

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA DRUŽBE TEAM NEPREMIČNINE D.O.O.

1. člen (pomen besed)

»nepremičninska družba«: nepremičninska družba Team nepremičnine, agencija za posredovanje nepremičnin d.o.o., sedež družbe: Praše 28, 4211 Praše, ID za DDV: 15853861, matična številka: 9207619000; TR ŠT.: SI56 3000 0002 9803 674 odprt pri N Banka d.d.

»pogodba o posredovanju«: pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami sklenjena med nepremičninsko družbo in naročiteljem, s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev kupne, prodajne, najemne, zakupne oziroma druge pogodbe (v nadaljevanju: pogodba), katere predmet bo določena nepremičnina, naročitelj pa se zaveže nepremičninski družbi plačati provizijo, če bo pogodba sklenjena.

»nepremičninski posrednik«: fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu.

»tretja oseba«: oseba, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino.

2. člen (storitve, ki jih nepremičninska družba opravi za naročitelja po pogodbi o posredovanju)

S plačilom provizije iz 4. člena teh splošnih pogojev se krijejo stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroški za naslednja dejanja:

- sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev;
- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno;
- pisna opozorila, obvestila, potrdila;

- ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- oglaševanje prodaje nepremičnine s sredstvi javnega obveščanja ali na drug način;
- seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravlanje v stik s tretjo osebo;
- prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja;
- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;
- seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;
- telefonsko komuniciranje s strankami;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla.

Nepremičninska družba je dolžna za naročitelja opraviti tiste storitve iz prejšnjega odstavka, ki so potrebne za izpolnitev pogodbe o posredovanju. Če katero izmed storitev iz prejšnjega odstavka tega člena naročitelj opravi sam ali je nepotrebna, se provizija ne zniža. Za plačilo vseh ostalih storitev, se stranki dogovorita posebej, v skladu s 3. členom teh splošnih pogojev.

3. člen (ostale storitve in cenik)

Kadar nepremičninska družba za naročitelja opravlja posamezne storitve, ki niso zajete v plačilu provizije ali kadar naročitelj odstopi od pogodbe o posredovanju ali kadar se naročitelj in nepremičninska družba tako dogovorita, plača naročitelj za storitve, ki jih je zanj opravila nepremičninska družba, zneske v skladu s tem cenikom, **DDV je vključen v ceno storitev.**

- svetovanje 70 EUR/uro + 22 % DDV = 85,40 EUR
- nepremičninsko svetovanje 350 EUR/uro + 22 % DDV = 427 EUR
- analiza trga nepremičnin 200 EUR/uro + 22 % DDV = 244 EUR
- sestava raznih pogodb in predpogodb 400 EUR + 22 % DDV = 488 EUR
- sestava najemne pogodbe je 8 %, dvanajstkratnika enomesečne bruto najemnine + 22 % DDV,
- sestava aneksa k pogodbi 250 EUR + 22 % DDV = 305,50 EUR,
- v primerih, ko za posamezno storitev, ki jo nepremičninska družba opravi za naročitelja ali stranko, cene storitve z uporabo teh splošnih pogojev ni mogoče določiti, se cena določi glede na porabljeni čas, in sicer tako, da nepremičninska družba za vsako začeto uro dela zaračuna 100 EUR/uro + 22 % DDV = 122 EUR.

Poleg provizije iz 4. člena teh splošnih pogojev in stroškov za ostale storitve je naročitelj ali stranka dolžna nositi tudi naslednje dejanske stroške, ki nastanejo pri opravljanju poslov nepremičninske družbe:

- stroške sodnih in upravnih taks, oziroma pristojbin pri pridobivanju zemljiškoknjižnih izpiskov, kopij katastrskega načrta, urbanističnih informacij, lokacijske informacije in drugih podatkov iz uradnih evidenc;
- stroške, ki nastanejo s pridobivanjem manjkajoče dokumentacije o lastništvu nepremičnine, ki je lastnik ne predloži nepremičninski družbi in jo je potrebno pridobiti posebej;

- stroške cenilcev in izvedencev;
- stroške izdaje potrdil iz uradnih evidenc;
- stroške overitve podpisov;
- prevozne stroške v višini 30 % cene 95 oktanskega bencina v RS za vsak prevožen kilometer.

Cenik storitev naveden v tem času se uporablja, če se stranka ali naročitelj in nepremičninska družba ne dogovorita drugače.

4. člen **(plačilo za posredovanje)**

Za dogovorjeno posredovanje v primeru nakupa ali prodaje posamezne nepremičnine pripada nepremičninski družbi pravica do plačila za posredovanje – provizija v višini največ 4 % od dogovorjene pogodbene vrednosti nepremičnine. Kadar znaša vrednost nepremičnine manj kot 10.000,00 EUR znaša provizija, 400,00 EUR, ali po dogovoru s stranko manj. DDV v provizijo ni vštet in ga naročitelj plača posebej.

Naročitelj mora za posredovanje pri najemu ali oddaji v najem plačati posredniku plačilo za posredovanje v višini 4 % obračunano od pogodbene vrednosti. Pogodbena vrednost je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega je sklenjena najemna pogodba.

Plačilo za posredovanje ne sme znašati več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150,00 EUR. DDV v provizijo ni vštet in ga naročitelj plača posebej.

