

SPOŠNI POGOJI POSLOVANJA PODJETJA AGENCIJA SONČNA HIŠA d.o.o.

Izrazi v teh pogojih pomenijo:

posrednik – **AGENCIJA SONČNA HIŠA, d.o.o., Kidričeva ulica 20, NOVA GORICA**

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

pogodba o posredovanju - 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 določene pogodbe (prodajna, najemna, menjalna,...), naročitelj pa se zavezuje posredniku plačati provizijo, če bo pogodba sklenjena

1. Veljavnost splošnih pogojev poslovanja:

1.1. Ti pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo z naročiteljem sklene posrednik.

1.2. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veljajo določila pogodbe.

2. Na podlagi pogodbe o posredovanju pri prodaji oz. nakupu in pri oddaji oz. najemu nepremičnine se posrednik za provizijo iz 3. točke zavezuje opraviti naslednje storitve:

2.1. Sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

2.2. 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 in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja, morebitnimi tveganji, povezanimi z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji.

2.3. Ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno.

2.4. Pisna opozorila, obvestila, potrdila.

2.5. Oglede nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

2.6. Oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način.

2.7. Seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo.

2.8. Prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja.

2.9. Ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine.

2.10. Seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake.

2.11. Telefonsko komuniciranje s strankami.

2.12. Sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla.

Poleg tega se posrednik zavezuje opraviti še:

2.13. Organizacija in vodenje ogledov.

2.14. Hramba originalnih listin in denarja (are) do zaključka realizacije pravnega posla, če ima posrednik z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarne računa.

2.15. Prijava pravnega posla na odmero davka na promet nepremičnin.

Če posrednik katere izmed navedenih storitev na izrecno željo naročitelja ne opravi, naročitelj ni upravičen zahtevati znižanja provizije, če je sicer posrednik te storitve pripravljeno opraviti.

3. Provizija

3.1. V primeru posredovanja pri prodaji oz. nakupu za isto nepremičnino ima posrednik pravico do provizije v višini **največ 4%** od pogodbene vrednosti, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR. V primeru drugih pravnih poslov višino plačila za posredovanje stranki uredita s pogodbo.

3.2. V primeru posredovanja pri oddaji oz. najemu nepremičnine za stanovanjsko namembnost ima posrednik pravico do provizije za isto nepremičnino največ 4% od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 evrov. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja, katero plača naročitelj.

3.3. V primeru posredovanja pri najemu oz. oddaji nepremičnin, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti, se določbe prejšnjega odstavka ne uporabljajo.

3.4. Plačilo za posredovanje lahko posrednik zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami. Če je med pogodbenima strankama prodajne, najemne, zakupne oz. druge pogodbe za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek iz točke 3.1. razdeli.

3.5. Posrednik ima pravico do plačila za posredovanje, 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 posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

3.6. Posrednik nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sam kot pogodbena stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za posrednika opravljal posle posredovanja.

3.7. Posrednik ima pravico do plačila za **dodatne** storitve, če so dogovorjene s pogodbo o posredovanju, pri čemer morata biti v pogodbi opredeljeni količina in cena storitev. Če posrednik nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročnikom s pogodbo o posredovanju dogovorita za povračilo dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja (kadar naročnik sam najde tretjo osebo, sklene pogodbo s posredovanjem druge nepremičninske družbe oz. pri enostranski odpovedi s strani naročitelja). Višina **dejanskih** stroškov, ki jih posrednik zaračuna naročniku za storitve nepremičninskega posredovanja znaša največ 150 evrov.

3.8. Posrednik ima pravico do plačila provizije za posredovanje v celoti tudi v primeru, če naročitelj brez soglasja s posrednikom spremeni pogoje prodaje oz. oddaje v najem in tudi v primeru, če je dogovor o prodaji oz. oddaji v najem zaradi zavajanja ali dajanja neresničnih podatkov s strani naročitelja ničen.

3.9. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veljajo določila pogodbe o posredovanju, saj se lahko posrednik in naročitelj pogodbeno dogovorita za dodatne storitve.

4. Odgovornost posrednika

Posrednik odgovarja naročitelju oz. tretji osebi, ki jo je spravila z naročiteljem v stik, za škodo, ki nastane naročitelju oz. tretji osebi zaradi pravne oz. stvarne napake nepremičnine, na katero je posrednik ni opozoril, če je slednji za napako vedel oz. če bi jo lahko ugotovil s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine. Posrednik ima svojo odgovornost za škodo, ki jo povzroči naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o nepremičninskem posredovanju, zavarovano v skladu z Zakonom o nepremičninskem posredovanju (ZNPoSr z dne 24. maja 2003) pri zavarovalnici Triglav, št. police: 0175955491-9 z dne 04.06.2010, z veljavnostjo police od 04.06.2010 do 04.06.2020.

Posrednik mora zavarovati svojo odgovornost za škodo, ki jo povzroči naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju, za zavarovano vsoto, ki ne sme biti nižja od 150.000,00 EUR za posamezni zavarovalni primer oz. od 350.000,00 EUR za vse zavarovalne primere v posameznem letu.

5. Odgovornost naročitelja

Naročitelj mora posrednika 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 posrednika. V primeru, če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročnik dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti. Naročitelj mora posredniku predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini.

6. Druga določila

6.1. Za urejanje pravnih razmerij med posrednikom in naročiteljem veljajo določbe Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPoSr) in Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPoSr-A).

V Novi Gorici, dne: 10.11.2019