

### **NEPREMIČNINSKA AGENCIJA GRADBIRO d.o.o.**

Nepremičninska agencija Gradbiro d.o.o. je gospodarska družba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami po Zakonu o nepremičninskem posredovanju (povzeto po ZNPosr, 4. člen):

- ima zagotovljene ustrezne prostore, ki so potrebni in primerni za opravljanje storitev posredovanja, pri čemer za ustrezen prostor šteje, da je zagotovljen vsaj en prostor, ki se ločeno od ostalih uporablja za individualne razgovore s strankami, če ima nepremičninska družba več kot enega zaposlenega,
- zanjo na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi opravlja posle posredovanja eden ali več nepremičninskih posrednikov, ki imajo licenco pristojnega ministrstva in so vpisani v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu,
- ima zavarovano odgovornost.

### **Storitev POSREDOVANJA PRI NAJEMU / ODDAJI zajema:**

- iskanje ustrezne nepremičnine za najem oziroma ponujanje nepremičnine v najem
- organizacija ogledov interesentov
- preverjanje stanja nepremičnine in morebitnih pravic tretjih
- pomoč pri pogajanjih med strankami pomoč pri primopredaji

### **Storitev POSREDOVANJA PRI NAKUPU zajema:**

- določitev karakteristike iskane nepremičnine
- iskanje nepremičnine
- organizacija ogledov izbranih nepremičnin

- preverjanje pravnega stanja nepremičnine in morebitnih pravic tretjih ( stanje v ZK –lastništvo,zastavne pravice, hipoteka, služnost)
- posredovanje pri pogajanjih med kupcem in prodajalcem
- zagotovitev varne hrambe originalnih listin pomoč pri primopredaji nepremičnine

### **Storitev POSREDOVANJA zajema:**

- ogled nepremičnine, preverjanje dejanskega stanja nepremičnine
- preverjanje pravnega stanja nepremičnine in morebitnih pravic tretjih (stanje v ZK –lastništvo, zastavne pravice, hipoteka, služnost)
- preverjanje predkupnih upravičencev
- oglaševanje (priprava materiala, slikanje, oglaševanje na www. straneh, medijsko oglaševanje)
- evidiranje in organizacije ogledov kupcev
- posredovanje pri pogajanjih med kupcem in prodajalcem
- priprava podatkov za sestavo predpogodbe oziroma pogodbe
- zagotovitev varne hrambe originalnih listin
- organizacija overovitve podpisa prodajalca pri notarju

sodelovanje pri primopredaji nepremičnine

### **Storitev POSREDOVANJA PRI MENJAVI NEPREMIČNIN zajema:**

- ogled nepremičnine, preverjanje dejanskega stanja nepremičnine
- preverjanje pravnega stanja nepremičnine in morebitnih pravic tretjih (stanje v ZK –lastništvo, zastavne pravice, hipoteka, služnost)
- preverjanje predkupnih upravičencev
- oglaševanje (priprava materiala, slikanje, oglaševanje na www. straneh, medijsko oglaševanje)
- evidiranje in organizacije ogledov kupcev

- posredovanje pri pogajanjih med kupcem in prodajalcem
- priprava podatkov za sestavo predpogodbe oziroma pogodbe
- zagotovitev varne hrambe originalnih listin
- organizacija overovitve podpisa prodajalca pri notarju sodelovanje pri primopredaji nepremičnine

### **VIŠINA PROVIZIJE ZA STORITEV POSREDOVANJA**

#### NAVADNO POSREDOVANJE:

- **po dogovoru.**

#### EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE:

- **po odgovoru**

### **PRAVICA DO PLAČILA POSREDOVANJA:**

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila v naslednjih primerih (povzeto po ZNPosr, 25. člen):

- nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala, razen če se nepremičninska družba in naročitelj dogovorita, da se pridobi pravico do plačila že ob sklenitvi morebitna predpogodbe,
- nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred

sklenitvijo pravnega posla, za katerega se posreduje. Lahko pa sprejme plačilo za dodatne storitve v zvezi s cenitvijo nepremičnine, sestavo pogodbe in podobno, v višini dejanskih stroškov, če je tako posebej dogovorjeno med strankama,

- nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe,

- 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 nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju,

- nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. Plačilo za posredovanje iz prejšnjega stavka mora temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati ene četrtnine s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje,

ne glede na prvi odstavek tega člena, nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama kot pogodbeni stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.

