

## SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA

**Nepremičninska družba COOP nepremičnine d.o.o. (v nadaljevanju nepremičninska družba),  
določa splošne pogoje za opravljanje storitev posredovanja v prometu z nepremičninami, kakor sledi:**

### 1. člen

Ti splošni pogoji poslovanja določajo obseg dejavnosti nepremičninske družbe za varno in skrbno poslovanje pri nepremičninskem posredovanju, ki jih je dolžna nepremičninska družba upoštevati pri svojem delu.

V splošnih pogojih se uporabljajo pojmi, ki imajo naslednji pomen:

- naročnik oz. naročnica, to je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju;
- tretja oseba, to je oseba, ki jo nepremičninski posrednik poizkuša spraviti v stik z naročnikom, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino;
- nepremičninska družba, to je gospodarska družba, ki opravlja gospodarsko dejavnost storitev posredovanja v prometu z nepremičninami;
- nepremičninski posrednik, je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posel posredovanja in mora imeti licenco pristojnega ministrstva, ter biti vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov;
- pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami je pogodba s katero se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe o prodaji, menjavi oziroma o najemu določene nepremičnine, naročnik pa se zavezuje posredniku plačati provizijo, če bo pogodba sklenjena.

### 2. člen

Splošni pogoji poslovanja so sestavni del pogodbe o posredovanju pri prometu z nepremičninami, ki je sklenjena med nepremičninsko družbo in naročnikom.

Nepremičninska družba opravlja naslednje storitve posredovanja pri prometu z nepremičninami:

- a) opravi razgovor z naročnikom in od njega prevzame vso potrebno in razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini;
- b) preverja pravno in upravno-pravno ustreznost nepremičnine za sklenitev pravnega posla ter pregleda dejansko stvarno stanje nepremičnine. V zvezi s temi preverbami udeležence v pravnem poslu-pogodbene stranke jasno in razumljivo pisno opozori na morebitne pravne oz. stvarne napake. Naročniku nudi strokovno pomoč pri obvladovanju morebitnih odklonov od zahtevanega stanja nepremičnine pred sklenitvijo pravnega posla.
- c) vzpostavlja stike med naročnikom in tretjo osebo;
- d) priprava, izvedba in vodenje pogajanj za sklenitev pravnega posla,
- e) organizira pripravo listin – predvsem pogodb, potrebnih za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina;
- f) organizira sestavo dodatkov k pogodbam in drugih potrebnih listin za sklenitev poslov,
- g) opravlja druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja na podlagi posebnega naročila naročnika kot je npr. organiziranje cenoizpisa nepremičnine, posredovanje pri oddaji in najemu nepremičnin itd...
- h) stroški pregleda stanja nepremičnine v zemljiški knjigi,
- i) naroči morebiti potrebno potrdilo o namenski rabi zemljišča, potrdilo o predkupni pravici, potrdilo po ZUJF-u, ipd.
- j) organizacija sestankov v prostorih družbe in izven njih,
- k) organizacija in izvedba ogledov nepremičnin,
- l) organizacija in izvedba oglaševanja.
- m) priprava podatkov za sestavo ostalih potrebnih listin,
- n) organizacija sestave ostalih potrebnih listin,
- o) zagotavljanje varne hrambe originalnih listin,
- p) izdela primopredajni zapisnik in izvede primopredajo pri izročitvi nepremičnine v posest kupcem, s popisi števcov in izvede dejanske prepise lastništva na komunalnih priključkih in razmerja z dobavitelji.
- q) obvešča naročnika o vseh, za naročeni posel pomembnih odločitvah (zakonske, davčne spremembe...).

Nepremičninska družba bo takoj po podpisu pogodbe o posredovanju preverjala pravno in dejansko stanje nepremičnine, pri čemer naročitelj tako družbi kakor potencialnem kupcu odgovarja za pravilnost in točnost podatkov. V kolikor bi nepremičninska družba ugotovila pravne in stvarne napake nepremičnine, mora naročnika o napakah obvestiti.

Naročitelj mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh za prodajo nepremičnine pomembnih okoliščinah ter ji predložiti vse poznane podatke in razpoložljive listine v zvezi z nepremičnino. Ravno tako je naročitelj dolžan nepremičninski družbi predložiti veljavno energetska izkaznico. V kolikor naročnik tega ne stori, lahko pred začetkom predmetnega postopka posredovanja to stori nepremičninska družba na njegove stroške.

Vsi dogovori med naročnikom in nepremičninsko družbo morajo biti v pisni obliki.

### 3. člen

Nepremičninska družba pri opravljanju storitev posredovanja za naročnika, ki želi ostati anonimen, ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročnikom želela skleniti pravni posel, izdati identiteto naročnika vse do sklenitve pravnega posla.

### 4. člen

Pogodba o posredovanju se sklepa za določen čas 9-tih mesecev, pri čemer lahko katerakoli od pogodbenih strank pogodbo odpove, razen če to ni v nasprotju s poštenjem v poslovnih odnosih.

Nepremičninska družba posreduje za naročnika v skladu u Zakonom o nepremičninskem posredovanju.

