

Nepremičninska družba NEPREMIČNINE VIDIC, Nadja Vidic s.p.,
Matična številka: 8441839000, Davčna številka: 25293133 (samostojni podjetnik Nadja Vidic s.p. ni davčni zavezanec za plačilo DDV, s poslovnim sedežem Podhom 37A, 4247 Zgornje Gorje, ki jo zastopa samostojni podjetnik Nadja Vidic, uni.dip.prav. (v nadaljevanju: Nepremičninska agencija) na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/2006, s spremembami) sprejme naslednje

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA

pri posredovanju v prometu z nepremičninami

1. UVODNE DOLOČBE

- 1.1. S Splošnimi pogoji poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Splošni pogoji) se urejajo pravna razmerja med nepremičninsko agencijo in naročiteljem.
- 1.2. Splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska agencija sklene z naročiteljem. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju sta tudi vsakokrat veljavni cenik storitev nepremičninske agencije in kopija zavarovalne police.
- 1.3. V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodbe o posredovanju.
- 1.4. Nepremičninska agencija pred sklenitvijo vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, izroči naročniku izvod Splošnih pogojev, in mu omogoči, da se z njihovo vsebino seznaní. Naročitelj s podpisom pogodbe o posredovanju izjavlja, da je bil pred podpisom pogodb o posredovanju seznanjen z določili the Splošnih pogojev.
- 1.5. Agencija ima Splošne pogoje poslovanja objavljene na spletni strani www.nepremicninevidic.com ter izdane na vpogled v tiskani obliki na sedežu agencije.

2. POMEN IZRAZOV

- 2.1. Agencija je nepremičninska agencija NEPREMIČNINE VIDIC, Nadja Vidic s.p., ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.
- 2.2. Nepremičninski posrednik je fizična oseba, ki za agencijo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu.
- 2.3. Naročitelj je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju, in za katero nepremičninska agencija opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.
- 2.4. Tretja oseba je oseba, ki jo nepremičninska agencija skuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev pravnega posla, katerega predmet je nepremičnina.
- 2.5. Naročiteljevi ožji družinski člani so naročiteljev zakonec ali oseba s katero naročitelj živi v zunajzakonski skupnosti, otroci oz. posvojenci naročitelja, starši, stari starši naročitelja in osebe, ki jih je po zakonu naročitelj dolžan preživljati.
- 2.6. Pogodba o posredovanju je pisna pogodba, ki jo skleneta nepremičninska agencija in naročitelj ter s katero se nepremičninska agencija zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določenega pravnega posla (v nadaljevanju pogodba), katerega predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski agenciji plačal plačilo za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.

2.7. Pogodba, katere predmet je nepremičnina, je pogodba o prodaji, nakupu, oddaji, najemu ali zakupu nepremičnine, pri sklenitvi katere posreduje nepremičninska agencija.

3. STORITVE POSREDOVANJA

3.1. Agencija v prometu z nepremičninami opravlja naslednje storitve:

- posredovanje pri prodaji / nakupu / menjavi vseh vrst nepremičnin,
- posredovanje pri najemu oz. oddaji vseh vrst nepremičnin
- sestava in izpeljava drugih pogodb, katerih predmet je nepremičnina.
- pravno svetovanja in izpeljava nepremičninskega pravnega posla,
- pridobivanje dokumentacije, ki se zahteva pri izpeljavi pravnih poslov,
- druge pravne storitve po dogovoru.

3.2. V storitvah posredovanja iz točke 3.1, so zajeti zlasti naslednji posli, ki jih nepremičninska agencija opravi za naročitelja, če in kolikor to narekujejo okoliščine posameznega posla:

- sprejem naročila za posredovanje pri pravnih poslih, katerih predmet je določena nepremičnina,
- ugotavljanje istovetnosti naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence, pridobivanje kontaktnih informacij;
- pojasnilo naročitelju in tretji osebi o tržnih razmerah, pomembnih za določitev cene nepremičnin oziroma najemnine;
- seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine, organizacija in vodenje ogledov, organizacija sestankov med naročiteljem in tretjo osebo,
- seznanitev naročitelja in tretje osebe z višino in vrsto davčnih obveznosti, morebitnih stroškov notarskih opravil, stroškov vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe;
- seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine, organizacija in vodenje ogledov, organizacija sestankov med naročiteljem in tretjo osebo,
- ugotovitev dejanskega stanja nepremičnine s skrbnim ogledom nepremičnine,
- ugotovitev pravnega stanja nepremičnine na podlagi podatkov iz uradnih evidenc in javnih knjig (zlasti zemljiške knjige, zemljiškega katastra, katastra stavb oziroma, če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki izkazujejo obstoj lastninske pravice, drugih stvarnih in obligacijskih pravic ter ostalih pravnih dejstev),
- pripravo in izvedbo nepremičnini primerne oglaševalske strategije,
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, za katero nepremičninska družba posreduje,
- na podlagi pooblastila stranke vodenje postopka na finančnem uradu v zvezi s plačilom davka na promet nepremičnin in napoved dohodnine od dobička iz kapitala,
- izdelava primopredajnega zapisnika ob prevzemu ali predaji nepremičnine ter izvedba primopredaje nepremičnine,
- obveščanje upravnika in dobaviteljev o spremembi lastnika oz. plačnika.

4. DODATNE STORITVE

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

4.2. Kot dodatne storitve se štejejo zlasti:

- priprava pogodbe, katere predmet je nepremičnina s strani univerzitetnega diplomiranega pravnika, odvetnika ali notarja;
- zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe v zvezi s storitvami posredovanja pod točko 2.1., katere predmet je nepremičnina,

4.3 Cene dodatnih storitev so določene v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske agencije.

4.4 Nepremičninska agencija je upravičena do plačila za opravljene dodatne storitve tudi, če naročena storitev po pogodbi o posredovanju ni bila realizirana zaradi drugih razlogov, na katere nepremičninska agencija ne more vplivati, a je v postopku ravnala s skrbnostjo dobrega gospodarja.

4.5. nepremičninska agencija opravlja tudi storitve: to so predvsem pravno svetovanje in druge pravne storitve, sestava pravnih poslov, zastopanje strank na podlagi mandatne pogodbe, preverbe zemljiškoknjižnih stanj, izpeljave pravnih poslov in druge storitve, pri katerih nepremičninska agencija ne posreduje).

5. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

5.1. S plačilom za posredovanje se krijejo stroški za opravljanje poslov iz točke 3.2.

5.2. Višino plačila za posredovanje nepremičninska agencija in naročitelj dogovorita s pogodbo o posredovanju.

5.3. Plačilo za posredovanje v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino znaša največ 4% od pogodbene cene. Ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR (op. po ceniku dodatnih storitev)

5.4. Plačilo za posredovanje v primeru najema za isto nepremičnino znaša največ 4% od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 evrov, pri čemer omejitev ne velja za pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami v primeru, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti.

5.6. V primeru, da nepremičninska agencija katerega od poslov iz točke 3 teh Splošnih pogojev ne opravi, ker to ni potrebno zaradi okoliščin posameznega primera ali na izrecno željo naročitelja, naročitelj nima pravice zahtevati znižanja plačila za posredovanje.

5.7. 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 dodatnih storitev (skladno s cenikom dodatnih storitev) iz točke 4 teh Splošnih pogojev.

5.8. Nepremičninska agencija pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena glavna pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.

5.9. Nepremičninska agencija ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo glavne Pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

5.10. Plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna naročitelju na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju.

5.11. Nepremičninska agencija ima pravico do celotnega plačila tudi, če naročitelj ali tretja oseba pozneje odstopita od že sklenjene glavne Pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

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

5.13 nepremičninska agencija nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročnikom sama sklene pogodbo o nepremičnini ali če jo sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko agencijo opravljal posle posredovanja.

6. POVRNITEV STROŠKOV

6.1. Če se stranki s pogodbo o posredovanju izrecno ne dogovorita, si nepremičninska agencija v skladu z drugim odstavkom 848. člena Obligacijskega zakonika lahko pridrži pravico do povračila dejanskih stroškov, ki so ji nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja iz točke 3 Splošnih pogojev, in sicer tudi v primeru, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

7. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI ZA ŠKODO

7.1. Nepremičninska agencija ima zavarovano poklicno odgovornost za škodo. Zavarovanje krije odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije. Naziv zavarovalnice, številka zavarovalne police ter zavarovalna vsota so navedeni v pogodbi o posredovanju.

8. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN TRETJE OSEBE

8.1. Agencija mora pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev naročiteljevih interesov.

9. EKSKLUZIVNA POGODBA O POSREDOVANJU

9.1. V primeru, da naročitelj in nepremičninska agencija skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju za določeno nepremičnino, naročitelj v času veljavnosti pogodbe v zvezi z isto nepremičnino ne sme skleniti z drugo nepremičninsko družbo ali sam oziroma preko kogarkoli tretjega oglaševati ali prodajati iste nepremičnine. V primeru kršitve te točke se obračuna polna provizija.

9.2. Naročitelj in nepremičninska agencija se v času veljavnosti te pogodbe in 6 mesecev po prenehanju dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico plačila za posredovanje tudi kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je predmet posredovanja. V tem primeru se obračuna $\frac{1}{4}$ plačila za posredovanje, ki se izračuna glede na določeno okvirno ceno, ki je navedena v pogodbi o posredovanju.

9.3. Nepremičninska agencija in naročitelj se dogovorita, da podpišeta pogodbo o posredovanju kot edinemu posredniku, tako, da v točki 4. pogodbe o posredovanju izrecno in vidno obkrožita oziroma jasno označita ekskluzivno naročilo – "DA".

10. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA

10.1. Nepremičninska agencija lahko s predhodnim pisnim dovoljenjem naročitelja prenese storitve nepremičninskega posredovanja na druge nepremičninske agencije in sicer za namen širšega obsega oglaševanja naročiteljeve nepremičnine, pri čemer osebne podatke naročitelja (razen tistih, ki so razvidni iz elektronskih evidenc, kot je na primer Zemljiška knjiga) brez pisnega dovoljenja naročitelja ne posreduje nepremičninskim družbam, katere njegovo nepremičnino oglašujejo.

10.2. V primeru prenosa storitev posredovanja na drugo nepremičninsko agencija 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 njegovo naročilo.

11. DRUGE OBVEZNOSTI IN STROŠKI NAROČITELJA

11.1. Po pisnem obvestilu nepremičninske družbe o opravljenem stiku s tretjo osebo, mora naročitelj v roku 3 (treh) delovnih dni od tega obvestila, nepremičninsko agencijo pisno obvestiti o dejstvu, da ga je predhodno v stik z isto tretjo osebo spravila že konkurenčna (nepremičninska) družba. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročitelja v stik s tretjo osebo spravila nepremičninska agencija.

11.2. Enak postopek obvestila kot pod točko 11.1. (pisno v treh delovnih dneh) za naročitelja velja v primeru:

- ko 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 pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.

V vseh v tej točki naštetih zgornjih primerih obvestila nepremičninska agencija lahko zaračuna naročitelju dejanske stroške za storitve nepremičninskega posredovanja, katerih višina ne sme presegati 150 EUR. Obračunu plačila za posredovanje mora biti v tem primeru priloženo pisno poročilo o opravljenih poslih.

11.3. Naročnik mora nepremičninsko agencijo nemudoma ko lahko, obvestiti o vseh drugih okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja, najkasneje pa v 8 (osmih) delovnih dneh, ko je izvedel za spremenjene okoliščine, ki bi lahko vplivale na že sklenjeno pogodbo o nepremičninskem posredovanju.

11.4. Naročitelj se obveže, da bo nepremičninski agenciji v 3 (treh) dneh od sklenitve pogodbe o posredovanju posredoval podatke o vseh strankah in drugih osebah (ime in priimek), s katerimi je že imel kontakt pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju. V kolikor v roku 30. koledarskih dni

po sklenitvi pogodbe o posredovanju, naročitelj z njimi ne sklene potrebne pogodbe za prenos lastninske pravice na to stranko, nepremičninska agencija naročitelju zaračuna polno provizijo, ki je dogovorjena s pogodbo o posredovanju, če se prodaja realizira s to isto stranko po preteku 30 koledarskih dni od sklenitve pogodbe o posredovanju.