### **SESTAVLJANJE LISTIN O PRAVNIH POSLIH (POGODB):**

Za sestavljanje listin se pogodbeni stranski morata dogovoriti, kakor sledi (povzeto po ZNPosr, 24. člen):

- kadar posredovanje v prometu z nepremičninami, ki ga opravlja nepremičninska družba, vključuje tudi sestavo listin, ki vsebujejo zapis pogodbe, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala oziroma listin o drugih pravnih poslih, ki obsegajo posle posredovanja, mora nepremičninska družba zagotoviti, da te listine sestavi univerzitetni diplomirani pravnik, kar slednji potrdi s priimkom in imenom ter podpisom na listini, ki jo sestavi,

kadar nepremičninska družba pri opravljanju storitve posredovanja sestavi tudi listino o

pravnem poslu, odgovarja naročitelju oziroma tretji osebi tudi za škodo, ki jima nastane zaradi nepravilno sestavljene listine o pravnem poslu.

### **OBVEZNOSTI NAROČITELJA**

Naročitelj ima do nepremičninske družbe naslednje obveznosti (povzeto po ZNPosr, 18. člen):

- 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 nepremičninskega posrednika oziroma nepremičninsko družbo,
- naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini,
- naročitelj plača s posredniško pogodbo dogovorjen znesek (provizijo), če ni kako drugače določeno.

Naročitelj plača vse stroške (cenitve, izdelavo pogodbe, ...), ki nastanejo tekom pogodbenih obveznosti.

### **OBVEZNOSTI NEPREMIČNINSKE DRUŽBE**

Nepremičninska družba se s pisno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami 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, ni pa odgovorna za uspeh pogajanj,

- opraviti storitev posredovanja kot je navedeno v splošnih pogojih,
- jasno in razumljivo pisno opozoriti na morebitne pravne napake oziroma stvarne napake nepremičnine ter obveščati o vseh za posel pomembnih okoliščinah naročitelja,
- da bo vse poslovne informacije od naročitelja imela, v času trajanja te pogodbe, kot zaupne in z njimi ne bo brez dovoljenja naročitelja seznanjala tretjihe oseb.

Pri tem mu morata zlasti razumljivo pojasniti naslednje okoliščine (povzeto po ZNPosr, 17. člen):

- tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami,
- vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami,
  - višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja,
  - morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjžnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji.

Nepremičninska družba mora imeti zavarovano odgovornost, kakor sledi (povzeto po ZNPosr, 6. člen):

- nepremičninska družba mora zavarovati svojo odgovornost za škodo, ki jo povzroči naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju, za zavarovalno vsoto, ki ne sme biti nižja od 40.000.000 tolarjev za posamezen zavarovalni primer oziroma od 80.000.000 tolarjev za vse zavarovalne primere v posameznem letu,
  - pristojni minister lahko za posamezno koledarsko leto spremeni zavarovalni vsoti,

zavarovanje iz prvega odstavka tega člena mora kriti odgovornost nepremičninske družbe za ravnanja vseh nepremičninskih posrednikov in drugih oseb, ki za nepremičninsko družbo bodisi na podlagi pogodbe o zaposlitvi bodisi na drugi pravni podlagi opravljajo posle v prometu z nepremičninami.

## OGLAŠEVANJE

Nepremičninska družba pa lahko oglašuje na naslednji način (povzeto po ZNPosr, 16. člen):

- nepremičninska družba mora pri oglaševanju oziroma pri drugih javnih objavah v sredstvih javnega obveščanja oziroma na spletnih straneh, v prostorih nepremičninske družbe ali na drugih mestih, kjer je dovoljeno oglaševanje, v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja, zagotoviti objavo cene, lokacije, leta izgradnje stavbe oziroma zadnje prenove in velikosti nepremičnine ter firme in sedeža nepremičninske družbe,
- v kolikor nepremičninska družba oglašča lastno nepremičnino, mora to v oglasu posebej navesti,
- prepovedano je oglaševati na način, ki je v nasprotju s prvim odstavkom tega člena (na primer z letaki, ki se lepijo na vhode stavb, ali letaki, ki se puščajo v nabiralnikih),

za oglaševanje časovnega zakupa stanovanjskih objektov se uporabljajo določbe zakona o varstvu potrošnikov.

## SPLOŠNE DOLOČBE

- Pogodba se sklepa za določen čas devetih mesecev, če ni v pogodbi dogovorjeno drugače
- Podatki navedeni v pogodbi so za naročitelja in tudi za posrednika zaupni
- Dodatne storitve so navedene v ceniku

Splošni pogoji so sestavni in obvezujoči del pogodbe o posredovanju

**Matej Lešnik, mag. ekon. in poslov. ved**

**nepremičninski posrednik z licenco**