



34. posvet

Poslovanje z nepremičninami

15. in 16. november 2023

Gospodarska
zbornica
Slovenije 

Zbornica za poslovanje
z nepremičninami



ODPRTA VPRAŠANJA V ZAKONU O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU

OPIS DOLŽNOSTI NEPREMIČNINSKE AGENCIJE

- Preverjanje dejanskega in pravnega stanja nepremičnine,
- Preverjanje gradbenih in uporabnih dovoljenj,
- Mnenje izvedenca gradbene stroke,
- Pojasnila glede davčnih obveznosti,
- Mnenje davčnega svetovalca,
- Preverjanje namembnosti zemljišča,
- Mnenje projektanta.



EKSKLUZIVNA POGODBA

- Luksuzne nepremičnine,
- Novogradnje,
- Prodajalec lahko prodaja tudi sam, vendar plača plačilo za posredovanje.



UREDITEV ZASTOPANJA

- Ni obveznosti do kupca,
- Možnost nagrade kot success fee.



OMEJITEV PLAČILA ZA POSREDOVANJE

- Pri prodaji manj težav, kot pri najemih,
- Omejitve pri oddaji prestroge,
- V praksi uveljavljen standard plačila dveh najemnin,
- Ni smiselna omejitev za naročnike pravne osebe,
- Močna konkurenca na trgu.



OMEJITEV STROŠKOV, KO NE PRIDE DO SKLENITVE PRAVNEGA POSLA

- Ni smiselna, ko stranka odstopi od posredniške pogodbe.



DELITEV PLAČILA ZA POSREDOVANJE MED POGODBENIMA STRANKAMA

- V praksi ostala,
- Smisel delitve plačila za posredovanje,
- Dolžnosti agencije do kupca, ki ni naročnik storitve,
- Prodajalec/najemodajalec lahko zahteva povrnitev dela plačila za posredovanje od kupca/najemnika



PLAČILO, ČE SE PRAVNI POSEL RAZDRE

- Pravica do plačila v primeru odstopa strank od pogodbe,
- Pravica do plačila v primeru izpolnitve razveznega pogoja (847.člen OZ).



TRAJANJE POGODBE

- Omejitev ni smiselna pri pravnih osebah,
- Omejitev ni smiselna pri novogradnjah.



RAZMEJITEV VSEBINE POSREDNIŠKE POGODBE IN SPLOŠNIH POGOJEV



INŠPEKCIJSKI NADZOR

- Postopi korektni,
- Večinoma izdana opozorila,
- Neenotna praksa,
- Sodelovanje z zbornico.

