

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA

Nepremičninska agencija:

BCAKTIV, zastopstvo, posredovanje in poslovno svetovanje, d.o.o.

Spodnje Prapreče 4D

1225 Lukovica

Matična številka: 8838437000

Davčna številka: SI77962125 (v nadaljevanju: *nepremičninska agencija*)

1. UVODNA DOLOČILA

- 1.1. Splošni pogoji so sprejeti na podlagi določil Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11, 47/19, 18/23 – ZDU-10, 116/23 – odl. US in 76/25 – odl. US, v nadaljevanju: *ZNPosr*).
- 1.2. Splošni pogoji poslovanja so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: *pogodba o posredovanju*). V primeru nejasnih pogodbenih določil in za vsa vprašanja, ki niso urejena s pogodbo o posredovanju, se uporabljajo določila teh splošnih pogojev.
- 1.3. Za uporabo posameznih pojmov, uporabljenih v pogodbi o posredovanju in splošnih pogojih se uporablja določila ZNPosr.

2. STORITVE POSREDOVANJA

- 2.1. S plačilom za posredovanje v prometu z nepremičninami se krijejo stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroške za naslednja dejanja:
 - sklenitev 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 iz uradnih evidenc (izpisek iz zemljiške knjige, zemljiškega katastra in katastra stavb ter pridobitev lokacijske informacije), s pridobitvijo pogodb, ki izkazujejo obstoj lastninske pravice ter drugih stvarnih in obligacijskih pravic na nepremičnini (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo), s pridobitvijo listin iz zgodovinskih arhivov, arhiva upravnih enot in arhiva drugih organov, potrebnih za pridobivanje gradbene dokumentacije ipd.;
 - pisna opozorila, obvestila, potrdila;
 - ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju, fotografiranje nepremičnine in priprava oglasa;
 - oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja;
 - seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljane v stik s tretjo osebo;
 - prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja;
 - vodenje ogledov nepremičnine;
 - ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;



- pomoč in sodelovanje v postopkih pred Finančno upravo republike Slovenije;
- pomoč in sodelovanje v postopkih pred upravnimi enotami, centrom za socialno delo, geodetsko upravo RS, občinami in drugimi državnimi ter lokalnimi organi;
- pomoč in sodelovanje v postopku cenitve nepremičnine;
- pomoč in sodelovanje v postopku zagotavljanja financiranja nakupa nepremičnine;
- pomoč pri pridobivanju energetske izkaznice;
- seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;
- telefonsko in elektronsko komuniciranje s strankami;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla;
- sestava pogodbe o pravnem poslu (prodajna pogodba, najemna pogodba), ki je predmet posredovanja;
- sestava primopredajnega zapisnika, izvedba primopredaje in obvestilo dobaviteljev komunalnih in drugih storitev o novem plačniku;
- priprava in hramba listin;
- priprava in hramba slikovnega gradiva.

2.2. Nepremičninska agencija je dolžna opraviti za naročitelja tiste izmed zgoraj navedenih poslov, ki so potrebni za sklenitev pravnega posla, ki je predmet pogodbe o posredovanju. Storitve nepremičninske agencije, ki so našteje v točki 2.1., so vključene v provizijo za posredovanje. V kolikor za veljavno sklenitev nameravane pogodbe kateri izmed zgoraj navedenih poslov ni potreben oziroma v kolikor katerega od navedenih storitev na svojo željo opravi naročitelj, naročitelj ni upravičen zahtevati znižanja dogovorjene provizije za posredovanje.

2.3. Nepremičninska agencija na podlagi dogovora z naročiteljem, zanj opravi tudi druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja in ki ne sodijo med posle, določene v točki 2.1. (v nadaljevanju: *dodatne storitve*).

2.4. Če s pogodbo o posredovanju ali z drugim dogovorom (npr. po elektronski pošti) med naročnikom in nepremičninsko agencijo ni drugače dogovorjeno, naročitelj v vsakem primeru sam krije stroške naslednjih dodatnih storitev:

- stroške sodnih in upravnih taks oziroma pristojbin pri pridobivanju podatkov iz uradnih evidenc,
- stroške storitev cenilcev in izvedencev,
- stroške izdaje potrdil iz uradnih evidenc,
- stroške sestave predpogodb, pogodb o ari ali avansu, rezervacij, aneksov,
- stroške notarskih storitev,
- stroške hrambe denarnih sredstev na fiduciarnem računu nepremičninske agencije,
- stroške dodatnega oglaševanja nameravanega pravnega posla v sredstvih javnega obveščanja in/ali drugih medijih na željo naročnika,
- stroške pridobitve energetske izkaznice,
- stroške storitev davčnih svetovalcev,
- druge posebne ali neobičajne stroške, če nastanejo pri delu nepremičninske agencije za naročnika.



2.5. Strošek dodatnih storitev se obračuna skladno z vsakokrat veljavnim cenikom nepremičninske agencije.

3. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

3.1. PLAČILO PROVIZIJE

- 3.1.1. Nepremičninska agencija pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala (v nadaljnjem besedilu: *provizija*). Naročnik je dolžan plačati provizijo tudi, če pogodbo namesto njega sklene njegov ožji družinski član ali z naročiteljem povezana oseba. V primeru, da je pri pravnem poslu, pri katerem posreduje nepremičninska agencija, sklenjena predpogodba ali pogodba o ari in plačana ara, je nepremičninska agencija upravičena do celotne provizije, tudi če kasneje ne pride do sklenitve glavne pogodbe ali če katera od strank od pogodbe odstopi.
- 3.1.2. Višino provizije za posredovanje pri prodaji ali nakupu nepremičninska agencija in naročnik dogovorita s pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami. V kolikor je bruto pogodbena cena nepremičnine manjša od 30.000,00 EUR, znaša provizija nepremičninske agencija ne glede na pogodbeno ceno najmanj 1.250,00 EUR + DDV.
- 3.1.3. Višino provizije za posredovanje pri oddaji ali najemu nepremičninska agencija in naročnik dogovorita s pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami. V kolikor je pogodbena najemna cena nepremičnine manjša od 600,00 EUR, znaša provizija nepremičninske agencija ne glede na pogodbeno ceno najmanj 600,00 EUR + DDV.
- 3.1.4. V pogodbeno ceno za odmero provizije se všttevajo tudi vsa plačila, ki jih kupec nepremičnine opravi prodajalcu, vključno s kakršnimkoli plačilom za vgrajeno ali ne vgrajeno opremo in pritikline nepremičnine, ki je predmet pogodbe in sicer ne glede na dejstvo ali se lastninska pravica na opremi in/ali pritiklinah prenaša skupaj z nepremičnino ali na podlagi ločenega pravnega posla.
- 3.1.5. Nepremičninska agencija in naročitelj se lahko dogovorita, da ima nepremičninska agencija pravico do provizije tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. V tem primeru se za potrebe določanja višine provizije kot vrednost upošteva vrednost predmeta glavne pogodbe.
- 3.1.6. S plačilom dogovorjenega plačila provizije se krijejo stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravi za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pogodbe za določeno nepremičnino, skladno s točkama 2.1. in 2.2. splošnih pogojev.
- 3.1.7. Plačilo za posredovanje sme nepremičninska agencija zaračunati le naročitelju in sicer na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.
- 3.1.8. Nepremičninska agencija nima pravice do provizije, če z naročiteljem sama kot pogodbena stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko agencije opravljal posle posredovanja.
- 3.1.9. Nepremičninska agencija ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pogodbe, pri sklenitvi katere je sodelovala nepremičninska agencija, pozneje

odstopita od sklenjene pogodbe, jo na drug način sporazumno razveljavita ali v primeru, da do prenehanja veljavnosti sklenjene pogodbe, pride v posledici kršitve pogodbe ali neizpolnitve pogodbenih obveznosti s strani katerekoli pogodbene stranke.

- 3.1.10. Nepremičninska agencija je upravičena do plačila celotne provizije, v primeru, da se stranki po tem, ko ju je nepremičninska agencija spravila v stik kakorkoli izogibata nepremičninski agenciji z namenom, da posel skleneta sami in se provizija ne bi plačala ali da bi se plačala v manjši višini.

3.2. PLAČILO ZA DODATNE STORITVE

- 3.2.1. Nepremičninska agencija ima pravico do plačila za dodatne storitve ne glede na to, ali je bila sklenjena pogodba, ki je predmet posredovanja, ali ne.
- 3.2.2. Nepremičninska agencija ima pravico do plačila za dodatne storitve tudi v primeru odpovedi pogodbe o posredovanju.
- 3.2.3. Izvedene dodatne storitve se plačajo glede na vsakokratni veljavni cenik nepremičninske agencije.

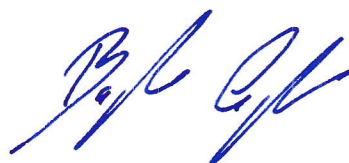
3.3. PLAČILO IN POVRAČILO STROŠKOV

- 3.3.1. Naročitelj v vsakem primeru in ne glede to ali je bila pogodba, ki je predmet posredovanja sklenjena ali ne, nosi stroške sodnih in upravnih taks, notarske stroške, stroške cenilca, stroške sestave osnutka pogodbe pri sklenitvi katere posreduje nepremičninska agencija, stroške hrambe denarnih sredstev na fiduciarnem računu nepremičninske agencije in vse druge stroške, ki so povezani z dejavnostjo ali storitvami tretjih oseb. Navedene stroške naročitelj nosi tudi v primeru odpovedi pogodbe o posredovanju.
- 3.3.2. Če nepremičninska agencija nima pravice do plačila provizije, se lahko z naročiteljem s pogodbo o posredovanju dogovori za povračilo stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, če naročitelj:
- sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini,
 - sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske agencije,
 - enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.

