

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami

1. UVODNE DOLOČBE

1.1 S Splošnimi pogoji poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Splošni pogoji) se urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem.

1.2 Splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene z naročiteljem. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju sta tudi vsakokrat veljavni cenik storitev nepremičninske družbe in kopija zavarovalne police.

1.3 V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodbe o posredovanju.

2. POMEN IZRAZOV

2.1 V teh Splošnih pogojih uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

- Nepremičninski posrednik je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu.
- Posredovanje v prometu z nepremičninami pomeni opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami obsegajo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pogodb, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino.
- Naročitelj je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju, in za katero nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.
- Tretja oseba je oseba, ki jo nepremičninska družba poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina.
- Naročiteljevi ožji družinski člani so naročiteljev zakonec ali oseba, s katero naročitelj živi v zunajzakonski skupnosti, v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.
- Pogodba o posredovanju je pisna pogodba, ki jo skleneta nepremičninska družba in naročitelj ter s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik naročitelja s tretjo osebo, ki se bosta pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.
- Pogodba, katere predmet je nepremičnina, je kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino, pri sklenitvi katere posreduje nepremičninska družba.
- Nepremičnina je v pogodbi o posredovanju opredeljena nepremičnina.

3. STORITVE POSREDOVANJA

3.1 Nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja pri:

- prodaji ali nakupu nepremičnine,
- oddaji, najemu, zakupu ali
- drugi pogodbi, katere predmet je nepremičnina.

3.2 V storitvah posredovanja iz točke 3.1, je zajeto vzpostavljanje stikov za naročitelja, preverjanje stanja nepremičnine, sodelovanje pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, kot je potrebno za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno

nepremičnino, če in kolikor to narekujejo okoliščine posameznega posla, zlasti pa naslednje storitve:

- sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna 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;
- oglaševanje nepremičnine na tujih portalih;
- seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo;
- prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja;
- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;
- seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;
- telefonsko komuniciranje s strankami;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla
- priprava osnutka prodajne pogodbe.

3.3 S plačilom za posredovanje se krijejo stroški za opravljanje poslov iz točke 3.2.

3.4 Po pisnem obvestilu Nepremičninske družbe o opravljenem stiku s tretjo osebo, mora naročitelj v roku 3 (treh) delovnih dni od tega obvestila, Nepremičninsko družbo pisno obvestiti o dejstvu, da ga je predhodno v stik z isto tretjo osebo spravila že konkurenčna (nepremičninska) družba. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročitelja v stik s tretjo osebo spravila Nepremičninska družba.

3.5 Smiselno enako, kot to določa točka 3.4 velja v primeru, ko naročitelj sam najde in naveže stik s tretjo osebo.

4. DODATNE STORITVE

4.1 Nepremičninska družba lahko za naročitelja opravi dodatne storitve, če se o tem dogovorita z naročiteljem v pogodbi o posredovanju ali s posebnim naročilom, ki predstavlja dopolnitev pogodbe o posredovanju.

4.2 Kot dodatne storitve se štejejo zlasti:

- zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina,
- organizacija cenvitve nepremičnine;
- urejanje pravnega stanja nepremičnine;
- priprava in vlaganje zemljiškoknjiznih predlogov;
- hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu;
- priprava najemne ali druge pogodbe, ki ni vključena v plačilo za posredovanje
- prevodi
- druge storitve, potrebne za izvedbo posla.

4.3 Cene dodatnih storitev so določene v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe ali v posredniški pogodbi oz. v drugi pogodbi, ki jo stranka sklene z nepremičninsko družbo.

4.4 Nepremičninska družba je upravičena do plačila za opravljene dodatne storitve tudi, če Pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

5. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

5.1 Višino plačila za posredovanje nepremičninska družba in naročitelj dogovorita s pogodbo o posredovanju.

5.2 Plačilo za posredovanje v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino znaša največ 4% od pogodbene cene. Ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR.

5.3 Naročitelj mora za posredovanje pri najemu ali oddaji v najem plačati posredniku plačilo za posredovanje v višini 4% obračunano od pogodbene vrednosti. 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.

