

Družba Koncepti d.o.o. , Ljubljanska cesta 3, 4260 Bled , ki jo zastopa direktorica Irena Černigoj Rus , v skladu z 15. členom Zakona o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr – UPB1 (Ur.l. RS 72 /06 z dne 11.7.06) sprejme naslednje

SPLOŠNE POGOJE OPRAVLJANJA STORITEV POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Izrazi v teh pogojih pomenijo:

Posrednik:

Koncepti d.o.o., Ljubljanska cesta 3, 4260 Bled

Naročnik:

fizična ali pravna oseba, ki s posrednikom sklene pisno pogodbo o posredovanju

Pogodba o posredovanju:

je pisna pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami, v kateri se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročnikom tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročnik pa se zavezuje, da bo posredniku plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.

Splošni pogoji poslovanja so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo z naročiteljem sklene nepremičninska družba Koncepti d.o.o., Ljubljanska cesta 3, 4260 Bled , (v nadaljevanju nepremičninska družba). Za morebitna odstopanja od splošnih pogojev je potrebna pisna oblika dogovora in utemeljen razlog.

1. UPORABA POJMOV

V teh splošnih pogojih uporabljeni pojmi: naročitelj, naročiteljevi ožji družinski člani, nepremičninska družba, nepremičninski posrednik, tretja oseba - imajo enak pomen kot po Zakonu o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr – UPB1 (Ur.l. RS 72 /06 z dne 11.7.06) .

2. STORITVE:

Nepremičninska družba na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju opravlja posredovanje v prometu z nepremičninami za naročnika. Storitve posredovanja so odvisne od vrste posredovanja in so lahko:

2.1.

STORITVE POSREDOVANJA PRI NAKUPU IN PRODAJI NEPREMIČNIN

2.2.

STORITVE POSREDOVANJA PRI ODDAJI IN NAJEMU NEPREMIČNIN

2.3.

DODATNE STORITVE

2.1.

STORITVE POSREDOVANJA PRI NAKUPU IN PRODAJI NEPREMIČNIN

Opis poslov, ki jih nepremičninska družba opravi za naročnika v okviru sklenjene posredniške pogodbe za prodajo ali nakup nepremičnine:

- raziskava trga nepremičnin in sporazumna določitev prodajne cene;
 - preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine);
 - preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine in morebitnih pravic tretjih in preverjanje dokumentov;
 - trženje predmetne nepremičnine vključno z oglaševanjem;
 - organizacija in vodenje ogledov;
 - sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe;
 - prijava pogodbe na odmero davka na promet nepremičnin in prevzem potrjene pogodbe pri Davčnem uradu RS;
-
- spremljanje realizacije pogodbe, predvsem plačil posameznih obrokov;
 - primopredaja nepremičnin in sestavitev primopredajnega zapisnika;

- popis števecv in prepis (sprememba lastništva) vseh komunalnih stroškov (elektrika, voda, komunalna infrastruktura, KTV, itd.) in stroškov obratovanja stavbe.

Naštete storitve so vključene v provizijo. V primeru, da nepremičninska družba katere izmed navedenih storitev na izrecno željo naročitelja ne opravi, naročitelj ni upravičen zahtevati znižanja provizije, če je sicer nepremičninska družba te storitve pripravljena opraviti.

V posle posredovanja pri nakupu in prodaji nepremičnin ni zajeta izdelava in priprava pogodbe (kupna, prodajna, menjalna itd.). Sestava in priprava pogodbe je posel, ki se šteje kot dodatna storitev (toča 2.3. teh pogojev).

2.2.

STORITVE POSREDOVANJA PRI NAJEMU ALI ODDAJI NEPREMIČNIN

Opis poslov, ki jih nepremičninska družba opravi za naročnika v okviru sklenjene posredniške pogodbe za najem ali oddajo nepremičnine:

- preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine);
- preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe;

Naštete storitve so vključene v provizijo. V primeru, da nepremičninska družba katere izmed navedenih storitev na izredno željo naročitelja ne opravi, naročitelj ni upravičen zahtevati znižanja provizije, če je sicer nepremičninska družba te storitve pripravljena opraviti.

2.3.

