

TÄHTAJATU AINUESINDUSÕIGUSEGA MAAKLERILEPINGU ÜLDTINGIMUSED

Kehtivad alates 18.07.2018.a

6. LEPINGU ÜLDTINGIMUSED¹

6.1 LEPINGU EESMÄRK

6.1.1 Käesoleva lepingu alusel kohustub maakler vahendama lepingu p-s 3 nimetatud objekti eellepingu või müügilepingu (edaspidi müügileping) sõlmimist kolmanda isikuga või osundama müügilepingu sõlmimise võimalusele ning müüja kohustub maaklerile maksma tasu (edaspidi maakleritasu).

6.2 LEPINGU JÕUSTUMINE, KEHTIVUS JA LÕPPEMINE

6.2.1 Leping jõustub müüja poolsele lepingu allkirjastamisel.

6.2.2 Käesolev leping on kindlaksmääramata tähtajaks sõlmitud maaklerileping.

6.2.3 Pooled võivad lepingu korraliselt lõpetada, edastades lepingu teisele poolele vähemalt 3 (kolm) kalendrikuud enne lepingu lõppemise kuupäeva vastavasisulise kirjalikku või kirjalikku taasesitamist võimaldava teate lepingus nimetatud poole aadressile (e-posti aadressile).

6.2.4 Müüja kohustub lepingu lõpetamisel maksma maaklerile lepingu täitmisega kaasnenud kulude katteks hüvitise 50% (viiskümmend) protsenti lepingu p-s 5 (viis) fikseeritud maakleritasust, kuid mitte vähem kui 1 000 (üks tuhat) eurot. Hüvitise arvestuse aluseks oleva maakleritasu aluseks on müügikuulutuses märgitud objekti müügihind.

6.3 MAAKLERITASU

6.3.1 Käesoleva lepingu täitmise eest maksab müüja maaklerile maakleritasu lepingu p-s 5 (viis) nimetatud summas objekti lõplikust müügihinnast. Kokkulepitud juhtudel lisandub maakleritasule käibemaks selle seadusega kehtestatud määras.

6.3.2 Maakleritasu ei sisalda notaritasusid, omandiõigust tõendavate ega muude dokumentide maksumust, tasumisele kuuluvaid riigilõive ega objektiga seotud mistahes võlgnevusi.

6.4 TASUTINGIMUSED

6.4.1 Müüja kohustub maakleritasu maksma vastavalt maakleri poolt esitatud arvele.

6.4.2 Lepingust tulenevate rahaliste kohustuste täitmiseks määratud maksetähtaegade mittejärgimisel kohustub müüja maksma maaklerile viivist 0,05% (null koma null viis protsenti) tasumata summast iga maksmisega viivitatud kalendripäeva kohta kuni kohustuse täitmise päevani.

6.5 MAAKLERITASU MAKSMISE KOHUSTUSE TEKKIMINE

Maakleri kohustused loetakse täidetuks ja müüjal tekib maakleritasu maksmise kohustus juhul kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest asjaoludest:

6.5.1 maakler on leidnud objekti ostmisest huvitatud isiku, kellega müüja sõlmib notaris notariaalselt tõestatud müügilepingu;

¹ Tähtajatu ainuesindusõigusega maaklerilepingu üldtingimused on kättesaadavad Pindi Kinnisvara OÜ veebilehe www.pindi.ee kinnisvara vahendusteenuse alamlehel.

- 6.5.2 maakler on müüjale esitlenud objekti omandamisest huvitatud isikut, kellega müüja sõlmib objekti müügilepingu lepingu kehtivuse ajal või peale käesoleva lepingu lõppemist;
- 6.5.3 maakler on leidnud objekti omandamisest huvitatud isiku, kuid müüja ei ilmu eelnevalt kokkulepitud ajal objekti müügilepingu sõlmimiseks kokkulepitult kohtumisele lepingu kehtivusaja jooksul rohkem kui 2. (kahel) korral;
- 6.5.4 maakler on leidnud objekti omandamisest huvitatud isiku ja maakler on edastanud müüjale sellekohase kutse vähemalt 2 (kaks) tööpäeva enne läbirääkimiste/kohtumise toimumist, kuid müüja ei ilmu kohtumisele ja ei oma kohtumisele mitteilmumiseks mõjuvat põhjust (liiklusavarii vms);
- 6.5.5 müüjal ei ole õigust või objekti võõrandamise soovi või müüja takistab oma tegevusega maakleri poolset lepingu täitmist.

