

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami

I. Uvodne določbe

Posamezni pojmi, uporabljeni v splošnih pogojih, imajo naslednji pomen:

1. Nepremičninska družba je gospodarska družba, ki na trgu nastopa s firmo **OSTERMAN d.o.o.**, ki kot glavno gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja pri prometu z nepremičninami.
2. Nepremičninski posrednik oziroma nepremičninska posrednica (v nadaljnjem besedilu: nepremičninski posrednik) je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi in ima pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri ministrstvu, pristojnem za okolje in prostor.
3. Posredovanje pri 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 naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina. To so predvsem kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga razmerja, ki se vzpostavijo na določeni nepremičnini.
4. Naročitelj oziroma naročiteljica (v nadaljnjem besedilu: naročitelj) je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju.
5. 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.
6. 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, njuni otroci oziroma posvojenci, starši, posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

II. Osnovni podatki o nepremičninski družbi

1. Naziv: OSTERMAN podjetje za tehnološke in organizacijske storitve d.o.o.,
2. Skrajšan naziv: OSTERMAN d.o.o.
3. Sedež: Veliki Vrh pril Šmarju 80, 1293 Šmarje Sap
4. Poslovni prostori: Celovška 160, 1000 Ljubljana
4. Matična številka: 5556147000
5. ID za DDV: SI73249998 (družba je zavezanec za DDV)

III. Nepremičninski posredniki in pomožni sodelavci

1. V nepremičninski družbi so lahko zaposleni tako nepremičninski posredniki, kot tudi pomožni sodelavci, ki opravljajo določene storitve za nepremičninsko družbo na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi.
2. Nepremičninska družba s pogodbo o posredovanju določi nepremičninske posrednike, ki bodo

za naročitelja opravljali storitve posredovanja nepremičnin.

3. Oglede na terenu ter tudi nekatere druge storitve, ki niso posebej naštet v teh pogojih, lahko opravlja tudi druga oseba, ki je zaposlena v nepremičninski družbi na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali na drugi pravni podlagi; torej ne samo nepremičninski posrednik, določen v pogodbi o posredovanju.

4. Ne glede na določbe 3. točke, pa so za naročitelja edine pravno relevantne le tiste informacije v zvezi s posredovano nepremičnino, ki jih le-ta dobi od odgovornega nepremičninskega posrednika, določenega s pogodbo o posredovanju.

IV. Pogodba o posredovanju

1. Nepremičninska družba in naročitelj skleneta pogodbo o posredovanju nepremičnin. Ti splošni pogoji poslovanja so sestavni del vsake sklenjene pogodbe o posredovanju in so naročitelju izročeni skupaj s pogodbo.

2. V primeru, da so si določila teh splošnih pogojev poslovanja in pogodbe o posredovanju nepremičnine v nasprotju, veljajo določbe pogodbe o posredovanju.

3. Nepremičninska družba sme posle posredovanja prenesti tudi na druge nepremičninske agencije po predhodnem soglasju naročitelja, pri čemer mora seznam teh nepremičninskih agencij naročitelju sporočiti.

V. Provizija

1. Naročitelj je dolžan nepremičninski družbi plačati provizijo za posle posredovanja, če je bilo posredovanje uspešno in je pripeljalo do sklenitve posla, to je punktacije o prodaji in ali ali sklenitve glavne listine pogodbe, ki je predmet poslov posredovanja nepremičnine.

2. Za primere posredovanja pri nakupu ali prodaji nepremičnin ima nepremičninska družba pravico do provizije v višini do 4,0 % od pogodbene vrednosti v skladu z dogovorom v pogodbi oziroma veljavnim cenikom, ki je sestavni del teh splošnih pogojev poslovanja, ki se lahko v skladu z dogovorom deli na obe strani pravnega posla.

