

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami

POMEN UPORABLJENIH POJMOV

Nepremičninska družba (ali izvajalec) je družba Reconsult & partners d.o.o., Erjavčeva cesta 4, 1000 Ljubljana, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami po Zakonu o nepremičninskem posredovanju.

Naročitelj je fizična ali pravna oseba, ki je lahko kupec, prodajalec, najemodajalec ali najemnik nepremičnine ali druga oseba in z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju.

Nepremičninski posrednik je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja, na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu.

Tretja oseba je oseba, ki jo nepremičninski posrednik seznanj z naročiteljem, da bi se pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino.

Naročiteljevi ožji družinski člani so naročiteljev zakonec ali oseba, s katero naročitelj živi v zunajzakonski skupnosti v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, njihovi otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji, naročiteljev partner v sklenjeni ali neskljeni partnerski zvezi, ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

Posredovanje v prometu z nepremičninami je opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino.

Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami je pogodba sklenjena med nepremičninsko družbo in naročiteljem, s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.

Pogodba odprtega tipa: Naročitelj lahko podpiše pogodbo o posredovanju, s katero koli nepremičninsko družbo. V tem primeru stranke ne smatrajo svojega razmerja kot ekskluzivnega. V primeru pogodbe odprtega tipa se naročitelj obveže, da nobena oseba, ki bo oglaševala nepremičnino, slednje ne bo oglaševala po ceni, ki je nižja od cene, ki je določena v pogodbi o posredovanju z družbo Reconsult & partners d.o.o..

Navadna ekskluzivna pogodba za posredovanje je pogodba, s katero se naročitelj in nepremičninska družba dogovorita, da naročitelj v času njene veljavnosti za isto nepremičnino ne bo sklenil pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo. V tem

primeru naročitelj sam ne sme iste nepremičnine oglaševati na načine, kot to izvaja nepremičninska družba. Nepremičninska družba pa lahko v tem priemru vzpostavi stik in sodeluje s katero koli drugo nepremičninsko družbo.

Pogodba o polnem ekskluzivnem posredovanju je pogodba, s katero se naročitelj in nepremičninska družba dogovorita, da naročitelj v času njene veljavnosti za isto nepremičnino ne bo sklenil pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo in da ne bo v zvezi z isto nepremičnino sam sklenil pogodb s tretjimi osebami. Naročitelj se nadalje obveže, da bo nepremičninski družbi posredoval vse stranke, ki so z njim vzpostavile osebni stik. Nepremičninska družba pa lahko v tem priemru vzpostavi stik in sodeluje s katero koli drugo nepremičninsko družbo.

Okvirna ponudbena cena: Cena nepremičnine, ki sta jo sporazumno določila naročitelj in izvajalec, in je navedena v pogodbi o posredovanju ali kakršne koli spremembe cene, po kateri naj bi se nepremičnina prodala, kupila, oddala ali najela.

1. UVOD

Ti splošni pogoji urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem in so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene z naročiteljem. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodbe o posredovanju.

Nepremičninska družba pred sklenitvijo vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami izroči naročitelju izvod splošnih pogojev poslovanja in mu omogoči, da se z njihovo vsebino seznanj. Naročitelj s podpisom pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami izjavlja, da je bil pred podpisom pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami seznanjen z določili teh splošnih pogojev.

2. STORITVE POSREDOVANJA PRI PRODAJI OZ. NAKUPU NEPREMIČNINE

V plačilu za posredovanje so zajeti stroški za opravljanje dejanj pri:

1. vzpostavljanje stikov s tretjo osebo in naročiteljem,
2. preverjanju stanja nepremičnine ter
3. pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnega posla,

ki so potrebna za sklenitev pravnega posla, katerega predmet je nepremičnina, glede katere se posreduje.

Navedeno vključuje zlasti naslednje storitve, ki jih nepremičninska družba opravi za naročitelja, če in kolikor to narekujejo okoliščine posameznega posla:

- 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 (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno;

- pisna opozorila, obvestila, potrdila;
- ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- osnovno oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih po izbiri nepremičninske družbe ali na drug način;
- spravljanje naročitelja v stik s tretjo osebo;
- prisotnost pri ogledu nepremičnine;
- ugotavljanje dejanskega in pravnega stanja nepremičnine;
- seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in opozarjanje na ugotovljene napake;
- telefonsko komuniciranje s strankami;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla.

V tem členu naštetih posli so vključeni v ceno posredovanja. Če katerega od navedenih poslov opravi naročitelj sam ali so nepotrebni, to ne vpliva na višino dogovorjene provizije. V kolikor naročitelj enostransko predčasno prekine pogodbo o posredovanju, se v tem členu zgoraj navedeni posli zaračunajo v skladu z veljavnim cenikom na dan prekinitve pogodbe o posredovanju.

Storitve, ki niso opisane v tej točki, so predmet dodatnega dogovora in posebnega plačila. Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik bosta pri opravljanju storitev posredovanja ravnala s

skrbnostjo dobrega strokovnjaka. Posrednik pridobi od tretje osebe, ki je prejela podatke o nepremičnini, podpis izjave o ogledu nepremičnine.

3. DODATNE STORITVE, KI JIH NEPREMIČNINSKA DRUŽBA OPRAVI PROTI PLAČILU PO CENIKU

Stranki bosta v pogodbi o posredovanju ali s posebnim naročilom določili vrsto in višino dodatnih stroškov (po veljavnem ceniku), če bo nepremičninska družba poleg posredovanja po predhodnem dogovoru z naročiteljem zanj opravljala še druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja. Kot dodatne storitve se štejejo zlasti: priprava osnutka pogodbe, katere predmet je nepremičnina, zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina, organizacija cenitve nepremičnine, organizacija izdelave energetske izkaznice, zastopanje v davčnem postopku, zastopanje pred Upravno enoto in drugimi organi, urejanje pravnega stanja nepremičnine, priprava in vlaganje zemljiškknjižnih predlogov, hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu, hramba listin in druge storitve. Cene dodatnih storitev so opredeljene v naslednjem ceniku nepremičninske družbe, ki je sestavni del teh splošnih pogojev.

| Opis in cenik dodatnih storitev | Cena brez DDV | Cena z DDV |
|---|---------------|------------|
| Vodenje in izvedba postopka prodaje/nakupa nepremičnine (prodajna pogodba (do 3 so lastniki), namenska raba, davčna napoved (DPN, kapitalski dobiček—oprostitiv), overitev pogodbe/hramba - enostavni pravni posel | 950,00€ | 1.159,00 € |
| Vodenje in izvedba postopka prodaje/nakupa nepremičnine (predpogodba, namenska raba, potrdilo o uveljavljanju predkupne pravice občine, postopek v zvezi z odobritvijo pravnega posla UE, prodajna pogodba, davčna napoved, postopek s ponudbo predkupnim upravičencem (DPN, kapitalski dobiček—svetovanje), overitev pogodbe/hramba, fiduciarni račun (do 3 solastniki) - zahtevnejši pravni posel | 1.900,00 € | 2.318,00 € |
| Sestava enostavne prodajne pogodbe (do 3 solastniki) | 450,00 € | 549,00 € |
| Sestava enostavne predpogodbe | 450,00 € | 549,00 € |
| Sestava enostavne najemne pogodbe | 430,00 € | 524,60 € |
| Pregled obstoječe najemne ali prodajne pogodbe do vključno 6 strani | 200,00 € | 244,00 € |
| Pregled obstoječe najemne ali prodajne pogodbe, ki obsega več kot 6 strani | 250,00 € | 305,00 € |
| Sestava darilne pogodbe | 430,00 € | 524,60 € |
| Priprava predloga za vpis v zemljiško knjigo (k ceni se prištejejo morebitne takse) | 50,00 € | 61,00 € |
| Pridobitev zemljiškknjižnega izpiska-original (k ceni se prištejejo morebitne takse) | 15,00 € | 18,30 € |
| Pridobitev potrdila o namenski rabi zemljišča (k ceni se prištejejo morebitne takse) | 20,00 € | 24,40 € |
| Pridobitev katastrskega načrta—mapna kopija (k ceni se prištejejo morebitne takse) | 16,66 € | 20,33 € |
| Hramba pogodbe | 35,00 € | 42,70 € |
| Priprava 1 ponudbe glede predkupne pravice (k ceni se prištejejo morebitne takse) | 75,00 € | 91,50 € |
| Postopek v zvezi z odobritvijo pravnega posla (k ceni se prištejejo morebitne takse) | 100,00 € | 122,00 € |
| Pridobitev drugih listin—cena za posamezno listino (k ceni se prištejejo morebitne takse) | 25,00 € | 30,50 € |
| Ogled nepremičnine brez sklenitve posredniške pogodbe | 45,00 € | 54,90 € |
| Kilometrina—cena za en prevožen kilometer | 0,42 € | 0,51 € |
| Nepremičninsko svetovanje na področju nepremičnin - 1 ura | 80,00 € | 97,60 € |
| Prvi ogled nepremičnine je vključen v provizijo na podlagi pogodbe o posredovanju. Če pa je pogodba o posredovanju s strani naročitelja predčasno prekinjena, se prvi ogled zaračuna v višini | 45,00 € | 54,90 € |
| Naročeno vodenje ogledov | 45,00 € | 54,90 € |

