

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 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: 2270277), 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 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 40101436539. Dokazilo o sklenjenem zavarovanju je del teh splošnih pogojev – priloženo 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, lahko pa se v pogodbi o posredovanju (7. člen) 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 pravnega posla;

9. Izpeljava potrebnih postopkov za veljavno sklenitev pravnega posla in pridobitev potrebnih potrdil in odločb (Zakon o kmetijskih zemljiščih, Zakon o obrambi, davčni in zemljiškoknjižni 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. Vsi davki, ki jih je naročitelj dolžan plačati Finančni upravi RS;
3. Stroške overitve podpisov pri notarju;
4. Stroške vpisa lastninske pravice pri nepremičnini v zemljiško knjigo (takse, stroški notarja);
5. Vse dodatno naročene storitve se zaračunajo po vnaprejšnjem dogovoru.

VI. Provizija za posredovanje v prometu z nepremičninami

1. Nepremičninska družba ima pravico do provizije, če se nepremičninski posel sklene (podpisana prodajna predpogodba ali pogodba). Višino provizije stranki dogovorita v pogodbi o posredovanju, vendar ta ne sme presegati 4 % od dosežene vrednosti nepremičnine. K navedeni proviziji se prišteje še 22% DDV.
2. 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. Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna tudi drugi pogodbeni stranki, vendar skupna provizija ne sme presegati 4% prodajne vrednosti nepremičnine (brez DDV-ja).
4. V primeru, da naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo za nepremičnino, ki je predmet posredovanja, znaša plačilo za posredovanje 1/4 s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje, kot pavšalni stroški oglaševanja in izvajanja drugih opravil nepremičninske družbe;
5. Za posredovanje pri oddaji oziroma najemu nepremičnine znaša plačilo dve mesečni najemnini plus 22% DDV, če se stranki s pogodbo ne dogovorita za drugačno provizijo;
6. Naročitelji plačajo nepremičninski družbi provizijo za posredovanje ob sklenitvi prodajne ali najemne pogodbe oziroma ob prejemu are / najemnine / varščine;
7. 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. Osebni podatki

Nepremičninska družba se zavezuje, da bo varovala vse osebne podatke v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Osebne podatke bo uporabljala le za namen sklepanja kupo prodajne 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 vodi evidenco o posredovanju v prometu z nepremičninami v skladu z zakonodajo.

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

Datum : 27.8.2017

Avgust Vrščaj, direktor



ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
OBMOČNA ENOTA NOVO MESTO
NOVI TRG 8, 8000 NOVO MESTO
TEL.: 07 391 92 00 N.C., 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. OD40101763550 z veljavnostjo od 29.08.2018 do 29.08.2019 zavarovano poklicno odgovornost nepremičninskega posrednika po pogojih Pg-opo/14-11 in Pg-opo-onp/07-2 in zavarovalno vsoto v višini 175.000 EUR.

Potrdilo je izdano za potrebe GZS.

Novo mesto, dne 29.08.2018



Zavarovalnica Triglav, d.d. Ljubljana

OE Novo mesto

Primož Picek