

**SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI**  
**MIKOM nepremičnine in gradbeni inženiring d.o.o.**  
**sprejeti na podlagi določila 15. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr)**

## **Terminologija**

Izrazi v navedenih splošnih pogojih poslovanja pri prometu z nepremičninami pomenijo:

**Posrednik: Nepremičninska družba: MIKOM d.o.o., Vikrče 41, 1211 Lj – Šmartno**

- **Naročnik:** stranka, ki je s posrednikom sklenila pogodbo o posredovanju nepremičnine
- **Nepremičninski posrednik:** fizična oseba, ki za posrednika opravlja posle posredovanja in ima pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov nepremičninskega posrednika.
- **Tretja oseba:** nasprotna stran pri posredovanju – kupec, prodajalec, najemnik ali najemodajalec, lahko tudi drug naročnik.
- **Pogodba o posredovanju:** je pogodba, s katero se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročnikom osebo, ki se bo z njim pogajal za sklenitev pogodbe o prodaji oz. najemu določene nepremičnine, naročnik pa se zavezuje posredniku plačati provizijo, če bo pogodba sklenjena
- **Varščina za ustavitev prodaje:** je praviloma znesek v višini 10% prodajne vrednosti, ki ga mora deponirati kupec, da se prodaja konkretne nepremičnine ustavi. Varščina se nato poračuna pri kupnini. Če po plačilu varščine prodajalec odstopi od pogodbe, se varščina kupcu vrne, če odstopi od pogodbe kupec, se iz varščine poplačajo stroški posrednika, eventualna razlika pa se vrne kupcu.
- **ZK:** zemliška knjiga
- **OZ:** obligacijski zakonik

## **Veljavnost splošnih pogojev poslovanja**

Ti splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo z naročnikom sklene posrednik. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veljajo določila pogodbe.

## **Storitve posredovanja pri nakupu in prodaji nepremičnin Obveznosti naročnika**

Naročnik krije spodaj navedene stroške, če ni s pogodbo o posredovanju drugače dogovorjeno:

- Stroške odvetnika
- Storitve cenilcev in izvedencev

- Stroške izdaje potrdil iz uradnih evidenc
- Stroške overitve podpisov
- Stroške oglaševanja nameravanega pravnega posla v medijih
- Stroške tistih poslov, ki niso naštetih v prvem odstavku tega člena, ter posebne ter neobičajne stroške, če nastanejo pri delu nepremičninske družbe
- Prevodi za stranke, ki niso državljani RS

## **Storitve posredovanja pri najemu – oddaji nepremičnin**

### **Posli, ki jih nepremičninska družba opravi za naročnika so:**

- preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine)
- preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine in morebitnih pravic tretjih oseb na predmetni nepremičnini, preverjanje in po potrebi pridobivanje dokumentov potrebnih za sklenitev pravnega posla (morebitni stroški so breme naročnika);
- organizacija in vodenje ogledov, ter je prisotna pri podpisu pogodbe;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe;
- sodeluje pri primopredaji nepremičnine in sestavi primopredajni zapisnik;

## **Odgovornost posrednika**

Posrednik je skladno z 844. členom OZ odgovoren za škodo, ki nastane po njegovi krivdi eni ali drugi stranki, med katerima je posredoval. Posrednik je odgovoren tudi za škodo, ki jo je imel naročnik zaradi tega, ker je brez njegovega dovoljenja obvestil koga tretjega o vsebini naročila, o pogajanjih ali o pogojih sklenjene pogodbe.

Posrednik ima skladno s 3. in 6. členom Zakona o nepremičninskem posredovanju zavarovano odgovornost pri zavarovalnici.

## **Odgovornost naročnika**

Naročnik bo posredniku posredoval vse potrebne podatke o nudeči ali iskani nepremičnini.