11.5. Davčne obveznosti naročitelja: Pri prodaji nepremičnine je prodajalec zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin, v določenih primerih pa tudi za dohodnino od dobička iz kapitala. Dohodnina od dobička iz kapitala se ugotavlja le, če je bila nepremičnina, ki se prodaja, pridobljena po 1. 1. 2002.

Vrste in višino davčnih stopenj najdete na spletni strani Finačne uprave: <https://www.fu.gov.si>.

12. NEPOŠTENA RAVNANJA NAROČITELJA

12.1. Naročitelj je dolžan agenciji povrniti vso nastalo škodo, ki je agenciji nastala zaradi naročiteljeve kršitve pogodbenih obveznosti.

12.2. Kot kršitve pogodbe o posredovanju se štetejo zlasti naslednja naročiteljeva ravnanja:

- naročitelj agenciji brez utemeljenih razlogov onemogoča vodenje ogledov nepremičnine,
- naročitelj krši dogovor o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju,
- naročitelj sam ali pri drugih nepremičninskih agencijah trži ter oglašuje to isto nepremičnino pod boljšimi tržnimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju,
- naročitelj agencije ne obvesti oz. ne obvesti pravočasno (v roku osmih delovnih dni), katere predmet je nepremičnina, da je sklenil pogodbo s tretjo osebo, ki jo je naročitelj našel sam in ji ne da na vpogled kopijo pogodbe za prenos lastninske pravice, katere predmet je ta nepremičnina,
- naročitelj v nasprotju z dobro vero in poštenjem ne pristopi k pogajanju za sklenitev pogodbe ali brez utemeljenega razloga ne želi skleniti pogodbe s tretjo osebo, s katero ga je v stik spravila agencija in katere predmet je nepremičnina po pogodbi o posredovanju.

13. OBVEZNOSTI PO ZAKONU O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJU TERORIZMA

13.1. Vse nepremičninske agencije so po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma zavezane, da pri sklepanju poslovnega razmerja, transakciji nad zneskom, določenim z zakonom, ter v nekaterih drugih primerih, določenih z zakonom, opraviti pregled stranke, ki zajema:

- ugotavljanje in preverjanje identitete stranke,
- ugotavljanje dejanskega lastnika stranke (za fizične in pravne osebe),
- pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov po zakonu,
- redno skrbno spremljanje poslovnih aktivnosti, ki jih stranka izvaja pri zavezancu.

13.2. Naročitelj je seznanjen in soglaša, da ima agencija 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: osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva, davčno številko, številko, vrsto ali naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

14. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPNIH PODATKOV

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

15. ČAS TRAJANJA POGODBE in ODPOVED POGODBE

15.1. Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas devetih (9) mesecev, razen če se stranki ne dogovorita za krajši čas.

15.2. Po poteku obdobja iz prejšnje točke lahko stranki skleneta novo pogodbo o posredovanju.

15.3. Vsaka pogodbeni stranka lahko kadarkoli odpove pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Odpoved mora biti podana v pisni obliki.

16. VELJAVNO PRAVO

16.1. Za presojanje pogodbe o posredovanju in Splošnih pogojev ter za vprašanja, ki jih pogodba o posredovanju in Splošni pogoji ne urejata, se uporabljata Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami in slovensko pravo brez kolizijskih pravil.

17. REŠEVANJE SPOROV

17.1. Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe o posredovanju ali v zvezi z njo, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno.

17.2. Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, je v primerih, ko gre za pogodbe s potrošniki pristojno sodišče v Kranju.

17.3. Ponudnik ne priznava nobenega od izvajalcev IRPS. Povezava do platforme IRPS se nahaja tukaj.

18. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

18.1. Splošni pogoji veljajo od 5.8.2022 do takrat, ko jih svetovalno podjetje spremeni in nadomesti z novimi.

18.2. Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni v prostorih nepremičninske agencije, na vidnem mestu in na spletnem naslovu www.nepremicninevidic.com.

Informacije in podpora:

Pon. - Pet. Od 9.00 do 17.00

M: +386 (0)41 386 514

E-mail: info@nepremicninevidic.com

Zgornje Gorje, dne 5.8.2022

NEPREMIČNINE VIDIC, Nadja Vidic s.p.,
Nadja Vidic, uni.dipl.prav.