6.6 POOLTE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

6.6.1 Maakler on õigustatud:

- 6.6.1.1 sõlmima lepingu nõuetekohaseks täitmiseks koostöölepinguid kolmandate isikutega;
- 6.6.1.2 saama lepingu täitmise eest maakleritasu kooskõlas lepinguga;
- 6.6.1.3 paigaldama avalikesse kohtadesse objekti tutvustavaid reklaamtahvleid v.a juhul, kui müüja on avaldanud maaklerile soovi eelnimetatud toimingut mittetegemiseks;
- 6.6.1.4 muutma lepingus fikseeritud objekti esialgset müügihinda vastavalt müüjaga eelnevalt sõlmitud kirjalikus või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis oleva kokkuleppe alusel.

6.6.2 Maakler on kohustatud:

- 6.6.2.1 täitma lepingut nõuetekohaselt ja vajaliku hoolsusega;
- 6.6.2.2 objektiga (v.a ehitusjärgus oleva uue ehitisega) selle asukohas tutvuma ja objekti üle vaatama;
- 6.6.2.3 ostjale soovitama ja võimaldama objektiga enne notariaalse tehingu sõlmimist kohapeal tutvuda;
- 6.6.2.4 tegutsema müüja esindajana müüja parimates huvides viisil, mis võimaldab kõiki maakleri tavapäraseid vahendeid ja võimalusi, erialaseid oskusi ning teavet kasutades leida objekti omandamisest huvitatud isik;
- 6.6.2.5 edastama müüjale viivitamatult kõik objekti omandamiseks esitatud pakkumised ning teavitama pakkumise teinud isikut müüja poolsest nõustumisest või mittenõustumisest, samuti säilitama andmed objektile tehtud pakkumiste ja nende vastuste kohta;
- 6.6.2.6 vältima ja ära hoidma lepingu täitmisel tekkida võivat huvide konflikti;
- 6.6.2.7 müüja soovil osutama volituste ja võimaluste piires abi objekti müügilepingu sõlmimiseks vajalike tõendite ja muude dokumentide hankimisel;
- 6.6.2.8 nõustama müüjat objekti müügiprotsessiga seonduvates küsimustes;
- 6.6.2.9 müüja soovil edastama teavet kinnisvara turusituatsiooni osas;
- 6.6.2.10 nõustama müüjat objekti müügitehinguga seonduvates küsimustes;
- 6.6.2.11 avaldama objekti müügikuulutuse Maakleri poolt valitud meediakanalites sh maakleri veebilehel (nn koduleheküljel) ning vähemalt 2 (kahes) kinnisvaramüügi veebiportaalis;
- 6.6.2.12 edastama objekti müügipakkumise Pindi Kinnisvara OÜ andmebaasis olevatele ostuhuvi omavatele potentsiaalsetele ostjatele;
- 6.6.2.13 esitama pakkumisi e-posti, telefoni või mõne muu sidekanali vahendusel objekti võimalikust omandamisest huvitatud isikutele ning pakkuma objektiga tutvumise võimalust;