Naročnik bo posredniku pred podpisom pogodbe o posredovanju izročil na vpogled naslednjo originalno dokumentacijo, ki jo posrednik zadrži v fotokopiji:

- **za stanovanja:**
  - zemljiškoknjižni izpisek etažne lastnine ali
  - kupoprodajno pogodbo potrjeno na DURS in overjeno pri sodišču oz. notarju;
- **za zgrajene objekte in objekte v gradnji:**
  - zemljiškoknjižni izpisek in
  - mapno kopijo ter posestni list in
  - uporabno dovoljenje ali

- pravnomočno gradbeno dovoljenje s potrdilom o prijavi začetka gradnje;
- **za gradbena zemljišča:**
  - zemljiškoknjižni izpisek in
  - mapno kopijo ter posestni list in
  - lokacijsko informacijo - preveritev možnosti gradnje;
- **za kmetijska zemljišča:**
  - zemljiškoknjižni izpisek in
  - mapno kopijo ter posestni list in
  - lokacijsko informacijo;

V primeru solastništva bo naročnik zagotovil podpis vseh solastnikov na posredniški pogodbi, oz. bo predložil njihovo pooblastilo njemu, za zastopanje pri sklepanju pogodbe. Naročnik jamči s podpisom pogodbe o posredovanju za resničnost, točnost in popolnost danih podatkov. Če naročnik ne predloži vseh podatkov, pomembnih za sklenitev pravnega posla, ali pa posreduje neresnične podatke ter posrednik nima možnosti iz javnih registrov in evidenc pridobiti pravih podatkov, nosi naročnik tveganje posla, posrednik pa lahko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju.

Kadar naročnik sam najde tretjo osebo, s katero bo sklenil pogodbo za predmet posredovanja, mora o tem v roku 3 dni po sklenitvi pogodbe, predpogodbe ali pogodbe o ari obvestiti posrednika ter mu v roku 15 dni po podpisu pogodbe dostaviti kopijo pogodbe sklenjene s tretjo osebo, v nasprotnem primeru nosi vse stroške, ki bi jih imel posrednik s svojo dejavnostjo na predmetni nepremičnini (ogledi, reklama in podobno) od dneva sklenitve posla.

- Naročnik je dolžan nepremičninsko družbo v času trajanja pogodbe o posredovanju obveščati o vseh pravnih in dejanskih spremembah, ki bi lahko vplivale na sklenitev pravnega posla v zvezi z nepremičnino, ki je predmet pogodbe o posredovanju.
- Naročnik je dolžan v času trajanja pogodbe nepremičninski družbi omogočiti, da opravlja posle v skladu s 3. (tretjim) členom teh splošnih pogojev poslovanja. V primeru, da je to potrebno, mora naročnik pri opravljanju poslov aktivno sodelovati.
- Naročnik je pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju in v času trajanja pogodbe o posredovanju dolžan poskrbeti, da na njegovi strani niso podane pravne, dejanske ali kakršne koli druge ovire za sklenitev pravnega posla, pri katerem posreduje nepremičninska družba.
- Naročnik je dolžan na zahtevo nepremičninske družbe predložiti potrdilo o plačilu davkov in morebitna druga potrdila, iz katerih bo razvidno, da na njegovi strani niso podane ovire, ki onemogočajo izvedbo pravnega posla.
- Naročnik je nepremičninski družbi odškodninsko odgovoren za škodo, ki bi ji v razmerju do tretjih oseb nastala zaradi pravnih in dejanskih ovir na stani naročnika, ki onemogočajo sklenitev pravnega posla, pri katerem posreduje nepremičninska družba.

## Provizija

- V primeru posredovanja pri nakupu oziroma prodaji nepremičnine ima posrednik pravico do provizije v višini max. 4% pogodbene vrednosti + DDV, ki jo plača naročnik. V kolikor sta naročnik tako kupec kot prodajalec plačata skladno z 849. členom OZ vsak polovico tega zneska.

Kadar pa naročnik sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo za nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, je dolžan nepremičninski družbi poravnati stroške, ki jih je imela družba s pridobitvijo potrebne dokumentacije (lokacijska informacija, ZK izpisek, mapna kopija ipd.) nepremičninska družba pa je naročniku omenjene dokumente dolžna izročiti.

