

Splošni pogoji opravljanja storitev posredovanja v prometu nepremičnin

I. Veljavnost splošnih pogojev poslovanja:

Splošni pogoji poslovanja so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, sklenjene med nepremičninsko družbo KVADRAT NEPREMIČNINE d.o.o. in naročiteljem.

V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s splošnimi pogoji, veljajo določila iz pogodbe o posredovanju.

II. Pomen posameznih uporabljenih pojmov :

Nepremičninska družba: KVADRAT NEPREMIČNINE d.o.o., Rozmanova ulica 34, 8000 NOVO MESTO, (DŠ: SI 26415364, MŠ: 2270277000), direktor Avgust Vrščaj.

Naročitelj: je fizična ali pravna oseba, ki je z nepremičninsko družbo sklenila pogodbo o posredovanju.

Pogodba o posredovanju: pisna pogodba, s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe o prodaji ali nakupu oziroma najemu ali oddaji določene nepremičnine, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.

Nepremičninski posrednik: dela in naloge nepremičninskega posrednika opravlja oseba, ki ima licenco in je zaposlena pri nepremičninski družbi ali ima z njo sklenjeno pogodbo o sodelovanju. Posrednik, ki vstopa v razmerje z naročiteljem je Avgust Vrščaj, direktor nepremičninske družbe. Posrednik, ki bo poleg Avgusta Vrščaja opravljal ogled in ostale operativne naloge, je skupaj s podatki o veljavni licenci naveden v posamezni pogodbi o nepremičninskem posredovanju.

Nepremičninska družba ima zavarovano odgovornost za škodo v skladu z določili Zakona o nepremičninskem posredovanju in sicer v znesku 175.000 EUR za posamezen primer, oziroma 350.000 EUR za vse zavarovalne primere v tekočem letu, pri Zavarovalnici Triglav d.d., OE Novo mesto, št. police OD 40102450750. Dokazilo o sklenjenem zavarovanju je del teh splošnih pogojev – priloženo je v nadaljevanju.

III. Pogodba o posredovanju v prometu nepremičnin

1. Nepremičninska družba in naročitelj skleneta pogodbo o ekskluzivnem posredovanju, kar pomeni, da lahko pogodbo o posredovanju za isto nepremičnino naročnik sklene samo z eno nepremičninsko družbo, naročitelj pa ne sme preko kogarkoli oglaševati ali prodajati nepremičnine, lahko pa se stranki v pogodbi o posredovanju dogovorita drugače.
2. S pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami, naročnik dovoli nepremičninski družbi oglaševati nepremičnino s podatki, ki jih zapišeta v pogodbo in se nanašajo na nepremičnino, predvsem pa naslednje podatke: ceno, lokacijo, leto izgradnje stavbe oziroma zadnje preнове in velikost nepremičnine.

IV. Storitve nepremičninske družbe, ki so zajete v proviziji:

1. Seznanitev naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi in ostalih pogojev;
2. Seznanitev naročitelja in tretje osebe s predpisi, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe ter pisna opozorila in obvestila naročitelju;
3. Seznanitev naročitelja in tretje osebe z vrsto in višino davčnih obveznosti in drugih stroškov, ki nastanejo pri sklenitvi pravnega posla (stroški notarja, sodnimi taksami, višino provizije nepremičninske družbe);
4. Preverjanje pravnega in dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine);
5. Pridobitev dokumentov, ki jih nepremičninska družba potrebuje za izvedbo nepremičninskega posla (zemljiško knjižnih izpiski, načrti parcel, potrdila, ...);
6. Oglaševanje v obsegu in na način, ki ga določi posrednik;
7. Iskanje tretje osebe, ki se bo z naročiteljem pogajala za sklenitev prodajne ali najemne pogodbe in vsi s tem povezani stroški (telefon, prevozi, i.t.d.);

8. Priprava predpogodbe in pogodbe za realizacijo prodaje ali nakupa nepremičnine;
9. Izpeljava potrebnih postopkov za veljavno sklenitev pravnega posla in pridobitev potrebnih potrdil in odločb (Zakon o kmetijskih oz. gozdnih zemljiščih, Zakon o obrambi, davčni in zemljiškknjniški postopki).