- 6.6.2.14 korraldama ja müüja poolt eelnevalt avaldatud soovi korral protokollima müüja ja objekti omandamisest huvitatud isikute vahel toimuvaid objekti müügieelseid läbirääkimisi ning müüja soovi korral esindama läbirääkimistel müüjat maaklerile müüja poolt antud volituste ulatuses;
- 6.6.2.15 edastama müüjale müügitehingu ettevalmistamiseks vajalike dokumentide loetelu;
- 6.6.2.16 teavitama müüjat kõikidest käesoleva lepingu täitmiseega ilmnenud takistustest;
- 6.6.2.17 korraldama objekti notariaalse müügilepingu sõlmimise ettevalmistamise ning viibima müüja soovil objekti notariaalselt tõestatud müügilepingu sõlmimise juures;
- 6.6.2.18 vormistama müüja soovil objekti üleandmise-vastuvõtmise akti ja/või viibima objekti valduse üleandmise-vastuvõtmise toimingut juures;
- 6.6.2.19 tutvustama Pindi Kinnisvara OÜ ja selle kontserni ettevõtete püsikliendi soodustusi.

6.6.3 Müüja on õigustatud:

- 6.6.3.1 saama maaklerilt informatsiooni lepingu täitmise kohta.

6.6.4 Müüja on kohustatud:

- 6.6.4.1 teavitama maaklerit objektiga seonduvatest kõikidest asjaoludest, mis omavad tähtsust objekti võõrandamise seisukohalt, eelkõige tehnilised andmed (tehnosüsteemide ja küttekollete seisukord jne), objektil teadaolevalt esinevad puudused sh puudused dokumentatsioonis (puuduolev kasutusluba, ehitusluba, energiamärgis vms), olemasolevad kitsendused ja koormatised (pant, üürileping, kasutusõigus jne), kuid ka muud andmed, mis võivad mõjutada objekti müügitehingut ja selle tingimusi. Müüja vastutab tema poolt maaklerile esitatud andmete tegelikkusele vastavuse ning talle teadaolevate andmete esitamata jätmise eest;
- 6.6.4.2 esitama maaklerile objekti omandiõigust ning objekti müügitehingu sõlmimisel tähtsust omavaid muid asjaolusid tõendavaid dokumente või volitama maaklerit teostama kõiki toiminguid, mis on vajalikud eelnimetatud dokumentide saamiseks/taotlemiseks. Müüja vastutab tema poolt maaklerile esitatud dokumentide sisu tegelikkusele vastavuse eest;
- 6.6.4.3 tagama maaklerile objekti päraldisteks olevate kõikide olemasolevate dokumentide (omandamise, valdamise või ehitamisega seonduvate dokumentidega sh kaardid, plaanid, kasutusluba jms) tutvumise ja koopiategemise võimaluse;
- 6.6.4.4 tagama eelnevalt kokkulepitud ajal objektile ligipääsu maaklerile ja objektiga tutvumisest huvitatud ostuhuvi omavatele isikutele;
- 6.6.4.5 vastama maakleri vahendusel objekti omandamisest huvitatud isiku poolt esitatud pakkumistele või alustama läbirääkimisi objekti omandamiseks mitte hiljem kui 3. (kolme) tööpäeva jooksul arvates pakkumise esitamisest või kutse saamisest läbirääkimisteks va juhul kui pooled lepivad teisiti kokku;
- 6.6.4.6 tagama müüja abikaasa nõusoleku saamise objekti müümiseks v.a juhul, kui objekt on müüja lahusvara;
- 6.6.4.7 mitte pakkuma ise või käesoleva lepingu pooleks mitteolevatel kolmandatel isikutel objekti müügiks ning mitte alustama müügieelseid läbirääkimisi ilma maakleri teadmisseta ja kaasamiseta.

6.7 POOLTE KINNITUSED

6.7.1 Maakler kinnitab, et:

- 6.7.1.1 tal on lepingu nõuetekohaseks täitmiseks vajalikud kutseoskused ja kompetents.

