

Nepremičninska družba **PRIPS NEPREMIČNINE, nepremičninska agencija d.o.o.**, ki jo zastopa direktor Rajko Šimonka na podlagi prvega odstavka 15. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-UPB1, Uradni list RS št. 72/06, v nadaljevanju ZNPosr) določa

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA PRI POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

1. UVODNE DOLOČBE

Ti splošni pogoji opravljanja storitev posredovanja pri prometu z nepremičninami (v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja) urejajo odnose med nepremičninsko družbo in naročnikom in so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jo nepremičninska družba sklene z naročnikom.

2. POMEN IZRAZOV UPORABLJENIH V TEH SPLOŠNIH POGOJIH

Posamezni pojmi, uporabljeni v teh splošnih pogojih poslovanja in v pogodbi o posredovanju, sklenjeni na podlagi teh splošnih pogojev poslovanja, imajo naslednji pomen:

- **nepremičninska družba** je PRIPS NEPREMIČNINE, nepremičninska agencija d.o.o., Prešernova 5, 9240 Ljutomer, matična številka 6409407000;
- **nepremičninski posrednik** ali nepremičninska posrednica (v nadaljevanju nepremičninski posrednik) je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu;
- **posredovanje v prometu z nepremičninami** pomeni opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročnikom in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna ali druga pogodba za določeno nepremičnino;
- **naročnik oziroma naročnica** (v nadaljevanju naročnik) je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju;
- **tretja oseba je oseba**, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročnikom, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino;
- **naročnikovi ožji družinski člani** so naročnikov zakonec ali oseba, s katero naročnik živi v zunajzakonski skupnosti, v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, njeni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati;
- **pogodba o posredovanju** je pisna pogodba, s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročnikom osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročnik pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje provizijo, če bo pogodba sklenjena;
- **provizija** je plačilo za posredovanje določeno v pogodbi o posredovanju.

3. VRSTE STORITEV POSREDOVANJA

Nepremičninska družba v prometu z nepremičninami opravlja naslednje storitve:

- posredovanje pri prodaji oziroma nakupu ter menjavi nepremičnin in
- posredovanje pri najemu oziroma oddaji ter zakupu nepremičnin.

Poleg navedenega nepremičninska družba opravlja tudi posredovanje pri opravljanju drugih storitev, ki jih ne obsega storitev, ki je predmet pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

4. STORITVE POSREDOVANJA PRI PRODAJI OZIROMA NAKUPU TER MENJAVI NEPREMIČNINE

Na podlagi pogodbe o posredovanju pri prodaji oziroma nakupu ter menjavi nepremičnine se nepremičninska družba za provizijo (iz 6. točke) zaveže za naročnika opraviti naslednje storitve:

- pogovor z naročnikom,
- sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami,
- pogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju in ugotavljanje dejanskega stanja,
- seznanjanje naročnika in tretje osebe z razmerami na trgu nepremičnin, ki so pomembne za določitev cene nepremičnine, z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, z vrsto in višino davčnih obveznosti stranke, z višino stroškov notarske overitve podpisov, z morebitnimi tveganji, povezanimi z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine in z višino morebitnih drugih stroškov,
- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (zemljiškoknjižni izpisek oziroma pogodba in podobno, kadar nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo),
- hranjenje dokumentacije do sklenitve pravnega posla,
- oglaševanje nepremičnine, ki je predmet posredovanja, v lastnih medijih in medijih javnega obveščanja oziroma po dogovoru,
- telefonsko komuniciranje s strankami,
- pisna opozorila, obvestila, potrdila,
- seznanjanje naročnika in tretje osebe z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake,

- organiziranje in vodenje ogledov (vzpostavljanje stikov),
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla,
- sestava prodajne oziroma druge predpogodbe, pogodbe o ari ali prodajne oziroma druge pogodbe, ki jo sestavi univ. dipl. pravnik,
- prijava pravnega posla za odobritev na pristojni upravni enoti ter dvig potrjene pogodbe (v primeru pravnega posla s kmetijskimi ali gozdnimi zemljišči),
- prijava pravnega posla za odmero davka na promet nepremičnin na pristojni davčni upravi ter dvig potrjene pogodbe,
- organiziranje notarske overitve podpisov,
- sestava potrdila o delni ali celotni izpolnitvi denarne obveznosti iz sklenjenega posla, kot je npr. potrdilo o plačilu delne ali celotne pogodbene vrednosti, primopredaja nepremičnine in sestava primopredajnega zapisnika.

Če katero od navedenih storitev opravi naročnik sam ali so nepotrebne, se provizija zaradi tega na zniža.