5.4 V plačilo za posredovanje ni vračunan davek na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV), zato se ob izstavitvi računa plačilo za posredovanje poveča za vrednost DDV (22%).

5.5 V primeru, da nepremičninska družba katerega posla iz točke 3 teh Splošnih pogojev ne opravi, ker to ni potrebno zaradi okoliščin posameznega primera, ali na izrecno željo naročitelja, naročitelj nima pravice zahtevati znižanja plačila za posredovanje.

5.6 V plačilo za posredovanje niso vključeni stroški notarskih storitev, davki, sodne in upravne takse, nadomestila za potrdila in dovoljenja, potrebna za veljavno sklenitev pogodbe, ter stroški dodatnih storitev iz točke 4 teh Splošnih pogojev.

5.7 Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.

5.8 Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

5.9 Plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna naročitelju na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju.

5.10 Nepremičninska družba ima pravico do celotnega plačila tudi, če naročitelj ali tretja oseba pozneje odstopita od že sklenjene Pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

5.11 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik Nepremičninska družba in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

6. POVRNITEV STROŠKOV

6.1 Če se stranki s pogodbo o posredovanju izrecno dogovorita, si nepremičninska družba lahko pridrži pravico do povračila dejanskih stroškov v višini 150,00 EUR, ki so ji nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja iz točke 3. Splošnih pogojev, in sicer tudi v primeru, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena, če naročitelj sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini, sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe, enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.

7. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN TRETJE OSEBE

7.1 Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev naročiteljevih interesov.

7.2 Nepremičninska družba mora ustrezno varovati tudi interese tretje osebe, ki jo je spravila v stik z naročiteljem zaradi pogajanj o pogodbi, katere predmet je nepremičnina, in ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese. Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investitorjem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.

8. FIDUCIARNI RAČUN

8.1 Nepremičninska družba sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pogodbe, katere predmet je nepremičnina, v hrambo denarna sredstva, če ima z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa in če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti.

9. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI ZA ŠKODO

9.1 Nepremičninska družba ima zavarovano poklicno odgovornost za škodo. Zavarovanje krije odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije. Naziv zavarovalnice, številka zavarovalne police ter zavarovalna vsota so navedeni v pogodbi o posredovanju.

10. EKSKLUZIVNA POGODBA O POSREDOVANJU

10.1. V primeru, da naročitelj in Nepremičninska družba skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju za določeno nepremičnino, naročitelj v času veljavnosti pogodbe v zvezi z isto nepremičnino ne sme skleniti pogodbe o posredovanju s konkurenčno nepremičninsko družbo ali preko kogarkoli tretjega oglaševati ali prodajati iste nepremičnine.

11. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA

11.1 Nepremičninska družba lahko po dogovoru z naročnikom prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe.

11.2 V primeru prenosa storitev posredovanja na drugo nepremičninsko družbo 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.

12. DRUGE OBVEZNOSTI NAROČITELJA

12.1 Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja (zlasti dokazila o lastništvu, zemljiškoknjižni izpisek, pogodbe, gradbeno dovoljenje, lokacijsko informacijo in vse ostale listine).

12.2 Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov oziroma dokumentacije.

12.3 Naročitelj mora nemudoma, najkasneje pa v 8 (osmih) dneh od spremembe, pisno obvestiti Nepremičninsko družbo o vsaki spremembi svojih interesov (prodajna cena, datum vseljivosti nepremičnine ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine.

12.4 Naročitelj bo v primeru, da bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri konkurenčnih nepremičninskih družbah, nepremičnino tržil pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni s Pogodbo o posredovanju;

12.5 Naročitelj bo v primeru, da sam ali s posredovanjem konkurenčne nepremičninske družbe najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo ali predpogodbo, katere predmet je nepremičnina, nemudoma, najkasneje pa v roku 8 (osmih) dni od sklenitve takšne pogodbe oziroma predpogodbe Nepremičninsko družbo o tem pisno obvestil in ji izročil kopijo te pogodbe.