6.7.2 Müüja kinnitab, et:

- 6.7.2.1 ta on aru saanud, et käesoleval juhul on ta andnud objekti müügitehingu

vahendamiseks maaklerile ainuõiguse ja poolte vahel sõlmitud leping on ainuesindusõigusega leping ning eeltoodust tulenevalt kohustub müüja mitte sõlmima ja mitte pidama läbirääkimisi objekti müügitehingu vahendamiseks käesoleva lepingu pooleks mitteolevate kolmandate füüsiliste ja/või juriidiliste isikutega ja ilma maakleri osavõtuta olukorras, kus müüja leiab objektile ostja iseseisvalt so ilma maakleri otsese kaasabita ja/või kaasamiseta;

- 6.7.2.2 tal on olemas õigused ja tahe objekti võõrandamiseks. Ühelgi kolmandal isikul ei ole lepingus nimetatata õigust objekti käsutada ning seadusest või kokkulepetest tulenevat õigust eelnimetatud õigusi taotleda;
- 6.7.2.3 objekti suhtes ei ole käimasolevaid kohtuvaidlusi;
- 6.7.2.4 on avaldanud maaklerile objekti suhtes kõik olulised andmed sh objektile seatud koormatised, mis ei ole kinnistusraamatusse sissekandekohustuslikud, näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud;
- 6.7.2.5 kuni lepingu sõlmimiseni ei ole objekti kellelegi võõrandatud ega ole sõlmitud eellepinguid objekti võõrandamiseks;
- 6.7.2.6 ta ei ole sõlminud ühegi kolmanda isikuga suulisi ega kirjalikke kokkuleppeid objekti müügilepingu ja/või asjaõiguslepingu sõlmimise vahendamiseks;
- 6.7.2.7 ta on maaklerile avaldanud objektile esinevate puuduste sh koheselt vaatlusega mittetuvastatava info.

6.8 ISIKUANDMETE TÖÖTLEMINE

- 6.8.1 Isikuandmeteks loetakse kõiki füüsilisest isikust müüja või müüja füüsilisest isikust esindajate (sh seaduslikud esindajad, osanikud, töötajad jm; edaspidi nimetatud müüja) kohta käivaid andmeid ja informatsiooni, mida müüja maaklerile lepingu täitmise käigus teatavaks teeb või mida maakler on müüja kohta saanud teada kolmandatelt isikutelt.
- 6.8.2 Müüja kinnitab lepingu sõlmimisega, et ta on teadlik, ja annab nõusoleku, et kõiki seaduslikul teel maakleri valduses olevaid Müüja kohta kogutud andmeid, sõltumata nende päritolust, töödeldakse maakleri poolt lepingu täitmise eesmärkidel ja selleks vajalikus mahu sh hilisemate turundustegevuste raames, samuti õigusaktides sätestatud alustel ja korras.
- 6.8.3 Müüja on teadlik ja annab käesolevaga nõusoleku tema poolt maaklerile esitatud andmete õigsuse kontrollimiseks ja täiendavate andmete saamiseks kolmandatelt isikutelt. Eelnimetatud eesmärgil ja lepingu alusel teenuse osutamise eesmärgil on maakleril õigus edastada müüja andmed kolmandale isikule.
- 6.8.4 Müüjal on õigus oma nõusolek isikuandmete töötlemiseks igal ajal tagasi võtta, nõuda isikuandmete töötlemise lõpetamist, neile juurdepääsu võimaldamise lõpetamist ja kogutud isikuandmete kustutamist või sulgemist eeldusel, et maakleril ei ole õigusaktidest tulenevat kohustust andmete säilitamiseks. Isikuandmete töötlemiseks nõusoleku tagasivõtmisel on maakleril õigus kõigi või teatud Lepingujärgsete teenuste osutamisest keelduda, kui see ei ole ilma müüja isikuandmete töötlemiseta mõistlikult võimalik.

6.9 VÄÄRAMATU JÕUD

- 6.9.1 Poole kohustuste mittetäitmist või mittenõuetekohast täitmist ei loeta rikkumiseks ning see on vabandatav, kui selle põhjuseks olid asjaolud, mille saabumist pooled lepingu sõlmimisel ei näinud ette ega võinud ette näha (*force majeure* ehk vääramatud jõud). Vääramatud jõud on asjaolu, mida pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks.

