

16. 11. 2013

*PR članek za prilogo Deloindom Nepremičnine*

## **Kdaj ima nepremičninska družba pravico do povračila stroškov posredovanja?**

### **Veljavna ureditev glede plačila za posredovanje in povračila stroškov**

Če se odločite, da bo nepremičninska družba za vas opravljala storitev posredovanja, z njo sklenete pisno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami. S to, t.i. posredniško pogodbo, se nepremičninska družba zaveže, da si bo prizadevala najti in spraviti vas (naročitelja) v stik s tretjo osebo, s katero se boste pogajali za sklenitev posla. Pri tem je nepremičninska družba nagrajena po načelu uspeha, to pomeni, če oz. ko je pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala, sklenjena. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju so tudi Splošni pogoji poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami in cenik storitev nepremičninske družbe.

Pred sklenitvijo pravnega posla (pogodbe), za katerega posreduje, nepremičninska družba od vas (naročitelja) ne sme zahtevati niti delnega plačila za posredovanje. Upravičena pa je do plačila za dodatne storitve v višini dejanskih stroškov, in sicer največ v višini, ki mora biti določena v splošnih pogojih poslovanja ter v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki ste jo sklenili, ter le v primeru, če ste se za plačilo dodatnih storitev pisno dogovorili.

### **Kateri stroški so zajeti v plačilu za posredovanje?**

V plačilu za posredovanje, do katerega je nepremičninska družba upravičena, kadar pride do sklenitve pravnega posla (pogodbe), pri katerem je posredovala, so po zakonu zajeti stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja (glede na okoliščine npr. osnovno oglaševanje nepremičnine, predstavljanje nepremičnine interesentom, vodenje ogledov), za preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (npr. natančen ogled nepremičnine v naravi – lega, etažnost, komunalna opremljenost, priključki itd.) in njenega pravnega stanja (npr. vpogled v zemljiško knjigo, zemljiški kataster, kataster stavb in druge javno dostopne evidence), za pogajanja in priprave za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina, pisno seznanjanje naročitelja in tretjih oseb o očitnih stvarnih napakah ter pravnih napakah, ugotovljenih pri pregledu dejanskega in pravnega stanja nepremičnine, seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tveganji, ki izhajajo iz neurejenega pravnega stanja nepremičnine, zlasti pravic tretjih oseb na nepremičnini, javnopravnih omejitev ipd.

### **Katere so dodatne storitve?**

Nepremičninska družba vam (naročitelju) ali tretji osebi lahko posebej zaračuna tudi druge storitve, ki se skladno z zakonom, (ZNPotr) ne štejejo za storitve posredovanja v prometu z nepremičninami, vendar le, če jih vi (naročitelj) ali tretja oseba posebej naroči. Te storitve so npr.: priprava osnutka pogodbe, katere predmet je nepremičnina, pridobivanje soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, potrebnih za sklenitev pogodbe, organizacija cenoitve nepremičnine, zastopanje v davčnem postopku, urejanje pravnega stanja nepremičnine ipd.

Storitve se obračunajo po veljavnem ceniku družbe, določene morajo biti v pogodbi o posredovanju z naročiteljem ter opredeljene v splošnih pogojih poslovanja.

### **Kakšna je dovoljena višina plačila za posredovanje?**

Plačilo za posredovanje v primeru nakupa ali prodaje za nepremičnino znaša največ 4% od pogodbene cene, temu je treba prišteti še davek na dodano vrednost. Za nepremičnine, vredne manj kot 10.000 evrov, ta omejitev ne velja. V plačilo za posredovanje niso vključeni stroški notarskih storitev, davkov in taks ter stroški morebitnih dodatnih storitev.

Če je nepremičninska družba že opravila določene storitve posredovanja, naročitelj pa nato sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je predmet posredovanja ali sklene pogodbo preko druge nepremičninske družbe, ima lahko nepremičninska družba pravico do največ ¼ dogovorjenega plačila za posredovanje, če je s pogodbo o posredovanju tako dogovorjeno. Če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti.

### **Ali ima nepremičninska družba pravico do povračila stroškov ne glede na izid posla?**

Nepremičninski družbi pri opravljanju storitev posredovanja nastanejo določeni stroški. Pri tem so omenjeni stroški po Zakonu o nepremičninskem posredovanju večinoma že zajeti v plačilu za posredovanje, vendar le pod pogojem, da dejansko pride do sklenitve pogodbe, ki je predmet posredovanja, in s tem do nastanka pravice do plačila za posredovanje.

Kljub zakonski omejitvi se naročitelj in nepremičninska družba lahko v pogodbi o posredovanju dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico do povračila stroškov, ki jih je imela pri izpolnjevanju naročila, ne glede na to ali je bila pogodba sklenjena ali ne. To pa velja le v primeru, če je svoje storitve opravila pravilno, si prizadevala najti in spraviti naročitelja v stik s tretjo osebo, pri tem pa je ravnala z vso potrebno profesionalno skrbnostjo.

V skladu s predpisi se lahko nepremičninska družba z naročiteljem dogovori za povračilo stroškov v primerih, če naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je predmet posredovanja, če sklene pogodbo preko druge nepremičninske družbe, če stranka enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena, in če pogodba o posredovanju preneha veljati s potekom časa, pri tem pa nepremičninska družba upravičeno izkaže, da je pravilno izpolnila svojo obveznost ter ravnala z vso potrebno profesionalno skrbnostjo.

Nepremičninska družba sme zaračunati dokumentirane stroške, nastale z opravljanjem storitev posredovanja v prometu z nepremičninami, če so hkrati izpolnjeni naslednji pogoji: da si je nepremičninska družba pravico do povračila stroškov izrecno pridržala v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, da je stranko o tem izrecno poučila ob sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami in da je skupaj z obračunom stroškov predložila specifikacijo opravljenih poslov pri posredovanju v prometu z nepremičninami v skladu s splošnimi pogoji poslovanja in svojim cenikom.

### **Violeta Štojs**

Članica Upravnega odbora

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje

GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami

### **Robert Geisler**

Predsednik Komisije ZDNP za presojo kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami

GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami