

## **SPLOŠNI POGOJI OPRAVLJANJA STORITEV POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI**

Nepremičninska družba **PRESTIŽ PLUS d.o.o.**, Krajčeva ulica 20, 8000 NOVO MESTO, ki jo zastopa direktor Dušan Kočevar, sprejema te splošne pogoje v skladu s prvim odstavkom 15. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/2006 – UPB-1, Ur.l. RS št. 49/2011 in Obligacijskega zakonika (Ur.l. RS št. 97/2007 )

### **I. Veljavnost splošnih pogojev:**

Splošni pogoji poslovanja so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, sklenjene med nepremičninsko družbo in naročiteljem.

V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s splošnimi pogoji, veljajo določila iz pogodbe o posredovanju.

### **II. Pomen posameznih uporabljenih pojmov:**

**Nepremičninska družba:** **PRESTIŽ PLUS d.o.o.**, Krajčeva ulica 20,8000 NOVO MESTO.

**Nepremičninski posrednik:** Nives Kočevar; licenca za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja pri MOPE št. **01481**, vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pod zaporedno št. **0150101481**. **Naročitelj ali naročiteljica:** je fizična ali pravna oseba, ki z družbo sklene pogodbo o posredovanju.

**Tretja oseba:** je oseba, ki jo nepremičninski posrednik skuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino. **Naročiteljev ožji družinski član:** so naročiteljev zakonec ali oseba, s katero naročitelj živi v zunajzakonski skupnosti, v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

**Pogodba o posredovanju:** pisna pogodba s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo družbi plačal provizijo za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.

**Provizija:** plačilo nepremičninski družbi za opravljeno storitev posredovanja.

### **III. Opis poslov, ki jih opravi nepremičninska družba za naročitelja pri prodaji, nakupu ali menjavi, ki jih vsebuje provizija**

S plačilom za posredovanje v prometu z nepremičninami v skladu s VI. točko teh splošnih pogojev, 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 potrebni za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroške za naslednja dejanja:

1. **Sklenitev pogodbe** o posredovanju v prometu z nepremičninami;
2. **Seznaniiti naročitelja s tržnimi razmerami**, ki bi pomembno vplivale na določitev cene, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino in vrsto davčnih obveznosti, višino stroškov notarske overitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;
3. **Pojasnitev morebitnih tveganj**, povezanih z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine;
4. **Preverjanje pravnega stanja** nepremičnine in morebitnih pravic tretjih s pridobitvijo listin o nepremičnini, na podlagi pridobljenih ustreznih listin, ki izkazujejo lastništvo, stvarne pravice oziroma pravice tretjih, ki bi lahko izključevale oz. omejevale potencialnega bodočega pridobitelja lastninske pravice na predmetni nepremičnini;

5. **Preverjanje namembnosti zemljišča**, določenimi s prostorskimi ureditvenimi akti, kadar je predmet pogodbe zemljišče;

6. **Pridobivanje ustreznih listin** o nepremičnini, ki je predmet posla s strani pristojnih institucij:

(1) zemljiško knjižni izpisek (Okrajno sodišče); (2) podatki o parcelah – posestni list in (3) načrt parcelacije (t.i. »mapna kopija«), (Geodetska uprava); (4) lokacijska informacija oz. potrdilo o namenski rabi zemljišča in (5) potrdilo / izjava glede predkupne pravice (občina); (6) soglasje Ministrstva za obrambo RS; (7) soglasje Ministrstva za okolje, prostor in energetiko (MOPE RS); (8) druge morebitne listine (npr. pogodb, če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo); Izdelava (1.) ponudbe nepremičnine za objavo na oglasni deski (UE OKGP), (2.) vloge za odobritev pravnega posla (UE OKGP);

6. **Preverjanje dejanskega stanja** nepremičnine, na podlagi skrbnega ogleda nepremičnine. Nepremičninski posrednik oziroma družba s tem ugotovi očitne napake, poškodbe in pomanjkljivosti nepremičnine, ki vplivajo na uporabnost nepremičnine;

7. **Seznanjanje naročitelja** z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;

8. **Pomoč pri določitvi realne tržne cene** ob pomoči registriranega cenilca ustrezne stroke;

9. **Oglaševanje** prodaje na način kot ga določa posrednik v skladu z ZNPosr. Oglas vsebuje ceno, lokacijo, leto izgradnje stavbe oziroma zadnje prenove, velikost nepremičnine ter firmo in sedež nepremičninske družbe. Naročitelj je seznanjen, da nepremičninska družba ne more oglaševati na primer z letaki, ki se lepijo na vhode stavb, z letaki, ki se puščajo v nabiralnikih, ker je le ta vrsta oglaševanja z zakonom prepovedana;

10. **Organiziranje in vodenje ogledov**;

11. Podajanje **pisnih opozoril**, obvestila in potrdil naročitelju;

12. **Telefonsko komuniciranje** s strankami;

13. **Sodelovanje pri pogajanjih** za sklenitev pogodbe;

14. **Priprava pogodbe** za realizacijo pravnega posla;

15. **Organiziranje overitve podpisov** pri notarju;

16. **Prijava pogodbe za odmero davka** na promet nepremičnin, pri pristojni davčni upravi;

17. **Hranjenje izvirnikov pogodb** in drugih originalnih dokumentov do zaključka posla.

Nepremičninska družba je dolžna opraviti za naročitelja tiste izmed zgoraj navedenih poslov, ki so potrebni za izpeljavo pravnega posla, ki je predmet pogodbe o posredovanju. Če katerega od navedenih poslov naročitelj opravi sam ali so nepotrebni, se provizija zato ne zniža.

V kolikor naročitelj enostransko predčasno prekine pogodbo o posredovanju, se v tem času zgoraj navedeni posli zaračunajo v skladu z veljavnim cenikom na dan prekinitve pogodbe.

#### **IV. Opis poslov ki jih opravi nepremičninska družba za naročitelja pri najemu oziroma oddaji, ki jih vsebuje provizija**

Posli, ki jih družba opravi za naročitelja: (podroben opis posameznih poslov naveden v III. točki teh Splošnih pogojev poslovanja)

1. Seznanitev naročitelja s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi;
2. Seznanitev naročitelja s predpisi, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe;
3. Seznanitev naročitelja z vrsto in višino davčnih obveznosti in drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe;
4. Preverjanje pravnega stanja nepremičnine in morebitnih pravic tretjih;
5. Preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine);
6. Oglaševanje v obsegu in na način, ki ga določi posrednik;
7. Organizacija in vodenje ogledov, sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe;
8. Sestava primopredajnega zapisnika in primopredaje nepremičnine;

#### **V. Dodatne storitve in stroški, ki niso zajeti v provizijo posredovanja in se jih dodatno plačuje:**

1. *Potrebno predhodno urejanje nepremičnine (zemljiškoknjižno, katastrsko, davčno);*
2. *Stroški cenitve nepremičnine registriranega cenilca ustrezne stroke;*
3. *Vsi davki, ki jih je naročitelj dolžan plačati davčni upravi;*
4. *Stroške overitve podpisov pri notarju, stroške upravnih in sodnih taks;*
5. *Stroške dodatnega oglaševanja;*
6. *Stroške sestave zemljiškoknjižnega predloga;*
7. *Posebej dogovorjene dodatne storitve, ki se zaračunavajo po veljavnem ceniku nepremičninske družbe.*

#### **VI. Plačilo za posredovanje pri prodaji, nakupu, menjavi, najemu ali zakupu:**

1. *Plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna naročitelju na podlagi pisne pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.*
2. *Provizija za posredovanje v primeru posredovanja pri prodaji, nakupu ali menjavi znaša 4% od pogodbene vrednosti predmetne nepremičnine v kolikor ni v pogodbi o posredovanju drugače določeno. Davek na dodano vrednost ni vključen v provizijo.*
3. *V primeru, da znaša pogodbena vrednost predmetne nepremičnine manj kot 10.000 EUR znaša plačilo za posredovanje najmanj 400,00 EUR-o (DDV ni vključen v ceno), v kolikor ni v pogodbi o posredovanju drugače določeno.*
4. *Če je med pogodbenima strankama prodajne oz. druge pogodbe za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki se znesek iz drugega odstavka razdeli.*
5. *V primeru posredovanja pri najemu, oddaji ali zakupu, ima nepremičninska družba pravico zahtevati provizijo v višini dvomesečne najemnine. V primeru, ko posrednik posreduje za obe stranki (najemnik in najemodajalec ...) ima pravico od vsakega od njiju zahtevati plačilo v višini enomesečne najemnine, kot polovico provizije, v kolikor ni v pogodbi o posredovanju drugače določeno.*