Če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročiteljem s pogodbo o posredovanju dogovori za povračilo stroškov v višini 150,00 EUR + DDV, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, če naročitelj:

- sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini,
- sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe.

5. člen **(pravica do plačila)**

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za vse ostale storitve, ki niso zajete v plačilo provizije in/ali, ki jih je nepremičninska družba opravila po dogovoru z naročiteljem, ko mu nepremičninska družba izstavi račun, ne glede na to ali je bila glavna pogodba sklenjena.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravi v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

6.člen

(obveznosti in dolžnosti naročitelja)

Naročitelj mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja. Nepremičninski družbi mora predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini. Predvsem jo mora natančno in pošteno seznaniti s pravnim stanjem nepremičnine, izročiti fotokopije in omogočiti vpogled v izvirnike pomembnih listin. Nepremičninsko družbo mora obvestiti o pravnih napakah nepremičnine in o morebitnih pravicah tretjih na nepremičnini ter jo pošteno seznaniti z dejanskim stanjem nepremičnine in z vsemi stvarnimi napakami.

Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem nemudoma obvestiti nepremičninsko družbo in ji sporočiti podrobnosti sklenjenega posla.

7. člen

(zaščita interesov naročitelja)

Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik morata pri opravljanju posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za odločitev naročitelja za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami. Pri tem mu morata zlasti razumljivo pojasniti naslednje okoliščine:

- tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami;
- vsebino prepisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami;
- višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji.

Nepremičninska družba ima, z namenom zaščite interesov naročitelja, pravico v skladu z zakonom, ki ureja plačilni promet, da od Banke Slovenije pridobi podatke o blokiranih transakcijskih računih fizičnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali kot tretje osebe v prometu z nepremičninami.

Kadar nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pravnega posla.

Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako kot naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je naročitelja spravila v stik in pri tem ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese.

Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investorjem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora na to tretjo osebo, s katero je

naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.

Nepremičninska družba mora naročitelja jasno, pisno opozoriti o morebitnih nasprotjih med interesi naročitelja in interesi nepremičninske družbe oziroma drugih naročiteljev, za katere nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.

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 v drugih pravnih poslih, ki obsegajo posle posredovanja, mora nepremičninska družba zagotoviti, da te listine sestavi univerzitetni diplomirani pravnik.

8. člen **(preverjanje stanja nepremičnine)**

Nepremičninska družba mora pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero je posredovala, preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine, in pogodbeni stranki jasno in razumljivo pisno opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine.

Nepremičninska družba mora pri preverjanju pravnega in dejanskega stanja v okviru posredovanja nepremičnine zlasti:

- na podlagi podatkov zemljiške knjige oziroma če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki so podlaga za vknjižbo, preveriti ali je prodajalec oziroma najemodajalec lastnik nepremičnine, ki je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, in ali so na tej nepremičnini stvarne pravice oziroma druge pravice tretjih, ki bi lahko omejevale oziroma izključevale pravice stranke;
- na podlagi skrbnega ogleda preveriti, ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma cene nepremičnine;
- kadar je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, zemljišče: na podlagi potrdila (lokacijske informacije) pristojnega upravnega organa preveriti namembnost zemljišča, določeno s prostorskimi ureditvenimi akti.

Nepremičninska družba odgovarja naročitelju oziroma tretji osebi, ki jo je spravila z naročiteljem v stik, za škodo, ki nastane naročitelju oziroma tretji osebi zaradi pravne oziroma stvarne napake nepremičnine, na katero je nepremičninska družba ni opozorila, če je nepremičninska družba za napako vedela oziroma če bi jo lahko ugotovila s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine.

9. člen **(ekskluzivno posredovanje)**

Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita za ekskluzivno pogodbo o posredovanju, kar v pogodbi o posredovanju izrecno določita. Naročitelj v času veljavnosti ekskluzivne pogodbe o posredovanju ne sme za isto nepremičnino skleniti pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo. V kolikor naročitelj vseeno sam najde kupca za nepremičnino, za katero je sklenil ekskluzivno pogodbo o posredovanju, je nepremičninska družba upravičena do plačila stroškov v višini 150,00 EUR +DDV.

Nepremičninska družba lahko storitve posredovanja delno ali v celoti prenese na druge nepremičninske družbe. V takšnem primeru ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, ta pa mora izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

10. člen (končne določbe)

Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami je sklenjena za določen čas največ devet mesecev. Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

V primeru, ko pogodba o posredovanju preneha veljati pred potekom dogovorjenega obdobja njene veljavnosti iz razlogov na strani naročitelja, je le-ta dolžan posredniku plačati stroške v višini 150,00 EUR +DDV ter stroške dodatnih storitev, ki niso zajeti v plačilo za posredovanje.

Ti splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene z naročiteljem. Ti splošni pogoji se uporabljajo tudi takrat kadar med nepremičninsko družbo in stranko ni sklenjena pogodba o posredovanju in kadar nepremičninska družba za naročitelja opravlja posle, ki niso vključeni v plačilo provizije določene s pogodbo o posredovanju.

Naročitelj s podpisom pogodbe o posredovanju potrjuje prejem splošnih pogojev in dejstvo, da ga je nepremičninska družba seznaniła z njihovo vsebino.

Morebitne spore iz pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami rešuje pristojno sodišče.

Praha, 3.9.2025
Team nepremičnine d.o.o.
Mara Glamočanin, direktorica

