

## SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami

**POMEN UPORABLJENIH POJMOV** (po abecednem redu)

**Naročitelj** je fizična ali pravna oseba, ki je z nepremičninsko družbo sklenila pogodbo o posredovanju.

**Nepremičninska družba** je družba Reconsult & partners d.o.o., Stegne 33, 1000 Ljubljana.

**Nepremičninska družba v vlogi posrednika** je družba, ki v enaki meri skrbi za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je naročitelja spravila v stik in pri tem ravna nepristransko.

**Nepremičninska družba v vlogi zastopnika** je družba, ki na podlagi dogovora z naročiteljem zastopa izključno naročiteljeve interese. Pri tem je zavezana tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika.

**Nepremičninski posrednik** je fizična oseba s pridobljeno licenco, vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja.

**Pisna komunikacija** je komunikacija preko dogovorjenih naslovov (pošta in e-pošta).

**Pogodba o posredovanju** je pogodba, s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in v stik z naročiteljem spraviti osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev predmetne pogodbe. Naročitelj pa se zavezuje nepremičninski družbi plačati provizijo, če bo predmetna pogodba sklenjena.

**Predmetna pogodba** je kupoprodajna ali najemna pogodba, ki jo skleneta naročitelj in tretja oseba, s katero je naročitelja spravila v stik nepremičninska družba.

**Provizija** je dogovorjeno plačilo za posredovanje pri prodaji, nakupu, najemu ali oddaji nepremičnine.

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

### 1. UVOD

Ti splošni pogoji urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem ter so skupaj z veljavnim cenikom in kopijo zavarovalne police sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene z naročiteljem.

Nepremičninska družba ima v prostoru, kjer posluje s strankami, na vidnem in dostopnem mestu ter na spletni strani [www.reconsult.si](http://www.reconsult.si), vedno omogočen vpogled v splošne pogoje poslovanja družbe.

### 2. STORITVE POSREDOVANJA IN OBVEZNOSTI NEPREMIČNINSKE DRUŽBE

Na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju se nepremičninska družba zavezuje opraviti naslednje storitve:

- vzpostavljane stika med naročiteljem in tretjo osebo, ki se bo z naročiteljem pogajala o sklenitvi predmetne pogodbe,
- preverjanje pravnega in dejanskega stanja nepremičnine ter seznanjanje naročitelja z ugotovljenim stanjem in opozarjanje na morebitne ugotovljene napake,
- ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju ter prisotnost pri ogledih nepremičnine s strani naročitelja in tretjih oseb,
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev predmetnega posla,
- trženje predmetne nepremičnine,
- komuniciranje s strankami,
- pisna opozorila, obvestila in potrdila,
- seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev cene nepremičnine, ki je predmet posredovanja,
- seznanjanje naročitelja z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev predmetne pogodbe, predvsem višino davčnih obveznosti in s cenami notarskih storitev.

Storitve, ki niso opisane v tej točki splošnih pogojev, so **dodatne storitve** in so predmet posebnega naročila in dodatnega plačila v skladu z veljavnim cenikom nepremičninske družbe oz. predhodno predstavljene in s strani naročitelja potrjene ponudbe. Nepremičninska družba je upravičena do plačila dodatnih storitev

pred končno izvedbo le-teh, skladno s pisnim dogovorom med strankama.

### 3. PROVIZIJA

Višino provizije stranki določita v pogodbi o posredovanju. Če ni v pogodbi o posredovanju določeno drugače, je višina provizije:

- v primeru posredovanja pri nakupu oz. prodaji: največ 4% + DDV,
- v primeru posredovanja pri najemu oz. oddaji, znesek treh mesečnih najemnin + DDV,
- razen v primeru posredovanja pri najemu oz. oddaji, ko je naročitelj fizična oseba, največ 4% od pogodbene vrednosti + DDV, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine + DDV in ne manj kot 150 EUR + DDV. Pogodbena vrednost v tem primeru je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja oz. najema.

Skladno s 25. členom Zakona o nepremičninskem posredovanju (v nadaljevanju ZNPoPr) nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko stranki skleneta predmetno pogodbo in ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki kasneje odstopita od sklenjene predmetne pogodbe.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če ima naročitelj, ki je pravna oseba, ali njegov lastnik ali zastopnik v lasti druga podjetja, in predmetno pogodbo podpiše naročitelj ali podjetje, katerega (so)lastnik je naročitelj ali njegov lastnik ali zastopnik ali je z naročiteljem povezan v kateri koli drugi pravni obliki in je bila predmetna pogodba sklenjena v dvanajstih (12) mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju. Isto velja za pravne naslednike naročitelja.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primeru, ko naročitelj oz. 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.

Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama kot pogodbena stranka sklene predmetno pogodbo, za nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, oz. če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.

### 4. PRIDOBITEV PRAVICE DO PROVIZIJE V PRIMERU EKSKLUZIVNOSTI POGODBE

Z naročilom ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju, s katerim se naročitelj in nepremičninska družba dogovorita, da naročitelj v času veljavnosti pogodbe o posredovanju za isto nepremičnino ne bo sklenil pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo in ne bo v zvezi z isto nepremičnino sam sklepal pogodb s tretjimi osebami. Naročitelj se v primeru ekskluzivnosti zavezuje vse tretje osebe, ki z njim v času trajanja ekskluzivnosti vzpostavijo neposreden stik, napotiti na nepremičninsko družbo. Nepremičninska družba ima v primeru, ko je z naročiteljem sklenjena pogodba o posredovanju z ekskluzivnostjo, pravico do polne provizije tudi v primeru, če naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene predmetno pogodbo za nepremičnino.

### 5. OBVEZNOSTI NAROČITELJA

Naročitelj se ob podpisu pogodbe o posredovanju zavezuje:

- da bo plačal nepremičninski družbi provizijo, ko bo predmetna pogodba sklenjena;
- da so vsi podatki, ki jih je priskrbel in sporočil nepremičninski družbi, resnični in veljavni in da na nepremičnini ne pozna nobenih stvarnih in pravnih napak, ki jih ni razkril nepremičninski družbi. V nasprotnem primeru je naročitelj odgovoren za škodo, ki bi zaradi tega nastala nepremičninski družbi ali tretjim osebam;
- da bo nepremičninsko družbo nemudoma obvestil o vseh morebitnih stvarnih in pravnih napakah in vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja;
- da bo nepremičninski družbi predložil vso izvirno dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja (dokazila o lastništvu, gradbeno in uporabno dovoljenje, lokacijsko informacijo, energetska izkaznico in vse ostale listine, potrebne v

prometu z nepremičninami, ki se nanašajo na nepremičnino); v primeru, da naročnik ne razpolaga s potrebnimi listinami ali te niso urejene, mu jih na podlagi posebnega naročila dodatnih storitev in proti dodatnem plačilu lahko priskrbi oz. uredi nepremičninska družba;

- da bo nepremičninsko družbo nemudoma obvestil, če bo tretja oseba, ki jo je nepremičninska družba predhodno predstavila naročitelju, z naročiteljem vzpostavila neposreden stik;
- da se bo s tretjo osebo, ki jo je nepremičninska družba napotila k naročitelju, pogajal o sklenitvi posla izključno v prisotnosti nepremičninske družbe;
- da je v primeru, ko nepremičninska družba ni prisotna ob podpisu predmetne pogodbe, dolžan o podpisu obvestiti nepremičninsko družbo najkasneje v 72 urah od sklenitve predmetne pogodbe;
- da se glede predstavljene ponudbe za nepremičnino pisno izjavi v roku 72 ur od prejema, če ni v ponudbi drugače določeno, in sicer ali ponudbo sprejema ali zavrača;
- da se glede predstavljene tretje osebe, ki se zanima za nakup oz. najem predmetne nepremičnine pisno izjavi v roku 72 ur od prejema informacije, če tretjo osebo sprejema ali zavrača. V primeru, da tega ne stori niti po pisnem opominu nepremičninske družbe, se smatra, da je potrdil, da ga je v stik s predstavljeno tretjo osebo spravila nepremičninska družba;
- da se glede predstavljene nepremičnine za nakup oz. najem v roku 72 ur izjavi ali mu je predmetna nepremičnina poznana. V primeru, da tega ne stori niti po pisnem opominu nepremičninske družbe se smatra, da mu predstavljena nepremičnina predhodno ni bila poznana in da mu jo je prva predstavila nepremičninska družba.

## 6. USTREZNA NEPREMIČNINA

Šteje se, da je pogodba o posredovanju med nepremičninsko družbo in naročiteljem veljavna tudi v primeru, ko nepremičninska družba predstavi naročitelju nepremičnino oz. spravi v stik tretjo osebo, ki ne ustreza parametrom v sami pogodbi o posredovanju, pa kljub temu ustreza naročitelju oz. naročitelj z njo soglaša.

