



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.

