

# SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA

**Nepremičninska družba:** Medvešek Pušnik NEPREMIČNINE D.O.O., Davčna št. SI57408777 Matična št. 2320606000, ULICA GRADNIKOVE BRIGADE 11, 1000 LJUBLJANA.

**Naročnik:** Fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju.

**Pogodba o posredovanju:** S pisno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročnikom tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina. Naročnik pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena. Ti splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo z naročnikom sklene nepremičninska družba.

**Plačilo za posredovanje (provizija):** Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino največ 4 % + DDV od pogodbene cene, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 EUR. V primeru posredovanja pri najemu oziroma oddaji nepremičnine ima posrednik pravico do provizije v višini dveh mesečnih najemnin + DDV. Če posrednik posreduje za obe stranki najemna ali prodajne pogodbe, plača vsaka polovico provizije, razen če je določeno drugače s pogodbo. Nepremičninski posrednik ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če stranki pozneje odstopita od sklenjene prodajne pogodbe in v primerih, ko naročnik oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročnika spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju. **Storitve posredovanja, ki so zajete v proviziji: S plačilom provizije se krijejo stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročnika, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravih za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev (pravno) veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroške za naslednja dejanja:**

- sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- prvi prevzem nepremičnine; 100 EUR
- prvi ogled nepremičnine; 80 EUR
- vsak nadaljnji ogled nepremičnine; 60 EUR
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla; 120 EUR / 60min
- priprava strategije za prodajo nepremičnine; 100 EUR
- ugotavljanje in preverjanje dejanskega stanja in pravnega stanja nepremičnine; 100 EUR / 60 min
- vpogled v zemljiškoknjižni izpisek ali prostorski informacijski sistem ter prvi izpisek iz sistema; 25 EUR / vpogled
- pisna opozorila, potrdila, obvestila; 45 EUR
- svetovanje licenciranega nepremičninskega posrednika; 100 EUR / 60min
- seznanjanje Naročnika z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo;
- telefonsko komuniciranje s strankami.

**Če posrednik katere izmed navedenih storitev na izrecno željo Naročnika ne opravi, Naročnik ni upravičen zahtevati znižanja provizije.**

**Dodatne storitve:** Vrsta in višina stroškov, če nepremičninska družba poleg posredovanja v dogovoru z naročnikom zanj opravi še druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja ali na podlagi naročila posamezne storitve:

- Pridobivanje ponudb za adaptacijo nepremičnine; 100 EUR / 60min
- Organizacija del za adaptacijo nepremičnine; 120 EUR / 60min
- Priprava vloge za pridobitev zemljiškoknjižnega izpiska, načrta parcele, potrdila o nepremičnini z GURS-a, potrdila o namenski rabi zemljišča in drugih upravnih potrdil; 50 EUR + dejanski stroški (taksa in poštnina) / nepremičnino
- Pridobivanje kopije gradbenega dovoljenja, uporabnega dovoljenja; 100 EUR / posamezno gradbeno zemljišče ali objekt
- Sestava prodajne pogodbe s strani univerzitetnega diplomiranega pravnika;
- Zemljišča, Stanovanja v etažni lastnini - 200 EUR // Stanovanja v neetažni lastnini - 250 EUR // Poslovni prostori, Hiše: 300 EUR // Dodatek na težje pravne situacije (neetažirane nepremičnine, hipoteke, izbris pravic, večje število plomb, neurejeno ZK stanje) - 60 EUR / 30min
- Sestava najemne pogodbe ter popis opreme;
- Zemljišča, Stanovanja v etažni lastnini - 200 EUR // Stanovanja v neetažni lastnini - 250 EUR // Poslovni prostori, Hiše: 300 EUR // Dodatek na težje pravne situacije (neetažirane nepremičnine, hipoteke, izbris pravic, večje število plomb, neurejeno ZK stanje) - 60 EUR / 30min
- Sestava zemljiškoknjižnega predloga; vpis ali izbris ene pravice: 50,00 EUR / pravico / imetnika + Dodatek na težje pravne situacije (neetažirane nepremičnine, hipoteke, večje število plomb, neurejeno ZK stanje) oz. za vpis ali izbris več kot 1 pravice : 60,00 EUR / 30 minut
- Primopredaja nepremičnine in sestava primopredajnega zapisnika; Zemljišča: 100,00 EUR // Hiše, Stanovanja: 150,00 EUR // Poslovni prostori, Mešane nepremičnine (hiša / parcela, stanovanje / poslovni prostor): 200,00 EUR
- Cenitev tržne vrednosti nepremičnine; 150 EUR / nepremičnino
- Hramba denarja (mesečno); do 10.000 EUR vrednosti: 100,00 EUR // od 10.000 EUR do 50.000 EUR vrednosti: 200,00 EUR // od 50.000 EUR do 100.000 EUR vrednosti: 300,00 EUR // od 100.000 EUR vrednosti: 400,00 EUR
- Hramba dokumentov, pogodb: 100 EUR / dokument ali pogodbo
- Urejanje dokumentacije nepremičnine; 200 EUR / 60 min + ostale vloge in dokumentacija po ceniku, če jo ne priskrbi naročnik ob naročilu
- Oglaševanje v časniku DELO: 25,00 EUR: 1 oglas, 1 objava // 50,00 EUR: 1 oglas, 2 objavi // 75,00 EUR: 1 oglas, 3 objave
- Svetovanje univerzitetnega diplomiranega pravnika; 150 EUR / 60 min
- Davčno svetovanje; 150 EUR / 60 min
- Izdelava drugih pravnih aktov, vlog, mnenj in drugih pisanj; 100 EUR / stran + stroški (takse, poštnina)

**Navedene cene vsebujejo DDV.**

**Druga določila:** Če Naročnik prekine pogodbo o posredovanju v nasprotju z načelom dobre vere in poštenja ali če ne želi skleniti pogodbe z osebo, s katero ga je seznanil posrednik, pod pogoji, ki jih je pred tem sporočil posredniku, je le-temu dolžan povrniti škodo, ki mu jo s tem povzroči. Naročnik s podpisom izrecno soglaša, da nepremičninska družba njegove podatke in podatke o njegovem naročilu sprejema, obdeluje, dopolnjuje in po potrebi posreduje tretjim osebam oziroma objavlja (v zakonsko določenih primerih in v primeru zakonitih interesov družbe) za namene izvajanja nepremičninskega posredovanja. Naročnik izrecno soglaša, da je dolžan varovati vse osebne in poslovne podatke, ki jih je prejel z najvišjo stopnjo skrbnosti in jih brez soglasja ne sme posredovati naprej 3. osebi. V primeru, da nepremičninska družba sama pridobi ustrezne listine za preverjanje stanja nepremičnin, ker jih ni zagotovil naročitelj, se naročitelj obvezuje plačati stroške pridobitve takih dokumentov, če jih izroči naročitelju in če ni drugače dogovorjeno.

Ljubljana, 24.03.2011

**MEDVEŠEK PUŠNIK NEPREMIČNINE D.O.O.**