

Za INNOVA INVEST d.o.o. opravljajo posle posredovanja v prometu z nepremičninami licencirani nepremičninski posredniki:

- Bračko Colja Nina, št. licence 02590, vpisana v register pri MOP, pod zaporedno številko 0262202590

Zavarovanje poklicne odgovornosti sklenjeno pri Zavarovalnici Triglav d.d., št. police: OD40105430626

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA IN CENIK STORITEV – Veljavnost od dne 15. 6. 2026

Podjetje INNOVA INVEST d.o.o., Ulica Vena Piloni 84, 5270 Ajdovščina (v nadaljevanju nepremičninska družba), v skladu s 15. členom Zakona o nepremičninskem posredovanju in kasneje sprejetimi spremembami in dopolnitvami (ULRS št. 72/06 UPB, ULRS št. 49/11 in ULRS št. 47/19), določa **SPLOŠNE POGOJE** opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami, kakor sledi:

1. Pomen uporabljenih pojmov:

- Nepremičninska družba je podjetje INNOVA INVEST d.o.o., Ulica Vena Piloni 84, 5270 Ajdovščina;
- Naročitelj oz. naročiteljica (v nadaljevanju naročitelj) je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene Pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- Nepremičninski posrednik oziroma nepremičninska posrednica (v nadaljevanju: nepremičninski posrednik) je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi in ima v skladu z zakonom pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja ter je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministru;
- Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Pogodba o posredovanju) je pisni dogovor, s katerim se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena;
- Tretja oseba je oseba, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino;
- Provizija je plačilo za posredovanje.

2. Veljavnost splošnih pogojev poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami

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

2.2. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veljajo določila pogodbe.

3. Storitve posredovanja pri prodaji oziroma nakupu nepremičnin

Na podlagi pogodbe o posredovanju pri prodaji oziroma nakupu nepremičnine se nepremičninska družba zavezuje opravljati naslednje storitve, katerih stroški so zajeti v proviziji:

vzpostavljanje stika med naročiteljem in tretjo osebo, ki se bo z naročiteljem pogajala o sklenitvi prodajne oz. menjalne pogodbe;

- preverjanje dejanskega stanja nepremičnine;
- preverjanje pravnega stanja nepremičnine (lastništvo, morebitne stvarne ali druge pravice tretjih oseb na nepremičnini);
- posredovanje pri pogajanjih ter pripravi za sklenitev pravnega posla;
- sestava prodajne oz. druge ustrezne pogodbe (predpogodbe, menjalne, razdelilne ...);
- trženje predmetne nepremičnine, vključno z oglaševanjem;
- zagotovitev navodil za veljavno sklenitev pogodbe;
- priprava predloga za vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo, če je nepremičnina že vpisana v zemljiško knjigo;
- telefonsko komuniciranje s strankami;
- vzpostavljanje stika naročitelja s tretjo osebo;
- pridobitev ustrezne dokumentacije za sklenitev pravnega posla (potrdilo o namenski rabi, ZK izpisek, shema parcel ...);
- pravni pouk naročitelja o dejstvih, ki so bistvena pri sklenitvi pravnega posla;
- seznanitev naročitelja in tretje osebe z davčnimi obveznostmi in cenami notarskih storitev;
- priprava napovedi za odmero davka na promet nepremičnin;
- prijava pogodbe na davčnem organu in organizacija opravil pri izbranemu notarju;
- priprava zapisnika o prehodu nepremičnine v/iz posest;
- opraviti predajo nepremičnine pridobitelju in o tem sestaviti zapisnik;
- druge storitve za katere se nepremičninska družba in naročitelj posebej pisno dogovorita v pogodbi po posredovanju.

Storitve, ki ne spadajo med storitve, ki jih zajema plačilo provizije:

- izdelava ustreznega cenilnega elaborata – cenitev;
- sestava pogodbe v obliki notarskega zapisa – neposredna izvršljivost;
- odvetniško svetovanje;
- druge storitve po veljavnem ceniku.

4. Storitve posredovanja pri oddaji oziroma najemu nepremičnine

Nepremičninska družba opravlja naslednje storitve posredovanja pri najemu oziroma oddaji nepremičnine, katerih stroški so zajeti v proviziji:

- seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev višine najemnine;
- seznanjanje naročitelja z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev najemne pogodbe in višino davčnih obveznosti;

INNOVA INVEST d.o.o.
Ulica Vena Piloni 84
5270 Ajdovščina
Slovenija
DDV ID: SI20556217
IBAN: SI56 0400 0028 2759 403, OTP banka d.d.



