

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA AGENCIJE »IDILA NEPREMIČNINE«

I.

S temi določili se podrobneje urejajo medsebojna pogodbeno razmerja iz posredniške pogodbe, sklenjene med agencijo za nepremičnine IDILA NEPREMIČNINE, Damijan Kokol s.p. (v nadaljevanju - posrednik) in stranko, ki naroči posredovanje pri prometu z nepremičninami - prodaji/nakup/oddaji/najemu nepremičnine (v nadaljevanju - naročitelj) in so njen sestavni del. Vse pravice in obveznosti naročnika, ki sledijo iz teh splošnih pogojev se nanašajo tudi na naročnikove ožje družinske člane, skladno z 2. členom ZNPosr (UI. RS 42/003).

II.

Posrednik se s sklenjeno posredniško pogodbo zaveže, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe (kupoprodajna, najemna, menjalna...), naročitelj pa se zaveže, da mu bo za to plačal dogovorjeno provizijo, če bo posel sklenjen. Šteje se, da je posrednik spravil v stik z naročiteljem osebo: - če seznanj naročitelja z eno ali več tretjimi osebami (potencialnimi kupci) - če seznanj naročitelja ali tretjo osebo z vsebino ponudbe (preko telefona, telefaksa, elektronske pošte ipd.) - če organizira njun sestanek - če naročitelju, oz. tretji osebi posreduje naslov, sedež, številko telefona ali telefaksa tretje osebe, oz. naročitelja - če naročitelja spravi v stik s tretjo osebo v svojih poslovnih prostorih - če organizira ali vodi ogled nepremičnine.

III.

Provizija za posredovanje pri prodaji, nakupu ali menjavi znaša 4% od pogodbene cene, če ni drugače dogovorjeno. Če posrednik pri sklenitvi pogodbe posreduje za obe pogodbene stranki (prodajalca in kupca), se provizija razdeli med stranki tako, da vsaka pogodbena stranka plača polovico provizije, t.j. 2% od pogodbene cene, razen če se stranke izrecno ne dogovorijo drugače.

Provizijo za posredovanje pri najemu nepremičnine plača najemnik in sicer v višini enomesečne najemnine.

V proviziji ni vključen 22% DDV!

Naročitelj je dolžan plačati dogovorjeno provizijo ob zapisu pravnega posla - podpisu pogodbe pri podpisu katere je posrednik sodeloval (prodajna, najemna, zakupna, menjalna oz. druga pogodba).

Če naročitelj realizira posel z osebo, s katero ga ni povezal posrednik, mora to sporočiti posredniku najkasneje v roku 8 (osmih) dni po podpisu pogodbe ter mu le-to predložiti na vpogled.

IV.

Za ekskluzivno pogodbo o posredovanju prizna posrednik naročitelju popust pri plačilu provizije; nepremičnine, ki so predmet te pogodbe pa dodatno oglašuje oz. jih oglašuje na izpostavljenih mestih. Naročitelj v tem primeru ne sme skleniti pogodbe o posredovanju z drugim posrednikom.

Če naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero realizira posel (velja pri ekskluzivni pogodbi o posredovanju):

- je dolžan plačati posredniku stroške že opravljenih storitev, v višini 1/4 sicer dogovorjene provizije in
- je dolžan naročiti pri posredniku izvedbo kupoprodajnega postopka, ki ga plača po ceniku posrednika.

Če naročitelj preoblikuje ekskluzivno pogodbo v ne ekskluzivno, je dolžan plačati posredniku stroške dodatnega oz. izpostavljenega oglaševanja v znesku 25 EUR + DDV. Ko pride do realizacije posla, velja tista pogodba o posredovanju, ki je veljala v trenutku, ko je posrednik spravil v stik tretjo osebo in naročitelja.

V.

