

INFORMACIJSKI INGENIRING, podjetje za inženiring in trgovino, d.o.o., Kranj, Šorlijeva ulica 11, 4000 Kranj, ki ga zastopa direktorica Helena Krč, matična številka: 5411238, identifikacijska številka za DDV: SI56279850, zavezanec za plačilo DDV, telefon 04/23-62-730, 041/429-330, 041/431-992, fax 04/23-62-731, e-pošta: helena.krc@inf-ing.si

SPLOŠNI POGOJI OPRAVLJANJA STORITEV POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

POMEN IZRAZOV:

- posrednik: INFORMACIJSKI INGENIRING, podjetje za inženiring in trgovino, d.o.o., Kranj, Šorlijeva ulica 11, 4000 Kranj,
- naročnik: fizična ali pravna oseba - stranka, ki s posrednikom sklene pogodbo o posredovanju,
- pogodba o posredovanju: pogodba, s katero se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročnikom tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročnik pa bo posredniku plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena,
- ZNPosr: zakon o nepremičninskem posredovanju,
- ZK: zemljiška knjiga.

1. VELJAVNOST SPLOŠNIH POGOJEV POSREDOVANJA:

- splošni pogoji posredovanja so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju,
- če pogodba o posredovanju na željo ali zahtevo naročnika vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veljajo določila pogodbe o posredovanju.

2. STORITVE POSREDOVANJA NAKUPA OZIROMA PRODAJE NEPREMIČNINE:

- določitev karakteristike iskane ali ponujene nepremičnine,
- preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled),
- raziskava trga nepremičnin, ocenitev vrednosti in sporazumna določitev vrednosti - prodajne oziroma nakupne cene nepremičnine,
- preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine in morebitnih pravic tretjih, preverjanje in po potrebi pridobivanje dokumentov (morebitni stroški so breme naročnika),
- oglaševanje v tiskanih in elektronskih medijih v obsegu in na način, ki ga določi posrednik,
- organizacija in vodenje ogledov,
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe in priprava ustreznih pogodb,
- hranjenje originalnih dokumentov do realizacije pravnega posla,
- prijava pogodbe za odmero prometnega davka in prevzem potrjene pogodbe pri DURS,
- organizacija overovitve podpisa prodajalca na pogodbi pri notarju,
- sodelovanje pri primopredaji nepremičnine.

Če posrednik katere izmed navedenih storitev na izrecno željo naročnika ne opravi, naročnik ni upravičen zahtevati znižanja provizije, če je sicer posrednik te storitve pripravljen opraviti.

3. STORITVE POSREDOVANJA PRI NAJEMU IN ODDAJI NEPREMIČNIN:

- preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled), sporazumna določitev oddajne cene oziroma določitev karakteristike iskane nepremičnine,
- oglaševanje v tiskanih in elektronskih medijih v obsegu in na način, ki ga določi posrednik,
- organizacija in vodenje ogledov, prisotnost pri podpisu najemne pogodbe,
- primopredaja nepremičnine in sestavitev primopredajnega zapisnika,

Če posrednik katere izmed navedenih storitev na izrecno željo naročnika ne opravi, naročnik ni upravičen zahtevati znižanja provizije, če je sicer posrednik te storitve pripravljen opraviti.

4. ODGOVORNOST POSREDNIKA ZA ŠKODO IN ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI:

- posrednik mora zavarovati svojo odgovornost za škodo, ki jo povzroči naročniku ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v skladu s 6. členom ZNPosr,
- posrednik ne odgovarja za poškodbe naročnika, nastale na ogledih nepremičnin.

5. POSEBNE STORITVE, ZA KATERE SE NAROČNIK V POGODBI O POSREDOVANJU PRODAJE ALI NAKUPA NEPREMIČNINE DOGOVORI S POSREDNIKOM IN SO PREDMET POSEBNEGA PLAČILA:

- zagotovitev in izdelava cenilnega elaborata,
- priprava predloga za vpis lastninske pravice v ZK, v kolikor je nepremičnina že vpisana v ZK,
- ureditev zemljiškoknjžnega stanja, če nepremičnina ni vpisana v ZK oziroma prodajalec še ni vpisan kot lastnik,
- sestava pogodbe, ki se posreduje notarju, da jo spravi v obliko notarskega zapisa,
- druge storitve, za katere se posrednik in naročnik posebej in izrecno dogovorita.

6. PROVIZIJA:

- pri posredovanju pri nakupu oziroma prodaji nepremičnine ima posrednik pravico do provizije v višini največ 4 % pogodbene vrednosti,
- pri posredovanju pri menjavi nepremičnine ima posrednik pravico do provizije v višini največ 4 % pogodbene vrednosti,
- pri posredovanju pri najemu stanovanja ima posrednik pravico do provizije v višini ene mesečne najemnine,
- pri posredovanju pri najemu poslovnega prostora ima posrednik pravico do provizije v višini ene mesečne najemnine,
- v ceniku storitev ni zajet 20% DDV;

V primeru opustitve posameznih nalog, opravil in postopkov, o čemer se posrednik in naročnik posebej dogovorita se provizija lahko zniža, sorazmerno opuščnim nalogam, opraviom in postopkom.

