

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA NEPREMIČNINSKE DRUŽBE AGENCIA D.O.O.

Nepremičninska družba Agencija za nepremičninsko posredovanje d.o.o., Viška cesta 2, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju nepremičninska družba), v skladu s 15. členom Zakona o nepremičninskem posredovanju (ULRS št. 42/2003), določa **Splošne pogoje opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami**, kakor sledi:

1. Pomen uporabljenih pojmov:

- Nepremičninska družba je gospodarska družba Agencija d.o.o..
- Naročitelj oz. naročiteljica (v nadaljevanju naročitelj) je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene Pogodbo o posredovanju pri prometu z nepremičninami.
- Nepremičninski posrednik oziroma nepremičninska posrednica (v nadaljevanju: nepremičninski posrednik) je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi in ima v skladu z zakonom pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja ter je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu.
- Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Pogodba o posredovanju) je pisni dogovor, s katerim se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.
- 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.

2. Veljavnost splošnih pogojev poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami

2.1. Splošni pogoji poslovanja so sestavni del pogodbe o posredovanju pri prometu z nepremičninami, ki je sklenjena med nepremičninsko družbo in naročnikom.

2.2. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veljajo določila pogodbe.

3. Storitve posredovanja pri prodaji oziroma nakupu nepremičnin

Na podlagi pogodbe o posredovanju pri prodaji oziroma nakupu nepremičnine se nepremičninska družba zavezuje opravljati naslednje storitve, katerih stroški so zajeti v stroških nepremičninske družbe za posredovanje:

- sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- seznanjanje naročitelja z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev;
- seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev cene nepremičnine ter sodelovanje pri določitvi prodajne oziroma nakupne ponudbe;
- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine);
- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno;
- pojasnitev morebitnih tveganj, povezanih z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine;
- seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno;
- spravljanje v stik s tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev prodajne pogodbe;
- organizacija in vodenje ogledov;
- prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja;
- oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja;
- telefonsko komuniciranje s strankami;
- pisna opozorila, obvestila, potrdila;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev prodajne pogodbe;
- sestava prodajne pogodbe s strani univerzitetnega diplomiranega pravnika;
- hranjenje izvirkov pogodb in drugih originalnih dokumentov do zaključka pravnega posla, če se stranki prodajne pogodbe sporazumeta, da skrbniške storitve v zvezi s to pogodbo opravlja nepremičninska družba;
- priprava napovedi za odmero davka na promet nepremičnin;
- sodelovanje pri izročitvi in prevzemu nepremičnine ter sestava zapisnika o izročitvi in prevzemu;
- priprava predloga za vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo, če je nepremičnina že vpisana v zemljiško knjigo.

4. Storitve posredovanja pri oddaji oziroma najemu nepremičnine

Nepremičninska družba opravlja naslednje storitve posredovanja pri najemu oziroma oddaji nepremičnine, katerih stroški so zajeti v stroških nepremičninske družbe za posredovanje:

- seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev višine najemnine;
- seznanjanje naročitelja z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev najemne pogodbe in višino davčnih obveznosti;
- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine);
- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine in morebitnih pravic tretjih oseb;
- oglaševanje v tiskanih in elektronskih medijih;
- organizacija in vodenje ogledov;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev najemne pogodbe;
- sestava najemne pogodbe;
- sodelovanje pri izročitvi in prevzemu nepremičnine ter sestava zapisnika o izročitvi in prevzemu.

5. Dodatne storitve

5.1. Na podlagi izrecnega dogovora se nepremičninska družba za posebno plačilo zavezuje opraviti tudi naslednje storitve:

- cenitev nepremičnine, ki jo opravi sodno zapriseženi cenilec;
- sestava različnih listin v zvezi s predmetom posredovanja (pooblastila, pobotnice, zapisniki);
- ureditev zemljiško knjižnega stanja nepremičnine, če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo oziroma, če prodajalec še ni vpisan kot lastnik nepremičnine v zemljiški knjigi;
- pridobitev lokacijske informacije oz. potrdila o namenski rabi;
- zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo ali zbris zaznambe, predznambe, služnosti ipd.
- sodelovanje pri prenosu naročniških razmerij za elektriko, telefon, plin in druge komunalne storitve na novega lastnika ali najemnika;
- druge storitve, za katere se nepremičninska družba in naročnik izrecno dogovorita.

