

Na podlagi Zakona o nepremičniškem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19), sprejema družba Nepremičnine Aleksandra, Aleksandra Plevel s.p., Moste 89d, 1218 Komenda naslednje:

SPLOŠNI POGOJI OPRAVLJANJA STORITEV POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

1. Uvod

Splošni pogoji opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: splošni pogoji poslovanja) družbe Nepremičnine Aleksandra, Aleksandra Plevel s.p., Moste 89d, 1218 Komenda (v nadaljevanju: nepremičninska družba), ki je sestavi del vseh pogodb, sklenjenih med nepremičninsko družbo in naročiteljem, ki je v pravno poslovni odnosu z družbo. Določila teh splošnih pogojev se uporabljajo tudi za vse ponudbe, predračune, pravno poslovne izjave in druge pravno poslovne storitve, ki izhajajo iz poslovnega razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem.

Za uporabo posameznih pojmov, uporabljenih v pogodbah in splošnih pogojih se uporablja Zakonu o nepremičniškem posredovanju.

2. Opis poslov posredovanja po posameznih vrstah posredovanja v prometu nepremičnin

S plačilom za posredovanje v prometu z nepremičninami se krijejo stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroške za naslednja dejanja:

- sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev;
- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno;
- pisna opozorila, obvestila, potrdila;
- ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način;
- seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo;
- prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja;
- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;
- seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;
- telefonsko komuniciranje s strankami.

Nepremičninska družba je dolžna opraviti za naročitelja tiste izmed zgoraj navedenih poslov, ki so potrebni za sklenitev pravnega posla, ki je predmet pogodbe o posredovanju. Storitve nepremičninske družbe, ki so našteje v točki 2.1., so vključene v provizijo za posredovanje. V kolikor za veljavno sklenitev nameravane pogodbe kateri izmed zgoraj navedenih poslov ni potreben oz. v kolikor katerega od navedenih storitev na svojo željo opravi naročitelj, naročitelj ni upravičen zahtevati znižanje dogovorjene provizije za posredovanje.

Nepremičninska družba na podlagi naročiteljevega naročila za naročitelja opravi tudi druge posle, ki ne sodijo med posle, določene v točkah 2.1 (v nadaljnjem besedilu: dodatni posli). Stroške dodatnih poslov je naročnik dolžan plačati na podlagi podanega naročila po cenah, določenih v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe in skladno z dogovorom z družbo.

Naročitelj v vsakem primeru sam krije naslednje stroške, če ni s pogodbo o posredovanju drugače dogovorjeno: stroške, ki nastanejo s pridobivanjem manjkajoče listinske dokumentacije o pravnem stanju nepremičnine, sodnih in upravnih taks oziroma pristojbin pri pridobivanju podatkov iz uradnih evidenc, stroške sestave pogodbe o pravnem poslu, storitve cenilcev in izvedencev, stroške izdaje potrdil iz uradnih evidenc, stroške notarskih storitev, stroške oglaševanja nameravane pravnega posla v sredstvih javnega obveščanja in/ali drugih medijih na željo naročnika, stroške tistih poslov, ki niso všteti v provizijo v skladu z določili točk 2.1 teh pogojev ter druge posebne ali neobičajne stroške, če nastanejo pri delu nepremičninske družbe za naročnika. Navedeni stroški se plačajo glede na dejansko porabo.

3. Določitev okvirne ponudbene cene nepremičnine

Naročitelj in nepremičninska družba v pogodbi o posredovanju določita okvirno ponudbeno ceno za prodajo oz. nakup nepremičnine ali znesek mesečne najemnine. Nepremičninska družba lahko na podlagi svoje strokovne ocene razmer na trgu, pomembnih za določitev prodajne cene oz. najemnine, zahteva znižanje s pogodbo o posredovanju dogovorjene okvirne ponudbene cene. V kolikor naročitelj na zahtevo nepremičninske družbe ne zniža dogovorjene okvirne ponudbene cene, lahko nepremičninska družba preneha opravljanje posle posredovanja za naročitelja glede te nepremičnine, z izjemo oglaševanja na spletnih straneh družbe.

Naročitelj s podpisom pogodbe o posredovanju izrecno izjavlja, da ga je posrednik obvestil o tržnih razmerjih, ki so pomembne za določitev okvirne cene nepremičnine, o vsebini predpisov, ki so pomembni za sklenitev pogodbe, o vrsti in višini davčnih obveznosti, notarskih stroških in stroških vpisa v zemljiško knjigo ter drugih stroškov, ki so pomembni v zvezi s sklenitvijo posla. Prav tako naročitelj izjavlja, da ga je posrednik opozoril na morebitna tveganja glede zemljiškoknjižnega stanja, če le-ta obstojijo.

4. Plačilo za posredovanje

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala (v nadaljnjem besedilu: provizija). Naročnik je dolžan plačati provizijo tudi, če pogodbo namesto njega sklene njegov ožji družinski član ali z naročiteljem povezana oseba. V primeru, da je pri pravnem poslu, pri katerem posreduje nepremičninska družba, sklenjena predpogodba ali pogodba o ari in plačana ara v višini najmanj 10% pogodbene vrednosti, je nepremičninska družba upravičena do celotne provizije, tudi če kasneje ne pride do sklenitve glavne pogodbe ali če katara od strank od pogodbe odstopi.

V primeru, da nepremičninska družba posreduje pri sklenitvi predpogodbe, se za potrebe določanja plačila za posredovanje, kot vrednost upošteva vrednost predmeta glavne pogodbe.

Plačilo za posredovanje pri prodajni ali podobni pogodbi, je dolžan naročitelj za posredovanje plačati provizijo v višini do 4 % od pogodbene cene nepremičnine. V kolikor je pogodbena cena nepremičnine manjša od 10.000,00 €, znaša provizija nepremičninske družbe ne glede na pogodbeno ceno 500,00 €.

Stranki se dogovorita, da so stroški posameznih storitev (ogledi, ugotavljanja pravnega in dejanskega stanja, oglaševanje), vključeni v znesek provizije razen tistih, ki jih poleg posredovanja posrednik opravi po predhodnem dogovoru z naročiteljem. Stroški, ki niso vključeni v provizijo (npr. notarski zapis, pogodbe z etažnimi lastniki, notarski stroški, stroški vpisa v zemljiško knjigo, sestava najemne-prodajne ali druge pogodbe ipd.) se obračunajo po ceniku nepremičninske družbe in jih stranki posebej dogovorita. Cenik je priloga in sestavni del teh splošnih pogojev.

V pogodbeno ceno za odmero provizije se všteto tudi vsa plačila, ki jih kupec nepremičnine opravi prodajalcu, vključno s kakršnimkoli plačilom za vgrajeno ali ne vgrajeno opremo in pritlikline nepremičnine, ki je predmet pogodbe in sicer ne glede na

dejstvo ali se lastninska pravica na opremi in/ali pritliklinah prenaša skupaj z nepremičnino ali na podlagi ločenega pravnega posla.

V primeru, ko v pogodbi (npr. menjalna, pogodba o vzpostavitvi zemljiškoknjižnega stanja ipd.) ni določena pogodbena cena ali je le-ta dana zgolj zaradi odmere davkov ali taks se stranki dogovorita, da se upošteva za odmero provizije okvirna cena, ki sta jo dogovorili s to pogodbo ali ceno, ki je bila ponujena na trgu. S plačilom dogovorjenega plačila provizije se krijejo stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pogodbe za določeno nepremičnino, skladno s točko 2.1. splošnih pogojev. Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene cene, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 eurov.

Nepremičninska družba je v celoti upravičena do plačila za posredovanje v polni višini, v kolikor po sklenitvi pogodbe o posredovanju, nameravani pravni posel ali pravni posel, ki služi bistveno enakemu namenu kot prvotno nameravani pravni posel, z osebo s katero je naročitelj v stik spravila nepremičninska družba, sklene naročitelj ali njegov ožji družinski član ali z naročiteljem povezana oseba.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pogodbe, pri sklenitvi katere je sodelovala nepremičninska družba, pozneje odstopta od sklenjene pogodbe, jo na drug način sporazumno razveljavita ter v primeru, da do prenehanja veljavnosti sklenjene pogodbe, pri kateri je posredovala, pride v posledici kršitve pogodbe ali neizpolnitve pogodbenih obveznosti s strani katerekoli pogodbene stranke.

Nepremičninska družba je v celoti upravičena do plačila za posredovanje v polni višini, v primeru, da se stranki po tem, ko ju je le-ta spravila v stik kakorkoli izgozbita nepremičninski družbi, da ne pride do dokončne sklenitvi pogodbe in realizaciji posla in ga posledično sama sklene za namenom, da se provizija ne bi plačala ali da bi se plačala v manjši višini.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj ali njegov ožji družinski član ali z naročiteljem povezana oseba, sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelj spravila v stik nepremičninska družba in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

Naročitelj mora za posredovanje pri najemu ali oddaji v najem plačati posredniku plačilo za posredovanje v višini do 4% obračunano od pogodbene vrednosti. Pogodbena vrednost je zmožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega je sklenjena najemna pogodba. Plačilo za posredovanje ne sme znašati več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 EUR.