Na podlagi pogodbe o posredovanju pri prodaji oziroma nakupu ter menjavi nepremičnine se posrednik za posebno plačilo zavezuje opraviti tudi naslednje storitve, če so s pogodbo o posredovanju izrecno dogovorjene:

- pridobitev cenilnega elaborata,
- pomoč pri ureditvi zemljiškoknjižnega stanja, če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo oziroma če prodajalec še ni vpisan kot lastnik nepremičnine v zemljiško knjigo, ter pomoč pri ureditvi neurejenega stanja v katastru,
- sestava prodajne ali druge pogodbe v obliki notarskega zapisa, ki je neposredno izvršljiv naslov,
- priprava predloga za vknjižbo lastninske ali druge pravice na nepremičnini, če je ta že vpisana v zemljiški knjigi,
- druge storitve, za katere se posrednik in naročnik izrecno dogovorita.

Poleg navedenih storitev naročnik sam krije tudi stroške sodnih in upravnih taks oziroma pristojbin plačanih za pridobitev zemljiškoknjižnih izpiskov, lokacijskih informacij, mapnih kopij in drugih potrebnih listin, stroške cenilcev in izvedencev, odvetnikov in notarjev ter vseh drugih stroškov (npr. davki), ki so potrebni za veljavno sklenitev pravnega posla za nepremičnino, ki je predmet posredovanja.

5. STORITVE POSREDOVANJA PRI NAJEMU OZIROMA ODDAJI TER ZAKUPU NEPREMIČNINE

Na podlagi pogodbe o posredovanju pri najemu oziroma oddaji ter zakupu nepremičnine se nepremičninska družba za provizijo zaveže za naročnika opraviti naslednje storitve:

- pogovor z naročnikom,
- sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami,
- ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju in ugotavljanje dejanskega stanja,
- seznanjanje naročnika in tretje osebe z razmerami na trgu nepremičnin, ki so pomembne za določitev cene najema, oddaje ter zakupa nepremičnine, z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, z vrsto in višino davčnih obveznosti stranke, z višino stroškov notarske overitve podpisov in z višino morebitnih drugih stroškov,
- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine ter od najemodajalca oziroma zakupodajalca pridobitev listine za nepremičnino, ki je predmet posredovanja, s katero se dokazuje njegova lastninska pravica na nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige),
- hranjenje dokumentacije do sklenitve pravnega posla,
- oglaševanje nepremičnine, ki je predmet posredovanja, v lastnih medijih in medijih javnega obveščanja oziroma po dogovoru,
- telefonsko komuniciranje s strankami,
- pisna opozorila, obvestila, potrdila,
- seznanjanje naročnika in tretje osebe z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake,
- organiziranje in vodenje ogledov (vzpostavljanje stikov),
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla,
- sestava najemne ali zakupne pogodbe, ki jo sestavi univ. dipl. pravnik,
- prijava pravnega posla za odmero davka na pristojni davčni upravi,
- primopredaja nepremičnine in sestava primopredajnega zapisnika.

Če katero od navedenih storitev opravi naročnik sam ali so nepotrebne, se provizija zaradi tega na zniža.

Na podlagi pogodbe o posredovanju pri najemu oziroma oddaji ter zakupu nepremičnine se posrednik za posebno plačilo zavezuje opraviti tudi naslednje storitve, če so s pogodbo o posredovanju izrecno dogovorjene:

- sestava pogodbe v obliki notarskega zapisa, ki je neposredno izvršljiv naslov,
- organiziranje notarske overitve pogodbe,
- druge storitve, za katere se posrednik in naročnik izrecno dogovorita.

Poleg navedenih storitev naročnik sam krije tudi stroške sodnih in upravnih taks oziroma pristojbin plačanih za pridobitev potrebnih listin, stroške odvetnikov in notarjev ter vseh drugih stroškov (npr. davki), ki so potrebni za veljavno sklenitev pravnega posla za nepremičnino, ki je predmet posredovanja.

6. PROVIZIJA – PLAČILO ZA POSREDOVANJE

V primeru posredovanja pri prodaji oziroma nakupu ter menjavi nepremičnine, nepremičninska družba naročniku zaračuna provizijo največ v višini 4% pogodbene vrednosti, najmanj pa 450 EUR, če je pogodbena vrednost nižja od 10.000 EUR.

V primeru posredovanja pri najemu oziroma oddaji ter zakupu nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do provizije v višini dveh mesečnih najemnin, najmanj pa 250 EUR, oziroma do zneska, kot ga pogodbene stranki določita v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami.

V primeru posredovanja pri menjavi nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do provizije v višini 5% od skupne pogodbene vrednosti zamenjanih nepremičnin, najmanj pa 1.000 EUR. Vsaka stranka plača 2,5% od vrednosti svoje, v menjavo posredovane nepremičnine, oziroma najmanj 500 EUR.

Plačilo za posredovanje nepremičninska družba na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami lahko zaračuna le naročniku, razen če je med pogodbenima strankama prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se ta znesek razdeli.

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila provizije za posredovanje, ko je sklenjena pogodba za katero je posredovala. V provizijo ni vračunan davek na dodano vrednost (v nadaljevanju DDV), zato se ob izstavitvi računa provizija poviša še za vrednost DDV.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki kasneje odstopita od že sklenjene pogodbe.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročnik oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo ali družinskim članom tretje osebe, s katero je naročnika spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, kadar naročnik sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. V primeru, da je tretja oseba naročnikov ožji družinski član, je naročnik dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti.

Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročnikom sama, kot pogodbeni stranka, sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja oziroma če tako pogodbo z naročnikom sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.

Nepremičninska družba bo za opravljeno posredovanje naročniku izstavila račun. Račun se izstavi najkasneje v roku treh dni po podpisu pogodbe ali predpogodbe o prodaji nepremičnine in plačilo najmanj polovice kupnine, razen če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače. V primeru dogovora o plačilu kupnine v več obrokih se računi izstavljajo sukcesivno, skladno z roki v katerih zapade v plačilo kupnina, ne glede na to ali je kupnina dejansko plačana.

V primeru zamude s plačilom za posredovanje dolguje naročnik zakonite zamudne obresti od dneva zamude dalje do dne plačila, prav tako pa zakonite zamudne obresti dolguje tudi tretja oseba, če je dolžna plačati del provizije za posredovanje.

7. OBVEZNOSTI IN ODGOVORNOST NEPREMIČNINSKE DRUŽBE OZIROMA NEPREMIČNINSKEGA POSREDNIKA

Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik imata pri opravljanju storitev posredovanja zlasti naslednje obveznosti:

- skleniti pisno pogodbo o posredovanju z vsebino določeno v 4. odstavku 13. člena ZNPosr,
- ravnati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka (1. odstavek 14. člena ZNPosr),
- prodajo nepremičnine oglaševati v javnih glasilih in na drug dovoljen način skladno s 16. členom ZNPosr,
- naročnika na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami (17. člen ZNPosr),
- pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako naročnika kot tudi tretje osebe, s katero je naročnika spravila v stik, in pri tem ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročnikom zastopa samo naročnikove interese – o tem mora tretjo osebo, s katero je naročnika spravila v stik, jasno opozoriti (20. člen ZNPosr),
- naročnika jasno in pisno opozoriti o morebitnih nasprotjih med interesi naročnika in interesi nepremičninske družbe oziroma drugih naročnikov (21. člen ZNPosr),
- preveriti dejansko in pravno stanje nepremičnine, ki je predmet posredovanja in pogodbeni stranki jasno in razumljivo pisno opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine (23. člena ZNPosr),
- voditi evidenco o posredovanju v prometu z nepremičninami (1. odstavek 27. člena ZNPosr),
- nepremičninska družba je odgovorna za škodo, ki bi po njeni krivdi nastala eni ali drugi stranki, med katerima je posredovala, zato mora svojo odgovornost za škodo zavarovati (6. člen ZNPosr).

8. OBVEZNOST NAROČNIKA

Naročnik ima zlasti naslednje obveznosti:

- pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju in v času trajanja te je dolžan poskrbeti, da na njegovi strani niso podane pravne, dejanske ali kakršnekoli druge ovire za sklenitev pravnega posla, pri katerem posreduje nepremičninska družba. Na zahtevo nepremičninske družbe je naročnik dolžan na vpogled predložiti dokazila, iz katerih bo razvidno, da na njegovi strani niso podane ovire, ki bi onemogočale izvedbo pravnega posla,
- posrednika mora seznaniti s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in s pogoji prodaje ali oddaje nepremičnine oziroma o lastnostih nepremičnine, kakršno namerava kupiti ali najeti in o pogojih, pod katerimi želi kupiti ali najeti nepremičnino,
- v času trajanja pogodbe o posredovanju mora posrednika takoj obvestiti o vseh okoliščinah in spremembah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja,
- če v času trajanja pogodbe o posredovanju prodajalec nepremičnino proda kupcu, katerega je sam našel, mora o tem takoj pisno obvestiti nepremičninsko družbo oziroma nepremičninskega posrednika,
- naročnik je nepremičninski družbi odškodninsko odgovoren za škodo, ki bi ji v razmerju do tretjih oseb nastala zaradi pravnih in dejanskih ovir na strani naročnika, ki onemogočajo sklenitev pravnega posla, pri katerem posreduje nepremičninska družba.

9. EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE

Naročnik in nepremičninska družba lahko skleneta pogodbo o ekskluzivnem posredovanju. V tem primeru naročnik v času veljavnosti posredniške pogodbe ne sme v zvezi z istim poslom oziroma v zvezi z isto nepremičnino skleniti posredniške pogodbe z drugo nepremičninsko družbo, preko nje, kogarkoli tretjega ali sam oglaševati ali prodajati iste nepremičnine. Nepremičninska družba lahko v primeru ekskluzivnega posredovanja prenese storitev posredovanja na druge nepremičninske družbe po svoji izbiri, pri čemer je naročnik v poslovnem razmerju le z nepremičninsko družbo, je pa upravičen od nepremičninske družbe pridobiti podatke o drugih nepremičninskih družbah, na katere je nepremičninska družba prenesla storitve posredovanja.

10. TRAJANJE IN PREKLIC OZIROMA ODPOVED POGODBE

Pogodba o posredovanju se sklene za določen čas devetih mesecev, ki pa se sporazumno lahko podaljša. Za pravočasno obveščanje o izteku pogodbe skrbi agencija. V kolikor se pogodba izteče in agencija ne pozove naročnika k sklenitvi nove pogodbe, le ta nima do agencije obveznosti sklenitve nove pogodbe.

Naročnik in nepremičninska družba lahko v času trajanja pogodbe s pisno izjavo prekliče oziroma odpove pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Preklic oziroma odpoved pogodbe z navedbo razlogov mora biti pisna in poslana s priporočeno pošiljko, učinkovati pa začne, ko jo prejme druga pogodbeni stranka. Naročnik in nepremičninska družba lahko tudi sporazumno razdereta pogodbo. Sporazum mora biti pisen ter mora vsebovati tudi določilo o poravnavi odprtih obveznosti.

V primeru, da naročnik pogodbo o posredovanju v času trajanja prekliče v nasprotju z dobro vero in poštenjem ali če ne želi skleniti pogodbe z osebo, s katero ga je seznanila nepremičninska družba, pod pogoji, ki jih je pred tem sporočil družbi, je dolžan nepremičninski družbi plačati celotno dogovorjeno provizijo, razen če je pogodbo preklical zaradi višje sile ali zaradi objektivnih razlogov, ki mu preprečujejo izvršitev pravnega posla, ki je predmet posredniške pogodbe in ki so nastopili po sklenitvi pogodbe o posredovanju. V tem primeru je nepremičninski družbi dolžan plačati dejanske stroške po veljavnem ceniku storitev družbe in tudi dokazano škodo, ki ji je nastala s preklicem pogodbe.

V primeru, da pogodbo o posredovanju odpove nepremičninska družba, odpoved pa je v nasprotju z dobro vero in poštenjem, oziroma če pogodbo prekliče naročnik zaradi ravnanja posrednika, ki je v nasprotju z dobro vero in poštenjem, je nepremičninska družba naročniku dolžna poravnati dokazano škodo, ki bi mu nastala z odpovedjo pogodbe.

Nepremičninska družba je v primeru preklica oziroma odpovedi pogodbe o posredovanju naročniku dolžna izročiti vse listine in ostale stvari, ki jih je ta pred tem izročil nepremičninski družbi.

11. VELJAVNOST SPLOŠNIH POGOJEV POSLOVANJA

Naročnik s podpisom pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami izjavlja, da je bil pred podpisom pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami seznanjen z določili teh splošnih pogojev, kajti nepremičninska družba pred sklenitvijo vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami izroči naročniku izvod splošnih pogojev poslovanja in mu omogoči, da se seznanj z njihovo vsebino.

Če pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami vsebuje določila, ki niso skladna s temi splošnimi pogoji poslovanja, veljajo določila pogodbe o posredovanju.

V primeru, da se splošni pogoji spremenijo po sklenitvi pogodbe o posredovanju, veljajo splošni pogoji poslovanja, ki so veljali v času sklenitve pogodbe, razen če pogodbeni stranki s pisnim sporazumom ne določita drugače.

12. KONČNE DOLOČBE

Morebitne spore iz pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami bosta stranki reševali sporazumno, če to ne bo mogoče, pa bo spore reševalo pristojno sodišče v Ljutomeru.

Ti splošni pogoji opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami veljajo in se uporabljajo od 1. 9. 2019 dalje.