3. Za primere posredovanja pri nakupu nepremičnine v Republiki Hrvaški ima nepremičninska družba pravico do provizije v višini do 4,0% od pogodbene vrednosti v skladu dogovorom v pogodbi oziroma cenikom, ki je sestavni del teh splošnih pogojev poslovanja, katero zaračuna napotenemu kupcu ob sklenitvi posla iz prve točke tega člena.

4. Za primere posredovanja pri najemu oziroma oddaji nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do provizije v višini enomesečne najemnine, ki jo zaračuna najemodajalčevi strani in enomesečne najemnine, ki jo zaračuna najemnikovi strani, ali v skladu z dogovorom med strankama najemne pogodbe v drugačnem sorazmerju.

5. Nepremičninska družba ima pravico do prejema provizije za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe.

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

7. V primeru ekskluzivnega posredovanja ima nepremičninska družba pravico do prejema provizije

za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj sklene pravni posel prodaje v zvezi s predmetno nepremičnino, ki je predmet ekskluzivne pogodbe o posredovanju, s tretjo osebo, ki jo je našel sam, plačilo za posredovanje pa mora temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati ene četrte s pogodbo dogovorjene provizije ter je pogodba o pravnem poslu sklenjena v 6. (šestih) mesecih po prenehanju ali odstopu od ekskluzivne pogodbe o posredovanju;

8. Če je pogodbeno vrednost nepremičnine manjša od 10.000 EUR omejitve o maksimalni proviziji ne veljajo in se obračunavajo v skladu dogovorom v pogodbi oziroma cenikom, ki je sestavni del teh splošnih pogojev poslovanja;

9. Provizija zapade v plačilo v skladu s pogodbo o posredovanju oziroma pogodbo o izvajanju storitev, ob sklenitvi pisnega pravnega posla o prodaji / nakupu / oddaji / najemu nepremičnine med naročiteljem in tretjo osebo oziroma naročiteljevim ožjim družinskim članom oziroma predkupnim upravičencem. Pravni posel je sklenjen, ko je podpisana listina, ki vsebuje bistvene sestavine pravnega posla, ki je predmet posredovanja.

VI. Opis poslov, ki so zajeti v proviziji

1. sklenitev pogodbe o posredovanju;
2. preveritev dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine);
3. preveritev pravnega stanja nepremičnine (lastninska pravica in druge stvarne in obligacijske pravice, ki bremenijo nepremičnino na podlagi dostopnih listin) ter pridobitev listin in potrdil, potrebnih za sklenitev pravnega posla pri pristojnih organih, za katere je naročitelj zavezan plačati upravno ali sodno takso ali pristojbino;
4. seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake
5. seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerami in svetovanje pri oblikovanju prodajne, nakupne, najemne, menjalne cene oziroma vrednosti nepremičnine;
6. pisna opozorila, obvestila in potrdila,
7. organizacija stikov s tretjimi osebami in osebna prisotnost pri ogledu in predstavitvi nepremičnin, ki so predmet posredovanja ter telefonska in pisna korespondenca;
8. posredovanje pri pogajanjih za sklenitev pravnega posla ter pri pripravi tega pravnega posla;
9. predložitev pogodbe notarju za overitev podpisa prodajalca oz. osebe katere pravica se omejuje oz. preneha;
10. oglaševanje nepremičnin v obsegu in na način, ki je običajen za tisto vrsto nepremičnine, za katero je sklenjena pogodba o posredovanju;

VII. Dodatni posli, ki niso zajeti v proviziji in so predmet posebnega plačila ter bremenijo naročitelja

1. oglaševanje, ki presega obseg običajnega oglaševanja za tisto vrsto nepremičnine, za katero je sklenjena pogodba o posredovanju, izkazano z računi izvajalcev;
2. ureditev zemljiško knjižnega stanja nepremičnine (priprava predlogov za vpis v zemljiško knjigo: predznanba, zaznanba, vknjižbo lastninske pravice, idr...);
3. priprava napovedi in prijava pogodbe pri pristojnem Davčnem uradu Republike Slovenije za odmero davka od prometa nepremičnin in morebitnega davka od dobička iz kapitala;
4. sestava pisne listine soglasja volj, torej listine pravnega posla prodaje, najema, zakupa oziroma drugih pogodb.