## 7. ODGOVORNOST ZA ŠKODO NEPREMIČNINSKE DRUŽBE

Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik bosta pri opravljanju storitev oz. poslov posredovanja v prometu z nepremičninami ravnala s skrbnostjo dobrega strokovnjaka.

Nepremičninska družba odgovarja 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.

## 8. ODGOVORNOST ZA ŠKODO NAROČITELJA

Naročitelj, ki krši svoje obveznosti določene v 5. točki teh splošnih pogojev, ravna nepošteno v skladu z 841. členom Obligacijskega zakonika in odgovarja za škodo nepremičninski družbi. Nepremičninska družba, ki opravlja storitev posredovanja je v tem primeru upravičena do odškodnine v višini 1,5-kratnika izgubljene provizije.

## 9. IZTERJAVA ZAPADLIH OBVEZNOSTI

Naročitelj je seznanjen, da ima nepremičninska družba poslovno prakso izterjave zapadlih obveznosti 15. dan po zapadlosti računa, pri čemer 8. dan po zapadlosti računa nepremičninska družba pošlje priporočeno pošto na naslov naročitelja – opomin pred izvršbo.

## 10. ENOSTRANSKA ODPOVED POGODBE

Stranki lahko kadarkoli enostransko odpovesta pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Enostranska odpoved pogodbe mora biti vročena pisno in velja od trenutka, ko se nasprotna stranka z njo seznani.

## 11. POSLOVNA SKRIVNOST

Kakršnekoli informacije, ki niso splošno znane, niti ne morejo biti z lahkoto dognane 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 seznanji tretje osebe, je dolžan nepremičninski družbi plačati odškodnino, ki je enaka višini dogovorjene provizije v pogodbi o posredovanju.

## 12. OBVEZNOSTI PO ZAKONU O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJU TERORIZMA

Nepremičninska družba je zavezanka po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (v nadaljevanju ZPPDFT-2) in mora 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 naročitelj izvaja pri nepremičninski družbi, in nekatere druge podatke, določene z zakonom. 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.

## 13. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH PODATKOV

Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju, teh splošnih pogojih in obveznosti po ZPPDFT-2, naročitelj skladno z Zakonom o osebni izkaznici ter Zakonom o potnih listinah državljanov Republike Slovenije soglaša, da nepremičninska družba kopira 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 privolitev.

Nepremičninska družba skladno z Zakonom o varstvu osebnih podatkov (v nadaljevanju ZVOP-1) 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 varovanju vseh osebnih podatkov skladno z ZVOP-1. Vsi osebni podatki bodo uporabljeni le za sklepanje, izvajanje, spreminjanje in prekinitev pogodbe ter predmetne pogodbe, 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.

Naročitelj je seznanjen, da mu je kadarkoli omogočen vpogled v katalog zbirke njegovih osebnih podatkov ter prepis, kopiranje in posredovanje njegovih podatkov vključno z informacijo o namenu uporabe ter seznamom uporabnikov, ki so jim bili poslani naročiteljevi osebni podatki. Naročitelj je prav tako seznanjen s pravico pozabe, izbrisa ter popravka svojih osebnih podatkov.

Naročitelj dovoljuje, da nepremičninska družba izvedeni posel uporabi v svojem seznamu referenc z navedbo vrste in velikosti predmeta transakcije (okvirni m<sup>2</sup>). V kolikor je naročitelj pravna oseba, lahko navede tudi naziv ter logotip naročitelja.

## 14. REŠEVANJE SPOROV

Nepremičninska družba in naročitelj bosta morebitne spore poizkušala reševati sporazumno. Lahko se dogovorita tudi, da bosta spore reševala s pomočjo mediacije. V primeru, da alternativno reševanje sporov ne bi bilo uspešno, je za reševanje sporov pristojno sodišče v Ljubljani.

## 15. KONČNE DOLOČBE

Za vse kar ni posebej predvideno s pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami in temi splošnimi pogoji, se upoštevajo ZnPosr, Obligacijski zakonik ter drugi veljavni predpisi RS in EU.

