Čl. 9

Zprostředkovatelská smlouva s prodávajícím

- Smlouva o zprostředkování prodeje nemovitosti s prodávajícím se uzavírá podle ustanovení § 642 až 651 obchodního zákoníku. Text smlouvy je zveřejněn na internetových stránkách v sekci Zprostředkovatelské smlouvy.
- Smlouvou se prodávající provozovateli zavazuje, že po určitou dobu - v rozmezí 2 až 6 měsíců - podle toho, jakou variantu při zadání prodeje zvolí, umožní provozovateli nabízet na jeho internetových stránkách a v síti internet k prodeji nemovitost prodávajícího a tuto nemovitost po stanovenou dobu neprodat jinému zájemci, než zájemci získanému aukcí za stanovených podmínek prostřednictvím provozovatele.
- Smlouva stanoví, že prodávající neplatí provozovateli za zprostředkování prodeje žádnou odměnu ani náhradu jeho nákladů spojených se zprostředkováním prodeje.
- Provozovatel se ve smlouvě zejména zavazuje nemovitost nabízet k prodeji na svých internetových stránkách a také na internetových stránkách jiných provozovatelů realitních serverů.
- K uzavření této zprostředkovatelské smlouvy mezi prodávajícím a provozovatelem dochází bez použití písemné formy odesláním formuláře k prodeji, což prodávající potvrdí. Případné sankce za porušení smlouvy, zejména za jiné nabízení nemovitosti k prodeji, stanoví smlouva. Písemnou formu smlouvy zákon nevyžaduje.

Čl. 10

Ověření prodeje

Provozovatel nejpozději do 5 pracovních dnů po obdržení vyplněného formuláře k prodeji ověří v katastru nemovitostí vlastnictví prodávajícího k nabízené

nemovitosti, případně požádá prodávajícího o doplnění údajů nebo v případě právních problémů doporučí konzultaci u notáře nebo u advokáta.

Čl. 11

Zveřejnění nabídky

Po prověření provozovatel nabídku k prodeji zveřejní na svých internetových stránkách a na dalších internetových realitních serverech a zahájí aukci. Náklady spojené s tímto zveřejněním nese provozovatel.

Čl. 12

Prohlídky nemovitostí

Prohlídky nemovitostí pro zájemce zajišťuje ve zveřejněných termínech a za stanovených podmínek prodávající nebo jím pověřená osoba.

ČÁST III AUKCE

Čl. 13

Hlavní zásady prodeje v aukci

- Účelem aukce je získat pro prodávajícího takového zájemce o koupi nemovitosti, který je ochoten zaplatit za nemovitost kupní cenu dosaženou v aukci. Prodávající je ve smyslu zprostředkovatelské smlouvy uzavřené s provozovatelem povinen kupní smlouvu s takto získaným zájemcem uzavřít.
- Prodávající stanoví do aukce vyvolávací cenu, na níž aukce začíná. Prodávající může vedle vyvolávací ceny stanovit i cenu vyhrazenou nebo cenu pro rychlý prodej. Vyhrazená cena představuje minimální cenu, za kterou je prodávající ochoten nemovitost prodat, dosažením této ceny však aukce nekončí. Cena pro rychlý prodej představuje cenu, při jejímž dosažení nebo překročení aukce končí.
- Prodávající nesmí do aukce týkající se jím nabízené nemovitosti žádným způsobem vstupovat osobně ani zprostředkovaně.
- V době probíhající aukce nesmí prodávající nemovitost nabízet k prodeji jiným způsobem.
- Zájemci nejsou oprávněni činit nabídky pomocí automatických data zpracujících procesů.
- Aukce není dražbou ve smyslu zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. 14

Definice používaných pojmů

V systému se používají tyto pojmy:

- **Zájemce** - osoba, která se zúčastní aukce tím, že činí podání.
- **Vyvolávací cena** - zveřejněná částka stanovená prodávajícím, na níž aukce začíná.
- **Vyhrazená cena** - nezveřejněná cena stanovená prodávajícím, za kterou je ochoten nemovitosti prodat, přičemž při jejím dosažení aukce nekončí. Pokud prodávající vyhrazenou cenu zvolil a při podání nebyla dosažena, je tato informace zájemci sdělena.

