

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA PRI POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Nepremičninska družba: **NEPREMIČNINE KRANJ d.o.o.**, C. Staneta Žagarja 14, 4000 Kranj, MŠ: 8324859000, ID za DDV: 69221626

1. SPLOŠNE DOLOČBE

- (1.1.) Predmetni splošni pogoji poslovanja urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročnikom v zvezi s pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami.
- (1.2.) Na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (Ur.l. RS št. 72/2006 s spremembami) in Obligacijskega zakonika (Ur.l. RS št. 83/2001) nepremičninska družba Nepremičnine Kranj d.o.o. izdaja Splošne pogoje poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami.
- (1.3.) Sestavni del vseh pogodb, ki jih nepremičninska družba sklene z naročnikom so Splošni pogoji poslovanja, cenik storitev in kopija zavarovalne police.

2. OPREDELITEV NAJPOMEMBNEJŠIH POJMOV

- (2.1.) **NEPREMIČNINSKA DRUŽBA**: je gospodarska družba, ki opravlja storitve nepremičninskega posredovanja v prometu z nepremičninami.
- (2.2.) **POGODBA O POSREDOVANJU**: je pogodba s katero se nepremičninska družba zaveže, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročnikom tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe katere predmet je nepremičnina, naročnik pa se zaveže, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba o predmetni nepremičnini sklenjena.
- (2.3.) **POSREDOVANJE V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI**: pomeni opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročnikom in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah na sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino.
- (2.4.) **NEPREMIČNINSKI POSREDNIK**: je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu.
- (2.5.) **NAROČNIK**: je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o nepremičninskem posredovanju v prometu z nepremičninami.
- (2.6.) **TRETJA OSEBA**: je oseba, ki jo nepremičninska družba poskuša spraviti v stik z naročnikom nepremičninskega posredovanja, da bi z njim sklenila pogodbo o predmetni nepremičnini.

3. STORITVE NEPREMIČNINSKEGA POSREDOVANJA

- (3.1.) Seznanitev naročnika s tržnimi razmerami za določitev okvirne ponudbene cene nepremičnine in vsebino veljavnih predpisov.
- (3.2.) Ugotovitev dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine v naravi po sklenjeni posredniški pogodbi).
- (3.3.) Seznanitev naročnika o ugotovljenem pravnem in dejanskem stanju nepremičnine in pisno opozarjanje na napake.
- (3.4.) Ugotovitev pravnega stanja nepremičnine (veriga pogodb, ZK izpisek in drugi pravni dokumenti).
- (3.5.) Pridobivanje potrebnih dokumentov in njihovo preverjanje (potrdilo o namembnosti zemljišča).
- (3.6.) Analiza trga nepremičnin, cenitev vrednosti nepremičnine in obveščanje lastnika o drugih pomembnih okoliščinah.
- (3.7.) Oglaševanje nepremičnine v javnih medijih ali na drug primeren način.
- (3.8.) Organizacija in prisotnost pri ogledu nepremičnine ali na podlagi dogovora samostojno izvajanje ogleda nepremičnine.
- (3.9.) Sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe o predmetni nepremičnini.
- (3.10.) Telefonsko in elektronsko komuniciranje s strankami.
- (3.11.) Ureditve spremembe lastništva predmetne nepremičnine pri distributerjih.

4. PLAČILO ZA NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE

- (4.1.) Provizija za nepremičninsko posredovanje pri prodaji ali nakupu nepremičnine znaša 4% od prodajne vrednosti nepremičnine, razen v primeru drugačnega dogovora o nižji proviziji. V kolikor je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 EUR pa provizija za nepremičninsko posredovanje znaša 400 EUR. Pri posredovanju nepremičninske družbe za obe pogodbeni stranki se provizija obračuna po posebnih pogojih prodajalca dogovorjenih v pogodbi o posredovanju.
- (4.2.) Provizija za nepremičninsko posredovanje pri oddaji ali najemu nepremičnine znaša največ 4% od pogodbene vrednosti in ne sme biti višja od zneska mesečne najemnine oziroma manjša od zneska 150 EUR. Pogodbena vrednost na osnovi katere se zaračuna provizija je zmnožek mesečne najemnine in števila mesecev trajanja najemne pogodbe.
- (4.3.) Na provizijo za nepremičninsko posredovanje se obračuna 22% DDV (davek na dodano vrednost).
- (4.4.) Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila provizije za nepremičninsko posredovanje, ko je sklenjena pogodba o nepremičnini pri sklenitvi katere je posredovala. S sklenitvijo posredniške pogodbe se naročnik zaveže plačati provizijo za nepremičninsko posredovanje v celoti. V primeru sklenjene pogodbe o ari in prodajne predpogodbe, ter plačane are v višini najmanj 10% od pogodbene vrednosti, ima nepremičninska družba pravico zaračunati posredniško provizijo v celoti.

