

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA

1. Uvod

1.1. Predmetni splošni prodajni pogoji poslovanja (v nadaljevanju splošni pogoji) družbe REED Group d.o.o., Dunajska cesta 167 1000 Ljubljana (v nadaljevanju RG) so sestavi del vseh pogodb, sklenjenih med družbo RG in naročiteljem, ki je v pravno poslovnem odnosu z družbo RG. 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 družbo RG in naročiteljem.

1.2. Za uporabo posameznih pojmov, uporabljenih v pogodbi in splošnih pogojih se uporablja Zakonu o nepremičninskem posredovanju.

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

2.1. RG opravi za naročitelja v okviru posredovanja pri prodaji in/ali nakupu, oddaji in/ali najemu nepremičnine, sledeče posle:

- seznanitev naročitelja s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev ponudbene cene nepremičnine, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarskih storitev, vpisa v zemljiško knjigo ter morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe;
- izvedba ogleda nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju za potrebe, preverjanja dejanskega stanja nepremičnine in določanja primerne ponudbene cene glede na razmere na trgu;
- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine na podlagi listinske dokumentacije naročitelja, vpogledi v javno dostopne evidence glede nepremičnine in opozarjanje na ugotovljene napake;
- pridobitev potrdila o namembnosti zemljišča, če je pridobitev slednjega v skladu z veljavnimi predpisi potrebna glede na nepremičnino;
- oglaševanje prodaje nepremičnine na spletni strani nepremičninske družbe ali na drug ustrezen način, ki ga izbere posrednik;
- prizadevanje naročitelja spraviti v stik s tretjo osebo, ki se bo z njem pogajala o sklenitvi nameravanega pravnega posla ter iskanje priložnosti za sklenitev nameravanega pravnega posla v prometu nepremičnin;
- organizacija ogledov nepremičnin(e), prisostvovanje pri ogledih nepremičnin(e) ali na podlagi posebnega naročila naročnika samostojno izvajanje ogledov nepremičnin(e);
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- hramba stvari (listine, predmete, drugo), ki mu jih zaupata naročitelj in/ali tretja oseba;
- spremljanje realizacije sklenjenih pravnih poslov glede nepremičnine (npr. dogovora o plačilu are, prodajna pogodba,...)
- ureditev spremembe lastništva nepremičnine pri distributerjih energetskega vira

2.2. RG je dolžna opraviti za naročitelja tiste izmed zgoraj navedenih poslov, ki so potrebni za sklenitev pravnega posla, ki je predmet pogodbe o posredovanju. Storitve RG, 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.

2.3. RG 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 RG.

2.4. 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 nameravanega 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

3.1. Naročitelj in RG v pogodbi o posredovanju določita okvirno ponudbeno ceno za prodajo oz. nakup nepremičnine ali znesek mesečne najemnine. RG 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 RG preneha opravljati posle posredovanja za naročitelja glede te nepremičnine, z izjemo oglaševanja na spletnih straneh RG.

3.2. Naročitelj izrecno izjavlja, da ga je posrednik obvestil o tržnih razmerah, 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 zemljiškoknjžnega stanja, če le-ta obstojijo.

4. Plačilo za posredovanje

4.1. RG 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 RG, sklenjena predpogodba ali pogodba o ari in plačana ara v višini najmanj 10% pogodbene vrednosti, je RG upravičena do celotne provizije, tudi če kasneje ne pride do sklenitve glavne pogodbe ali če katera od strank od pogodbe odstopi.

4.2. V primeru, da RG posreduje pri sklenitvi predpogodbe, se za potrebe določanja plačila za posredovanje, kot vrednost upošteva vrednost predmeta glavne pogodbe z upoštevanjem DDV.

4.3. Plačilo za posredovanje pri prodajni ali podobni pogodbi, je dolžan naročitelj RG za posredovanje plačati provizijo v višini 4 % od pogodbene cene nepremičnine, povečano za pripadajoči davek na dodano vrednost. V kolikor je pogodbena cena nepremičnine manjša od 10.000,00 €, znaša provizija nepremičninske družbe ne glede na pogodbeno ceno 488,00 € z vključenim davkom na dodatno vrednost.

