

[Nazaj k članku](#)

**Nepremičninski informator je oglasna priloga.**

objavljeno [8.9.08](#) 00:01, [tiskana izdaja št. 172/2008](#)

Komentarjev: [14](#)

## Dobro je vedeti: Ekskluzivno posredovanje pri prodaji

[Oglasna priloga](#)  
[vsi članki avtorja](#)

Prodajam hišo, zato sem navezal stik z nepremičninsko agencijo. Ta mi je predlagala ekskluzivno posredovanje, tako da bi pri prodaji posredovala le omenjena agencija.

Zanima pa me naslednje:

- ali je bolje, da posreduje le ena ali več agencij,
- za kakšno dobo je pametno podpisati ekskluzivno pogodbo,
- ali lahko v pogodbi zahtevam kakšno nadomestilo, če posredovanje ne bo prineslo nobenih rezultatov.

Po mnenje smo se obrnili na mariborsko agencijo [Dodoma](#), kjer nam je direktor [Jože Murko](#) povedal, da je bolje, če stranka angažira le eno nepremičninsko družbo. Če je nepremičnina v prodaji pri več nepremičninskih družbah, se ustvarja vtis razprodaje, po drugi strani pa nepremičninske družbe v teh primerih v prodajo vlagajo manj časa in denarja.

Minili so časi, ko je bilo dovolj, da si nepremičnino objavil v brezplačnem oglasniku in čakal kupce. Danes mora posrednik najti kupca na drugačen način. Minimalna doba za ekskluzivno prodajo je pol leta, optimalna pa devet mesecev. Čas prodaje se podaljšuje zaradi ohlajanja gospodarstva in nepremičninskega trga. Ni običajno, da bi se zahtevalo nadomestilo, če posredovanje ne prinese rezultatov.

Tako nadomestilo bi bilo smiselno, če bi imel tudi prodajalec drugačne obveze do posrednika, kot je plačilo po opravljenih aktivnostih. Vendar mora biti tak dogovor skladen s tretjim odstavkom 13. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju. Moramo se zavedati, da posredovanje ni zastopanje.

Zakon o nepremičninskem posredovanju v 22. členu opredeljuje, da se lahko nepremičninska družba in naročitelj dogovorita, da lahko nepremičninska družba storitve posredovanja prenese na druge nepremičninske družbe. Naročitelj ostane v pogodbenem razmerju le z družbo, s katero ima pogodbo o posredovanju, nepremičninska družba pa mora naročitelja obvestiti, na koga je prenesla naročilo.