

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA PODJETJA RENES d.o.o.

1. Izrazi v teh pogojih pomenijo:

Nepremičninska družba:

Renes d.o.o., XXX. Divizije 48, 5250 Solkan.

Nepremičninski posrednik:

Posrednik s pridobljeno licenco MOPE, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja.

Naročitelj:

Fizična ali pravna oseba, ki je z nepremičninsko družbo sklenila pogodbo o posredovanju.

Tretja oseba:

Oseba, ki jo nepremičninski posrednik skuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino.

Pogodba o posredovanju:

Pogodba, s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo kot dober strokovnjak prizadevala, da bo v skladu s Kodeksom dobrih poslovnih običajev pri poslovanju z nepremičninami, za naročitelja opravila raziskavo tržišča v zvezi s prodajo, nakupom, oddajo, najemom pogodbene nepremičnine, poiskala in spravila v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe o prodaji, nakupu, oddaji oz. najemu pogodbene nepremičnine, naročitelj pa se zavezuje nepremičninski družbi plačati za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.

Šteje se, da je nepremičninska družba spravila tretjo osebo v stik z naročiteljem, če naročitelju ali tretji osebi posreduje naslov, sedež, številko telefona, telefaksa ali e-pošte tretje osebe oz. naročitelja, če naročitelja spravi v stik s tretjo osebo v svojih poslovnih prostorih ali če s tretjo osebo opravi ogled nepremičnine, ki je predmet pogodbe o posredovanju.

2. Veljavnost splošnih pogojev poslovanja:

Ti splošni pogoji urejajo odnose med nepremičninsko družbo in naročiteljem in 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 pogoji, veljajo določila pogodbe.

3. Storitve posredovanja pri nakupu oziroma prodaji nepremičnin:

Na osnovi pogodbe o posredovanju pri nakupu oziroma prodaji in pooblastila lastnika nepremičnine za pridobitev dokumentacije se nepremičninska družba za plačilo za posredovanje zaveže opraviti naslednje storitve:

1. sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami
2. preveriti dejansko stanje nepremičnine (ogled)
3. preveriti pravno stanje lastništva nepremičnine in morebitne pravice tretjih oseb (hipoteke, služnosti...)
4. oglaševati prodajano nepremičnino v sredstvih javnega obveščanja ali na drugi način
5. telefonsko komuniciranje s strankami
6. vzpostavljanje stika naročitelja s tretjo osebo
7. sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pravnega posla
8. pridobitev potrebne dokumentacije za sklenitev pravnega posla (ZKI, načrt parcel, potrdilo o namenski rabi), potrebna soglasja
9. priprava dogovora o prodaji ali predpogodbe
10. priprava prodajne pogodbe
11. seznanjanje naročitelja s predpisi, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami
12. seznanjanje naročitelja in tretje osebe z davčnimi obveznostmi in cenami notarskih storitev
13. priprava napovedi za odmero davka na promet nepremičnin
14. prijava pogodbe na davčni upravi in organiziranje overitve podpisa pri notarju
15. priprava zapisnika o prevzemu nepremičnine v posest
16. opraviti predajo nepremičnine kupcu z izpisom zapisnika o prevzemu

Na osnovi pogodbe o posredovanju nakupa oziroma prodaje in pooblastila lastnika nepremičnine za pridobitev dokumentacije se nepremičninska družba **za posebno plačilo** zaveže opraviti tudi **naslednje storitve**, če so s pogodbo o posredovanju posebej dogovorjene:

1. zagotovitev izdelave cenilnega elaborata
2. sestava prodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa, ki je neposredni izvršilni naslov
3. sestava pogodbe v odvetniški pisarni
4. priprava predloga za vpis lastninske pravice na nepremičnini, če je nepremičnina že vpisana v zemljiško knjigo
5. druge storitve za katere se nepremičninska družba in naročitelj izrecno dogovorita.

4. Storitve posredovanja pri najemu oziroma oddaji nepremičnin:

Na osnovi pogodbe o posredovanju pri najemu ali oddaji se nepremičninska družba za plačilo za posredovanje zaveže opraviti naslednje storitve:

1. preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled)
2. preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine
3. posredovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe
4. priprava dogovora o najemu
5. priprava najemne pogodbe
6. priprava zapisnika o prevzemu nepremičnine v najem
7. opraviti predajo nepremičnine najemniku z izpisom zapisnika o prevzemu.

