

## SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA

1. Splošni pogoji poslovanja so sestavni del Pogodbe o posredovanju. V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodbe o posredovanju.
2. Nepremičninska družba oz. posrednik se zaveže opraviti naslednje storitve, ki so vključene v posredniško provizijo:
  - 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 cenami notarskih storitev,
  - seznanitev naročitelja z določbami Energetskega zakona (EZ-1) in ustreznih podzakonskih predpisov glede zagotovitve energetske izkaznice za stavbe ali posamezni del stavbe, ki je predmet posredovanja pri prodaji, menjavi ali oddaji v najem. Nepremičninska družba izključuje vso odgovornost ter ne prevzema plačila globe v kolikor naročitelj nepremičninski družbi ne posreduje podatkov iz energetske izkaznice ali kopije le te.
  - ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno,
  - pisna opozorila, obvestila, potrdila,
  - ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine,
  - ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami,
  - oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način,
  - spravljanje naročitelja v stik s tretjo osebo,
  - prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja,
  - seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake,
  - telefonsko komuniciranje s strankami,
  - sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla,
  - priprava dogovora o ari, predpogodbe, najemne ali prodajne pogodbe in vseh spremljajočih potrdil, ki so potrebna pri sklenitvi posla;
  - hramba originalne dokumentacije do plačila kupnine v celoti oz. organizacija hrambe drugje, po dogovoru in za račun naročitelja;
  - urejanje prenosa lastništva (ZK predlog, prenos naročniških razmerij in priključkov, itd.) s prodajalca na kupca.

V primeru, da nepremičninska družba katere storitve iz prejšnjega odstavka ne opravi, ker to ni potrebno zaradi okoliščin posameznega primera, ali na izrecno željo naročitelja, naročitelj nima pravice zahtevati znižanja plačila za posredovanje. V plačilo za posredovanje niso vključeni stroški notarskih storitev, davki, sodne in upravne takse, nadomestila za potrdila in dovoljenja, potrebna za veljavno sklenitev pogodbe, ter stroški dodatnih storitev.

Morebitne dodatne storitve, ki niso zajete v posredniški proviziji, se opravijo po posebnem dogovoru z naročiteljem in se plačajo po veljavnem ceniku nepremičninske družbe.

3. V primeru, da sta naročitelja tako prodajalec kot kupec oz. lastnik in najemnik, mora nepremičninska družba pri opravljanju svojih storitev v enaki meri skrbeti za zaščito interesov obeh. Kadar nepremičninska družba zastopa interese samo enega naročitelja, mora na to jasno opozoriti tretjo osebo, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.

4. Nepremičninska družba sme v primeru nakupa ali prodaje zaračunati provizijo v višini največ 4 % + DDV od pogodbene vrednosti, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR. V primeru najema oz. oddaje nepremičnine sme nepremičninska družba zaračunati od naročitelja provizijo v višini dvomesečne najemnine. V primeru drugih posredniških ali pravnih poslov višino plačila za posredovanje stranki uredita s pogodbo in po veljavnem ceniku nepremičninske družbe.

5. Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je v primeru prodaje sklenjena prodajna pogodba oz. v primeru oddaje v najem najemna pogodba.

Nepremičninska družba lahko sprejme plačilo za dodatne storitve še pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega posreduje.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe. V primeru, da naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora najkasneje v roku 8 dni o tem obvestiti nepremičninsko družbo. V nasprotnem primeru ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje v znesku ene četrtine s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik. Nepremičninska družba in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

6. Nepremičninska družba ima pravico do plačila dejanskih stroškov (potni stroški, ogledi, ocena tržne vrednosti, priprava listin, priprava prodajne pogodbe itd.), če naročnik odstopi od podpisa pogodbe, pa je med strankami že prišlo do dogovora o bistvenih sestavinah prodajne pogodbe, in sicer v višini, ki je določena v veljavnem ceniku nepremičninske družbe.

#### 7. DODATNE STORITVE

Nepremičninska družba lahko za naročitelja opravi dodatne storitve, če se o tem dogovorita z naročiteljem v pogodbi o posredovanju ali s posebnim naročilom, ki predstavlja dopolnitev pogodbe o posredovanju.

Kot dodatne storitve se štejejo zlasti:

- zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina,
- organizacija cenvitve nepremičnine;
- zastopanje v davčnem postopku;
- urejanje pravnega stanja nepremičnine;
- hramba listin;
- zastopanje naročitelja na dražbah nepremičnin

Cene dodatnih storitev so določene v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe.

#### 8. EKSKLUZIVNA POGODBA O POSREDOVANJU

V primeru, da naročitelj in nepremičninska družba skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju za določeno nepremičnino, naročitelj v času veljavnosti pogodbe v zvezi z isto nepremičnino ne sme skleniti pogodbe o posredovanju s konkurenčno nepremičninsko družbo ali preko kogarkoli tretjega oglaševati ali prodajati iste nepremičnine.

9. Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja (zlasti dokazila o lastništvu, zemljiškoknjižni izpisek, pogodbe, gradbeno dovoljenje, lokacijsko informacijo in vse ostale listine).

Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov oziroma dokumentacije.

Naročitelj mora nemudoma, najkasneje pa v 8 (osmih) dneh od spremembe, pisno obvestiti nepremičninsko družbo o vsaki spremembi svojih interesov (prodajna cena, datum vseljivosti nepremičnine ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine.

Naročitelj bo v primeru, da bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri konkurenčnih nepremičninskih družbah, nepremičnino tržil pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni s Pogodbo o posredovanju;

Naročitelj bo v primeru, da sam ali s posredovanjem konkurenčne nepremičninske družbe najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo ali predpogodbo, katere predmet je nepremičnina, nemudoma, najkasneje pa v roku 8 (osmih) dni od sklenitve takšne pogodbe oziroma predpogodbe nepremičninsko družbo o tem pisno obvestil in ji izročil kopijo te pogodbe.

Naročitelj je dolžan povrniti nepremičninski družbi vso škodo, ki nepremičninski družbi nastane zaradi naročiteljeve kršitve pogodbenih obveznosti.

Kot hujše kršitve pogodbe o posredovanju se štejejo zlasti naslednja naročiteljeva ravnanja:

1. naročitelj nepremičninski družbi brez utemeljenih razlogov onemogoča vodenje ogledov nepremičnine;
2. naročitelj krši dogovor o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju;
3. naročitelj sam ali pri drugih nepremičninskih družbah nepremičnino trži pod ugodnejšimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju;

4. naročitelj nepremičninske družbe ne obvesti ali ne obvesti pravočasno o sklenitvi pogodbe ali predpogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, ki jo najde sam, ali ji ne izroči ali ne izroči v roku kopije pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
5. naročitelj v nasprotju z dobro vero in poštenjem ne pristopi k pogajanjem za sklenitev pogodbe, ali brez utemeljenega razloga noče skleniti pogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero ga je v stik spravila nepremičninska družba;
6. naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost.

Nepremičninska družba v primeru, da naročitelj odstopi od pogodbe o posredovanju oziroma ne sklene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, lahko opravi poizvedbe o morebiti sklenjeni pogodbi, katere predmet je nepremičnina.

10. Nepremičninska družba je v skladu z Zakonom o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (Uradni list RS, št. 60/07, 19/10, 77/11, 108/12 – ZIS-E in 19/14, v nadaljevanju: ZPPDFT) pri sklepanju poslovnih razmerij in transakcijah nad zakonsko predpisanim zneskom ter v drugih primerih, določenih s predpisi, dolžna opraviti pregled stranke, ki zajema:

1. ugotavljanje in preverjanje identitete stranke;
2. ugotavljanje dejanskega lastnika stranke, če je stranka pravna oseba;
3. pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov po zakonu;
4. redno skrbno spremljanje poslovnih aktivnosti, ki jih stranka izvaja pri nepremičninski družbi.

Naročitelj je seznanjen, da ima nepremičninska družba z namenom izpolnitve svojih obveznosti po prejšnji točki pravico pridobiti in preveriti (tudi z vpogledom v osebni dokument) naslednje osebne podatke stranke in zakonitega zastopnika stranke:

1. osebno ime,
2. naslov stalnega ali začasnega prebivališča,
3. datum in kraj rojstva,
4. davčno številko ter
5. številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

11. Vse informacije in podatki, ki jih naročitelj pridobi pri nepremičninski družbi so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost, razen informacij in podatkov, ki so javno dostopni.

Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju ter obveznosti, ki jih nepremičninski družbi nalaga ZPPDFT, lahko nepremičninska družba skladno s predpisi, ki urejajo osebno izkaznico in potne listine vpogleda in prepíše podatke z osebnega dokumenta (osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva, davčno številko ter številko vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta).

Kadar to izrecno narekuje narava posameznega posla (npr. overitev podpisa naročitelja ali tretje osebe ipd), sme nepremičninska družba, na podlagi pisne privolitve imetnika iz katere izhaja v naprej določen namen, fotokopirati imetnikov osebni dokument.

Nepremičninska družba na fotokopiji osebnega dokumenta označi:

1. da gre za fotokopijo,
2. svoj naziv,
3. izrecno določen namen fotokopiranja,
4. pravno podlago za fotokopiranje – jasno razvidna pisna privolitev imetnika osebnega dokumenta.

Nepremičninska družba se zavezuje, da ne bo nadalje kopirala osebnega dokumenta naročitelja.

Nepremičninska družba se zavezuje k varovanju vseh osebnih podatkov v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Vsi osebni podatki bodo uporabljeni le za namen sklepanja, izvajanja, spreminjanja in prekinitve pogodbe o posredovanju, in pogodbe katere predmet je nepremičnina. Za kakršnokoli uporabo osebnih podatkov v druge namene bo nepremičninska družba predhodno pridobila pisno soglasje naročitelja.

12. Nepremičninska družba ima zavarovano odgovornost v višini 150.000,00 EUR z letnim agregatom 350.000,00 EUR.

Ljubljana, 05.07.2016