- **Rychlý prodej** - pokud prodávající zvolil tento způsob prodeje, je trvale zveřejněna cena pro tento rychlý prodej. Aukce končí tím, že je této ceny podáním dosaženo nebo ji podání převýší.
- **Podání** - částka, kterou zájemce nabízí. První podání musí být alespoň rovno vyvolávací ceně, každé další podání musí být alespoň rovno minimálnímu podání a musí být zaokrouhлено na celé tisíce.
- **Minimální podání** - zveřejňovaná a v průběhu aukce stále aktualizovaná částka, kterou je třeba minimálně nabídnout při dalším podání. Je rovno aktuální ceně zvýšené o minimální příhoz, nepředstavuje však cenu, která překonává nejvyšší podání. Pokud není překonáno nejvyšší podání, zájemci je sdělena informace, že nejvyšší podání nepřekonal.
- **Minimální příhoz** - nejmenší částka, o kterou zájemce ve svém podání musí zvýšit aktuální cenu. Výši minimálního příhozu stanoví provozovatel v závislosti na výši vyvolávací ceny. V průběhu aukce se výše minimálního příhozu automaticky stanoví podle aktuální ceny.
- **Aktuální cena** - zveřejněná a v průběhu aukce stále se měnící cena v závislosti na uskutečněných podáních. V okamžiku zahájení aukce a po prvním podání je aktuální cenou cena vyvolávací (první podání potvrzuje vyvolávací cenu). Po dalším podání se aktuální cena rovná výši druhého nejvyššího podání zvýšeného o minimální příhoz (maximálně však do výše nejvyššího podání), případně stejného nejvyššího podání, jsou-li dvě nejvyšší podání dosažena. Bylo-li podáním dosaženo vyhrazené ceny nebo byla tato cena překonána, stává se aktuální cenou cena vyhrazená.
- **Vítěz aukce** – je ten, kdo učinil nejvyšší podání, nebo pokud takových osob bylo více ten, kdo toto nejvyšší podání učinil jako první. Vítězem aukce je dále ten, kdo jako první dosáhl ceny pro rychlý prodej.
- **Aukční cena** – výsledná cena aukce, která se rovná aktuální ceně při ukončení aukce. Tato cena je kupní cenou v následně uzavírané kupní smlouvě.

Čl. 15

Průběh aukce

Minimální doba aukce jsou 2 měsíce, maximální doba aukce je 6 měsíců. Aukce může být ukončena před uplynutím minimální doby v případě, že byl zadán rychlý prodej. Aukce je zahájena prvním podáním.

Nabídka k aukčnímu prodeji se zobrazí na internetové stránce provozovatele s těmito údaji:

- číslo aukce,
- vyvolávací cena,
- aktuální cena,
- zda byla zvolena vyhrazená cena - pokud byla zvolena, zda již byla překonána,
- zda jde o rychlý prodej s uvedením ceny, za kterou lze takto nemovitosti koupit,
- doba zahájení a ukončení aukce,
- popis nemovitosti,
- termíny prohlídek nemovitosti.

Pro zájemce, který chce učinit podání, se zobrazí:

- výše minimálního podání,
- seznam posledních podání všech zájemců, přičemž se zobrazuje pouze identifikace zájemce a datum jeho posledního podání.

Po provedení podání se zájemci zobrazí údaj o tom, zda:

- bylo dosaženo vyhrazené ceny, pokud byla stanovena,
- učinil dosud nejvyšší podání nebo je vyrovnal anebo že nejvyššího podání nedosáhl,
- byla ukončena aukce dosažením ceny pro rychlý prodej.

Aukce končí stanoveným termínem, který nelze prodlužovat. Nemovitosti lze v aukci nabízet opakovaně, celá aukce se však musí uskutečnit od začátku.

Čl. 16

Aukční cena

Vítěz aukce uzavírá kupní smlouvu s kupní cenou:

- stanovenou pro rychlý prodej nebo cenu vyšší, pokud ji nabídl,
- kterou sám nabídl v případě, že stejnou cenu nabídl ještě někdo jiný (je to aktuální cena v okamžiku ukončení aukce),
- ve výši druhého nejvyššího podání zvýšeného o minimální příhoz, maximálně však do výše vítězem aukce nabídnuté částky (je to aktuální cena v okamžiku ukončení aukce).

Čl. 17

Informace o výsledku aukce

Po ukončení aukce sdělí provozovatel e-mailem výsledek aukce prodávajícímu, vítězi aukce (dále v textu jen „kupující“) a notáři nebo advokátovi, kterého si prodávající zvolil. Pokud si prodávající notáře nezvolil, provede výběr provozovatel. Další jednání vedoucí k uzavření kupní smlouvy se uskuteční u notáře nebo u advokáta, přičemž pro zaplacení kupní ceny se využívá úschovy peněz u notáře nebo u advokáta.

Čl. 18

Jiný výběr kupujícího

Není-li v přiměřeném termínu požadovaném prodávajícím uzavřena kupní smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí, má prodávající právo, aby mu provozovatel zprostředkoval jednání s dalšími účastníky aukce.

ČÁST IV.