- V kolikor se naročnik in nepremičninska družba dogovorita da bo naročnik sklenil pogodbo samo z nepr. družbo MIKOM d.o.o., mu družba zmanjša dogovorjeno provizijo za 0,5%. V primeru, da naročnik sam najde tretjo osebo ter z njo sam sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja je dolžan nepremičninski družbi plačati provizijo v znesku, izračunanem na podlagi že opravljenih poslov, katerih znesek ne sme presežati ¼ s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje.
- V primeru posredovanja pri najemu nepremičnine ima posrednik pravico do provizije v višini enomesečne najemnine + DDV,
- V provizijo niso zajeti naslednji stroški:
  - stroški posebej naročenih reklam (reklamna kampanja, plakati, jumbo-panoji,...);
  - stroški upravnih in sodnih taks in stroški soglasij, v primeru pridobitve le-teh;
  - Stroški izdelave pogodbe
  - notarski stroški
  - davek na promet nepremičnin;
  - stroški cenitev nepremičnine, razen v primeru, če se nista posrednik in naročitelj s pogodbo drugače dogovorila.

Posrednik skladno z 847. členom OZ pridobi pravico do provizije, ko je sklenjena pogodba (ali predpogodba), za katero je posredoval. Pravico do plačila posrednik obdrži tudi, če se že sklenjena pogodba kasneje razdre po krivdi enega od pogodbenikov. V primeru zamude plačila provizije, posrednik zaračuna naročniku zakonsko določene zamudne obresti, kot jih zaračunava DURS, ki tečejo od dneva dospelosti terjatev plačila do končnega plačila.

Naročnik je dolžan plačati provizijo tudi, če pogodbo s tretjo osebo, s katero ga je spraval v stik posrednik, sklene on ali njegovi ožji družinski član v roku trajanja pogodbe o posredovanju in še šest mesecev po prenehanju le-te.

Dodatne storitve nepremičninske družbe je dolžan naročnik poravnati v skladu z računom, ki mu je bil s strani nepremičninske družbe izstavljen za posamezno opravljeno dodatno storitev, ne glede na to, ali je bila pogodba, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala, sklenjena.

## Druga določila

- Pogodba o posredovanju se sklepa za določen čas 1 leta in se lahko sporazumno večkrat podaljša. O podaljšanju pogodbe o posredovanju obvesti posrednik naročnika 15 dni pred potekom časa za katerega je pogodba sklenjena. V primeru, da naročnik ne odgovori na predlog o podaljšanje trajanja pogodbe se smatra, da se s podaljšanjem strinja.
- Naročnik lahko prekliče naročilo za posredovanje, če preklic ni v nasprotju s poštenjem (naročnik ne more odstopiti od posla v trenutku, ko mu nepremičninska družba pripelje tretjo osebo za sklenitev posla), sicer je dolžan posredniku povrniti škodo, ki mu jo s tem povzroči. Pogodba o posredovanju se odpove pisno.
- Posrednik lahko odpove pogodbo o posredovanju pisno z odpovednim rokom 5 dni.
- V primeru ko naročnik ne predloži posredniku vse potrebne dokumentacije za preveritev pravnega stanja nepremičnine se pogodba o posredovanju sklence pogojno do pridobitve vse potrebne dokumentacije, posrednik pa za naročnika do takrat opravlja samo iz tretje alineje druge točke in druge alineje tretje točke teh splošnih pogojev.
- Če se naročnik 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 polovico zneska, ki bi ga bil v primeru sklenitve pogodbe dolžan plačati posredniku.
- Posrednik je skladno z zakonom o nepremičninskem posredovanju dolžan posredovati podatke o sklenjenih poslih pristojnemu ministrstvu, ki jih vodi v samostojni bazi podatkov, ki je javno dostopna.
- Za reševanje morebitni sporov, o katerih se pogodbeni stranki ne bi mogli dogovoriti sporazumno, je pristojno sodišče v Ljubljani
- 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.

Ti splošni pogoji poslovanja v prometu z nepremičninami so napisani v skladu z Obligacijskim zakonikom (Ur.l. RS 83/2001, 25.10.2001), XX. Poglavje, POSREDNIŠKA POGODBA (837. – 850. člen) in Zakonom o nepremičninskem posredovanju (Ur.l. RS 42/2003, 09.05.2003).

Ljubljana, 01.09.2009