

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA Z NEPREMIČNINAMI

- 1.) S pisno pogodbo o poslovanju v prometu nepremičnin se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik naročitelja s tretjo osebo in se bo z njim pogajala o sklenitvi določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina. Naročitelj se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, ob primeru sklenitve pogodbe.
- 2.) Nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja pri: prodaji ali nakupu nepremičnine, oddaji, najemu, zakupu ali drugi pogodbi, katere predmet je nepremičnina.
- 3.) Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala. Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo posla za katerega se posreduje. Lahko pa sprejme plačila za dodatne storitve v zvezi s cenitvijo nepremičnine, sestavo pogodbe in podobno, v višini dejanskih stroškov, če je tako posebej dogovorjeno med strankama.
- 4.) Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru nakupa ali prodaje največ 4% od pogodbene cene. V primeru, da je pogodbena vrednost nižja od 10.000 EUR, se višina plačila za posredovanje določi s pogodbo o posredovanju.

V primeru oddaje ali najema nepremičnine posredniku pripada za opravljeno posredovanje plačilo za posredovanje, ki ga plača naročitelj, v višini ene enomesečne najemnine.

- 5.) Storitve posredovanja, ki so zajete v plačilu za posredovanje:
 - 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 oziroma pogodb, ki izkazujejo obstoj lastninske pravice ter drugih stvarnih in obligacijskih pravic na nepremičnini;
 - ugotovitev dejanskega stanja nepremičnine z ogledom nepremičnine;
 - pisna opozorila, obvestila, potrdila;
 - oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način po izboru posrednika;
 - seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo;
 - prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja ali tretje osebe;
 - seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in opozarjanje na ugotovljene napake in tveganja, ki izvirajo iz neurejenega pravnega ali dejanskega stanja nepremičnine;
 - telefonsko komuniciranje s strankami, vodenje ogledov nepremičnin, organizacija sestankov med naročiteljem in tretjo osebo, seznanitev tretje osebe z nepremičnino;
 - sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla, pri katerem nepremičninska družba posreduje;
 - pridobivanje identifikacijskih podatkov o naročitelju in tretji osebi za potrebe sklenitve pravnega posla;
 - sodelovanje pri prevzemu nepremičnine in sestava prevzemnega zapisnika.

Če katero od navedenih storitev opravi naročnik sam ali so nepotrebne, se provizija zaradi tega ne zniža.

- 6.) Ostale storitve so stvar posebnega dogovora med strankama. Cene za posamezne storitve so določene po veljavnem ceniku.
- 7.) 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 sledečih dodatnih storitev: stroški, ki nastanejo s pridobivanjem manjkajoče dokumentacije o lastništvu nepremičnine, ki je lastnik ne predloži posredniku, in jo je potrebno pridobiti posebej, stroški odvetnika, storitve cenilcev in izvedencev ter posebni ali neobičajni stroški, če nastanejo pri delu nepremičninske družbe.
- 8.) Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju. V primeru, da je dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek plačila za posredovanje razdeli.
- 9.) Naročitelj mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja. Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet poslovanja, mora o tem v roku treh dni obvestiti nepremičninsko družbo.
- 10.) V kolikor bi naročitelj sklenil pravni posel z osebo, s katero ga je povezal posrednik, mimo posrednika, se šteje, da je bil pravni posel sklenjen preko posrednika. Naročitelj je v tem primeru dolžan posredniku

povrniti plačilo za posredovanje v višini 2% od dogovorjene cene za nepremičnino določene s pogodbo o posredovanju.

11.) Če se stranki ne dogovorita drugače, se šteje, da je pogodba sklenjena za določen čas devetih mesecev in se lahko sporazumno večkrat podaljša. Stranki lahko kadar koli pisno odpove pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. V primeru, da naročnik pogodbo o posredovanju v času trajanja prekliče v nasprotju z dobro vero in poštenjem, ali če ne želi skleniti pogodbe z osebo, s katero ga je seznanila nepremičninska družba, pod pogoji, ki jih je pred tem sporočil družbi, je dolžan nepremičninski družbi plačati plačilo za posredovanje v višini 1% od dogovorjene cene za nepremičnino določene s pogodbo o posredovanju. Če je pogodbo preklical zaradi višje sile ali zaradi objektivnih razlogov, ki mu preprečujejo izvršitev pravnega posla, ki je predmet posredniške pogodbe in ki so nastopili po sklenitvi pogodbe o posredovanju, ni nepremičninski družbi dolžan plačati s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje. V primeru, da pogodbo o posredovanju odpove nepremičninska družba, naročniku nepremičninska družba ni dolžna poravnati škode, ki bi mu nastala z odpovedjo pogodbe. Nepremičninska družba je v primeru preklica oziroma odpovedi pogodbe o posredovanju naročniku dolžna izročiti vse listine in ostale stvari, ki jih je ta pred tem izročil nepremičninski družbi.

12.) Naročitelj je se seznanjen z določbami Energetskega zakona in ustreznih podzakonskih predpisov. Seznanjen je predvsem s tem, da :

- morajo energetska izkaznica na lastne stroške zagotoviti lastniki stavb ali posameznih delov stavb, za stavbe ali posamezne dele stavb, ki se zgradijo, prodajo ali za več kot eno leto oddajo najemniku, ki pred najemom v stavbi ali njenemu posameznem delu ni imel prijavljenega stalnega ali začasnega prebivališča;
- da mora lastnik stavbe ali njenega posameznega dela veljavno energetska izkaznica predložiti kupcu ali najemniku najpozneje pred sklenitvijo prodajne ali najemne pogodbe;
- da mora pri prodaji in oddaji stavbe ali njenega posameznega dela v najem lastnik zagotoviti, da se pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki energetske učinkovitosti stavbe ali njenega posameznega dela iz energetske izkaznice;

Seznanjen je tudi s predvidenimi globami v primeru kršitve navedenih obveznosti.

13.) Nepremičninska družba je, v skladu z Zakonom o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, pri sklepanju poslovnih razmerij in transakcijah nad zakonsko predpisanim zneskom ter v drugih primerih, določenih s predpisi, dolžna opraviti pregled stranke, ki zajema: ugotavljanje in preverjanje identitete stranke, ugotavljanje dejanskega lastnika stranke (pri pravnih osebah), pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov po zakonu, redno skrbno spremljanje poslovnih dejavnosti stranke pri nepremičninski družbi.

Naročitelj je seznanjen, da ima nepremičninska družba, z namenom izpolnitve svojih obveznosti po prejšnjem odstavku, pravico pridobiti in preveriti (z vpogledom in prepisom podatkov iz osebnega dokumenta) naslednje osebne podatke: osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva, davčno številko ter številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

14.) 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.

Nepremičninska družba se zavezuje k varovanju vseh osebnih podatkov v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov.

Naročitelj soglaša s shranjevanjem in obdelavo osebnih podatkov za namene izvrševanja pogodbe o posredovanju in prodajne/nakupne/najemne/oddajne pogodbe katere predmet je nepremičnina, v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov.