

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA DRUŽBE

TRG NEPREMIČNIN, Posredništvo v prometu z nepremičninami, D.O.O., Peričeva ulica 15, 1000 Ljubljana

Izrazi v teh pogojih pomenijo:

POSREDNIK: TRG NEPREMIČNIN D.O.O., Peričeva ulica 15, 1000 Ljubljana

NAROČITELJ: fizična ali pravna oseba, ki je s posrednikom sklenila pogodbo o posredovanju

POGODBA O POSREDOVANJU: 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, naročitelj pa se zavezuje posredniku plačati provizijo, če bo pogodba sklenjena.

1. VELJAVNOST: Splošnih pogojev poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami. Ti splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo z naročiteljem sklene posrednik.

2. STORITVE posredovanja pri nakupu oziroma prodaji, menjavi nepremičnin in storitve posredovanja pri najemu ali oddaji nepremičnine.

2.1. Na podlagi pogodbe o posredovanju pri nakupu oziroma prodaji nepremičnine za provizijo, se posrednik zavezuje opraviti naslednje storitve, katerih stroški so zajeti v posredniško provizijo v prometu z nepremičninami.

-vsa dejanja pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanja stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev poslovnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroški za naslednja dejanja:

-sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami,

-seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembni za določitev cene nepremičnine, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev;

-ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno;

-pisna opozorila, obvestila, potrdila;

-ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;

-oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način;

-seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;

-telefonsko komuniciranje s strankami;

-sodelovanje po pogajanjih za sklenitev posla;

-zagotovitev izdelave cenilnega elaborata;

-primopredaja nepremičnine in sestava primopredajnega zapisnika;

-hranjenje original dokumentov do realizacije pravnega posla;

-druge storitve, za katere se posrednik in naročitelj izrecno dogovorita;

3.1. Morebitne dodatne storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja, bo posrednik za naročitelja opravil na podlagi posebnega dodatka k pogodbi o posredovanju, v katerem bosta opredelila tako vrsto dodatnih storitev, kot tudi njihovo ceno ter vrsto in višino z njimi povezanih stroškov.

3. PROVIZIJA

-Posrednik ima za posredovanje pri nakupu, prodaji oziroma menjavi nepremičnine pravico do provizije v višini **največ 4% pogodbene vrednosti**. Če je med pogodbenima strankama prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe (v nadaljnjem besedilu: pogodba) za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek iz prejšnjega odstavka razdeli.

-V primeru posredovanja pri najemu nepremičnine ima posrednik pravico do provizije v višini dvomesečne najemnine.

-V posebnih okoliščinah (pogojevanje naročitelja, ekskluzivnost posredovanja) se lahko posrednik in naročitelj s pogodbo o posredovanju dogovorita tudi za nižjo posredniško provizijo.

-Posrednik pridobi pravico do provizije, ko je sklenjena pogodba za katero je posredoval.

-Posrednik sam krije stroške iz 2. točke splošnih pogojev, naročitelj pa sam krije stroške sodnih in upravnih taks, oziroma pristojbin plačanih za pridobitev zemljiškoknjiznih izpiskov, lokacijskih informacij, mapnih kopij, in drugih potrebnih listin, stroške cenitev in izvedencev, odvetniških in notarskih stroškov ter vseh drugih stroškov, ki so potrebni za veljavno sklenitev pravnega posla z nepremičnino, ki je predmet posredovanja.

4. STROŠKI, KI SO OBSEŽNI S PROVIZIJO

S provizijo iz 3. člena teh splošnih pogojev so obsežni vsi stroški v zvezi z opravljanjem poslov iz 2. člena teh splošnih pogojev, in sicer zlasti stroški za dejanja:

-za sklenitev pogodbe o posredovanju in za ogled nepremičnine ob sklenitvi pogodbe o posredovanju;

- za ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine;

-s pridobivanjem izpiska iz zemljiške knjige, če je nepremičnina že vpisana, ali

-s pridobivanjem za zemljiškoknjizni vpis sposobnih izvornikov pogodb in drugih listin, če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo;

-za ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;

-za oglaševanje nepremičnine na javnih spletnih straneh nepremičninske družbe določenih s to pogodbo;

-za seznanjanje naročitelja s podatki o nepremičnini in za spravljanje v stik tretjih oseb z naročiteljem;

-za prisotnost nepremičniškega posrednika pri ogledu nepremičnine,

-za seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake,

-za telefonsko komuniciranje s strankami,

-za sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev nepremičninske pogodbe,

