



SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA

**SPREJETI NA OSNOVI ZAKONA O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU (UR. L. RS 42/2003),
ZA NEPREMIČNINSKO DRUŽBO:**

KAPITELJ NEPREMIČNINE, posredovanje z nepremičninami, d.o.o., Novo mesto, Novi trg 9 p. p. 41, 8105 Novo mesto

I. Splošni podatki o nepremičninski družbi in nepremičninskem posredniku:

1. firma: Kapitelj nepremičnine d.o.o.;
2. sedež: Novo mesto, Novi trg 9, 8000 Novo mesto;
3. poštni naslov: Novo mesto, Novi trg 9, p. p. 41, 8105 Novo mesto;
4. zastopnika: direktor Boštjan Avbar in direktor Marjan Pejanović
5. matična številka: 6683665000;
6. davčna številka: SI 65397916;
7. poslovni račun: SI56 10100-0053558739, pri Banki Koper,
8. številka GSM tel.: +386 051 397 677-Boštjan in +386 031 690 540-Marjan;
9. e-pošta: bostjan@kapitelj-nepremicnine.si in marjan@kapitelj-nepremicnine.si
10. delovni čas: vsak delovni dan od 08,00 do 16,00 ure;
11. poslovanje s strankam: zaradi dela na terenu se stranke predhodno dogovorijo po telefonu;
12. V razmerju do naročitelja vstopata nepremičninska posrednika Avbar Boštjan št. licence 291 in Marjan Pejanović št. licence 480.
13. Nepremičninska družba ima zavarovano odgovornost za škodo v skladu z določili Zakona o nepremičninskem posredovanju v znesku 150.000 EUR za posamezen primer, oziroma 350.000 EUR za vse zavarovalne primere v tekočem letu, pri Zavarovalnica Sava d. d., št. zav. police 511-0293069.

II. Pravila za varno in skrbno poslovanje:

1. S pisno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami 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 nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena;
2. Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik, ki zanjo opravlja posle posredovanja, morata pri opravljanju storitev oziroma poslov posredovanja v prometu z nepremičninami ravnati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka;
3. Nepremičninska družba oziroma nepremičninski posrednik ne smeta spodbujati ali priporočati sklenitve določene pogodbe zgolj z namenom pridobitve plačila za posredovanje;
4. Nepremičninska družba mora naročitelja poučiti o morebitnih nasprotjih med interesi naročitelja in interesi nepremičninske družbe oziroma drugih naročiteljev, za katere nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami;
5. 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;
6. Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora na to tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika;
7. Kadar nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pravnega posla;

8. Pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami mora nepremičninska družba oziroma posrednik naročitelju razumljivo pojasniti naslednje okoliščine:
 - tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami;
 - vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami;
 - višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;
 - morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjžnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji;
9. S pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami, mora naročnik dovoliti nepremičninski družbi o nepremičnini dovoliti oglaševati nepremičnino z podatki, ki jih zapišeta v citirano pogodbo in se nanašajo na nepremičnino predvsem pa naslednje podatke: ceno, lokacijo, leto izgradnje stavbe oziroma zadnje prenove in velikost nepremičnine. Posebej se stranki dogovorita, ali nepremičninska družba lahko objavlja fotografije nepremičnine ali ne.

III. Cenik storitev za posredovanje v prometu z nepremičninami:

1. Plačilo za posredovanje znaša v primeru prodaje 4% plus DDV po stopnji 22 % od pogodbene cene, to pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 EUR;
2. V primeru, da znaša vrednost nepremičnine manj kot 10.000 EUR, znaša plačilo za posredovanje 400,00 EUR plus DDV;
3. V primeru, da naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, znaša plačilo za posredovanje 1/4 s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje, kot pavšalni stroški oglaševanja in izvajanja drugih opravil nepremičninske družbe;
4. V primeru, oddaje oz. najema nepremičnine znaša plačilo za posredovanje eno mesečna najemnina;
5. Plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju;
6. Plačilo za posredovanje zapade v plačilo ob sklenitvi ob sklenitvi prodajne oz. najemne pogodbe;
7. Nepremičninska družba ima pravico do popolnega plačila za posredovanje v primerih, ko je naročitelj dovolil objavo slike nepremičnine in ko nepremičninska družba sliko objavlja na spletnih straneh in sicer v primeru, ko se je nepremičnina prodala v devetih mesecih po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu nepremičnine ali v naslednjih šest mesecev po izteku veljavnosti pogodbe, to je petnajst mesecev od datuma sklenitve pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičnino;
8. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju;
9. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe;
10. Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama kot pogodbena stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja;
11. V plačila za opravljeno storitev posredovanja niso vključeni naslednji stroški, ki jih je dolžan naročitelj istočasno z plačilom storitve plačati, založiti oz. povrniti nepremičninski družbi:
 - vse sodne in upravne takse, ki jih je nepremičninska družba dolžna plačati po veljavnih predpisih za pridobitev ustreznih podatkov o nepremičnini, ki je predmet posredovanja in za veljavno sklenitve pravnega posla;
 - stroški potrebnega predhodnega urejanja nepremičnine, kar zlasti pomeni: lastninjenje nepremičnin po ZLNDL, izbris hipotek in drugih neveljavnih pravic, parcelacije, obnove mejnikov, vris objektov, določitev hišnih števil, itd;
 - priprave pisne cenvitve nepremičnine registriranega cenilca ustrezne stroke;
 - vse davke, ki jih je naročitelj dolžan plačati pristojni finančni upravi;
 - vse notarske pristojbine, ki nastopijo pri overitvi podpisov na prodajni pogodbi oz. drugi pogodbi oz. zemljiškoknjžnem dovolilu;
12. V plačilo za opravljeno storitev posredovanja tudi niso vključeni stroški za sestavo zemljiškoknjžnega predloga, ki jih je dolžan plačati kupec in sicer v višini največ do 90% pristojbine, ki jih za tako vrsto storitve zaračunava notar in znesek sodne takse za vpis lastninske pravice na kupca po vsakokratni veljavni tarifi 17. in 18. Zakona o sodnih taksah, natančni zneski pa se uredi v prodajni pogodbi.
13. V primerih, ko je za posamezno storitev povezano z nepremičnino nemogoče izračunati ceno posredniške storitve iz prodajne cene, se cena določi glede na porabljeni čas, tako da se za vsako začeto uro zaračuna v višini 20,00 EUR.

IV. Opis storitev, ki jih nepremičninska družba opravi za naročnika:

1. Pridobitev zemljiškoknjižnega izpiska, če je nepremičnina vpisana v zemljiško knjigo;
2. Pridobitev načrta parcele za zemljišče oz. na zemljišču katerem stoji objekt in drugih katastrskih podatkov;
3. Pridobitev potrdila o namenski rabi zemljišča in potrdila o neuveljavljanju ali neobstoju zakonite predkupne pravice;
4. Preverjanja pravnega in dejanskega stanja nepremičnine, ki vključuje:
 - na podlagi podatkov zemljiške knjige oziroma če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki so podlaga za vknjižbo, preveriti ali je prodajalec ali najemodajalec lastnik nepremičnine, ki je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, in ali so na tej nepremičnini stvarne pravice oziroma druge pravice tretjih, ki bi lahko omejevale oziroma izključevale pravice stranke;
 - na podlagi skrbnega ogleda preveriti, ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno nepremičnine;
 - kadar je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, zemljišče: na podlagi potrdila (lokacijske informacije) pristojnega upravnega organa preveriti namembnost zemljišča, določeno s prostorskimi ureditvenimi akti;
 - potrebno predhodno urejanje (zemljiškoknjižno, katastrsko ali davčno) nepremičnine;
5. Oglašuje nepremičnino v sredstvih javnega obveščanja, posebnih časopisih in na internet strani- Oglas vsebuje: cene, lokacijo, leta izgradnje stavbe oziroma zadnje prenovne, velikosti nepremičnine ter firme in sedeža nepremičninske družbe; Naročitelj se seznanjen, da nepremičninska družba ne more oglaševati z na primer z letaki, ki se lepijo na vhode stavb, ali letaki, ki se puščajo v nabiralnikih, ker le-to vrsto oglaševanja zakon prepoveduje);
6. Iskanje tretje osebe – kupca, ki se bo z naročiteljem pogajal za sklenitev pogodbe, ki vključuje tudi ogled na kraju samem;
7. Pomoč pri pogajanjih za sklenitev prodajne pogodbe;
8. Priprava osnutkov prodajne pogodbe;
9. Priprava vseh davčnih napovedi za odmero davka na promet nepremičnin, davka iz dobička iz kapitala ter drugih davkov, ki nastopijo pri nepremičnini, katere predmet je posredovanje ter dostava davčnih napovedi na davčni službi;
10. Organiziranje overitve podpisov prodajne pogodbe pri notarju;
11. Sestava zemljiškoknjižni predlogov za vknjižbo pravice na osnovi prodajne ali druge pogodbe;
12. Sestava zapisnika o primopredaji nepremičnine s popisom števecv komunalnih priključkov ter njihova odjava in prijava pri pristojnih organih, ki vodijo te priključke;
13. V primeru potrebe po posebnih postopkih, ki jih je potrebno opraviti tudi:
 - sestava ponudbe za prodajo kmetijskega zemljišča ali gozda po določilih Zakona o kmetijskih zemljiščih;
 - izpeljava odobritve pravnega posla po določilih Zakona o kmetijskih zemljiščih in Zakona o ohranjanju narave, Zakona o obrambi, itd;
 - priprava in izvedba drugih potrebnih postopkov, da pride do veljavne sklenitve prodajne pogodbe;
14. Smiselno enako velja tudi za posredovanje pri oddaji nepremičnine v najem oz. zakup.

V. 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 mora nepremičninski družbi predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini, predvsem pa dokazila (gradbeno dovoljenje), da je bilo za izgradnjo objekta izdano ustrezno dovoljenje;
4. Naročitelj sme pogodbo o posredovanju za isto nepremičnino skleniti samo z eno nepremičninsko družbo, če ni drugače dogovorjeno.

VI. Pogodba o posredovanju v prometu nepremičnin

1. Nepremičninska družba in naročitelj se v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, dogovorita, da skleneta pogodbo o ekskluzivnem posredovanju, kar pomeni, da lahko pogodbo o posredovanju za isto nepremičnino naročnik sklene samo z eno nepremičninsko družbo;
2. pogodbo o posredovanju se sklene za dobo devetih mesecev in se lahko sporazumno podaljša;
3. Nepremičninska družba in naročitelj se v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, dogovorita, da lahko nepremičninska družba prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe;
4. V primeru iz prejšnjega odstavka ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, nepremičninska družba pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo;

5. Naročitelj sme pogodbo o posredovanju za isto nepremičnino skleniti samo z eno nepremičninsko družbo, če ni drugače dogovorjeno;
6. Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

VII. Veljavnost teh splošnih pogojev poslovanja, evidence in nadzorstvo

1. Ti splošni pogoji poslovanja so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jih z naročnikom sklene nepremičninska družba;
2. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veljajo določila pogodbe;
3. Nepremičninska družba voditi evidenco o posredovanju v prometu z nepremičninami;
4. Evidenca iz prvega odstavka tega člena za vsak posel (pogodbo) obsega zlasti naslednje podatke:
 - vrsto pravnega posla;
 - vrsto nepremičnine (zemljišče z oznako namena rabe, stanovanje, poslovni prostor in podobno);
 - tehnične podatke o nepremičnini;
 - identifikacijske podatke o nepremičnini (identifikacijska oznaka iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb), če nepremičnina te oznake ima, oziroma druge podatke, s katerimi je mogoče nepremičnino enolično identificirati;
 - prodajno ceno oziroma najemnino za m² površine;
5. Nepremičninska družba podatke iz prejšnjega odstavka mesečno posreduje pristojnemu ministrstvu, ko le to zahteva;
6. Nepremičninska družba in naročitelj rešujeta vse medsebojne spore sporazumno. V kolikor spora ni mogoče rešiti sporazumno pa pred stvarno pristojnim sodiščem v Novem mestu (po sedežu nepremičninske družbe);
7. Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem storitev posredovanja izvajajo inšpektorji Tržnega inšpektorata Republike Slovenije.

CENIK STORITEV, KI NISO VKLJUČENE V NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE (ceno so brez DDV, ki pa se obračuna po stopnji 22 %)		
zap. št.	vrsta storitve	cena
1	pridobitev in izpis zemljiškoknjižnega izpiska	4,00
2	pridobitev in izpis načrta parcele	4,00
3	pridobitev in izpis podatkov o nepremičninah	4,00
4	priprava in oddaja vloge za izdajo potrdilo o namenski rabi	4,00
5	priprava in oddaja vloge za izdajo lokacijska informacije	4,00
6	pridobitev potrdilo o predkupni pravici	4,00
7	pridobitev soglasja Ministrstva za obrambo	4,00
8	priprava in oddaja ponudbe za prodajo kmetijskega zem.	4,00
9	priprava in oddaja izjave kupca o sprejemu ponudbe KZ	4,00
10	priprava in oddaja vloge za odobritev - odločba	4,00
11	priprava in oddaja davčne napovedi (nepremičninski davki)	20,00
12	priprava pooblastila za zastopanje	10,00
13	priprava in oddaja predloga za vknjižbo lastninske pravice	20,00
14	storitev prepisa nepremičnine (pogodba: prodajna, darilna, razdelitev,...)	250,00
15	cenitev nepremičnine	150,00