

Izrazi v splošnih pogojih pomenijo:

Nepremičninska družba: družba ATRIUM NEPREMIČNINE d.o.o., Loška 13, 2000 Maribor, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami po Zakonu o nepremičninskem posredovanju;

Nepremičninski posrednik: 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;

Posredovanje v prometu z nepremičninami: 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, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino;

Naročitelj: fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju;

Tretja oseba: 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;

Naročiteljevi ožji družinski člani: naročiteljev zakonec ali oseba, s katero naročitelj živi v zunajzakonski skupnosti, v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, njeni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžna preživljati;

Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami: pogodba sklenjena med nepremičninsko družbo in naročiteljem, s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo 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.

1. člen- SPLOŠNO

Ti splošni pogoji urejajo odnose med nepremičninsko družbo in naročiteljem in so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jo z naročiteljem sklene nepremičninska družba. Če pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veljajo določila pogodbe o posredovanju.

Nepremičninska družba pred sklenitvijo vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami izroči naročniku izvod splošnih pogojev poslovanja in mu omogoči, da se z njihovo vsebino seznaní. Naročitelj s podpisom pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami izjavlja, da je bil pred podpisom pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami seznanjen z določili teh splošnih pogojev.

2. člen- VRSTE STORITEV POSREDOVANJA

Nepremičninska družba v prometu z nepremičninami opravlja naslednje storitve:

- posredovanje pri prodaji / nakupu nepremičnin
- posredovanje pri najemu / oddaji nepremičnin
- posredovanje pri opravljanju drugih storitev, ki jih ne obsega storitev, ki je predmet pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami
- zastopanje pri prodaji nepremičnin.

3. člen- OPIS POSLOV

Opis poslov, ki se jih nepremičninska družba zaveže opraviti pri opravljanju posameznih vrst storitev in so vključeni v plačilo za posredovanje pri prometu z nepremičninami:

- pogovor z naročiteljem;
- sklenitve pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- vzpostavljanje stikov med naročiteljem in tretjimi osebami in seznanjanje stranke, ki namerava kupiti nepremičnino z nepremičnino;
- obveščanje naročitelja o vseh okoliščinah, ki so pomembne za uspešno prodajo, nakup ali najem nepremičnine;
- preveritev pravnega stanja nepremičnine in preveritev ustrezne dokumentacije, ki je potrebna za veljaven prenos pravic na nepremičnini in hranjenje dokumentacije;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pravnega posla;
- seznanjanje naročitelja in tretje osebe z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami (pojasnitev tržnih razmer, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami, vsebina predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami, višina in vrsta davčnih obveznosti, višino stroškov notarske overitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja, morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjžnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi razmerji);
- svetovanje pri oblikovanju prodajne, nakupne in najemne cene nepremičnine;
- priprava prodajne oziroma najemne predpogodbe, prodajne oziroma najemne pogodbe ali drugega dogovora v zvezi s prodajo, nakupom ali najemom ter sodelovanje pri podpisu, razen če je v pogodbi o posredovanju dogovorjeno drugače;
- oglaševanje prodaje nepremičnin po ustaljeni metodi (izložbe, oglasniki in občasno ostali tiskani mediji...);
- seznanjanje stranke s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo pisno opozarjanje na ugotovljene napake;
- pisna opozorila, obvestila, potrdila;
- telefonsko komuniciranje s strankami;
- prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja;
- druga dejanja, ki so potrebna za pravno veljavno sklenitev prodajne pogodbe;
- prijava pogodbe na davčni upravi in organiziranje overitve podpisa pri notarju;
- sodelovanje pri primopredaji nepremičnine in sestava primopredajnega zapisnika.

Vsi navedeni posli so vključeni v plačilo za posredovanje pri prometu z nepremičninami. Če katerega od navedenih poslov opravi naročitelj delno ali v celoti sam, ali je posel delno ali v celoti nepotreben, se dogovorjeno plačilo za posredovanje ne zmanjša.

4. člen- PLAČILO ZA POSREDOVANJE

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala. Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega se posreduje. Nepremičninska družba je upravičena do plačila za dodatne storitve v višini dejanskih stroškov in največ v višini, ki je določena v ceniku nepremičninske družbe in v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, sklenjeni med nepremičninsko družbo in naročiteljem, in le, če je plačilo dodatnih storitev pisno dogovorjeno med strankama.

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

Nepremičninska družba ima pravico do plačila 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 ali družinskimi člani tretje osebe ali drugo osebo, ki je povezana s tretjo osebo in ni njen družinski član, s katero je naročitelja spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

Ne glede na prvi odstavek tega člena lahko nepremičninska družba zaračuna stroške, ki jih je imela s posredovanjem v višini ¼ dogovorjene provizije tudi kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. Plačilo za stroške mora temeljiti na opravljenih poslih glede posredovanja.