5. po potrebi izdelava cenilnega zapisnika tržne vrednosti za potrebe davčnega ali drugega postopka in druge vloge državnim organom in organom lokalnih samoupravnih skupnosti;
6. sestava primopredajnega zapisnika in sodelovanje pri primopredaji nepremičnine.
7. izdelava vizualne predstavitve nepremičnine, primerne za predstavitev na internetu, izložbenih oglasih, in podobno, ki presega običajno kvaliteto ali obseg.
8. takse in pristojbine pri pridobitvi listin in potrdil, potrebnih za sklenitev pravnega posla pri pristojnih organih, za katere je naročitelj zavezan plačati upravno ali sodno takso ali pristojbino;
9. druge storitve, za katere se naročitelj in nepremičninska družba posebej pisno dogovorita s pogodbo o posredovanju ali na kakšni drugi pravni podlagi.
10. Za te dodatne storitve iz prejšnjih točk naročitelj izpolni naročilnico, ki ima naravo dodatka k predmetni pogodbi o posredovanju, in jih plača po izstavljenem računu v skladu s cenikom, ki je sestavni del teh splošnih pogojev poslovanja.
11. Stranka je dolžna nepremičninski družbi povrniti ali vnaprej založiti le stroške sodnih in upravnih taks, stroške notarskih storitev ter stroške davka od prometa nepremičnin, v kolikor je s pogodbo o posredovanju dogovorjeno, da nepremičninska družba opravi celoten kupoprodajni postopek.
12. Za morebitne dodatne storitve, ki niso opredeljene v ceniku storitev in se jih ob podpisu pogodbe o posredovanju ne da predvideti, se lahko naročitelj in nepremičninska družba kasneje posebej pisno dogovorita z naročilnico, kot to izhaja iz drugega odstavka tega člena.
13. Cenik storitev je priloga k tem splošnim pogojem poslovanja in kot tak del pogodbe o posredovanju, objavljen pa je tudi v poslovnih prostorih nepremičninske družbe ter na internetnih straneh družbe www.novi-dom.si.

VIII. Obveznosti naročitelja

1. Ob sklenitvi pogodbe o posredovanju je naročitelj zavezan nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja – stanje nepremičnine, pravne in stvarne napake, obremenitve nepremičnine s stvarnimi ali obligacijskimi pravicami, nejasnosti meja, posegi na nepremičnini, spremembe v ceni, ipd...
2. Naročitelj mora ob sklenitvi pogodbe o posredovanju izključno nepremičninskemu posredniku nepremičninske družbe izročiti tudi kopije vse razpoložljive dokumentacije v zvezi z nepremičnino (verigo kupoprodajnih pogodb, ažuren zemljiškoknjižni izpisek, tehnično dokumentacijo, potrjeno pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje, načrt parcele, ažurno lokacijsko informacijo, ažurno potrdilo o namenski rabi zemljišča ipd...). originale pa predložiti na vpogled.
3. V primeru, da naročitelj sam najde tretjo osebo (kupca/prodajalca/najemnika) in z njo sklene pogodbo, je dolžan o tem nemudoma in izrecno pisno obvestiti nepremičninsko družbo ali nepremičninskega posrednika ter predložiti kopijo, original pa na vpogled, listine o sklenjenem pravnem poslu pogodbe, za preveritev tretje osebe v evidenci napotenih oseb s strani nepremičninske družbe, sicer odgovarja za stroške in škodo.
4. Prav tako je naročitelj dolžan izrecno pisno obvestiti nepremičninsko družbo ali njenega nepremičninskega posrednika o tem, da je sklenil pogodbo o posredovanju, ali drugo pogodbo o odsvojitvi ali obremenitvi ali nakupu nepremičnine, sam ali preko druge posredniške družbe, v kolikor je bilo dogovorjeno neekskluzivno posredovanje.