5.2. Dodatne storitve se plačajo po vsakokrat veljavnem ceniku, ki je sestavni del teh splošnih pogojev. V kolikor dodatnih storitev ni navedenih v ceniku, višino teh dodatnih storitev dogovorita nepremičninska družba in naročnik s posebnim pisnim dogovorom. Nepremičninska družba za dodatne storitve izstavi naročniku račun takoj po opravljeni storitvi. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za naročene dodatne storitve tudi, če je posredovanje neuspešno, oziroma če naročitelj v nadaljevanju sam izpelje posel, ki je predmet posredovanja

6. Povračilo stroška nepremičninske družbe za posredovanje

6.1. Naročitelj mora za posredovanje pri prodaji ali nakupu nepremičnine nepremičninski družbi plačati strošek nepremičninske družbe za posredovanje v višini 4% od pogodbene vrednosti nepremičnine, najmanj pa 500,00 €, če je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 € in, če se s pogodbo ne dogovorita za nižji strošek za posredovanje.

6.2. Naročitelj mora za posredovanje pri najemu ali oddaji v najem plačati strošek nepremičninske družbe za posredovanje v višini dveh mesečnih najemnin, dogovorjenih v najemni pogodbi, če se s pogodbo ne dogovorita za nižji strošek za posredovanje.

6.3. Če je med pogodbenima strankama prodajne oziroma najemne pogodbe za isto nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek iz prejšnjih odstavkov razdeli.

6.4. Davek na dodano vrednost v višini 22% ni vključen v strošek nepremičninske družbe za posredovanje in se ga zaračuna posebej.

6.5. Nepremičninska družba pridobi pravico do stroška nepremičninske družbe za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala, naročitelj pa je dolžan plačati znesek stroška nepremičninske družbe za posredovanje v višini kot je določena v pogodbi o posredovanju najkasneje v osmih dneh od sklenitve prodajne oziroma najemne pogodbe.

6.6. V kolikor se sklepa predpogodba ali druga podobna pogodba, pridobi posrednik pravico do plačila polovice stroška nepremičninske družbe za posredovanje že ob sklenitvi takšne pogodbe, pravico do plačila druge polovice stroška nepremičninske družbe za posredovanje pa ob sklenitvi glavne pogodbe.

6.7. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe.

6.8. Če nepremičninska družba katere izmed navedenih storitev iz 3. in 4. točke na izrecno željo naročitelja ne opravi ali jih opravi naročitelj sam ali so nepotrebne, naročitelj ni upravičen zahtevati znižanja stroška nepremičninske družbe za posredovanje.

6.9. Stroški, ki jih v vsakem primeru krije naročnik sam:

- stroški notarskih storitev za notarsko overitev podpisov oziroma za notarsko hrambo;
- stroški sodnih taks za zemljiškoknjižne vpise;
- stroške sestave pogodb v obliki notarskega zapisa;
- stroški upravnih taks in nadomestil za potrdila in dovoljenja, ki so potrebna za veljavno sklenitev pogodbe;
- plačilo davkov;
- stroške pridobivanja manjkajoče dokumentacije za ureditev lastniškega stanja;
- preverjanje uporabe nepremičnine v času trajanja najema;
- druge stroške, ki niso zajeti v točkah 3 in 4.

6.10. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oz. njegov ožji družinski član ali katerakoli druga oseba, ki je bila z naročiteljem prisotna na ogledu nepremičnine, sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v 6 mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

6.11. V primeru, da je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati pogodbeno dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti.

6.12. Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico do plačila stroška nepremičninske družbe za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo za nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja. V tem primeru znaša strošek za posredovanje 1 % od pogodbene cene nepremičnine in zajema storitve iz 3. oziroma 4. točke splošnih pogojev.

