

Dokumenti, s katerimi se srečate pri poslovanju z nepremičninami

Za večino ljudi so v zasebnem življenju posli, sklenjeni na področju nepremičnin, po vrednosti največji. Hkrati pa gre pri nepremičninah pogosto tudi za zelo kompleksne dogovore. Ne glede na to, v kakšen nepremičninski posel se morda podajate ali pa ga celo že sklepate, je zelo pomembno, da so vsi vaši dogovori ustrezno zapisani in podprti v pisni obliki.

Nepremičninske družbe in priprava listin

Priprava listin bo za vas veliko preprostejša, če pri poslovanju z nepremičninami sodelujete z nepremičninsko družbo. Zakon o nepremičninskem posredovanju namreč predpisuje: »Kadar posredovanje v prometu z nepremičninami, ki ga opravlja nepremičninska družba, vključuje tudi sestavo listin, ki vsebujejo zapis pogodbe, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala, oziroma listin o drugih pravnih poslih, ki obsegajo posle posredovanja, mora nepremičninska družba zagotoviti, da te listine sestavi univerzitetni diplomirani pravnik. Slednji to potrdi s priimkom in imenom ter podpisom na listini, ki jo sestavi. Kadar nepremičninska družba pri opravljanju storitve posredovanja sestavi tudi listino o pravnem poslu, odgovarja naročitelju oziroma tretji osebi za škodo, ki bi jima morebiti nastala zaradi nepravilno sestavljene listine o pravnem poslu.« Nepremičninske družbe imajo prav tako v skladu z zakonom obvezno zavarovano svojo poklicno odgovornost za škodo, ki bi jo utegnile povzročiti s svojim strankam z nepravilnim, nestrokovnim ali malomarnim ravnanjem.

Vzorci dokumentov, ki jih uporabljajo nepremičninski posredniki

S ciljem zagotoviti čim večjo urejenost in varnost pri poslovanju z nepremičninami so na GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami, v Združenju družb za nepremičninsko posredovanje (ZDNP), pripravili več vzorcev dokumentov, ki jih posredniki potrebujejo pri vsakdanjem poslovanju. Vse vzorce dokumentov je izdelala delovna skupina ZDNP v sodelovanju s Pravno službo Gospodarske zbornice Slovenije. Vsi obstoječi dokumenti so pripravljeni tako, da upoštevajo vse veljavne predpise. Do danes so bili pripravljeni naslednji vzorčni dokumenti:

- splošni pogoji poslovanja,
- pogodba o posredovanju pri prodaji in pogodba o posredovanju pri najemu,
- dogovor o pravnem poslu,
- dogovor o hrambi denarnih sredstev,
- dogovor o hrambi listin,
- primopredajni zapisnik za rabljene nepremičnine in za novogradnje,
- soglasje za osebne dokumente.

V zvezi s temi dokumenti bo ZDNP v prihodnjih tednih izvedla tudi več strokovnih usposabljanj svojih članic z namenom, da se zagotovi pravilna in zakonita uporaba pri poslovanju s strankami. V pripravi pa so še drugi vzorčni dokumenti, ki jih nepremičninske družbe vsakodnevno uporabljajo pri svojem delu za zakonito in varno poslovanje s strankami. Našteti dokumenti so za članice ZDNP brezplačno dostopni na www.zdnp.si.

Splošni pogoji poslovanja in pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami

Splošni pogoji poslovanja in Pogodba o posredovanju, sta temeljna in tako najpomembnejša dokumenta pri posredovanju v prometu z nepremičninami. Splošni pogoji poslovanja pri prometu z

nepremičninami, ki natančno opisujejo način in pogoje dela, so po zakonu za nepremičninske družbe obvezni in morajo biti objavljeni v prostorih nepremičninske družbe na vidnem mestu. Splošni pogoji urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem in so tudi sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo skleneta nepremičninska družba in naročitelj. V splošnih pogojih je med drugim natančno opredeljeno, katere storitve sodijo med storitve posredovanja, katere med dodatne storitve, v kakšnih primerih ima nepremičninska družba pravico do vračila stroškov, kaj pomeni prenos storitev posredovanja, idr.

V pogodbi za posredovanje v prometu z nepremičninami so določeni vsi pogoji sodelovanja vključno z višino plačila za posredovanje, ki ga družbi plačate po sklenjenem poslu. V pogodbi naj bo navedeno tudi, katere storitve so vključene v dogovorjenem znesku plačila za posredovanje, npr. priprava nepremičnine za prodajo, seznanjanje strank o tržnih razmerah, vodenje ogledov, preveritev pravnega in dejanskega stanja nepremičnine, sodelovanje pri pogajanjih, kakor tudi vrsta in višina morebitnih dodatnih storitev in stroškov. Poleg že omenjenih splošnih pogojev poslovanja sta del pogodbe o posredovanju tudi cenik storitev nepremičninske družbe in zavarovalna polica za odškodninsko odgovornost.

Potrdilo o ogledu nepremičnine podpišete v vsakem primeru

Po podatkih, ki jih dobimo na GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami, je v zvezi s podpisovanjem potrdila o ogledu na trgu precej nejasnosti. Pogosto se namreč dogaja, da stranke ob ogledu nepremičnine, ki jih zanima, zavrnejo podpis potrdila o ogledu nepremičnine. Potrdilo o ogledu je namenjeno vodenju evidenc nepremičninske družbe in nepremičninskega posrednika, ki opravlja posle posredovanja, prav tako pa tudi naročitelja in tretje osebe, ki si je nepremičnino ogledala. Potrdilo nadalje služi tudi zagotavljanju varnosti strank. To je za vse zelo pomemben dokument, na katerem so navedeni osnovni podatki o stranki, ki je prišla na ogled nepremičnine, podatki o nepremičnini in tudi pogoji prodaje. S podpisom potrdite, da ste si nepremičnino ogledali, da ste seznanjeni s pogoji prodaje (podatki o nepremičnini, okvirna kupnina, delitev plačila za posredovanje, drugi stroški ipd.), da se zavezujete opraviti nakup ali najem preko nepremičninske družbe ter da boste varovali podatke in jih ne boste prenašali na tretje osebe. Zato je potrdilo o ogledu treba podpisati v vsakem primeru, ne glede na to ali ste se kot zasebnik javili na prodajni oglas nepremičninske družbe ali pa morda pri iskanju nepremičnine za nakup oz. najem sodelujete z nepremičninsko družbo.

Preberite vse dokumente

Tisti, ki se z nepremičninami ne ukvarjate poklicno, se običajno s poslovanjem na tem področju srečate le nekajkrat v življenju. Ker pa gre za zelo kompleksno področje, je pomembno, da se s postopki in dokumenti natančno seznanite. Pri tem sta vam lahko dobra nepremičninska družba in kompetenten nepremičninski posrednik, ki opravlja posle posredovanja, resnično v veliko pomoč, saj se boste z njegovim sodelovanjem izognili napakam in prihranili precej časa ter denarja. Vedno se čim bolj poučite, preden sprejmete kakršno koli dokončno odločitev. Preden kakšen dokument podpišete, ga pozorno preberite in natančno preverite, kakšne obveznosti vam podpis tega prinaša. O zapisanem se posvetujte s svojim nepremičninskim posrednikom. Tehtno premislite, ali se z napisanim strinjate in ali ste pripravljeni prevzeti vse pravice in obveznosti, ki iz podpisanega dokumenta izvirajo.

Karmen Stariha

Odnosi z javnostmi

GZS- Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje