

Družba PREMIUM NEPREMIČNINE d.o.o., Tržaška cesta 245, 1000 Ljubljana na podlagi 15. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (Ur. l. RS št. 72/06, 49/11 in 47/19, v nadaljevanju ZnPosr) dne 10.08.2019 sprejme naslednje

## **SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA PRI OPRAVLJANJU STORITEV POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI**

### 1. člen

#### UVODNE DOLOČBE

S splošnimi pogoji poslovanja pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Splošni pogoji) se urejajo poslovna razmerja med družbo PREMIUM NEPREMIČNINE d.o.o. in naročiteljem.

Ti splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene z naročiteljem. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju sta tudi vsakokrat veljavni cenik storitev nepremičninske družbe in kopija zavarovalne police. V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veljajo dogovorjena določila pogodbe o posredovanju, v kolikor niso v nasprotju z veljavnimi predpisi.

### 2. člen

#### POSLI POSREDOVANJA

Posli, ki jih nepremičninska družba opravi za naročitelja v okviru plačila za posredovanje v prometu z nepremičninami so:

- Priprava in sklenitev pogodbe o posredovanju;
- Ugotavljanje istovetnosti naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence;
- Ugotavljanje in preverba dejanskega stanja nepremičnine z ogledom;
- Ugotovitev pravnega stanja nepremičnine na podlagi podatkov iz javnih evidenc (zemljiške knjige, zemljiškega katastra, katastra stavb oz. na podlagi listin, ki izkazujejo obstoj lastninske pravice, drugih stvarnih in obligacijskih pravic ter ostalih pravnih dejstev);
- Raziskovanje trga in skupaj z naročiteljem sporazumna določitev cene po kateri naj bi se nepremičnina prodala, oddala, kupila, najela ali kako drugače znašla v prometu;
- Seznanitev naročitelja in tretje osebe z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe, za katero posreduje;
- Seznanitev naročitelja z višino in vrsto davčnih obveznosti, morebitnih stroškov notarskih opravil, stroškov vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe; Pisno obveščanje naročitelja in tretjih oseb o očitnih stvarnih napakah, ugotovljenih pri pregledu dejanskega in pravnega stanja nepremičnine;
- Seznanitev naročitelja in tretje osebe s tveganji, ki izhajajo iz neurejenega pravnega stanja nepremičnine, zlasti pravic tretjih oseb na nepremičnini, javnopravnih omejitev ipd;
- Telefonska, pisna in spletna komunikacija z naročiteljem in tretjimi osebami in sprotno informiranje naročitelja glede opravljanih storitev posredovanja v prometu z nepremičninami;
- Organiziranje in vodenje ogledov nepremičnin;
- Sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, za katero nepremičninska družba posreduje;
- Priprava in izvedba oglaševanja nepremičnine;

- Seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine, organizacija sestankov med naročiteljem in tretjo osebo, posredovanje kontaktnih podatkov, ki jih v pogodbi o posredovanju opredeli posameznik, na katerega se podatki nanašajo, tretji osebi oz. naročitelju, kadar oba izkažeta resno zanimanje za pogajanje za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- Organiziranje in ureditev zapisa listin (pogodbe, predpogodbe) potrebnih za dogovorjen posel s strani univ. dipl. pravnika;
- Pridobivanje uradnih potrdil (npr. potrdilo o namenski rabi), ki so potrebna za izvedbo posla - po pooblastilu stranke;
- Izpeljava davčnega postopka pri pristojnem finančnem uradu – po pooblastilu stranke;
- Hramba stvari, ki mu jih zaupata naročitelj in tretja oseba, na primer originalne dokumentacije in ključev, vse do sklenitve nameravanega posla; v primerih, ko se naročitelj in tretja oseba tako dogovorita, pa tudi v času po sklenitvi posla, na primer do dokončne izpolnitve obveznosti iz sklenjenega posla;
- Sodelovanje pri primopredaji nepremičnine;
- Varovanje interesov naročnika v skladu z Zakonom o nepremičninskem posredovanju;

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.

Na zahtevo naročitelja lahko nepremičninska družba zanj opravi še dodatne posle, ki niso vključeni v ceno nepremičninske provizije in jih naročitelj plača posebej po trenutno veljavnem ceniku družbe.

## PLAČILO ZA POSREDOVANJE

### 3. člen

S plačilom za posredovanje (provizijo) v prometu z nepremičninami se krijejo stroški opravljenih storitev iz 2. člena teh splošnih pogojev. Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje na dan sklenitve pogodbe za katero je posredovala. Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pogodbe, katere predmet je nepremičnina. Plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna naročitelju na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju. Nepremičninska družba je upravičena do celotnega plačila za posredovanje tudi, če naročitelj ali tretja oseba pozneje odstopita od že sklenjene pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oz. njegov ožji družinski član oz. kapitalsko ali kako drugače povezana oseba 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.

Nepremičninska družba ima pravico do povračila dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, če naročnik:

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

V provizijo niso vštete takse, drugi stroški, davki in dodatne storitve navedene v ceniku družbe. Vsi ti stroški zapadejo v plačilo, ko nastanejo oziroma ko je storitev opravljena.