### 5. člen

Za posredovanje nepremičninske družbe v zvezi z dejavnostjo, ki se nanaša na prodajo nepremičnine in kot je opisano v točkah od 2. člena z izjemo točke g) teh splošnih pogojev, pripada nepremičninski družbi plačilo za posredovanje v višini največ 3% od pogodbene cene (na navedeno storitev se doda zakonsko predpisan davek na dodano vrednost), najmanj pa 400,00 € (na navedeno storitev se doda zakonsko predpisan davek na dodano vrednost), če je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 €.

Strošek posredovanja se deli v naslednje obračunske razrede glede na začetno oglaševano vrednost nepremičnine:

- Razred od 1,00 EUR do 400.000,00 EUR prodajne cene ..... cena celotne storitve 3% + DDV
- Razred od 400.001,00 EUR do 1.000.000,00 prodajne cene ..... cena celotne storitve 2,5% + DDV
- Razred od 1.000.001,00 EUR prodajne cene naprej..... cena celotne storitve 2% + DDV

Strošek posredovanja pri prodaji novogradnje z več etažnimi deli v skladu z ZVKSES se deli v naslednje obračunske razrede glede na število stanovanjskih enot:

- Razred od 1 do 20 stanovanj ..... cena celotne storitve 2,54% prodajne cene + DDV
- Razred od 21 do 60 stanovanj ..... cena celotne storitve 2,15% prodajne cene + DDV

Za posredovanje nepremičninske družbe v zvezi z dejavnostjo, ki se nanaša na oddajo stanovanjske ali nestanovanjske nepremičnine v lasti naročnika fizične osebe, pripada nepremičninski družbi plačilo za posredovanje v višini 4% obračunano od pogodbene vrednosti + DDV. Pogodbena vrednost je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega je sklenjena najemna pogodba. Plačilo za posredovanje ne sme znašati več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 EUR + DDV. Naročnik se obveže plačati tudi dodaten strošek izdelave najemne pogodbe v znesku 120,00 EUR + DDV.

Za posredovanje nepremičninske družbe v zvezi z dejavnostjo, ki se nanaša na oddajo stanovanjske ali nestanovanjske nepremičnine v lasti naročnika pravne osebe, pripada nepremičninski družbi plačilo za posredovanje v višini 1 mesečne najemnine (na navedeno storitev se doda zakonsko predpisan davek na dodano vrednost).

Vrsto in višino stroškov dodatnih storitev pri sklepanju najemnih, zakupnih ali drugih pogodb izven obsega določenega v prvem odstavku tega člena oz. v zvezi s storitvami iz točke g) 2. člena teh splošnih pogojev, nepremičninska družba in naročitelj dogovorita s pogodbo o posredovanju.

#### **6. člen**

Nepremičninska družba opravlja svojo dejavnost kot dober strokovnjak in mora varovati interese pogodbenih strank.

Nepremičninska družba ima iz razloga zavarovanja odgovornosti za škodo, ki jo namenoma povzroči naročniku ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju, sklenjeno pogodbo o zavarovanju za zavarovalno vsoto v skladu z Zakonom o nepremičninskem posredovanju in v skladu z odločitvijo pristojnega ministrstva za prostor.

#### **7. člen**

Nepremičninska družba se zaveže o opravljanju posredovanja z naročnikom skleniti pogodbo o posredovanju, pri čemer pa se mu zaveže tudi pojasniti okoliščine, ki se nanašajo na tržne razmere, pogoje za sklenitev pravnega posla, morebitne davčne obveznosti, stroške notarskih overitev, stroške zemljiškoknjižnih prenosov ter naročnika izrecno opozarjati na tveganja, ki so povezana z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem. Še posebej mora nepremičninska družba opozoriti na morebitna stvarna bremena, ki bremenijo nepremičnino.

#### **8. člen**

Nepremičninska družba lahko poleg posredovanja za naročnika opravi še druge storitve v zvezi s poslom, ki pa niso zajeti v stroških provizije.

Višino in način plačila teh dodatnih storitev dogovorita družba in naročitelj s posebnim pisnim dogovorom.

Nepremičninska družba za dodatne storitve izstavi naročniku račun takoj po opravljeni storitvi. Naročnik je dolžan plačati tudi stroške taks in drugih stroškov, ki nastajajo v zvezi s tarifami državnih organov.

V primeru, ko pogodba o posredovanju preneha veljati pred potekom dogovorjenega obdobja njene veljavnosti iz razlogov na strani naročitelja, je le-ta dolžan posredniku plačati stroške v višini 150,00 EUR + DDV ter stroške opravljenih dodatnih storitev, ki niso zajeti v provizijo za posredovanje.

#### **9. člen**

Ti splošni pogoji se izročijo naročniku pred sklenitvijo pogodbe o sodelovanju, da se ta seznanijo z njihovo vsebino.

#### **10. člen**

Ti splošni pogoji so sprejeti s strani nepremičninske družbe dne 10.8.2019, v celoti nadomestijo dne 21.6.2010, 28.6.2013 in 2.1.2015 sprejete splošne pogoje prodaje ter se objavijo na vidnem in dostopnem mestu v poslovnih prostorih nepremičninske družbe.