13. NEPOŠTENI RAVNANJA NAROČITELJA

13.1 Naročitelj je dolžan povrniti nepremičninski družbi vso škodo, ki nepremičninski družbi nastane zaradi naročiteljeve kršitve pogodbenih obveznosti.

13.2 Kot hujše kršitve pogodbe o posredovanju se štejejo zlasti naslednja naročiteljeva ravnanja:

1. naročitelj nepremičninski družbi brez utemeljenih razlogov onemogoča vodenje ogledov nepremičnine;
2. naročitelj krši dogovor o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju;
3. naročitelj sam ali pri drugih nepremičninskih družbah nepremičnino trži pod ugodnejšimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju;
4. naročitelj Nepremičninske družbe ne obvesti ali ne obvesti pravočasno o sklenitvi pogodbe ali predpogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, ki jo najde sam, ali ji ne izroči ali ne izroči v roku kopije pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
5. naročitelj v nasprotju z dobro vero in poštenjem ne pristopi k pogajanjem za sklenitev pogodbe ali brez utemeljenega razloga noče skleniti pogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero ga je v stik spravila Nepremičninska družba;
6. naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost.

14. PRAVICA DO PRIDOBITVE PODATKOV

14.1 Nepremičninska družba v primeru, da naročitelj odstopi od pogodbe o posredovanju oziroma ne sklene pogodbe, katere

predmet je nepremičnina, lahko opravi poizvedbe o morebiti sklenjeni pogodbi, katere predmet je nepremičnina.

15. OBVEZNOSTI PO ZAKONU O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJU TERORIZMA

15.1 Nepremičninska družba je v skladu z Zakonom o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma pri sklepanju poslovnih razmerij in transakcijah nad zakonsko predpisanim zneskom ter v drugih primerih, določenih s predpisi, opraviti pregled stranke, ki zajema:

1. ugotavljanje in preverjanje identitete stranke;
2. ugotavljanje dejanskega lastnika stranke, če je stranka pravna oseba;
3. pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov po zakonu;
4. redno skrbno spremljanje poslovnih aktivnosti, ki jih stranka izvaja pri Nepremičninski družbi.

15.2 Naročitelj je seznanjen, da ima nepremičninska družba z namenom izpolnitve svojih obveznosti po prejšnji točki pravico pridobiti in preveriti (tudi z vpogledom v osebni dokument) naslednje osebne podatke stranke in zakonitega zastopnika stranke:

1. osebno ime,
2. naslov stalnega ali začasnega prebivališča,
3. datum in kraj rojstva,
4. davčno številko ter
5. številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

16. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPNIH PODATKOV

16.1 Vse informacije in podatki, ki jih naročitelj pridobi pri Nepremičninski družbi so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost, razen informacij in podatkov, ki so javno dostopni.

16.2 Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju ter obveznosti, ki jih nepremičninski družbi nalaga Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, lahko Nepremičninska družba skladno s predpisi, ki urejajo osebno izkaznico in potne listine vpogleda in prepíše podatke z osebnega dokumenta (osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva, davčno številko, EMŠO ter številko vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta)

16.3 Kadar to izrecno narekuje narava posameznega posla (npr. overitev podpisa naročitelja ali tretje osebe ipd...), sme Nepremičninska družba, na podlagi pisne privolitve imetnika iz katere izhaja v naprej določen namen, fotokopirati imetnikov osebni dokument.

16.4 Nepremičninska družba na fotokopiji osebnega dokumenta označi:

- da gre za fotokopijo,
- svoj naziv,
- izrecno določen namen fotokopiranja,
- pravno podlago za fotokopiranje – jasno razvidna pisna privolitev imetnika osebnega dokumenta.

16.5 Nepremičninska družba se zavezuje, da ne bo nadalje kopirala osebnega dokumenta naročitelja. Nepremičninska družba kopije osebnega dokumenta ne sme hraniti v elektronski obliki

16.6 Nepremičninska družba se zavezuje k varovanju vseh osebnih podatkov v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Vsi osebni podatki bodo uporabljeni le za namen sklepanja, izvajanja, spreminjanja in prekinitve pogodbe o posredovanju, in pogodbe katere predmet je nepremičnina. Za kakršnokoli uporabo osebnih podatkov v druge namene bo nepremičninska družba predhodno pridobila pisno soglasje naročitelja.