4. DRUGE OBVEZNOSTI NAROČITELJA IN POSREDNIKA

4.1. OBVEZNOSTI NAROČITELJA

- 4.1.1. Naročitelj je nepremičninsko agencijo dolžan obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja. Naročitelj mora nepremičninski agenciji predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini (dokazila o lastništvu, pogodbe pridobitve, gradbena in uporabna dovoljenja, ipd.). Nepremičninska agencija ne odgovarja za škodo ali druge negativne posledice, ki bi nastale zaradi napačnih informacij in podatkov ter neveljavnih ali ponarejenih listin, ki jih priskrbi naročitelj.
- 4.1.2. Naročitelj mora takoj pisno obvestiti nepremičninsko agencijo o vsaki spremembi posredovanih podatkov ali listin, o vsaki spremembi svojih stališč glede posla, za katerega se posreduje, in nepremičnine (npr. glede prodajne cene, cene najemnine, pogojev nakupa, prodaje ali najema, prevzema oziroma predaje nepremičnine, ipd.) ter o vsaki spremembi pravnega ali dejanskega stanja nepremičnine.



- 4.1.3. Naročitelj je dolžan za potrebe opravljanja storitev posredovanja nepremičninski agenciji in posredniku omogočiti opravljanje ogledov nepremičnine.
- 4.1.4. V primeru, da naročitelj sam (ali s pomočjo druge nepremičninske agencije) najde tretjo osebo, s katero se prične pogajati o sklenitvi pogodbe, ki je predmet posredovanja, mora o tem nemudoma, najkasneje pa v roku 3 dni, obvestiti nepremičninsko agencijo. V tem primeru se šteje, da je naročitelj odstopil od pogodbe o posredovanju.
- 4.1.5. Naročitelj se je zavezan v dobri veri in pošteno pogajati s tretjo osebo za sklenitev pogodbe, ki je predmet posredovanja. Naročitelj tekom pogajanj za sklenitev pogodbe ne sme brez utemeljenih razlogov postavljati novih pogojev, s katerimi ni že predhodno seznanil nepremičninske agencije.
- 4.1.6. Naročitelj je nepremičninski agenciji odškodninsko odgovoren za škodo, ki bi v razmerju do tretjih oseb nastala zaradi pravnih in dejanskih ovir na strani naročitelja, ki onemogočajo sklenitev pravnega posla, pri katerem posreduje nepremičninska agencija. Naročitelj je nepremičninski agenciji prav tako odškodninsko odgovoren za škodo, ki bi ji nastala ali bi ji lahko nastala zaradi kršitve obveznosti naročitelja, določenih v teh splošnih pogojih, pogodbi o posredovanju ali v vsakokratnih veljavnih pravnih predpisih.
- 4.1.7. Naročitelj je dolžan vse podatke, ki jih pridobi od nepremičninske agencije v okviru opravljanja poslov posredovanja, vključno z osebnimi podatki tretjih oseb, s katerimi nepremičninska agencija naročitelja spravi v stik, obravnavati strogo zaupno ter varovati poslovno tajnost teh podatkov in jih ne sme posredovati tretjim osebam. V primeru kršitve te prepovedi, je naročitelj dolžan nepremičninski agenciji (poleg morebitne obveznosti plačila provizije in/ali plačila za opravljene dodatne posle) plačati pogodbeno kazen v višini dvojne pogodbeno dogovorjene provizije. V primeru da dejanska škoda presega znesek pogodbene kazni, je nepremičninska agencija upravičena do povrnitve celotne škode.

4.2. OBVEZNOSTI NEPREMIČNINSKE AGENCIJE

- 4.2.1. Nepremičninska agencija je dolžna pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je naročitelja spravila v stik in pri tem ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese. Kadar nepremičninska agencija na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investitorjem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa zgolj v vlogi zastopnika naročitelja in ne v vlogi posrednika.
- 4.2.2. Nepremičninska agencija je dolžna naročitelja jasno in pisno opozoriti o morebitnih nasprotjih med interesi naročitelja in interesi nepremičninske agencije oziroma drugih naročiteljev, za katere nepremičninska agencija opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.
- 4.2.3. Če se nepremičninska agencija in naročitelj tako dogovorita, lahko nepremičninska agencija prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske agencije. V tem

primeru ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko agencijo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, nepremičninska agencija pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih agencij, na katere prenaša naročilo.

- 4.2.4. Kadar nepremičninska agencija opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pravnega posla.
- 4.2.5. Nepremičninska agencija ne odgovarja za škodo, ki nastane naročitelju, razen za škodo, ki bi jo nepremičninska agencija ali posrednik, ki opravlja zanjo storitve posredovanja, povzročil namenoma ali iz malomarnosti.
- 4.2.6. Nepremičninska agencija je dolžna varovati osebne podatke naročitelja in tretjih oseb, jih obravnavati strogo zaupno ter varovati poslovno tajnost teh podatkov. Z osebnimi podatki naročitelja in tretjih oseb sme nepremičninska agencija razpolagati zgolj v najmanjšem možnem obsegu in v kolikor je to potrebno za sklenitev pogodbe, pri kateri je nepremičninska agencija posredovala.

5. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI IN FIDUCIARNI RAČUN

- 5.1. Nepremičninska agencija ima zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije. Podatki o zavarovalni polici o zavarovanju odgovornosti za škodo so navedeni v pogodbi o posredovanju.
- 5.2. Nepremičninska agencija sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, v hrambo denarna sredstva, če ima z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa in če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti.

6. OSEBNI PODATKI

- 6.1. Naročitelj je seznanjen in podaja svoje soglasje, da se zaradi izpolnjevanja storitev po pogodbi o posredovanju nepremičninska agencija seznani ter zbira in obdeluje osebne podatke naročitelja, ki so potrebni za izvedbo posredovanja ter za pripravo potrebnih listin (ime, priimek, naslov, davčna številka, EMŠO, številka osebnega računa, kopija osebnega dokumenta ipd.). Nepremičninska agencija se zavezuje osebne podatke hraniti skladno s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Podatki bodo uporabljeni le za namen sklepanja, izvajanja in prenehanja pogodbe o posredovanju in pogodbe, ki je predmet posredovanja.
- 6.2. Nepremičninska agencija je po določilih Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma v posameznih primerih zavezana opravljati pregled stranke, poročanje in druge obveznosti. Za ta namen je upravičena pridobiti in preveriti osebne podatke stranke in drugih subjektov, kot je to določeno v tem zakonu.

7. TRAJANJE POGODBE, ODPOVED

- 7.1. Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas največ 9 mesecev.
- 7.2. Vsaka stranka lahko kadarkoli pisno odpove pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.
- 7.3. Pogodba preneha veljati s potekom časa veljavnosti, z odpovedjo, z izpolnitvijo pogodbe in v drugih primerih, ki jih določa veljavna zakonodaja.



- 7.4.** Naročitelj lahko kadarkoli brez utemeljenega razloga odpove pogodbo o posredovanju. Šteje se, da je naročitelj odpovedal pogodbo o posredovanju tudi v primeru:
- če brez utemeljenega razloga ne želi skleniti pogodbe s tretjo osebo, s katero jo je v stik spravila nepremičninska agencija in ki je pripravljena sprejeti vse pogoje naročitelja za sklenitev pogodbe, ki so bili določeni s pogodbo o posredovanju,
 - če nepremičnino trži tudi sam ali pri drugih nepremičninskih agencijah.
- 7.5.** Nepremičninska agencija lahko v vsakem trenutku odpove pogodbo o posredovanju brez navedbe razloga. Odpoved mora biti dana pisno. Nepremičninska agencija naročitelju v nobenem primeru ni odškodninsko odgovorna za škodo, ki bi naročitelju nastala ali bi mu lahko nastala zaradi odpovedi pogodbe o posredovanju s strani nepremičninske agencije.

8. KONČNE DOLOČBE

- 8.1.** Morebitne spore, ki bi izvirali iz pogodbe o posredovanju ali v zvezi z njo, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, je za odločanje pristojno sodišče, ki ga določa Zakona o pravnem postopku.
- 8.2.** Ti splošni pogoji veljajo od dneva njihovega sprejema dalje. V primeru nasprotja med določbami pogodbe o posredovanju ter vsebino teh splošnih pogojev, veljajo določila pogodbe o posredovanju. V primeru, da se po sklenitvi pogodbe o posredovanju splošni pogoji spremenijo, v razmerju med nepremičninsko agencijo ter naročiteljem, ki je sklenil pogodbo o posredovanju z nepremičninsko agencijo na podlagi prej veljavnih splošnih pogojev, veljajo splošni pogoji v spremenjeni vsebini od dneva, ko nepremičninska agencija izvod spremenjenih splošnih pogojev izroči naročitelju ali jih objavi na spletni strani www.bcaktiv.si.
- 8.3.** Splošni pogoji so objavljeni na spletni strani nepremičninske agencije in dostopni na vpogled v poslovni enoti nepremičninske agencije na naslovu Ljubljanska cesta 82, 1230 Domžale.

Domžale, dne 01. 09. 2026

BCAKTIV, zastopstvo, posredovanje in poslovno svetovanje, d.o.o.

Direktor Bogdan Capuder



CENIK STORITEV NEPREMIČNINSKE AGENCIJE

BCAKTIV

BCAKTIV, zastopstvo, posredovanje in poslovno svetovanje, d.o.o.

Spodnje Prapreče 4D, 1225 Lukovica

Matična številka: 8838437000

Davčna številka: SI77962125 (v nadaljevanju: nepremičninska agencija)

Ta cenik je sestavni del Splošnih pogojev poslovanja nepremičninske agencije BCAKTIV, z datumom 01. 09. 2026 in določa plačilo za dodatne storitve iz točke 2.3 splošnih pogojev ter obračun stroškov storitev, ki so sicer vključene v provizijo za posredovanje, v primeru, da naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju ali drugače krši njena določila.