#### EKSKLUZIVNOST POSREDOVANJA

##### 4. člen

Naročitelj in nepremičninska družba lahko skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju za določeno nepremičnino. V tem primeru 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. Nepremičninska družba lahko po dogovoru z naročnikom prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe pri čemer naročitelj ostane v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, nepremičninska družba pa mora naročitelju posredovati podatke nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

#### OBVEZNOSTI NAROČITELJA IN DOLŽNOST OBVEŠČANJA

##### 5. člen

- Naročitelj je dolžan nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitve posredovanja.
- Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja (zlasti dokazila o lastništvu, pogodbe, gradbeno dovoljenje in ostale listine).
- Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov oz. dokumentacije.
- 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.
- Pri prodaji nepremičnine se naročitelj zaveže izročiti posredniku vse originalne listine v njegovo nadaljnjo uporabo proti izstavitvi posebnega potrdila.

#### NEPOŠTENA RAVNANJA NAROČITELJA

##### 6. člen

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:

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

#### ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI

##### 7. člen

Nepremičninska družba ima poklicno odgovornost za škodo, ki bi jo povzročila naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, zavarovano v skladu z določili ZnPsr.

## OBVESTILO O SKLENJENEM POSLU

### 8. člen

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. V nasprotnem primeru nosi stroške nadaljnjega posredovanja.

## VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN TRETJE OSEBE

### 9. člen

Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev naročiteljevih interesov. Nepremičninska družba mora ustrezno varovati tudi interese tretje osebe, ki jo je spravila v stik z naročiteljem zaradi pogajanj o pogodbi, katere predmet je nepremičnina in ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese. Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem oz. investitorjem, pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika. Kadar nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, nepremičninska družba ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

## FIDUCIARNI RAČUN

### 10. člen

Nepremičninska družba sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe, v zvezi z izvedbo pogodbe, katere predmet je nepremičnina, 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.

## PRENOS STORITEV POSREDOVANJA NA DRUGO NEPREMIČNINSKO DRUŽBO OZ. POSREDNIKA

### 11. člen

Nepremičninska družba lahko storitev posredovanja delno ali v celoti prenese na druge nepremičninske družbe, naročitelj pa v takem primeru ostane v pogodbenem razmerju z nepremičninsko družbo in lahko zahteva, da mu nepremičninska družba izroči seznam nepremičninskih družb na katere prenaša naročilo.

## DODATNE STORITVE IN CENIK

### 12. člen

Naročitelj in nepremičninska družba se lahko dogovorita za izvedbo dodatnih storitev, ki niso zajete v plačilo za posredovanje. Plačilo takšnih storitev je skladno z veljavnim cenikom, ki je priloga splošnim pogojem in objavljen na vidnem mestu v prostorih nepremičninske družbe.

## VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPNIH PODATKOV

### 13. člen

Informacije in podatki v zvezi z nepremičninami iz pogodbe o posredovanju in v zvezi z prizadevanji nepremičninske družbe za sklenitev pogodbe in ter v zvezi z udeleženi osebami, 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 Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, lahko nepremičninska družba zbira naročiteljeve osebne podatke, ob sklenitvi pogodbe in tekom izpolnjevanja le-te. Za kakršnokoli uporabo osebnih podatkov v druge namene bo nepremičninska družba predhodno pridobila pisno soglasje naročitelja.

Zbrane osebne podatke nepremičninska družba varuje skladno z vsakokrat veljavnimi predpisi o varovanju osebnih podatkov. Lahko jih obdeluje za namene izpolnitve pogodbe o posredovanju in za namene nadaljnjega oglaševanja in trženja svojih storitev. Osebnih podatkov nepremičninska družba ne sme posredovati tretjim osebam razen v primeru izvajanja pogodbe o posredovanju, izvajanja zakonskih zahtev ali na podlagi pisnega soglasja. Naročitelj lahko od nepremičninske družbe izve katere osebne podatke družba zbira in obdeluje, na kakšen način to izvaja, na kakšni podlagi, ali jih posreduje tretjim osebam, ipd. Naročitelj ima od nepremičninske družbe pravico zahtevati omejitev obdelave osebnih podatkov, ter popravek ali izbris le-teh.

#### TRAJANJE IN ODPOVED POGODBE

##### 14. člen

Če ni s pogodbo dogovorjeno drugače, se šteje, da je pogodba o posredovanju sklenjena za določen čas devet (9) mesecev.

Naročitelj in nepremičninska družba lahko v času trajanja pogodbe s pisno izjavo odpovesta pogodbo o posredovanju, če to ni nasprotju z dobro vero in poštenjem. Pogodbo je potrebno odpovedati pisno z 8-dnevnim odpovednim rokom.

#### REŠEVANJE SPOROV

##### 15. člen

Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe o posredovanju ali v zvezi z njo, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, je za reševanje spora pristojno sodišče s sedežem v kraju nepremičninske družbe.

#### VELJAVNOST SPLOŠNIH POGOJEV

##### 16. člen

Ti splošni pogoji veljajo od dneva njihove izdaje dalje. Splošni pogoji veljajo do takrat, ko jih nepremičninska družba spremeni, nadomesti z novimi ali pa odpravi, če je to v skladu z veljavnimi predpisi. V primeru, da se splošni pogoji spremenijo po sklenitvi pogodbe o posredovanju, veljajo splošni pogoji, ki so veljali v času sklenitve pogodbe, razen če pogodbeni stranki s pisnim sporazumom ne določita drugače. Vsakokratni veljavni splošni pogoji so objavljeni v prostorih nepremičninske družbe na vidnem mestu.

Ljubljana, 10.08.2019

PREMIUM NEPREMIČNINE d.o.o.

Borut Božič

Direktor