-za seznanjanje naročitelja in tretje osebe ob sklenitvi nepremičninske pogodbe;

-s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev cene nepremičnine,

-z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev nepremičninske pogodbe;

-z višino davčnih obveznosti stranke in

-s cenami notarskih storitev,

-za pisna opozorila, obvestila in potrdila

S provizijo iz 4. člena teh splošnih pogojev niso obsežni;

-stroški notarskih storitev za notarsko overitev podpisov oz. za notarsko hrambo,

-stroški sodnih taks za zemljiškoknjizne vpise;

-stroški upravnih taks in nadomestil za potrdila in dovoljenja, ki so potrebna za veljavno sklenitev nepremičninske pogodbe;

-stroški sestave vseh prodajnih, najemnih, menjalnih in zakupnih pogodb, prav tako ne sestava vseh predpogodb.

5. EKSKLUZIVNA POGODBA O POSREDOVANJU

Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita za ekskluzivno pogodbo o posredovanju, kar v pogodbi v posredovanju izrecno določita. Naročitelj v času veljavnosti ekskluzivne pogodbe o posredovanju ne sme za isto nepremičnino skleniti pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo. Nepremičninska družba lahko prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe in kljub temu 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 je prenesla naročilo. V kolikor naročitelj sam najde kupca za nepremičnino katera je predmet ekskluzivne pogodbe o posredovanju, je nepremičninska družba upravičena do celotne provizije, ki sta jo dogovorila v pogodbi o posredovanju.

6. DRUGA DOLOČILA

6.1. V primeru, da se naročitelj poškoduje pri ogledu in je za poškodbe kriv sam, nosi za poškodbe polno odgovornost.

6.2. Cenik nepremičninske družbe Trg nepremičnin d.o.o. velja v kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se navedene storitve obračunajo po urni postavki.

7. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI

Posrednik ima zavarovano svojo odgovornost v skladu z določili Zakona o nepremičninskem posredovanju.

Dne: V Ljubljani, 01.03.2018

Cenik stroškov in opravljenih storitev nepremičninske družbe Trg nepremičnin d.o.o.

Cenik nepremičninske družbe Trg nepremičnin d.o.o. velja v kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se navedene storitve obračunajo po urni postavki.

1. Informativni ogled nepremičnine112 eur/ogled
2. Svetovalna ura.....120 eur/ura
3. Delovna ura.....112 eur/ura
4. Pridobivanje zemljiškknjižnega izpiska, lokacijske informacije, kopije katastrskega načrta in druge manjkajoče dokumentacije in potrdil.....80,00/dokument
5. Preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine iz priložene dokumentacije.....120 eur/ura
6. Organizacije razgovorov s strankami in sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev ustrezne pogodbe.....120 eur/ura
7. Sestava pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah (vsebuje le bistvene sestavine pogodbe: predmet pogodbe, kupnina, plačilni pogoji, izročitev nepremičnine v last in posest, pogodbeni kazni za zamudo pri predaji nepremičnine, klavzula o delitvi stroškov in klavzula o razvezi prodajne pogodbe).....300,00 do 1000,00
8. Druge storitve: storitve pomoči naročitelju, izpolnitvi davčne napovedi, notarski overitvi podpisov na pogodbi, prijavi spremembe naročnika posameznih priključkov, sestava primopredajnega zapisnika ipd.....120eur/ura
- Deponiranje listin.....150,00 eur
- Sestava enostranske izjave (vknjižbeno dovoljenje, sestava dopisov ponudnikom storitev (Elektro, komunala, PTT,..) ..150,00
9. Organizacije razgovorov s strankami in sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev ustrezne pogodbe.....120 eur/ura
10. Paket 1. Izdelava standardne oblike pogodbe, pregledi listin, izpolnitev obrazcev za davčno napoved in izdelava dokumenta za primopredajo nepremičnine..... 588 eur.
11. Paket 2. Izdelava standardne oblike pogodbe, pregledi listin, izpolnitev ter oddaja obrazcev in prevzem listin za davčno napoved, hramba originalno notarske pogoje in primopredaja nepremičnine..... 675 eur.

Cene ne vsebujejo ddv.

TRG NEPREMIČNIN D.O.O.

Direktor: Elvina Mujič, mag. Manag.



