

Družba **SitusReal svetovanje d.o.o.**, Mošnje 55, 4240 Radovljica, ki jo zastopa direktor Marko Nemanič, univ. dipl. ekon., z matično številko 6345085000 in davčno številko SI 26834634, v skladu z 15. členom Zakona o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr – UPB1 (Ur.l. RS 72 /06 z dne 11.7.06) ter Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-B) z dne 02.06.2011 sprejme naslednje:

SPLOŠNE POGOJE OPRAVLJANJA STORITEV POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

(v nadaljevanju: pogoji)

Splošni pogoji poslovanja so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo z naročiteljem sklene nepremičninska družba SitusReal d.o.o., Mošnje 55, 4240 Radovljica, (v nadaljevanju nepremičninska družba). Za morebitna odstopanja od splošnih pogojev je potrebna **pisna oblika dogovora in utemeljen razlog**.

Skladno s 3. členom predmetnega zakona družba SitusReal d.o.o. lahko opravlja dejavnost posredovanja v prometu z nepremičninami, saj je na podlagi pogodbe o zaposlitvi v družbi zaposlen nepremičninski posrednik, direktor družbe, Marko Nemanič, ki je vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu. Je imetnik licence za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja 02768, imenik nepremičninskih posrednikov pod zaporedno št. 0279702768. Družba SitusReal d.o.o. ima zavarovano odgovornost v skladu z določbami predmetnega zakona pri Zavarovalnici Triglav, št. police OD40101960875.

Pojasnitev pojmov uporabljenih v teh pogojih:

Posrednik je družba SitusReal d.o.o., Mošnje 55, 4240 Radovljica (posrednik / nepremičninska družba).

Naročnik je fizična ali pravna oseba, ki s posrednikom sklene pisno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami.

Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami je pisna pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami, v kateri se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročnikom tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene (**prodajna/nabavna/najemna...**) pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročnik pa se zavezuje, da bo posredniku plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.

1. UPORABA POJMOV

V teh splošnih pogojih uporabljeni pojmi: naročitelj, naročiteljevi ožji družinski člani, nepremičninska družba, nepremičninski posrednik, tretja oseba - imajo enak pomen kot po Zakonu o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr – UPB1 (Ur.l. RS 72 /06 z dne 11.7.06) ter Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-B) z dne 02.06.2011.

2. STORITVE

Nepremičninska družba na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami opravlja posredovanje v prometu z nepremičninami za naročnika/naročitelja. Storitve posredovanja so odvisne od vrste posredovanja in so lahko:

- a.) STORITVE POSREDOVANJA PRI NAKUPU IN PRODAJI NEPREMICNIN
- b.) STORITVE POSREDOVANJA PRI ODDAJI IN NAJEMU NEPREMICNIN
- c.) DODATNE STORITVE

Podrobnejša opredelitev storitev:

a.) STORITVE POSREDOVANJA PRI NAKUPU IN PRODAJI NEPREMIČNIN

Opis poslov, ki jih nepremičninska družba opravi za naročnika v okviru sklenjene posredniške pogodbe za prodajo ali nakup nepremičnine:

- raziskava trga nepremičnin in sporazumna določitev prodajne cene;
- preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine);
- preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine in morebitnih pravic tretjih in preverjanje dokumentov;
- trženje predmetne nepremičnine vključno z oglaševanjem;
- organizacija in vodenje ogledov;
- telefonsko / elektronsko komuniciranje s strankami
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe;
- prijava pogodbe na odmero davka na promet nepremičnin (DPN) in prevzem potrjene pogodbe pri pristojnem Finančnem uradu Republike Slovenije
- spremljanje realizacije pogodbe, predvsem plačil posameznih obrokov;
- primopredaja nepremičnin in sestavitev primopredajnega zapisnika;
- popis števecv in prepis (sprememba lastništva) vseh komunalnih stroškov (elektrika, voda, komunalna infrastruktura, KTV, itd.) in stroškov obratovanja stavbe.

Naštete storitve **so vključene** v provizijo. V primeru, da nepremičninska družba katere izmed navedenih storitev na izrecno željo naročitelja ne opravi, naročitelj ni upravičen zahtevati znižanja provizije, če je sicer nepremičninska družba te storitve pripravljena opraviti.

V posle posredovanja pri nakupu in prodaji nepremičnin **ni zajeta** izdelava in priprava pogodbe (kupna, prodajna, menjalna itd.). Sestava in priprava pogodbe je posel, ki se šteje kot dodatna storitev (točka 3. teh pogojev).

b.) STORITVE POSREDOVANJA PRI NAJEMU ALI ODDAJI NEPREMICNIN

Opis poslov, ki jih nepremičninska družba opravi za naročnika v okviru sklenjene posredniške pogodbe za najem ali oddajo nepremičnine:

- preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine);
- preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe.