- 1. Izdelava pogodbe:** izdelava standardne oblike najemne/kupoprodajne pogodbe je vključena v provizijo. V kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju pri prodaji/nakupu/oddaji/najemu nepremičnine ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se strošek izdelave pogodbe obračuna po vsakokrat veljavni tarifi nepremičninske agencije ali notarski tarifi. Izdelava individualizirane pogodbe: po vsakokratni veljavni tarifi nepremičninske agencije ali notarski tarifi.
- 2. Preverjanje pravnega stanja nepremičnine pri prodaji nepremičnine:** je vključeno v provizijo. V kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju pri prodaji/nakupu/oddaji/najemu nepremičnine ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se strošek preverjanja pravnega stanja nepremičnine obračuna po urni postavki 200,00 EUR + DDV/uro.
- 3. Priprava zemljiškoknjižnega predloga:** po odvetniški ali notarski tarifi (ni vključeno v provizijo).
- 4. Ocena tržne vrednosti nepremičnine:** je vključena v provizijo. V kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se strošek ocene tržne vrednosti nepremičnine obračuna v znesku 200,00 EUR + DDV.
- 5. Ogledi:** so vključeni v provizijo. V kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se stroški obračunajo po postavki 40,00 EUR + DDV/ogled.
- 6. Ura svetovanja ali sodelovanja pri pogajanjih pri prodaji nepremičnine:** je vključena v provizijo. V kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju pri prodaji/nakupu/oddaji/najemu nepremičnine ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se strošek porabljenega časa zaračuna po urni postavki 200,00 EUR + DDV/uro.
- 7. Pridobivanje in pregled listin, pogodbe pridobitve, zemljiškoknjižnega izpiska, lokacijske informacije, kopije katastrskega načrta in druge manjkajoče dokumentacije in potrdil:** je vključeno v provizijo. V kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se strošek pridobivanja dokumentacije obračuna po postavki 200,00 EUR + DDV/uro.
- 8. Stroški oglaševanja:** stroški oglaševanja po lastni presoji nepremičninske agencije so vključeni v provizijo, oglaševanje na posebno željo naročitelja (Socialna omrežja, tuji portali, ipd.) pa se zaračuna posebej po dejanskih stroških za posamezni oglas ter dodatno za delo nepremičninske agencije v višini 200,00 EUR + DDV. V kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se strošek zaračuna v znesku 200,00 EUR + DDV + morebitni dodatni stroški za oglaševanje na posebno željo naročitelja.
- 9. Cenitve vrednosti po izvedencu:** po ceniku stalnega sodnega izvedenca in cenilca gradbene stroke (ni vključeno v provizijo).
- 10. Druge storitve:** storitve pomoči naročitelju pri izpolnitvi davčne napovedi, notarski overitvi podpisov na pogodbi, prijavi spremembe naročnika posameznih priključkov, sestava primopredajnega zapisnika,



pridobivanje uporabnega dovoljenja po zakonu, pomoč pri legalizaciji, pomoč pri geodetskih storitvah ipd. so vključene v provizijo. V kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se navedene storitve obračunajo po urni postavki 200,00 EUR + DDV/uro.

Plačilo za posredovanje se poviša za DDV po vsakokrat veljavni davčni stopnji.

POSAMEZNE STORITVE

STORITEV	CENA
Uradne listine	
Pregled listin	200,00 € + DDV/uro
Pridobitev zemljiškoknjižnega izpiska – vpogled in izpis	10,00 € + DDV
Pridobitev zemljiškoknjižnega izpiska na zemljiškoknjižnem sodišču	150,00 € + DDV
Pridobitev predkupne pravice	150,00 € + DDV
Pridobitev lokacijske informacije	150,00 € + DDV
Pridobitev listin iz Geodetske uprave RS (GURS)	150,00 € + DDV
Davki	
Priprava davčne napovedi za odmero davka na nepremičnine in dostava davčne napovedi na pristojni organ	300,00 € + DDV/uro
Davčno svetovanje	200,00 € + DDV/uro
Promet s kmetijskimi zemljišči in drugi posebni postopki	
Ponudba za prodajo kmetijskega zemljišča, izpeljava odobritve pravnega posla (pridobitev pravnomočne odločbe odobritve pravnega posla)	300,00 € + DDV
Pridobivanje odločbe pristojnega Centra za socialno delo za odobritev prodaje nepremičnine mladoletnika ali osebe pod skrbništvom	300,00 € + DDV
Drugi posebni postopki, potrebni pri prodaji nepremičnine	200,00 € + DDV/uro
Cenitve	
Določitev tržne vrednosti nepremičnine s strani nepremičninskega posrednika	200,00 € + DDV
Cenitev vrednosti po stalnem sodnem izvedencu in cenilcu gradbene stroke	po ceniku izvedenca
Pravne storitve	
Sestava kupoprodajne, najemne pogodbe	600,00 € + DDV
Sestava menjalne, darilne pogodbe, predpogodbe, rezervacije, pogodbe o ari aneksa ali druge vrste pogodbe	400,00 € + DDV
Svetovanje nepremičninskega posrednika ali pravnika	200,00 € + DDV/uro
Priprava zemljiškoknjižnega predloga (po odvetniški ali notarski tarifi)	po tarifi
Ostale storitve	
Hramba denarja na fiduciarnem računu	150,00 € + DDV
Izdelava primopredajnega zapisnika	150,00 € + DDV
Izvedba primopredaje	150,00 € + DDV
Hramba listin	150,00 € + DDV
Priprava in hramba slikovnega gradiva	300,00 € – 500,00 € + DDV

