

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA DRUŽBE

RONI NEPREMIČNINE, POSREDOVANJE IN SVETOVANJE V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI, D.O.O. Hacquetova ulica 9, 1000 Ljubljana

Izrazi v teh pogojih pomenijo:

POSREDNİK – RONI NEPREMIČNINE, posredovanje in svetovanje v prometu z nepremičninami
d.o.o., Hacquetova ulica 9, 1000 Ljubljana

NAROČITELJ – fizična ali pravna oseba, ki je s posrednikom sklenila pogodbo o posredovanju

POGODBA O POSREDOVANJU – pogodba s katero se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe o prodaji, menjavi oziroma o najemu določene nepremičnine, naročitelj pa se zavezuje posredniku plačati provizijo, če bo pogodba sklenjena.

1. VELJAVNOST splošnih pogojev poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami

- Ti splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo z naročiteljem sklene posrednik

- Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veajajo določila pogodbe.

2. STORITVE posredovanja pri nakupu oziroma prodaji, menjavi nepremičnin in storitve posredovanja pri najemu ali oddaji nepremičnine

2.1. Na podlagi pogodbe o posredovanju pri nakupu oziroma prodaji nepremičnine za provizijo, se posrednik zavezuje opraviti naslednje storitve, katerih stroški so zajeti v posredniško provizijo v prometu z nepremičninami:

- vsa dejanja pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanje stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev poslovnih 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 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;

- zagotovitev izdelave cenilnega elaborata;

- primopredaja nepremičnine in sestava primopredajnega zapisnika

- hranjenje original dokumentov do realizacije pravnega posla

- druge storitve, za katere se posrednik in naročitelj izrecno dogovorita.

2.2. Morebitne dodatne storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja, bo posrednik za naročitelja opravil na podlagi posebnega dodatka k pogodbi o posredovanju, v katerem bosta opredelila tako vrsto dodatnih storitev, kot tudi njihovo ceno ter vrsto in višino s njimi povezanih stroškov, v kolikor višina le-teh ni opredeljena v Ceniku storitev na področju prometa nepremičnin, ki je priloga in sestavni del teh splošnih pogojev poslovanja.

3. PROVIZIJA

- Posrednik ima za posredovanje pri nakupu, prodaji oziroma menjavi nepremičnine pravico do provizije v višini **največ 4% pogodbene vrednosti**. Če je med pogodbenima strankama prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe (v nadaljnjem besedilu: pogodba) za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek iz prejšnjega odstavka razdeli. Za nepremičnine katerih vrednost je **nižja od 10.000 € znaša provizija za posredovanje minimalno 400 €**.

- V primeru posredovanja pri najemu nepremičnine ima posrednik pravico do provizije v višini dvomesečne najemine.

- V posebnih okoliščinah (pogojevanje naročitelja, ekskluzivnost posredovanja) se lahko posrednik in naročitelj s pogodbo o posredovanju dogovorita tudi za nižjo posredniško provizijo.

- Posrednik pridobi pravico do provizije, ko je sklenjena pogodba za katero je posredoval.

- Posrednik sam krije vse stroške storitve iz 2. točke teh splošnih pogojev, naročitelj pa sam krije stroške sodnih in upravnih taks, oziroma pristojbin plačanih za pridobitev zemljiškoknjižnih izpisov, lokacijskih informacij, mapnih kopij, in drugih potrebnih listin, stroške cenilcev in izvedencev, odvetniških in notarskih stroškov ter vseh drugih stroškov, ki so potrebni za veljavno sklenitev pravnega posla za nepremičnino, ki je predmet posredovanja.

- V provizijo **ni vključen 22% davek na dodano vrednost**.

4. STROŠKI, KI SO OBSÈZENI S PROVIZIJO

S provizijo iz 3. člena teh splošnih pogojev so obsèzeni vsi stroški v zvezi z opravljanjem poslov iz 2. člena teh splošnih pogojev, in sicer zlasti stroški za 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 zemljiškoknjižni 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,

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 obsèzeni:

-stroški notarskih storitev za notarsko overitev podpisov, oz. 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,

-stroški sestave vseh prodajnih, najemnih, menjalnih in zakupnih pogodb, prav tako ne sestava vseh predpogodb.

5. PREDČASNO PRENEHANJE POGODBE O POSREDOVANJU

5.1. V primeru, ko pogodba o posredovanju preneha veljati pred potekom dogovorjenega obdobja njene veljavnosti iz razlogov na strani naročitelja (če naročitelj odpove pogodbo o posredovanju, če naročitelj umre oziroma preneha obstajati, če je nepremičnina uničena ali podobno) je le-ta oziroma njegovi pravni nasledniki, dolžan posredniku plačati vse do tedaj opravljene storitve po ceni določeni v ceniku storitev pri opravljanju storitev nepremičninskega posredovanja, ki je priloga in sestavni del teh splošnih pogojev poslovanja.

5.2. Prav tako je naročitelj oziroma njegovi pravni nasledniki, dolžan posredniku povrniti vse stroške v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja (kot so navedeni v točki 4. in 5. teh splošnih pogojev poslovanja), pri čemer je posrednik upravičen tudi do povračila potnih stroškov skladno s Cenikom storitev.

6. EKSKLUZIVNA POGODBA O POSREDOVANJU

6.1. Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita za ekskluzivno pogodbo o posredovanju, kar v pogodbi o posredovanju izrecno določita. Naročitelj v času veljavnosti ekskluzivne pogodbe o posredovanju ne sme za isto nepremičnino skleniti pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo. Nepremičninska družba lahko prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe in kljub temu 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 je prenesla naročilo. V kolikor naročitelj sam najde kupca za nepremičnino katere je predmet ekskluzivne pogodbe o posredovanju, je nepremičninska družba upravičena do celotne provizije, ki sta jo dogovorila v pogodbi o posredovanju.

7. DRUGA DOLOČILA

7.1. V primeru, da se naročitelj poškoduje pri ogledu in je za poškodbe kriv sam, nosi za poškodbe polno odgovornost.

8. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI

8.1. Posrednik ima zavarovano svojo odgovornost v skladu z določili Zakona o nepremičninskem posredovanju.

CENIK STORITEV DRUŽBE

RONI NEPREMIČNINE, D.O.O., Hacquetova 9, 1000 Ljubljana
 Pri posredovanju v prometu z nepremičninami

Storitve

	Cena v EUR	Cena v EUR + DDV
1. Informativni ogled nepremičnine	150,00	183,00
2. Svetovalna ura (sodelovanje nepremičninskega posrednika po naročilu oz. pooblastilu naročitelja v raznih zadevah, oz. drugih primerih)	120,00	146,40
3. Delovna ura (fotokopiranje, ureditev razne dokumentacije, preverjanje dejanskega stanja,...)	100,00	122,00
4. Slikanje nepremičnine, objava na spletnih straneh	80,00	97,60
5. Izdelava tlorisa nepremičnine	120,00 - 300,00	146,40 - 366,00
6. Ocena tržne vrednosti nepremičnine	od 200,00 dalje	od 244,00 dalje
7. Pridobivanje dokumentacije (ZK izpisek, mapne kopije, urbanistična informacija)	80,00 / dokument	97,60 / dokument
8. Preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine iz predložene dokumentacije	1 h = 1 svetovalna ura (obračunava se skladno s porabljenim časom)	1 h = 1 svetovalna ura (obračunava se skladno s porabljenim časom)
9. Organizacija razgovorov s strankami in sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev ustrezne pogodbe	1 h = 1 svetovalna ura (obračunava se skladno s porabljenim časom)	1 h = 1 svetovalna ura (obračunava se skladno s porabljenim časom)
10. Sestava pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah (vsebuje le bistvene sestavine pogodbe: predmet pogodbe, kupnina, plačilni pogoji, izračitev nepremičnine v last in posest, pogodbeni kazni za zamudo pri predaji nepremičnine v posest, klavzula o delitvi stroškov in klavzula o razvezi prodajne pogodbe)	od 300,00 do 1.000,00	od 366,00 do 1.220,00
11. Sestava zahtevnejše pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah (poleg bistvenih sestavin pogodbe, vsebuje še druga določila)	nad 1.000,00	nad 1.220,00
12. Sestava predpogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah	od 250,00 do 500,00	od 305,00 do 610,00
13. Sestava enostranske izjave (knjižbeno dovoljenje, sestava dopisov ponudnikom storitev (Elektro, komunala, PTT,...)	150,00	183,00
14. Izpolnitev napovedi za odmero davka na promet nepremičnin	120,00	146,40
15. Sestava predloga za vpis v Zemljiško knjigo		
- vrednost nepremičnin do 50.000,00 EUR	90,00	109,80
- vrednost nepremičnine nad 50.000,00 EUR	100,00	122,00
16. Sestava najemne pogodbe za bivalne nepremičnine	od 230,00	280,06
17. Strošek predloga za izvršbo za neplačnike storitev pri družbi Roni nepremičnine, d.o.o. (strošek ne vsebuje plačil sodnih taks)	800,00	976,00
18. Strošek umika predloga za izvršbo za neplačnike storitev pri družbi Roni nepremičnine, d.o.o. (strošek ne vsebuje plačil sodnih taks)	800,00	976,00
19. Strošek izdelave spletnega oglasa za nepremičninski portal (enkratna izdelava)	300,00	366,00
20. Oglaševanje na nepremičninskih portalih. (Cena velja za en internetni portal na mesec)	80,00	97,60
21. Potni stroški (posrednik obračuna potne stroške v višini, kot so določene z Uredbo o višini povračila stroškov v zvezi z delom in drugimi prejemki, ki se pri ugotavljanju davčne osnove prizna kot dohodek)		
22. Deponiranje in hramba listin	150,00/mesec	183,00/ mes

Za storitve, ki niso navedene v tem ceniku veljajo cene po posebnem dogovoru.

Ta cenik prične veljati 19.03.2015

RONI NEPREMIČNINE d.o.o.
 HACQUETOVA ULICA 9
 1000 LJUBLJANA

**ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI**

Št. police: P178.915

Stran: 1

Zavarovalec:

Roni nepremičnine d.o.o.

Hacquetova ulica 9

1000 Ljubljana

Zavarovalna doba

Začetek: 01.06.2016 ob 0.00, potek: 01.06.2017 ob 0.00, letno z avtomatskim podaljševanjem

Zavarovalni kraj

Slovenija

Zavarovanje odgovornosti

EUR 175.000,00 zavarovalna vsota za škodo po škodnem dogodku

EUR 350.000,00 letni agregat škod.

Zavarovano je:

Profesionalna odgovornost iz naslova zavarovalnega posredovanja pri prodaji nepremičnin.

Ljubljana, 21.06.2016

Vprašanja in dopise pošljite:
 Wiener Städtische zavarovalnica,
 Podružnica v Ljubljani,
 Masarykova cesta 14,
 1000 Ljubljana,
 tel: 01 300 17 00,
 fax: 01 300 17 09.