16.7 Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ima pravico:

- od nepremičninske družbe dobiti potrditev ali se v zvezi z njim obdelujejo osebni podatki,
- dostopati do osebnih podatkov in namena obdelave, vrste zadevnih osebnih podatkov;

- uporabnikov ali kategorij uporabnikov, v tretjih državah ali mednarodnih organizacijah;

- predvidenega obdobja hrambe osebnih podatkov ali merila, ki se uporabijo za določitev tega obdobja.

16.8. Posameznik na katerega se nanašajo osebni podatki ima pravico, da:

- od nepremičninske družbe zahteva popravek ali izbris osebnih podatkov,
- od nepremičninske družbe zahteva omejitev obdelave osebnih podatkov,
- ugovarja obdelavi,
- zahteva od nepremičninske družbe, da brez nepotrebnega odlašanja popravi netočne osebne podatke,
- zahteva, da nepremičninska družba dopolni nepopolne osebne podatke,
- se osebni podatki neposredno prenesejo od ene nepremičninske družbe k drugi kadar je to tehnično izvedljivo,
- vloži pritožbo pri nadzornem organu.

16.9. Kadar se osebni podatki prenesejo v tretjo državo ali mednarodno organizacijo, ima posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, pravico biti obveščen o ustreznih zaščitnih ukrepih zvezi s prenosom.

16.10. Kadar se osebni podatki obdelujejo za namene neposrednega trženja, ima posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, pravico, da kadar koli ugovarja obdelavi osebnih podatkov v zvezi z njim za namene takega trženja, vključno z oblikovanjem profilov, kolikor je povezano s takim neposrednim trženjem.

17. ČAS TRAJANJA POGODBE in ODPOVED POGODBE

17.1 Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas devetih (9) mesecev, razen če se stranki ne dogovorita za krajši čas

17.2 Po poteku obdobja iz prejšnje točke lahko stranki skleneta novo pogodbo o posredovanju.

17.3 Pogodba preneha veljati:

1. s potekom časa,
2. z odpovedjo pogodbe o posredovanju,
3. z izpolnitvijo pogodbe o posredovanju in
4. v drugih primerih, ki jih določa zakon.

17.4 Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Odpoved mora biti podana v pisni obliki.

18. VELJAVNO PRAVO

18.1 Za presojanje pogodbe o posredovanju in Splošnih pogojev ter za vprašanja, ki jih pogodba o posredovanju in Splošni pogoji ne urejata, se uporabljata Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami in slovensko pravo brez kolizijskih pravil.

19. REŠEVANJE SPOROV

19.1 Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe o posredovanju ali v zvezi z njo, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno.

19.2 Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, je v primerih, ko gre za pogodbe s potrošniki, za njihovo reševanje pristojno sodišče v Ljubljani.

19.3 Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, se v primerih, ko gre za pogodbe med gospodarskimi subjekti, stranki dogovorita, da bo vsako nesoglasje, spor ali zahtevek, ki izvira iz te pogodbe ali je z njo v zvezi ali izvira iz njene kršitve, prenehanja ali neveljavnosti, dokončno rešil senat treh arbitrov ali arbiter posameznik, imenovan na podlagi Pravilnika o arbitražnem postopku pred Stalno arbitražo pri Gospodarski zbornici Slovenije.

20. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

20.1 Splošni pogoji veljajo od 31.08.2022

20.2 Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni v prostorih Nepremičninske družbe, na vidnem mestu in na spletnem naslovu www.elars.si.

