

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA PRI POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

S Splošnimi pogoji poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Splošni pogoji) se urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem. Splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene z naročiteljem. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju sta tudi vsakokrat veljavni cenik storitev nepremičninske družbe in kopija zavarovalne police. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji poslovanja, veljajo dogovorjena določila pogodbe o posredovanju, v kolikor niso v nasprotju z veljavnimi predpisi.

1. člen (Uvod)

Nepremičninska družba je družba INF-ING NEPREMIČNINE, storitve d.o.o., Šorlijeva 11, 4000 Kranj (v nadaljevanju nepremičninska družba ali posrednik).

Nepremičninski posrednik oz. nepremičninska posrednica (v nadaljevanju nepremičninski posrednik) je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma na drugi pravni podlagi, ki ima pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu.

Posredovanje v prometu z nepremičninami pomeni opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami obsegajo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino.

Naročitelj oz. naročiteljica (v nadaljevanju naročitelj) je fizična ali pravna oseba, ki s posrednikom sklene pogodbo o posredovanju in za katero posrednik opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.

Tretja oseba je oseba, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino.

Naročiteljevi ožji družinski člani so naročiteljev zakonec ali oseba, s katero naročitelj živi v zunajzakonski skupnosti, v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, njeni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

Pogodba o posredovanju je pisna pogodba, ki jo skleneta nepremičninska družba in naročitelj in s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je promet z nepremičnino, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal provizijo, če bo pogodba sklenjena.

Pogodba, katere predmet je nepremičnina, je kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino, pri sklenitvi katere posreduje nepremičninska družba.

Provizija je plačilo za posredovanje.

Cenik nepremičninske družbe je sestavni del teh splošnih pogojev.

2. člen (Obseg storitev)

Posrednik se za standardno plačilo za posredovanje (v nadaljevanju provizijo) zavezuje opraviti naslednje storitve (standardni obseg storitev):

- pripravi in sklene pogodbo o posredovanju ter opravi ogled nepremičnine;
- svetuje kako pripraviti nepremičnino na prodajo/oddajo, razumljivo pojasni naročitelju in tretji osebi tržne razmere, pomembne za določitev cene nepremičnine;
- seznanj naročitelja in tretjo osebo z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina, z višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, z višino stroškov notarske overitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- seznanj naročitelja tudi z morebitnimi tveganji, povezanimi z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, na nepremičnini vpisanimi pravicami tretjih oz. morebitnimi drugimi neurejenimi pravnimi razmerji;
- preveri dejansko in pravno stanje nepremičnine;
- pisno obvesti naročitelja o ugotovljenih napakah pri pregledu dejanskega in pravnega stanja nepremičnine;
- pripravi ustrezno strategijo oglaševanja in v skladu z njo oglašuje;
- seznanja naročitelja oz. tretjo osebo z nepremičnino, ki jo posreduje in spravlja naročitelja v stik s tretjo osebo;
- telefonsko in preko spleta komunicira s strankami;
- sodeluje pri pogajanjih za sklenitev posla ter nudi strokoven in pravno varen prenos lastništva;
- na željo strank sodeluje pri primopredaji nepremičnine.

V kolikor posrednik katere izmed navedenih storitev na izrecno željo naročitelja ne opravi, naročitelj ni upravičen zahtevati znižanja provizije.

3. člen (Dodatne storitve)

Posrednik in naročitelj se lahko v pogodbi o posredovanju ali pa s pisnim (dodatnim) naročilom naročitelja dogovorita, da bo posrednik za naročitelja opravil poleg zgoraj opisanega standardnega obsega storitev še dodatne storitve ali pa da bo opravil zgolj te, t.i. dodatne storitve, opredeljene v ceniku nepremičninske družbe.

Za ceno storitev, ki niso določene v ceniku, ki je priloga teh Splošnih pogojev, se stranki dogovorita posebej.

