

# SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI NEPREMIČNINSKE DRUŽBE KVADRATNI METER D.O.O., LJUBLJANA

## *Pomen uporabljenih pojmov*

### 1. člen

Pojmi, uporabljeni v teh splošnih pogojih, pomenijo:

1. nepremičninska družba je družba Kvadratni meter d.o.o., Ljubljana,
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. Z njo 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.

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

### 2. člen

**ki so obseženi s stroški posredovanja-provizijo** iz 4. člena teh splošnih pogojev v zvezi z opravljanjem poslov 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 zemljiškoknjižni vpis sposobnih izvornikov 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,
5. za seznanjanje naročitelja s podatki o nepremičnini in za spravljanje v stik tretjih oseb z naročiteljem,
6. za organiziranje ogledov nepremičnine in prisotnost nepremičninskega posrednika pri teh ogledih,
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 notarskih storitev,
11. za pisna opozorila, obvestila in potrdila,

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 za vse posle zastopanja, razen za najem oz. oddajo nepremičnine, kjer se pogodbeni stranki sami dogovorita za sestavo 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 arhivirati, 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,

**ki niso obseženi s stroški posredovanja-provizijo;**

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,
4. strošek predloga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo in pripadajočih sodnih taks
5. storitve sodno zapriseženih cenilcev
6. stroški in sestava predpogodbe (strošek je 0.7 % od vrednosti nepremičnine+DDV)
7. davčno svetovanje

Za posle, ki niso obseženi s stroški poslovanja, se stranki dogovorita za posebno plačilo.

***Pravica nepremičninske družbe do provizije***

3. člen

Nepremičninska družba pridobi pravico do provizije, ko je sklenjena nepremičninska pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.

***Višina provizije***

4. člen

(1) V primeru posredovanja pri prodaji oz. nakupu nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do provizije v višini 4% pogodbene vrednosti + 22% DDV, ki jo plača naročnik. Če je dogovorjeno, da provizijo plačata obe strani, plača 2% + 22% DDV prodajalec, 2% + 22% DDV pa kupec. Provizija za stranko v nobenem primeru ne more biti manjša od 600 EUR + 22% DDV.

(2) V primeru posredovanja pri oddaji oz. najemu nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do plačila v višini dveh mesečnih najemnin (vendar najmanj 250 EUR posamična) + 22% DDV. Plačilo provizije si razdelita najemodajalec in najemnik, vsak v znesku ene mesečne najemnine (vendar najmanj 250 EUR), razen če se ne dogovorita drugače.

(3) Posrednik pridobi pravico do provizije, ko je sklenjena pogodba, pri kateri je posredoval. Pravico do plačila posrednik obdrži tudi, če se že sklenjena pogodba kasneje razdre, a samo v primeru, da za razdrtje pogodbe ni odgovoren posrednik.

(4) Naročitelj je dolžan plačati provizijo tudi, če on ali njegov družinski član sklene pogodbo s tretjo osebo, s katero ga je spravil v stik posrednik, v času trajanja te pogodbe ali v šestih mesecih po njenem prenehanju.

(5) Posrednik ima pravico do plačila tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, pri čemer mora plačilo temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati ¼ s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje. V primeru, da je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno provizijo v celoti.

(6) V smislu spoštovanja določil tega člena, naročitelj posredniku dovoljuje preverjanje podatkov o prodani nepremičnini pri pristojnem davčnem uradu in v zemljiški knjigi.

(7) Če se naročitelj neutemeljeno ne želi spustiti v pogajanja za sklenitev pogodbe z osebo, ki jo je našel posrednik, in tudi ne skleniti z njo pogodbe pod pogoji, ki jih je sporočil posredniku, je dolžan posredniku plačati dvojno provizijo, ki bi jo bil dolžan plačati v primeru sklenitve pogodbe.

**Druga določila**

5. člen

(1) V primeru, da se naročitelj poškoduje na ogledu nosi za poškodbe polno odgovornost.

(2) Pogodba o posredovanju je veljavna 9 mesecev. Stranki jo lahko kadarkoli odpovesta, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Pogodbo je potrebno odpovedati pisno.

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

(4) Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veljajo določila pogodbe o posredovanju.

Ljubljana, 21.8.2008