

## **SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami**

### **1. Uvodna določila**

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

Ključni izrazi:

**posrednik** – nepremičninska družba **Nepremičnina posredovanje d.o.o.**, Škofjeloška c. 20, 4000 Kranj, ki opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami;

**naročitelj** - stranka, ki je s posrednikom sklenila pogodbo o posredovanju;

**pogodba o posredovanju** - pogodba, s katero se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe o prodaji oziroma najemu določene nepremičnine, naročitelj pa se zavezuje posredniku plačati provizijo, v kolikor bo pogodba sklenjena.

### **2. Storitve posredovanja pri prometu z nepremičninami, ki so vključene v provizijo**

Na podlagi pogodbe o posredovanju se posrednik za provizijo obvezuje opraviti naslednje storitve:

- sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami,
- raziskava trga nepremičnin, ocenitev vrednosti in seznanitev naročitelja s pravnimi in drugimi okoliščinami, pomembnimi za promet z nepremičnino,
- preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine po sklenjeni posredniški pogodbi))
- preverjanje in po potrebi pridobivanje nekaterih dokumentov,
- preverjanje pravnega stanja nepremičnine (ZK izpiska ali verige pogodb, v kolikor nepremičnina ni vpisana v ZK),
- seznanjanje naročitelja z ugotovljenim dejanskim in pravnim stanjem nepremičnine ter opozarjanje na ugotovljeno,
- oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug primeren način,
- prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja,
- pisna opozorila, obvestila, potrdila,
- telefonsko komuniciranje s strankami,
- sodelovanje pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pogodbe,
- druge naloge, za katere se posrednik in naročitelj izrecno dogovorita.

### **3. Provizija in ostali stroški** v primeru posredovanja pri nakupu oziroma prodaji nepremičnine, ima posrednik pravico do provizije v višini 4% od pogodbene vrednosti, ali najmanj 400,00 EUR, če je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR in če se s pogodbo ne dogovorita za nižjo provizijo.

- v primeru posredovanja pri najemu oziroma oddaji nepremičnine ima posrednik pravico do provizije za isto nepremičnino največ 4% pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 EUR.
- na provizijo se obračuna DDV (davek na dodano vrednost) v višini 22%.
- posrednik pridobi pravico do provizije, ko je sklenjena pogodba, za katero je posredoval. Naročitelj je provizijo dolžan plačati v celoti. Če stranki pogodbe, pri sklenitvi katere je sodelovala nepremičninska družba, kasneje odstopita od sklenjene pogodbe, nepremičninska družba obdrži plačano provizijo. Pravico do plačila obdrži posrednik tudi v primeru, da se pogodba kasneje razdre. V primeru zamude s plačilom mora naročitelj plačati zakonite zamudne obresti od zapadlosti terjatve nepremičninske družbe do plačila. V primeru, da je bila sklenjena prodajna predpogodba ima posrednik pravico do plačila celotnih stroškov, ki so mu nastali iz te predpogodbe.
- v primeru, da nepremičninska družba najde tretjega, ki je pripravljen z naročiteljem pod naročiteljevimi pogoji, skleniti pravni posel, ki je predmet posredovanja, pa naročitelj noče skleniti pogodbe iz razlogov, ki so na njegovi strani, je naročitelj dolžan nepremičninski družbi plačati posredniško provizijo, kot da bi bil posel, v katerem je nepremičninska družba posredovala, sklenjen.
- kakršnekoli informacije v zvezi z nepremičninami in prizadevanji nepremičninske družbe za sklenitev pogodb, ki jih naročitelj izve pri nepremičninski družbi, so poslovna skrivnost. Če naročitelj uporabi omenjene informacije tako, da z njimi seznaniti tretje osebe, je dolžan nepremičninski družbi plačati posredniško provizijo, kot če bi bila pogodba, glede katere nepremičninska družba posreduje, sklenjena.
- naročitelj je dolžan plačati provizijo tudi, če on ali njegov ožji družinski član sklene pogodbo s tretjo osebo, s katero ga je spravil v stik posrednik, v času trajanja te pogodbe in tudi po njenem prenehanju.
- 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.

