

## **SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA**

### **SPLOŠNE DOLOČBE**

#### **Člen 1.**

*Splošni pogoji poslovanja nepremičninskega posrednika (v nadaljevanju: Splošni pogoji) urejajo poslovni odnos med nepremičninsko posrednico (v nadaljevanju: posrednik) in fizično ali pravno osebo (v nadaljevanju naročitelj), ki sklene pogodbo o nepremičninskem posredovanju. s posrednikom o posredovanju izključno v pisni obliki;*

*Splošni pogoji so sestavni del pogodbe o posredovanju, sklenjene med posrednikom in naročiteljem;*

#### **Člen 2.**

*Posamezni izrazi in imena v smislu teh splošnih pogojev imajo naslednji pomen:*

*Nepremičninski agent:*

*TRGOVINA: **KESER nepremičnine**, Trgovina za storitve, Ravnjarsko selo 10, 51219 Čavle, OIB: 42661339258;*

*Nepremičninsko posredovanje so vsa dejanja nepremičninskega posrednika, ki se nanašajo na povezavo med naročiteljem in tretjo osebo ter pogajanja in priprave za sklenitev določenih pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina, predvsem pri nakupu, prodaji, menjavi, najemu in leasingu ;*

*Tretja oseba je vsaka oseba, ki jo nepremičninski posrednik skuša povezati z Naročiteljem, z namenom pogajanja za sklenitev pravnega posla, katerega predmet je določena nepremičnina.*

*Nepremičnine so delci zemeljskega površja skupaj z vsem, kar je na površju ali pod njim trajno povezano z zemljiščem v skladu z določbami splošnega predpisa o lastnini in drugih stvarnih pravicah.*

*Naročitelj je vsaka fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninskim posrednikom sklene pogodbo o posredovanju izključno in samo v pisni obliki, kot so na primer prodajalec, kupec,*

*najemnik, najemodajalec, najemojemalec in vsi drugi morebitni udeleženci v promet z nepremičninami;*

*Posredniško plačilo - PROVIZIJA - je plačilo, to je znesek, ki ga je vsak naročnik, ne glede na to, ali je prodajalec ali kupec, dolžan plačati posredniku za opravljene storitve posredovanja pri nakupu ali prodaji določene nepremičnine. posestvo;*

## **PONUDBA NEPREMIČNIN**

### **3. člen**

*Naša ponudba nepremičnin temelji na informacijah, ki jih prejmemo ustno ali pisno od Naročitelja.*

*Našo ponudbo v zvezi z nepremičninami in morebitne druge podatke mora naročnik kot prejemnik le-teh posebej varovati kot poslovno skrivnost in le z našim pisnim soglasjem sme in sme posredovati tretji osebi;*

*Če je prejemnik določene informacije, torej Naročitelj, že seznanjen s katero od nepremičnin iz naše ponudbe, nas je dolžan o tem takoj in brez odlašanja obvestiti, ustno ali pisno;*

## **CENA NEPREMIČNINE**

### **4. člen**

*Cene ponujenih nepremičnin so lahko izražene v kunah in evrih, vendar so plačljive izključno v evrih.*

## **POSREDNIŠKA POGODBA**

### **5. člen**

*S pogodbo o posredovanju se posrednik zavezuje, da bo z naročiteljem spravil v stik tretjo osebo, ki bi se z njim pogajala o sklenitvi kupoprodajnega pravnega posla ali kakšne druge pogodbe, naročitelj pa se zavezuje, da mu bo plačal določeno provizijo. , če sta sklenjena kupoprodajni pravni posel in pogodba.*

*Pogodbo o posredovanju (v nadaljevanju: pogodba o posredovanju) skleneta posrednik in naročitelj.*

*Pogodba o posredovanju mora vsebovati resnične, točne in v celoti navedene podatke za nakup ali prodajo nepremičnine ali za kakšen drug pravni posel, najem, zakup ipd.*

## **6. člen**

*V primeru prodaje nepremičnine, ki je v solasti več oseb, je nujno potrebno pisno soglasje vsakega od solastnikov predmetne nepremičnine;*

## **OBVEZNOSTI POSREDNIKOV**

### **člen 7.**

*S sklenjeno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami se posrednik zavezuje, da bo opravljal naslednja dejanja:*

