



## SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA AGENCIJE ŠIFRA IZOLA

### Razlaga osnovnih pojmov

**Posrednik** : Šifra-Nepremičnine Izola, Ivan Konstantinović s.p., Trg Etbina Kristana 2, 6310 Izola

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

**Posredniška pogodba** : s posredniško pogodbo se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročnikom osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe o prodaji oziroma najemu nepremičnine, naročnik pa se zavezuje, da bo posredniku za posredovanje plačal določeno vsoto, če bo pogodba sklenjena.

### 1. Plačilo za posredovanje pri prodaji in nakupu nepremičnine

- Plačilo za posredovanje (provizija), pri nakupu oz. prodaji znaša 4% od pogodbene cene nepremičnine, ki je predmet posredovanja. Prodajalec in kupec se lahko medsebojno dogovorita oziroma razdelita način plačila za posredovanje. Nepremičninska družba ima pravico do plačila celotne provizije tudi v primerih, ko kupec, prodajalec, najemodajalec ali najemnik odstopijo od že sklenjene kupoprodajne pogodbe.

### 2. Storitve posredovanja, ki jih vsebuje provizija pri nakupu oziroma prodaji :

- seznanitev naročnika s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi,
- seznanitev naročnika s predpisi, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe,
- seznanitev naročnika z vrsto in višino davčnih obveznosti in drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe,
- pojasnitev morebitnih tveganj, povezanih z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine,
- preverjanje pravnega stanja nepremičnine in morebitnih pravic tretjih,
- preverjanje dejanskega stanja nepremičnine ( ogled nepremičnine ),
- oglaševanje v obsegu in na način, ki ga določi posrednik,
- organizacija in vodenje ogledov, sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe,
- sestava pogodbe in prijava pogodbe na odmero davka na promet nepremičnin pri pristojni davčni upravi,
- hranjenje izvirkov pogodb in drugih originalnih dokumentov do zaključka posla,
- nadzor izvrševanja kupoprodajne pogodbe, sestava primopredajnega zapisnika in primopredaja nepremičnine.

### 3. Plačilo za posredovanje pri oddaji in najemu nepremičnin

- Plačilo za posredovanje (provizija) pri najemu oziroma oddaji se obračuna v višini ene mesečne najemnine in jo plača najemodajalec oziroma naročnik storitve.

### 4. Storitve posredovanja, ki jih vsebuje provizija pri najemu oziroma oddaji

- seznanitev naročnika s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi,
- seznanitev naročnika s predpisi, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe,
- seznanitev naročnika z vrsto in višino davčnih obveznosti in drugih stroškov;
- preverjanje pravnega stanja nepremičnine in morebitnih pravic tretjih,
- preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine),
- oglaševanje v obsegu in na način, ki ga določi posrednik,
- organizacija in vodenje ogledov, sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe,
- sestava primopredajnega zapisnika in primopredaja nepremičnine.

### 5. Storitve, ki niso zajete v plačilu za posredovanje

- Sestava notarskega zapisa ali druga oblika pogodbe, katero mora po zakonu pripraviti notar,
- upravne, sodne in druge takse za vse potrebne listine in notarske pristojbine,
- davek na promet nepremičnin, davek na dobiček iz kapitala, DDV in ostale davčne pristojbine,
- cenitev nepremičnine in načrti etažnih delitev, izdelava energetske izkaznice.



#### 6. Obveznosti naročitelja v zvezi z energetske izkaznico

- Nepremičninska družba naročitelja s sklenitvijo posredniške pogodbe pisno seznanja z obveznostmi in določbami Energetskega zakona (EZ-1) (Ur. l. RS, št. 17/14) in sicer:
- pri prodaji stavbe ali njenega posameznega dela oz. pri oddaji stavbe ali njenega posameznega dela v najem za obdobje daljše od enega leta, mora lastnik kot prodajalec/najemodajalec zagotoviti, da se pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki energetske učinkovitosti stavbe ali njenega posameznega dela iz energetske izkaznice ter ob prodaji/oddaji predložiti kupcu/najemniku veljavno energetske izkaznice;
- Nepremičninska družba izključuje vso odgovornost ter ne prevzema plačila globe v kolikor naročitelj nepremičninski družbi ne posreduje podatkov iz energetske izkaznice ali kopije le-te.

#### 7. Ostala določila

- Posrednik in naročnik se za posebno plačilo lahko dogovorita tudi za druge storitve (sestava pogodbe v obliki notarskega zapisa, pridobitev nadomestnih listin, ipd.).
- V kolikor naročitelj brez vednosti nepremičninske družbe sam sklene kupoprodajno pogodbo z nasprotno stranko, s katero ga je seznanila nepremičninska družba, ali če to pogodbo sklene naročiteljev zakonski partner ali ožji družinski član in sicer v času trajanja posredniške pogodbe je dolžan plačati agenciji dogovorjeno provizijo.
- Če naročnik prekine pogodbo o posredovanju v nasprotju z dobro vero in poštenjem ali če ne želi skleniti pogodbe z osebo, s katero ga je seznanil posrednik, pod pogoji, ki jih je pred tem sporočil posredniku, je dolžan plačati agenciji dogovorjeno provizijo.
- V primeru, da se naročnik poškoduje na ogledu nosi za poškodbe polno odgovornost.