

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA

I. Uvod

1. Predmetni splošni prodajni pogoji poslovanja (v nadaljevanju splošni pogoji) družbe Triksera d.o.o. Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju Agencija Istria Adria - IA) so sestavi del vseh pogodb, sklenjenih med družbo IA in naročiteljem, ki je v pravno poslovnem odnosu z družbo IA. Določila teh splošnih pogojev se uporabljajo tudi za vse ponudbe, predračune, pravno poslovne izjave in druge pravno poslovne storitve, ki izhajajo iz poslovnega razmerja med družbo IA in naročiteljem.
2. Za uporabo posameznih pojmov, uporabljenih v pogodbi in splošnih pogojih se uporablja Zakonu o nepremičninskem posredovanju.

II. Opis poslov posredovanja po posameznih vrstah posredovanja v prometu nepremičnin

1. S plačilom za posredovanje v prometu z nepremičninami se krijejo stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroške za naslednja dejanja:
 - a) sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
 - b) 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;
 - c) ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno;
 - d) pisna opozorila, obvestila, potrdila;
 - e) ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
 - f) oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način;
 - g) seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo; prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja;
 - h) ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;
 - i) seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;
 - j) telefonsko komuniciranje s strankami.
2. IA je dolžna opraviti za naročitelja tiste izmed zgoraj navedenih poslov, ki so potrebni za sklenitev pravnega posla, ki je predmet pogodbe o posredovanju. Storitve IA, ki so naštet v točki II.1., so vključene v provizijo za posredovanje. V kolikor za veljavno sklenitev nameravane pogodbe kateri izmed zgoraj navedenih poslov ni potreben oz. v kolikor katerega od navedenih storitev na svojo željo opravi naročitelj, naročitelj ni upravičen zahtevati znižanje dogovorjene provizije za posredovanje.
3. IA na podlagi naročiteljevega naročila za naročitelja opravi tudi druge posle, ki ne sodijo med posle, določene v točkah II.1 (v nadaljnjem besedilu: »dodatni posli«). Stroške dodatnih poslov je naročnik dolžan plačati na podlagi podanega naročila po cenah, določenih v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe in skladno z dogovorom z IA.
4. Naročitelj v vsakem primeru sam krije naslednje stroške, če ni s pogodbo o posredovanju drugače dogovorjeno: stroške, ki nastanejo s pridobivanjem manjkajoče listinske dokumentacije o pravnem stanju nepremičnine, sodnih

in upravnih taks oziroma pristojbin pri pridobivanju podatkov iz uradnih evidenc, stroške sestave pogodbe o pravnem poslu, storitve cenilcev in izvedencev, stroške izdaje potrdil iz uradnih evidenc, stroške notarskih storitev, stroške oglaševanja nameravanega pravnega posla v sredstvih javnega obveščanja in/ali drugih medijih na željo naročnika, stroške tistih poslov, ki niso všteti v provizijo v skladu z določili točk II.1 teh pogojev ter druge posebne ali neobičajne stroške, če nastanejo pri delu nepremičninske družbe za naročnika. Navedeni stroški se plačajo glede na dejansko porabo.

III. Določitev okvirne ponudbene cene nepremičnine

1. Naročitelj in IA v pogodbi o posredovanju določita okvirno ponudbeno ceno za prodajo oz. nakup nepremičnine ali znesek mesečne najemnine. IA lahko na podlagi svoje strokovne ocene razmer na trgu, pomembnih za določitev prodajne cene oz. najemnine, zahteva znižanje s pogodbo o posredovanju dogovorjene okvirne ponudbene cene. V kolikor naročitelj na zahtevo nepremičninske družbe ne zniža dogovorjene okvirne ponudbene cene, lahko IA preneha opravljati posle posredovanja za naročitelja glede te nepremičnine, z izjemo oglaševanja na spletnih straneh IA.
2. Posrednik bo naročitelja obvestil o tržnih razmerah, ki so pomembne za določitev okvirne cene nepremičnine, o vsebini predpisov, ki so pomembni za sklenitev pogodbe, o vrsti in višini davčnih obveznosti, notarskih stroških in stroških vpisa v zemljiško knjigo ter drugih stroškov, ki so pomembni v zvezi s sklenitvijo posla. Prav tako ga bo posrednik opozoril na morebitna tveganja glede zemljiškoknjižnega stanja, če le-ta obstojijo.