REALIZACE PRODEJE

Čl. 19

Zprostředkovatelská smlouva s kupujícím

- Smlouva o zprostředkování prodeje nemovitostí s kupujícím se uzavírá podle ustanovení § 642 až 651 obchodního zákoníku. Text smlouvy je zveřejněn na internetových stránkách v sekci Zprostředkovatelské smlouvy.
- Smlouvou se kupující provozovateli zavazuje, že mu zaplatí odměnu za zprostředkování ve výši 2,5 % z aukční ceny.

- Zprostředkovatelská smlouva zaručí kupujícímu, že jakmile zaplatí provozovateli odměnu, bude mít po dobu 3 měsíců rezervovanou koupi nemovitostí.
- Smlouvu si kupující vytiskne z internetové stránky provozovatele, doplní požadované údaje týkající se jeho osoby a smlouvu podepíše a zašle poštou na adresu provozovatele, případně podepíše elektronickým podpisem a zašle provozovateli elektronicky.
- Odměna provozovatele je splatná do 15 dnů od podepsání zprostředkovatelské smlouvy kupujícím.

Čl. 20

Činnost notáře nebo advokáta

Po zaplacení odměny provozovateli dohodnou prodávající a kupující u notáře nebo u advokáta všechny podmínky prodeje. Notář nebo advokát zejména:

- poskytne oběma stranám smlouvy komplexní právní poradou,
- vyhotoví kupní smlouvu,
- vyhotoví smlouvu o smlouvě budoucí, je-li to třeba,
- provede úschovu peněz určených na zaplacení kupní ceny,
- zajistí vklad do katastru nemovitostí.

Při převzetí peněz na zaplacení kupní ceny do notářské úschovy musí být stanoveno, že notář nebo advokát peníze vyplatí až po splnění stanovených podmínek, zejména po vkladu vlastnického práva pro kupujícího bez jakýchkoliv právních závad, o nichž by kupující nevěděl, do katastru nemovitostí.

Po zápisu vlastnictví kupujícího do katastru nemovitostí zašle notář nebo advokát kupujícímu a prodávajícímu kupní smlouvu s doložkou o provedení vkladu, kupujícímu výpis z katastru nemovitostí potvrzující jeho vlastnické právo a vyplatí peníze.

Čl. 21

Platby

Pro prodávajícího je zprostředkování bezplatné, kupující platí provozovateli provizi ve výši 2,5 % z aukční ceny. Odměnu notáře nebo advokáta za jeho úkony uvedené v Čl. 20 platí provozovatel, který úkony objednává. Správní poplatek z návrhu na vklad zaplatí podle dohody prodávající nebo kupující.

ČÁST V PRÁVNÍ VZTAHY

Čl. 22

Odpovědnost

- Provozovatel má vůči osobám využívajícím jeho služeb pouze závazky, které vyplývají ze smlouvy o zprostředkování, z prohlášení zveřejněných na jeho internetových stránkách a z právních předpisů.
- Provozovatel neodpovídá za správnost a úplnost informací týkajících se popisu nemovitostí nabízených na internetových stránkách.
- Odpovědnost notáře za provedené úkony je stanovena zákonem, přičemž každý notář je pojištěn pro případ, že by svým jednáním způsobil škodu.

- Provozovatel neodpovídá za případnou škodu způsobenou tím, že nedojde k uzavření kupní smlouvy, i když aukce měla vítězného zájemce.
- Provozovatel neodpovídá za škodu způsobenou poruchami nebo ohlášenou údržbou svých internetových stránek. Aukce přerušené z těchto důvodů se neprodlužují.
- Provozovatel si vyhrazuje možnost v odůvodněných případech aukci zrušit, neodpovídá přitom za případně vzniklou škodu.
- Osoby využívající služeb provozovatele mu odpovídají za škodu způsobenou uvedením nesprávných údajů při registraci a za škodu způsobenou jakýmkoliv rušivým zásahem do provozu internetových stránek.

Čl. 23

Ochrana dat

Provozovatel uchovává a zpracovává osobní údaje osob a přitom zajišťuje jejich ochranu v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů. Všechny osoby při registraci udělují souhlas s použitím jejich osobních údajů a můžou tento souhlas podle zákona kdykoliv odvolat.

Čl. 24

Odepření přístupu

Provozovatel je oprávněn odepřít přístup k poskytovaným službám, zejména k probíhajícím aukcím. Důvodem odepření přístupu je zejména uvedení nesprávných nebo neúplných údajů při registraci, porušování práv třetích osob v souvislosti s užíváním internetových stránek provozovatele, porušování smluv o zprostředkování uzavřených s provozovatelem nebo porušování obecně závazných předpisů. O odepření přístupu informuje provozovatel zasláním e-mailové zprávy, je-li to možné.

Čl. 25

Právní řád

Právní vztahy vznikající v souvislosti s činností provozovatele se řídí právním řádem České republiky.