DODATNE STORITVE

Nepremičninska družba lahko poleg posredovanja v dogovoru z naročnikom ali po njegovem nalogu, zanj opravi še druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja in sicer zlasti naslednje posle:

- cenitev nepremičnine, ki jo opravi sodno zapriseženi cenilec;
- sestava listin, ki vsebujejo zapis pogodbe, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala oziroma listin o drugih pravnih poslih (prodajne, menjalne pogodbe itd.);
- sestava različnih listin v zvezi s predmetom posredovanja (pooblastila, zemljiškoknjižna dovolila, pobotnice, zapisniki...);
- zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo, zaznambo ali predznambo v zemljiško knjigo, za nepremičnine po pogodbi o posredovanju;
- hranjenje originalnih pogodb do realizacije posla;
- pridobitev zemljiškoknjižnih izpiskov, izpiskov iz zemljiškega katastra, sodnega registra in drugih javnih evidenc;
- plačilo sodnih in upravnih taks;
- pridobitev podatkov iz prostorskih dokumentov;
- druge storitve po dogovoru z naročnikom ali po njegovem nalogu;

Dodatne storitve niso vključene v provizijo.

3.

PLAČILO

3.1

PLAČILO ZA POSREDOVANJE (PROVIZIJA)

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje (provizije) v primeru nakupa ali prodaje (točka 2.1.) največ v višini 4% od pogodbene cene. Davek na dodano vrednost ni vključen v provizijo. Kadar nepremičninska družba posreduje za obe stranki, plača vsaka stranka polovico provizije;

Navedena omejitev iz prejšnje alineje pa skladno s 5. členom ZNPosr- UPB1 ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR v tolarski protivrednosti. V navedenem primeru je provizija določena z zneskom 500,00 EUR v tolarski protivrednosti, povečano za DDV;

V primeru posredovanja pri najemu oz. oddaji nepremičnine (točka 2.2.) ima nepremičninska družba pravico do provizije v višini dveh mesečnih najemnin. Kadar nepremičninska družba posreduje za obe stranki, plača vsaka stranka polovico provizije. Davek na dodano vrednost ni vključen v provizijo;

Naročnik in nepremičninska družba se lahko v pogodbi dogovorita za nižjo provizijo kot je določena v prvi, drugi ali tretji alineji te točke;

Kadar naročnik s stranko s katero ga je spravila v stik nepremičninska družba, namesto kupne ali prodajne pogodbe sklene menjalno pogodbo, darilno pogodbo, pogodbo o prežitku, pogodbo o dosmrtnem preživljanju ali kakršno koli drugo pogodbo na podlagi katere lahko pride ali bo prišlo do spremembe v lastništvu nepremičnine glede katere je posredovala nepremičninska družba, ali pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje kakor v primeru nakupa ali prodaje, razen če se naročnik in nepremičninska družba nista pisno dogovorila drugače;

Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju. V primeru, da je dogovorjeno, da plačilo za posredovanje nosita obe stranki, se znesek provizije razdeli;

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko stranka za katero posreduje, za nepremičnino sklene pogodbo (kupna, prodajna pogodba, najemna, zakupna, menjalna pogodba itd.), predpogodbo ali prejme/plača aro;

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki kasneje odstopita od sklenjene pogodbe, pri kateri je posredovala nepremičninska družba;

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, s katero je naročitelja spravil v stik nepremičninska družba ali nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju;

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član obide nepremičninsko družbo in sklene pogodbo mimo nepremičninske družbe z osebo, s katero je naročitelja nepremičninska družba ali nepremičninski posrednik spravil v stik. V tem primeru je dolžan naročitelj nepremičninski družbi poleg provizije plačati še pogodbeno kazen v višini 2% od pogodbene cene. To določilo velja tudi za primer če naročitelj posreduje od nepremičninske družbe pridobljene podatke tretjim osebam z namenom, da bi se sam ali pa tretje osebe s tem okoristile. V primeru, da je vrednost nepremičnine manjša od tolarske protivrednosti 10.000 EUR, obračunano po srednjem tečaju Banke Slovenije, na dan plačila, je naročitelj dolžan plačati provizijo v tolarski protivrednosti 500 EUR, obračunano po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan plačila; davek na dodano vrednost ni vključen v provizijo.

3.2. PLAČILO ZA DODATNE STORITVE

Nepremičninska družba ima neodvisno od pravice do plačila za posredovanje, pravico do plačila za dodatne storitve (točka 2.3.), ki jih je opravila po dogovoru z naročnikom ali po njegovem nalogu in sicer v višini, ki sta jo stranki dogovorili v pogodbi o posredovanju ali v dodatku k pogodbi o posredovanju. V primeru, da se stranki glede višine stroškov dodatnih storitev v pogodbi o posredovanju nista dogovorili ima nepremičninska družba pravico do plačila dodatnih storitev po veljavnem ceniku nepremičninske družbe;

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za dodatne storitve ne glede na to, ali je pridobila pravico do plačila za posredovanje;

V ceno dodatnih storitev niso všteti materialni izdatki za naročitelja, ki jih je naročitelj dolžan plačati v dejanski višini (sodne in upravne takse, pristojbine, fotokopije, cenilna in izvedenska dela, ipd.).

