

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA SKLADNO Z ZNPosr, UI.RS 42/03, UI.RS 47/06 in UI.RS 49/11

1. Veljavnost splošnih pogojev poslovanja

Ti splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o zastopanju ali posredovanju, ki jo z naročiteljem sklene nepremičninska družba (v nadaljevanju – **izvajalec storitve**).

Če pogodba o zastopanju ali posredovanju vsebuje določila, ki niso skladna s temi splošnimi pogoji, veljajo določila pogodbe.

2. Storitve zastopanja/posredovanja pri nakupu, prodaji oziroma menjavi nepremičnine

Na podlagi pogodbe o zastopanju oz. posredovanju nakupa, prodaje oziroma menjave nepremičnin se izvajalec storitve zavezuje opraviti naslednje storitve:

- 2.1** Vzpostavljanje stika med naročiteljem in tretjo osebo, ki se bo z naročiteljem pogajala o sklenitvi prodajne oziroma menjalne pogodbe.
- 2.2** Ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine (na ogledu preveriti ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost ali ceno nepremičnine).
- 2.3** Preverjanje pravnega stanja nepremičnine (lastništvo, morebitne stvarne ali druge pravice tretjih oseb na nepremičnin in podobno)
- 2.4** Trženje predmetne nepremičnine vključno z oglaševanjem in v skladu z dogovorom z naročiteljem.
- 2.5** Sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pravnega posla.
- 2.6** Zagotovitev navodil za veljavno sklenitev prodajne oziroma menjalne pogodbe.
- 2.7** Na podlagi sodelovanja z odvetniško pisarno sestava prodajne oziroma menjalne pogodbe.
- 2.8** Priprava predloga za vpis lastninske pravice na nepremičnini, če je predhodno zemljiškoknjižno stanje urejeno.
- 2.9** Druge storitve, za katere se izvajalec in naročitelj posebej pisno dogovorita v pogodbi o posredovanju/zastopanju.

3. Storitve pri posredovanju/zastopanju najema oziroma oddaje nepremičnin

Na podlagi pogodbe o posredovanju/zastopanju pri najemu oziroma oddaji nepremičnin se izvajalec storitve za provizijo opredeljeno v točkah 4.2. do 4.3. zavezuje opraviti naslednje storitve:

- 3.1** Vzpostavljanje stika med naročiteljem in tretjo osebo, ki se bo z naročiteljem pogajala o sklenitvi najemne pogodbe.
- 3.2** Ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine (z ogledom preveriti ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost ali višino najemnine).
- 3.3** Preverjanje pravnega stanja nepremičnine (lastništvo, morebitne stvarne oziroma druge pravice tretjih oseb na nepremičnini in podobno).
- 3.4** Trženje predmetne nepremičnine vključno z oglaševanjem in v skladu z dogovorom z naročiteljem..
- 3.5** Sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pravnega posla.
- 3.6** Na podlagi sodelovanja z odvetniško pisarno sestava osnutka najemne pogodbe.

4. Plačilo za zastopanje ali posredovanje

4.1 V primeru zastopanja pri nakupu oziroma prodaji nepremičnine ima izvajalec storitve pravico do provizije v višini 4% + DDV pogodbene vrednosti, če se stranki s pogodbo ne dogovorita za nižjo provizijo. Kadar izvajalec storitve posreduje za obe stranki (kupca in prodajalca), ima pravico od vsake stranke zahtevati plačilo polovice provizije (od vsake stranke po 2% + DDV).

4.2 V primeru posredovanja/zastopanja pri najemu oziroma oddaji nepremičnine ima izvajalec storitve pravico do provizije v višini enomesečne najemnin + DDV. Kadar izvajalec storitve posreduje za obe stranki (najemnika in najemodajalca), ima pravico od vsake stranke zahtevati plačilo polovice provizije, v kolikor s pogodbo o posredovanju ni dogovorjeno drugače.

4.3 S plačilom provizije so kriti stroški za opravljanje del pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanje stanja nepremičnine, sodelovanja, pogajanja in priprava na sklenitev najemne ali prodajne pogodbe, zlasti stroški za dejanja po pogodbi o zastopanju ali posredovanju v prometu z nepremičninami, seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za:

- določitev cene nepremičnine;
- višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev;

Dom je vsakomur najboljši prijatelj ...

- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo);
- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine; vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- pisna opozorila, obvestila, potrdila;
- ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- oglaševanje prodaje oziroma najema ali oddaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja oz. v skladu z dogovorom z naročiteljem;
- seznanjanje naročitelja o pravnem in dejanskem stanju nepremičnine in spravljanje v stik s tretjo osebo;
- prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla.

4.4 Izvajalec storitve pridobi pravico do provizije za zastopanje oz. posredovanje pri prodaji, menjavi, najemu oziroma oddaji nepremičnine, ko je sklenjena prodajna, najemna, oziroma menjalna pogodba za nepremičnino, za katero je posredovala.

4.5 V primeru, da naročitelj spremeni svoj poslovni interes in na osnovi informacij ter z zastopanjem oz. posredovanjem izvajalca storitve, sklene drugačno pogodbo, kot navedeno v pogodbi o zastopanju, posredovanju (najemno, prodajno, leasing pogodbo ipd), za ponujeno nepremičnino, se plačilo obračuna skladno s Splošnimi pogoji poslovanja za nakup ali najem nepremičnine.

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 tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem nemudoma obvestiti posrednika.

5.3. Naročitelj lahko prekliče naročilo za posredovanje, vendar mora posredniku poravnati vse stroške, za do preklica opravljeno storitev, skladno s cenikom. V primeru, da je preklic v nasprotju s poštenjem pa je dolžan posredniku povrniti tudi 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. 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.

7. Pomen izrazov v splošnih pogojih poslovanja:

- **Izvajalec storitve** - Nepremičninska družba oz. nepremičninski posrednik – RE-DOMUS nepremičninska družba d.o.o., Staničeva ulica 41, 1000 Ljubljana,
- **Naročitelj** – stranka, ki je sklenila pogodbo o posredovanju ali zastopanju z izvajalcem storitve
- **Pogodba o posredovanju/zastopanju** – pogodba, s katero se izvajalec storitve zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe o prodaji oziroma najemu določene nepremičnine, naročitelj pa se zavezuje izvajalcu storitve plačati provizijo, če bo določena pogodba sklenjena, če ni dogovorjeno drugače.
- **Tretja oseba:** oseba, katero izvajalec storitve seznanj z določeno ponudbo (nepremičnino) in katero izvajalec storitve poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino. Tretja oseba je tudi oseba, ki jo potencialna stranka (tretja oseba), kljub določilom pogodbe o posredovanju /zastopanju seznanj s ponudbo oz. nepremičnino za katero posreduje/ zastopa izvajalec storitve,
- **Provizija:** plačilo za posredovanje/zastopanje pri prodaji, menjavi, najemu oziroma oddaji nepremičnine.

RE-DOMUS nepremičninska družba d.o.o., Staničeva ulica 41, 1000 Ljubljana,

Splošni pogoji poslovanja veljajo od 1.1.2012