IV. Plačilo za posredovanje

1. IA pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala (v nadaljnjem besedilu: »provizija«). Naročnik je dolžan plačati provizijo tudi, če pogodbo namesto njega sklene njegov ožji družinski član ali z naročiteljem povezana oseba. V primeru, da je pri pravnem poslu, pri katerem posreduje IA, sklenjena predpogodba ali pogodba o ari in plačana ara v višini najmanj 10% pogodbene vrednosti, je IA upravičena do celotne provizije, tudi če kasneje ne pride do sklenitve glavne pogodbe ali če katera od strank od pogodbe odstopi.
2. V primeru, da IA posreduje pri sklenitvi predpogodbe, se za potrebe določanja plačila za posredovanje, kot vrednost upošteva vrednost predmeta glavne pogodbe z upoštevanjem DDV.
3. Plačilo za posredovanje pri prodajni ali podobni pogodbi, je dolžan naročitelj IA za posredovanje plačati provizijo v višini 4 % od pogodbene cene nepremičnine, povečano za pripadajoči davek na dodano vrednost. V kolikor je pogodbena cena nepremičnine manjša od 10.000,00 €, znaša provizija nepremičninske družbe ne glede na pogodbeno ceno 500,00 € z vključenim davkom na dodatno vrednost.
4. Stranki se dogovorita, da so stroški posameznih storitev (ogledi, ugotavljanja pravnega in dejanskega stanja, oglaševanje), vključeni v znesek provizije razen tistih, ki jih poleg posredovanja posrednik opravi po predhodnem dogovoru z naročiteljem. Stroški, ki niso vključeni v provizijo (npr. notarski zapis, pogodbe z etažnimi lastniki, notarski stroški, stroški vpisa v zemljiško knjigo, sestava najemne-prodajne ali druge pogodbe ipd..) se obračunajo po ceniku nepremičninske družbe in jih stranki posebej dogovorita. Cenik je priloga in sestavni del teh splošnih pogojev.
5. V pogodbeno ceno za odmero provizije se štejejo tudi vsa plačila, ki jih kupec nepremičnine opravi prodajalcu, vključno s kakršnimkoli plačilom za vgrajeno ali ne vgrajeno opremo in pritikline nepremičnine, ki je predmet pogodbe in sicer ne glede na dejstvo ali se lastninska pravica na opremi in/ali pritiklinah prenaša skupaj z nepremičnino ali na podlagi ločenega pravnega posla.

6. V primeru, ko v pogodbi (npr. menjalna, pogodba o vzpostavitvi zemljiškoknjižnega stanja ipd.) ni določena pogodbeni cena ali je le-ta dana zgolj zaradi odmere davkov ali taks se stranki dogovorita, da se upošteva za odmero provizije okvirna cena, ki sta jo dogovorili s to pogodbo ali ceno, ki je bila ponujena na trgu. S plačilom dogovorjenega plačila provizije se krijejo stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pogodbe za določeno nepremičnino, skladno s točko II.1. splošnih pogojev. Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene cene in na to obračunan DDV, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbeni vrednost nepremičnine manjša od 10.000 eurov.
7. IA je v celoti upravičena do plačila za posredovanje v polni višini, v kolikor po sklenitvi pogodbe o posredovanju, nameravani pravni posel ali pravni posel, ki služi bistveno enakemu namenu kot prvotno nameravani pravni posel, z osebo s katero je naročitelja v stik spravila nepremičninska družba, sklene naročitelj ali njegov ožji družinski član ali z naročiteljem povezana oseba.
8. IA ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pogodbe, pri sklenitvi katere je sodelovala IA, pozneje odstopita od sklenjene pogodbe, jo na drug način sporazumno razveljavita ter v primeru, da do prenehanja veljavnosti sklenjene pogodbe, pri kateri je posredovala IA, pride v posledici kršitve pogodbe ali neizpolnitve pogodbenih obveznosti s strani katerekoli pogodbene stranke.
9. IA je v celoti upravičena do plačila za posredovanje v polni višini, v primeru, da se stranki po tem, ko ju je IA spravila v stik kakorkoli izogibata IA, da ne pride do dokončne sklenitvi pogodbe in realizaciji posla in ga posledično sama skleneta z namenom, da se provizija ne bi plačala ali da bi se plačala v manjši višini.
10. IA ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj ali njegov ožji družinski član ali z naročiteljem povezana oseba, sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik nepremičninska družba in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.
11. Naročitelj mora za posredovanje pri najemu ali oddaji v najem plačati posredniku plačilo za posredovanje v višini 4% obračunano od pogodbene vrednosti. Pogodbeni vrednost je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega je sklenjena najemna pogodba. Plačilo za posredovanje ne sme znašati več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 EUR. Na vse zneske se prišteje še DDV.
12. Če IA nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročiteljem s pogodbo o posredovanju dogovori za povračilo stroškov v višini 150,00 EUR + DDV, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, če naročitelj:
 - sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini,
 - sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe.

