

**SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami z dne 16.7.2014**  
**Nepremičnine Prijatelj, svetovanje in nepremičninsko posredovanje, d.o.o., Kurirska pot 14, 1360 Vrhnika**

**Pomen uporabljenih pojmov**

1. člen

Pojmi, uporabljeni v teh splošnih pogojih, pomenijo:

1. nepremičninska družba je družba **Nepremičnine Prijatelj, svetovanje in nepremičninsko posredovanje, d.o.o., Kurirska pot 14, 1360 Vrhnika**
2. naročitelj je oseba, s katero nepremičninska družba sklene pogodbo o posredovanju,
3. pogodba o posredovanju je pogodba,
  - ki jo skleneta nepremičninska družba in naročitelj ter
  - 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 nepremičninski družbi plačal provizijo za posredovanje, če bo pogodba sklenjena,
4. nepremičninska pogodba je pogodba o prodaji, nakupu oziroma najemu nepremičnine, pri sklenitvi katere posreduje nepremičninska družba,
5. provizija je plačilo za posredovanje.

**Posli, ki se jih nepremičninska družba zaveže opraviti**

2. člen

(1) Na podlagi pogodbe o posredovanju se nepremičninska družba glede na vrsto nepremičninske pogodbe, ki je predmet posredovanja, zaveže za naročitelja opraviti te posle:

1. preveriti dejansko stanje nepremičnine (ogled nepremičnine),
  2. preveriti pravno stanje nepremičnine,
  3. organizirati ogled nepremičnine,
  4. sodelovati pri pogajanjih za sklenitev nepremičninske pogodbe,
  5. oglaševati nepremičnino na svojih javnih spletnih straneh in v primeru ekskluzivne pogodbe o posredovanju tudi v časopisih, določenih s to pogodbo.
- (2) Če se naročitelj in tretja oseba dogovorita za sklenitev nepremičninske pogodbe, se nepremičninska družba zaveže za naročitelja opraviti tudi te posle:

1. sestaviti listino z vsebino nepremičninske pogodbe,
2. če je naročitelj prodajalec, zanj opraviti vsa dejanja v postopku odmere in plačila davka na promet nepremičnin,
3. kot skrbnik hraniti izvornike listin oziroma aro, če se stranki nepremičninske pogodbe sporazumeta, da skrbniške storitve v zvezi s to pogodbo opravlja nepremičninska družba,
4. sodelovati pri izročitvi in prevzemu nepremičnine in za stranke sestaviti zapisnik o izročitvi in prevzemu,
5. če je naročitelj kupec in če je nepremičnina vpisana v zemljiško knjigo: sestaviti predlog za vpis lastninske pravice v korist naročitelja.

**Pravica nepremičninske družbe do provizije**

3. člen

- (1) Nepremičninska družba pridobi pravico do provizije, ko je sklenjena nepremičninska pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.
- (2) Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila provizije pred sklenitvijo nepremičninske pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje.

**Višina provizije**

4. člen

(1) Naročitelj mora za posredovanje pri prodaji ali nakupu nepremičnine nepremičninski družbi plačati provizijo v znesku, ki je enak 4 % od kupnine za nepremičnino, dogovorjene z nepremičninsko pogodbo.

(2) Naročitelj mora za posredovanje pri najemu ali oddaji v najem plačati provizijo v znesku, ki je enak dvema mesečnima najemninama, dogovorjenima z nepremičninsko pogodbo.

(3) Če je nepremičninska družba pri sklenitvi nepremičninske pogodbe posredovala za obe pogodbeni stranki, ima od obeh skupno pravico zahtevati samo plačilo enkratnega zneska provizije iz prvega oziroma drugega odstavka tega člena.

(4) Če se v primeru iz tretjega odstavka tega člena stranki ne dogovorita drugače, mora vsaka od njiju plačati polovico zneska provizije za posredovanje iz prvega oziroma drugega odstavka tega člena.

(5) V znesku provizije iz prvega oziroma drugega odstavka tega člena ni vključen 22 % davek na dodano vrednost.

**Stroški, ki so obseženi s provizijo**

5. člen

(1) S provizijo iz 4. člena teh splošnih pogojev so obseženi vsi stroški v zvezi z opravljanjem poslov iz 2. člena teh splošnih pogojev, in sicer zlasti stroški za ta dejanja:

1. za sklenitev pogodbe o posredovanju in za ogled nepremičnine ob sklenitvi pogodbe o posredovanju,
2. za ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine:
  - s pridobivanjem izpiska iz zemljiške knjige, če je nepremičnina že vpisana, ali
  - s pridobivanjem za zemljiškoknjžni vpis sposobnih izvirmikov pogodb in drugih listin, če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo,
3. za ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine,
4. za oglaševanje nepremičnine na javnih spletnih straneh nepremičninske družbe oziroma v primeru ekskluzivne pogodbe o posredovanju tudi v časopisih, določenih s to pogodbo,
5. za seznanjanje naročitelja s podatki o nepremičnini in za spravljanje v stik tretjih oseb z naročiteljem,
6. za prisotnost nepremičninskega posrednika pri ogledu nepremičnine,
7. za seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake,
8. za telefonsko komuniciranje s strankami,
9. za sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev nepremičninske pogodbe.
10. za seznanjanje naročitelja in tretje osebe ob sklenitvi nepremičninske pogodbe:
  - s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev cene nepremičnine,
  - z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev nepremičninske pogodbe,
  - z višino davčnih obveznosti stranke in
  - s cenami notarskih storitev,
11. za pisna opozorila, obvestila in potrdila,

(2) S provizijo iz 4. člena teh splošnih pogojev niso obseženi:

1. stroški notarskih storitev za notarsko overitev podpisov oziroma za notarsko hrambo
2. stroški sodnih taks za zemljiškoknjžne vpise,
3. stroški upravnih taks in nadomestil za potrdila in dovoljenja, ki so potrebna za veljavno sklenitev nepremičninske pogodbe.

**Veljavnost splošnih pogojev**

6. člen

(1) Ti splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo z naročiteljem sklene nepremičninska družba.