

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA:

0.1. Razlaga osnovnih pojmov:

Posrednik: GRADEX nepremičnine d.o.o.

Naročitelj: fizična ali pravna oseba, ki s posrednikom sklene pogodbo o posredovanju.

Posredniška pogodba: je pisna pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami, s katero se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe o nakupu ali najemu nepremičnine, naročitelj pa se zavezuje, da bo zato dal posredniku določeno plačilo, če bo pogodba sklenjena.

1. Višina običajnega plačila za posredovanje:

1.1. V primeru posredovanja pri prodaji nepremičnine ima posrednik pravico do provizije v višini največ 4% pogodbene vrednosti oz. po dogovoru z naročnikom v skladu z 2.členom pogodbe.

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, katere predmet je nepremičnina. Obveznost plačila za posredovanje dospe v plačilo takoj po podpisu prodajne pogodbe in plačilu are, pri najemu pa ob podpisu najemne pogodbe.

Plačilo za posredovanje se izvrši ob sklenjeni pogodbi (torej ob plačilu are ali plačilu dela kupnine) v celoti. Za primer kasnejšega plačila računa se obračuna zakonite zamudne obresti. Nepremičninska družba ima pravico do plačila provizije za posredovanje, če sklene naročitelj kupoprodajno pogodbo s kupcem, s katerim ga je spravil v stik posrednik, tudi po preteku pogodbe o posredovanju in tudi če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene kupoprodajne pogodbe.

1.2. V primeru posredovanja pri oddaji nepremičnine ima posrednik pravico do provizije, katero plača naročnik - najemodajalec v višini največ enomesečne najemnine oz. 4% od višine najemnine za celotno obdobje najema. Pri najemu se plača provizija s strani najemodajalca oz. naročitelja ob sklenitvi in podpisu najemne pogodbe. Naročnik - najemodajalec je dolžan plačati provizijo posredniku tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene najemne pogodbe.

2. Provizija zajema:

2.1. Storitve posredovanja pri nakupu in prodaji nepremičnine: sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembni za določitev cene, vsebino predpisov za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju, višino davčnih obveznosti in cene notarskih storitev za stranko, preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled) in pravnega stanja lastništva nepremičnine in morebitnih pravic tretjih ter seznanjanje naročitelja na ugotovljene napake, preverjanje dokumentov, organizacija in vodenje ogledov zlasti vzpostavljanje stikov med prodajalcem in kupcem, potrebna pogajanja in priprave na sklenitev pravnega posla, telefonsko komuniciranje s strankami in stroške oglaševanja, oddaja pogodbe na pristojni davčni upravi za plačilo davka na promet nepremičnin, prisotnost posrednika pri overovitvi podpisa prodajalca na kupoprodajni pogodbi pri notarju in pri primopredaji predmetne nepremičnine.

2.2. Storitve posredovanja pri najemu nepremičnine: preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine), preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine, sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev najemne pogodbe, prisotnost posrednika pri primopredaji nepremičnine.

3. Vrsta in višina stroškov poleg provizije za druge storitve, v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja v dogovoru z naročnikom:

3.1. V primeru pridobivanja dokumentov (lokacijske informacije, mapne kopije, pravnomočnosti gradbenega dovoljenja, uporabnega dovoljenja, raznih potrdil itd) za prodajo nepremičnine s strani posrednika, naročnik krije stroške le-teh;

3.2. Če je za sklenitev ustrezne pogodbe potrebna cenitev nepremičnine, bo posrednik na zahtevo in stroške naročnika priskrbel sodno zapriseženega cenilca. Cena ceniťve je odvisna od velikosti nepremičnine in se giblje od 150,00 EUR do 550,00 EUR;

3.3. Sestava kupoprodajne pogodbe pri notarju na zahtevo naročnika, stane po ceniku notarjev, odvisno od zahtevnosti pogodbe in jo naročnik v celoti krije sam. Naročnik plača sestavo kupoprodajne pogodbe pri odvetniku, ki ga priskrbi agencija v višini 250,00 EUR.

4. Prenos storitev posredovanja: naročitelj dovoli nepremičninski družbi, da prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe, s katerimi poslovno sodeluje. V kolikor nepremičninska družba prenese storitve posredovanja na drugo nepremičninsko družbo, ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, po tej pogodbi in ne glede na razmerja, za njega ne nastanejo nobeni dodatni stroški.

Obveznosti naročitelja v zvezi z energetska izkaznico:

Nepremičninska družba naročitelja seznanja z določbama EZ in sicer: pri prodaji in oddaji stavbe ali njenega posameznega dela v najem mora naročnik zagotoviti, da se pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki energetske učinkovitosti stavbe ali njenega posameznega dela iz energetske izkaznice. Lastnik mora pri prodaji ali oddaji v najem kupcu oziroma najemniku najpozneje pred sklenitvijo pogodbe predložiti veljavno energetska izkaznico stavbe ali njenega posameznega dela. Namesto energetske izkaznice posameznega dela stavbe se lahko predloži energetska izkaznica za celotno stavbo. Naročitelj prevzema vso odgovornost ter plačilo morebiti izrečene globe, ki bi izhajala iz dejstva, da naročnik nepremičninski družbi ni posredoval kopije ali podatkov iz energetske izkaznice. Kot naročitelj se za potrebe tega člena šteje lastnik ali od lastnika pooblaščen oseb za sklenitev te pogodbe

Osební podatki: Naročitelj soglašá s shranjevanjem in obdelavo njegovih osebnih podatkov za namene izvrševanja pogodbe o posredovanju in pogodbe, katere predmet je nepremičnina, v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov.

CENIK STORITEV:

Vrsta in višina stroškov poleg provizije za druge storitve, v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja v dogovoru

z naročnikom:

1. V primeru pridobivanja dokumentov (lokacijske informacije, mapne kopije, pravnomočnosti gradbenega dovoljenja, uporabnega dovoljenja, raznih potrdil itd) za prodajo nepremičnine s strani posrednika, naročnik krije stroške le-teh (cena ki bo na računu s strani Upravnih organov);
2. Če je za sklenitev ustrezne pogodbe potrebna cenitev nepremičnine, bo posrednik na zahtevo in stroške naročnika priskrbel sodno zapriseženega cenilca. Cena ceniitve je odvisna od velikosti nepremičnine in se giblje od 150,00 EUR do 550,00 EUR;
3. Sestava kupoprodajne pogodbe pri notarju na zahtevo naročnika, stane po ceniku notarjev, odvisno od zahtevnosti pogodbe in jo naročnik v celoti krije sam. Naročnik plača sestavo kupoprodajne pogodbe pri odvetniku, ki ga priskrbi agencija v višini 250,00 EUR.
4. Posrednik ima pravico do povračila dejanskih stroškov, ki so v zvezi s posredovanjem nastali, tudi če naročnik:
 - sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini;
 - sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe;
 - enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena in sicer v višini 150,00 EUR;

Posrednik:

GRADEX nepremičnine d.o.o.

Tržaška cesta 202, 1000 Ljubljana

Internetna stran: www.gradex.si

E-mail: info@gradex.si

Gsm: **041 758 755**