V. Dodatne storitve in stroški, ki niso zajeti v provizijo posredovanja in se jih dodatno plačuje :

1. Stroške cenitve nepremičnine registriranega cenilca ustrezne stroke;
2. Stroške pridobitve energetske izkaznice;
3. Vsi davki, ki jih je naročitelj dolžan plačati Finančni upravi RS;
4. Stroške overitve podpisov pri notarju;
5. Stroške vpisa lastninske pravice pri nepremičnini v zemljiško knjigo (takse, stroški notarja);
6. Pri oddaji ali najemu nepremičnine: priprava pogodbe o oddaji oziroma najemu nepremičnine, izdelava primopredajnega zapisnika ob prevzemu ali predaji nepremičnine, izvedba primopredaje;
7. Vse dodatno naročene storitve se zaračunajo po ceniku ali po vnaprejšnjem dogovoru.

VI. Provizija za posredovanje v prometu z nepremičninami

1. Nepremičninska družba ima pravico do provizije, če se nepremičninski posel sklene (podpisana predpogodba ali pogodba).
2. Višino provizije stranki dogovorita v pogodbi o posredovanju, vendar ta v primeru nakupa ali prodaje nepremičnine znaša največ 4% od pogodbene vrednosti. K navedeni proviziji se prišteje še 22% davek na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV). V primeru, da je vrednost nepremičnine manjša kot 10.000,00 EUR, se za višino plačila za posredovanje stranki posebej dogovorita v pogodbi o posredovanju.
3. Provizija v primeru oddaje oziroma najema nepremičnine znaša največ 4% od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 evrov, pri čemer ta omejitev ne velja ko je naročitelj gospodarska družba. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja. K zgoraj navedeni proviziji se prišteje še 22% DDV.
4. Naročitelj plača nepremičninski družbi provizijo za posredovanje ob sklenitvi pravnega posla (predpogodbe ali pogodbe), ob prejemu are / prve najemnine / varščine;
5. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi če naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, z osebo, s katero je naročitelja spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

VII. Obveznosti naročitelja do nepremičninske družbe

1. Naročitelj mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja;
2. Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem nemudoma obvestiti nepremičninskega posrednika oziroma nepremičninsko družbo;
3. Naročitelj nepremičninski družbi predložiti na vpogled razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini.

VIII. Osební podatki

Nepremičninska družba se zavezuje, da bo varovala vse osebne podatke v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Vse osebne podatke bo uporabljala le za namen sklepanja kupoprodajne ali najemne pogodbe ter urejanja vseh postopkov, ki so potrebni za izpeljavo posla.

IX. Reševanje sporov

Naročitelj in nepremičninska družba se dogovorita, da bosta skušala vse morebitne spore rešiti sporazumno oz. v skladu z Zakonom o izvensodnem reševanju potrošniških sporov (IRPS). Za ta namen nepremičninska družba nima določenega izvajalca IRPS.

X. Evidence o posredovanju pri prometu nepremičnin in nadzorstvo

Nepremičninska družba v skladu z zakonodajo vodi evidenco o posredovanju v prometu z nepremičninami in izvaja določila Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma.

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem storitev posredovanja izvajajo inšpektorji Tržnega inšpektorata Republike Slovenije.

Veljavnost splošnih pogojev od: 29. 8. 2021

Avgust Vrščaj, direktor

NEPREMIČNINE
KVADRAT
KVADRAT NEPREMIČNINE d.o.o.
Rozmanova ul. 34
8000 Novo mesto



ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
OBMOČNA ENOTA NOVO MESTO
NOVI TRG 8, 8000 NOVO MESTO
TEL.: 07 391 92 00, FAKS: 07 391 92 02
WWW.TRIGLAV.EU, WWW.TRIGLAV.SI



POTRDILO O ZAVAROVANJU

Potrjujemo, da ima firma:

Kvadrat nepremičnine, d.o.o.
Rozmanova ulica 34, 8000 Novo mesto

z zavarovalno polico št. OD40102774914 z veljavnostjo od 29.08.2021 do 29.08.2022 zavarovano
poklicno odgovornost nepremičninskega posrednika po pogojih Pg-opo/19-4 in Pg-opo-onp/19-4 in
zavarovalno vsoto v višini 175.000 EUR.

Potrdilo je izdano za potrebe GZS.

Novo mesto, dne 26.08.2021



Zavarovalnica Triglav, d.d. Ljubljana

OE Novo mesto

Primož Picek