| | | |
|---|---------|---------|
| Seznanitev naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine | 25,00 € | 30,50 € |
| Dan oglaševanja v sredstvih javnega obveščanja | 66,67 € | 81,34 € |
| Oglaševanje prodaje na oglasnih panojih ali v vitrinah ali izložbah in na spletni strani nepremičninske družbe je vključeno v provizijo na podlagi pogodbe o posredovanju. Če pa je pogodba o posredovanju s strani naročitelja predčasno prekinjena, se vsak dan zaračuna po ceni: | 3,33 € | 4,06 € |

4. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

V primeru posredovanja ima nepremičninska družba pravico do provizije največ v višini 4 % pogodbene vrednosti, plus morebitni pripadajoči DDV. Provizijo plača naročitelj. V primeru posredovanja pri prodaji ali nakupu nepremičnine, katere vrednost je nižja od 10.000,00 EUR, je provizija nepremičninske družbe določena v fiksnem neto znesku 700,00 EUR, plus morebitni pripadajoči DDV.

V primeru posredovanja pri oddaji oziroma najemu nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do provizije v višini 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150,00 EUR, plus morebitni pripadajoči DDV. Pogodbena vrednost pri najemnih razmerjih se izračuna kot zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja. Za pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti, se v primeru posredovanja pri oddaji oziroma najemu nepremičnine zaračuna provizija v višini zneska dveh mesečnih najemnin, plus morebitni pripadajoči DDV.

V posredniški pogodbi se lahko nepremičninska družba in naročitelj dogovorita tudi za plačilo v drugačnem znesku.

Višini provizije in stroškom se vsakokrat prišteje morebitni pripadajoči veljavni DDV, in sicer tako da končni znesek, ki predstavlja za stranko strošek, ne presega maksimalnih zneskov po zakonu. V provizijo niso vštete nobene takse, davki, notarske in druge dodatne storitve.

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

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, ali drug po namenu enakovreden pravni posel, s tretjo osebo, s katero je naročitelja seznanila nepremičninska družba in je bila ta pogodba sklenjena v šestih (6) mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju. V primeru, če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti.

V primeru, če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti.

Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, 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 družbo opravljal posle posredovanja.

Pri menjavi nepremičnin se šteje, kot da sta opravljena dva posla. Če pride najprej do oddaje, potem pa do prodaje iste nepremičnine, je nepremičninska družba upravičena do provizije za oddajo in za prodajo.

Nepremičninska družba ima v primeru ekskluzivnega posredovanja pravico do celotnega pogodbene dogovorjenega plačila za posredovanje tudi, če naročitelj v času veljavnosti navadne ekskluzivne pogodbe o posredovanju s tretjo osebo, s katero ga je spravila v stik druga nepremičninska družba ali kdo tretji, sklene pogodbo za nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, ali če naročitelj v času veljavnosti polne ekskluzivne pogodbe o posredovanju s katerokoli tretjo osebo sklene pogodbo za nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja. Enako velja, če naročitelj v času veljavnosti pogodbe o ekskluzivnem posredovanju sklene pravni posel, ki je po svojem namenu enakovreden pogodbi, ki je bila predmet posredovanja nepremičninske družbe.