Na osnovi pogodbe o posredovanju pri najemu oziroma oddaji se posrednik **za posebno plačilo** zaveže opraviti tudi **naslednje storitve**, če so s pogodbo posebej dogovorjene:

1. sestava najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa, ki je neposredni izvršilni naslov
2. sestava najemne pogodbe v odvetniški pisarni
3. druge storitve za katere se nepremičninska družba in naročitelj izrecno dogovorita.

5. Plačilo za posredovanje:

V primeru posredovanja pri nakupu oziroma prodaji nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do plačila v višini 4% pogodbene vrednosti, najmanj pa v višini 415,00 € ,če je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 €. Naročitelj in nepremičninska družba se s pogodbo lahko dogovorita za nižje plačilo za posredovanje.

Kadar nepremičninska družba posreduje za obe stranki (kupca in prodajalca), ima pravico od vsake od njiju zahtevati plačilo za posredovanje, pri čemer skupno plačilo za posredovanje ne sme preseči višino 4% pogodbene vrednosti.

V primeru posredovanja pri najemu oziroma oddaji nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje v višini enomesečne najemnine, najmanj pa 208,65 €. Kadar nepremičninska družba posreduje za obe stranki (najemnika in najemodajalca), ima pravico od vsake od njiju zahtevati plačilo za posredovanje v višini 1/2 najemnine.

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, naročitelj pa jo je dolžan plačati v celoti ob sklenitvi pogodbe za katero je posredovala, če je bila le ta sklenjena.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje v celoti tudi v primeru:

- če stranki kasneje odstopita od sklenjene pogodbe
- če prodajalec zadrži prejeta aro zaradi odstopa kupca od nakupa
- če prodajalec spremeni pogoje prodaje oziroma najema brez soglasja nepremičninske družbe
- če naročitelj oz. njegov ožji družinski član proda oziroma odda nepremičnino osebi s katero jo je spravil v stik posrednik med in tudi po preteku pogodbenega razmerja z nepremičninsko družbo, in sicer v roku šestih mesecev po prenehanju pogodbe o posredovanju
- če je dogovor o prodaji ali oddaji ničen zaradi zavajanja in dajanja neresničnih podatkov s strani naročitelja.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila 1/4 s pogodbo dogovorjene provizije od prodajne vrednosti nepremičnine, oziroma 1/4 mesečne najemnine, v kolikor sklene naročitelj pogodbo s stranko, katero je našel sam, pri čemer temelji plačilo za posredovanje na že opravljenih poslih nepremičninske družbe po pogodbi o posredovanju.

Naročitelj se obvezuje, da bo v primerih, ko bo sam sklenil pogodbo oz. realiziral posel o tem takoj oz. najkasneje v 8 dneh po sklenitvi pogodbe obvestil nepremičninsko družbo ter ji predal tudi kopijo predmetne pogodbe.

6. Prekinitev pogodbe o posredovanju in vračilo stroškov:

Nepremičninska družba ima pravico do povračila vseh dokazljivih stroškov, katere je imela pri posredovanju pri prodaji, nakupu, oddaji oz. najemu pogodbene nepremičnine (ogledi, oglasi,...), v kolikor naročitelj prekine pogodbo o posredovanju pred njenim iztekom, ne glede na razlog prekinitve.

7. Ostali stroški:

Nepremičninska družba ima pravico do vračila plačila vseh dodatnih dogovorjenih stroškov, ki jih je imela v zvezi s posredovanjem za naročitelja, v skladu z veljavnim cenikom družbe, ki je sestavni del teh splošnih pogojev.

8. Ostale določbe:

Za urejanje pravnega razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem v zvezi s pogodbo o posredovanju velja Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-A) in Obligacijski zakonik (OZ).

9. Zavarovanje odgovornosti:

Nepremičninska družba ima zavarovano svojo odgovornost za opravljanje dejavnosti posredovanja pri prometu z nepremičninami v skladu z določili Zakona o nepremičninskem posredovanju pri zavarovalnici Slovenica d.d.

