

Družba CSA RE d.o.o., Poslovni trgovski center Diamant BTC, Italijanska ulica 8, 1000 Ljubljana, matična številka 8776016, davčna številka 53148363 (v nadaljevanju: Nepremičninska družba), na podlagi 15. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11, 47/19, 18/23 – ZDU-1O, 116/23 – odl. US in 76/25 – odl. US; v nadaljevanju: ZNPotr) sprejema naslednje

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA

pri posredovanju v prometu z nepremičninami (št. 1/2026)

1. UVODNE DOLOČBE

- 1.1 Splošni pogoji poslovanja (v nadaljevanju: **Splošni pogoji**) urejajo pravna razmerja med Nepremičninsko družbo in naročitelji pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami ter pri dodatnih storitvah.
- 1.2 Splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju. Sestavni del pogodbe sta tudi vsakokrat veljavni cenik Nepremičninske družbe in kopija zavarovalne police. Za naročitelje, ki so potrošniki, je sestavni del pogodbe tudi Potrošniški dodatek.
- 1.3 Nepremičninska družba naročitelju pred sklenitvijo vsake pogodbe o posredovanju izroči izvod Splošnih pogojev in mu omogoči, da se z njimi seznani. Splošni pogoji so objavljeni na vidnem in dostopnem mestu v poslovnih prostorih ter na spletni strani Nepremičninske družbe.
- 1.4 Določbe pogodbe o posredovanju imajo prednost pred Splošnimi pogoji. Za vprašanja, ki jih ne urejata pogodba in Splošni pogoji, se uporabljajo ZNPotr, Obligacijski zakonik (OZ) in, kadar je naročitelj potrošnik, Zakon o varstvu potrošnikov (ZVPot-1).

2. POMEN IZRAZOV

- **Nepremičninski posrednik** je fizična oseba z licenco pristojnega ministrstva, vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov, ki za Nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja.
- **Naročitelj** je fizična ali pravna oseba, ki z Nepremičninsko družbo sklene pisno pogodbo o posredovanju.
- **Potrošnik** je fizična oseba, ki pogodbo sklene za namene zunaj svoje poklicne ali pridobitne dejavnosti.
- **Tretja oseba** je oseba, ki jo Nepremičninska družba poskuša spraviti v stik z naročiteljem zaradi pogajanj o sklenitvi Nepremičninske pogodbe.
- **Ožji družinski člani** naročitelja so zakonec ali zunajzakonski partner, njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je naročitelj po zakonu dolžan preživljati.
- **Nepremičninska pogodba** je prodajna, kupna, menjalna, najemna, zakupna ali druga pogodba za nepremičnino, vključno s predpogodbo, pri sklenitvi katere posreduje Nepremičninska družba.
- **Stik** je vsaka povezava med naročiteljem in tretjo osebo v zvezi z nepremičnino, ki jo vzpostavi Nepremičninska družba: posredovanje podatkov o nepremičnini ali o tretji osebi, organizacija ogleda ali sestanka ali seznanitev strank po katerem koli komunikacijskem sredstvu.
- **Potrdilo o ogledu** je pisna ali elektronska listina, s katero tretja oseba oziroma naročitelj potrdi, da ji je Nepremičninska družba predstavila nepremičnino.
- **Notarski depozit** je hramba denarnih sredstev ali listin pri notarju na podlagi naloga strank.

3. STORITVE POSREDOVANJA

- 3.1 Nepremičninska družba posreduje pri prodaji in nakupu, oddaji in najemu ter zakupu nepremičnin ter pri drugih pogodbah, katerih predmet je nepremičnina.
- 3.2 Storitve posredovanja obsegajo zlasti naslednje posle, ki jih Nepremičninska družba opravi, če in v obsegu, kot to zahtevajo okoliščine posla (drugi odstavek 15. člena ZNPotr):
 - sklenitev pogodbe o posredovanju in ugotovitev istovetnosti naročitelja;
 - seznanitev naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerami, pomembnimi za določitev cene oziroma najemnine, z vsebino predpisov, pomembnih za veljavno sklenitev posla, z višino in vrsto davčnih obveznosti ter s stroški notarskih storitev in vpisa v zemljiško knjigo;
 - ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine na podlagi zemljiške knjige, katastra in drugih javnih evidenc oziroma listin, kadar nepremičnina ni vpisana; pri zemljiških pridobitvah potrdila o namenski rabi;
 - ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine s skrbnim ogledom;

- pisno opozarjanje naročitelja in tretje osebe na ugotovljene ali morebitne pravne in stvarne napake ter na tveganja iz neurejenega pravnega stanja;
- oglaševanje nepremičnine z obveznimi podatki iz 16. člena ZNPosr;
- seznanjanje tretjih oseb z nepremičnino, organizacija, vodenje in evidentiranje ogledov ter prisotnost pri ogledih;
- sprotno obveščanje naročitelja, pisna opozorila, obvestila in potrdila ter telefonska komunikacija s strankami;
- sodelovanje pri pogajanjih in pripravi na sklenitev posla;
- organizacija podpisa Nepremičninske pogodbe in notarske overitve podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu;
- organizacija in izvedba primopredaje nepremičnine s popisom stanja in števecv.

3.3 S plačilom za posredovanje so kriti stroški poslov iz točke 3.2 in drugih storitev, ki so v veljavnem ceniku navedene kot vključene v plačilo za posredovanje. Niso kriti stroški iz točke 9.1 in cene dodatnih storitev iz 8. poglavja.

3.4 Če Nepremičninska družba katerega od poslov iz točke 3.2 ne opravi, ker ni potreben ali ker naročitelj tega ne želi, to ne vpliva na višino plačila za posredovanje.

3.5 Kadar Nepremičninska družba pri posredovanju sestavi listino o pravnem poslu (predpogodbo, prodajno, najemno ali drugo pogodbo, dogovor o ari), jo sestavi univerzitetni diplomirani pravnik oziroma magister prava ali odvetnik, ki to potrdi z imenom, priimkom in podpisom na listini (24. člen ZNPosr). Sestava listine je dodatna storitev, razen če je v pogodbi o posredovanju dogovorjeno drugače.

4. VRSTE POGODB O POSREDOVANJU

4.1 Ekskluzivna pogodba. Naročitelj v času trajanja pogodbe za isto nepremičnino oziroma isti iskalni profil ne sme skleniti pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo, nepremičnine ne sme sam oglaševati brez soglasja Nepremičninske družbe, vse interesente, ki se mu javijo neposredno, pa mora napotiti na Nepremičninsko družbo. Nepremičninska družba se zaveže k razširjenemu trženju in rednemu poročanju, kot je določeno v pogodbi. Pravice Nepremičninske družbe, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, so urejene v točki 5.8.

4.2 Odprta (neekskluzivna) pogodba. Naročitelj lahko sklene pogodbe o posredovanju tudi z drugimi nepremičninskimi družbami in nepremičnino trži sam. O sklenitvi Nepremičninske pogodbe, spremembi cene ali umiku nepremičnine s trga mora Nepremičninsko družbo nemudoma pisno obvestiti.

4.3 Iskalni mandat. Pri pogodbi, pri kateri je naročitelj kupec ali najemnik, Nepremičninska družba išče nepremičnino po iskalnem profilu iz pogodbe. Vsaka predstavljena nepremičnina se evidentira s potrdilom o ogledu ali pisnim sporočilom.

5. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

5.1 Višina plačila za posredovanje se dogovori s pogodbo o posredovanju, v odstotku od pogodbene vrednosti ali v fiksnem znesku. Z odločbo Ustavnega sodišča RS (Uradni list RS, št. 76/25) sta bila s 3. 10. 2025 razveljavljena prvi in drugi odstavek 5. člena ZNPosr, zato zakonska zgornja meja plačila ne velja več.

5.2 Plačilo za posredovanje lahko Nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pisne pogodbe o posredovanju (tretji odstavek 5. člena ZNPosr). Kadar želi plačilo prejeti od obeh strank posla, mora z vsako skleniti ločeno pisno pogodbo o posredovanju.

5.3 Plačilu za posredovanje se prišteje DDV po veljavni stopnji.

5.4 Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila, ko je sklenjena Nepremičninska pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala. Pred tem ne more zahtevati niti delnega plačila. Pravica do plačila ostane, če stranki od sklenjene Nepremičninske pogodbe pozneje odstopita (prvi do tretji odstavek 25. člena ZNPosr).

5.5 Nepremičninska družba ima pravico do plačila tudi, če naročitelj ali njegov ožji družinski član sklene Nepremičninsko pogodbo s tretjo osebo, s katero je naročitelja v stik spravila Nepremičninska družba, in je bila pogodba sklenjena v šestih (6) mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju (četrti odstavek 25. člena ZNPosr).

- 5.6** Nepremičninska družba nima pravice do plačila, če z naročiteljem sama kot pogodbeni stranka sklene Nepremičninsko pogodbo ali če jo z naročiteljem sklene njen nepremičninski posrednik (šesti odstavek 25. člena ZNPosr).
- 5.7** Pri menjavi nepremičnin se šteje, da sta bila opravljena dva posla. Če se ista nepremičnina ob posredovanju Nepremičninske družbe najprej odda v najem in nato proda istemu najemniku, pripada Nepremičninski družbi plačilo za vsak posel posebej, razen če je v pogodbi dogovorjeno drugače.
- 5.8** Ne glede na točko 5.4 ima Nepremičninska družba pravico do plačila tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene Nepremičninsko pogodbo, vendar le, če je to v pogodbi o posredovanju izrecno dogovorjeno, v višini, ki je v njej določena (peti odstavek 25. člena ZNPosr). Obračunu se priloži poročilo o opravljenih poslih.
- 5.9** Plačilo zapade v osmih (8) dneh po izstavitvi računa, ki ga Nepremičninska družba izstavi po sklenitvi Nepremičninske pogodbe. Ob zamudi naročitelj plača zakonske zamudne obresti. Naročitelj lahko notarju, pri katerem je deponirana kupnina, da nalog, da plačilo za posredovanje nakaže iz kupnine.

6. STIK, OGLEDI IN OBVESTILO O SKLENJENEM POSLU

- 6.1** Nepremičninska družba o vsakem vzpostavljenem stiku vodi evidenco (potrdila o ogledu, pisna sporočila). Tretja oseba pred ogledom podpiše potrdilo o ogledu.
- 6.2** Naročitelj mora Nepremičninsko družbo v treh (3) delovnih dneh po prejemu obvestila o stiku s tretjo osebo pisno obvestiti, če mu je ta tretja oseba že znana kot interesent ali ga je z njo v stik že spravila druga nepremičninska družba. Če tega ne stori, se šteje, da ga je s tretjo osebo prva spravila v stik Nepremičninska družba.
- 6.3** Če naročitelj sam ali prek druge nepremičninske družbe sklene Nepremičninsko pogodbo ali predpogodbo, mora o tem Nepremičninsko družbo pisno obvestiti v osmih (8) dneh od sklenitve in ji na zahtevo pokazati del pogodbe, iz katerega izhajata tretja oseba in pogodbeni vrednost (drugi odstavek 18. člena ZNPosr).

7. VAROVANJE INTERESOV IN NEPRISTRANSKOST

- 7.1** Nepremičninska družba naročitelja na primeren način seznani z vsemi okoliščinami, pomembnimi za njegovo odločitev o sklenitvi posla, zlasti s tržnimi razmerami, predpisi, davčnimi obveznostmi in stroški ter s tveganji iz neurejenega zemljiškoknjižnega stanja in pravic tretjih (17. člen ZNPosr).
- 7.2** Nepremičninska družba v enaki meri skrbi za interese naročitelja in tretje osebe ter ravna nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega pisnega dogovora zastopa samo naročiteljeve interese. V tem primeru tretjo osebo jasno in pisno opozori, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika (20. člen ZNPosr).
- 7.3** Kadar Nepremičninska družba posreduje za obe stranki posla, s katerima ima sklenjeni ločeni pogodbi o posredovanju, o tem obe stranki pisno obvesti in ju opozori na morebitna nasprotja interesov (21. člen ZNPosr).
- 7.4** Za naročitelja, ki želi ostati anonimen, Nepremičninska družba do sklenitve pravnega posla ne razkrije njegove identitete tretji osebi (19. člen ZNPosr).
- 7.5** Nepremičninska družba ne spodbuja in ne priporoča sklenitve pogodbe zgolj z namenom pridobitve plačila za posredovanje (14. člen ZNPosr).

8. DODATNE STORITVE IN CENIK

- 8.1** Nepremičninska družba opravlja dodatne storitve, če so dogovorjene v pogodbi o posredovanju ali v posebnem pisnem naročilu, v katerem sta določeni količina in cena (prvi odstavek 25.a člena ZNPosr).
- 8.2** Dodatne storitve so storitve iz dela C veljavnega cenika, zlasti:
- sestava predpogodbe, prodajne, najemne ali druge pogodbe po univerzitetnem diplomiranem pravniku oziroma magistru prava ali odvetniku (točka 3.5);
 - pridobitev potrdil in dovoljenj, ki niso del posredovanja po točki 3.2 (npr. kopije gradbenega ali uporabnega dovoljenja), ter zastopanje v upravnih postopkih;
 - cenitev nepremičnine ali informativna tržna ocena vrednosti;
 - organizacija izdelave energetske izkaznice;
 - priprava davčnih napovedi in zastopanje v davčnih postopkih (davek na promet nepremičnin, dohodnina od dobička iz kapitala, vračilo davka);

- urejanje zemljiškoknjižnega stanja in priprava zemljiškoknjižnih predlogov;
- zastopanje v postopku odobritve pravnega posla po Zakonu o kmetijskih zemljiščih;
- trženje nad standardnim obsegom (profesionalna fotografija, video, virtualni ogled, floris, fotografiranje iz zraka, prodajna tabla, dogodek odprtih vrat);
- prenos razmerij z upraviteljem in dobavitelji ter pridobitev potrdila upravitelja o poravnanih obveznostih;
- posebni postopki (legalizacija objekta, odločba o objektu daljšega obstoja, soglasja po predpisih o kulturni in naravni dediščini, pridobitev EMŠO ali davčne številke za tujce, priprava dokumentacije za banko, prevodi);
- nepremičninsko svetovanje, prodajne strategije in finančne analize donosnosti;
- druge storitve, ki jih naročitelj posebej naroči.

8.3 Cene dodatnih storitev so določene v veljavnem ceniku in ne vključujejo DDV ter stroškov iz točke 9.1. Plačilo dodatnih storitev zapade v osmih (8) dneh po izstavitvi računa, ne glede na to, ali je Nepremičninska pogodba sklenjena.

9. STROŠKI IN POVRAČILO DEJANSKIH STROŠKOV

- 9.1** Plačilo za posredovanje in cene dodatnih storitev ne vključujejo davkov, notarskih stroškov, sodnih in upravnih taks ter stroškov potrdil in dovoljenj. Te stroške naročitelj plača neposredno notarju oziroma organu. Če jih za njegov račun plača Nepremičninska družba, ima pravico do njihovega povračila.
- 9.2** Če Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, ima pravico do povračila dejanskih stroškov, ki so ji nastali v zvezi s posredovanjem, le če je to izrecno dogovorjeno v pogodbi o posredovanju in če naročitelj (drugi odstavek 25.a člena ZNPosr):
- sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene Nepremičninsko pogodbo;
 - sklene Nepremičninsko pogodbo s posredovanjem druge nepremičninske družbe;
 - enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.
- 9.3** Dejanski stroški se obračunajo po veljavnem ceniku na podlagi specifikacije opravljenih poslov in dokumentiranih stroškov, ki se priloži obračunu, do zneska, ki je morebiti določen v pogodbi.

10. DENARNA SREDSTVA IN HRAMBA LISTIN

- 10.1** Nepremičninska družba nima fiduciarnega računa in ne sprejema v hrambo denarnih sredstev strank (tretji odstavek 6. člena ZNPosr). Ara, kupnina, varščina in druga plačila med strankami posla se plačajo na notarski depozit ali neposredno na račun upravičene stranke, kot je dogovorjeno v Nepremičninski pogodbi.
- 10.2** Nepremičninski posrednik ne sme sprejemati gotovine ali drugih plačil strank. Plačilo, izročeno posredniku v nasprotju s tem pravilom, ne učinkuje kot plačilo Nepremičninski družbi ali stranki posla.
- 10.3** Vsa plačila Nepremičninski družbi se opravijo izključno na njen transakcijski račun; Nepremičninska družba ne sprejema gotovinskih plačil.
- 10.4** Izvirne listine in ključe, ki jih naročitelj izroči Nepremičninski družbi, ta hrani skrbno in jih vrne ob prenehanju pogodbe ali na zahtevo naročitelja.