Naročitelj dovoljuje nepremičninski družbi v smislu spoštovanja teh pogojev in pogodbe o posredovanju, da nepremičninska družba preverja podatke o nepremičnini pri pristojnem finančnem oz. davčnem organu, v zemljiški knjigi ali registru prodajnih in najemnih poslov.

5. FIDUCIARNI RAČUN

Nepremičninska družba 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

Naročitelj dovoljuje, da se podatki, ki jih je v zvezi s posredovanjem priskrbel, posredujejo tretjim osebam in se shranijo v bazi podatkov podjetja Reconsult & partners d.o.o. Nepremičninska družba bo varovala osebne podatke v skladu z veljavno zakonodajo.

7. DRUGE OBVEZNOSTI NAROČITELJA

Naročitelj se ob podpisu pogodbe o posredovanju zavezuje:

- da so vsi podatki, ki jih je priskrbel in sporočil nepremičninski družbi, resnični in veljavni in da na nepremičnini ne pozna nobenih stvarnih napak, ki jih ni razkril nepremičninski družbi;
- da bo nemudoma, najkasneje pa v 3 (treh) dneh od spremembe, pisno obvestil nepremičninsko družbo o vsaki spremembi svojih interesov (prodajne cene, datumu vseljivosti nepremičnine ipd.) ter o vsaki

spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine;

- da bo nepremičninski družbi predložil vso dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja (vsa dokazila o lastništvu: zemljiškoknjižni izpisek in vse morebitne prodajne pogodbe v verigi, druge pogodbe glede nepremičnine (najemne pogodbe, služnostne pogodbe,...), gradbeno in uporabno dovoljenje, lokacijsko informacijo in vse ostale listine, potrebne v prometu z nepremičninami in ki se nanašajo na nepremičnino); v primeru, da naročnik ne razpolaga s potrebnimi listinami ali te niso urejene, mu jih na podlagi naročila dodatnih storitev priskrbi oziroma uredi nepremičninska družba; stroški in takse pridobitve ali ureditve listin niso vštet v plačilo za posredovanje in jih naročitelj plača kot dodatno storitev;
- da v primeru, če tretja oseba, ki jo je nepremičninska družba napotila k naročitelju, vzpostavi stik z naročiteljem, ta o tem obvesti nepremičninsko družbo, tako da ima nepremičninska družba možnost vzpostaviti stik s tretjo osebo;
- da se bo s tretjo osebo, ki jo je nepremičninska družba napotila k naročitelju, pogajal o prodaji nepremičnine izključno v prisotnosti nepremičninske družbe;
- da bo sodeloval z nepremičninsko družbo pri prodaji nepremičnine. Če naročitelj ne dovoli nepremičninski družbi, da pokaže nepremičnino tretji osebi brez njegove prisotnosti, mora biti nepremičninski družbi vedno na voljo, da lahko skupaj z naročiteljem pokažeta nepremičnino.
- da bo plačal nepremičninski družbi provizijo istočasno s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- v primeru, da nepremičninska družba ni prisotna ob podpisu pogodbe, ki je predmet posredovanja, je dolžan obvestiti nepremičninsko družbo najkasneje prvi delovni dan od sklenitve omenjene pogodbe;
- da bo v primeru, da bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri drugih nepremičninskih družbah, nepremičnino tržil pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni z nepremičninsko družbo Reconsult & partners d.o.o.;
- da se glede veljavne ponudbe za nepremičnino pisno izjavi v roku 48 ur od prejema ponudbe, in sicer ali ponudbo sprejema ali zavrača.

8. ODGOVORNOST ZA ŠKODO

Nepremičninska družba ima svojo odgovornost za škodo, ki bi jo povzročila naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju, zavarovano pri zavarovalnici, kot je vsakokrat navedeno v pogodbi o posredovanju pri prometu z nepremičninami.

