



Nepremičninska agencija iz Pogodbe o posredovanju pri prometu z nepremičninami, sprejme na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06, 50/06 - ZMVN, 49/11 in 47/19) in Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/2001, 32/2004, 28/2006 - odl. US, 40/2007, 64/2016 - odl. US, 20/2018) naslednje

SPLOŠNE POGOJE OPRAVLJANJA storitev v prometu z nepremičninami

1. UVOD

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

2. STORITVE POSREDOVANJA

2.1 Nepremičninska agencija opravlja storitve posredovanja pri:

- prodaji ali nakupu nepremičnine,
 - oddaji, najemu, zakupu ali
 - drugi pogodbi, katere predmet je nepremičnina.
- 2.2 V storitvah posredovanja iz točke 2.1, so zajeti zlasti naslednji posli, ki jih nepremičninska agencija opravi za naročitelja, če in kolikor to narekujejo okoliščine posameznega posla:
- sprejem naročila za posredovanje;
 - ugotavljanje istovetnosti naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence;
 - pridobivanje kontaktnih informacij o naročitelju za namen spravljanja v stik s tretjo osebo (osebno ime/firma, naslov/sedež, telefon, faks, elektronska pošta, ipd...);
 - pridobivanje osebnih podatkov oz. identifikacijskih podatkov naročitelja ali tretje osebe za pripravo zapisa pogodbe katere predmet je nepremičnina (osebno ime/firma, naslov/sedež, matična, davčna številka, številka osebnega računa oz. TRR-ja);
 - priprava pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami z določitvijo obsega storitev posredovanja, predloga višine plačila za posredovanje, pogojev plačila in drugih sestavin v skladu z zakonom, ki ureja nepremičninsko posredovanje;
 - pojasnilo naročitelju in tretji osebi o tržnih razmerah, pomembnih za določitev cene nepremičnine oziroma najemnine;
 - seznanitev naročitelja in tretje osebe z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe, za katero posreduje;
 - 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;
 - ugotovitev dejanskega stanja nepremičnine s skrbnim ogledom nepremičnine;
 - ugotovitev informacijsko-telekomunikacijske in komunalne opremljenosti nepremičnine ter pregled urejenosti okolice in ugotavljanje ostalih značilnosti 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);
 - pisno obveščanje naročitelja in tretjih oseb o očitnih stvarnih napakah ter pravnih napakah, ugotovljenih pri pregledu dejanskega in pravnega stanja nepremičnine;
 - seznanitev naročitelja in tretje osebe s tveganji, ki izhajajo iz neurejenega pravnega stanja nep., zlasti pravic tretjih oseb na nepremičnini, javnopravnih omejitev ipd.;
 - pripravo ustrezne oglaševalske strategije in izvedbo običajnega oglaševanja nep.;
 - seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine, organizacija in vodenje ogledov v prisotnosti naročitelja, 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;
 - sprotne in ažurna telefonska, pisna in spletna komunikacija z naročiteljem in tretjimi osebami in sprotno informiranje naročitelja glede opravljenih storitev posredovanja v prometu z nepremičninami;
 - sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, za katero nepremičninska agencija posreduje.

2.3. S plačilom za posredovanje se krijejo stroški za opravljanje poslov iz točke 2.2.

2.4 Po pisnem obvestilu Nepremičninske agencije 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 s tretjo osebo spravila že konkurenčna (nepremičninska) agencija. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročitelja v stik s tretjo osebo spravila Nepremičninska agencija.

2.5 Smiselno enako, kot to določa točka 2.4 velja v primeru, ko naročitelj sam najde in naveže stik s tretjo osebo.

3. DODATNE STORITVE

3.1 Stranki bosta v pogodbi o posredovanju ali s posebnim naročilom določili vrsto, višino in ceno dodatnih stroškov (po veljavnem ceniku), če bo posrednik poleg posredovanja po predhodnem dogovoru z naročiteljem zanj opravljal še druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja.

3.2 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 ali izdelava cenitve nepremičnine ali mnenja o ceni, organizacija izvedbe selitev, izvedba manjših hišniških opravil, pridobitev energetske izkaznice, zastopanje v davčnem postopku, urejanje pravnega stanja nepremičnine, hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu, hramba listin in druge.