11. PREVERJANJE STANJA NEPREMIČNINE IN ODGOVORNOST

- 11.1** Nepremičninska družba pred sklenitvijo Nepremičninske pogodbe preveri pravno in dejansko stanje nepremičnine ter stranki jasno in pisno opozori na morebitne pravne oziroma stvarne napake (23. člen ZNPosr).
- 11.2** Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik ravnata s skrbnostjo dobrega strokovnjaka. Nepremičninska družba odgovarja za škodo zaradi pravne ali stvarne napake, na katero ni opozorila, če je zanj vedela ali bi jo lahko ugotovila s skrbnim preverjanjem, ter za škodo zaradi nepravilno sestavljene listine, ki jo je sestavila.
- 11.3** Nepremičninska družba ne odgovarja za škodo, ki nastane zaradi neresničnih, nepopolnih ali zamolčanih podatkov naročitelja ali tretje osebe, ter za napake, ki jih s skrbnim pregledom ni bilo mogoče ugotoviti.
- 11.4** Nepremičninska družba ima zavarovano odgovornost za škodo v skladu s 6. členom ZNPosr za zavarovalno vsoto najmanj 150.000 EUR za posamezen zavarovalni primer in 350.000 EUR za vse primere v letu. Zavarovalnica, številka police in vsota so navedeni v pogodbi o posredovanju, kopija police je njena priloga.

12. OGLAŠEVANJE IN ENERGETSKA IZKAZNICA

- 12.1** Nepremičninska družba pri oglaševanju objavi ceno, lokacijo, leto izgradnje oziroma zadnje prenovne, velikost nepremičnine ter svojo firmo in sedež (16. člen ZNPosr). Lastno nepremičnino v oglasu posebej označi.
- 12.2** Naročitelj dovoljuje objavo fotografij, videoposnetkov in tlorisov nepremičnine v tiskanih in spletnih medijih, razen če to v pogodbi prepove. Avtorske pravice na gradivu, ki ga izdela Nepremičninska družba, pripadajo njej; po prenehanju pogodbe ga naročitelj ne sme uporabljati brez njenega soglasja.
- 12.3** Naročitelj kot lastnik mora v skladu z Zakonom o učinkoviti rabi energije (ZURE) pri prodaji ali oddaji v najem za več kot eno leto zagotoviti veljavno energetsko izkaznico, da se v oglasih navedejo energijski kazalniki, in jo izročiti kupcu oziroma najemniku. Nepremičninska družba ne odgovarja za globe, če ji naročitelj izkaznice ali njenih podatkov pravočasno ne posreduje.

13. OBVEZNOSTI NAROČITELJA

- 13.1** Naročitelj mora Nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, pomembnih za posredovanje, in ji predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini (18. člen ZNPosr). Jamči za resničnost in popolnost podatkov ter razkrije vse njemu znane pravne in stvarne napake.
- 13.2** Naročitelj mora o vsaki spremembi cene, pogojev posla ali pravnega oziroma dejanskega stanja nepremičnine Nepremičninsko družbo pisno obvestiti v osmih (8) dneh.
- 13.3** Naročitelj mora Nepremičninski družbi po predhodnem dogovoru omogočiti ogled nepremičnine.
- 13.4** Kot hujše kršitve pogodbe o posredovanju štejejo zlasti: neutemeljeno onemogočanje ogledov; kršitev ekskluzivnosti; trženje nepremičnine pod ugodnejšimi pogoji mimo Nepremičninske družbe z namenom izogniti se plačilu; neobveščanje o sklenjenem poslu po točki 6.3; posredovanje zaupnih podatkov o tretjih osebah drugim osebam. Ob hujši kršitvi lahko Nepremičninska družba pogodbo odpove in uveljavlja povračilo dejanskih stroškov, kolikor je dogovorjeno, ter odškodnino po splošnih pravilih.
- 13.5** Naročitelj ni dolžan skleniti Nepremičninske pogodbe s tretjo osebo, ki mu jo je predstavila Nepremičninska družba.

14. CENITVENA DEJAVNOST

- 14.1** Nepremičninska družba opravlja tudi cenitve nepremičnin. Cenitve za sodne, davčne in druge namene, pri katerih se zahteva neodvisnost ocenjevalca, opravlja ločeno od posredovanja; cenitve ne izvaja oseba, ki je posrednik v istem poslu.
- 14.2** Informativna tržna ocena vrednosti v okviru posredovanja ni cenitev po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti. Kadar lahko pride do nasprotja interesov med vlogo cenilca in posrednika, Nepremičninska družba naročitelja na to pisno opozori in mu omogoči pridobitev neodvisne cenitve.

15. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA

- 15.1** Nepremičninska družba lahko storitve posredovanja prenese na druge nepremičninske družbe le, če je tako dogovorjeno z naročiteljem. Naročitelj ostane v pogodbenem razmerju le z Nepremičninsko družbo, ki mu izroči seznam družb, na katere je naročilo preneseno (22. člen ZNPosr).

16. PRAVICA DO PRIDOBITVE PODATKOV

- 16.1** Nepremičninska družba ima z namenom zaščite interesov naročitelja pravico, da v skladu s predpisi o plačilnem prometu od Banke Slovenije pridobi podatke o blokiranih transakcijskih računih fizičnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali tretje osebe (drugi odstavek 17. člena ZNPosr).

17. PREPREČEVANJE PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJA TERORIZMA

- 17.1** Nepremičninska družba je zavezanka po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (ZPPDFT-2). Pri sklenitvi poslovnega razmerja in v drugih zakonsko določenih primerih opravi pregled stranke: ugotovi in preveri istovetnost stranke in zakonitega zastopnika z vpogledom v uradni osebni dokument, ugotovi dejanskega lastnika pravne osebe, pridobi podatke o namenu posla, ugotovi, ali je stranka politično izpostavljena oseba, in spremlja poslovanje. Če Nepremičninska družba ne more opraviti pregleda na podlagi javno dostopnih podatkov in podatkov uradnih evidenc, od naročitelja zahteva, da predloži potrebne listine in podatke, ta pa se jih zavezuje dati.

