

# SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI PODJETJA

## A-KOTA d.o.o.

Izrazi v teh pogojih pomenijo:

**Posrednik:** A-KOTA d.o.o., Dunajska 113, 1000 Ljubljana

**Naročnik:** fizična ali pravna oseba, ki s posrednikom sklene pogodbo o posredovanju

**Pogodba o posredovanju:** je pisna pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami, v kateri se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročnikom tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročnik pa se zavezuje, da bo posredniku plačal provizijo za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.

Ti splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo z naročnikom sklene nepremičninska družba A-KOTA d.o.o., Dunajska 113, 1000 Ljubljana.

### 1. Veljavnost splošnih pogojev

- 1.1 Ti splošni pogoji poslovanja so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo z naročnikom sklene nepremičninska družba;
- 1.2 Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veljajo določila pogodbe o posredovanju;
- 1.3 Ti splošni pogoji poslovanja veljajo za naročnike, vsem ostalim strankam in naročnikom, ki so predčasno prekinili pogodbo o posredovanju, storitve zaračunavamo po veljavnem ceniku.

### 2. Storitve posredovanja pri nakupu oz. prodaji nepremičnin

- 2.1 Na podlagi pogodbe o posredovanju pri nakupu oz. prodaji nepremičnin se nepremičninska družba za provizijo iz prvega odstavka 4. člena zavezuje opraviti naslednje storitve:
  - 2.1.1 Sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
  - 2.1.2 Seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev posla, višino davčnih obveznosti in cenami notarskih storitev;
  - 2.1.3 Preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (izvedba ogleda nepremičnine);
  - 2.1.4 Preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine in morebitnih pravic tretjih;
  - 2.1.5 Sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe;
  - 2.1.6 Pisna opozorila, obvestila, potrdila;
  - 2.1.7 Izvajanje ogledov nepremičnine s potencialnimi kupci;
  - 2.1.8 Oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja;
  - 2.1.9 Priprava pogodbe o prodaji (na željo naročnika);
  - 2.2.0 Priprava predloga za vpis lastninske pravice na nepremičnini, če je nepremičnina že vpisana v zemljiško knjigo v kolikor naročnik to zahteva;
  - 2.2.1 Sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla;
  - 2.2.2 Priprava potrebne dokumentacije za potrebe odmere davkov in overovitve podpisa.
- 2.3 Na podlagi pogodbe o posredovanju pri nakupu oz. prodaji nepremičnin se nepremičninska družba za posebno plačilo zavezuje opraviti tudi naslednje storitve, če so s pogodbo izrecno dogovorjene:
  - 2.3.1 Ureditev ZK stanja nepremičnine, če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo, oz., če prodajalec še ni vpisan kot lastnik nepremičnine v zemljiški knjigi;
  - 2.3.2 Sestava prodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa, ki je neposredni izvršilni naslov;
  - 2.3.3 Druge storitve, za katere se nepremičninska družba in naročitelj izrecno dogovorita;

### 3. Storitve posredovanja pri najemu in oddaji nepremičnine

- 3.1.1 Na podlagi pogodbe o posredovanju pri najemu nepremičnine se nepremičninska družba za provizijo iz 4. člena posredniške pogodbe zavezuje opraviti naslednje storitve:
  - 3.1.2 Raziskava trga nepremičnin in določitev razumne cene;
  - 3.1.3 Trženje nepremičnine vključno z oglaševanjem;
  - 3.1.4 Preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine);

- 3.1.5 Preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine;
  - 3.1.6 Posredovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe;
  - 3.1.7 Sestava najemne pogodbe;
  - 3.1.8 Primopredaja nepremičnine in sestava primopredajnega zapisnika.
- 3.2 Na podlagi pogodbe o posredovanju pri najemu nepremičnine se nepremičninska družba za posebno plačilo zavezuje opraviti tudi naslednje storitve, če so s pogodbo izrecno dogovorjene:**
- 3.2.1 Sestava najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa, ki je neposredni izvršilni naslov;
  - 3.2.2 Druge storitve, za katere nepremičninska družba in naročnik izrecno dogovorita.
- 4. Plačilo posredovanja (provizija)**
- 4.1 V primeru posredovanja pri nakupu oz. prodaji nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do provizije v višini 4% pogodbene vrednosti, če se stranki s pogodbo ne dogovorita za nižjo provizijo. Kadar nepremičninska družba posreduje za obe stranki (kupca in prodajalca) ima pravico od vsake od njiju zahtevati plačilo polovice provizije. Navedena omejitev skladno s 5. členom ZNPosr ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR. V navedenem primeru je provizija določena z zneskom 500,00 EUR brez obračunanega DDV-ja;
  - 4.1.1 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročnik sam oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročnika spravila v stik nepremičninska družba ali nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju;
  - 4.1.2 V primeru posredovanja pri najemu nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do provizije v višini dvomesečne najemnine. Kadar nepremičninska družba posreduje za obe stranki (najemnik in najemodajalec) ima pravico od vsake od njiju zahtevati plačilo polovice provizije;
  - 4.1.3. Nepremičninska družba pridobi pravico do provizije, ko je sklenjena pogodba za katero je posredovala;
  - 4.1.4 **V proviziji niso zajeti naslednji stroški:**  
Plačilo davka na promet nepremičnin oziroma drugih davščin, plačilo notarskih storitev, sestava prodajne/najemne pogodbe s strani univerzitetnega diplomiranega pravnika, plačilo sodnih in upravnih taks, cenitev nepremičnine, izdelava energetske izkaznice.
- 5. Stik med naročnikom in tretjo osebo**
- Šteje se, da je nepremičninska družba naročnika spravila v stik s tretjo osebo, ko je s tretjo osebo opravila ogled nepremičnine, ali ko je naročniku ali tretji osebi sporočila naslov, telefonsko številko, e-pošto ali druge podatke na podlagi katerih bi se naročnik in tretja oseba lahko identificirala oz. povezala, ali ko organizira skupen sestanek, ipd.
- 6. Čas trajanja posredniške pogodbe**
- Posredniško pogodbo skleneta nepremičninska družba in naročnik za dobo 9 mesecev. Po poteku devetih mesecev se veljavnost pogodbe avtomatično podaljša za nadaljnjih 9 mesecev, če je nobena od strank pisno ne odpove najkasneje do zadnjega dne veljavnosti. S posredniško pogodbo je lahko čas trajanja dogovorjen tudi na drugačen način. Posredniško pogodbo lahko stranki kadarkoli odpove, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Pogodbo je potrebno odpovedati pisno. V primeru, da nepremičninska družba in naročnik skleneta ekskluzivno posredniško pogodbo in pogodbo naročnik odpove pred iztekom dogovorjenega časa trajanja le-te, mora nepremičninski družbi povrniti dejanske stroške, ki jih je nepremičninska družba imela s trženjem predmetne nepremičnine.
- 7. Urejanje pravnih razmerij**
- Za urejanje pravnega razmerja med nepremičninsko družbo in naročnikom v zvezi s posredniško pogodbo velja Zakon o nepremičninskem posredovanju.