3.3 Cene dodatnih storitev so opredeljene v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske agencije.

3.4 Nepremičninska agencija je upravičena do plačila opravljene dodatne storitve, tudi če Pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

4. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

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

4.2 Če ni v pogodbi o posredovanju določeno drugače, je plačilo za posredovanje enako:

4.2.1 če je predmet posredovanja prodaja oz. nakup nepremičnin: v znesku v višini 4 % od cene, dogovorjene v pogodbi pri kateri je posredovala;

4.2.2 če je predmet posredovanja najem oz. oddaja v najem ali zakup: znesku v višini največ 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 evrov. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja.

4.2.2.1 Določbe 4.2.2 člena se ne uporabljajo za pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti.

4.2.3 Če ni v pogodbi o posredovanju, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti določeno drugače, znaša v primeru, da je predmet posredovanja najem oz. oddaja v najem ali zakup: plačilo za posredovanje dve mesečni najemni, dogovorjeni v pogodbi pri kateri je nepremičninska agencija posredovala.

4.3 Nepremičninska agencija je upravičena do plačila za dodatne storitve v višini dejanskih stroškov in največ v višini, ki so določeni v veljavnem ceniku nepremičninske agencije in v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, sklenjeni med nepremičninsko agencijo in naročiteljem, in le v primeru, da je plačilo dodatnih storitev pisno dogovorjeno med strankama.

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

4.5 Nepremičninska agencija ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelja oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja seznanil nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih (6) mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

4.6 Naročitelj je seznanjen, da lahko nepremičninska agencija sklene pogodbo o posredovanju v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja tudi s tretjo osebo. V tem primeru naročitelj soglašaja, da lahko nepremičninska agencija plačilo za posredovanje zaračuna tudi tretji osebi. V nobenem primeru pa plačilo za posredovanje naročitelja in tretje osebe skupaj ne sme znašati več kot 4 % pogodbene cene.

4.7 Nepremičninska agencija 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 agencijo opravljal posle posredovanja.

4.8 Pri menjavi nepremičnin se šteje, kot da sta opravljena dva posla. Če pride najprej do oddaje, potem pa do prodaje iste nepremičnine, je posrednik upravičen do plačila za posredovanje za oddajo in za prodajo.

4.9 V primeru posredovanja pri prodaji ali nakupu nepremičnine, katere vrednost je nižja od 10.000,00 EUR, je plačilo za posredovanje nepremičninske agencije določeno v fiksnem znesku 700,00 EUR.

4.10 Višina plačila za posredovanje, navedena v tem 4. členu, ne vsebuje DDV. Ker nepremičninska agencija ni zavezanec za plačilo DDV, ni treba k navedeni ceni prišteti še 22% DDV. V plačilo za posredovanje prav tako niso vštete takse, davki, notarske in druge dodatne storitve.



5. POVRNITEV STROŠKOV

5.1. Nepremičninska agencija ima pravico do povračila stroškov notarskih storitev, davkov, sodnih in upravnih taks, nadomestila za potrdila in dovoljenja, potrebna za veljavno sklenitev Nepremičninske pogodbe ali overitev podpisa odsvetovalca na zemljiškoknjižnem dovolilu, ki so nastali pri opravljanju storitev v skladu s pogodbo o posredovanju oziroma pri opravljanju dodatnih storitev iz točke 3. točke teh splošnih pogojev.

5.2. Nepremičninska agencija ima pravico do povračila drugih stroškov, poleg stroškov iz točke 5.1. teh splošnih pogojev samo, če je v pogodbi o posredovanju izrecno dogovorjeno.

5.3. Nepremičninska agencija ima pravico do povračila stroškov 5.1. in 5.2. teh splošnih pogojev tudi, če Nepremičninska pogodba ni bila sklenjena.

5.4. Za plačilo stroškov iz točke 5.1. in 5.2. teh splošnih pogojev se smiselno uporabljajo točke 4.7, 4.8 in 4.9 teh splošnih pogojev.

6. TIP POGODBE O POSREDOVANJU

6.1. V primeru, da stranki podpišeta pogodbo, kjer je nepremičninska agencija edina pooblaščenca za posredovanje (ekskluzivna pogodba o posredovanju) za določeno nepremičnino naročitelj v času veljavnosti posredniške pogodbe ne sme v zvezi z isto nepremičnino skleniti posredniške pogodbe z drugo nepremičninsko agencijo, preko nje, kogarkoli tretjega ali sam oglaševati ali prodajati iste nepremičnine. Naročitelj se obveže, da bo posredniku oz. nepremičninski agenciji posredoval podatke o vseh strankah ali drugih osebah, ki so z njim vzpostavile osebni stik v zvezi z nepremičnino predmet ekskluzivne pogodbe o posredovanju. V primeru, da naročitelj ne izpolni svojih obveznosti ali jih krši, je dolžan posredniku plačati plačilo za posredovanje v skladu z predmetno sklenjeno pogodbo, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredoval v roku trajanja te pogodbe. V tem primeru se plačilo za posredovanje izračuna glede na določeno okvirno ceno navedeno v pogodbi o posredovanju. Nepremičninska agencija in naročitelj tako dogovorita, da ima nepremičninska agencija pravico do plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja.

