

Ti Splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, kakršno:

TANAL GORŠAK, nepremičnine, k.d., Tržaška c. 12, 1370 LOGATEC, PE: Slovenčeva 95, Ljubljana, MŠ: 2169568, DŠ: 55967043 (kot posrednik),

sklepa z naročniki (oseba s katero posrednik sklene pogodbo o posredovanju) v okviru opravljanja svoje poslovne dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami in sicer v posredovanju za nakup, prodajo, najem ali oddajo nepremičnine v najem.

Hkrati so ti splošni pogoji tudi SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA po 15. členu Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS št. 42/2003)

1. člen

Posrednik se zavezuje opraviti najmanj naslednje storitve:

- ustno pojasniti naročniku:
 - tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v nameravani pogodbi,
 - vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev nameravane pogodbe,
 - višino in vrsto davčnih obveznosti, vrste notarskih stroškov, stroškov vpisov v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo nameravane pogodbe,
 - morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji;
 - preveriti dejansko stanje nepremičnine in pravno stanje nepremičnine
- s pomočjo svojih baz podatkov in v medijih, poiskati tretjo osebo, ki bi z naročnikom sklenila nameravano pogodbo,
- sodelovati pri usklajevanju prodajne pogodbe oziroma pogajanjih, ter zagotoviti pripravo ustreznih pogodb s strani univ.dipl.pravnika ali odvetniške pisarne in sodelovati v postopkih s podpisano pogodbo,
- organizira in vodi ogleda nepremičnin,
- sodelovati pri celotnem postopku do primopredaje nepremičnine (priprava primopredajnega zapisnika).

2. člen

Posrednik je skladno z 844. členom OZ, odgovoren za škodo, ki nastane po njegovi krivdi eni ali drugi stranki, med katerima je posredoval. Posrednik je odgovoren tudi za škodo, ki jo je imel naročnik zaradi tega, ker je brez njegovega dovoljenja obvestil koga tretjega o vsebini naročila, o pogajanjih ali o pogojih sklenjene pogodbe.

3. člen

Naročnik se zavezuje posredniku izročiti vse listine in podatke o nepremičnini, iz katerih je možno ugotoviti pravno in dejansko stanje nepremičnine (primeroma, vendar ne izključno: lastništvo, bremena in druge stvarno pravne okoliščine nepremičnine, vključno s predkupnimi pravicami; upravno pravna dovoljenja, soglasja, načrti; urbanistični podatki in potrdila; komunalne in druge kapacitete nepremičnine idr.).

Če naročnik vseh teh dokumentov ne izroči posredniku v originalih, mu jih je dolžan izročiti v fotokopijah, posredniku in tretji osebi pa dovoliti oziroma omogočiti vpogled v vse te dokumente.

Naročnik se še posebej zavezuje seznaniti posrednika z vsemi podatki o nepremičnini, ki jih ni možno dobiti iz dokumentov iz prvega in drugega odstavka tega člena (geomorfološke značilnosti, morebitna ekološka kontaminiranost idr.), ter pri tem posebej navesti tudi morebitne napake, ne glede na naravo le teh.

Naročnik izrecno izjavlja, da je sam odgovoren za vso škodo, ki bi posredniku ali tretji osebi nastala zaradi opustitve zavez iz tega člena. Če bi moral posrednik komu zaradi tega kaj plačati, se mu naročnik zavezuje to nemudoma povrniti.

4. člen

Posrednik pridobi pravico do plačila za posredovanje po pogodbi o posredovanju, če oziroma, ko je nameravana pogodba sklenjena.

Če v pogodbi o posredovanju plačilo za posredovanje iz kakršnega koli razloga ne bi bilo določeno, velja, da le to:

- v primeru posredovanja v prodaji ali nakupu znaša največ 4% + DDV od pogodbene vrednosti, s tem, da vsak od naročnikov (kupec in prodajalec) skladno z 849. členom OZ plača polovico oz. 2% + DDV.
- v primeru posredovanja v najemu ali oddaji nepremičnine v najem znaša provizija eno mesečno najemnino, k čemur se prišteje še DDV.