7. PLAČILO STORITEV POSREDOVANJA

- naročnik se obvezuje posredniku plačati storitve opravljanja posredovanja v višini, opredeljeni v 6. točki teh splošnih pogojev oziroma v višini, ki je navedena v pogodbi o posredovanju, razen če je v pogodbi med naročnikom in nasprotno stranko določeno drugače,
- posrednik ima pravico do plačila za posredovanje, sorazmerno nastalim stroškom tudi v primeru, če naročnik odstopi od sklenjene pogodbe,

- naročnik lahko prekliche naročilo za posredovanje, če preklic ni v nasprotju s splošnim poštenjem, sicer je posredniku dolžan povrniti škodo, ki mu jo s tem povzroči,
- posrednik ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročnik ali njegov ožji družinski član ali pooblaščenec pravne osebe, sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino s tretjo osebo, s katero jih je posrednik spravil v stik in je bila ta pogodba sklenjena v času šestih mesecev po prenehanju veljavnosti pogodbe o posredovanju.

8. OBVEZNOSTI NAROČNIKA

- da bo posredniku posredoval vse potrebne podatke o nepremičnini, dokumente o lastništvu in drugo potrebno dokumentacijo,
- da odgovarja za točnost, popolnost in resničnost podatkov,
- da bo posredniku plačal dogovorjeno provizijo.

9. OBVEZNOSTI POSREDNIKA

- da bo delo opravil v skladu s temi splošnimi pogoji in pogodbo o posredovanju in splošnimi načeli poštenosti,
- da bo jasno in razumljivo opozoril na morebitne pravne napake oziroma sporno lastništvo nepremičnine ter naročnika obveščal o vseh okoliščinah, ki so pomembne za naročnika,
- da bo spoštoval zahtevo naročnika o morebitni zahtevi po tajnosti poslovnih in anonimnost osebnih podatkov, do sklenitve pravnega posla.

10. SPLOŠNE DOLOČBE

- pogodba o posredovanju se sklepa za določen čas devetih mesecev in se lahko podaljšuje, v kolikor se stranki ne dogovorita drugače,
- stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem,
- vsebina pogodbe o posredovanju in podatki so za naročnika in posrednika zaupni,
- splošni pogoji so sestavni in obvezni del pogodbe o posredovanju.

V Kranju, dne 15.01.2012

INFORMACIJSKI INGENIRING, podjetje za inženiring in trgovino, d.o.o.
Helena Krč
DIREKTORICA

CENIK OSTALIH STROŠKOV IN OPRAVLJENIH STORITEV
v nepremičninski družbi INFORMACIJSKI INGENIRING, podjetje za inženiring in
trgovino, d.o.o.

1. Izdelava pogodbe: 200,00 EUR.
2. Izdelava pogodbe v notarskem zapisu: 200,00 EUR in strošek notarja.
3. Odpravek pogodbe: 200,00 EUR in strošek notarja.
4. Prepis nepremičnine (zajema preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine in morebitnih pravic tretjih oseb, zastopanje v postopku prodaje kmetijskega zemljišča ipd. in sestavo pogodbe) 500,00 EUR ali po dogovoru.
5. Ocena tržne vrednosti nepremičnine je vključena v provizijo, če je naročena posebej ali je naročnik predčasno enostransko odstopil od pogodbe o posredovanju pa znaša: 150,00 EUR.
6. Ogledi nepremičnin na podlagi pogodbe o posredovanju so vključeni v provizijo. Če je pogodba o posredovanju s strani naročnika enostransko predčasno prekinjena ali naročnik sam najde tretjo osebo s katero sklene pogodbo o posredovanju ter o tem ne obvesti nepremičninske družbe, se vsak opravljeni ogled zaračuna v višini 40,00 EUR in kilometrina.
7. Ura svetovanja ali sodelovanja pri pogajanjih, pri čemer je svetovanje naročniku in sodelovanje pri pogajanjih vključeno v provizijo. Če je dogovorjeno posebej ali je naročnik predčasno enostransko odstopil od pogodbe o posredovanju pa se zaračunava po urni postavki: 40,00 EUR.
8. Pregled listine je vključen v provizijo, če je storitev naročena posebej ali je naročnik predčasno enostransko odstopil od pogodbe o posredovanju pa se zaračuna v višini: 50,00 EUR.
9. Stroški oglaševanja po lastni presoji posrednika so vključeni v provizijo, oglaševanje na posebno željo naročnika pa se zaračuna posebej. Naročnik je dolžan plačati oglaševanje tudi v primeru, ko sam sklene pogodbo ter o tem ne obvesti nepremičninske družbe.
 - Priprava oglasa (za vsak medij posebej): 40,00 EUR.
 - Objava enega oglasa – po prejeti fakturi, najmanj pa v pavšalnem znesku: 25,00 EUR.
 - Dnevno oglaševanje na portalu, vsak portal posebej, 2,50 EUR/dan.
10. Cenitve se zaračunavajo po ceniku stalnega sodnega izvedenca in cenilca gradbene stroke.
11. Tuji državljani - v kolikor kot stranke nastopajo tuji državljani, kjer je potreben prevajalec, se obračuna ogled dodatnih 30,00 EUR, ter vsi dodatni stroški, ki nastanejo z organizacijo prodaje oziroma nakupa nepremičnine.
12. Poslovni običaji - pomoč naročniku pri izpolnitvi davčne napovedi, overitvi pogodbe, odjavi ali prijavi števec dobaviteljev komunalnih in drugih sredstev, sestava primopredajnega zapisnika ipd. storitve so stvar dobrih poslovnih običajev in jih nepremičninska družba ne zaračunava, če z naročnikom v naprej ne dogovorita drugače.

*DDV ni vključen v ceno storitev!