

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 POSLOVANJA

1. UVODNE DOLOČBE

Ti splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo z naročiteljem sklene nepremičninska družba. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veljajo določila pogodbe.

2. STORITVE POSREDOVANJA

Na podlagi pogodbe o posredovanju prodaje, nakupa, menjave, oddaje, najema ali druge pogodbe za predmetno nepremičnino, se nepremičninska družba zavezuje opraviti naslednje storitve:

- 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;
- oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način;
- seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljane v stik s tretjo osebo;
- prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja;
- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;
- seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozorjanje na ugotovljene napake;
- telefonsko komuniciranje s strankami;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla.

3. DRUGE STORITVE

Za katere se nepremičninska družba in naročitelj posebej pisno dogovorita v pogodbi o posredovanju ali z dodatno naročilnico, in se obračunavajo po veljavnem ceniku nepremičninske družbe:

- zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljen in drugih dokumentov, potrebnih za sklenitev pogodbe za predmetno nepremičnino.
 - organizacija cenitvenega poročila za nepremičnino.
 - organizacija izdelave energetske izkaznice,
 - priprava osnutka pogodb in pogodb za predmetno nepremičnino
 - hramba denarja na fiduciarnem računu
 - priprava obrazcev za DPN, kapitalski dobiček
 - priprava primopredajnih zapisnikov, primopredaja
 - urejanje sprememb in obveščanje dobaviteljev storitev
 - hramba slikovnega materiala
 - organizacija selitev, popravil,
 - druge storitve, ki niso vključene v posredovanje

4. PROVIZIJA

Višino provizije določita nepremičninska družba in naročitelj v pogodbi o posredovanju. Če ni v pogodbi o posredovanju določeno drugače, je višina provizije enaka:

- Za posredovanja pri nakupu oz. prodaji: znesku v višini 4 % + DDV od pogodbene cene, oziroma najmanj 400 EUR + DDV.
- Za posredovanja pri najemu oz. oddaji / zakupu: znesku v višini 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne bruto najemnine in ne manj kot 150 eurov + DDV (pogodbena vrednost je enaka zmnožku zneska mesečne bruto najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja).
- Za posredovanja pri najemu oz. oddaji / zakupu za gospodarske subjekte v višini dvomesečne bruto najemnine + 22% DDV.
- Če je nepremičninska družba posredovala pri sklenitvi prodajne ali najemne/zakupne pogodbe za obe pogodbeni stranki na podlagi pogodbe o posredovanju, sklenjene z obema strankama pogodbe, pri kateri je posredovala, je upravičena vsaki od strank zaračunati polovico provizije dogovorjene s to stranko.
- S plačilom provizije so kriti stroški storitev posredovanja.
- Naročitelj nima pravice zahtevati znižanje provizije, če nepremičninska družba ne opravi katere storitve od poslov iz točke 2. ali 3. splošnih pogojev, ker to glede na okoliščin posameznega primera ni bilo potrebno ali, če je naročitelj izrecno želel, da se ne opravijo, ali če je onemogočil njihovo opravo.
- Nepremičninska družba pridobi pravico do provizije za posredovanje pri prodaji / nakupu, najemu oz. oddaji nepremičnine, ko je sklenjena pogodba za nepremičnino, za katero je posredovala.
- Nepremičninska družba ima pravico do plačila dejanskih stroškov (potni stroški, ogledi, priprava listin, priprava pogodb itd.), če naročnik odstopi od podpisa pogodbe, pa je med strankami že prišlo do dogovora o bistvenih sestavinah prodajne pogodbe. Dejanski stroški se zaračunajo po priloženem ceniku in sicer do največ 150 EUR + DDV
- Nepremičninska družba ima pravico do plačila za dodatne storitve, ki jih naročitelj naroči in ki v provizijo niso vključene, po priloženem ceniku.

5. PRAVICE IN OBVEZNOSTI NAROČNIKA

S podpisom pogodbe o posredovanju naročnik:

- Ima pravico kadarkoli pisno odpovedati pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.
- Jamči, da so podatki, ki jih je priskrbel resnični, točni, popolni in ne pozna stvarnih napak, ki jih nepremičninski družbi ni razkril.
- Zagotavlja, da bo o kakršnikoli spremembi, ki se nanaša na sklenjeno pogodbo posredovanja nemudoma obvestil nepremičninsko družbo.
- Zagotavlja, da če nepremičnino trži tudi sam ali preko drugih nepremičninskih družb, bodo pogoji enaki kot je sklenjeno s to pogodbo.
- Potrjuje, da bo plačal posredniku plačilo za opravljeno storitev v 8 dneh od podpisa prodajne/najemne ali druge pogodbe za predmetno nepremičnino, oziroma najkasneje ob primopredaji le te.
- Potrjuje, da bo v primeru ekskluzivne posredniške pogodbe o posredovanju plačal storitev posredovanja tudi če naročnik sam najde tretjo osebo.
- Potrjuje, da bo v primeru ne-ekskluzivne pogodbe o posredovanju in sklenitve posla preko druge nepremičninske družbe ali v primeru da sam najde pogodbeno stranko povrnil dejanske stroške posredovanja do največ 150 EUR, oziroma stroške drugih storitev, ki so bile naročene in opravljene.
- Potrjuje, da bo plačal provizijo za posredovanje predmetne nepremičnine kadar naročitelj sklene pogodbo z tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik nepremičninski posrednik v 6 mesecih po prenehanju veljavnosti pogodbe o posredovanju za predmetno nepremičnino.