- 17.2** Če stranka zahtevanih podatkov in listin ne predloži, Nepremičninska družba ne sme skleniti poslovnega razmerja oziroma ga mora prekiniti.

18. OSEBNI PODATKI IN POSLOVNA SKRIVNOST

- 18.1** Nepremičninska družba obdeluje osebne podatke v skladu s Splošno uredbo o varstvu podatkov (GDPR) in ZVOP-2, za namene sklenitve in izvajanja pogodbe o posredovanju in Nepremičninske pogodbe ter izpolnjevanja zakonskih obveznosti (zlasti po ZPPDFT-2 in davčnih predpisih). Za neposredno trženje pridobi posebno privolitve.
- 18.2** Osebni dokument lahko Nepremičninska družba fotokopira le, kadar to dovoljuje zakon (npr. ZPPDFT-2) ali na podlagi pisne privolitve imetnika; fotokopijo označi z namenom in pravno podlago.
- 18.3** Osebni podatki se hranijo, dokler je to potrebno za namen obdelave, oziroma v rokih, ki jih določajo predpisi (za ZPPDFT-2 praviloma deset let po prenehanju poslovnega razmerja). Posameznik ima pravico do dostopa, popravka, izbrisa, omejitve obdelave, prenosljivosti in ugovora ter pravico do pritožbe pri Informacijskem pooblaščenca RS.
- 18.4** Podatki o nepremičninah in tretjih osebah, ki jih naročitelj pridobi od Nepremičninske družbe, so poslovna skrivnost. Naročitelj jih ne sme posredovati osebam, ki niso udeležene v poslu.

19. NAROČITELJI – POTROŠNIKI

- 19.1** Za pogodbe s potrošniki se uporabljajo določbe ZVPot-1. Nejasne določbe se razlagajo v korist potrošnika; pogodbene določbe, ki bi v nasprotju z načelom vestnosti in poštenja povzročile znatno neravnotežje v škodo potrošnika, so nične.
- 19.2** Kadar je pogodba s potrošnikom sklenjena zunaj poslovnih prostorov Nepremičninske družbe ali na daljavo, ima potrošnik pravico, da v štirinajstih (14) dneh od sklenitve pogodbe brez navedbe razloga odstopi od pogodbe. Pogoji, rok in postopek ter obrazec za odstop so v Potrošniškem dodatku. Nepremičninska družba začne storitve opravljati pred iztekom odstopnega roka le na izrecno zahtevo potrošnika.
- 19.3** Pritožbe potrošnik pošlje pisno na naslov sedeža ali na info@si-csa.si. Nepremičninska družba prejem pritožbe potrdi v petih (5) delovnih dneh in nanjo odgovori najpozneje v osmih (8) dneh od prejema.
- 19.4** V skladu z Zakonom o izvensodnem reševanju potrošniških sporov (ZIsRPS) Nepremičninska družba ne priznava nobenega izvajalca izvensodnega reševanja potrošniških sporov kot pristojnega za reševanje sporov, ki bi jih potrošnik sprožil. Kadar spora ni mogoče rešiti s pritožbo, Nepremičninska družba potrošnika na trajnem nosilcu podatkov obvesti o izvajalcu izvensodnega reševanja potrošniških sporov, ki je pristojen za spor, in mu sporoči, da v postopku ne bo sodelovala.

20. TRAJANJE IN PRENEHANJE POGODBE

- 20.1** Pogodba o posredovanju se sklene za določen čas, največ devet (9) mesecev (prvi odstavek 26. člena ZNPotr). Podaljša se lahko le s pisnim aneksom, skupaj največ do devetih mesecev; po izteku lahko stranki skleneta novo pogodbo.
- 20.2** Vsaka stranka lahko pogodbo kadarkoli odpove, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem (drugi odstavek 26. člena ZNPotr). Odpoved mora biti pisna, poslana s priporočeno pošto ali po elektronski pošti na naslov iz pogodbe.
- 20.3** Pogodba preneha tudi s potekom časa, s sklenitvijo Nepremičninske pogodbe, s sporazumom strank in v drugih primerih, ki jih določa zakon.
- 20.4** Ob prenehanju pogodbe Nepremičninska družba umakne oglase in oznake, vrne ključe in izvirne listine ter naročitelju na zahtevo izroči seznam tretjih oseb, s katerimi ga je spravila v stik, zaradi uporabe točke 5.5.

21. OBVEŠČANJE

- 21.1** Obvestila in izjave po pogodbi o posredovanju se pošiljajo pisno na naslov ali elektronski naslov iz pogodbe. Sporočilo, poslano po elektronski pošti, se šteje za prejeto naslednji delovni dan po odpošiljanju. Stranka mora spremembo naslova drugi stranki sporočiti brez odlašanja.

