

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA

Nepremičninska družba COOP nepremičnine d.o.o. (v nadaljevanju nepremičninska družba), določa splošne pogoje za opravljanje storitev posredovanja v prometu z nepremičninami, kakor sledi:

1. člen

Ti splošni pogoji poslovanja določajo obseg dejavnosti nepremičninske družbe za varno in skrbno poslovanje pri nepremičninskem posredovanju, ki jih je dolžna nepremičninska družba upoštevati pri svojem delu.

V splošnih pogojih se uporabljajo pojmi, ki imajo naslednji pomen:

- naročnik oz. naročnica, to je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju;
- tretja oseba, to je oseba, ki jo nepremičninski posrednik poizkuša spraviti v stik z naročnikom, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino;
- nepremičninska družba, to je gospodarska družba, ki opravlja gospodarsko dejavnost storitev posredovanja v prometu z nepremičninami;
- nepremičninski posrednik, je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posel posredovanja in mora imeti licenco pristojnega ministrstva, ter biti vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov.

2. člen

Splošni pogoji poslovanja so sestavni del pogodbe o posredovanju pri prometu z nepremičninami, ki je sklenjena med nepremičninsko družbo in naročnikom.

Nepremičninska družba opravlja naslednje storitve posredovanja pri prometu z nepremičninami:

- a) opravi razgovor z naročnikom in od njega prevzame vso potrebno in razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini;
- b) preverja pravno in dejansko stanje nepremičnine ter v zvezi s tem pogodbene stranke jasno in razumljivo pisno opozori na morebitne pravne oz. stvarne napake.
- c) vzpostavlja stike med naročnikom in tretjo osebo;
- d) priprava, izvedba in vodenje pogajanj za sklenitev pravnega posla,
- e) organizira pripravo listin – predvsem pogodb, potrebnih za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina;
- f) organizira sestavo dodatkov k pogodbam in drugih listin za sklenitev poslov,
- g) opravlja druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja na podlagi posebnega naročila naročnika kot je npr. organiziranje cenične nepremičnine, posredovanje pri oddaji in najemu nepremičnin itd...
- h) stroški pregleda zemljiške knjige,
- i) organizacija sestankov v prostorih družbe in izven njih,
- j) priprava in izvedba ogledov nepremičnin,
- k) organizacija in izvedba oglaševanja.
- l) priprava podatkov za sestavo ostalih potrebnih listin,
- m) organizacija sestave ostalih potrebnih listin,
- n) zagotavljanje hrambe are, kupnine in originalnih listin,
- o) izdelava primopredajni zapisnik in sodeluje pri izročitvi nepremičnine v posest kupcem, s popisi števcov,
- p) obvešča naročnika o vseh, za naročeni posel pomembnih odločitvah (zakonske, davčne spremembe...).

Nepremičninska družba bo takoj po podpisu pogodbe o posredovanju preverjala pravno in dejansko stanje nepremičnine, pri čemer naročitelj tako družbi kakor potencialnem kupcu odgovarja za pravilnost in točnost podatkov. V kolikor bi nepremičninska družba ugotovila pravne in stvarne napake nepremičnine, mora naročnika o napakah obvestiti.

Naročitelj mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh za prodajo nepremičnine pomembnih okoliščinah, ter ji predložiti vse podatke in listine v zvezi z nepremičnino. Ravno tako je naročitelj dolžan nepremičninski družbi predložiti veljavno energetsko izkaznico. V kolikor naročnik tega ne stori, lahko to stori nepremičninska družba na njegove stroške.

Vsi dogovori med naročnikom in nepremičninsko družbo morajo biti v pisni obliki.

3. člen

Nepremičninska družba pri opravljanju storitev posredovanja za naročnika, ki želi ostati anonimen, ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročnikom želela skleniti pravni posel, izdati identiteto naročnika vse do sklenitve pravnega posla.

4. člen

Pogodba o posredovanju se sklepa za določen čas 9-tih mesecev, pri čemer lahko katerakoli od pogodbenih strank pogodbo odpove, razen če to ni v nasprotju s poštenjem v poslovnih odnosih.

Nepremičninska družba posreduje za naročnika v skladu u Zakonom o nepremičninskem posredovanju.

5. člen

Za posredovanje nepremičninske družbe v zvezi z dejavnostjo, ki se nanaša na nakup oz. prodajo nepremičnine in kot je opisano v točkah od 2. člena z izjemo točke g) teh splošnih pogojev, pripada nepremičninski družbi plačilo za posredovanje v višini največ 4% od pogodbene cene (na navedeno storitev se doda zakonsko predpisan davek na dodano vrednost).

Omejitev iz prejšnjega odstavka ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 € ter je to predmet posebnega dogovora.

Vrsto in višino stroškov v zvezi s posredovanjem pri sklepanju najemnih, zakupnih ali drugih pogodb izven obsega določenega v prvem odstavku tega člena oz. v zvezi s storitvami iz točke g) 2. člena teh splošnih pogojev, nepremičninska družba in naročitelj dogovorita s pogodbo o posredovanju.

6. člen

Nepremičninska družba opravlja svojo dejavnost kot dober strokovnjak in mora varovati interese pogodbenih strank.

Nepremičninska družba ima iz razloga zavarovanja odgovornosti za škodo, ki jo namenoma povzroči naročniku ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju, sklenjeno pogodbo o zavarovanju za zavarovalno vsoto v skladu z Zakonom o nepremičninskem posredovanju in v skladu z odločitvijo pristojnega ministrstva za prostor.

7. člen

Nepremičninska družba se zaveže o opravljanju posredovanja z naročnikom skleniti pogodbo o posredovanju, pri čemer pa se mu zaveže tudi pojasniti okoliščine, ki se nanašajo na tržne razmere, pogoje za sklenitev pravnega posla, morebitne davčne obveznosti, stroške notarskih overitev, stroške zemljiškoknjižnih prenosov ter naročnika izrecno opozarjati na tveganja, ki so povezana z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem. Še posebej mora nepremičninska družba opozoriti na morebitna stvarna bremena, ki bremenijo nepremičnino.

8. člen

Nepremičninska družba lahko poleg posredovanja za naročnika opravi še druge storitve v zvezi s poslom, ki pa niso zajeti v stroških provizije.

Dodatne storitve iz tega naslova se kažejo predvsem v neurejenem zemljiškoknjižnem stanju, določanja vrednosti nepremičnine po izvedencu oz. cenilcu, določanja tržne vrednosti, analizi tržišča, ki ga je dolžna na račun naročnika urediti družba, v kolikor jo za to pooblasti. V tem primeru je dolžan nositi tudi stroške vseh pravnih poslov, kakor tudi zemljiškoknjižnih izvedb ter drugih opravil, ki omogočajo pravno varen prenos lastninske ali katerekoli druge pravice oz. so opravila potrebna za sklenitev pravnega posla.

Višino in način plačila teh dodatnih storitev dogovorita družba in naročitelj s posebnim pisnim dogovorom.

Nepremičninska družba za dodatne storitve izstavi naročniku račun takoj po opravljeni storitvi. Naročnik je dolžan plačati tudi stroške taks in drugih stroškov, ki nastajajo v zvezi s tarifami državnih organov.

9. člen

Ti splošni pogoji se izročijo naročniku pred sklenitvijo pogodbe o sodelovanju, da se ta seznanj z njihovo vsebino.

10. člen

Ti splošni pogoji so sprejeti s strani nepremičninske družbe dne 2.1.2015, v celoti nadomestijo dne 21.6.2010 in 28.6.2013 sprejete splošne pogoje prodaje ter se objavijo na vidnem in dostopnem mestu v poslovnih prostorih nepremičninske družbe.