CENIK STORITEV

Pri posredovanju v prometu z nepremičninami

Storitev	Cena v EUR	Cena v EUR + DDV
1. Informativni ogled nepremičnine	300,00	366,00
2. Svetovalna ura(sodelovanje nepremičninskega posrednika po naročilu oz. pooblastilu naročitelja v raznih zadevah, oz. drugih primerih)	200,00	244,00
3. Delovna ura (fotokopiranje, ureditev razne dokumentacije, preverjanje dejanskega stanja,...)	200,00	244,00
4. Slikanje nepremičnine, objava na spletnih straneh	500,00	610,00
5. Izdelava tlorisa nepremičnine	600,00	732,00
6. Ocena tržne vrednosti nepremičnine	1050,00	1281,00
7. Pridobivanje dokumentacije	500,00	610,00
8. Preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine iz predložene dokumentacije	2000,00	2440,00
9. Organizacija razgovorov s strankami in sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev ustrežne pogodbe	800,00	976,00
10. 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 v posest, klavzula o delitvi stroškov in klavzula o razvezi prodajne pogodbe)	800,00	976,00
11. Sestava zahtevnejše pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah (poleg bistvenih sestavin pogodbe, vsebuje še druga določila)	1500,00	1830,00
12. Sestava predpogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah	800,00	976,00
13. Sestava enostranske izjave (vknjižbeno dovoljenje, sestava dopisov ponudnikom storitev (Elektro, komunala, PTT,...))	500,00	610,00
14. Izpolnitev napovedi za odmero davka na promet nepremičnin	300,00	366,00
15. Sestava predloga za vpis v Zemljiško knjigo		
- vrednost nepremičnin do 50.000,00 EUR	300,00	366,00
- vrednost nepremičnine nad 50.000,00 EUR	500,00	610,00
16. Sestava najemne pogodbe za bivalne nepremičnine	500,00	610,00
17. Strošek predloga za izvršbo za neplačnike storitev pri posredniku (strošek ne vsebuje plačil sodnih taks)	350,00	427,00
18. Strošek umika predloga za izvršbo za neplačnike storitev pri posredniku (strošek ne vsebuje plačil sodnih taks)	150,00	183,00
19. Strošek izdelave spletnega oglasa za nepremičninski portal (enkratna izdelava)	250,00	305,00
20. Oglaševanje na nepremičninskih tujih portalih (Cena velja za en internetni portal na mesec)	500,00	610,00
21. Oglaševanje na nepremičninskih portalih (Cena velja za en internetni portal na mesec)	250,00	305,00
22. Potni stroški (posrednik obračuna potne stroške v višini, kot so določene z Uredbo o višini povračila stroškov v zvezi z delom in drugimi prejemki, ki se pri ugotavljanju davčne osnove prizna kot dohodek)		
23. Deponiranje in hramba listin	550,00	671,00
23. Naročilo sodne cenitve nepremičnine	150,00	183,00
24. obveščanje banke kreditojemalca	200,00	244,00
25. izdelava energetske izkaznice	400,00	488,00
26. preveritev parcelnih mej	350,00	427,00
27. preveritev zemljiškknjižnega stanja	1500,00	1830,00
28. uskladitev kvadratur nepremičnine na Geodetski upravi	300,00	366,00
29. oddaja dokumentacije in vlog na Furs	250,00	305,00
30. oddaja dokumentacije in vlog na UE	250,00	305,00
31. oddaja dokumentacije in vlog na Občino	250,00	305,00
32. pridobitev aerofoto posnetkov	200,00	244,00
33. pridobitev potrdila o namenski rabi	200,00	244,00
34. pridobitev lokacijske informacije	200,00	244,00
35. priprava nepremičnine za prodajo	250,00	305,00
36. priprava video gradiva	500,00	610,00
37. priprava slikovnega materiala	400,00	488,00
38. promocije na družabnih omrežjih	650,00	793,00
39. promocije v tujini	1050,00	1281,00
40. izdelava spletne strani za nepremičnino,	2000,00	2440,00
41. organizacija sestanka	200,00/sestaneček	244,00/sestaneček
42. obveščanje CSD	250,00	305,00
43. prevod prodajne/najemne pogodbe	700,00	854,00
44. prevod obrazcev	550,00	671,00
45. ruski tolmač	1100,00	1342,00
46. prevoz stranke na lokacijo	450,00	549,00
49. komunikacija z odvetniško družbo – zastopanje	500,00	610,00
50. zastopanje pri urejanju ZK stanja	1500,00	1830,00
51. zastopanje pri pogajanjih	350,00	427,00



Zavarovalnica Triglav, d.d.
Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana
Št. ID za DDV SI80040306



1663257038986000021722

triglav

Polica za zavarovanje poklicne odgovornosti

Številka police: **OD40103022627**

Območna enota: **OE Ljubljana**
Nova polica
Številka IDD vprašalnika: 91108280

Dogovorjene zavarovalne podvrste: onp
Začetek zavarovanja – datum in ura: 15.09.2022, 24:00
Potek zavarovanja: permanentno
Zapadlost premije vsako leto dne: 15.09.

