

SPLOŠNI POGOJI OPRAVLJANJA STORITEV POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

**Zeta d.o.o. Podjetje za posredovanje in trgovino d.o.o., Garibaldijeva ulica 10, Lucija, 6320 Portorož, matična številka: 5708141000, davčna številka: 47954523
email: zeta.doo@siol.net, tel: 071-238-960**

Nepremičninska družba Zeta d.o.o., Garibaldijeva ulica 10, Lucija, 6320 Portorož, katere direktor je Stevo Čimbur, sprejema te splošne pogoje v skladu s prvim odstavkom 15. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/2006 – UPB-1), kateri pravi: "Nepremičninska družba mora določiti splošne pogoje opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami (v nadaljnjem besedilu: splošni pogoji poslovanja).

1. Veljavnost splošnih pogojev

- Splošni pogoji poslovanja so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, sklenjene med nepremičninsko družbo in naročiteljem.
- *Če se določila pogodbe o posredovanju razlikujejo od splošnih pogojev, veljajo pogodbeno dogovorjena določila, pri čemer nobena določba pogodbe ali splošnih pogojev ne sme nasprotovati določbam ZNPosr in ostale prisilne zakonodaje*

2. Pomen posameznih uporabljenih pojmov

- Nepremičninska družba Zeta d.o.o., Garibaldijeva ulica 10, 6320 Portorož, je gospodarska družba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami po tem zakonu.
- Nepremičninski posrednik je 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.
- Naročitelj je fizična ali pravna oseba, ki z družbo sklene pogodbo o posredovanju.
- Naročiteljev ožji družinski član so naročiteljev zakonec ali oseba s katero naročitelj živi v zunajzakonski skupnosti, v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

- Tretja oseba je oseba, ki jo nepremičninski posrednik skuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino.
- Pogodba o posredovanju je 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 določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo družbi plačal provizijo za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.
- Provizija plačilo nepremičninski družbi za opravljeno storitev posredovanja.

3. Opis poslov, ki jih opravi nepremičninska družba za naročitelja pri prodaji, oddaji, nakupu, najemu ali menjavi, ki jih vsebuje provizija

- S plačilom za posredovanje v prometu z nepremičninami v skladu s 5. točko 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 potrebni za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroške za naslednja dejanja:
 - Sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.
 - Seznaniti naročitelja s tržnimi razmerami, ki bi pomembno vplivale na določitev cene, z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino in vrsto davčnih obveznosti, višino stroškov notarske overitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja.
 - Pojasnitev morebitnih tveganj, povezanih z neurejenim zemljiškoknjžnim stanjem nepremičnine.
 - Preverjanje pravnega stanja nepremičnine in morebitnih pravic tretjih s pridobitvijo listin o nepremičnini, na podlagi pridobljenih ustreznih listin, ki izkazujejo lastništvo, stvarne pravice oziroma pravice tretjih, ki bi lahko izključevale oziroma omejevale potencialnega bodočega pridobitelja lastninske pravice na predmetni nepremičnini.
 - Preverjanje namembnosti zemljišča, določenimi s prostorskimi ureditvenimi akti, kadar je predmet pogodbe zemljišče.
 - Pridobivanje ustreznih listin o nepremičnini, ki je predmet posla s strani pristojnih institucij: (1) zemljiškoknjžni izpisek (okrajno sodišče), (2) podatki o parcelah – posestni list (geodetska uprava), (3) načrt parcelacije (t.i. »mapna kopija« - geodetska uprava), (4) potrdilo o namenski rabi zemljišča (občina), (5) potrdilo/izjava glede predkupne pravice (občina), (6) soglasje Ministrstva za obrambo RS, (7) soglasje Ministrstva za okolje in prostor RS, (8) druge morebitne listine (npr. pogodbe, če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo).

- Preverjanje dejanskega stanja nepremičnine, na podlagi skrbnega ogleda nepremičnine. Nepremičninski posrednik oziroma družba s tem ugotovi očitne napake, poškodbe in pomanjkljivosti nepremičnine, ki vplivajo na uporabnost nepremičnine.
- Seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake.
- Pomoč pri določitvi realne tržne cene ob pomoči registriranega cenilca ustrezne stroke.
- Oglaševanje prodaje na način kot ga določa posrednik v skladu z ZNPosr. Oglas vsebuje ceno, lokacijo, leto izgradnje stavbe oziroma zadnje prenovе, velikost nepremičnine ter firmo in sedež nepremičninske družbe. Naročitelj je seznanjen, da nepremičninska družba ne more oglaševati z letaki, ki se lepijo na vhode stavb, z letaki, ki se puščajo v nabiralnikih, ker je le ta vrsta oglaševanja z zakonom prepovedana.
- Organiziranje in vodenje ogledov.
- Podajanje pisnih opozoril, obvestil in potrdil naročitelju.
- Telefonsko komuniciranje s strankami.
- Sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe.
- Za naročitelja in v njegovem imenu podaja naročila za pripravo pogodbe.
- Organiziranje overitve podpisov pri notarju.
- Priprava pogodbe na odmero davka na promet nepremičnin pri pristojni davčni upravi.
- Hranjenje izvirkov pogodb in drugih originalnih dokumentov do zaključka posla.
- Sestava primopredajnega zapisnika in primopredaje nepremičnine.
- Nepremičninska družba je dolžna opraviti za naročitelja tiste izmed navedenih poslov, ki so potrebni za izpeljavo pravnega posla, ki je predmet pogodbe o posredovanju. Če katerega od navedenih poslov naročitelj opravi sam ali so nepotrebni, se provizija zato ne zniža.

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

- potrebno predhodno urejanje nepremičnine (zemljiškoknjižno, katastrsko, davčno),
- stroški cenitve nepremičnine registriranega cenilca ustrezne stroke,
- vsi davki, ki jih je naročitelj dolžan plačati davčni upravi,
- stroški overitve podpisov pri notarju, stroški upravnih in sodnih taks,
- stroški dodatnega oglaševanja,
- posebej dogovorjene dodatne storitve, ki se zaračunavajo po veljavnem ceniku nepremičninske družbe
- Pregled listin
- Pridobitev zemljiško knjižnega izpiska

- Potrdilo o namenski rabi zemljišča
- Potrdilo lokacijske informacije za gradnjo
- Priprava davčnih napovedi za odmero davkov pri nepremičnini
- Sestava različnih predpogodb in dogovorov o ari
- Hramba listin
- Sestava oglasa za oglaševanje
- Oglaševanje nepremičnine
- Telefonski kontakti s strankami in dopisi po e-mailu
- Pregled dokumentacije (namenska raba, lokacijska informacija, ZKI itd.)
- Sprejem prodaje (kontakt s prodajalcem, slikanje nepremičnine, podpis posredniške pogodbe)
- Določitev trže vrednosti nepremičnine s strani nepremičninskega posrednika: stanovanja in kmetijska zemljišča, nepremičnine (stanovanja, hiše, gradbene parcele)
- Ponudba za prodajo kmetijskega zemljišča, izpeljava odobritve pravnega posla, pridobitev obvestila o kupcu
- Drugi postopki pri prodaji kmetijskega zemljišča
- Strokovna ura nepremičninskega posrednika
- Ogledi nepremičnin s kupci

5. Plačilo za posredovanje pri prodaji, nakupu, menjavi, najemu ali zakupu

- Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračunava le naročitelju na podlagi pisne pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.
- Provizija za posredovanje v primeru posredovanja pri prodaji ali nakupu znaša 4% od pogodbene vrednosti predmetne nepremičnine, če ni v pogodbi o posredovanju drugače določeno. Davek na dodano vrednost ni vključen v provizijo. V primeru, da znaša pogodbena vrednost predmetne nepremičnine manj kot 10.000,00 EUR, znaša plačilo za posredovanje 500,00 EUR, če ni v pogodbi o posredovanju drugače določeno.
- Kadar nepremičninska družba posreduje za obe stranki (kupec in prodajalec) ima pravico od vsakega od njiju zahtevati plačilo polovico provizije (2% + 2%). Davek na dodano vrednost ni vključen v provizijo.
- V primeru posredovanja pri najemu in zakupu ima nepremičninska družba pravico zahtevati provizijo v višini dvomesečne najemnine. V primeru, ko posrednik posreduje za obe stranki (najemnik in najemodajalec) ima pravico od vsakega od njiju zahtevati plačilo v višini enomesečne najemnine, kot polovico provizije, če ni v pogodbi o posredovanju drugače določeno. Davek na dodano vrednost ni vključen v provizijo.

6. Pravica do plačila

- Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovaje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.
- Nepremičninska družba je upravičena do plačila za dodatne storitve v višini dejanskih stroškov največ v višini, kot je določeno v splošnih pogojih poslovanja oziroma splošnem ceniku nepremičninske družbe, če je plačilo dodatnih storitev pisno dogovorjeno med pogodbenima strankama.
- Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelj spraval v stik nepremičninski posrednik in je bila sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju. Plačilo za posredovanje iz prejšnjega stavka mora temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presežati ene četrtine s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje.
- Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primeru, če pogodbeni stranki kasneje odstopita od sklenjene pogodbe.
- V primeru, ko je za posamezno storitev povezano z nepremičnino nemogoče izračunati ceno posredniških storitev iz prodajne cene, se cena določi glede na porabljen čas, tako da se za vsako začetno uro zaračuna cena z vključenim 22% DDV v višini 50,00 EUR.

7. Obveznosti naročitelja do nepremičninske družbe

Naročitelj mora nepremičninsko družbo obveščati o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja:

1. Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je predmet posredovanja, mora o tem nemudoma obvestiti nepremičninskega posrednika oziroma družbo.
2. Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti v vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini, ki je predmet posredovanja (lastniška, tehnična in druga dokumentacija, potrebna za opravljanje storitev posredovanja). Predvsem mora družbo natančno in pošteno seznaniti s pravnim stanjem nepremičnine, izročiti fotokopije in omogočiti vpogled v izvornike 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 na nepremičnini. Naročitelj odgovarja za škodo, ki nastane zaradi neobveščanja ali malomarnega obveščanja nepremičninske družbe o pravnem in dejanskem stanju nepremičnine, ki je bila naročitelju znana ali bi mu morala biti znana.

7. Pogodba o posredovanju

- Pogodba o posredovanju se sklenu za dobo devetih mesecev in se lahko sporazumno podaljša.
- Nepremičninska družba lahko prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe. Pri tem ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo Zeta d.o.o., nepremičninska družba pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb na katere prenaša naročilo.
- Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

8. Zavarovanje odgovornosti

- Posrednik ima zavarovano svojo odgovornost v skladu z določili Zakona o nepremičninskem posredovanju pri zavarovalnici Sava d.d. Maribor, do zavarovalne vsote 150,000 EUR za posamezen zavarovalni primer in 350.000,00 EUR za vse zavarovalne primere v posameznem letu.

9. Dodatne storitve

- Nepremičninska družba lahko za naročitelja opravi dodatne storitve, če se o tem dogovorita z naročiteljem v pogodbi o posredovanju ali s posebnim naročilom, ki predstavlja dopolnitev pogodbe o posredovanju.
- Kot dodatne storitve se štejejo zlasti: - priprava osnutka pogodbe, katere predmet je nepremičnina; - zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina, - organizacija ceditve nepremičnine; - zastopanje v davčnem postopku; - zastopanje pri notarskih overitvah in drugih poslih opravljenih pri notarju; - urejanje pravnega stanja nepremičnine; - priprava in vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov; - hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu; - hramba listin; - prevodi listin v tuje jezike.
- Cene dodatnih storitev so določene v ceniku nepremičninske družba, veljavnem na dan sklenitve pogodbe.
- Nepremičninska družba je upravičena do plačila za opravljene dodatne storitve tudi, če Pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

10. Ekskluzivna pogodba o posredovanju

- V primeru, da naročitelj in Nepremičninska družba skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju za določeno nepremičnino, naročitelj v času veljavnosti pogodbe v zvezi z isto nepremičnino ne sme skleniti pogodbe o posredovanju s konkurenčno nepremičninsko družbo ali preko kogarkoli tretjega oglaševati ali prodajati iste nepremičnine.

11. Nepoštena ravnanja naročitelja

- Naročitelj je dolžan povrniti nepremičninski družbi vso škodo, ki nepremičninski družbi nastane zaradi naročiteljeve kršitve pogodbenih obveznosti.
- Kot hujše kršitve pogodbe o posredovanju se štejejo zlasti naslednja naročiteljeva ravnanja:
 1. naročitelj nepremičninski družbi brez utemeljenih razlogov onemogoča vodenje ogledov nepremičnine;
 2. naročitelj krši dogovor o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju;
 3. naročitelj sam ali pri drugih nepremičninskih družbah nepremičnino trži pod ugodnejšimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju;
 4. naročitelj Nepremičninske družbe ne obvesti ali ne obvesti pravočasno o sklenitvi pogodbe ali predpogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, ki jo najde sam, ali ji ne izroči ali ne izroči v roku kopije pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
 5. naročitelj v nasprotju z dobro vero in poštenjem ne pristopi k pogajanjem za sklenitev pogodbe ali brez utemeljenega razloga noče skleniti pogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero ga je v stik spravila Nepremičninska družba;
 6. naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost.

Lucija, 27.2.2026

Zeta d.o.o.

Direktor: Stevo Čimbur
ZETA d.o.o.
Piran

