

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. 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 prenovne 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, vrsto in višino morebitnih ostalih stroškov, ki nastanejo pri realizaciji posla);
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 (Upravna enota, FURS, Občina).

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. Strošek pridobitve Lokacijske informacije, potrdil o predkupni pravici, upravnih taks. Za kritje navedenih stroškov se lahko stranki dogovorita tudi drugače;
5. Stroške overitve podpisov pri notarju;
6. Stroške vpisa lastninske pravice pri nepremičnini v zemljiško knjigo (takse, stroški notarja);
7. Pri oddaji ali najemu nepremičnine: priprava pogodbe o oddaji oziroma najemu nepremičnine, izdelava primopredajnega zapisnika ob prevzemu ali predaji nepremičnine, izvedba primopredaje;
8. Vse dodatno naročene storitve se zaračunajo po ceniku ali po vnaprejšnjem dogovoru.

VI. Provizija za posredovanje v prometu z nepremičninami

1. 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, če je vrednost nepremičnine manjša kot 10.000,00 EUR, se za višino plačila za posredovanje stranki posebej dogovorita v pogodbi o posredovanju.
2. 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.

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. Varovanje interesov naročitelja in nepristranskost pri posredovanju

Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja ravnati v skladu z interesi naročitelja in mora naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev njegovih interesov.

Nepremičninska družba mora naročitelja jasno in 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.

Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako 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 investitorjem 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.

IX. 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.

X. 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.

XI. 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. 2025

Avgust Vrščaj, direktor

 **KVADRAT**
KVADRAT NEPREMIČNINE
Rozmanova ul. 34
8000 Novo mesto

Potrdilo o zavarovanju poklicne odgovornosti

Potrjujemo, da ima firma:

Kvadrat nepremičnine, d.o.o.

Rozmanova ulica 34, 8000 Novo mesto

z zavarovalno polico št. OD40104850710 z veljavnostjo od 29.08.2025 do 29.08.2026 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. Letni agregat znaša 350.000 EUR.

Novo mesto, dne 2.10.2025

Zavarovalnica Triglav, d.d. Ljubljana

OE Novo mesto

Primož Picek

