

## SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

### 1. storitve posredovanja pri nakupu in prodaji nepremičnin

- raziskava trga nepremičnin, ocenitev vrednosti in sporazumna določitev prodajne cene
- preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine)
- preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine in morebitnih pravic tretjih, preverjanje in po potrebi pridobivanje dokumentov (morebitni stroški so breme naročitelja)
- oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način
- organizacija in vodenje ogledov
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe
- hranjenje originalnih dokumentov do realizacije pravnega posla
- prijava pogodbe na odmero prometnega davka in prevzem potrjene pogodbe pri DURS
- spremljanje realizacije prodajne pogodbe, predvsem plačil posameznih obrokov
- telefonsko komuniciranje s strankami
- pisna opozorila, obvestila, potrdila
- sodelovanje pri izročitvi nepremičnine in sestavitve zapisnika o izročitvi nepremičnine s popisom števecv

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

### 2. storitve posredovanja pri najemu in oddaji nepremičnin

- preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine)
- preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe
- priprava ustreznih pogodb

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

### 3. odgovornost posrednika

Posrednik je skladno z 844. členom OZ (Ur.l. RS št. 83/2001) odgovoren za škodo, ki nastane po njegovi krivdi eni ali drugi stranki, med katerima je posredoval. Posrednik je odgovoren tudi za škodo, ki jo je imel naročitelj zaradi tega, ker je brez njegovega dovoljenja obvestil koga tretjega o vsebini naročila, o pogajanjih ali o pogojih sklenjene pogodbe. Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik, ki zanjo opravlja posle posredovanja, morata pri opravljanju storitev oziroma poslov posredovanja v prometu z nepremičninami ravnati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka.

### 4. provizija

4.1. Za posredovanje pri nakupu oziroma prodaji nepremičnine ima posrednik skladno s 5. členom ZNPotr (Ur.l. RS št. 42/2003 in 47/2006) pravico do provizije v višini 4 % pogodbene vrednosti + DDV, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 EUR. Za posredovanje pri najemu nepremičnine ima posrednik pravico do provizije v višini 4 % od pogodbene vrednosti + DDV (zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja), vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 eurov.

4.2. Posrednik skladno s 25. členom ZNPotr in 847. členom OZ pridobi pravico do provizije, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredoval. Pravico do plačila posrednik obdrži tudi, če se že sklenjena pogodba kasneje razdre, a samo v primeru, da za razdrte pogodbe ni odgovoren posrednik.

4.3. Naročitelj je dolžan plačati provizijo tudi, če on ali njegov družinski član sklene pogodbo s tretjo osebo, s katero ga je spravil v stik posrednik, v času trajanja te pogodbe ali v šestih mesecih po njenem prenehanju.

4.4. Posrednik ima pravico do povračila dejanskih stroškov, kadar naročitelj sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini in/ali sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe in/ali enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena, pri čemer povračilo ne more presegati 150,00 € + DDV. Če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti.

### 5. druga določila

5.1. Posrednik lahko prenese storitve posredovanja tudi na druge nepremičninske družbe, pri čemer mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

5.2. Naročitelj mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja. Če sam najde osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem nemudoma obvestiti posrednika.

5.3. Naročitelj lahko prekliče naročilo za posredovanje, če preklic ni v nasprotju s poštenjem, sicer je dolžan posredniku povrniti škodo, ki mu jo s tem povzroči.

5.4. Če se naročitelj neutemeljeno 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.

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