

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA NEPREMIČNINSKE DRUŽBE

1. UVODNE DOLOČBE

1.1 Ti Splošni pogoji Nepremičninske družbe (v nadaljevanju: **Splošni pogoji**) so sestavni del vsake pogodbe, s katero se Nepremičninska družba zaveže, da bo za naročitelja opravljala storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.

1.2 Določila pogodbe iz prejšnjega odstavka prevladajo nad določili teh Splošnih pogojev.

2. POMEN IZRAZOV

2.1 Izrazi, uporabljeni v Splošnih pogojih in pogodbah, ki jih sklepa Nepremičninska družba, 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 pripravi za sklenitev pogodb, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino.
- **Naročnik** 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.
- **Interesent** je fizična ali pravna oseba, ki je v stik z naročiteljem prišla preko oziroma s pomočjo nepremičninske družbe.
- **Tretja oseba** je fizična ali pravna oseba, ki ni interesent in je v stik z naročiteljem prišla brez pomoči nepremičninske družbe.
- **Predkupni upravičenec** je interesent ali tretja oseba, ki uveljavi zakonsko ali pogodbeno predkupno pravico ob prodaji naročiteljeve nepremičnine.
- **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 naročitelj po zakonu dolžan preživljati.
- **Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami** 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 z interesentom, s katerim 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.
- **Provizija** je pogodbeno dogovorjeno plačilo, ki ga naročnik plača nepremičninski družbi za izvedbo storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.
- **Nepremičnina** je v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami opredeljena nepremičnina.

3. STORITVE POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

3.1 Nepremičninska družba za naročitelja opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami pri:

- prodaji, nakupu ali menjavi nepremičnin,
- oddaji, najemu ali zakupu nepremičnin ali
- sklepanju drugih pogodb, katerih predmet je razpolaganje z nepremičnino.

3.2 Temeljna storitev posredovanja, ki jo nepremičninska družba opravlja za naročnike, je spravljane naročnikov v stik z interesenti, s katerimi se ti pogajajo glede sklenitve pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

3.3 Storitve iz točke 3.2 Nepremičninska družba izvede z opravljanjem naslednjih poslov za naročnike:

- sprejem naročila za posredovanje pri pravnih poslih, katerih predmet je določena nepremičnina;
- preverjanje istovetnosti naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence;
- pridobivanje naročiteljevih osebnih in kontaktnih podatkov ter osebnih podatkov interesenta za pripravo zapisa pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- priprava pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami z določitvijo obsega storitev posredovanja, višine provizije in drugih obveznih sestavin;
- pojasnilo naročitelju in interesentom o tržnih razmerah, pomembnih za določitev vrednosti nepremičnine ali njene uporabe;
- seznanitev naročitelja in interesentov z vsebino predpisov, ki vplivajo na veljavno sklepanje načrtovanih pravnih poslov, ter s tem povezanimi pričakovanimi davčnimi obveznostmi, stroški notarskih opravil, stroški plačil taks in drugih javnopravnih dajatev ter morebitnimi drugimi stroški;
- pregled dejanskega stanja nepremičnine z ogledom nepremičnine in pravnega stanja nepremičnine ter z vpogledom v podatke iz uradnih evidenc in javnih knjig;
- seznanitev naročitelja in interesentov z očitnimi stvarnimi in pravnimi napakami nepremičnine, ugotovljenimi pri pregledu njenega dejanskega in pravnega stanja in seznanitev z morebitnimi tveganji, ki utegnejo izhajati iz neurejenega pravnega stanja nepremičnine;
- pripravo ustrezne oglaševalske strategije in izvedbo običajnega oglaševanja nepremičnine;
- seznanjanje interesentov z nepremičnino ter organizacija in vodenje ogledov;
- organizacija in sodelovanje pri vodenju sestankov ter pogajanj med naročiteljem in interesenti;

- sprotne in ažurne telefonske, pisne in spletne komunikacije z naročiteljem in interesi, ter sprotno informiranje naročitelja glede opravljenih storitev posredovanja v prometu z nepremičninami.