22. SALVATORIČNA KLAUZULA, VELJAVNO PRAVO IN SPORI

- 22.1** Neveljavnost posamezne določbe pogodbe ali Splošnih pogojev ne vpliva na veljavnost drugih določb. Stranki bosta neveljavno določbo nadomestili z veljavno, ki čim bolj ustreza njenemu namenu.
- 22.2** Za pogodbe o posredovanju in Splošne pogoje se uporablja pravo Republike Slovenije. Spore stranki rešujeta sporazumno; če to ni mogoče, je za spore s potrošniki pristojno stvarno pristojno sodišče po stalnem prebivališču potrošnika, v drugih primerih pa stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

23. VELJAVNOST IN SPREMEMBE

- 23.1** Ti Splošni pogoji veljajo od 1.9.2026. Za pogodbe, sklenjene pred tem dnem, veljajo Splošni pogoji, veljavni ob njihovi sklenitvi.
- 23.2** Nepremičninska družba lahko Splošne pogoje ali cenik spremeni. O spremembi pisno obvesti naročitelje z veljavnimi pogodbami, ki lahko v petnajstih (15) dneh od prejema obvestila od pogodbe odstopijo brez obveznosti plačila, razen če bi bilo to v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

Ljubljana, 1.9.2026

podpis

CSA RE d.o.o.
Gabriela Alič, direktorica



podpis in žig

CENIK STORITEV

nepremičninske družbe CSA RE d.o.o. (št. 1/2026)

Cenik je sestavni del Splošnih pogojev poslovanja CSA RE d.o.o. in vsake pogodbe o posredovanju. Velja od 1.9.2026. Cene so navedene brez DDV in z DDV po veljavni stopnji (22 %).

Cenik ima štiri dele: A – plačilo za posredovanje, B – storitve, ki so vključene v plačilo za posredovanje, C – dodatne storitve po naročilu, D – stroški tretjih oseb in splošne opombe.

A. PLAČILO ZA POSREDOVANJE (PROVIZIJA)

Višina plačila se dogovori v pogodbi o posredovanju z vsakim naročiteljem posebej. Pravica do plačila nastane ob sklenitvi pogodbe, pri kateri je Nepremičninska družba posredovala; zaračuna se le naročitelju na podlagi pisne pogodbe o posredovanju (5. člen ZNPosr, točki 5.2 in 5.4 Splošnih pogojev). Spodnje vrednosti so izhodiščne.

Vrsta posla	Izhodiščno plačilo
Prodaja nepremičnine (naročitelj je prodajalec)	1 – 4 % pogodbene vrednosti + DDV
Nakup nepremičnine – iskalni mandat (naročitelj je kupec)	1 – 4 % pogodbene vrednosti + DDV
Oddaja ali najem stanovanja (fizične osebe)	1 mesečna najemnina + DDV
Oddaja ali najem poslovnega prostora (gospodarski subjekti)	2 – 3 mesečne najemnine + DDV

Odstotkom in najemnina iz stolpca »Izhodiščno plačilo« se prišteje 22 % DDV. Pri menjavi se šteje, da sta opravljena dva posla (točka 5.7 Splošnih pogojev).

B. VKLJUČENO V PLAČILO ZA POSREDOVANJE

Spodnje storitve so v skladu z drugim odstavkom 15. člena ZNPosr vključene v plačilo za posredovanje in se naročitelju ob sklenjenem poslu ne zaračunajo posebej. Ceni v desnih stolpcih se uporabita le:

- za **obračun dejanskih stroškov**, kadar Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, pa je povračilo stroškov dogovorjeno v pogodbi o posredovanju (naročitelj sam najde tretjo osebo, posel sklene prek druge družbe ali pogodbo predčasno odpove – drugi odstavek 25.a člena ZNPosr, 9. poglavje Splošnih pogojev), ali
- kadar storitev po pisnem naročilu opravimo za stranko, ki z nami **nima sklenjene pogodbe o posredovanju**.

Storitev	Ob sklenjenem poslu	Cena brez DDV	Cena z DDV
Seznanitev s tržnimi razmerami in predlog prodajne cene oz. najemnine	vklučeno	100,00 EUR	122,00 EUR
Seznanitev s predpisi, davčnimi obveznostmi ter notarskimi in zemljiškoknjižnimi stroški	vklučeno	100,00 EUR	122,00 EUR
Pridobitev zemljiškoknjižnega izpiska	vklučeno	15,00 EUR	18,30 EUR
Pridobitev podatkov katastra in GURS, katastrski načrt	vklučeno	50,00 EUR	61,00 EUR
Pridobivanje lokacijske informacije oz. potrdila o namenski rabi (pri zemljiščih)	vklučeno	80,00 EUR	97,60 EUR
Izjava občine o (ne)uveljavljanju predkupne pravice	vklučeno	50,00 EUR	61,00 EUR
Pregled pravnega stanja in listin (ZK, pogodbe, dovoljenja)	vklučeno	150,00 EUR	183,00 EUR
Ogled in ugotovitev dejanskega stanja nepremičnine	vklučeno	60,00 EUR	73,20 EUR
Pisno opozorilo strankam na pravne in stvarne napake	vklučeno	60,00 EUR	73,20 EUR

Storitev	Ob sklenjenem poslu	Cena brez DDV	Cena z DDV
Osnovne fotografije nepremičnine (posrednik)	 vključeno 	60,00 EUR	73,20 EUR
Standardno oglaševanje (glej opombo)	 vključeno 	po dejanskih stroških	po dejanskih stroških
Organizacija, izvedba in evidentiranje ogleda z interesentom	 vključeno 	60,00 EUR / ogled	73,20 EUR / ogled
Komunikacija s strankami, pisna obvestila in poročanje	 vključeno 	60,00 EUR / uro	73,20 EUR / uro
Sodelovanje pri pogajanjih	 vključeno 	100,00 EUR / uro	122,00 EUR / uro
Organizacija podpisa pogodbe in notarske overitve	 vključeno 	60,00 EUR	73,20 EUR
Organizacija in izvedba primopredaje nepremičnine s popisom stanja in števcov (prodaja ali najem)	 vključeno 	150,00 EUR	183,00 EUR

Standardno oglaševanje obsega objavo na spletni strani CSA RE in na do 5 nepremičninskih portalih za čas trajanja pogodbe, z osnovnimi fotografijami. Upravne takse za potrdila se zaračunajo po dejanskem strošku (del D). Skupni znesek dejanskih stroškov ne sme presegati zneska, dogovorjenega v pogodbi o posredovanju.