9. POSREDOVANJE ZA OBE STRANKI

Nepremičninska družba lahko posreduje za obe stranki. Pri opravljanju storitev posredovanja nepremičninska družba v enaki meri skrbi za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe.

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

Vse nepremičninske družbe so zavezanke po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma in

morajo 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, če je stranka pravna oseba, 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, itd.. Glede na navedeno ima nepremičninska družba pravico in dolžnost 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 ter številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

11. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH PODATKOV

Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju, teh splošnih pogojih in obveznosti po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, naročitelj skladno z Zakonom o osebni izkaznici ter Zakonom o potnih listinah državljanov Republike Slovenije soglaša, da nepremičninska družba skopira in hrani kopijo njegovega osebnega dokumenta. Nepremičninska družba na kopiji osebnega dokumenta označi: da gre za kopijo, svoj naziv, namen kopiranja, opozorilo o prepovedi uporabe v druge namene in pravno podlago za kopiranje - pisna privolitvev.

Nepremičninska družba skladno z Zakonom o varstvu osebnih podatkov in Uredbo (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES (Splošna uredba o varstvu podatkov) lahko uporablja, shranjuje in obdeluje naročiteljeve osebne podatke za namen izvajanja teh splošnih pogojev in pogodbe o posredovanju.

Nepremičninska družba se zavezuje k trajnemu varovanju vseh osebnih podatkov v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Vsi osebni podatki bodo uporabljeni le za sklepanje, izvajanje, spreminjanje in prekinitvev pogodb, nemoteno izvajanje in zaračunavanje storitev ter za potrebe analiz v nepremičninski družbi, namenjene izboljšanju ponudbe naročiteljem. Za in pred uporabo osebnih podatkov v druge namene bo nepremičninska družba pridobila ustrezno soglasje naročitelja.

12. OBVESTILO O SKLENJENEM POSLU

Naročitelj je dolžan nepremičninsko družbo nemudoma oz. najkasneje v 48 urah obvestiti, če je posel sklenjen z osebo, s katero ga ni seznanila nepremičninska družba, ter o podrobnostih tega posla, in nepremičninski družbi izročiti fotokopijo pogodbe, sicer nosi stroške nadaljnega posredovanja, kot je navedeno v teh pogojih in v pogodbi o posredovanju. V vsakem primeru pa ima nepremičninska družba pravico do povračila dejanskih stroškov, ki so ji nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja in do plačila za vse izvedene dodatne storitve.

13. STIK MED NAROČNIKOM IN TRETJO OSEBO

Nepremičninska družba lahko med naročiteljem in tretjo osebo vzpostavi stik na različne načine. Šteje se, da je nepremičninska družba med obema vzpostavila stik, če: organizira njun sestanek v svojih prostorih ali izven njih, naročitelju ali tretji osebi posreduje kateri koli podatek o naslovu, sedežu, številki telefona ali telefaksa, naslovu elektronske pošte tretje osebe oziroma naročitelja, opravi ali organizira ogled nepremičnine s tretjo osebo, ali če stranki seznanjeni na drug primeren način.

14. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA NA DRUGO NEPREMIČNINSKO DRUŽBO

Nepremičninska družba lahko storitev posredovanja delno ali v celoti prenese na druge nepremičninske družbe. V takšnem primeru ostane naročitelj v pogodbenem razmerju z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, ta pa mora naročitelju na njegovo zahtevo izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo. Naročitelj se strinja, da v tem priemru sklepa pogodbo o posredovanju izključno z nepremičninsko družbo Reconsult & partners d.o.o..

15. PLAČILO DODATNIH STORITEV IN POVRNITEV STROŠKOV

Nepremičninska družba je v vsakem primeru, to je tudi če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena, upravičena do plačila za dodatne storitve v višini, kot je določeno v ceniku nepremičninske družbe ali v pogodbi o posredovanju.

Nepremičninska družba je v vsakem primeru upravičena do povračila dejanskih stroškov, ki so ji v zvezi s posredovanjem nastali, in sicer tudi če pogodba, katere predmet je nepremičnina, med naročiteljem in tretjo osebo ni bila sklenjena. Višina stroškov je opredeljena v ceniku nepremičninske družbe ali v pogodbi o posredovanju.