3.4 Nepremičninska družba izvaja posamezne posle iz točke 3.2 glede na okoliščine posameznega posla in navodila naročitelja.

4. DODATNE STORITVE

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

4.2 Kot dodatne storitve se štejejo zlasti:

- priprava besedila pisne pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- pridobitev lokacijske informacije za nepremičnino;
- pridobitev energetske izkaznice za nepremičnino;
- zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- urejanje pravnega stanja nepremičnine;
- hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu;
- pridobitev pisne cenitve vrednosti nepremičnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin oz. sodnega cenilca;
- pravno svetovanje s področja prometa z nepremičninami.

4.3 Cene dodatnih storitev so določene v veljavnem Ceniku nepremičninske družbe.

4.4 Naročitelj in nepremičninska družba se lahko posebej pisno dogovorita za izvedbo storitev, ki niso navedene v točki 4.2 in katerih cena ni določena v veljavnem Ceniku nepremičninske družbe, pri čemer morata v pisnem dogovoru opredeliti tako vsebino naročenih storitev kot tudi njihovo ceno.

4.5 Če se nepremičninska družba in naročitelj ne dogovorita drugače, je nepremičninska družba upravičena do plačila za opravljene dodatne storitve tudi, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

5. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

5.1. S plačilom provizije se krijejo stroški za opravljanje poslov iz točke 3.3, pri čemer višino provizije nepremičninska družba in naročitelj dogovorita s pogodbo o posredovanju, če v tej ni drugače določeno, pa ta:

- v primeru posredovanja pri odsvojitvi ali pridobitvi nepremičnine znaša 4 % končne prodajne vrednosti nepremičnine oziroma drugače definirane vrednosti nepremičnine;
- v primeru posredovanja pri oddaji, najemu ali zakupu nepremičnine znaša znesek ene mesečne najemnine.

5.2 Ne glede na določbe prejšnjega odstavka tega člena pa velja, da provizija ne more biti nižja od 1.000,00 EUR.

5.3 V plačilo za posredovanje ni vključen davek na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV), zato se ob izstavitvi računa plačilo za posredovanje poveča za vrednost DDV.

5.4 V primeru, da nepremičninska družba katerega izmed poslov 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.

5.5 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 stroki dodatnih storitev iz točke 4 teh Splošnih pogojev.

5.6 Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila provizije, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.

5.7 Nepremičninska družba ima pravico do provizije tudi v naslednjih primerih:

- če pogodba iz prejšnjega odstavka preneha veljati zaradi odstopa katere izmed strank;
- če stranki sporazumno razvežeta pogodbo iz prejšnjega odstavka;
- če stranki iz kateregakoli razloga pogodbe ne realizirata;
- če naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet te pogodbe o posredovanju, z interesentom, s katerim je naročitelja spravil v stik nepremičninska družba in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju te pogodbe o posredovanju;
- če naročitelj po uskladitvi vsebine pogodbe z interesentom to naposled sklene s predkupnim upravičencem, ker je ta uveljavljal svojo predkupno pravico;
- če se izkaže, da je pogodba iz prejšnjega odstavka nična zaradi naročiteljevega zavajanja ali dajanja neresničnih podatkov.

5.8 Provizijo nepremičninska družba zaračuna naročitelju na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

6. DRUGE OBVEZNOSTI NAROČITELJA

6.1 Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja, zlasti vsa razpoložljiva dokazila o lastništvu, upravna dovoljenja glede gradnje, veljavna in pretekla potrdila o pravnem položaju nepremičnine, in podobno.

6.2 Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov oziroma dokumentacije, razen kadar nepremičninsko družbo nemudoma izrecno opozori, da takšnega jamstva ne podaja.