Za INNOVA INVEST d.o.o. opravljajo posle posredovanja v prometu z nepremičninami licencirani nepremičninski posredniki:

- Bračko Colja Nina, št. licence 02590, vpisana v register pri MOP, pod zaporedno številko 0262202590

Zavarovanje poklicne odgovornosti sklenjeno pri Zavarovalnici Triglav d.d., št. police: OD40105430626

- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine);
- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine in morebitnih pravic tretjih oseb;
- trženje predmetne nepremičnine vključno z oglaševanjem, organizacija in vodenje ogledov;
- sodelovanje pri pogajanjih in pripravi za sklenitev najemne pogodbe;
- sodelovanje pri izročitvi in prevzemu nepremičnine ter sestava zapisnika o izročitvi in prevzemu;
- druge storitve za katere se nepremičninska družba in naročitelj posebej pisno dogovorita v pogodbi o posredovanju.

5. Provizija

5.1. V primeru posredovanja pri nakupu oz. prodaji nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do provizije v višini 4% + DDV (22%) pogodbene vrednosti, če se stranki s pogodbo ne dogovorita za nižjo provizijo. Kadar nepremičninska družba posreduje za obe stranki (kupca in prodajalca), ima pravico od vsake stranke pravico zahtevati plačilo polovice provizije.

5.2. V primeru posredovanja pri najemu oz. oddaji nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do provizije v višini 4% + DDV (22%) od pogodbene vrednosti (ki se ugotavlja kot zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja), vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine + DDV (22%) in ne manj kot 150 EUR + DDV (22%). Kadar nepremičninske družbe posreduje za obe stranki (najemnika in najemodajalca), ima od vsake stranke pravico zahtevati plačilo polovice provizije, v kolikor s pogodbo o posredovanju ni dogovorjeno drugače.

5.3. S plačilom provizije so kriti stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanje stanja nepremičnine, pogajanja in priprave na sklenitev najemne ali prodajne pogodbe, stroški za dejanja v zvezi s sklenitvijo 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), pisna opozorila, obvestila, potrdila, ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, oglaševanje prodaje oziroma najema ali oddaje 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 in sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla.

Za INNOVA INVEST d.o.o. opravljajo posle posredovanja v prometu z nepremičninami licencirani nepremičninski posredniki:

- Bračko Colja Nina, št. licence 02590, vpisana v register pri MOP, pod zaporedno številko 0262202590

Zavarovanje poklicne odgovornosti sklenjeno pri Zavarovalnici Triglav d.d., št. police: OD40105430626

CENIK STORITEV

Pregled pravnega stanja (izpisek iz ZK ali pregled pogodb, če nepremičnina ni vpisana v ZK)	250 EUR
Sklenitev pogodbe o posredovanju.	150 EUR
Ogled nepremičnine:	100 EUR/ogled
Svetovanje, sodelovanje pri pogajanjih:	250 EUR/uro
Hramba listin:	100 EUR/mesec
Stroški oglaševanja:	50 EUR/mesec
Cenitve pooblaščenih izvedencev:	po ceniku pooblaščenega sodnega cenilca oz. izvedenca gradbene stroke
Telefonsko komuniciranje s strankami:	100 EUR/uro
Seznanitev naročitelja in tretjih oseb z tržnimi, davčnimi razmerami ter stroški notarskih storitev:	100 EUR/uro
Prijava odmere davka na DURS:	100 EUR/obrazec
Pridobitev mapne kopije na GURS:	100 EUR/dokument
Pridobitev ZK izpiska:	100 EUR/dokument
Pridobitev lokacijske informacije:	150 EUR
Pridobitev druge manjkajoče dokumentacije oz. potrdil	100 EUR/dokument
Priprava zemljiško knjižnega predloga	250 EUR
Seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in opozarjanje na ugotovljene napake:	100 EUR/uro
Izdelava prodajne, menjalne, najemne pogodbe:	500 EUR
Pisna opozorila, obvestila, potrdila:	100 EUR in poštni stroški za vsako opozorilo, obvestilo, potrdilo.
Ugotavljanje dejanskega stanja in vrednosti nepremičnine:	400 EUR
Potni stroški:	Posrednik obračuna potne stroške v višini, kot so določeni z Uredbo o višini povračil stroškov v zvezi z delom in drugih prejemkov, ki se pri ugotavljanju davčne osnove priznavajo kot odhodek.
Ostale storitve:	Ostale storitve, ki niso navedene v tem ceniku obračuna posrednik po porabljenem času in sicer za vsake začete pol ure 250 EUR.

Cenik se upošteva samo v primeru, ko sta se stranki dogovorili, da se za storitve ne zaračuna provizija ampak storitve po ceniku. Za storitve, ki niso navedene v tem ceniku, veljajo cene po posebnem dogovoru. Cene so izražene v EUR in že vključujejo DDV v višini 22%.