Naštete storitve **so vključene** v provizijo. V primeru, da nepremičninska družba katere izmed navedenih storitev na izredno željo naročitelja ne opravi, naročitelj ni upravičen zahtevati znižanja provizije, če je sicer nepremičninska družba te storitve pripravljena opraviti.

c.) DODATNE STORITVE

Nepremičninska družba lahko poleg posredovanja v dogovoru z naročnikom ali po njegovem nalogu, zanj opravi še druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja in sicer zlasti naslednje posle:

- izdelava Poročila o oceni vrednosti pravic na predmetnih nepremičninah za različne namene (zavarovano posojanje, namene potencialne prodaje, davčne namene), ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo ali sodni cenilec vpisan v register pri Ministrstvu za pravosodje Republike Slovenije;
- sestava listin, ki vsebujejo zapis pogodbe, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala oziroma listin o drugih pravnih poslih (prodajne, menjalne pogodbe itd.);
- sestava različnih listin v zvezi s predmetom posredovanja (pooblastila, zemljiškoknjižna dovolila, pobotnice, zapisniki...);
- zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo, zaznambo ali predznambo v zemljiško knjigo, za nepremičnine po pogodbi o posredovanju;
- hranjenje originalnih pogodb do realizacije posla;
- pridobitev zemljiškoknjižnih izpiskov, izpiskov iz zemljiškega katastra, sodnega registra in drugih javnih evidenc;
- plačilo sodnih in upravnih taks;
- pridobitev podatkov iz prostorskih dokumentov;
- druge storitve po dogovoru z naročnikom ali po njegovem nalogu;

Dodatne storitve **niso vključene** v provizijo in se za ceno naročitelj ter posrednik dogovorita pred izvedbo posamezne storitve.

Listine o pravnih poslih, ki obsegajo posle posredovanja posrednik/nepremičninska družba zagotovi, da te listine sestavi **univerzitetni diplomirani pravnik**, kar slednji potrdi s priimkom in imenom ter podpisom na listini, ki jo sestavi.

3.

a.) PLAČILO ZA POSREDOVANJE (PROVIZIJA)

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje (provizije) v primeru nakupa ali prodaje (točka a.) teh pogojev največ v višini **4% od pogodbene cene**. Davek na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV) ni vključen v provizijo. Kadar nepremičninska družba posreduje za obe stranki, plača vsaka stranka polovico provizije.

Navedena omejitev iz prejšnjega odstavka glede višine plačila pa skladno s 5. členom predmetnega zakona o nepremičninskem posredovanju ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 EUR. V navedenem primeru je provizija določena z zneskom 500,00 EUR povečana za DDV.

V primeru posredovanja pri najemu oz. oddaji nepremičnine (točka b.) ima nepremičninska družba pravico do provizije v višini **dveh mesečnih najemnin**. Kadar nepremičninska družba posreduje za obe stranki, plača vsaka stranka polovico provizije. DDV ni vključen v provizijo.

Naročnik in nepremičninska družba se lahko v pogodbi dogovorita za nižjo provizijo kot je določena v prvem, drugem ali tretjem odstavku te točke.

Kadar naročnik s stranko s katero ga je spravila v stik nepremičninska družba, namesto kupne ali prodajne pogodbe sklene menjalno pogodbo, darilno pogodbo, pogodbo o preužitku, pogodbo o dosmrtnem preživetju ali kakršno koli drugo pogodbo na podlagi katere lahko pride ali bo prišlo do spremembe v lastništvu nepremičnine glede katere je posredovala nepremičninska družba, ali pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje kakor v primeru nakupa ali prodaje, razen če se naročnik in nepremičninska družba nista pisno dogovorila drugače.

Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju. V primeru, da je dogovorjeno, da plačilo za posredovanje nosita obe stranki, se znesek provizije razdeli.

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko stranka za katero posreduje, za nepremičnino sklene pogodbo (kupna, prodajna pogodba, najemna, zakupna, menjalna pogodba itd.),

predpogodbo ali prejme/plača aro;

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki kasneje odstopita od sklenjene pogodbe, pri kateri je posredovala nepremičninska družba.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s

tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik nepremičninska družba ali nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju;

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član obide nepremičninsko družbo in sklene pogodbo mimo nepremičninske družbe z osebo, s katero je naročitelja nepremičninska družba ali nepremičninski posrednik spravil v stik. V tem primeru je dolžan naročitelj nepremičninski družbi poleg provizije plačati še pogodbeno kazen v višini 2% od pogodbene cene. To določilo velja tudi za primer če naročitelj posreduje od nepremičninske družbe pridobljene podatke tretjim osebam z namenom, da bi se sam ali pa tretje osebe s tem okoristile. V primeru, da je vrednost nepremičnine manjša od 10.000 EUR je naročitelj dolžan plačati provizijo 500 EUR. DDV ni vključen v provizijo.

b.) PLAČILO ZA DODATNE STORITVE

Nepremičninska družba ima neodvisno od pravice do plačila za posredovanje, pravico do plačila za dodatne storitve (točka c.), ki jih je opravila po dogovoru z naročnikom ali po njegovem nalogu in sicer v višini, ki sta jo stranki dogovorili v pogodbi o posredovanju ali v dodatku k pogodbi o posredovanju. V primeru, da se stranki glede višine stroškov dodatnih storitev v pogodbi o posredovanju nista dogovorili ima nepremičninska družba pravico do plačila dodatnih storitev po veljavnem ceniku nepremičninske družbe.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za dodatne storitve ne glede na to, ali je pridobila pravico do plačila za posredovanje.