4. člen (Obveznosti posrednika)

Posrednik mora pri opravljanju posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev naročiteljevih interesov, zaradi uresnitve katerih je ta sklenil pogodbo o posredovanju, in mu razumljivo pojasniti pomen teh okoliščin za uresničitev njegovih interesov.

Posrednik mora ustrezno varovati tudi interese tretje osebe, ki jo je spravil v stik z naročiteljem zaradi pogajanj o pogodbi, ki je predmet naročiteljevega naročila, in ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese. O takšnem dogovoru mora posrednik tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik, jasno in pisno opozoriti, in sicer, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.

5. člen (Obveznosti naročitelja)

Naročitelj se ob podpisu pogodbe o posredovanju zavezuje:

- posredniku predložiti vso dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je v posredovanju;
- jamči za resničnost, točnost in popolnost danih podatkov oz. dokumentacije;
- nemudoma, najkasneje pa v 3 (treh) dneh pisno obvestiti posrednika o vsaki spremembi svojih interesov ter o vseh spremenjenih okoliščinah;
- če sam ali s posredovanjem druge nepremičninske agencije najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo ali predpogodbo, katere predmet je nepremičnina, mora v roku 5 (petih) dni od sklenitve takšne pogodbe oz. predpogodbe posrednika o tem pisno obvestiti in mu vročiti kopijo sklenjene predpogodbe oz. po sklenitvi pogodbo.

V primeru kršitve obveznosti iz prejšnje točke, se naročitelj zavezuje nepremičninski družbi povrniti vso škodo, ki bi ji nastala zaradi takšnega ravnanja.

6. člen (Provizija in stroški)

Posrednik pridobi pravico do provizije, ko je sklenjena pogodba, katere predmet je nepremičnina in pri sklenitvi katere je posredoval. Posrednik ne more zahtevati delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla za katerega posreduje. Plačilo za posredovanje posrednik zaračuna naročitelju na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju.

Plačilo za posredovanje v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino znaša največ 4% od pogodbene cene (cene, določene v pogodbi, katere predmet je nepremičnina), kar pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR. V tem primeru je provizija nepremičninske družbe znesek, ki ga sporazumno dogovorita stranki v pogodbi o posredovanju.

Plačilo za posredovanje v primeru najemne pogodbe za isto nepremičnino znaša največ 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 eurov, kar vse pa ne velja za pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja.

Plačilo za posredovanje sme posrednik zaračunati le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

V plačilo za posredovanje ni vračunan davek na dodano vrednost (v nadaljevanju DDV), zato se ob izstavitvi računa plačilo za posredovanje poveča za vrednost DDV.

Nepremičninska družba ima pravico do celotnega plačila tudi, če naročitelj ali tretja oseba pozneje odstopita od že sklenjene pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

Nepremičninska družba ima pravico do celotnega plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik nepremičninska družba oz. njen nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

7.člen (Dodatne storitve in dejanski stroški)

Posrednik ima pravico do plačila za dodatne storitve, če so dogovorjene s pogodbo o posredovanju, pri čemer morata biti v pogodbi opredeljeni količina in cena storitev.

Če posrednik nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročnikom s pogodbo o posredovanju dogovorita za povračilo dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, če naročnik:

- sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini,
- sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe,
- enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.

Višina dejanskih stroškov, ki jih posrednik zaračuna naročnikom za storitve nepremičninskega posredovanja, znaša največ 150 eurov.

8. člen

Rezervacijo nepremičnine za nakup oz. za najem lahko stranka (iskalec) vplača kadarkoli in sicer prostovoljno na podlagi podpisane rezervacijske pogodbe. Rezervacija se lahko deponira kot gotovina v sefu nepremičninske družbe ali se vplača kot bančno nakazilo na fiduciarni račun nepremičninske družbe.