Za provizijo, dogovorjeno s posredniško pogodbo, se posrednik zavezuje opraviti še naslednje storitve:

- 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), pogodbo (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;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla;
- priprava ustrezne pogodbe (kupoprodajno, najemno, menjalno);
- pridobitev vse predpisane dokumentacije, potrebne pri prodaji/nakup/oddaji nepremičnine (ZK-izpisek, posestni list, kopijo katastrskega načrta, potrdila upravnih organov, ...);
- prijava sklenjene pogodbe na DURS za odmero davka na promet nepremičnin in ev. drugih davčin;
- predložitev pogodbe notarju za overitev podpisa.

V proviziji niso zajeti naslednji stroški:

- stroški notarskih storitev (overitev podpisa, sestava notarskega zapisa, zapisnika, notarska hramba);
- stroški sodnih in upravnih taks;
- stroški cenitve nepremičnine;
- stroški pridobivanja manjkajoče dokumentacije;
- davki in druge javne dajatve;
- stroški pridobivanja dokumentacije na zahtevo tretje osebe, ki ni naročitelj (npr. dodatna dokumentacija za banko).

**SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA AGENCIJE
»IDILA NEPREMIČNINE«**

VI.

Naročitelj se zavezuje posredovati posredniku vse potrebne podatke o nepremičnini in jamči za njihovo resničnost, točnost in popolnost, predvsem za stvarno in pravno stanje (morebitne vknjižene ali ne vknjižene pravice tretjih, ki obremenjujejo ali odtujujejo posestno in/ali lastninsko pravico lastnika). V kolikor naročitelj ni istočasno tudi lastnik oziroma izključni lastnik nepremičnine za katero želi naročiti posredovanje pri prodaji ali oddaji, s podpisom posredniške pogodbe izrecno izjavlja, da ima lastnikovo/solastnikovo soglasje (pooblastilo) za naročilo posredovanja. V nasprotnem primeru odgovarja za vso morebitno škodo, ki bi s tem nastala posredniku oziroma tretji osebi.

VII.

V primeru spremembe prodajnih pogojev (prodajna cena, rok izročitve, sprememba dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine,...), mora naročitelj le-te nemudoma sporočiti posredniku. Prodajni pogoji morajo biti enaki pri vseh fizičnih in pravnih osebah, ki posredujejo pri prodaji naročnikove nepremičnine.

VIII.

V kolikor naročitelj sklene sam posel z osebo, s katero ga je spraval v stik posrednik, je dolžan plačati posredniku celotno provizijo dogovorjeno s posredniško pogodbo in pri tem ne more zahtevati znižanja provizije zaradi neopravljenih storitev iz V. člena teh splošnih pogojev. Enako velja v primeru, če naročitelj sklene pogodbo (predpogodbo) z osebo, s katero ga je spraval v stik posrednik v roku 6 mesecev po prekinitvi posredniške pogodbe.

IX.

V primeru, da pride do naknadne razveljavitve pogodbe (predpogodbe, dogovora o ari), ki je že bila sklenjena med naročiteljem in tretjo osebo, posrednik obdrži plačano provizijo.

X.

Posrednik lahko naročilo posredovanja prenese na druge posredniške družbe s katerimi poslovno sodeluje in o tem obvesti naročitelja. V kolikor naročitelj z določeno agencijo ne želi sodelovati, mora to zahtevo izraziti ob podpisu posredniške pogodbe.

XI.

Naročitelj in posrednik lahko v posredniški pogodbi dogovorita pogoje, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji. V tem primeru veljajo določila posredniške pogodbe.

XII.

Posrednik vodi in varuje zbirko osebnih podatkov strank (naročiteljev in tretjih oseb) v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov. Tretja oseba s prejemom napotnice za ogled nepremičnine izrecno soglaša, da posrednik vodi in obdeluje njene osebne podatke (ime, priimek, naslov, telefonske številke, številke telefaksa, elektronski naslov). Prav tako soglaša s posredovanjem osebnih podatkov (kontaktni podatki – številka telefona, elektronska pošta) naročitelju za potrebe ogleda nepremičnine.

XIV.

Za reševanje morebitnih sporov, ki jih pogodbeni stranki ne bi mogli rešiti sporazumno, je pristojno sodišče v Mariboru.

V Mariboru, 01.05.2018

IDILA NEPREMIČNINE
Damijan Kokol s.p.