

Kaj podpišete nepremičninskemu posredniku?

V javnosti se pogosto pojavljajo vprašanja strank, povezana s podpisovanjem različnih dokumentov, ki jih pripravijo in predložijo nepremičninski posredniki. Odgovor na vprašanje iz naslova ni preprost, saj je odvisen od poslovnega odnosa med stranko in nepremičninskim posrednikom oz. družbo.

Pogodba o posredovanju pri prodaji nepremičnine

Če se za prodajo svoje nepremičnine obrnete na nepremičninsko družbo in se z njimi dogovorite, da bodo posredovali pri prodaji vaše nepremičnine, morate sodelovanje in odnos z nepremičninsko družbo izraziti v pisni obliki, torej podpisati pogodbo o posredovanju. V tej pogodbi so točno določeni vsi pogoji sodelovanja vključno s stroškom in načinom plačila za posredovanje, ki ga poravnate po opravljenem poslu. V pogodbi naj bo točno navedeno tudi, katere storitve so vključene v predvidenem znesku za plačilo, npr. priprava nepremičnine za prodajo, oglaševana cena nepremičnine, sodelovanje pri pogajanjih, sodelovanje pri primopredaji, vodenje ogledov ipd. Nepremičninska družba brez te pogodbe vaše nepremičnine ne more oglaševati ali izvajati drugih storitev za prodajo.

Če ste pogodbo o posredovanju za isto nepremičnino podpisali z več nepremičninskimi družbami, je smiselno, da se z njimi vnaprej dogovorite tudi o plačilu morebiti nastalih stroškov tistim družbam, ki jim vaše nepremičnine ne bo uspelo prodati. Čeprav si bodo vse nepremičninske družbe pridobile informacije o pravnem in realnem stanju nepremičnine, jo oglaševale, organizirale in izvajale ogleds tretjih oseb, sodelovale pri pripravi nepremičnine za prodajo ipd., bo le ena družba na koncu sklenila posel, za katerega bo plačana v skladu s sklenjeno pogodbo o posredovanju. Dogovor o povračilu stroškov nepremičninskim družbam, s katerim ste sklenili pogodbo o posredovanju, vam lahko prihrani veliko nesporazumov in jeze.

Ob tem dodajamo še pomemben podatek. Čeprav je oglaševanje nepremičnin za fizične osebe brezplačno, to za nepremičninske družbe ne velja. Slednje morajo vsakršno oglaševanje nepremičnin v medijih plačati, zato že samo oglaševanje nepremičnine za nepremičninsko družbo predstavlja strošek.

Pogodba o posredovanju pri nakupu nepremičnine, najemu in oddajanju nepremičnine

Enako kot pri prodaji, velja za nakup, najem in oddajanje nepremičnine. Vsaka od teh storitev, zahteva poseben pristop in znanja, vendar pa v vsakem primeru velja, da ste obvezani podpisati pogodbo o posredovanju, če se obrnete na nepremičninsko družbo in naročite njene storitve. V tem primeru ste postali naročitelj te storitve in ste po sklenjenem poslu dolžni poravnati tudi plačilo za posredovanje, določeno v pogodbi.

Kdaj vam pogodbe o posredovanju ni treba podpisati?

Pogodbe o posredovanju vam ni treba podpisati, če pri nepremičninski družbi niste naročili njenih storitev, ampak ste z družbo prišli v stik npr. preko oglaševanja. Najbolj pogosto se to dogaja, če iščete nepremičnino za nakup, se pri tem javite na oglas, ki ga je objavila nepremičninska družba ter se dogovorite za ogled oglaševane nepremičnine. V tem primeru ste vi t.i. tretja oseba in ne naročitelj storitve. Zaradi vašega interesa, ki ste ga izkazali za oglaševano nepremičnino, niste dolžni podpisati pogodbe o posredovanju. Če se boste po ogledu odločili za nakup ali najem, potem s to

nepremičninsko družbo nadaljujete postopke za sklenitev posla. Pogosto se zgodi tudi, da potencialni kupec nepremičninsko družbo spozna preko oglasa, po prvem stiku pa se z družbo dogovori, da ta zanj išče primerno nepremičnino. V takšnem primeru s to agencijo sklene pogodbo o posredovanju.

Kaj pa ste dolžni podpisati ob ogledu nepremičnine?

Če ste se torej javili na oglas za prodajo nepremičnine in se z nepremičninsko družbo, ki oglašuje to nepremičnino, dogovorili za ogled, je edini dokument, ki ste ga ob ogledu dolžni podpisati, potrdilo o ogledu nepremičnine. To je zelo pomemben dokument. Potrdilo o ogledu je namenjeno nepremičninskemu posredniku, prodajalcu in kupcu za evidenco in nadzor nad ogledi nepremičnine, pomembno pa je tudi za varnost prodajalca. Na tem potrdilu so navedeni podatki o stranki, ki je prišla na ogled nepremičnine, podatki o nepremičnini in tudi pogoji prodaje. S podpisom tako potrdite, da ste si nepremičnino ogledali in da ste seznanjeni s pogoji prodaje (podatki o nepremičnini, okvirna kupnina, delitev plačila za posredovanje, drugi stroški ipd.). S podpisom potrdila o ogledu se zavežete tudi k varovanju podatkov.

Vedno preverite, kaj podpisujete!

Ne glede na položaj, v katerem ste se znašli, časovno stisko ali pritisk kupca, prodajalca, posrednika, vam priporočamo, da vedno preverite vse dokumente ter se v celoti natančno pozanimate, kaj podpisujete. To naj velja za vse življenjske situacije. S podpisom namreč prevzamete tudi obveznosti, ki izvirajo iz podpisanih dokumentov. Veliko lažje se je prej pozanimati, kaj naj bi podpisali in zakaj, kot pa potem naknadno uveljavljati stališče, da je šlo za nesporazum, napačno informacijo ali da ste bili zavedeni. To je lahko še posebej neprijetno, če so iz odnosov, v katere ste stopili s podpisom, nastali stroški. Seveda to brez izjeme vedno velja tudi pri vseh nepremičninskih poslih. Nikoli vas nobena oseba ali noben predpis ne more prisiliti, da podpišete kakršno koli pogodbo. Najpomembneje je, da vselej podpišete le pogodbe in sporazume, ki prinašajo obveznosti, s katerimi se strinjate in ste jih sami izbrali oz. uskladili.

Karmen Stariha
Predstavnica za odnose z javnostmi
GZS- Zbornica za poslovanje z nepremičninami