- V primeru, da je pogodbeni cena nepremičnine nižja od 10.000EUR se naročnik in posrednik za višino plačila dogovorita posebej, vendar plačilo v tem primeru ne more biti nižje od 500EUR.

Posrednik pridobi pravico do plačila tudi v primeru, če naročnik sklene nameravano pogodbo s tretjo osebo, katere ime oziroma firmo in osnovne podatke je posrednik pisno sporočil naročniku, naročnik pa na tako sporočilo ni nemudoma pisno odgovoril, da se je s to tretjo osebo že začel pogajati pred prejemom takega obvestila. V takem primeru je v primeru spora na naročniku, da dokaže, da je resnično že začel pogajanja s tretjo osebo pred prejemom obvestila.

V primeru, če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo določeno plačilo za posredovanje v celoti.

5. člen

Če se promet nepremičnine iz kakršnega koli razloga in v katerem koli postopku opravi preko dražbe ali z zbiranjem ponudb, se šteje, da je posrednik uspel v izvršitvi naročila po pogodbi o posredovanju, če se nameravana pogodba sklene s tretjo osebo, ki jo je priskrbel posrednik.

Kadar naročnik sam najde tretjo osebo, s katero sklene nameravano pogodbo, mora o tem nemudoma obvestiti posrednika.

V primeru, da naročnik in posrednik skleneta ekskluzivno posredniško pogodbo in naročnik pogodbo prekine pred dogovorjenim iztekom pogodbe, mora posredniku povrniti dejanske stroške v zvezi z oglaševanjem in delom z naročenim poslom.

Vsi zneski za plačilo, ki so v pogodbi o posredovanju in v teh splošnih pogojih določeni v EUR.

Naročnik mora račun plačati v osmih dneh od dne izstavitve računa.

6. člen

Posrednik ima pravico, da si v dogovoru z naročnikom sam ali skupaj s tretjo osebo ogleda nepremičnino. Dogovor o ogledu ni nujen, če je nepremičnina taka, da si jo možno ogledati brez sodelovanja naročnika (npr. zemljišča, nezaklenjeni ali ne ograjeni prostori ipd.).

Posrednik lahko storitve posredovanja prenese tudi na druge nepremičninske posrednike. V takšnem primeru ostane naročnik v pogodbenem razmerju s posrednikom, ta pa mora naročnika obvestiti seznam posrednikov, na katere prenaša naročilo.

7. člen

Posrednik se zavezuje naročilo izpolniti kot dober strokovnjak in gospodarstvenik, skrbeti za koristi naročnika ter ga obveščati o svojih dejanjih.

Posrednik izjavlja in jamči, da ima svojo odgovornost za škodo, ki bi jo povzročil naročniku ali tretji osebi s kršitvijo te pogodbe, zavarovano za vsoto 167.000 EUR za posamezen zavarovalni primer oziroma za 334.000 EUR za vse zavarovalne primere v posameznem letu, pri Zavarovalnici ADRIATICSLOVENICA d.d. (št.policne: 3000162412). Zavarovanje krije odgovornost posrednika za ravnanja vseh pri njemu zaposlenih nepremičninskih posrednikov in drugih oseb, ki za posrednika opravljajo posle v prometu z nepremičninami.

8. člen

Obe pogodbeni stranki morata vse podatke glede nepremičnine, ki je predmet pogodbe o posredovanju, obravnavati kot poslovno tajnost. Naročnik soglaša, da posrednik podatke v zvezi s to pogodbo sporoča tistim, ki so do njih upravičeni na podlagi zakona.

9. člen

Morebitna neveljavnost posameznih določil teh splošnih pogojev ne vpliva na veljavnost ostalih določil teh pogojev niti Pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, katere del so. V primeru kolizije med določbami teh pogojev in pogodbe se primarno uporabljajo določbe pogodbe, podrejeno pa določbe teh pogojev