4.4. Stranki se dogovorita, da so stroški posameznih storitev (ogledi, sestava prodajne pogodbe, 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, reklamiranje, pogodbe z etažnimi lastniki, notarski stroški, stroški vpisa v zemljiško knjigo, sestava najemne ali druge pogodbe ipd..) se obračunajo po vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe in jih stranki posebej dogovorita..

4.5. V pogodbeno ceno za odmero provizije se všteta tudi vsa plačila, ki jih kupec nepremičnine opravi prodajalcu, vključno s kakršnimkoli plačilom za vgrajeno ali ne vgrajeno opremo in pritikline nepremičnine, ki je predmet pogodbe in sicer ne glede na dejstvo ali se lastninska pravica na opremi in/ali pritiklinah prenaša skupaj z nepremičnino ali na podlagi ločenega pravnega posla.

4.6. V primeru, ko v pogodbi (npr. menjalna, pogodba o vzpostavitvi zemljiškoknjžnega 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.

4.7. RG 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 naročitelja v stik spravila nepremičninska družba, sklene naročitelj ali njegov ožji družinski član ali z naročiteljem povezana oseba.

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

4.9. RG je v celoti upravičena do plačila za posredovanje v polni višini, v primeru, da se stranki po tem, ko ju je RG spravila v stik kakorkoli izogibata RG, da ne pride do dokončne sklenitvi pogodbe in realizaciji posla in ga posledično sama skleneta z namenom, da se provizija ne bi plačala ali da bi se plačala v manjši višini.

4.10. RG 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 naročitelja spravila v stik nepremičninska družba in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

4.11. Naročitelj mora za posredovanje pri najemu ali oddaji v najem plačati posredniku plačilo za posredovanje v višini 4% obračunano od pogodbene vrednosti. Pogodbena vrednost je zmnožek 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.. Na vse zneske se prišteje še DDV.

4.12. Če RG nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročiteljem s pogodbo o posredovanju dogovori za povračilo stroškov v višini 150,00 EUR + DDV, 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

5.1. Naročitelj je dolžan RG obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja in aktivno sodelovati pri opravljanju poslov ter je dolžan na zahtevo RG, 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.

5.2. 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.

5.3. 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 njenega stalnega bivališča oz. sedeža.

5.4. Naročitelj je RG 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 RG. Naročitelj je RG 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.

5.5. Naročitelj je dolžan vse podatke, ki jih pridobi od RG v okviru opravljanja poslov posredovanja v prometu nepremičnin, vključno z osebnimi podatki oz. identiteto tretjih oseb, s katerimi naročitelja 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 RG - poleg morebitne obveznosti plačila provizije in/ali plačila za opravljene dodatne posle - plačati pogodbeno kazen v višini dvojne pogodbene dogovorjene provizije. V primeru da dejanska škoda presega znesek pogodbene kazni, je nepremičninska družba upravičena do povrnitve celotne škode.

5.6. Šteje 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.

5.7. RG lahko v vsakem trenutku odpove pogodbo o posredovanju brez navedbe razloga za njeno odpoved. Odpoved mora biti dana pisno. RG 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 RG.

5.8. 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 + DDV ter stroške dodatnih storitev, ki niso zajeti v plačilo za posredovanje.

6. Omejitev odgovornosti

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

6.2. Prevzem denarnih sredstev s strani RG od kupca ali najemnika za račun prodajalca ali najemodajalca se lahko izvrši le ob prisotnosti prodajalca oz. najemodajalca in se lahko opravi le v poslovnih prostorih RG. V primeru da naročnik izroči denarna sredstva posredniku v nasprotju s tem odstavkom, RG ne odgovarja za morebitno škodo, ki bi naročniku nastala iz tega naslova.

7. Veljavnost splošnih pogojev

7.1 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.