4. DOLŽNOST OBVEŠČANJA

Naročitelj mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja;

Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem nemudoma obvestiti nepremičninsko družbo oziroma nepremičninskega posrednika.

Naročitelj mora zastopniku predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini.

5. STIK MED NAROČITELJEM IN TRETJO OSEBO

Šteje se, da je nepremičninska družba naročitelja spravila v stik s tretjo osebo, ko je s tretjo osebo opravila ogled nepremičnine, ali ko je naročitelju ali tretji osebi sporočila naslov, telefonsko številko, e-mail ali druge podatke na podlagi katerih bi se naročitelj in tretja oseba lahko identificirala oz. povezala, ali ko organizira skupen sestanek, ipd.

6. ČAS TRAJANJA POSREDNIŠKE POGODBE

Posredniško pogodbo skleneta nepremičninska družba in naročitelj za dobo 9 mesecev. Po poteku devetih mesecev se veljavnost pogodbe avtomatično podaljša za nadaljnjih 9 mesecev, če je nobena od strank pisno ne odpove najkasneje do zadnjega dne veljavnosti.

S posredniško pogodbo je lahko čas trajanja dogovorjen tudi na drugačen način. Posredniško pogodbo lahko stranki kadarkoli odpovesta, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Pogodbo je potrebno odpovedati pisno.

V primeru, da nepremičninska družba in naročitelj skleneta ekskluzivno posredniško pogodbo in pogodbo naročitelj odpove pred iztekom dogovorjenega časa trajanja le-te, mora nepremičninski družbi povrniti dejanske stroške, ki jih je nepremičninska družba imela s trženjem.

7. DRUGA DOLOČILA

Če se naročitelj neutemeljeno ne želi spustiti v pogajanja za sklenitev pogodbe z osebo, ki jo je našel nepremičninski posrednik ali nepremičninska družba, ali če noče skleniti s tako osebo pogodbe pod pogoji, ki jih je pred tem sporočil nepremičninski družbi ali nepremičninskemu posredniku, ali če naročitelj odpove pogodbo o posredovanju v nasprotju z dobro vero in poštenjem, je nepremičninski družbi dolžan plačati polovico zneska, ki bi ga plačal v primeru sklenitve pogodbe in škodo nepremičninski družbi, ki presega ta znesek.

8. VELJAVNOST SPLOŠNIH POGOJEV

Ti splošni pogoji veljajo od dneva njihove izdaje dalje. Vpogled v original teh splošnih pogojev je možen v poslovalnici nepremičninske družbe, sicer pa so priloga vsake pogodbe, ki jo sklene posrednik ali nepremičninska družba in so dostopni tudi na spletni strani družbe.

Splošni pogoji veljajo do takrat, ko jih nepremičninski posrednik spremeni, nadomesti z novimi ali pa odpravi, če je to v skladu z veljavnimi predpisi.

V primeru, da se splošni pogoji spremenijo po sklenitvi pogodbe o posredovanju, veljajo splošni pogoji, ki so veljali v času sklenitve pogodbe, razen če pogodbeni stranki s pisnim sporazumom ne določita drugače.

Splošni pogoji poslovanja nepremičninske družbe so sestavni del vsakega pooblastila za oglaševanje nepremičnine, vsakega potrdila o ogledu nepremičnine, vsake pogodbe o rezervaciji nepremičnine oziroma akontaciji provizije, vsakega dogovora o ari oziroma predpogodbe za nakup/najem nepremičnine, oziroma vsake pogodbe o posredovanju pri prometu z nepremičninami, ki sta jo sklenila naročnik in posrednik.

Pogoje in način opravljanja posredovanja v prometu z nepremičninam določa tudi Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPotr – UPB1 (Ur.l. RS 72 /06 z dne 11.7.06) Ti splošni pogoji posredovanja v prometu z nepremičninami - SP 01/06, začnejo veljati z dnem 1.11.2006.

9. ZAVAROVANJE

Posrednik ima zavarovano svojo odgovornost, v skladu z določili Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr – UPB1), pri Zavarovalnici Triglav d.d., št. police 0176636788-6, do vsote 170.000,00 EUR.

Bled, november 2006

Koncepti d.o.o.