10. Pogodbena kazen:

V primeru, da naročitelj v nasprotju s to pogodbo zlorabi informacijo, ki mu jo posreduje posrednik nepremičninske družbe tako, da s poslovnimi zadevami v zvezi z nepremičnino seznanijo tretjo osebo (na primer drugo posredniško agencijo), je dolžan plačati nepremičninski družbi pogodbeno kazen v višini dogovorjene provizije za nadomestilo vseh stroškov posredovanja, kot da bi bil posel z naročiteljem sklenjen.

Enako velja tudi v primeru, če naročitelj sklene posel s tretjo osebo s katero ga je seznanil posrednik nepremičninske družbe brez vednosti nepremičninske družbe. V tem primeru je naročitelj prav tako dolžan plačati nepremičninski družbi pogodbeno kazen v višini dogovorjene provizije za posredovanje ter ji povrniti vse stroške katere je imela s posredovanjem pogodbene nepremičnine.

Določila pogodbene kazni veljajo tudi za vse primere, ko je naročitelj enostransko spremenil bistvene elemente oz. izhodišča za izvedbo pravnega posla, ki so v nadaljevanju nepremičninski družbi poleg moralne povzročili tudi materialno škodo.

V skladu z Zakonom o nepremičninskem posredovanju veljajo določila pogodbene kazni za obdobje od sklenitve prvega pisnega dogovora med naročiteljem in nepremičninsko družbo do sklenitve pogodbe, oz. še 6 mesecev po sklenitvi pogodbe.

Naročitelj s podpisom pogodbe o posredovanju pooblašča nepremičninsko družbo, da sme v njegovem imenu pri upravljalcu ali drugih institucijah, ne da bi imel podatke o sklenjenih poslih, pridobiti informacijo o tem ali je bil pravni posel res sklenjen.

Reševanje sporov

Morebitne spore, o katerih se pogodbeni stranki ne bi mogli dogovoriti sporazumno, rešuje stvarno pristojno sodišče Novi Gorici.

Cene v splošnih pogojih poslovanja ne vključujejo davek na dodano vrednost v višini 20% in ga posrednik zaračunava posebej.

Veljavnost splošnih pogojev od 1.1.2009

Direktor Franci Repše

CENIK STROŠKOV IN OPRAVLJENIH STORITEV
v družbi RENES d.o.o.

1. Posredovanje:

- posredovanje pri prodaji ali nakupu nepremičnine vrednosti do 10.000 €:
415,00 € - pavšal
- posredovanje pri prodaji ali nakupu nepremičnine vrednosti nad 10.000 €:
opredeljeno s posredniško pogodbo oz. 4% od pogodbene vrednosti;
- posredovanje pri oddaji ali najemu nepremičnine:
eno mesečna najemnina

2. Izdelava prodajne pogodbe:

- z posredovanjem pri prodaji je priprava pogodbe vključena v ceno storitve (provizija),
- na željo naročitelja- v odvetniških pisarnah po odvetniški tarifi, notarski zapis po notarski tarifi;
- brez posredovanja pri prodaji je cena izdelave prodajne pogodbe odvisna od vrednosti predmetne nepremičnine, in sicer:
 - a) za nepremičnine do vrednosti 5.000,00 € je cena priprave pogodbe : **150,00 €**
 - b) za nepremičnine do vrednosti 30.000,00 € je cena priprave pogodbe: **200,00 €**
 - c) za nepremičnine do vrednosti 60.000,00 € je cena priprave pogodbe: **300,00 €**
 - d) za nepremičnine do vrednosti 90.000,00 € je cena priprave pogodbe: **350,00 €**
 - e) za nepremičnine nad vrednostjo 100.000,00 € je cena priprave pogodbe **450,00 €**

3. Izdelava najemne pogodbe:

- z posredovanjem pri oddaji je priprava pogodbe vključena v ceno storitve (provizija),
- brez posredovanja pri oddaji je cena najemne pogodbe za poslovne prostore **200,00 €**, za vse ostale nepremičnine pa **100,00 €**