V. Obveznosti naročitelja

1. Naročitelj je dolžan IA obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja in aktivno sodelovati pri opravljanju poslov ter je dolžan na zahtevo IA, slednji predložiti potrdilo o plačilu davkov in morebitna druga potrdila, iz katerih bo razvidno, da na njegovi strani niso podane ovire, ki onemogočajo izvedbo pravnega posla.
2. Naročitelj prodajalec oziroma najemodajalec jamči, da je nepremičnina njegova last in da na njej ni pravic tretjih. Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost danih podatkov o nepremičnini, v nasprotnem primeru je odgovoren za vso nastalo škodo, ki bi zaradi tega nastala.
3. Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem nemudoma (oz. najkasneje v 3 dneh) pisno obvestiti nepremičninsko družbo z navedbo imena in priimka oz. firme tretje osebe, ter naslova njenega stalnega bivališča oz. sedeža.

4. .Naročitelj je IA odškodninsko odgovoren za škodo, ki bi v razmerju do tretjih oseb nastala zaradi pravnih in dejanskih ovir na strani naročitelja, ki onemogočajo sklenitev pravnega posla, pri katerem posreduje IA. Naročitelj je IA prav tako odškodninsko odgovoren za škodo, ki bi ji nastala ali bi ji lahko nastala zaradi kršitve obveznosti naročitelja, določenih v teh splošnih pogojih ali v veljavnih pravnih predpisih.
5. .Naročitelj je dolžan vse podatke, ki jih pridobi od IA v okviru opravljanja poslov posredovanja v prometu nepremičnin, vključno z osebnimi podatki oz. identiteto tretjih oseb, s katerimi naročitelja spravi v stik nepremičninska družba, obravnavati strogo zaupno ter varovati poslovno tajnost teh podatkov in jih ne sme posredovati tretjim osebam. V primeru kršitve prepovedi iz prejšnjega stavka, je naročitelj dolžan IA - poleg morebitne obveznosti plačila provizije in/ali plačila za opravljene dodatne posle - plačati pogodbeno kazen v višini dvojne pogodbeno dogovorjene provizije. V primeru da dejanska škoda presega znesek pogodbene kazni, je nepremičninska družba upravičena do povrnitve celotne škode.
6. .Šteje se, da je naročitelj odpovedal pogodbo o posredovanju, če brez utemeljenega razloga ne želi skleniti pogodbe s tretjo osebo, s katero jo je v stik spravila nepremičninska družba in ki je pripravljena sprejeti vse pogoje naročitelja za sklenitev pogodbe, ki so bili določeni s pogodbo o posredovanju.
7. IA lahko v vsakem trenutku odpove pogodbo o posredovanju brez navedbe razloga za njeno odpoved. Odpoved mora biti dana pisno. IA v nobenem primeru naročitelju ni odškodninsko odgovorna za škodo, ki bi naročitelju nastala ali bi mu lahko nastala zaradi odpovedi pogodbe o posredovanju s strani IA.
8. V primeru, ko pogodba o posredovanju preneha veljati pred potekom dogovorjenega obdobja njene veljavnosti iz razlogov na strani naročitelja, je le- dolžan posredniku plačati stroške v višini 150,00 EUR + DDV ter stroške dodatnih storitev, ki niso zajeti v plačilo za posredovanje.

VI. Omejitev odgovornosti

1. IA za škodo, ki nastane naročitelju, ne odgovarja z izjemo škode, ki bi jo IA ali posrednik, ki opravlja zanj storitve posredovanja, povzročil namenoma ali iz malomarnosti.
2. IA sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, v hrambo denarna sredstva, pri čemer jih lahko sprejme le na fiduciarni račun pri banki, če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti.

VII. Veljavnost splošnih pogojev

1. Ti splošni pogoji veljajo od dneva njihovega sprejema dalje. V primeru nasprotja med določbami pogodbe o posredovanju ter vsebino teh splošnih pogojev, veljajo določila pogodbe o posredovanju. V primeru, da se po sklenitvi pogodbe o posredovanju splošni pogoji spremenijo, v razmerju med nepremičninsko družbo ter naročiteljem, ki je sklenil pogodbo o posredovanju z nepremičninsko družbo na podlagi prej veljavnih splošnih pogojev, veljajo splošni pogoji v spremenjeni vsebini od dneva, ko nepremičninska družba izvod spremenjenih splošnih pogojev izroči naročitelju.

VIII.Končne določbe

1. Za sodne spore je pristojno sodišče v Ljubljani, razen če ni dogovorjeno drugače.

Ljubljana, dne 01.01.2025.