- Vääramatuks jõuks loetakse muu hulgas üleujutust, tulekahju, looduskatastroofi, sõda, terroriakti või streiki, mis teeb võimatuks lepingu täitmise või kohase täitmise.
- 6.9.2 Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmine on takistatud vääramatu jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest teist poolt teavitama. Vääramatu jõu asjaolude ilmnemisel pikeneb lepingu täitmise tähtaeg nimetatud asjaolude esinemise perioodi võrra.
- 6.9.3 Pool peab vääramatu jõu asjaolude äralangemisel asuma viivitamatult lepingut täitma ning tõendama lepingu mittetäitmise takistusena esinenud vääramatu jõu olukorra esinemist.
- 6.9.4 Vääramatu jõu asjaolu esinemine ei vabasta poolt kohustusest võtta kõik võimalikud meetmed kahju ärahoidmiseks või vähendamiseks.
- 6.9.5 Vääramatuks jõuks ei ole lepingu tähenduses poole majandusliku olukorra muutus, halvad ilmastikuolud, hinnatõus, puhkus, pankrot ega ka pankrotihoiatus või hagi tagamine. Vääramatu jõu esinemine peab olema tõendatud selle poole poolt, kes soovib sellele viidata, et vabaneda seadusest tulenevast või lepingus sätestatud vastutusest lepingu rikkumise eest.

6.10 KOHALDATAV ÕIGUS JA KOHTUALLUVUS

- 6.10.1 Lepingule kohaldatakse Eesti õigust ja lepingut tõlgendatakse Eesti Vabariigi õigusaktide alusel.
- 6.10.2 Lepingust tulenevad erimeelsused, mida ei õnnestu lahendada läbirääkimiste teel, lahendatakse Harju Maakohtus.

6.11 LÕPPSÄTTED

- 6.11.1 Pooled peavad lepingu täitmisel käituma üksteise suhtes hea usu ja mõistlikkuse põhimõtetest lähtuvalt ning igakülgsest arvestama teise poole huvidega.
- 6.11.2 Leping sisaldab lepingu objekti puudutavaid kõiki poolte kokkuleppeid ning asendab alates jõustumisest kõiki samade poolte vahel sama lepingu objekti suhtes varasemalt sõlmitud mistahes suulisi ja kirjalikke kokkuleppeid.
- 6.11.3 Pooled kinnitavad, et on teisele poolele teatanud kõikidest asjaoludest, mille vastu teisel poolel on või võib olla lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi ning, et teise poole mõistlike huvidega ja õigustega on arvestatud ja lepingu teisele poolele on esitatud tegelikkusele vastavaid tõeseid andmeid.
- 6.11.4 Lepingust tuleneva mistahes õiguse teostamisel või kohustuse täitmisel esinev viivitus ei tähenda sellisest õigusest loobumist ega sellise kohustuse täitmisest vabanemist, ühegi õiguse osaline teostamine ega kohustuse täitmise osaline nõudmine ei välista vastava õiguse edasist teostamist ega vastava kohustuse täieliku täitmise nõudmise õigust, kui lepingus ei ole sätestatud teisiti.
- 6.11.5 Lepingu lõppemisel mis tahes alusel jäävad kehtima lepingu lõppemise järgselt lepingu need sätted, mis oma olemuse tõttu reguleerivad poolte õigusi ja kohustusi pärast lepingu lõppemist.
- 6.11.6 Poolte jaoks omavad õiguslikku tähendust ja tagajärge kirjalikus või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis koostatud lepingu lisad.
- 6.11.7 Lepinguga seotud õiguslikku tähendust omavad kõik teated sh taganemisavaldused ja nõuded peavad olema esitatud kirjalikus või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Teated loetakse kätte saaduks kirja väljastamise päevast 3 (kolme) kalendripäeva möödumisel ja e-kirja puhul kirja väljasaatmise päevale järgneval tööpäeval.
- 6.11.8 Kõikides lepinguga reguleerimata küsimustes juhinduvad pooled võlaõigusseadusest

ja teistest seadustest sh mõistlikkuse põhimõttest ja headest kommetest, väljakujunenud tavadest ja praktikast, sh Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja liikmete Heade Tavade Koodeksist ning Eesti standardist EVS-EN 15733:2010.