#### **VII. Pravica do plačila**

1. *Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena predpogodba oz. ob plačilu are, če ni plačana ara niti sklenjena predpogodba, ob sklenitvi glavne prodajne oz. najemne ali menjalne pogodbe, pri kateri je posredovala.*
2. *Plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračunava naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju.*
3. *Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelj spravlil v stik nepremičninski posrednik in je bila sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju*
4. *Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki kasneje odstopita od sklenjene pogodbe.*
5. *V primeru, da naročitelj sam najde tretjo osebo s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, ima nepremičninska družba pravico do ene četrtiline s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje. Dogovorjeni znesek v tem primeru predstavlja nadomestilo nepremičninski družbi za nastale stroške (telefonski pogovori, potni stroški, sestavo oglasa, pridobivanje vse potrebne dokumentacije, preverjanje dejanskega in pravnega stanja, administrativna dela, ogledi nepremičnine, ZK izpise itd.). V primeru, če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti.*
6. *V primeru, ko je za posamezno storitev povezano z nepremičnino nemogoče izračunati ceno posredniških storitev iz prodajne cene, se cena določi glede na porabljen čas, tako, da se vsako začetno uro zaračuna v višini 40,00 EUR + DDV.*

7. Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama ali njen nepremičninski posrednik sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja

### **VIII. Obveznosti naročitelja do nepremičninske družbe**

Naročitelj mora nepremičninsko družbo obveščati o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja

1. Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je predmet posredovanja, mora o tem nemudoma obvestiti nepremičninskega posrednika oziroma družbo.
2. Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti v vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini, ki je predmet posredovanja (lastniška, tehnična in druga dokumentacija, potrebna za opravljanje storitev 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 ter jo pošteno seznaniti z dejanskim stanjem nepremičnine in z vsemi stvarnimi napakami na nepremičnini.
3. Naročitelj sme pogodbo o posredovanju skleniti samo z eno nepremičninsko družbo, če ni drugače dogovorjeno.

### **IX. Pogodba o posredovanju**

1. Nepremičninska družba in naročitelj se v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, dogovorita, da skleneta pogodbo o ekskluzivnem posredovanju, kar pomeni, da lahko naročnik pogodbo o posredovanju za isto nepremičnino sklene samo z eno nepremičninsko družbo v kolikor ni v pogodbi drugače dogovorjeno.
2. Pogodba o posredovanju se sklene za dobo devetih mesecev in se lahko sporazumno podaljša.
3. Nepremičninska družba lahko prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe. Pri tem ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo PRESTIŽ PLUS d.o.o., nepremičninska družba pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb na katere prenaša naročilo.
4. Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

### **IX. Evidenca o posredovanju v prometu nepremičnin in nadzorstvo**

Nepremičninska družba vodi evidenco o posredovanju v prometu z nepremičninami v skladu z zakonodajo. Evidenca za vsak posel (pogodbo) obsega naslednje podatke:

Vrsta pravnega posla, vrsta nepremičnine (zemljišče z oznako rabe, stanovanje, poslovni prostor..) tehnične podatke o nepremičnini, identifikacijske podatke o nepremičnini, če te oznake ima, oziroma druge podatke s katerimi je mogoče nepremičnino identificirati, starost objekta, prodajno ceno, oziroma najemnino na m<sup>2</sup> površine.

Nepremičninska družba, podatke iz prejšnjega odstavka, takoj po sklenjenem pravnem poslu posreduje pristojnemu ministrstvu.

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem storitev posredovanja izvajajo inšpektorji Tržnega inšpektorata Republike Slovenije.

### **X. Ostala določila**

Posrednik in naročitelj se za posebno plačilo lahko dogovorita tudi za druge storitve (ocena tržne vrednosti, sestava pogodbe in ostalih listin, sestava zemljiškoknjižnega predloga, raziskava trga, izdelava idejnih projektov notranje in zunanje opreme...), ki jih nepremičninska družba poleg posredovanja v prometu nudi in jih naročitelj plača, po veljavnem ceniku storitev družbe PRESTIŽ PLUS d.o.o..

PRESTIŽ PLUS d.o.o.

Novo mesto, 01.08.2017