Ne glede na prvi odstavek tega člena, nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama kot pogodbeni stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.

S plačilom za posredovanje v prometu z nepremičninami 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 pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroški za dejanja, ki so opisana v 3.členu teh splošnih pogojev.

Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami. Če je med pogodbenima strankama prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se ta znesek razdeli.

5. člen- DRUGE STORITVE

Če se nepremičninska družba in naročitelj tako dogovorita, lahko nepremičninska družba za naročitelja opravi še naslednje storitve:

-sestava drugih pogodb, ki niso navedene v 3. členu teh splošnih pogojev; - ureditev cenitve nepremičnin; - sestava in vložitev zemljiškoknjižnih predlogov; - ureditev potrebnega za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine; - druge storitve, ki jih ne zajema plačilo za posredovanje in se zanje dogovorita nepremičninska družba in naročitelj s pogodbo ali naročilnico.

V primeru, da se nepremičninska družba in naročitelj dogovorita za druge storitve iz prejšnjega odstavka, se le te obračunajo po vsakokrat veljavnem ceniku družbe ATRIUM NEPREMIČNINE d.o.o., Loška 13, 2000 Maribor.

Naročnik in nepremičninska družba se lahko s pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami dogovorita, da v imenu in za račun naročnika nepremičninska družba sprejme aro od kupca. Višina are ne sme presegati 10% pogodbene cene nepremičnine. Stranka, ki aro daje, aro izroči ob podpisu prodajne pogodbe.

6. člen- OBVEZNOSTI NAROČITELJA

Naročitelj mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja in predložiti vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini. Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem nemudoma obvestiti nepremičninsko družbo. Nepremičninski družbi je dolžan naročitelj predložiti na vpogled kopijo overjene prodajne pogodbe sklenjene s tretjo osebo v roku 8 dni od njene sklenitve, sicer je nepremičninska družba upravičena do pogodbene kazni v skladu z 9. členom, splošnih pogojev.

7. člen EKSKLUZIVNA POGODBA O POSREDOVANJU

Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita za ekskluzivno pogodbo o posredovanju, kar v pogodbi o posredovanju izrecno določita. Naročitelj v času veljavnosti ekskluzivne pogodbe o posredovanju ne sme za isto nepremičnino skleniti pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo. Nepremičninska družba lahko prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe, v tem primeru ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, nepremičninska družba pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo. V kolikor naročitelj vseeno sam najde kupca za nepremičnino za katero je sklenil ekskluzivno pogodbo o posredovanju je nepremičninska družba upravičena do celotne provizije, ki sta jo dogovorila v pogodbi o posredovanju.

8. člen- ODPOVED POGODBE O POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami je sklenjena za določen čas največ devet mesecev.

Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Odpoved mora biti pisna in poslana s priporočeno pošiljko, z navedbo razlogov za odpoved pogodbe. Odpoved začne učinkovati, ko jo druga pogodbeni stranka prejme.

Če pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami odpove nepremičninska družba in je odpoved v nasprotju z dobro vero in poštenjem, je le ta dolžna naročitelju poravnati dejanske stroške in škodo, ki mu je nastala z odpovedjo pogodbe.

Če pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami odpove naročitelj in je odpoved v nasprotju z dobro vero in poštenjem, je le ta dolžan nepremičninski družbi poravnati dejanske stroške v skladu z trenutno veljavnim cenikom nepremičninske družbe, morebitne druge stroške in škodo, ki mu je nastala z odpovedjo pogodbe.

9. člen - KONČNE DOLOČBE

Nepremičninska družba ima pravico zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 2 % od bruto pogodbene cene oziroma bruto cene mesečnega najema, dogovorjene v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, vendar minimalno 200 EUR, v naslednjih primerih:

- v primeru kršitve določil 6. člena teh splošnih pogojev;
- v primeru kršitve določil 7. člena splošnih pogojev;
- v kolikor se naročitelj udeleži pogajanj s tretjo osebo, ki jo je našla nepremičninska družba, brez da bi imel namen skleniti pogodbo, ki je predmet posredovanja oziroma v kolikor naročitelj brez utemeljenega razloga opusti pogajanja s tretjo osebo, ki jo je našla nepremičninska družba.

Morebitne spore iz pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami rešuje pristojno sodišče v Mariboru.

Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena lahko nepremičninska družba, po svoji izbiri, sproži ustrezne sodne postopke tudi pred katerim koli drugim krajevno pristojnim sodiščem.

Za vse kar ni posebej predvideno s pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami in splošnimi pogoji, se upoštevajo veljavni predpisi, splošna pravila obligacijskega prava o pogodbi o posredovanju in vsakokrat veljavni cenik nepremičninske družbe. Splošni pogoji opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami, so sestavni del pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

Ti splošni pogoji opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami veljajo od 01.09.2007, dopolnjeni 1.9.2009.