6.2. Nepremičninska agencija in naročitelj se lahko dogovorita, da podpišeta pogodbo o posredovanju, kot edinem posredniku, tako, da v 5. točki pogodbe o posredovanju izrecno in vidno na prazno črto zapišeta »edini posrednik«. V tem primeru naročitelj v času veljavnosti posredniške pogodbe ne sme v zvezi z isto nepremičnino skleniti posredniške pogodbe z drugo nepremičninsko agencijo, preko nje, kogarkoli tretjega lahko pa sam prodaja iste nepremičnine ne sme pa iste nepremičnine oglaševati na načine, kot to izvaja nepremičninska agencija. Nepremičninska agencija in naročitelj se dogovorita, da ima nepremičninska agencija pravico do plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. V tem primeru se obračuna polovica (1/2) plačila za posredovanje, ki se izračuna glede na prodajno ceno navedeno v pogodbi, nepremičninska agencija pa se zavezuje speljati celoten postopek prodaje nepremičnine.

6.3. V kolikor naročitelj podpiše pogodbo z več nepremičninskimi agencijami, da bi prodal nepremičnino v tem primeru stranke ne smatrajo svojega razmerja kot ekskluzivnega, je pa naročitelj dolžan privoliti v vsa določila te pogodbe, še posebej obveznost do sodelovanja. V primeru pogodbe odprtega tipa se naročitelj obveže, da nobena oseba, ki bo oglaševala nepremičnino, slednje ne bo oglaševala po okvirni ceni, ki je nižja od cene, ki je določena v tej pogodbi o posredovanju. Če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, se z naročnikom s pogodbo o posredovanju dogovorita za povračilo dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja. Višina dejanskih stroškov, ki jih nepremičninska agencija zaračuna naročitelju za storitve nepremičninskega posredovanja, znaša največ 150 EUR. 6.4. Naročitelj dovoljuje, nepremičninski agenciji v smislu spoštovanja te pogodbe preverjanje podatkov o kupljeni, prodani ali najeti nepremičnini pri pristojnem davčnem organu, v zemljiški knjigi ali registru najemnih pogodb. V primeru posredovanja pri prodaji oziroma nakupu ali pri menjavi nepremičnine ima nepremičninska agencija pravico do plačila za posredovanje največ v višini 4% pogodbene vrednosti. Plačilo za posredovanje plača naročitelj.

7. 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.

8. DRUGE OBVEZNOSTI NAROČITELJA

Naročitelj se ob podpisu pogodbe o posredovanju zavezuje in jamči:

- da so podatki, ki jih je priskrbel in se nahajajo v prilogah te pogodbe, resnični, točni, popolni in veljavni in da na nepremičnini ne pozna nobenih stvarnih napak, ki jih ni razkril nepremičninski agenciji;
- da bo nemudoma, najkasneje pa v 8 (osmih) dneh od spremembe, pisno obvestil nepremičninsko agencijo o vsaki spremembi svojih interesov (prodajne cene, datuma vseljitosti nep. ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nep.;
- da bo nepremičninski agenciji predložil vso dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je v posredovanju (vsa dokazila o lastništvu: zemljiškoknjižni izpisek in vse morebitne prodajne pogodbe, gradbeno dovoljenje, lokacijsko informacijo in vse ostale listine, potrebne v prometu z nep.); v primeru, da naročnik ne razpolaga s potrebnimi listinami ali te niso urejene, mu jih na podlagi naročila dodatnih storitev priskrbi oziroma uredi nepremičninska agencija; stroški in takse pridobitve ali ureditve listin niso všteti v plačilo za posredovanje in jih naročitelj plača kot dodatno storitev;
- da se bo s tretjo osebo, ki jo je posrednik napotil k naročniku, pogaja o prodaji nepremičnine izključno v prisotnosti posrednika;

- da bo sodeloval s posrednikom pri prodaji nepremičnine. Če naročitelj ne dovoli posredniku, da pokaže nepremičnino tretji osebi brez njegove prisotnosti, mora biti posredniku vedno na voljo, da lahko skupaj z naročiteljem pokažeta nepremičnino.