C. DODATNE STORITVE (PO PISNEM NAROČILU)

Dodatne storitve niso vključene v plačilo za posredovanje. Opravimo jih le na podlagi pogodbe o posredovanju ali pisnega naročila, v katerem sta določeni količina in cena (prvi odstavek 25.a člena ZNPoSr), in jih zaračunamo ne glede na to, ali je posel sklenjen.

C1. PRAVNE LISTINE

Listine sestavi univerzitetni diplomirani pravnik oz. magister prava ali odvetnik, ki to potrdi s podpisom (24. člen ZNPoSr). Cena vključuje en krog usklajevanja s strankama.

Storitev	Cena brez DDV	Cena z DDV
Prodajna pogodba z ZK dovolilom – enostaven posel (do 3 lastniki, brez bremen)	 300,00 EUR 	366,00 EUR
Prodajna pogodba – zahtevnejši posel (več lastnikov, bremena, kredit, kmetijsko zemljišče)	 od 600,00 EUR 	od 732,00 EUR
Predpogodba s pogodbo o ari	 300,00 EUR 	366,00 EUR
Najemna pogodba za stanovanje	 150,00 EUR 	183,00 EUR
Najemna pogodba za poslovni prostor	 350,00 EUR 	427,00 EUR
Menjalna pogodba	 400,00 EUR 	488,00 EUR
Darilna pogodba	 300,00 EUR 	366,00 EUR
Služnostna pogodba	 300,00 EUR 	366,00 EUR
Razdružitvena pogodba	 300,00 EUR 	366,00 EUR
Aneks k pogodbi	 120,00 EUR 	146,40 EUR
Zahtevnejši aneks oz. sporazum o razvezi pogodbe	 200,00 EUR 	244,00 EUR
Ločeno ZK dovolilo ali izbrisno dovolilo	 150,00 EUR 	183,00 EUR
Pooblastilo (brez notarske overitve)	 50,00 EUR 	61,00 EUR

Storitev	Cena brez DDV	Cena z DDV
Obvestilo in ponudba predkupnim upravičencem (solastniki, etažni lastniki)	150,00 EUR	183,00 EUR
Zemljiškoknjižni predlog	po notarski oz. odvetniški tarifi	po notarski oz. odvetniški tarifi

C2. DAVČNI POSTOPKI

Storitev	Cena brez DDV	Cena z DDV
Priprava in vložitev napovedi za odmero davka na promet nepremičnin	100,00 EUR	122,00 EUR
Priprava napovedi za odmero dohodnine od dobička iz kapitala (prodajalec)	100,00 EUR	122,00 EUR
Zastopanje v davčnem postopku (DPN ali dohodnina)	100,00 EUR	122,00 EUR
Vloga za vračilo DPN	60,00 EUR	73,20 EUR

C3. OCENE VREDNOSTI IN CENITVE

Kadar je hkrati naročeno posredovanje, se vlogi cenilca in posrednika razmejita po 14. poglavju Splošnih pogojev.

Storitev	Cena brez DDV	Cena z DDV
Pisno poročilo o informativni oceni vrednosti – stanovanje, hiša	po ponudbi	po ponudbi
Pisno poročilo o informativni oceni – poslovni prostor, zemljišče, novogradnja	po ponudbi	po ponudbi
Cenitev poslovne nepremičnine (kompleksna)	po ponudbi	po ponudbi
Cenitev pooblaščenega ocenjevalca za bančne, sodne, davčne in upravne namene	po ponudbi	po ponudbi
Organizacija cenitve pri zunanjem cenilcu	20,00 EUR	24,40 EUR

C4. TRŽENJE NAD STANDARDNIM OBSEGOM

Storitev	Cena brez DDV	Cena z DDV
Profesionalno fotografiranje	500,00 EUR	610,00 EUR
Tloris – stanovanje	100,00 EUR	122,00 EUR
Tloris – hiša, poslovni prostor	200,00 EUR	244,00 EUR
Video predstavitev (snemanje in montaža)	500,00 EUR	610,00 EUR
Virtualni 3D ogled	od 250,00 EUR	od 305,00 EUR
Fotografiranje iz zraka (dron)	300,00 EUR	366,00 EUR
Prodajna tabla na nepremičnini (izdelava in postavitve)	250,00 EUR	305,00 EUR
Objava na dodatnem portalu ali v tisku po želji naročitelja	dejanski strošek + 50,00 EUR	(dejanski strošek + 50,00 EUR) + 22 % DDV

Storitev	Cena brez DDV	Cena z DDV
Organizacija dogodka odprtih vrat	150,00 EUR	183,00 EUR

C5. UREDITEV PO IZROČITVI NEPREMIČNINE

Storitev	Cena brez DDV	Cena z DDV
Obveščanje upravnika in dobaviteljev o spremembi (elektrika, voda, plin, internet, NUSZ)	60,00 EUR	73,20 EUR
Pridobitev potrdila upravnika o poravnanih obveznostih in stanju rezervnega sklada	od 50,00 EUR	od 61,00 EUR

C6. POSEBNI POSTOPKI

Storitev	Cena brez DDV	Cena z DDV
Vodenje postopka prodaje kmetijskega zemljišča po ZKZ	od 300,00 EUR	od 366,00 EUR
Soglasja po predpisih o kulturni in naravni dediščini ali za območja obrambe	200,00 EUR	244,00 EUR
Pridobitev kopije gradbenega ali uporabnega dovoljenja	50,00 EUR + upravne takse	61,00 EUR + upravne takse
Organizacija pridobitve energetske izkaznice	20,00 EUR + strošek ponudnika	24,40 EUR + strošek ponudnika
Odločba o objektu daljšega obstoja	300,00 EUR	366,00 EUR
Zastopanje v postopku legalizacije objekta	od 300,00 EUR	od 366,00 EUR
Urejanje izbriša bremen (komunikacija z upniki, dokumentacija)	100,00 EUR / uro	122,00 EUR / uro
Pridobitev EMŠO ali davčne številke za tujce	150,00 EUR	183,00 EUR
Priprava dokumentacije za banko pri kreditiranju	100,00 EUR	122,00 EUR
Prevod dokumenta	30,00 EUR / stran	36,60 EUR / stran

C7. SVETOVANJE IN PROJEKTI

Svetovanje, ki presega zakonsko seznanitev strank iz dela B.

