

SPLOŠNI POGOJI

1. Pomen uporabljenih pojmov
2. Posli, ki se jih nepremičninska družba zaveže opraviti
3. Pravica nepremičninske družbe do provizije
4. Višina provizije
5. Stroški, ki so obseženi s provizijo
6. Veljavnost splošnih pogojev

Pomen uporabljenih pojmov

(1. člen)

Pojmi, uporabljeni v teh splošnih pogojih, pomenijo:

- **nepremičninska družba** je družba Eurogeld d.o.o., Prekmurska 3, 1000 Ljubljana
- **naročitelj je oseba**, s katero nepremičninska družba sklene pogodbo o posredovanju,
- **pogodba o posredovanju je pogodba**, ki jo skleneta nepremičninska družba in naročitelj in s katero 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,
- **nepremičninska pogodba** je pogodba o prodaji, nakupu oziroma najemu nepremičnine, pri sklenitvi katere posreduje nepremičninska družba,
- **provizija** je plačilo za posredovanje.

Na začetek

Posli, ki se jih nepremičninska družba zaveže opraviti

(2. člen)

Na podlagi pogodbe o posredovanju se nepremičninska družba glede na vrsto nepremičninske pogodbe, ki je predmet posredovanja, **zaveže za naročitelja opraviti te posle:**

- **preveriti dejansko stanje nepremičnine** (ogled nepremičnine),
- **preveriti pravno stanje nepremičnine**,
- **organizirati ogled nepremičnine**,
- **sodelovati pri pogajanjih** za sklenitev nepremičninske pogodbe,
- **oglaševati nepremičnino** na svojih javnih spletnih straneh in v primeru ekskluzivne pogodbe o posredovanju tudi v časopisih, določenih s to pogodbo.

Na začetek

Pravica nepremičninske družbe do provizije

(3. člen)

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

Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila provizije pred sklenitvijo nepremičninske pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje.

Na začetek

Višina provizije

(4. člen)

Naročitelj mora za posredovanje pri prodaji ali nakupu nepremičnine nepremičninski družbi plačati provizijo v znesku, ki je enak 4 % od kupnine za nepremičnino, dogovorjene z nepremičninsko pogodbo.

Naročitelj mora za posredovanje pri najemu ali oddaji v najem plačati provizijo v znesku, ki je enak dvem mesečnim najemninam, dogovorjenim z nepremičninsko pogodbo.

Če je nepremičninska družba pri sklenitvi nepremičninske pogodbe posredovala za obe pogodbeni stranki, ima od obeh skupno pravico zahtevati samo plačilo enkratnega zneska provizije iz prvega oziroma drugega odstavka tega člena.

Če se v primeru iz tretjega odstavka tega člena stranki ne dogovorita drugače, mora vsaka od njiju plačati polovico zneska provizije za posredovanje iz prvega oziroma drugega odstavka tega člena.

V znesku provizije iz prvega oziroma drugega odstavka tega člena ni vključen 22 % davek na dodano vrednost.

Na začetek

Stroški, ki so obseženi s provizijo

(5. člen)

S provizijo iz 4. člena teh splošnih pogojev so obseženi vsi stroški v zvezi z opravljanjem poslov iz 2. člena teh splošnih pogojev, in sicer zlasti stroški za ta dejanja:

- **za sklenitev pogodbe o posredovanju in za ogled** nepremičnine ob sklenitvi pogodbe o posredovanju,
- **za ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine:**
 - s pridobivanjem izpiska iz zemljiške knjige, če je nepremičnina že vpisana, ali
 - s pridobivanjem za zemljiškooknjižni vpis sposobnih izvirnikov pogodb in drugih listin, če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo,
- **za ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine,**

- **za oglaševanje nepremičnine** na javnih spletnih straneh nepremičninske družbe oziroma v primeru ekskluzivne pogodbe o posredovanju tudi v časopisih, določenih s to pogodbo,
- **za seznanjanje naročitelja s podatki o nepremičnini** in za spravljanje v stik tretjih oseb z naročiteljem,
- **za prisotnost nepremičninskega posrednika** pri ogledu nepremičnine,
- **za seznanjanje naročitelja** z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake,
- **za telefonsko komuniciranje s strankami**,
- **za sodelovanje pri pogajanjih** za sklenitev nepremičninske pogodbe.
- **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 davčnih obveznosti stranke in
 - s cenami notarskih storitev,
- **za pisna opozorila**, obvestila in potrdila. S provizijo iz 4. člena teh splošnih pogojev niso obseženi:
 - **stroški notarskih storitev** za notarsko overitev podpisov oziroma za notarsko hrambo
 - **stroški sodnih taks** za zemljiškoknjižne vpise,
 - **stroški upravnih taks** in nadomestil za potrdila in dovoljenja, ki so potrebna za veljavno sklenitev nepremičninske pogodbe.

Na začetek

Veljavnost splošnih pogojev

(6. člen)

- **Ti splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe** o posredovanju, ki jo z naročiteljem sklene nepremičninska družba.
- **Če pogodba o posredovanju vsebuje določila**, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veljajo določila pogodbe o posredovanju.