Zavarovalec: **ELARS D.O.O., LETALIŠKA CESTA 32 J, 1000 LJUBLJANA, DŠ: 77748506**
Zavarovanec: **OLGA SLUCHANKO, CESTA NA POLŽEVO 7, 1294 VIŠNJA GORA, DŠ: 86472054**
EMIR KOŽAR, HUDOURNIŠKA POT 5, 1000 LJUBLJANA, DŠ: 95258698
ELVIS BEGANOVIČ, JURČKOVA CESTA 105 A, 1000 LJUBLJANA, DŠ: 65569962

Zavarovalec je seznanjen, da je ta pogodba sklenjena po splošnih pogojih in klavzulah: Splošni pogoji za zavarovanje poklicne odgovornosti PG-opo/19-4; Skupna določila splošnih pogojev PG-ZP-skudo/21-11; Posebni pogoji za zavarovanje poklicne odgovornosti nepremičninskih posrednikov PG-opo-onp/19-4; Klavzula o izključitvi terorističnih dejanj KL-ZA-teror/02-1; Klavzula o izključitvi škod zaradi kibernetkega napada KL-ZA-kr/16-9; Klavzula za valorizacijo zavarovalnih vsot KL-ZA-val/99-1.

Vsi denarni zneski so izraženi v EUR, če ni drugače navedeno.

Zap. št.	Šifra		Zavarovalna vsota	Zavarovalna premija
1. Zavarovalni kraj: Zavarovanje na območju držav članic EU				
1.1. Predmet: Poklicna odgovornost - Zavarovanje poklicne odgovornosti nepremičninskih posrednikov: Zavarovanje poklicne odgovornosti nepremičninskih posrednikov: letni agregat: 350.000 EUR, število zaposlenih: 3				
1.1.1.	onp1111	Odgovornost nepremičninskih posrednikov	175.000,00	1.189,29
1.1.2.	sdpS311	3,00 % Doplačilo za revalorizacijo		35,68
1.1.3.	onpP112	50,00 % Popust za tri zaposlene nepremičninske posrednike		-612,49
			Zavarovalna premija skupaj	612,48

Zavarovalna premija brez DPZP skupaj s popusti in doplačili za obdobje od 15.09.2022 do 15.09.2023.

612,48

Dodatne opombe in klavzule:

10,00 odstotna udeležba pri škodi, vendar ne manj kot 450,00 EUR. (Z. št.: [1.1.1])

[1] Zavarovalec s podpisom te pogodbe potrjuje, da je prejel obvestilo zastopnika po 545. členu ZZavar-1. S podpisom te pogodbe zavarovalec potrjuje, da je ob sklenitvi zavarovanja prejel navedene zavarovalne pogoje in Dokument z informacijami o zavarovalnem produktu.

[2] Če ni plačana premija za razširitev zavarovalnega kritja ali za povečano nevarnost, ima zavarovanec zavarovalno kritje le za delež odškodnine oziroma zavarovalnine, v razmerju med premijo, ki je plačana in premijo, ki bi morala biti plačana.

[3] Zavarovalnica si pridružuje pravico, da v 30 dneh po izstavitvi police popravi morebitne zastopnikove računske in druge napake.

[4] Račun za plačilo zavarovalne premije je sestavni del zavarovalne police.

Ljubljana, dne 15.09.2022 ob 17:50

AMZS ZAVAROVANJA D.O.O.
1594192 IZTOK BORAK
Zavarovalnica



ELARS D.O.O.
Zavarovalec