- *poskušati poiskati in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo za sklenitev posredovanega posla;*
- *seznaniti naročnika z objektivno, tržno ceno lastne podobne nepremičnine*
- *pregledati listine, ki dokazujejo lastninsko ali drugo stvarno pravico na predmetni nepremičnini in opozoriti naročitelja na morebitne pomanjkljivosti in morebitna tveganja v zvezi z zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine;*
- *izvajati potrebna dejanja zaradi predstavitve (predstavitve) nepremičnine na trgu, jo ustrezno oglaševati, kakor tudi izvajati vsa druga dejanja, dogovorjena s pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami;*
- *omogočiti pregled nepremičnin;*
- *posredovati pri pogajanjih in poskušati skleniti pogodbo;*
- *hraniti osebne podatke naročitelja in jih po njegovem pisnem naročilu hraniti kot poslovno skrivnost ter vse v zvezi s to nepremičnino ali poslom, za katerega posreduje;*
- *če gre za sklenitev kupoprodajne pogodbe zemljišča, je treba preveriti njegovo namembnost, ter vse v skladu z veljavnimi predpisi in zakonskimi določbami o urejanju prostora, ki se nanašajo na to zemljišče;*
- *obveščati ravnatelja o vseh bistvenih okoliščinah za zaupano delo, ki so mu znane ali bi mu morale biti znane;*

### **8. člen**

*Posrednik je dolžan varovati kot poslovno skrivnost vse podatke, ki jih dobi pri opravljanju poslov posredovanja in se nanašajo ali so v zvezi z naročnikom, za nepremičnine, ki soproedmet posredovanja;*

*Če posrednik krši svojo obveznost varovanja poslovne skrivnosti, je dolžan oškodovancu oziroma naročniku povrniti škodo, ki mu je nastala zaradi razkritja poslovne skrivnosti;*

## **OBVEZNOSTI RAVNATELJA**

### **člen 9.**

*S podpisom pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami se naročitelj zavezuje, da bo opravljal naslednja dejanja:*

- obveščati posrednika o vseh pomembnih okoliščinah v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja;*
- posredniku posredovati vse listine, ki dokazujejo njegovo lastništvo na nepremičnini oziroma drugo stvarno pravico na nepremičnini, ki je predmet pogodbe o posredovanju;*
- omogočiti posredniku in tretji osebi, ki je zainteresirana za sklenitev posredovanega posla, ogled in ogled nepremičnine;*
- po sklenitvi prvega posredovanega pravnega posla plačati posredniku njegovo posredniško plačilo oziroma provizijo, če ni drugače dogovorjeno;*
- če je tako izrecno dogovorjeno, je naročitelj posredniku dolžan povrniti stroške, nastale s posredovanjem, ki presegajo običajne stroške posredovanja;*
- pisno obveščati posrednika o vseh spremembah v zvezi z delom, za katerega je pooblastil posrednika;*

*Naročitelj tudi ni dolžan pristopiti k pogajanjem za sklenitev posredniškega posla s tretjo osebo, ki jo je našel posrednik, niti k sklenitvi pravnega posla, določba pogodbe, ki določa drugače, pa je nična.*

*Naročitelj je lahko odškodninsko odgovoren, če ni ravnal v dobri veri;*

## **PROVIZIJA ZA POSREDNIŠTVO**

### **10. člen**

*Če naročitelj posredniku ponudi plačilo – provizijo, ki je višja od dogovorjene v pogodbi o posredovanju, lahko posrednik takšno nagrado prejme, vendar pod pogojem, da ni v očitnem nesorazmerju z njegovimi storitvami;*

### **člen 11.**

*V primeru posredovanja, pri katerem je naročnik sam ali preko tretje osebe našel zainteresirano osebo, lahko posrednik po svoji vesti zaračuna dejanske stroške, ki so nastali v zvezi s predmetnim poslom.*

## **ODPOVED POGODBE**

### **12. člen**

*Pogodba o posredovanju je sklenjena za obdobje 12 (dvanajstih) mesecev in preneha veljati s potekom obdobja, za katerega je bila sklenjena, razen če je bila pogodba, za katero se je posredovalo, sklenjena v tem času, ali z odpovedjo katere koli od pogodbene stranke.*

*Če pravni posel ni opravljen v tem roku, se pogodba o posredovanju samodejno podaljša, dokler ena od pogodbenih strank pisno ne prekine sodelovanja.*

*Naročnik prizna posredovanje tudi po izteku pogodbe o posredovanju, če je v času trajanja pogodbe o posredovanju vzpostavil stik s tretjo osebo.*

*Če naročitelj v 2 (dveh) letih po prenehanju veljavnosti pogodbe o posredovanju sklene pravni posel z osebo, s katero ga je povezal posrednik in za katero je posrednik posredoval v času veljavnosti pogodbe, je dolžan posredniku plačati posredniško provizijo v celoti, razen če s pogodbo o posredovanju ni drugače določeno.*

### **13. člen**

*Stranka lahko vpiše pritožbe v knjigo pritožb potrošnikov, ki se nahaja v pisarni agencije.*

### **14. člen**

*Za medsebojna razmerja med posrednikom in drugimi osebami, udeleženi v postopku mediacije, ki niso urejena s temi splošnimi pogoji ali pogodbo o posredovanju, se uporabljajo določbe zakona o posredovanju v prometu z nepremičninami in zakona o obligacijskih razmerjih;*

*Za vse pravne spore je pristojno krajevno pristojno sodišče v Reki.*