V stroških iz prejšnjega odstavka so zajeti zlasti: stroški prevzema nepremičnine v prodajo, stroški svetovanja in priprave nepremičnine na prodajo, pregled listin, pregled pravnega in dejanskega stanja (vpogledi v javne knjige, evidence, verigo listin, opozorila strankam), priprava oglasov in oglaševanje, vodenje ogledov, hramba sredstev na fiduciarnem računu ipd.

Nepremičninska družba je nadalje upravičena do povračila dejanskih stroškov, če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, t.j. ko naročnik:

- sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini,
- sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe, ali
- enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena,

V tem primeru stroški znašajo v višini, kot je opredeljeno v ceniku nepremičninske družbe ali v pogodbi o posredovanju, vendar največ v višini 150,00 EUR, plus morebitni pripadajoči DDV.

16. PRIDOBITEV PRAVICE DO PROVIZIJE IN PRAVICE DO PLAČILA DODATNIH STORITEV IN NASTALIH STROŠKOV

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje (posredniške provizije) takrat, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala. Če stranki pogodbe, pri sklenitvi katere je sodelovala

nepremičninska družba, kasneje odstopita od sklenjene pogodbe, nepremičninska družba obdrži plačano provizijo.

V primeru, da nepremičninska družba najde nekoga tretjega, ki je pripravljen z naročiteljem pod njegovimi pogoji v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredniške pogodbe, skleniti pravni posel, vendar naročitelj iz osebnih razlogov pogodbe noče skleniti, je naročitelj nepremičninski družbi dolžan plačati posredniško provizijo, kot da bi bil posel, v katerem je nepremičninska družba posredovala, sklenjen.

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za dodatne storitve in za dejanske stroške, ki ji v okviru posredovanja nastanejo, takrat ko so dodatne storitve izvedene in ko dejanski stroški nastanejo.

V primeru zamude s plačilom mora naročitelj plačati zakonite zamudne obresti od zapadlosti terjatve nepremičninske družbe do plačila.

17. POSLOVNA SKRIVNOST

Kakršnekoli informacije v zvezi z nepremičninami iz pogodbe o posredovanju in prizadevanji nepremičninske družbe za sklenitev pogodbe, ki jih naročitelj izve od nepremičninske družbe, so poslovna skrivnost. Če naročitelj uporabi omenjene informacije tako, da z njimi seznanjeni tretje osebe, je dolžan nepremičninski družbi plačati pogodbeno kazen, ki je enaka višini dogovorjene provizije v pogodbi o posredovanju, in sicer ne glede na to, ali je bila pogodba z nepremičninsko družbo sklenjena in ne glede na to, ali je bila sklenjena pogodba glede nepremičnine.

18. PRAVICA DO PRIDOBITVE PODATKOV

Nepremičninska družba ima z namenom zaščite interesov naročitelja, v skladu z zakonom pravico od Banke Slovenije pridobiti podatke o blokiranih transakcijskih računih fizičnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali kot tretje osebe v prometu z nepremičninami.

19. ČAS TRAJANJA POGODBE O POSREDOVANJU

Posredniško pogodbo skleneta nepremičninska družba in naročitelj za dobo devetih (9) mesecev in jo lahko sporazumno večkrat podaljšata. Posredniško pogodbo lahko stranki kadarkoli odpove, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Pogodbo je treba odpovedati pisno s priporočeno pošiljko z 8-dnevnim odpovednim rokom. Odpoved začne učinkovati, ko jo druga pogodbeni stranka prejme. V primeru, da naročitelj pogodbo odpove v času pred njenim potekom, je dolžan nepremičninski družbi plačati do tedaj nastale stroške po veljavnem ceniku družbe, kot določa točka 15. teh pogojev.

