

Posrednik – BORZA NEPREMIČNIN d.o.o., Pokopališka cesta 6, 3000 Celje

Naročitelj - stranka, ki je s posrednikom sklenila pogodbo o posredovanju točno določene nepremičnine.

Pogodba o posredovanju je pogodba, s katero se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe o prodaji, nakupu oziroma najemu določene nepremičnine, naročitelj pa se zavezuje posredniku plačati provizijo, če bo pogodba sklenjena.

I. (veljavnost splošnih pogojev)

Navedeni splošni pogoji poslovanja so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo z naročiteljem sklene posrednik. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji poslovanja, veljajo določila pogodbe.

II. (trajanje pogodbe o posredovanju)

Pogodba o posredovanju prične veljati takoj, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in je sklenjena za dobo devet (9) mesecev, če se stranki ne dogovorita drugače.

Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Odpoved mora biti podana v pisni obliki.

III. (storitve v posredovanju)

Storitve posredovanja pri **NAKUPU** oziroma **PRODAJI** nepremičnin:

Na podlagi pogodbe o posredovanju nakupa oziroma prodaje nepremičnin se posrednik za provizijo zavezuje opraviti 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), pogodb (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.
- zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina
- urejanje pri prenosu lastninskih razmerij za elektro, telefon, plin in druge komunalne storitve na novega lastnika,
- sodelovanje pri izročitvi nepremičnine v posest in sestava primopredajnega zapisnika,

Storitve pri posredovanju **NAJEMA** nepremičnin:

Na podlagi pogodbe o posredovanju najema nepremičnin se posrednik za provizijo zavezuje opraviti naslednje storitve:

- preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine),
- preverjanje pravnega stanja nepremičnine,
- posredovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe,
- priprava dokumentacije za pogodbo o najemu.
- sodelovanje pri izročitvi nepremičnine v najem in sestava primopredajnega zapisnika
- urejanje pri prenosu lastninskih razmerij za elektro, telefon, plin in druge komunalne storitve na novega najemnika,

V primeru, da nepremičninska družba spravi naročitelja v stik s tretjo osebo, katere podatke je naročitelju pred tem posredovala že druga nepremičninska družba, mora naročitelj nepremičninsko družbo po tej pogodbi o tem obvestiti v roku treh (3) delovnih dni od prejema obvestila nepremičninske družbe. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročitelja v stik s tretjo osebo spravila nepremičninska družba iz te pogodbe.

IV. (plačilo za posredovanje)

V primeru posredovanja pri nakupu oziroma prodaji nepremičnine ima posrednik pravico do provizije v višini 4 % pogodbene vrednosti, če se stranki s pogodbo ne dogovorita za drugačno provizijo. Kadar posrednik posreduje za obe stranki (kupca in prodajalca), ima pravico od vsake od njiju zahtevati plačilo polovice provizije, prav tako tudi pri menjalni pogodbi v kolikor v pogodbi o posredovanju ni drugače dogovorjeno.

Kadar znaša vrednost manj kot 10.000,00 EUR, znaša provizija 500,00 EUR.

V primeru posredovanja pri najemu nepremičnine ima posrednik pravico do provizije v višini enomesečne najemnine, če je najemno razmerje sklenjeno za več kot tri leta ali nedoločen čas znaša provizija dvomesečni najemniki, vendar ne manj kot 300,00 EUR.

Posrednik pridobi pravico do provizije, ko je sklenjena pogodba za nepremičnino, pri kateri je posredoval.

DDV v provizijo ni všteta in ga naročitelj plača posebej.

Posrednik pridobi pravico do provizije, ko je sklenjena pogodba za nepremičnino, pri kateri je posredoval.

- nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe
- nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. V takem primeru mora plačilo temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati 1/4 četrtine dogovorjenega plačila za posredovanje.
- 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 nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v 6-šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

Nepremičninska družba se zavezuje, da ne bo nadalje kopirala osebnega dokumenta naročitelja. Nepremičninska družba kopije osebnega dokumenta tudi ne sme hraniti v elektronski obliki.

