

A. Všeobecné obchodné podmienky

1. Tieto obchodné podmienky upravujú práva a povinnosti medzi spoločnosťou Bytecheck SK s. r. o. so sídlom Brečtanová 1, 831 01 Bratislava, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 91395/B, ďalej iba „Inšpektor“, na strane jednej a Klientom na strane druhej. Tieto obchodné podmienky sú nedeliteľnou súčasťou zmluvy o inšpekcii nehnuteľností, podľa zmluvy uzavretej medzi Klientom a firmou Bytecheck s. r. o.
2. Klientom je občan, fyzická osoba, právnická osoba, budúci alebo súčasný vlastník Predmetnej nehnuteľnosti alebo jeho zákonný zástupca na základe plnej moci, ktorý sa preukáže občianskym preukazom a budúcou kúpnu alebo kúpnu zmluvou k Predmetnej nehnuteľnosti. Klientom môže byť taktiež osoba, ktorá má v prípade uzavretia zmluvy o zistení skutočného stavu domu alebo bytu oprávnenie tretej osoby vstúpiť do Predmetnej nehnuteľnosti a uskutočniť inšpekciu tejto nehnuteľnosti.
3. Predmetnou nehnuteľnosťou sa rozumejú
 - a) miestnosti a priestory podľa zmluvy o budúcej kúpnej zmluve alebo kúpnej zmluvy uzatvorenými medzi Klientom a predajcom Predmetnej nehnuteľnosti alebo
 - b) nehnuteľnosti, do ktorých má Klient umožnený prístup na základe iných dohôd medzi Klientom a treťou stranou.
4. Súčasťou Predmetnej nehnuteľnosti sú všetky bytové aj nebytové jednotky, garážové státie, spoločné priestory, záhrady alebo časti pozemku, uvedené v zmluve o budúcej kúpnej zmluve alebo kúpnej zmluve uzatvorenými medzi Klientom a predajcom Predmetnej nehnuteľnosti alebo aj také jednotky, ku ktorým má Klient ďalší právny vzťah alebo má inak zákonne umožnený prístup a súvisí s užívacou plochou kontrolovanej nehnuteľnosti.
5. Inšpekciou sa rozumie kontrola stavebno-technického stavu nehnuteľnosti vykonávaná Inšpektorom. Inšpektor je osoba so stavebným vzdelaním a je preškolená súkromnou firmou Bytecheck SK s. r. o. V žiadnom prípade sa nejedná o štátny kontrolný orgán či inštitúciu, ani o činnosť prevádzanú z poverenia orgánu štátnej správy.
6. Zmluvou o kontrolnej činnosti (Technická kontrola novostavby a Zistenie skutočného stavu nehnuteľnosti) sa zaväzuje Inšpektor vykonať nestranné overenie výsledku dodávateľskej činnosti alebo zistenie stavu Predmetnej nehnuteľnosti a vydať o tom kontrolné osvedčenie a objednávateľ kontroly sa zaväzuje zaplatiť za to sumu podľa zmluvným podmienok.
7. Osvedčením sa rozumie „Zoznam chýb a nedostatkov nehnuteľnosti“ alebo protokol o skutočnom stave nehnuteľnosti („Pasport nehnuteľnosti“).
8. Zoznam chýb a nedostatkov môže byť zistený iba u nehnuteľností, ktoré neboli do doby kontroly užívané na bývanie a zároveň u takých, u ktorých neuplynula doba od kolaudácie alebo rozsiahlejšej rekonštrukcie viac ako 3 roky, u ktorých neuplynula záručná doba nehnuteľnosti a zároveň je Klient s predávajúcim v zmluvnom vzťahu, ktorý ich zaväzuje k prevzatíu nehnuteľnosti (ďalej iba „Novostavba“). V opačnom prípade sa prevádza zistenie Skutočného stavu nehnuteľnosti.
9. Chybami a nedostatkami sa rozumejú tie chyby a nedostatky nehnuteľnosti, ktoré nebránia užívaniu nehnuteľnosti a tie, ktoré pri užívaní nehnuteľnosti bránia.
10. Prevedenie kontroly sa netýka právnych pomerov medzi Klientom a tretími osobami.
11. Inšpektor je oprávnený vykonať kontrolu Predmetnej nehnuteľnosti bez účasti Klienta iba na základe notársky overenej plnej moci a uskutočniť tak Prevzatie nehnuteľnosti od tretej osoby (od predajcu nehnuteľnosti), vrátane spísania chýb a nedostatkov Predmetnej nehnuteľnosti.
12. Klient je povinný poskytnúť vykonávateľovi kontroly spoluprácu potrebnú k prevedeniu kontroly, najmä mu umožniť potrebný prístup k Predmetu kontroly.
13. Klient súhlasí s využitím fotodokumentácie, urobenej v priebehu Inšpekcie, k použitiu ku komerčným prezentáciám firmy Bytecheck SK s. r. o. Z tejto fotodokumentácie však nesmie byť zrejماً identifikácia nehnuteľnosti, ani spojenie s ich užívateľom alebo vlastníkom.

