



VILMAR agencija za nepremičnine in inženiring d.o.o,
Tolminskih puntarjev 12,
5000 Nova Gorica

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA

1.POMEN IZRAZOV

Posrednik: VILMAR agencija za nepremičnine in inženiring d.o.o, Tolminskih puntarjev 12, Nova Gorica

Naročitelj: Fizična oseba ali pravna oseba, ki je s posrednikom sklene pogodbo o posredovanju

Pogodba o posredovanju: je pisna pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami s katero se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere je predmet nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo posredniku plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.

Tretja oseba: je oseba, ki jo posrednik poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino;

2.VELJAVNOST SPLOŠNIH POGOJH POSLOVANJA

Splošni pogoji poslovanja so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo z naročiteljem sklene posrednik.

3.STORITEV POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Posrednik je dolžan:

a)posredovanje pri nakupu, prodaji ali najemu nepremičnine

Seznaiter naročitelja na primeren način, z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za odločitev naročitelja za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami, zlasti razumljivo pojasniti naslednje okoliščine:

- ✓ tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami
- ✓ vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami
- ✓ višino in vrste davčnih obveznosti stranke, višino stroškov overitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitno drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja
- ✓ morabitna tveganja, povezana z nurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, vpisnimi stvarnim pravicami oz. drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oz. drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji in ugotavljanje stanja nepremičnine.
- ✓ pisna opozorila, obvestila, potrdila
- ✓ preveriti dejansko stanje nepremičnine (opraviti ogled)
- ✓ vzpostaviti stike s tretjo osebo in organizirati ter voditi ogled nepremičnin z njo in naročnikom.
- ✓ preveriti pravno stanje nepremičnine in drugih pravic v zvezi z nepremičnino
- ✓ oglaševati nakup in prodajo nepremičnine na svetovnem spletu in ostalih medijah, v obsegu kot ga določi posrednik
- ✓ telefonsko komuniciranje s strankami
- ✓ sodelovati pri pogajanjih za sklenitev pogodbe
- ✓ organizacija sestave pogodbe v odvetniški pisarni/notarju
- ✓ prijaviti pogodbo pri davčnem uradu zaradi odmere davka na promet nepremičnine.
- ✓ iskal najboljšo varianto za posel, da bo sklenjen
- ✓ sodelovati pri primo-predaji nepremičnine in sestaviti primopredajni zapisnik

4.NAROČITELJ JE DOLŽAN:

- ✓ nepremičninskega posrednika obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja
- ✓ mora nepremičninskemu posredniku predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini
- ✓ kadar sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem nemudoma obvestiti nepremičninskega posrednika.

5.PROVIZIJA:

Za storitve, opredeljene v točki 3 a), znaša provizija za posredovanje v primeru nakupa in prodaje nepremičnine, ima posrednik pravico do provizije največ 4% od pogodbene vrednosti, če se stranki s pogodbo ne dogovorita za nižjo provizijo. Ta omejitev ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 EUR.

V proviziji iz te točke ni vključen DDV.

Za storitve, opredeljene v točki 3a), to je pri posredovanju pri najemu oz. oddaji nepremičnine znaša višina provizije eno mesečno najemnina. V primeru da posreduje za obe stranki ima pravico do njiju zahtevati enomesečno najemnino.

(V primeru drugih pravnih poslih v višino plačila za posredovanje stranki uredita s pogodbo)

Nepremičninski posrednik pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posrednik posredoval, razen v primeru, če se posrednik in naročitelj dogovorita, da se pridobi pravico do plačila že ob sklenitvi morebitne predpogodbe.

Posrednik ima pravico do plačila za posredovanje tudi:

- ✓ če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe
- ✓ v primeru, ko naročitelj oz. njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi 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 6.mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju
- ✓ kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. V tem primeru mora plačilo za posredovanje temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati ¼ s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje

Posrednik nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sam kot pogodbeni stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja.

5.DRUGE DOLOČBE

Posrednik in naročnik se lahko dogovorita, da posrednik za naročnika opravi še druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja, za dodatno plačilo po veljavnem ceniku družbe ki je sestavni del teh splošnih pogojev.

Če naročitelj prekine pogodbo o posredovanju v nasprotju z dobro vero in poštenjem 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 te-temu dolžan povrniti vse nastale stroške, ki jih je le ta imel s prevozi, ogledi in oglaševanjem..

Kadar nepremičninski posrednik opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, ni zavezan tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitvi pravnega posla.(člen 19. ZNP)

CENIK DODATNIH STROŠKOV IN OPRAVLJENIH STORITEV V DRUŽBI VILMAR NEPREMIČNINE d.o.o.

1.Prodaja/nakup nepremičnine ta omejitev ne vela kadar je pogodbeni vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00EUR

-4% vrednosti pogodbenega zneska

2.Pridobitev ZK izpiska

-50,00EUR

3.Pridobitev Lokacijske informacije

-60,00EUR

4.Pridobitev potrdila o namenski rabi

-30,00EUR

5.Organizacija cenitve nepremičnine

-po ceniku sodnega izvedenca in cenilca.

6.Organizacija razgovorov s kupcem in prodajalcem pri pogajanju za sklenitev ustrezne pogodbeni

-60,00EUR/h

7.Sestava pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini

-550,00EUR ali po notarski tarifi

8.Sestava najemne pogodbeni

-350,00EUR ali pa po notarski tarifi

9.Izpolnitev napovedi za odmero davka na promet nepremičnine

-45,00EUR

V primeru posredovanja pri najemu ali oddaji nepremičnine

-enomesečna najemnina

Svetovalna ura

-70,00EUR/h

Ogledi nepremičnin na podlagi pogodbe o posredovanju so vključeni v provizijo. Če je dogovorjeno posebej ali je naročitelj predčasno enostransko prekinil, se vsak opravljeni ogled zaračunava v višini

-80,00EUR

V ceni dodatnih stroškov in opravljenih storitev je vključen 22%DDV.

Nova Gorica 17.1.2020