Adriatic Slovenica d.d.
 Osnovni list
 št. 11115
 090 11 10



Poslovna enota Kranj
 KIDRIČEVA CESTA 2
 4000 KRANJ, SI
 T: 042817000

Nepremičninski posredniki		Polica št.: 10018084209	
Zamenja polico / predhodni dokument: 10017422638		Sprememba police z veljavnostjo od: 23.03.2019	
Zavarovalec: TRG NEPREMIČNIN D.O.O. PERIČEVA ULICA 15, 1000 LJUBLJANA		Šifra stranke: G1492879 ID št. za DDV: 35600942	
Zavarovanec: TRG NEPREMIČNIN D.O.O. PERIČEVA ULICA 15, 1000 LJUBLJANA		Šifra stranke: G1492879 ID št. za DDV: 35600942	
Začetek zavarovanja: 23.03.2019 ob 24.00 uri Potek zavarovanja: 23.03.2020 ob 24.00 uri			
Obračunsko obdobje od 23.03.2019 od 24.00 ure do 23.03.2020 do 24.00 ure			
Vsi zneski na polici so izraženi v EUR, če ni drugače navedeno.			
Kraj zavarovanja: Republika Slovenija			
POKLICNA ODGOVORNOST: Odgovornost Nepremičninskih posrednikov; Število strokovnjakov:1; Dodatni opis:TRG NEPREMIČNIN D.O.O. Posrednica za nepremičnine ELVINA MUJIČ št. lic. 02228 zap. št. vpisa 22690228			
SKLOP 1			
Poklicna odgovornost nepremičninskih posrednikov		Osn. za obr. premije	Zav.vstota
Po pogojih: 02-ONP-01/11			150.000,00
Franšiza: 10% od odškodnine, vendar (MIN: 500 EUR)			Premija
Letni agregat: 2,34 - kratnik zavarovalne vsote			417,00
SKUPAJ za obdobje od 23.03.2019 do 23.03.2020:			417,00
ZAVAROVALNA PREMIJA SKUPAJ: za čas od 23.03.2019 do 23.03.2020		Osnova za davek:	417,00
ZAVAROVALNA PREMIJA SKUPAJ za zavarovalno leto		Premija z davkom:	452,45
Premija brez davka: 417,00		DPZP 8,5%	

NAČIN PLAČILA

Plačnik: TRG NEPREMIČNIN D.O.O. - 100% delež
 Prvi obrok bo plačan po računu z zapadlostjo dne 24.04.2019.
 Dinamika plačila: po sporazumu
 Način plačila: PNG

Zap.št.	Znesek EUR	Datum zapadlosti	Zap.št.	Znesek EUR	Datum zapadlosti	Zap.št.	Znesek EUR	Datum zapadlosti
1	113,11	24.04.2019	2	113,11	24.05.2019	3	113,11	24.06.2019
4	113,11	24.07.2019						

OSTALA DOLOČILA

Za zavarovanje velja tudi Sankcijska klavzula 03-TSE-01/12, ki je na voljo na naslovu <http://www.adriatic-slovenica.si/sankcijska-klavzula> in v vseh poslovalnicah Adriatic Slovenica d.d.
 S podpisom te police zavarovalec potrjuje, da je ob sklenitvi zavarovanja prejel vse na polici navedene pogoje in klavzule, ki so sestavni del zavarovanja in da je z njimi seznanjen. Zavarovalec prav tako potrjuje, da mu je bilo pred predstavitvijo vsebine zavarovanja ter podpisom te police oziroma ponudbe izročeno Pisno obvestilo zavarovalcu (po 545. členu ZZavar-1) ter Informacija o obdelavi osebnih podatkov (ki je dostopna tudi na www.as.si/vop). Pred sklenitvijo zavarovanja je bila izvedena tudi opredelitev potreb in zahtev zavarovalca ter mu je bila na podlagi objektivnih informacij o zavarovanju omogočena informirana odločitev. Dokumenti z informacijami o zavarovalnem produktu so dostopni na www.as.si/ipid
 DDV skladno s 44. členom ZDDV-1 ni obračunan. Na premijo se zaračunavajo zakonsko predpisane dajatve (davščine, takse ipd). Kjer je zakonsko določeno, so v premiji te dajatve že vključene. Če se med trajanjem zavarovanja spreminjajo ali uvedejo nove dajatve (nova taksa, sprememba davčne stopnje ipd), spremembe vplivajo na višino dogovorjene premije.
 Podrobnosti o pritožbenih postopkih in o izbranim izvajalcu izvensodnega reševanja potrošniških sporov so navedene na www.as.si/pritozbeni-postopki ali preko telefona 090 11 10.

V KRANJ, 26.03.2019

0302 HOSTNIK GREGOR

(šifra) Zavarovalni zastopnik

Maja Benko mag.
 Izvršni direktor

TRG NEPREMIČNIN D.O.O.

Zavarovalec