

**•SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA** pri posredovanju v prometu z nepremičninami družbe KU - MI nepremičnine d.o.o., matična številka: 1890484000, davčna številka: SI84934212, Tbilisijska 57, Ljubljana, zavarovana po polici OD40100659093 in OD40100659094 pri Zavarovalnici Triglav d.d., Miklošičeva c. 19, 1000 Ljubljana

### **Pomen uporabljenih pojmov**

#### 1. člen

Pojmi, uporabljeni v teh splošnih pogojih, pomenijo:

1. nepremičninska družba je družba KU-MI nepremičnine d.o.o.,
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 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,
4. nepremičninska pogodba je pogodba o prodaji, nakupu, oddaji ali najemu nepremičnine, pri sklenitvi katere posreduje nepremičninska družba,
5. provizija je plačilo za posredovanje.

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

#### 2. člen

(1) Na podlagi pogodbe o posredovanju se nepremičninska družba glede na vrsto nepremičninske pogodbe, ki je predmet posredovanja, zaveže za naročitelja opraviti naslednje storitve:

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

(2) Ko se naročitelj in tretja oseba dogovorita za sklenitev nepremičninske pogodbe, se nepremičninska družba zaveže za naročitelja opraviti tudi naslednje storitve:

1. sestaviti listino z vsebino nepremičninske 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 aro, 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.

(3) Če nepremičninska družba katere izmed zgoraj navedenih storitev na željo naročitelja ne opravi, naročitelj ni upravičen do znižanja provizije.

### **Pravica nepremičninske družbe do provizije**

#### 3. člen

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

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

(3) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe.

(4) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član ali tretja oseba, ki jo je naročitelj spravil v stik, sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

(5) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primeru, če je prodajna pogodba za nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, na podlagi posebne zahteve naročitelja, sklenjena z drugo osebo kot kupcem (najemodajalec oz. leasingodajalec, s katerim naročitelj kot najemnik sklene pogodbo o finančnem ali poslovnem najemu oziroma finančnem ali operativnem leasingu).

(6) Prav tako ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje v primerih, ko sklene pogodbo o nepremičninskem posredovanju naročitelj kot pravna oseba, pogodbo za nepremičnino, ki je predmet posredovanja pa zakoniti zastopnik, družbenik ali pooblaščenec ali oseba, ki je opravila ogled, in tudi v primerih, ko sklene pogodbo o nepremičninskem posredovanju naročitelj kot fizična oseba, nato pa pogodbo za posredovano nepremičnino sklene pravna oseba, v kateri ima naročitelj položaj zakonitega zastopnika, družbenika ali pooblaščenca ali pa je naročitelj v njej zaposlen.

(7) Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico do provizije tudi kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. Provizija iz prejšnjega stavka mora temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati ene četrtine s pogodbo dogovorjene provizije. V primeru, če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno provizijo v celoti.

(8) Nepremičninska družba nima pravice do provizije, če z naročiteljem sama kot pogodbeni stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.

(9) V primeru zamude s plačilom provizije, se naročnik zavezuje plačati tudi zakonite zamudne obresti.

### **Višina provizije**

#### 4. člen

(1) 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, razen kadar je pogodbeni vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR tedaj višino plačila za posredovanje stranki dogovorita s pogodbo o posredovanju, najnižja provizija je 500 EUR.

(2) Naročitelj mora za posredovanje pri najemu ali oddaji v najem plačati nepremičninski družbi provizijo v znesku dveh in pol mesečnih najemnin, dogovorjenih z nepremičninsko pogodbo.

(3) 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.

(4) 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.

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

## **Stroški storitev posredovanja pri nakupu, prodaji ali oddaji, najemu nepremičnine, ki so vključeni v provizijo**

### **5. člen**

(1) Na podlagi pogodbe o posredovanju pri nakupu oziroma prodaji ali pogodbe o posredovanju pri najemu oziroma oddaji nepremičnin se za provizijo iz 4. člena teh splošnih pogojev nepremičninska družba zavezuje opraviti naslednje storitve, katerih stroški so zajeti v posredniško provizijo v prometu z nepremičninami:

- vsa dejanja pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroški za naslednja dejanja:

- sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev;
- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno;
- pisna opozorila, obvestila, potrdila;
- ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- oglaševanje prodaje ali oddaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način;
- seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo;
- prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja;
- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;
- seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;
- telefonsko komuniciranje s strankami;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla;
- priprava nepremičninske pogodbe.

(2) Na podlagi dodatka k pogodbi o posredovanju pri nakupu oziroma prodaji nepremičnin ali pogodbi o oddaji oziroma najemu nepremičnin se nepremičninska družba za posebno plačilo zavezuje opraviti tudi naslednje storitve:

- zagotovitev izdelave cenilnega elaborata;
- ureditev zemljiškooknjžnega stanja nepremičnine, če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo oziroma, če prodajalec oziroma najemodajalec še ni vpisan kot lastnik nepremičnine v zemljiško knjigo;
- sestava nepremičninske pogodbe v obliki notarskega zapisa, ki je neposredni izvršilni naslov;
- preverjanje uporabe nepremičnine v času trajanja najema,
- druge storitve, za katere se nepremičninska družba in naročitelj izrecno dogovorita.

(3) Morebitne dodatne storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja, bo nepremičninska družba za naročitelja opravila na podlagi posebnega dodatka k pogodbi o posredovanju, v katerem bosta opredelila tako vrsto dodatnih storitev, kot tudi njihovo ceno ter vrsto in višino z njimi povezanih stroškov, v kolikor višina le teh ni opredeljena že v Ceniku storitev na področju prometa nepremičnin družbe KU-MI nepremičnine d.o.o.

(4) S provizijo iz 4. člena teh splošnih pogojev niso obseženi:

1. stroški notarskih storitev za notarsko overitev podpisov oziroma za notarsko hrambo,
2. odvetniški stroški in stroški sodnih taks za zemljiškooknjžne vpise,
3. stroški upravnih taks in nadomestil za potrdila in dovoljenja, ki so potrebna za veljavno sklenitev nepremičninske pogodbe.

### **Obveščanje**

#### **6. člen**

(1) Naročitelj mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja.

(2) Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini.

(3) Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem nemudoma obvestiti nepremičninskega posrednika oziroma nepremičninsko družbo.

(4) Kadar nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pravnega posla.

(5) Naročitelj mora takoj pisno obvestiti nepremičninsko družbo o spremembi svojega bivališča ali naslova družbe. Dokler nepremičninska družba ne dobi takega obvestila, pošilja izjave pravnovejavno na zadnji poznani naslov naročitelja.

(6) Nepremičninska družba vodi evidenco o posredovanju v prometu z nepremičninami. Naročitelj daje vnaprejšnje soglasje, da se njegovi podatki lahko uporabljajo in računalniško obdelajo zaradi poslovanja nepremičninske družbe.

### **Zastopanje in ekskluzivno zastopanje**

#### **7. člen**

(1) Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja skrbeti za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je naročitelja spravila v stik in pri tem ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese.

(2) Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika in mora o tem obvestiti drugo stranko.

(3) Če se nepremičninska družba in naročitelj dogovorita, lahko nepremičninska družba prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe. V primeru iz prejšnjega stavka ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, nepremičninska družba pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

### **Končne določbe**

#### **8. člen**

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

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

(3) Določila teh splošnih pogojev se smiselno uporabljajo tudi v primeru, ko naročitelj z nepremičninsko družbo sklene pogodbo zastopanju, če pogodba o zastopanju ne določa drugače.

Ljubljana, 20. 04. 2015

**KU-MI nepremičnine d.o.o.**