B. Technická kontrola novostavby

1. Predmetom zmluvy o technickej kontrole novostavby je podrobná kontrola chýb a nedostatkov Predmetnej nehnuteľnosti vo vzťahu k predloženej dokumentácii, štandardom, klientským zmenám a všeobecným zásadám a zvyklostiam uplatňovaným

pri kontrole chýb a nedostatkov. Predmetnou nehnuteľnosťou sa v tomto prípade rozumie čerstvo dokončená alebo rozostavaná budova, na ktorej vykonáva Inšpektor kontrolnú činnosť.

2. Inšpektor nehnuteľnosti sa zaväzuje zistiť postihnutie nehnuteľnosti chybami a nedostatkami, ich súhrn zapíše do dokumentu „Zoznam chýb a nedostatkov nehnuteľnosti“. Inšpektor konštatuje, že súbor chýb a nedostatkov nájdených v predmetnej nehnuteľnosti je spísaný v dokumente „Zoznam chýb a nedostatkov nehnuteľnosti“ a že žiadne ďalšie chyby a nedostatky nezistil v dobe kontroly.
3. Dokument „Zoznam chýb a nedostatkov nehnuteľnosti“ môže byť použitý ako príloha dokumentu o prevzatí a odovzdaní nehnuteľnosti, spísaný medzi Klientom a predávajúcim v Predmetnej nehnuteľnosti. Dokument „Zoznam chýb a nedostatkov nehnuteľnosti“ je zostavený a vyplnený Inšpektorom a obsahuje nestranné zistenia chýb a nedostatkov na predmetnej nehnuteľnosti. Inšpektor sa zaväzuje previesť kontrolu s vynaložením odbornej starostlivosti s prihliadnutím ku stanovenému spôsobu kontroly.
4. Odovzdaním vyplnenej kópie dokumentu „Zoznam chýb a nedostatkov nehnuteľnosti“ sa rozumie podpis tohto formulára oboma zmluvnými stranami v dvoch vyhotoveniach na mieste kontroly nehnuteľnosti. Inšpektor nie je oprávnený navrhovať termín odstránenia chýb a nedostatkov.
5. Inšpektora je možné vyzvať ku kontrole riadneho odstránenia chýb a nedostatkov v termíne podľa požiadavky Klienta a po elektronickom zaslaní výzvy k vykonaniu kontroly odstránenia chýb a nedostatkov. Výzva musí byť doručená elektronicky na adresu info@bytecheck.sk najneskôr 3 pracovné dni pred vykonaním kontroly odstránenia chýb a nedostatkov. Inšpektor vykoná túto kontrolu za cenu 80EUR vrátane DPH. V okolí Bratislavy, Banske Bystrice a Liptovského Mikuláša je doprava v cene kontroly. Mimo tieto miesta je nad rámec ceny započítaná doprava 0,5 Eur/km.
6. Spôsob kontroly: kontrola chýb a nedostatkov nehnuteľnosti prebieha výhradne iba vizuálne, s použitím najmä týchto nástrojov – dvojmetrová lata s vodováhou, laserový meter vzdialenosti, elektroskúšačka napätia, svetlo, merač pravých uhlov, sklonomer, infra teplomer.
7. Inšpektor nezodpovedá za vynechanie kontroly časti nehnuteľnosti z dôvodu neznalosti zmluvy medzi Klientom a zhotoviteľom bytovej jednotky. Inšpektor sa zaväzuje podrobiť nehnuteľnosť podrobnej kontrole a nájsť všetky chyby a nedostatky, ktoré mu bude situácia a použité prostriedky umožňovať. Predmetom plnenia tejto zmluvy nie je nález eventuálnych skrytých chýb.