6.3 Naročitelj je dolžan brez nepotrebnega odlašanja, vendar najkasneje v treh dneh, pisno obvestiti nepremičninsko družbo o vsaki spremembi:

- svojih interesov glede nepremičnine, ki je predmet posredovanja,
- svojih navodil glede oglaševanja nepremičnine,
- pravnega ali dejanskega stanja nepremičnine,
- svojih osebnih ali kontaktnih podatkov.

6.4 V primeru, da se naročitelj odloči, da bo tudi sam poskušal stopiti v stik s tretjimi osebami, oziroma v zvezi z isto nepremičnino storitve posredovanja naroči tudi pri drugi nepremičninski družbi, je dolžan zagotoviti, da vse osebe in družbe nepremičnino tržijo pod enakimi pogoji.

6.5 Naročitelj se obvezuje, da bo nemudoma obvestil posrednika ter mu predložil kopijo sklenjene pogodbe v primeru, da samostojno najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, katere predmet je nepremičnina, ali pa tako pogodbo sklene s posredovanjem druge nepremičninske družbe.

7. NEPOŠTENI RAVNANJA NAROČITELJA

7.1 Naročitelj je dolžan povrniti nepremičninski družbi vse stroške opravljenih storitev in škodo, ki ji nastane zaradi naročiteljeve kršitve pogodbenih ali zakonskih obveznosti.

7.2 Kot kršitve naročiteljevih obveznosti šteje zlasti:

- naročiteljevo onemogočanje izvajanja pogodbenih obveznosti Nepremičninske družbe brez utemeljenih razlogov;
- naročiteljevo kršenje dogovora o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju, če je ta v njej izrecno dogovorjen;
- če naročitelj sam ali pri drugih nepremičninskih družbah isto nepremičnino trži pod ugodnejšimi pogoji, kot jih je določil Nepremičninski družbi;
- če naročitelj Nepremičninske družbe pravočasno ne obvesti o sklenitvi pogodbe ali predpogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo;
- če naročitelj v nasprotju z načelom dobre vere in poštenja ne pristopi k pogajanju za sklenitev pogodbe z interesentom oziroma z njim brez utemeljenega razloga ne sklene pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- če naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave, in štejejo za poslovno skrivnost.

8. PRAVICA DO PRIDOBITVE PODATKOV

8.1 V primeru, da naročitelj odstopi od pogodbe o posredovanju oziroma ne sklene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, ima Nepremičninska družba pravico opraviti poizvedbe o morebitno sklenjeni pogodbi, katere predmet je nepremičnina.

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

9.1 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, dolžna opraviti pregled stranke, ki zajema ugotavljanje in preverjanje identitete stranke, ugotavljanje dejanskega lastnika stranke, če je stranka pravna oseba, pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov v skladu z zakonom, redno skrbno spremljanje poslovnih aktivnosti, ki jih stranka izvaja pri Nepremičninski družbi.

9.2 Naročitelj je seznanjen, da ima nepremičninska družba z namenom izpolnitve svojih obveznosti po točki 9.1 pravico pridobiti, preveriti in hraniti naslednje osebne podatke naročitelja ali njegovega zakonitega zastopnika: osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva, davčno številko in številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

10. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPNIH PODATKOV

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

10.2 Zaradi izpolnjevanja pogodbenih in zakonskih obveznosti lahko Nepremičninska družba vpogleda, prepiše in hrani podatke z osebnih dokumentov naročiteljev ali njihovih zakonitih zastopnikov, z njihovim soglasjem pa te tudi fotokopira, pri čemer mora na fotokopiji navesti datum in namen fotokopiranja.

10.3 Pred uporabo osebnih podatkov naročiteljev v druge namene bo nepremičninska družba predhodno pridobila pisno soglasje naročitelja.

11. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

11.1 Splošni pogoji veljajo od 01. 02. 2026 in so objavljeni na vidnem mestu v prostorih Nepremičninske družbe ter na spletnem naslovu: <http://www.svet.si>

11.2 Tej Splošni pogoji se uporabljajo kot del pogodb, ki jih Nepremičninska družba sklene z naročitelji po začetku njihove veljavnosti.

V Ljubljani, 01. 02. 2026

SVET REAL d.o.o.
Direktor Jaka Petek

CENIK STORITEV NEPREMIČNINSKE DRUŽBE SVET REAL d.o.o.

1. **Priprava pogodbe, katere predmet je nepremičnina - 244,00 EUR** ali po odvetniški tarifi ali po dogovoru;
2. **Prepis nepremičnine:** zajema preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine in morebitnih pravic tretjih oseb, zastopanje v postopku prodaje kmetijskega zemljišča ipd. in sestavo pogodbe – **1220,00 EUR** ali po dogovoru;
3. **Izvedba primopredaje s pripravo primopredajnega zapisnika - 366,00 EUR** ali po dogovoru;
4. **Ocena tržne vrednosti nepremičnine:** storitev je vključena v provizijo ob realizaciji posla. Če se storitev naroči samostojno ali je naročitelj predčasno enostransko odstopil od pogodbe o posredovanju pa se zaračuna v višini – **366,00 EUR**;
5. **Pregled listin:** storitev je vključena v provizijo ob realizaciji posla. Če je storitev naročena posebej ali je naročitelj predčasno enostransko odstopil od pogodbe o posredovanju pa se zaračuna v višini – **244,00 EUR**;
6. **Analiza trga:** vključuje izdelavo primerjalne analize prodanih in oglaševanih nepremičnin na ciljnem območju, oceno dejavnikov, ki vplivajo na vrednost, ter pripravo pisnega poročila s priporočeno prodajno strategijo – **366,00 EUR** ali po dogovoru;
7. **Ogled nepremičnine – 122,00 EUR** ali po dogovoru;
8. **Svetovanje in sodelovanje pri pogajanjih (urna postavka) - 244,00 EUR** ali po dogovoru;
9. **Svetovanje pri investicijskih projektih (urna postavka) – 366,00 EUR** ali po dogovoru;
10. **Pridobitev zemljiškoknjižnega izpiska, lokacijske informacije, kopije katastrskega načrta in druge manjkajoče dokumentacije in potrdil (za vsak dokument posebej) – po dogovoru** (cena je odvisna od višine upravnih taks, drugih potrebnih dajatev in dejanskih stroškov);
11. **Pridobitev energetske izkaznice:** administrativni strošek nepremičninske družbe za koordinacijo, pripravo dokumentacije in vodenje postopka znaša **61,00 EUR**, k čemur se prišteje strošek izdelave izkaznice po ponudbi pooblaščenega izvajalca;
12. **Stroški oglaševanja:** stroški oglaševanja po lastni presoji posrednika so vključeni v provizijo, oglaševanje na posebno željo naročitelja pa se zaračuna posebej:
 - priprava oglasa (za vsak medij posebej) – **244,00 EUR**,
 - objava enega oglasa – po prejeti fakturi, najmanj pa v pavšalnem znesku – **122,00 EUR**;

Poslovni običaji: pomoč naročitelju pri izpolnitvi davčne napovedi, overitvi pogodbe, odjavi ali prijavi elektrodistribucijskemu podjetju, sestava primopredajnega zapisnika ipd. storitve so stvar dobrih poslovnih običajev in jih posrednik posebej ne zaračunava, če se z naročiteljem vnaprej ne dogovorita drugače.

V ceni dodatnih stroškov in opravljenih storitev je 22% DDV že vključen. Cene vključujejo storitve posredovanja v skladu s katalogom nalog, opravil in storitev pri poslovanju z nepremičninami, ki ga je sprejela Gospodarska zbornica Slovenije.

V Ljubljani, 01. 02. 2026

SVET REAL d.o.o.
Direktor Jaka Petek