V ceno dodatnih storitev niso všteti materialni izdatki za naročitelja, ki jih je naročitelj dolžan plačati v dejanski višini (sodne in upravne takse, pristojbine, fotokopije, cenilna in izvedenska dela, ipd.).

4.

DOLŽNOST OBVEŠČANJA

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

Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem nemudoma obvestiti nepremičninsko družbo oziroma nepremičninskega posrednika.

Naročitelj mora zastopniku predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini.

5.

STIK MED NAROČITELJEM IN TRETJO OSEBO

Šteje se, da je nepremičninska družba naročitelja spravila v stik s tretjo osebo, ko je s tretjo osebo opravila ogled nepremičnine, ali ko je naročitelju ali tretji osebi sporočila naslov, telefonsko številko, e-mail ali druge podatke na podlagi katerih bi se naročitelj in tretja oseba lahko identificirala oz. povezala, ali ko organizira skupen sestanek, ipd.

6.

ČAS TRAJANJA POSREDNIŠKE POGODBE

Posredniško pogodbo skleneta nepremičninska družba in naročitelj za dobo 9 mesecev. Po poteku devetih mesecev se veljavnost pogodbe avtomatično podaljša za nadaljnjih 9 mesecev, če je nobena od strank pisno ne odpove najkasneje do zadnjega dne veljavnosti.

S posredniško pogodbo je lahko čas trajanja dogovorjen tudi na drugačen način. Posredniško pogodbo lahko stranki kadarkoli odpove, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Pogodbo je potrebno odpovedati pisno.

V primeru, da nepremičninska družba in naročitelj skleneta ekskluzivno posredniško pogodbo in pogodbo naročitelj odpove pred iztekom dogovorjenega časa trajanja le-te, mora nepremičninski družbi povrniti dejanske stroške, ki jih je nepremičninska družba imela s trženjem.

7.

DRUGA DOLOČILA

Ce se naročitelj neutemeljeno ne želi spustiti v pogajanja za sklenitev pogodbe z osebo, ki jo je našel nepremičninski posrednik ali nepremičninska družba, ali če noče skleniti s tako osebo pogodbe pod pogoji, ki jih je pred tem sporočil nepremičninski družbi ali nepremičninskemu posredniku, ali če naročitelj odpove pogodbo o posredovanju v nasprotju z dobro vero in poštenjem, je nepremičninski družbi dolžan plačati polovico zneska, ki bi ga plačal v primeru sklenitve pogodbe in škodo nepremičninski družbi, ki presega ta znesek.

8.

VELJAVNOST SPLOŠNIH POGOJEV

Ti splošni pogoji veljajo od dneva njihove izdaje dalje (01.10.2018). Vpogled v original teh splošnih pogojev je možen na sedežu nepremičninske družbe, sicer pa so priloga vsake pogodbe, ki jo sklene posrednik ali nepremičninska družba in so dostopni tudi na spletni strani družbe. Splošni pogoji veljajo do takrat, ko jih nepremičninski posrednik spremeni, nadomesti z novimi ali pa odpravi, če je to v skladu z veljavnimi predpisi. V primeru, da se splošni pogoji spremenijo po sklenitvi pogodbe o posredovanju, veljajo splošni pogoji, ki so veljali v času sklenitve pogodbe, razen če pogodbeni stranki s pisnim sporazumom ne določita drugače.

Splošni pogoji poslovanja nepremičninske družbe so sestavni del vsakega pooblastila za oglaševanje nepremičnine, vsakega potrdila o ogledu nepremičnine, vsake pogodbe o rezervaciji nepremičnine oziroma akontaciji provizije, vsakega dogovora o ari oziroma predpogodbe za nakup/najem nepremičnine, oziroma vsake pogodbe o posredovanju pri prometu z nepremičninami, ki sta jo sklenila naročnik in posrednik. Pogoje in način opravljanja posredovanja v prometu z nepremičninam določa tudi Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPotr – UPB1 (Ur.l. RS 72 /06 z dne 11.7.06) Ti splošni pogoji posredovanja v prometu z nepremičninami - SP 01/06, začnejo veljati z dnem 1.11.2006.

9.
ZAVAROVANJE

Družba SitusReal d.o.o. (posrednik) ima skladno s 6. členom predmetnega zakona zavarovano svojo odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju, v skladu z določili pri Zavarovalnici Triglav d.d., št. police OD40101960875, do vsote 150.000,00 EUR.

Mošnje , 01.01.2019

SitusReal d.o.o.

Marko Nemanic
Direktor



SITUSREAL d.o.o.