

Za NEXT MOVE ENERGY d.o.o. opravljajo posle posredovanja v prometu z nepremičninami licencirani nepremičninski posredniki:

- Bračko Colja Nina, št. licence 02590

Zavarovanje poklicne odgovornosti sklenjeno pri Zavarovalnici Triglav d.d., št. police: OD40103785292

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA IN CENIK STORITEV – Veljavnost od dne 1. 8. 2023

Podjetje NEXT MOVE ENERGY D.O.O., Tovarniška cesta 2 A, 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 NEXT MOVE ENERGY D.O.O., Tovarniška cesta 2 A, 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 ministrstvu;
- 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 provizijo:

- 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;
- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine);

NEXT MOVE ENERGY D.O.O.
Tovarniška cesta 2A
5270 Ajdovščina
Slovenija
DDV ID: SI74358057
IBAN: SI56 0400 0026 6023 993, Nova KBM d.d.



Za NEXT MOVE ENERGY d.o.o. opravljajo posle posredovanja v prometu z nepremičninami licencirani nepremičninski posredniki:

- Bračko Colja Nina, št. licence 02590

Zavarovanje poklicne odgovornosti sklenjeno pri Zavarovalnici Triglav d.d., št. police: OD40103785292

- 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 nepremičninska družba 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.

NEXT MOVE ENERGY D.O.O.
Tovarniška cesta 2A
5270 Ajdovščina
Slovenija
DDV ID: SI74358057
IBAN: SI56 0400 0026 6023 993, Nova KBM d.d.



Za NEXT MOVE ENERGY d.o.o. opravljajo posle posredovanja v prometu z nepremičninami licencirani nepremičninski posredniki:

- Bračko Colja Nina, št. licence 02590

Zavarovanje poklicne odgovornosti sklenjeno pri Zavarovalnici Triglav d.d., št. police: OD40103785292

CENIK STORITEV

Pregled pravnega stanja (izpisek iz ZK ali pregled pogodb, če nepremičnina ni vpisana v ZK)	50 EUR
Sklenitev pogodbe o posredovanju.	50 EUR
Ogled nepremičnine:	65 EUR
Svetovanje, sodelovanje pri pogajanjih:	45 EUR
Hramba listin:	65 EUR
Stroški oglaševanja:	25 EUR
Cenitve pooblaščenih izvedencev:	po ceniku pooblaščenega sodnega cenilca oz. izvedenca gradbene stroke
Telefonsko komuniciranje s strankami:	65 EUR
Seznaiter naročitelja in tretjih oseb z tržnimi, davčnimi razmerami ter stroški notarskih storitev:	45 EUR
Prijava odmere davka na DURS:	45 EUR
Pridobitev mapne kopije na GURS:	45 EUR
Pridobitev ZK izpiska:	45 EUR
Pridobitev lokacijske informacije:	45 EUR
Pridobitev druge manjkajoče dokumentacije oz. potrdil	45 EUR za vsak dokument
Priprava zemljiško knjižnega predloga	85 EUR
Seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in opozarjanje na ugotovljene napake:	45 EUR
Izdelava prodajne, menjalne, najemne pogodbe:	250 EUR
Pisna opozorila, obvestila, potrdila:	15 EUR in poštni stroški za vsako opozorilo, obvestilo, potrdilo.
Ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine:	45 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 50 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%.