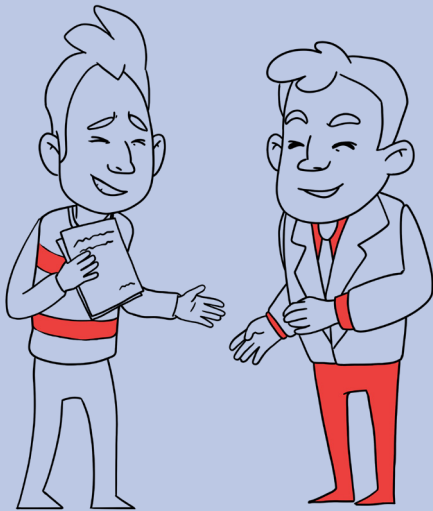


# Protokol nepremičninskega posredovanja

## Pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju



### Pridobivanje potencialnih strank:

- obdelava priporočil
- pridobivanje specifičnih nepremičnin

### Seznanitev z nepremičnino:

- vpogled v kataster nepremičnin
- vpogled v zemljiško knjigo
- gradbeno in uporabno dovoljenje ter ostala gradbena dokumentacija
- pregled namenske rabe
- energetska izkaznica

### Prvi ogled nepremičnine:

- pridobitev podatkov o nepremičnini s strani lastnika
- pregled dokumentacije nepremičnine
- pregled dejanskega stanja nepremičnine
- ugotavljanje skladnosti gradnje po ogledu

### Analiza trga:

- pregled različnih virov (ETN – realizirani posli)
- ocena tržne vrednosti

### Priprava osnutka pogodbe o posredovanju:

- pridobivanje podatkov o naročitelju
- dogovor o vsebini pogodbe
- dogovor o dodatnih storitvah
- priprava prilog pogodbe
- priprava ostalih obrazcev

## Pogodba o posredovanju

## Posredovanje pri prodaji

### Pogodba o nepremičnini

#### Kmetijska zemljišča:

- ponudba kmetijskega zemljišča
- vloga za odobritev pravnega posla
- potrditev pravomočnosti
- vloga in izjava po Zakonu o ohranjanju narave

#### Sklepanje pravnega posla:

- uskladitev vsebine pravnega posla
- pridobitev podatkov o kupcu
- tiskanje zahtevanih izvodov pogodbe in prilog
- morebitni prevod pogodbe v tuje jezike pri poslovanju s tujci
- identifikacija kupca
- obvestilo o pravnem in dejanskem stanju nepremičnine (pisno)
- pridobitev izjav morebitnih predkupnih upravičencev
- morebitna odobritev pravnega posla (CSD)
- predstavitev pravnega in dejanskega stanja in podpis izjave o obveščeniosti
- kopiranje osebnih dokumentov kupca

#### Pogajanja:

- pridobitev ponudb
- posredovanje ponudb naročitelju
- izbor najugodnejšega ponudnika
- pridobitev izjav po ZPPDFT
- izvedba pogajanj
- sklenitev dogovora o pravnem poslu
- dogovor o ari (fiduciarni račun)
- pridobitev morebitne potrebne dokumentacije
- dogovor o hrambi pogodb
- dogovor o hrambi denarnih sredstev

#### Vodenje ogledov:

- priprava dokumentacije o nepremičnini
- priprava potrdila o ogledu
- identifikacija tretjih oseb
- pogovor s tretjimi osebami
- protokol ogleda za tretje osebe
- ogled nepremičnine
- predstavitev dokumentacije in relevantnih dejstev
- podpis potrdila o ogledu nepremičnine
- poročilo prodajalcu o izvedenih ogledih

#### Oglaševanje nepremičnine:

- predstavitev marketinškega načrta
- izbor slokovnega in videlo materiala
- priprava oglasa
- objava oglasa na spletni strani in ostalih dogovorjenih mestih
- obveščanje baze kupcev o ponudbi
- priprava promocijskega gradiva
- komunikacija s tretjimi osebama
- obveščanje prodajalca o izvedenih aktivnostih

#### Priprava nepremičnine:

- priprava nepremičnine na fotografiranje
- fotografiranje, snemanje

#### Vnos nepremičnine v evidenco:

- vnos podatkov
- priložena dokumentacija

## Storitve po sklenitvi pogodbe

#### Davčni postopek:

- pooblastilo za FURS
- podpis davčne dokumentacije
- posredovanje napovedi za odmero na FURS
- sprejem odmere in posredovanje strankam
- prevzem potrjene pogodbe

#### Organizacija overitve pogodbe:

- preveritev ZK stanja
- dogovor z lokalnim notarjem
- prisotnost pri overitvi in nudenje strokovne pomoči
- posredovanje kopije overjene pogodbe oziroma odprava notarskega zapisa kupcu in poziv za plačilo preostanka kupnine
- spremljanje plačil in ostalih obveznosti

#### Hramba pogodb in denarnih sredstev:

- evidentiranje pogodb v hrambi
- varna hramba
- izročitev overjenega izvoda pogodbe oziroma odprava notarskega zapisa za vpis v ZK po izpolnitvi pogojev

#### Primopredaja:

- priprava primopredajnega zapisnika
- priprava pooblastila za ureditev prevzemnih mest
- popis števca

#### Urejanje prevzemnih mest:

- obvestilo upravniku
- obvestilo dobaviteljem
- poziv za potrditev spremembe prevzemnega mesta

#### Poprodajne aktivnosti:

- preverjanje zadovoljstva