### **4. Druga določila**

- posredniško pogodbo skleneta nepremičninska družba in naročitelj za dobo 9 mesecev in se lahko sporazumno večkrat podaljša. Šteje se, da je pogodba podaljšana za nadaljnjih 9 mesecev, če naročitelj v roku 8 dni pred potekom pogodbene določenega časa pisno priporočeno pošiljko ne obvesti posrednika, da se s podaljšanjem pogodbene roka ne strinja. S posredniško pogodbo je lahko čas trajanja dogovorjen tudi na drugačen način. Posredniško pogodbo lahko stranki kadarkoli odpovesta, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Pogodbo je potrebno odpovedati pisno z osemdnevnim odpovednim rokom. V primeru, da naročitelj odpove pogodbo v času pred njenim potekom, je dolžan nepremičninski družbi plačati vse do tedaj nastale stroške po veljavnem ceniku družbe, vendar v skupnem znesku največ eno četrtino dogovorjene posredniške provizije.
- za urejanje pravnega razmerja med posrednikom in naročiteljem, v zvezi s posredniško pogodbo velja Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPposr),
- naročitelj, ki prodaja ali oddaja nepremičnino, je dolžan nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje posredovanja. Predvsem jo mora natančno in pošteno seznaniti s pravnim stanjem nepremičnine, izročiti fotokopije in omogočiti vpogled v izvornike pomembnih listin. Nepremičninsko družbo mora obvestiti o pravnih napakah nepremičnine in o morebitnih pravicah tretjih na nepremičnini, tako vknjiženih kot neknjiženih, pogodbeno ali originalno pridobljenih ter jo pošteno seznaniti z dejanskim stanjem nepremičnine in z vsemi stvarnimi napakami nepremičnine.
- če se naročitelj neuteemeljeno ne želi spustiti v pogajanja za sklenitev pogodbe z osebo, ki jo je našel posrednik, in tudi ne skleniti z njo pogodbe pod pogoji, ki jih je sporočil posredniku, je dolžan posredniku plačati polovico zneska, ki bi ga bil dolžan plačati v primeru sklenitve pogodbe,
- v kolikor naročitelj brez vednosti nepremičninske družbe sam sklene pogodbo z nasprotno stranko, s katero ga je seznanila nepremičninska družba, ali če to pogodbo sklene naročiteljev zakonec ali ožji družinski član, in sicer v času trajanja posredniške pogodbe s posrednikom kot tudi po prenehanju, je naročitelj dolžan nepremičninski družbi plačati celotno provizijo.

- nepremičninska družba ima, z namenom zaščite interesov naročitelja, pravico v skladu z zakonom, ki ureja plačilni promet, od Banke Slovenije pridobiti podatke o blokiranih transakcijskih računih fizičnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali kot tretje osebe v prometu z nepremičninami.
- naročitelj je dolžan nepremičninsko družbo v roku 5 dni obvestiti, če je posel sklenil z osebo, s katero ga ni seznanil nepremičninska družba, ter o podrobnostih tega posla in nepremičninski družbi izročiti fotokopijo pogodbe, sicer nosi stroške posredovanja pri čemer ti stroški ne smejo presežati ene četrtine predvidene posredniške provizije.
- posrednik ima zavarovano svojo odgovornost, v skladu z določili Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr).

## **CENIK STORITEV**

Pomoč naročitelju pri izpolnitvi davčne napovedi, overitvi pogodbe, sestava primopredajnega zapisnika in podobne storitve posrednik posebej ne zaračunava, razen v primeru, da se z naročiteljem vnaprej ne dogovorita drugače.

- 1. OGLEDI**  
Ogledi nepremičnin so na podlagi pogodbe o posredovanju vključeni v provizijo. Če je pogodba o posredovanju s strani naročitelja enostransko predčasno prekinjena, se vsak opravljeni ogled zaračuna v višini **50,00 €**
- 2. IZDELAVA POGODBE (PREDPOGODBE)**  
**200,00 €** oziroma po odvetniški tarifi
- 3. PRIPRAVA ZK PREDLOGA**  
**75,00 €** (za vpis spremembe pri že vknjiženi nepremičnini)
- 4. PREPIS NEPREMIČNINE**  
**600,00 €** ali po dogovoru (zajema preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine in morebitnih pravic tretjih oseb, zastopanje v postopku prodaje kmetijskega zemljišča ipd. in sestavo pogodbe)
- 5. CENITEV TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE**  
Vključena v provizijo, v primeru, da je naročena posebej ali, če je naročitelj predčasno enostransko odstopil od pogodbe o posredovanju pa se zaračuna v višini **150,00 €**
- 6. URA SVETOVANJA**  
Svetovanje naročitelju in sodelovanje pri pogajanjih je vključeno v provizijo. Če je dogovorjeno posebej ali je naročitelj predčasno enostransko odstopil od pogodbe o posredovanju se zaračunava po urni postavki **70,00 €**
- 7. PRIDOBITEV POTREBNE DOKUMENTACIJE**  
V to storitev sodijo: pridobitev zemljiškoknjižnega izpiska, potrdila o namenski rabi, kopije katastrskega načrta in druge manjkajoče dokumentacije in potrdil (za vsak dokument posebej). Te storitve so vključene v provizijo, če pa je storitev naročena posebej ali je naročitelj predčasno enostransko odstopil od pogodbe o posredovanju pa se zaračuna v višini **90,00 €**. Pridobivanje lokacijske informacije za gradnjo se obračuna po uradnem ceniku občine, ki je pristojna za izdajo le te.
- 8. STROŠKI OGLAŠEVANJA**  
Stroški oglaševanja za katerega se posrednik odloči sam po lastni presoji, so vključeni v provizijo, oglaševanje na posebno željo naročitelja pa se zaračuna posebej:
  - priprava posameznega oglasa – **40,00 €**, za vsak oglaševalski medij posebej,
  - objava enega oglasa – po prejemu računu, ali najmanj **40,00 €**.
- 9. CENITVE ZUNANJIH IZVEDENCEV**  
So obračunane po ceniku stalnega sodnega izvedenca ali cenilca gradbene stroke.
- 10. DEPONIRANJE DENARNIH SREDSTEV NA FIDUCIARNEM RAČUNU**  
**100,00 €**

Cene vključujejo storitve posredovanja v skladu s katalogom nalog, opravil in storitev pri poslovanju z nepremičninami, ki ga je sprejela Gospodarska zbornica Slovenije. Na cene se obračuna DDV (davek na dodano vrednost) v višini 22%.

**NEPREMIČNINA POSREDOVANJE D.O.O.**

Kranj, 1.11.2023