(4.5.) Nepremičninska družba ima pravico zaračunati celotno posredniško provizijo v primeru, da naročnik sklene pogodbo s tretjo osebo, s katero ga je seznanila in tudi spravila v stik ali sklene pogodbo s tretjo osebo v roku 6 mesecev po prenehanju pogodbe o nepremičninskem posredovanju.

(4.6.) V primeru, da naročnik sklene prodajno pogodbo s tretjo osebo s katero ga nepremičninska družba ni seznanila ima nepremičninska družba pravico plačila za posredovanje v skladu z določili ZNPosr-C.

(4.7.) Naročnik je dolžan plačati vse dodatne stroške, ki so nastali pri nepremičninskem posredovanju za sklenitev pravnega posla v skladu z cenikom nepremičninske družbe kot sestavnih del teh splošnih pogojev.

(4.8.) Nepremičninska družba ima v skladu z 2. odst. 848. člena Obligacijskega zakonika ali z določilom 25a. člena ZNPosr-C pravico do povračila dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja iz 3. točke Splošnih pogojev poslovanja, v kolikor se stranki s pogodbo o posredovanju izrecno dogovorita in tudi v primeru, če pogodba, katere predmet je nepremičnina ni bila sklenjena.

5. OBVEZNOSTI NAROČNIKA

(5.1.) Informacije o predmetni nepremičnini in prizadevanjih za sklenitev pravnega posla so poslovna skrivnost nepremičninske družbe. V primeru zlorabe ali neupravičene uporabe pridobljenih informacij na način, da jih naročnik posreduje tretjim osebam je nepremičninski družbi dolžan plačati posredniško provizijo, kot če bi bil sklenjen pravni posel za predmetno nepremičnino.

(5.2.) V kolikor nepremičninska družba z naročnikom sklene ekskluzivno pogodbo o nepremičninskem posredovanju v času veljavnosti pogodbe, naročnik ne sme skleniti pogodbe o nepremičninskega posredovanju s konkurenčno nepremičninsko družbo ali preko kogarkoli tretjega oglaševati ali izvajati prodaje predmetne nepremičnine.

(5.3.) Pogodbo o nepremičninskem posredovanju naročnik in nepremičninska družba sklepata za obdobje, ki je določeno z Zakonom o nepremičninskem posredovanju.

(5.4.) Nepremičninska družba in naročnik lahko pogodbo o nepremičninskem posredovanju odpove kadarkoli, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Pogodba se lahko odpove s pisnim obvestilom z 10 dnevni odpovedni rok. Naročnik, ki odpove posredniško pogodbo v času njenega trajanja, je nepremičninski družbi dolžan plačati stroške v skladu z določili ZNPosr-C.

(5.5.) Naročnik je dolžan obvestiti nepremičninsko družbo o vseh pomembnih okoliščinah za opravljanje nepremičninskega posredovanja pri prodaji ali oddaji, predvsem mora biti nepremičninska družba natančno in pošteno seznanjena s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine, razpolagati s fotokopijam, imeti vpogled v izvornike pomembnih listin, seznanjena o pravnih in stvarnih napakah nepremičnine, ter o morebitnih vknjiženih in nevknjiženih pravicah tretjih oseb na predmetni nepremičnini.

(5.6.) V kolikor naročnik nepremičninskega posredovanja sklene pravni posel z osebo, s katero ga nepremičninska družba ni seznanila in spravila v stik, je v roku 5 delovnih dnevih o tem dolžan obvestiti nepremičninsko družbo in ji izročiti fotokopijo pogodbe o sklenjenem pravnem poslu, v nasprotnem primeru je nepremičninski družbi dolžan plačati stroške v skladu z določili ZNPosr-C.

6. POSEBNE DOLOČBE

(6.1.) V primeru, da se naročnik nepremičninskega posredovanja iz neutemeljenih razlogov ne želi spustiti v pogajanja pod pogoji s katerimi je seznanil nepremičninsko družbo za sklenitev pravnega posla s tretjo, katero je našla nepremičninska družba, je naročnik dolžan nepremičninski družbi plačati polovico zneska, ki bi pripadala nepremičninski družbi v primeru sklenitve pravnega posla.

(6.2.) Nepremičninska družba je upravičena do plačila posredniške provizije v celoti v primeru, da naročnik nepremičninskega posredovanja s sklene pogodbo s tretjo osebo s katero ga je seznanila nepremičninska družba oziroma naročnikov zakonec ali njegov ožji družinski član v času trajanja pogodbe o nepremičninskem posredovanju.

(6.3.) V skladu z Zakonom o urejanju plačilnega prometa ima nepremičninska družba za namen zaščite interesov naročnika nepremičninskega posredovanja od Banke Slovenije pravico pridobiti podatke o blokiranih transakcijskih računih fizičnih oseb (naročniki in tretje osebe) v prometu z nepremičninami.

(6.4.) Pogodbeni stranki bosta morebitne spore, ki bi izvirali iz pogodbe o nepremičninskem posredovanju, reševali sporazumno, razen v primeru, ko sporazumna rešitev spora ni mogoča, pa je krajevno pristojno sodišče v Kranju.