4. Izdelava drugih pogodb:

- aneks h pogodbi: **50,00 €**
- darilna pogodba : **200,00 €**
- delitev solastnine: **200,00 €**
- vse ostale pogodbe (menjalna, služnostna, priznanje lastninske pravice....): **200,00 €**

5. Priprave za izvedbo posla:

- vključen v ceno storitve (provizija), (zajema preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine in morebitnih pravic tretjih oseb, zastopanje stranke v postopku pri prodaji kmetijskih zemljišč in podobno), za nepremičnine za katere posredujemo pri prodaji
- za nepremičnine za katere se ne posreduje pri prodaji se pregled dejanskega in pravnega stanja zaračuna po ceni **50,00 €** (pregled vključuje pregled listin in nepremičnine ter informiranje strank o stanju in o možnih rešitvah)

6. Priprava ZK predloga:

- **41,00 €** (za vpis spremembe pri že vknjiženi nepremičnini)

7. Ogledi:

- vključeno v ceno storitve (provizija), v primeru predčasne prekinitve pogodbe s strani naročitelja, se vsak opravljeni ogled zaračuna v višini **41,00 €**

8. Ura svetovanja ali sodelovanja pri pogajanjih:

- svetovanje naročitelju in sodelovanje pri pogajanjih je vključeno v ceno storitve (provizija). Če je dogovorjeno posebej ali v primeru predčasne prekinitve pogodbe s strani naročitelja, se zaračunava po urni postavki **50,00 €**

9. Pridobitev dokumentacije (ZKI, načrt parcel, lokacijska informacija, predkupna pravica, soglasje Ministrstva za kmetijstvo, obrambo, Triglavskega narodnega parka) in drugih manjkajočih dokumentov in potrdil):

- vključena v ceno storitve (provizija) ali priprave pogodbe
- v primeru predčasne prekinitve pogodbe s strani naročitelja, se vsak pridobljeni dokument zaračuna v višini **21,00 €**

10. Pregled listin:

- vključeno v ceno storitve (provizija) ali priprave pogodbe
- v primeru predčasne prekinitve pogodbe s strani naročitelja, se za vsak pregledani dokument zaračuna v višini **21,00 €**

11. Stroški oglaševanja:

- stroški oglaševanja so po lastni presoji posrednika vključeni v ceno storitve (provizija), v primeru predčasne prekinitve pogodbe s strani naročitelja, se za vsak oglas zaračuna v višini **21,00 €**
- oglaševanje na posebno željo naročitelja se zaračuna posebej po prejeti fakturi oglaševalca, najmanj pa v pavšalnem znesku **33,00 €** za posamezni oglas

12. Cenitve izvedencev:

- po ceniku stalnega sodnega izvedenca in cenilca gradbene stroke
- ocena tržne vrednosti vključeno v posredovanje- brez posredovanja pri prodaji **50,00 €**

13. Ostale storitve:

- V primerih posredovanja so pomoč naročitelju pri izpolnitvi davčne napovedi, overitvi pogodbe, odjavi ali prijavi (elektro, komunala,upravljalac itd...) sestava primopredajnega zapisnika so storitve dobrih poslovnih običajev in jih posrednik posebej ne zaračunava, če z naročiteljem v naprej ne dogovorita drugače
- V primeru sestave pogodbe so pomoč naročitelju pri izpolnitvi davčne napovedi, overitvi pogodbe, odjavi ali prijavi (elektro, komunala,upravljalac itd...) sestava primopredajnega zapisnika, se vsaka listina zaračuna **10,00 €**
- akt o ustanovitvi etažne lastnine do 10 enot: **300,00 €**, za vsakih nadaljnjih 10 enot se cena dvigne za **100,00 €**
- priprava splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavb do 10 enot **500,00 €**, za vsakih nadaljnjih 10 enot se cena dvigne za **100,00 €**

DDV po stopnji 20% ni vključen v ceno storitev in se zaračunava posebej!

Cene vključujejo storitve posredovanja v skladu s katalogom nalog, opravil in storitev pri poslovanju z nepremičninami, ki ga je sprejela Gospodarska zbornica Slovenije.

Veljavnost cenika od 25.09.2009

Direktor Franci Repše