5. V primeru ekskluzivnega posredovanja je naročitelj dolžan, če sam najde zainteresirano tretjo osebo, o tem nemudoma obvestiti nepremičninsko družbo ali nepremičninskega posrednika ter nepremičninski družbi prepustiti izpeljavo postopka kupoprodaje.

6. Naročitelj in njegovi ožji družinski člani pridobljenih informacij iz baze podatkov nepremičninske družbe brez soglasja slednje ne smejo posredovati drugim pravnim in fizičnim osebam, saj v nasprotnem primeru kazensko in materialno odgovarjajo za nastalo škodo.

7. Nepremičninskemu posredniku in napotenim tretjim osebam mora naročitelj omogočiti dostop do nepremičnine in njen ogled ter konstruktivno sodelovati pri pogajanju in oblikovanju končnih pogojev za sklenitev pravnega posla, predvsem pa delovati v skladu z dobro vero in poštenjem.

8. V primeru neresničnih podatkov ali ponarejenih listin, ki jih naročitelj sporoči ali predloži nepremičninski družbi, naročitelj sam neomejeno kazensko in materialno odgovarja za škodo, povzročeno s temi dejanji in listinami, pri čemer je odgovornost poštene nepremičninske družbe v celoti izključena.

IX. Zavarovanje odgovornosti za škodo

1. Nepremičninska družba ima zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati iz opravljanja dejavnosti posredovanja pri prometu nepremičnin z zavarovalno vsoto 170.000,00 čiste premoženjske škode za posamezen primer in letni agregat 340.000 EUR zavarovano pri Zavarovalnici Triglav d.d., štev. zav. police: 0176934188 - 8, s čimer izpolnjuje pogoje po Zakonu o nepremičninskem posredovanju.

X. Oglaševanje

1. Nepremičninska družba se v teh pogojih zaveže oglaševati nepremičnine, za katere je z naročnikom sklenila pogodbo o posredovanju, na svojih oglasnih mestih in v sredstvih javnega obveščanja v obsegu in na način, ki je običajen ter se ji zdi primeren za to vrsto nepremičnine.

2. Naročitelj se lahko z nepremičninsko družbo dogovori za povečan obseg oglaševanja. V tem primeru je naročitelj dolžan izpolniti naročilnico, ki ima naravo dodatka k predmetni pogodbi o posredovanju in na podlagi izstavljenega računa plačati stroške, ki presegajo običajen obseg oglaševanja.

3. Nepremičninska družba ima izdelane spletne strani na internetu na katerih oglašuje nepremičnine, za katere opravlja posle posredovanja. Pri tem z vabilom k dajanju ponudb s strani tretjih oseb, le-tem posreduje osnovne podatke o nepremičnini, predvsem vrsto nepremičnine, lego ter pogoje naročitelja, pod katerimi je pripravljen sprejeti ponudbe tretjih oseb in z njimi skleniti posel, to je predvsem ceno. Nekatere nepremičnine nepremičninska družba predstavi tudi z vizualno predstavitevjo.

XI. Razno

1. Ostale okoliščine, ki se nanašajo na poslovanje nepremičninske družbe in niso posebej opredeljene v teh splošnih pogojih, urejajo določila veljavne zakonodaje, ki ureja to področje, predvsem pa Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. l. RS št. 42/2003 in 47/2006) ter Obligacijski zakonik (Ur.l.RS. št. 83/2001).

2. Splošni pogoji poslovanja nepremičninske družbe št. SPP 01/10 začnejo veljati z dnem njihovega sprejema.

3. Splošni pogoji poslovanja so objavljeni v poslovnih prostorih nepremičninske družbe ter na internetnih straneh družbe

V Ljubljani 01.09.2010

OSTERMAN d.o.o.
Direktor. Sašo Osterman