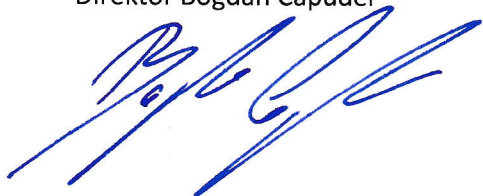
STORITEV	CENA
Ogledi	40,00 € + DDV/ogled
Stroški oglaševanja	
Oglaševanje na spletni strani agencije in na straneh, s katerimi agencija sodeluje	200,00 € + DDV
Oglaševanje na posebno željo naročitelja (Socialna omrežja, tuji portali, ipd.)	po prejeti fakturi oglaševalca + 200,00 € + DDV
Realizacija	
Realizacija posla posredovanja (prodaja, nakup)	Po dogovoru v pogodbi o posredovanju; V kolikor je bruto pogodbena cena nepremičnine manjša od 30.000,00 EUR, znaša provizija nepremičninske agencija ne glede na pogodbeno ceno najmanj 1.250,00 EUR + DDV, skladno s Splošnimi pogoji poslovanja.
Realizacija posla posredovanja (oddaja, najem)	Po dogovoru v pogodbi o posredovanju; V kolikor je pogodbena najemna cena nepremičnine manjša od 600,00 EUR, znaša provizija nepremičninske agencija ne glede na pogodbeno ceno najmanj 600,00 EUR + DDV, skladno s Splošnimi pogoji poslovanja.

Cenik je sestavni del Splošnih pogojev poslovanja nepremičninske agencije BCAKTIV in velja od dneva njegovega sprejema dalje, do objave novega cenika na spletni strani www.bcaktiv.si.

Domžale, dne 01. 09. 2026

BCAKTIV, zastopstvo, posredovanje in poslovno svetovanje, d.o.o.

Direktor Bogdan Capuder





GENERALI zavarovalnica d.d.
Kržičeva 3, SI-1000 Ljubljana
T +386 (0)1 47 57 100, 080 70 77
F +386 (0)1 47 57 101
info.si@generali.com
generali.si



066000570073 73

Zavarovalec/Sklenitelj
BCAKTIV D.O.O.
SPODNJE PRAPREČE 4 D
1225 LUKOVICA

Zavarovanec
BCAKTIV D.O.O.
SPODNJE PRAPREČE 4 D
1225 LUKOVICA

SKD: 68.310 POSREDNIŠTVO V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI
Davčna številka zavarovalca: 77962125

Poslovna zavarovanja

Polica: PaketObrtPodjetja - POP

Status: nov izračun - obnova police št. 10019218747

Številka: 66000570073

Trajanje zavarovanja: od 14.06.2021 do 14.06. (1-letno z avtomatskim podaljševanjem/permanentno)

Zavarovana dejavnost Posredništvo v prometu z nepremičninami

Zavarovalni kraj/-i

1225 LUKOVICA, SLOVENIJA: SPODNJE PRAPREČE 4 D

Za vsa spodaj navedena zavarovanja veljajo naslednje klavzule:

03-KIZ-01/20: Klavzula za izključitev kibernetške škode

ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI

Zavarovanje splošne odgovornosti: odgovornost družb (ONV 1) Število delavcev v osnovni dejavnosti: 1;

Škode iz preteklosti: V zadnjih 3 letih ni bilo škodnih dogodkov iz naslova odgovornosti.

Geografsko kritje: Evropa v geografskem smislu

Dogovorjeni pogoji in klavzule:

01-ODG-01/20: Splošni pogoji za zavarovanje odgovornosti

03-ODG-14-01/21: Klavzula za izključitev odškodninskih zahtevkov zaradi nalezljive bolezni

PREDMET-ZAV. NEVARNOSTI-NAČIN ZAVAROVANJA

ZAVAROVALNA VSOTA

PREMIJA

Osnovno kritje odgovornosti družb, franšiza: 10% priznane odškodnine min. 250 EUR, letni
agregat: 1x (enkratnik) zavarovalne vsote

30.000,00 EUR

93,85 EUR

Izračun premije vsebuje: Agregat: 1x.