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

V Ljubljani, dne 9. 1. 2023  
Reconsult & partners d.o.o.  
Maja Lavrič, direktorica

**CENIK DODATNIH STORITEV**  
nepremičninske družbe pri poslovanju v prometu z nepremičninami

Opis storitve	Cena brez DDV	Cena z DDV
Sestava enostavne kupoprodajne pogodbe ali predpogodbe (do vključno 3 solastniki ali do vključno 4 strani)	250,00 €	305,00 €
Sestava kupoprodajne pogodbe ali predpogodbe (več kot 3 solastniki ali nad 4 strani)	350,00 €	427,00 €
Sestava enostavne najemne pogodbe ali predpogodbe (do vključno 3 solastniki ali do vključno 6 strani)	400,00 €	488,00 €
Sestava najemne pogodbe ali predpogodbe (več kot 3 solastniki ali nad 6 strani)	450,00 €	549,00 €
Pregled obstoječe najemne, kupoprodajne pogodbe ali predpogodbe do vključno 6 strani	200,00 €	244,00 €
Pregled obstoječe najemne, kupoprodajne pogodbe ali predpogodbe, ki obsega več kot 6 strani	250,00 €	305,00 €
Sestava darilne pogodbe	450,00 €	549,00 €
Priprava pogodbe o nerazkrivanju informacij (NDA)	250,00 €	305,00 €
Priprava predloga za vpis v zemljiško knjigo (k ceni se prištejejo morebitne takse)	50,00 €	61,00 €
Pridobitev zemljiškoknjžnega 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)	20,00 €	24,40 €
Hramba kupoprodajne pogodbe, od 1 do 20 let, letna tarifa	35,00 €	42,70 €
Hramba najemne pogodbe, do poteka najemnega razmerja, letna tarifa	35,00 €	42,70 €
Sestava primopredajnega zapisnika*	20,00 €	24,40 €
Priprava posamezne ponudbe predkupnemu upravičencu (k ceni se prištejejo morebitne takse)	75,00 €	91,50 €
Pridobitev drugih listin, po dogovoru	po ponudbi	
Ogled nepremičnine* (brez sklenitve posredniške pogodbe)	45,00 €	54,90 €
Kilometrina*, cena za vsak prevožen kilometer	0,50 €	0,61 €
Nepremičninsko svetovanje na področju nepremičnin — 1 ura*	150,00 €	183,00 €
Ocena tržne vrednosti nepremičnine, stanovanje	221,31 €	270,00 €
Ocena tržne vrednosti nepremičnine, ostalo	po ponudbi	
Seznanitev naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine*	75,00 €	91,50 €
Priprava prodajne strategije (novogradnje ali poslovne nepremičnine)	po ponudbi	
Finančni in komercialni pregled uporabniških pogodb z namenom svetovanja glede donosnosti nepremičnine	po ponudbi	
Predstavitve na specializiranih konferencah, sejmih in podobno	po ponudbi	
Enostavnejši pravni posel: Vodenje in izvedba postopka prodaje/nakupa nepremičnine (kupoprodajna pogodba (do vključno 3 solastniki ali do vključno 4 strani), namenska raba, davčna napoved (DPN, kapitalski dobiček), hramba pogodbe	950,00 €	1.159,00 €
Zahtevnejši pravni posel: Vodenje in izvedba postopka prodaje/nakupa nepremičnine (predpogodba, namenska raba, potrdilo o uveljavljanju predkupne pravice občine, postopek v zvezi z odobritvijo pravnega posla UE, kupoprodajna pogodba, davčna napoved, postopek s ponudbo predkupnim upravičencem (DPN, kapitalski dobiček), hramba pogodbe	1.900,00 €	2.318,00 €

\*storitve so že vključene v posredniško provizijo in se ne zaračunavajo dodatno

V Ljubljani, dne 9. 1. 2023  
Reconsult & partners d.o.o.  
Maja Lavrič, direktorica

**ZAVAROVANJE POKLICNE ODGOVORNOSTI**  
nepremičninske družbe pri poslovanju v prometu z nepremičninami



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



**triglav**

**Polica za zavarovanje poklicne odgovornosti**

Številka police: **OD40100358010**

Območna enota: OE Ljubljana  
Zamenjava police št.: OD40100357897  
Številka IDD vprašalnika: 91871075

Dogovorjene zavarovalne podvrste: onp  
Začetek zavarovanja – datum in ura: 01.10.2022, 24:00  
Potek zavarovanja: permanentno  
Zapadlost premije vsako leto dne: 01.10.

Zavarovalec: **RECONSULT & PARTNERS D.O.O., STEGNE 33, 1000 LJUBLJANA, DŠ: 54081432**  
Zavarovanec: **RECONSULT & PARTNERS D.O.O., STEGNE 33, 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/21-11; 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 kibernetnega napada KL-ZA-kn/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