V primerih, ko je že podpisana pogodba o akontaciji provizije za izvedbo posla oz. pogodba o rezervaciji nepremičnine oz. pogodba o ari za nakup / najem predmetne nepremičnine oz. predpogodba za izvedbo predmetnega posla in je pred podpisom končne pogodbe prišlo do spreminjanja zahtev in predhodno pisno že dogovorjenih pogojev izvedbe posla ene od strank oz. enega od naročiteljev, je posrednik upravičen ne glede na neizvedbo posla zahtevati plačilo ustreznega dela provizije kot nadomestilo vseh nastalih stroškov (oglaševanje, stroški ogledov, potni stroški, telefonski stroški, stroški organizacije, stroški pridobivanja dotičnih listin in prilog, ipd. ...).

9. člen (Prenos storitev posredovanja)

Nepremičninska družba lahko po dogovoru z naročnikom prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe. V primeru prenosa storitev posredovanja na drugo nepremičninsko družbo ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, nepremičninska družba pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

10. člen (Pravica do pridobitve podatkov)

Naročitelj soglaša, da v primeru njegovega odstopa od pogodbe o posredovanju oz. nesklenitve pogodbe, katere predmet je nepremičnina, v obdobju, za katerega se sklepa posredniška pogodba, posrednik lahko opravi poizvedbe o morebiti sklenjeni pogodbi, katere predmet je nepremičnina, med naročiteljem in tretjim, pri čemer ta pravica posrednika zajema tudi pravico do vpogleda in prepisa morebitne sklenjene pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

11. člen (Poslovna skrivnost)

Kakršnekoli informacije v zvezi z nepremičninami in posrednikovimi prizadevanji za njihovo prodajo, ki jih naročitelj izve pri posredniku, so poslovna skrivnost. V kolikor naročitelj uporabi omenjene informacije tako, da z njimi seznanijo tretje osebe, je dolžan posredniku plačati provizijo, kot če bi bil pravni posel, glede katerega posreduje posrednik, sklenjen.

12. člen (Fiduciarni račun)

Nepremičninska družba sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pogodbe, katere predmet je nepremičnina, v hrambo denarna sredstva, če ima z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa in če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti.

13. člen (Trajanje in odpoved pogodbe)

Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas devetih (9) mesecev, razen če se stranki ne dogovorita za krajši čas.

Pogodba preneha veljati s potekom časa, z odpovedjo pogodbe o posredovanju, z izpolnitvijo pogodbe o posredovanju in v drugih primerih, ki jih določa zakon. Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Odpoved mora biti podana v pisni obliki.

V primeru, da naročitelj predčasno odpove pogodbo o posredovanju ali odstopi od namena skleniti nameravani pravni posel, ki je predmet pogodbe o posredovanju, je dolžan nepremičninski družbi plačati vse stroške, ki jih je imel z opravljanjem storitev po pogodbi o posredovanju. Stroški se obračunajo po ceniku nepremičninske družbe.

Šteje se, da je naročitelj odpovedal pogodbo o posredovanju, če brez utemeljenega razloga ne želi skleniti pogodbe s tretjo osebo, s katero ga je v stik spravil posrednik in ki je pripravljena sprejeti vse pogoje naročitelja za sklenitev pogodbe, ki so bili določeni s pogodbo o posredovanju.

14. člen (Zavarovanje odgovornosti za škodo)

Posrednik je zavarovan za odgovornost za škodo, ki jo povzroči naročitelju zaradi kršitve pogodbe o posredovanju in drugih napak pri svojem delu in sicer pri Zavarovalnici Generali v znesku 175.000,00 za posamezen posel oziroma 350.000,00 EUR za vse posle v enem letu (številka zavarovalne police: **10020192680** in **66000669944**)

Posrednik ne odgovarja za škodo, če je pri svojem delu ravnal s potrebno skrbnostjo.

15. člen (Reševanje sporov)

Stranki bosta morebitne spore skušala rešiti po mirni poti. V kolikor to ne bo mogoče, je za spore pristojno sodišče v Kranju.

V Kranju, dne 1.9.2022