Nepremičninska družba se zavezuje k trajnemu varovanju vseh osebnih podatkov v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Vsi osebni podatki bodo uporabljeni le za sklepanje, izvajanje, spreminjanje in prekinitev pogodbe, nemoteno izvajanje in zaračunavanje storitev ter za potrebe analiz v nepremičninski družbi, namenjene izboljšanju ponudbe naročiteljem. Za in pred uporabo osebnih podatkov v druge namene bo nepremičninska družba pridobila pisno soglasje naročitelja.

V. (dodatne storitve)

Na podlagi pogodbe o posredovanju nakupa oziroma prodaje nepremičnin se posrednik za posebno plačilo zavezuje opraviti tudi naslednje storitve, če so s pogodbo izrecno dogovorjene:

V proviziji niso všteti naslednji stroški:

- stroški sestave prodajne, menjalne, darilne oziroma najemne pogodbe,
- cenitev nepremičnin,
- priprava ZK predloga,
- sodne in upravne takse in pristojbine pri pridobivanju zemljiškoknjižnih izpisov, kopij katastrskega načrta,
- urbanističnih informacij in drugih podatkov iz uradnih evidenc, če z nepremičninsko družbo ni sklenil pogodbe o posredovanju,
- stroški, ki nastanejo s pridobivanjem manjkajoče dokumentacije o lastništvu nepremičnine, ki je lastnik ne predloži posredniku in jo je potrebno pridobiti posebej,
- storitve cenilcev in izvedencev,
- stroške notarskih zapisov in stroške notarske overitve podpisov na pogodbi,
- izvedba javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb.

Cene dodatnih storitev so določene v ceniku nepremičninske družbe.

Nepremičninska družba je upravičena do plačila za dodatne storitve tudi, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

VI. (povrnitev stroškov)

Če se stranki s pogodbo o posredovanju izrecno ne dogovorita drugače, si nepremičninska družba v skladu z drugim odstavkom 848. člena Obligacijskega zakonika pridržuje pravico do povračila dejanskih stroškov, ki so ji nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja iz točke 3 in 5 Splošnih pogojev, in sicer tudi v primeru, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

VII. (zavarovanje odgovornosti za škodo)

Nepremičninska družba ima zavarovano odgovornost za škodo, ki jo povzroči naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju. Zavarovanje krije odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije. Naziv zavarovalnice, številka zavarovalne police ter zavarovalna vsota so navedeni v pogodbi o posredovanju.

VIII.

(ekskluzivna pogodba o posredovanju)

V primeru, da naročitelj in nepremičninska družba skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju, naročitelj v času veljavnosti pogodbe v zvezi z isto nepremičnino ne sme skleniti pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo in preko kogarkoli tretjega ali sam oglaševati ali prodajati iste nepremičnine.

IX.

(druge obveznosti naročitelja)

Naročitelj bo nepremičninski družbi predložil vso dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja (zlasti dokazila o lastništvu vključno z zemljiškoknjižnim izpiskom in pogodbami, gradbeno dovoljenje, lokacijsko informacijo in vse ostale listine).

Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov oziroma dokumentacije.

Naročitelj bo nemudoma, najkasneje pa v 8 (osmih) dneh od spremembe, pisno obvestil nepremičninsko družbo o vsaki spremembi svojih interesov (prodajne cene, datumu vseljivosti nepremičnine ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine.

Naročitelj bo v primeru, da bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri drugih nepremičninskih družbah, nepremičnino tržil pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju,

Naročitelj bo v primeru, da sam ali s posredovanjem druge nepremičninske družbe najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo ali predpogodbo, katere predmet je nepremičnina, nemudoma, najkasneje pa v roku 8 (osmih) dni od sklenitve takšne pogodbe oziroma predpogodbe nepremičninsko družbo o tem pisno obvestil in mu izročil kopijo te pogodbe.

Naročitelj je dolžan nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja. Predvsem jo mora natančno in pošteno seznaniti s pravnim stanjem nepremičnine, izročiti fotokopije in omogočiti vpogled v izvornike pomembnih listin. Nepremičninsko družbo mora obvestiti o pravnih napakah nepremičnine in o morebitnih pravicah tretjih na nepremičnini ter ga pošteno seznaniti z dejanskim stanjem nepremičnine in z vsemi stvarnimi napakami.

Naročitelj je dolžan nepremičninsko družbo takoj pisno obvestiti, če je posel sklenil z osebo, s katero ga ni seznanila nepremičninska družba ter sporočiti o podrobnostih sklenjenega posla, hkrati pa mora nepremičninski družbi izročiti fotokopijo pogodbe.

V primeru, da nepremičninska družba in naročnik storitve skleneta pogodbo o ekskluzivnem posredovanju in jo naročnik prekine pred iztekom dogovorjenega časa trajanja, mora nepremičninski družbi povrniti dejanske stroške, ki jih je nepremičninska družba imela z oglaševanjem in delom z naročenim poslom.

Vse informacije v zvezi z nepremičninami in prizadevanji nepremičninske družbe za sklenitev pogodb, ki jih naročnik izve pri nepremičninski družbi, so poslovna skrivnost. Če naročnik uporabi omenjene informacije tako, da z njimi seznanijo tretje osebe, je dolžan nepremičninski družbi plačati provizijo, kot če bi bila pogodba, za katero družba posreduje, sklenjena.

X.

(varstvo, obdelava in uporaba osebnih podatkov)

Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju ter obveznosti, ki jih nepremičninski družbi nalaga Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, naročitelj skladno s tretjim odstavkom 4. člena Zakona o osebni izkaznici ter tretjim odstavkom 4.a člena Zakona o potnih listinah državljanov Republike Slovenije soglašaja, da nepremičninska družba fotokopira in hrani kopijo njegovega osebnega dokumenta.

Nepremičninska družba na kopiji osebnega dokumenta označi:

- da gre za kopijo,
- svoj naziv,
- namen kopiranja,
- opozorilo o prepovedi uporabe v druge namene in
- pravno podlago za kopiranje - pisna privolitve.

XI.

(čas trajanja pogodbe in odpoved pogodbe)

Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas devet (9-ih) mesecev.

Po poteku obdobja iz prejšnje točke lahko stranki skleneta novo pogodbo o posredovanju za enako obdobje (9 mesecev).

Pogodba preneha veljati:

- s potekom časa,
- z odpovedjo pogodbe o posredovanju,
- z izpolnitvijo pogodbe o posredovanju in
- v drugih primerih, ki jih določa zakon.

Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem, z odpovednim rokom 15 dni. Odpoved mora biti podana v pisni obliki.

XII.

(pritožbe in spori)

V primeru težav se naročnik z Borzo Nepremičnin lahko poveže telefonsko na telefonsko številko 03 492 4222 ali po elektronski pošti na info@b-n.si. Pritožba se odda prek e-poštnega naslova info@b-n.si. Postopek obravnave pritožbe je zaupen.

Borza Nepremičnin se zaveda, da je bistvena značilnost potrošniških sporov nesorazmernost med ekonomsko vrednostjo zahtevka in potrebnim časom ter stroški, ki nastanejo zaradi reševanja spora, kar je tudi glavna ovira, da potrošnik ne sproži spora pred sodiščem. Zato si Borza Nepremičnin prizadeva po svojih najboljših močeh, da se morebitni spori rešijo sporazumno.

Skladno z zakonskimi normativi Borza Nepremičnin d.o.o. ne priznava nikakršnega izvajalca izvensodnega reševanja potrošniških sporov kot pristojnega za reševanje potrošniškega spora, ki bi ga potrošnik lahko sprožil v skladu z Zakonom o izvensodnem reševanju potrošniških sporov.

Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, je v primeru, da je naročnik potrošnik, krajevno pristojno sodišče v Celju.

XIII.

(veljavnost splošnih pogojev)

Splošni pogoji veljajo od 1.5.2017 dalje.