- da bo plačal posredniku plačilo za posredovanje istočasno s sklenitvijo prodajne pogodbe, pogodbe o menjavi ali druge pogodbe;

- v primeru, da posrednik ni prisoten ob podpisu prodajne pogodbe ali druge pogodbe iz 1. člena, je dolžan obvestiti posrednika najkasneje prvi delovni dan od sklenitve zgoraj omenjenih pogodb;

- da bo v primeru, da bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri drugih nepremičninskih agencijah, nepremičnino tržil pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni s to pogodbo;

- v primeru, da nepremičninski posrednik naročitelju izroči veljavno nakupno ponudbo za sklenitev pogodbe za nepremičnino pri kateri posreduje, bo naročitelj v roku 48 ur od prejema nakupne ponudbe podal pisno izjavo o odobritvi ali zavrnitvi nakupne ponudbe.

9. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN NEPRISTRANSKOST PRI POSREDOVANJU

9.1 Nepremičninska agencija mora pri opravljanju storitev posredovanja ravnati v skladu z interesi naročitelja in mora naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev njegovih interesov.

9.2 Nepremičninska agencija mora naročitelja jasno in pisno opozoriti o morebitnih nasprotjih med interesi naročitelja in interesi nepremičninske agencije oziroma drugih naročiteljev, za katere nepremičninska agencija opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.

9.3 Nepremičninska agencija mora pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je naročitelja spravila v stik in pri tem ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese.

9.4 Kadar nepremičninska agencija na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investitorjem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora na to tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.

10. POSREDOVANJE ZA OBE STRANKI

Nepremičninska agencija lahko posreduje za obe stranki. Pri opravljanju storitev posredovanja nepremičninska agencija v enaki meri skrbi za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je posrednik vzpostavil stik.

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

Vse nepremičninske agencije so zavezane po Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (Uradni list RS št. 68/16) 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. 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.

12. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH PODATKOV

12.1 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.

12.2 Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju, Splošnih pogojih ter obveznosti, ki jih nepremičninski agenciji nalaga Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, lahko nepremičninska agencija skladno s predpisi, ki urejajo osebno izkaznico in potne listine vpogleda in prepiše podatke z osebnega dokumenta (osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva, davčno številko ter številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta).

12.3 Kadar to izrecno narekuje narava posameznega posla (npr. overitev podpisa naročitelja ali tretje osebe, sklepanje nakupne pogodbe ipd.), sme nepremičninska agencija, na podlagi pisne privolitve imetnika iz katere izhaja vnaprej določen namen, fotokopirati imetnikov osebni dokument. Nepremičninska agencija na fotokopiji osebnega dokumenta označi: da gre za kopijo, svoj naziv, izrecno določen namen fotokopiranja in pravno podlago za fotokopiranje – jasno razvidna privolitev imetnika osebnega dokumenta.

12.4 Nepremičninska agencija se zavezuje, da ne bo nadalje kopirala osebnega dokumenta naročitelja. Nepremičninska agencija kopije osebnega dokumenta tudi ne sme hraniti v elektronski obliki.

12.5 Nepremičninska agencija se zavezuje k trajnemu varovanju vseh osebnih podatkov v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Vsi osebni podatki bodo uporabljeni le za namen sklepanja, izvajanja, spreminjanja in prekinitve pogodbe o posredovanju, in pogodbe katere predmet je nepremičnina. Za kakršnokoli uporabo osebnih podatkov v druge namene bo nepremičninska agencija predhodno pridobila pisno soglasje naročitelja.

12.6 Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki ima pravico: od nepremičninske agencije dobiti potrditev ali se v zvezi z njim obdelujejo osebni podatki, dostopati do osebnih podatkov in namena obdelave, vrste zadevnih osebnih podatkov; uporabnikov ali kategorij uporabnikov, v tretjih državah ali mednarodnih organizacijah; predvidenega obdobja hrambe osebnih podatkov ali merila, ki se uporabijo za določitev tega obdobja

12.7 Posameznik na katerega se nanašajo osebni podatki ima pravico, da: od nepremičninske agencije zahteva popravek ali izbris osebnih podatkov, od



nepremičninske agencije zahteva omejitev obdelave osebnih podatkov, ugovarja obdelavi, zahteva od nepremičninske agencije, da brez nepotrebnega odlašanja popravi netočne osebne podatke, zahteva, da nepremičninska agencija dopolni nepopolne osebne podatke, se osebni podatki neposredno prenesejo od ene nepremičninske družbe k drugi kadar je to tehnično izvedljivo, vložijo pritožbo pri nadzornem organu.

12.8 Kadar se osebni podatki prenesejo v tretjo državo ali mednarodno organizacijo, ima posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, pravico biti obveščen o ustreznih zaščitnih ukrepih zvezi s prenosom.

12.9 Kadar se osebni podatki obdelujejo za namene neposrednega trženja, ima posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, pravico, da kadar koli ugovarja obdelavi osebnih podatkov v zvezi z njim za namene takega trženja, vključno z oblikovanjem profilov, kolikor je povezano s takim neposrednim trženjem.

13. OBVEŠČILO O SKLENJENEM POSLU IN OPREDELITEV STIKA

13.1 Naročitelj je v primeru, da nepremičninska agencija ni edina pooblaščenca za posredovanje (ekskluzivna pogodba o posredovanju) za določeno nepremičnino dolžan nepremičninsko agencijo nemudoma oz. najkasneje v 48 urah obvestiti, če je posel sklenjen z osebo, s katero ga ni seznanila nepremičninska agencija, ter o podrobnostih tega posla, in nepremičninski agenciji izročiti fotokopijo pogodbe, sicer nosi dejanske stroške nadaljnjega posredovanja, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja.

13.2 Nepremičninska agencija lahko med naročiteljem in tretjo osebo vzpostavi stik na različne načine. Šteje se, da je nepremičninska agencija 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 oz. naročitelja, opravi ali organizira ogled nepremičnine s tretjo osebo, ali če stranki seznaniti na drug primeren način.

14. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA NA DRUGO NEPREMIČNINSKO DRUŽBO

Nepremičninska agencija lahko storitev posredovanja delno ali v celoti prenese na druge nepremičninske agencije. V takšnem primeru ostane naročitelj v pogodbenem razmerju z nepremičninsko agencijo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, ta pa mora naročitelju na njegovo zahtevo izročiti seznam nepremičninskih agencij, na katere prenaša naročilo. Naročitelj se strinja, da sklepa to pogodbo izključno s nepremičninsko agencijo TLORIS, Miro Torič s.p.

15. OBVEZNOSTI NAROČITELJA V ZVEZI Z ENERGETSKO IZKAZNICO

Nepremičninska agencija naročitelja s sklenitvijo te pogodbe pisno seznani z obveznostmi in določbami Energetskega zakona (EZ-1) (Ur. l. RS, št. 17/14, 81/15 in 43/19) in sicer: pri prodaji ali oddaji stavbe ali njenega posameznega dela mora lastnik kot prodajalec zagotoviti, da se pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki energetske učinkovitosti stavbe ali njenega posameznega dela iz energetske izkaznice. Nepremičninska agencija izključuje vso odgovornost ter ne prevzema plačila globe v kolikor naročitelj nepremičninski agenciji ne posreduje podatkov iz energetske izkaznice ali kopije le-te.

16. PRAVICA DO PRIDOBITVE PODATKOV

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

17. PLAČILO DODATNIH STORITEV IN POVRNITEV STROŠKOV

Nepremičninska agencija je v vsakem primeru, to je tudi če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena, upravičena do plačila za dodatne storitve, ki so določeni v ceniku nepremičninske agencije.

Nepremičninska agencija je v skladu z drugim odstavkom 848. člena Obligacijskega zakonika 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. S tem se pokrivajo stroški, ki jih je nepremičninska agencija imela, pri izpolnjevanju naročila v skladu s pogodbo o posredovanju. Višina stroškov je opredeljena v ceniku nepremičninske družbe. 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 fiduciamem računu ipd.

V kolikor je naročitelj fizična oseba in je ta brez vednosti nepremičninske agencije sama sklenila pogodbo z nasprotno stranko, s katero je seznanila nepremičninska agencija, ali če to pogodbo sklene naročiteljev zakonski partner

ali ožji družinski član, in sicer v času trajanja posredniške pogodbe in tudi po prenehanju trajanja posredniške pogodbe, mora naročitelj nepremičninski družbi plačati plačilo za posredovanje v skladu z sklenjeno Pogodbo o posredovanju. V kolikor je naročitelj pravna oseba oz. gospodarska družba mora naročitelj nepremičninski agenciji za kršitve iz prejšnjega stavka 15. člena zvržen plačila za posredovanje plačati še pogodbeno kazen v višini 4% pogodbene cene sklenjenega posla.