-9,38 EUR

VSI ZAVAROVALNI KRAJI, premija skupaj:

84,47 EUR

Upoštevani popusti: popust na permanentno zavarovanje, posebni popust, sklepalni popust - odgovornost

-31,11 EUR

ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI, premija skupaj:

53,36 EUR

OBRAČUN PREMIJE - POVZETEK

NEODVISNO OD KRAJA ZAVAROVANJA, premija skupaj:	93,85 EUR
Skupaj popust na permanentno zavarovanje:	-4,22 EUR
Ostali upoštevani popusti: popust/doplačilo na nevarnostne okoliščine, posebni popust, sklepalni popust	-36,26 EUR
Letna premija skupaj	53,36 EUR
Popust/doplačilo na način plačila: -2%	-1,07 EUR
ZAVAROVALNA PREMIJA ZA ZAVAROVALNO OBDOBJE SKUPAJ	52,30 EUR
Davek*	4,45 EUR
PREMIJA Z DAVKOM	56,74 EUR

*Davek na dodano vrednost v skladu s prvo točko 44. člena ZDDV-1 ni bil obračunan. Neto premija se poveča za davek od prometa zavarovalnih poslov v višini 8,50%. V primeru spremembe stopnje tega davka se upošteva veljavna stopnja davka na dan izdaje računa za plačilo zavarovalne premije.

NAČIN PLAČILA

Plačnik: BKAKTIV D.O.O., SPODNJE PRAPREČE 4 D, 1225 LUKOVICA, ID št. za DDV 77962125 – 100 % delež

OSTALA DOLOČILA

Zavarovalec potrjuje, da:

- mu je bilo pred predstavitvijo vsebine zavarovanja ter podpisom te police oziroma ponudbe izročeno Pisno obvestilo zavarovalcu (po 545. členu ZZavar-1), Informacija o obdelavi osebnih podatkov (dostopna tudi na www.generali.si/vop) ter Dokument z informacijami o zavarovalnem produktu (dostopen tudi na www.generali.si/ipid);
 - je bila pred sklenitvijo zavarovanja izvedena tudi opredelitev potreb in zahtev zavarovalca ter mu je bila na podlagi objektivnih informacij o zavarovanju omogočena informirana odločitev;
 - je ob sklenitvi zavarovanja prejel vse na polici navedene pogoje in klavzule, ki so sestavni del zavarovanja in da je z njimi seznanjen;
 - so navedeni podatki v polici točni;
 - se stvari, ki jih ponuja GENERALI d.d. v zavarovanje, nahajajo v nepoškodovanem in dobro vzdrževanem stanju;
- DDV skladno s 44. členom ZDDV-1 ni obračunan. Na premijo se zaračunavajo zakonsko predpisane dajatve (davščine, takse ipd.). Kjer je zakonsko določeno, so v premiji te dajatve že vključene. Če se med trajanjem zavarovanja spremenijo ali uvedejo nove dajatve (nova taksa, sprememba davčne stopnje ipd.), spremembe vplivajo na višino dogovorjene premije. Podrobnosti o pritožbenih postopkih in o izbranem izvajalcu izvensodnega reševanja potrošniških sporov so navedene na www.generali.si/pritozbeni-postopki ali preko telefona 080 70 77.

Zavarovalec/Sklenitelj

BOGDAN CAPUDER za:
BKAKTIV D.O.O.

Svetovalec / Zastopnik / Posrednik

AVALON TIM d.o.o.; Št. dovoljenja AZN: 30220-1632/02-4
Ravnikar Samo; Org. št.: A118309315; Št. dovoljenja AZN: 40110-761/12-4

Ljubljana, 07.06.2021

GENERALI zavarovalnica d.d. Ljubljana

Mitja Feri
član uprave

Vanja Hrovat
predsednica uprave





GENERALI zavarovalnica d.d.
Kržičeva 3, SI-1000 Ljubljana
T +386 (0)1 47 57 100, 080 70 77
F +386 (0)1 47 57 101
info.si@generali.com
generali.si

Zavarovalec/Sklenitelj
BCAKTIV D.O.O.
SPODNJE PRAPREČE 4 D
1225 LUKOVICA

Zavarovanec
BCAKTIV D.O.O.
SPODNJE PRAPREČE 4 D
1225 LUKOVICA

Dodatni podatki o zavarovalcu (BOGDAN CAPUDER): BOGDAN@BCAKTIV.SI in 041318642.

SKD: 68.310 POSREDNIŠKE STORITVE ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI
Prevladujoča dejavnost: L68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami
Davčna številka zavarovalca: 77962125

Vaš svetovalec: Ravnikar Samo
Org. št.: A118309315

Poslovna zavarovanja

Številka: 66002700355

Polica: Poklicna odgovornost nepremičninskih posrednikov

Status: nova ponudba - obnova police št. 66002273128

Trajanje zavarovanja: od 16.06.2026 ob 24.00 uri do 16.06.2027 do 24.00 ure

Za vsa spodaj navedena zavarovanja veljajo naslednji pogoji in klavzule:

03-ODG-14-01/21: Klavzula za izključitev odškodninskih zahtevkov zaradi nalezljive bolezni
03-KIZ-02/23: Klavzula za izključitev kibernetške škode
01-ONP-01/20: Splošni pogoji za zavarovanje odgovornosti nepremičninskega posrednika

CM KLAUZULA: Zavarovalec potrjuje, da je seznanjen, da je zavarovalno kritje po tej polici podano na način "uveljavljanje zahtevka" (t.i. claims made). V skladu z navedenim se zavarovalno kritje tako nanaša le na zahtevke, ki so prvič postavljeni zoper zavarovanca in javljeni zavarovalnici v času trajanja zavarovanja, pri čemer veljajo tudi druge omejitve, ki so navedene v splošnih pogojih.