C. Zistenie skutočného stavu nehnuteľnosti

1. Predmetom zmluvy o zistení skutočného stavu nehnuteľnosti je pasportizácia skutočného stavu nehnuteľnosti.
2. Inšpektor sa zaväzuje vykonať nestranné zistenie stavu Predmetnej nehnuteľnosti a vydať o tom kontrolné osvedčenie. Toto osvedčenie sa nazýva Zistenie skutočného stavu nehnuteľnosti, ďalej iba „Pasport nehnuteľnosti“.
3. Obsahom Pasportu nehnuteľnosti sú údaje o Predmetnej nehnuteľnosti, slúžiace ako základný prehľad o technickom stave nehnuteľnosti na báze nedeštruktívneho prieskumu na stavbe a základné definovanie porúch a navrhnutých rámcových opatrení, vedených k ich odstráneniu.
4. Kontrolované súčasti Predmetnej nehnuteľnosti sú najmä nosné aj nenosné stenové konštrukcie, strechy, terasy, podzemné priestory, pivnice, výplne otvorov vnútorné aj vonkajšie, celkový stav statiky stavby, požiarne bezpečnosť objektu, stav rozvodov vody a kanalizácia, stav elektroinštalácie, stav rozvodov kúrenia a plynovodu.
5. Inšpektor postupuje podľa interných zásad spoločnosti, obvyklých kontrolných mechanizmov a medzinárodne uznávaných štandardov pre podobné kontroly. Inšpektor sa zaväzuje zistiť postihnutie nehnuteľnosti zjavnými poruchami a chybami, ktorých výpočet zapíše do dokumentu „Pasport nehnuteľnosti“. Pasport nehnuteľnosti bude slúžiť ako podklad ku stanoveniu rámcového ocenenia náprav zistených porúch a chýb.
6. Inšpektor je oprávnený stanoviť rámcovú cenu odstránenia chýb nájdených na predmetnej nehnuteľnosti.
7. Obsahom Pasportu nehnuteľnosti je súhrn informácií o kontrolovaných súčiastiach Predmetnej nehnuteľnosti a odborné zhodnotenie jej technického stavu. Pasport nemusí obsahovať zoznam chýb a porúch pokiaľ Inšpektor žiadne chyby ani poruchy nezistil. Musí však obsahovať popis konštrukcií a systémov v Predmetnej nehnuteľnosti realizovaných a inštalovaných a môže obsahovať zoznam odporúčaní a upozornení pre užívanie alebo rekonštrukciu Predmetnej nehnuteľnosti.

8. Inšpektor je povinný odovzdať Klientovi Pasport nehnuteľnosti. Odovzdaním sa rozumie odoslanie elektronického Pasportu nehnuteľnosti na emailovú adresu Klienta vo formáte PDF. Pasport nehnuteľnosti v tlačenej verzii, vo dvoch vyhotoveniach je odoslaný Klientovi iba na žiadosť Klienta.
9. Inšpektor nezodpovedá za vynechanie kontroly časti nehnuteľnosti z dôvodu neznalosti majetkovo-právnych vzťahov predávajúceho k predmetnej nehnuteľnosti. Inšpektor sa zaväzuje podrobiť nehnuteľnosti podrobnej kontrole podľa spôsobu kontroly a nájsť poruchy a chyby, ktoré mu bude situácia a prostriedky umožňovať. Predmetom plnenia tejto zmluvy nie je nález eventuálnych skrytých chýb.
10. Inšpektor prehlási, že súbor porúch a chýb, nájdených v predmetnej nehnuteľnosti je spísaný v dokumente Pasport nehnuteľnosti a že žiadne ďalšie chyby v dobe kontroly nezistil.
11. Inšpekcia nezahŕňa prieskum a zistenie prítomnosti azbestov, radónu, metánu, radiácie a formaldehydov. Ďalej potom nezahŕňa podrobnú analýzu dreva pre napadnutie červotočom, plesňami, hubami, presne stanovenej miery poškodenia statickými poruchami a chybami.
12. Inšpekcia nehnuteľnosti neobsahuje invazívne metódy kontroly a nezahŕňa stavebno technický prieskum alebo podrobnú technickú správu o stave jednotlivých konštrukcií a zariadeniach.
13. Inšpektor nie je povinný:
 - Vstupovať na akékoľvek šikmé strešné plochy, detekovať podzemné zariadenia, odstraňovať sneh, ľad a trosky.
 - Vstupovať do priestorov alebo na plochy, ktoré by znamenali nebezpečenstvo spôsobené škodami na zdraví či majetku.
 - Zisťovať geologické, geotechnické, hydrologické a pôdne podmienky.
 - Uskutočniť kontrolu proti-erózných a stabilizačných opatrení.
 - Uskutočniť kontrolu studní alebo vrtov.
 - Uskutočniť kontrolu solárnych, veterných alebo geotermálnych systémov.
 - Uskutočniť kontrolu septikov a žúmp.
 - Uskutočniť kontrolu požiarneho riešenia objektu, súladu objektu s územne plánovacou dokumentáciou a kontrolovať súlad stavby so vzhlľadom v zmysle vydaného stavebného povolenia alebo zisťovať priebeh a stav ktoréhokoľvek správneho zariadenia, dotýkajúceho sa kontrolovanej stavby.
14. Spôsob kontroly – Pasportizácia objektu je prevedená najmä pomocou merača vzdialenosti, elektroskúšačky, nástroja pre nedeštruktívne overenie technických parametrov predmetnej nehnuteľnosti a vizuálne. Inšpektor nie je oprávnený uskutočniť deštruktívny prieskum technických vlastností a nenesie zodpovednosť za skryté chyby.

S obchodnými podmienkami súhlasím.....