20. SODNA PRISTOJNOST

Za reševanje morebitnih sporov, ki jih pogodbeni stranki posredniške pogodbe ne bi uspeli rešiti sporazumno, je pristojno sodišče v kraju sedeža nepremičninske družbe. Nepremičninska družba lahko po svoji izbiri vsako nesoglasje, spor ali zahtevek, ki izvira iz pogodbe o posredovanju ali je z njo v zvezi ali izvira iz njene kršitve, prenehanja ali neveljavnosti, predloži v dokončno rešitev senatu treh arbitrov ali arbitru posamezniku,

imenovanih/emu na podlagi Pravilnika o arbitražnem postopku pred Stalno arbitražo pri Gospodarski zbornici Slovenije.

21. KONČNA DOLOČILA

Nepremičninska družba ima pravico zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 2 % od pogodbene cene, dogovorjene v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, vendar minimalno 500,00 EUR, plus morebitni pripadajoči DDV, v naslednjih primerih:

- v primeru kršitve določil iz 7. točke teh splošnih pogojev;
- v kolikor se naročitelj udeleži pogajanj s tretjo osebo, ki jo je našla nepremičninska družba, brez da bi imel namen skleniti pogodbo, ki je predmet posredovanja oziroma v kolikor naročitelj brez utemeljenega razloga opusti pogajanja s tretjo osebo, ki jo je našla nepremičninska družba;
- v kolikor naročitelj odpove pogodbo o posredovanju in njegova odpoved ni v skladu z dobro vero in poštenjem.

Za vse kar ni posebej predvideno s pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami in temi

splošnimi pogoji, se upoštevajo veljavni predpisi, splošna pravila obligacijskega prava o pogodbi o posredovanju in vsakokrat veljavni cenik nepremičninske družbe.

Naročitelj s podpisom pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami izjavlja, da je bil pred podpisom pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami seznanjen s cenikom nepremičninske družbe.

Ti splošni pogoji opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami in cenik nepremičninske družbe, so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

Ti splošni pogoji opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami veljajo z dnem podpisa.

V Ljubljani, dne 19.11.2021

Reconsult & partners d.o.o.
Maja Lavrič, direktorica

ZAVAROVANJE



Zavarovalnica Triglav, d.d.
Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana
Št. ID za DDV SI80040306



163343085068000000753

triglav

Polica za zavarovanje poklicne odgovornosti

Številka police: **OD40100357997**

Območna enota: **OE Ljubljana**

Zamenjava police št: OD40100357985

Številka IDD vprašalnika: 81616281

Dogovorjene zavarovalne podvrste: onp

Začetek zavarovanja – datum in ura: 05.10.2021, 24:00

Potek zavarovanja: permanentno

Zapadlost premije vsako leto dne: 01.10.

Zavarovalec: **RECONSULT & PARTNERS D.O.O., ERJAVČEVA CESTA 4, 1000 LJUBLJANA, DŠ: 54081432**

Zavarovanec: **RECONSULT & PARTNERS D.O.O., ERJAVČEVA CESTA 4, 1000 LJUBLJANA, DŠ: 54081432**

Zavarovalec je seznanjen, da je ta pogodba sklenjena po splošnih pogojih in klavzulah: Splošni pogoji za zavarovanje poklicne odgovornosti PG-opo/19-4; Skupna določila splošnih pogojev PG-ZP-skudo/20-11; Posebni pogoji za zavarovanje poklicne odgovornosti nepremičninskih posrednikov PG-opo-onp/19-4; Klavzula o izključitvi terorističnih dejanj KL-ZA-terror/02-1; Klavzula o izključitvi škod zaradi kibernetkega napada KL-ZA-kl/16-9; Klavzula za valorizacijo zavarovalnih vsot KL-ZA-val/99-1.

Vsi denarni zneski so izraženi v EUR, če ni drugače navedeno.

| Zap. št. | Šifra | Zavarovalna vsota | Zavarovalna premija |
|----------|-------|-------------------|---------------------|
|----------|-------|-------------------|---------------------|

1. Zavarovalni kraj: Zavarovanje na območju držav članic EU

1.1. Predmet: Poklicna odgovornost - Zavarovanje poklicne odgovornosti nepremičninskih posrednikov: letni agregat: 350.000 EUR, število zaposlenih: 3