Geografsko kritje: Slovenija

Število strokovnjakov/zaposlenih (Nepremičninski posredniki): 4
Dodatni opis: BOGDAN CAPUDER, MIHA TUREL, DENIS ALJAGIČ, MAJA PER

PREDMET-ZAV. NEVARNOSTI-NAČIN ZAVAROVANJA	ZAVAROVALNA VSOTA	PREMIJA
Poklicna odgovornost nepremičninskih posrednikov, franšiza: 10% priznane odškodnine min. 500 EUR, letni agregat: 2,34x (dvacelaštiriintridesetkratnik) zavarovalne vsote	150.000,00 EUR	1.038,12 EUR
Premija skupaj brez doplačil in popustov		1.038,12 EUR

Ostali upoštevani popusti: Sklepalni popust, Paketni popust, Popust/doplačilo na izbrani način plačila -120,87 EUR

Premija skupaj	917,25 EUR
NETO PREMIJA	917,25 EUR
DPZP 8,50%	77,97 EUR
BRUTO PREMIJA	995,22 EUR

OBRAČUN PREMIJE - POVZETEK

ZAVAROVALNI KRAJ / , premija skupaj:	0,00 EUR
Premija skupaj	917,25 EUR
Popust/doplačilo na način plačila: -2%	-18,34 EUR
LETNA NETO PREMIJA	917,25 EUR
DPZP 8,50%	77,97 EUR
LETNA BRUTO PREMIJA	995,22 EUR

NAČIN PLAČILA

Plačnik: BCAKTIV D.O.O., SPODNJE PRAPREČE 4 D, 1225 LUKOVICA, ID št. za DDV 77962125 – 100 % delež

OSTALA DOLOČILA

Zavarovalec potrjuje, da:

- mu je bilo pred predstavitvijo vsebine zavarovanja ter podpisom te police oziroma ponudbe izročeno Pisno obvestilo zavarovalcu (po 545. členu ZZavar-1), Informacija o obdelavi osebnih podatkov (dostopna tudi na www.generali.si/vop) ter Dokument z informacijami o zavarovalnem produktu (dostopen tudi na www.generali.si/ipid);
- je bila pred sklenitvijo zavarovanja izvedena tudi opredelitev potreb in zahtev zavarovalca ter mu je bila na podlagi objektivnih informacij o zavarovanju omogočena informirana odločitev;
- je ob sklenitvi zavarovanja prejel vse na polici navedene pogoje in klavzule, ki so sestavni del zavarovanja in da je z njimi seznanjen;
- so navedeni podatki v polici točni;
- se stvari, ki jih ponuja GENERALI d.d. v zavarovanje, nahajajo v nepoškodovanem in dobro vzdrževanem stanju;

Če je ob sklenitvi pogodbe že napovedana nevarnost toče, viharja, poplave, zemeljskega plazu ali obilnega sneženja, se obveznost zavarovalnice v zvezi s temi nevarnostmi začne šele po izteku 120 ur od 24. ure dneva, ko je bila sklenjena pogodba (120-urna karenca), vendar ne prej kot ob v polici navedeni uri tistega dne, ki je na polici naveden kot začetek zavarovanja.

DDV skladno s 44. členom ZDDV-1 ni obračunan. Na premijo se zaračunavajo zakonsko predpisane dajatve (davščine, takse ipd.). Kjer je zakonsko določeno, so v premiji te dajatve že vključene. Če se med trajanjem zavarovanja spremenijo ali uvedejo nove dajatve (nova taksa, sprememba davčne stopnje ipd.), spremembe vplivajo na višino dogovorjene premije.

Podrobnosti o pritožbenih postopkih in o izbranem izvajalcu izvensodnega reševanja potrošniških sporov so navedene na www.generali.si/pritozbeni-postopki ali preko telefona 080 70 77.

Zavarovalec/Sklenitelj

BOGDAN CAPUDER za:BCAKTIV D.O.O.

Svetovalec / Zastopnik / Posrednik

AVALON TIM d.o.o.; Št. dovoljenja AZN: 30220-1632/02-4

Ravnikar Samo; Org. št.: A118309315; Št. dovoljenja AZN: 40110-761/12-4

Ljubljana, 27.05.2026

GENERALI zavarovalnica d.d.

Mitja Feri
član uprave

Vanja Hrovat
predsednica uprave