Če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročiteljem s pogodbo o posredovanju dogovori za povračilo stroškov v višini 150,00 EUR, za stroške, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, če naročitelj: - sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini, - sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe.

5. Obveznosti naročitelja

Naročitelj je dolžan nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja in aktivno sodelovati pri opravljanju poslov ter je dolžan na zahtevo le-te, slednji predložiti potrdilo o plačilu davkov in morebitna druga potrdila, iz katerih bo razvidno, da na njegovi strani niso podane ovire, ki onemogočajo izvedbo pravnega posla.

Naročitelj prodajalec oziroma najemodajalec jamči, da je nepremičnina njegova last in da na njej ni pravic tretjih. Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost danih podatkov o nepremičnini, v nasprotnem primeru je odgovoren za vso nastalo škodo, ki bi zaradi tega nastala.

Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem nemudoma (oz. najkasneje v 3 dneh) pisno obvestiti nepremičninsko družbo z navedbo imena in priimka oz. firme tretje osebe, ter naslova njene stalnega bivališča oz. sedeža.

Naročitelj je nepremičninski družbi odškodninsko odgovoren za škodo, ki bi v razmerju do tretjih oseb nastala zaradi pravnih in dejanskih ovir na strani naročitelja, ki onemogočajo sklenitev pravnega posla, pri katerem posreduje nepremičninska družba in je prav tako odškodninsko odgovoren za škodo, ki bi ji nastala ali bi ji lahko nastala zaradi kršitve obveznosti naročitelja, določenih v teh splošnih pogojih ali v veljavnih pravnih predpisih.

Naročitelj je dolžan vse podatke, ki jih pridobi od nepremičninske družbe v okviru opravljanja poslov posredovanja v prometu nepremičnin, vključno z osebnimi podatki oz. identiteto tretjih oseb, s katerimi naročitelj spravi v stik nepremičninska družba, obravnavati strogo zaupno ter varovati poslovno tajnost teh podatkov in jih ne sme posredovati tretjim osebam. V primeru kršitve prepovedi iz prejšnjega stavka, je naročitelj dolžan - poleg morebitne obveznosti plačila provizije in/ali plačila za opravljene dodatne posle - plačati pogodbeno kazni v višini dvojne pogodbene dogovorjene provizije. V primeru da dejanska škoda presega znesek pogodbene kazni, je nepremičninska družba upravičena do povrnitve celotne škode.

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

Nepremičninska družba lahko v vsakem trenutku odpove pogodbo o posredovanju brez navedbe razloga za njeno odpoved. Odpoved mora biti dana pisno. Nepremičninska družba v nobenem primeru naročitelju ni odškodninsko odgovorna za škodo, ki bi naročitelju nastala ali bi mu lahko nastala zaradi odpovedi pogodbe o posredovanju s strani nepremičninske družbe.

V primeru, ko pogodba o posredovanju preneha veljati pred potekom dogovorjenega obdobja njene veljavnosti iz razlogov na strani naročitelja, je le- dolžan posredniku plačati stroške v višini 150,00 EUR ter stroške dodatnih storitev, ki niso zajeti v plačilo za posredovanje.

6. Omejitev odgovornosti

Nepremičninska družba za škodo, ki nastane naročitelju, ne odgovarja z izjemo škode, ki bi jo družba ali posrednik, ki opravlja zanjo storitve posredovanja, povzročil namenoma.

Nepremičninska družba sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, v hrambo denarna sredstva, pri čemer jih lahko sprejme le na fiduciarni račun pri banki, če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti.

7. Veljavnost splošnih pogojev

Ti splošni pogoji veljajo od dneva njihovega sprejema dalje. V primeru nasprotja med določbami pogodbe o posredovanju ter vsebino teh splošnih pogojev, veljajo določila pogodbe o posredovanju. V primeru, da se po sklenitvi pogodbe o posredovanju splošni pogoji spremenijo, v razmerju med nepremičninsko družbo ter naročiteljem, ki je sklenil pogodbo o posredovanju z nepremičninsko družbo na podlagi prej veljavnih splošnih pogojev, veljajo splošni pogoji v spremenjeni vsebini od dneva, ko nepremičninska družba izvod spremenjenih splošnih pogojev izroči naročitelju.

V Mostah, 22.3.2022

Nepremičnine Aleksandra
Aleksandra Plevel, s.p.