7. Obveznosti naročitelja

7.1. V primeru posredovanja pri prodaji, menjavi ali oddaji nepremičnine, je dolžan naročitelj nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja. Predvsem jo mora natančno in pošteno seznaniti s pravnim stanjem nepremičnine, jo seznaniti o pravnih napakah ter o morebitnih pravicah tretjih oseb na nepremičnini, ter jo pošteno seznaniti z dejanskim stanjem nepremičnine in z vsemi stvarnimi napakami na njej. Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini, ki bo predmet posredovanja. Pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju ima nepremičninski posrednik pravico do vpogleda v originalne listine, ki se bistvene za promet nepremičnin in zahtevati fotokopije teh listin. Naročitelj je dolžan sproti obveščati nepremičninsko družbo o spremembah naročila (cena, izselitveni roki, ipd).

7.2. Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katere sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem pisno obvestiti nepremičninsko družbo najkasneje v roku dveh dni od dneva podpisa prodajne ali najemne pogodbe (predpogodbe ali podobne pogodbe) ali umika iz prodaje oz. najema. V primeru oddaje v najem je naročitelj dolžan posredniku izročiti fotokopijo sklenjene pogodbe. V kolikor naročnik tega ne stori, je dolžan posredniku povrniti vse stroške, ki so nastali v zvezi s tem posredovanjem od datuma sklenitve pogodbe dalje in zadevajo telefonske pogovore, prevoze, ogleda, oglaševanje, vodenje v evidenci in podobno.

8. Anonimnost naročitelja

Kadar nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pravnega posla.

9. Sklenitev ekskluzivne posredniške pogodbe

9.1. Naročitelj in nepremičninska družba lahko skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju, kar pomeni, da je naročitelj zaupal nepremičnino v posredovanje izključno nepremičninski družbi Agencija d.o.o. ne pa tudi drugim nepremičninskim družbam.

9.2. Če sta stranki sklenili ekskluzivno pogodbo o posredovanju, naročitelj pa je v času njenega trajanja sklenil pogodbo o posredovanju za iste nepremičnine še z drugo nepremičninsko družbo in preko nje nepremičnine tudi prodal ali oddal, je dolžan nepremičninsko družbo o tem takoj pisno obvestiti in ji plačati 1% od pogodbene vrednosti nepremičnine ali polovico najemnine.

10. Prenos storitev

V pogodbi o posredovanju se stranki lahko dogovorita, da nepremičninska družba prenese storitve posredovanja tudi na druge nepremičninske družbe. V takem primeru ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo iz teh pogojev. Nepremičninska družba mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

11. Trajanje pogodbe o posredovanju

11.1. Pogodba o posredovanju se sklene za določen čas 9-ih mesecev. Pogodba se lahko sporazumno večkrat podaljša, skupni čas posredovanja ni omejen. Stranki lahko kadarkoli pisno odstopita od pogodbe o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Če naročitelj enostransko odstopi od pogodbe o posredovanju pred iztekom dogovorjenega roka trajanja pogodbe o posredovanju, lahko nepremičninska družba zahteva povrnitev dejanskih stroškov za opravljene storitve (prevozi, ogledi, oglaševanje...), po ceni določeni v Ceniku dodatnih storitev pri opravljanju storitev nepremičninskega posredovanja, ki je priloga in sestavni del teh Splošnih pogojev poslovanja, vendar najmanj 200,00 €.

11.2. Če pogodba o posredovanju preneha veljati pred potekom dogovorjenega obdobja njene veljavnosti iz razlogov na strani naročitelja (če naročitelj odpove pogodbo o posredovanju, če naročitelj umre oziroma preneha obstajati, če je nepremičnina uničena ipd.) je le ta oz. njegovi pravni nasledniki dolžan nepremičninski družbi plačati vse do tedaj opravljene storitve po ceni določeni v Ceniku dodatnih storitev pri opravljanju storitev nepremičninskega posredovanja, ki je priloga in sestavni del teh Splošnih pogojev poslovanja.

12. Odgovornost za škodo in zavarovanje odgovornosti

Nepremičninska družba ima iz razloga zavarovanja odgovornosti za škodo, povzročeno s kršitvijo pogodbe o posredovanju, sklenjeno pogodbo o zavarovanju za zavarovalno vsoto v skladu z Zakonom o nepremičninskem posredovanju in v skladu z odločitvijo pristojnega ministrstva za prostor.

Splošni pogoji veljajo od 17. 3. 2015