Storitev	Cena brez DDV	Cena z DDV
Nepremičninsko svetovanje	100,00 EUR / uro	122,00 EUR / uro
Prodajna strategija (poslovne nepremičnine, projekti novogradenj)	od 2.500,00 EUR	od 3.050,00 EUR
Finančna analiza donosnosti nepremičnine	od 1.000,00 EUR	od 1.220,00 EUR

D. STROŠKI TRETJIH OSEB IN SPLOŠNE OPOMBE

- V cenah niso vključeni davki (razen DDV), stroški notarja, sodne in upravne takse ter nadomestila za potrdila; plača jih stranka neposredno oz. jih povrne v dejanski višini, če jih za njen račun plača Nepremičninska družba.
- Kilometrina 0,50 EUR/km (0,61 EUR z DDV) se obračuna le pri dodatnih storitvah in obračunu dejanskih stroškov, za razdalje nad 20 km od sedeža. Pri posredovanju se kilometrina ne zaračunava.

- Cene veljajo za standardne primere. Pri zahtevnejših poslih (več lastnikov, novogradnje, kmetijska zemljišča, zapleteno pravno stanje) pripravimo ponudbo pred izvedbo.
- Plačilo dodatnih storitev zapade v osmih (8) dneh po izstavitvi računa, tudi če posel ni sklenjen (točka 8.3 Splošnih pogojev). Ob zamudi se zaračunajo zakonske zamudne obresti; stroški opomina potrošniku ne presegajo dejanskih stroškov.
- Vsa plačila se opravijo na transakcijski račun Nepremičninske družbe; gotovine ne sprejemamo.
- Cenik je objavljen v poslovnih prostorih in na spletni strani. O spremembi cenika obvestimo naročitelje z veljavnimi pogodbami, ki lahko v 15 dneh odstopijo od pogodbe (točka 23.2 Splošnih pogojev).

Ljubljana, 1.9.2026

podpis

CSA RE d.o.o.

Gabriela Alič, direktorica



podpis in žig



Polica za zavarovanje poklicne odgovornosti

Številka police: **OD40105487804**

Nova polica
Številka IDD vprašalnika: 133920430

Dogovorjene zavarovalne podvrste: onp
Začetek zavarovanja – datum in ura: 03.09.2026, 24:00
Potek zavarovanja: permanentno
Zapadlost premije vsako leto dne: 03.09.

Zavarovalec: **CSA RE D.O.O., ITALIJANSKA ULICA 8, 1000 LJUBLJANA, DŠ: 53148363**
Zavarovanec: **CSA RE D.O.O., ITALIJANSKA ULICA 8, 1000 LJUBLJANA, DŠ: 53148363**

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 premoženjskih zavarovanj PG-ZP-skudo/24-9; 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-kl/16-9.

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: število zaposlenih: 1 nepremičninski posrednik z licenco !

1.1.1.	onp1111	Odgovornost nepremičninskih posrednikov	175.000,00	434,88
--------	---------	---	------------	--------

Zavarovalna premija skupaj	434,88
----------------------------	--------

Zavarovalna premija brez DPZP za obdobje od 03.09.2026 do 03.09.2027.

434,88

Dodatne opombe in klavzule:

zavarovanje je sklenjeno z interesi zavarovalca!

10,00 odstotna udeležba pri škodi, vendar ne manj kot 500,00 EUR. (Z. št.: [1.1.1])

[1] Zavarovalec s sklenitvijo te police potrjuje, da so mu bili pred sklenitvijo zavarovanja izročeni zavarovalni pogoji, ki so sestavni del zavarovalne pogodbe, dokument z informacijami o zavarovalnem produktu (IPID) ter da je bil seznanjen s Pisnim obvestilom zavarovalnega zastopnika (545. člen ZZavar-1) in z Informacijo o pritožbenem postopku (<https://www.triglav.si/pohvale-in-pritozbe>).

[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.

[5] Dogovorjen način plačila in število obrokov veljata do poteka zavarovanja, a ju je ob zapadlosti premije vsakega zavarovalnega leta na zahtevo zavarovalca možno spremeniti. Če je dogovorjeno plačilo na več obrokov, v primeru zamude s plačilom dveh obrokov premije deloma ali v celoti, zapadejo v plačilo vsi še nezapadli obroki tekočega zavarovalnega obdobja. Zavarovalnica je upravičena zaračunati nastale stroške v skladu z javno objavljenim Cenikom storitev zavarovalnice Triglav d.d., dostopnem na spletnem naslovu: www.triglav.si

Ljubljana, dne 03.09.2026 ob 14:05

1599901 DAVOR JOVA
Zavarovalnica

DAVOR JOVANOVIĆ
03.09.2026 14:08:59

Digitalni podpis BetrSign®



CSA RE D.O.O.
Zavarovalec

ANDREJ DOLENC
03.09.2026 14:11:11

Digitalni podpis BetrSign®