18. PRIDOBITEV PRAVICE DO PLAČILA ZA POSREDOVANJE

Nepremičninska agencija pridobi pravico do plačila za posredovanje takrat, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala. Če stranki pogodbe, pri sklenitvi katere je sodelovala nepremičninska agencija, kasneje odstopita od sklenjene pogodbe, nepremičninska agencija obdrži plačano plačilo za posredovanje. V primeru zamude s plačilom mora naročitelj plačati zakonite zamudne obresti od zapadlosti terjatve nepremičninske agencije do plačila.

V primeru, da nepremičninska agencija 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 agenciji dolžan plačati posredniško plačilo za posredovanje, kot da bi bil posel, v katerem je nepremičninska agencija posredovala, sklenjen.

19. POSLOVNA SKRIVNOST

Kakršnekoli informacije v zvezi z nepremičninami iz te pogodbe o posredovanju in prizadevanji nepremičninske agenciji za sklenitev pogodbe, ki jih naročitelj izve od nepremičninske agencije, so poslovna skrivnost. Če naročitelj uporabi omenjene informacije tako, da z njimi seznaniti tretje osebe, je dolžan nepremičninski družbi plačati pogodbeno kazen v višini dogovorjenega plačila za posredovanje.

20. ČAS TRAJANJA POGODBE

Posredniško pogodbo skleneta nepremičninska agencija in naročitelj za dobo devetih (9) mesecev in jo lahko sporazumno večkrat podaljšata. Posredniško pogodbo lahko stranki kadarkoli odpovesta, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Pogodbo je treba odpovedati pisno z 8-dnevnim odpovednim rokom.

21. SALVATORIČNA KLAUZULA

Neveljavnost posameznih določb pogodbe o posredovanju ali splošnih pogojev ne vpliva na veljavnost celotne pogodbe. Stranke se zavezujejo, da bodo v najkrajšem času morebitna neveljavna določila nadomestila z novimi. To velja tudi za primer neučinkovitosti in v primeru nujnih sprememb posameznih dogovorov.

22. SODNA PRISTOJNOST

Za reševanje morebitnih sporov, ki jih pogodbeni stranki posredniške pogodbe ne bi uspeli rešiti sporazumno, je pristojno sodišče s sedežem v kraju nepremičninske agencije. V drugih primerih pa se stranki dogovorita, da bo vsako nesoglasje, spor ali zahtev, ki izvira iz te pogodbe ali je z njo v zvezi ali izvira iz njene kršitve, prenehanja ali neveljavnosti, dokončno rešil senat treh arbitrov ali arbitrov posameznik, imenovan na podlagi Pravilnika o arbitražnem postopku pred Stalno arbitražo pri Gospodarski zbornici Slovenije.

23. VELJAVNOST IN OBJAVA SPOŠNIH

POGOJEV Splošni pogoji veljajo od 01. 09. 2019

Objavljeni so v prostorih nepremičninske agencije TLORIS in na spletnem

naslovu <http://www.tloris.net/>

POMEN UPORABLJENIH POJMOV

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

Nepremičninski svetovalec/posrednik je fizična oseba ali pravna oseba, ki za nepremičninsko agencijo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o sodelovanju, 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.

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 naročitelja s tretjo osebo, ki se bosta pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski agenciji plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.

Tretja oseba je oseba, ki jo nepremičninski posrednik ali nepremičninska agencija seznaniti z naročiteljem, da bi se pogajala za sklenitev pogodbe o posredovanju. 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, njeni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

Oglaševana cena nepremičnine: Cena nepremičnine, ki sta jo sporazumno določila naročitelj in posrednik, in je navedena v oglaših in vključuje tudi davek na promet nepremičnin in plačilo za posredovanje.

Okvirna ponudbena cena: Cena nepremičnine brez vseh predpisanih davkov in plačila za posredovanje.

Nepremičninska agencija TLORIS

Miro Torič, s. p.,

Na Jami 7, 1000 Ljubljana,

mobilna številka: 031 756 171,

elektronska pošta:

info@tloris.net

<http://www.tloris.net/>