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

- V skladu z Zakonom o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (v nadaljevanju »ZPPDFT«) mora nepremičninska družba pri sklepanju določenih pravnih poslov opraviti pregled stranke, ki zajema a) ugotavljanje identitete stranke, b) ugotavljanje dejanskega lastnika stranke – pravne osebe, c) pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov v skladu z določili ZPPDFT in č) redno spremljanje poslovnih dejavnosti, ki jih stranka izvaja pri nepremičninski družbi.
- Z namenom izpolnitve svojih obveznosti po prejšnji točki, ki jih nalaga ZPPDFT ima nepremičninska družba pravico pridobiti in preveriti naslednje osebne podatke stranke in zakonitega zastopnika stranke: a) osebno ime, b) naslov stalnega in/ali začasnega prebivališča, c) datum in kraj rojstva, č) davčno številko ter d) številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.
- Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju ter obveznosti, ki jih nepremičninski družbi nalaga ZPPDFT, lahko nepremičninska družba skladno s predpisi, ki urejajo osebne dokumente vpogleda in prepíše 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) in/ali osebni dokument kopira, z označbo namena kopiranja na samem dokumentu.

7. ENERGETSKA IZKAZNICA

Nepremičninska družba naročitelja s sklenitvijo te pogodbe pisno seznanja z obveznostmi in določbami Energetskega zakona (EZ-1) (UL RS, št. 17/2014, 81/2015, 43/2019) in sicer pri prodaji ali oddaji stavbe ali njenega posameznega dela mora lastnik kot prodajalec oz. najemodajalec zagotoviti, da se pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki energetske učinkovitosti stavbe ali njenega posameznega dela iz energetske izkaznice. Nepremičninska družba izključuje vso odgovornost ter ne prevzema plačila globe v kolikor naročitelj nepremičninski družbi ne posreduje podatkov iz energetske izkaznice ali kopije le-te.

8. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH PODATKOV

Pri obdelavi podatkov bo nepremičninska družba varovala in uporabljala osebne podatke v skladu z veljavno zakonodajo.

9. DRUGO

Za vsa ostala določila, ki niso opredeljena v Splošnih pogojih poslovanja, veljajo določbe Zakona o Nepremičninskem posredovanju. Morebitne spore bo reševalo pristojno sodišče v kraju Nepremičninske družbe.

10. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

Splošni pogoji veljajo od 18.11.2019 in so objavljeni na spletnem naslovu www.boennium.com

Izrazi v splošnih pogojih pomenijo: Nepremičninska družba – Boennium,s.p. Ljubljana, Malgajeva 7, 1000 Ljubljana Naročitelj - stranka, ki je z nepremičninsko družbo sklenila pogodbo o posredovanju Pogodba o posredovanju - pogodba, s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe o prodaji oz. najemu določene nepremičnine, naročitelj pa se zavezuje nepremičninski družbi plačati provizijo, če bo pogodba sklenjena, če ni dogovorjeno drugače. Tretja oseba: Oseba, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino. Provizija: plačilo za posredovanje pri prodaji, najemu oz. oddaji nepremičnine.

BOENNIUM

Malgajeva ulica 7, 1000 Ljubljana

CENIK		veljaven od:			18.11.2019	
Storitve posredovanja						
Posredovanje pri prodaji/nakupi nepremičnine nad 10.000	4% od pogodbene vrednosti					
Posredovanje pri prodaji/nakupi nepremičnine pod 10.000	min 400 EUR + DDV					
Dolgoročno sodelovanje	po dogovoru					
Plačilo za posredovanje pri najemu/oddaji nepremičnine	4% od skupnega seštevka najemnin za celotno obdobje za katerega je bila sklenjena najemna pogodba, vendar ne več kot 1 mesečna najemnina					
Cena posamezne storitve, ki so vključene v storitve posredovanja, vednar se lahko naročajo posamično.	Basic	Premium	enota	Cena v EUR brez DDV		
Ogled nepremičnine Ljubljana okolica do 20km izven tega območja se računa še kilometrina po veljavnem ceniku	x	x	1 ogled	60		
Kilometrina			km	0,4		
Ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine	x	x	1 ZK ID	50		
Ugotavljanje dejanskega stanja	x	x	1 ZK ID	50		
Seznanitev naročitelja s tržnimi razmerji, predpisi, davčnimi obveznostmi	x	x	1 h	100		
Izdelava oglasov (slike, text, prilagoditve za različne platforme)	x	x	1 oglas	180		
Svetovanje pri oblikovanju cene		x	1h	150		
Priprava marketinškega načrta/strategije prodaje		x	1h	150		
Priprava dneva odprtih vrat (1 enota, trajanje 2 uri, priprava materiala, obveščanje)		x	1 dogodek	450		
Mailingi (priprava baze do 100 naslovov, priprava materiala, spremljanje)		x	1 kom	100		
Transparent na nepremičnini		x	1 kom	350		
Dan oglaševanje nepremičninski portali, FB, Instagram, (Google ads samo v primeru ekskluzive)	x	x	1 dan/portal	5		
Sodelovanje pri pogajanjih	x	x	1 h	150		
Pisna opozorila, obvestila, potrdila	x	x	1 enota	20		
Prenos storitev posredovanja na druge agencije po dogovoru		x	1 enota	100		
Cena dodatnih storitev po predhodnem naročilu:	Pak. S	Pak. M	Pak. L	Pak. Naj.	enota	Cena v EUR brez DDV
Pridobivanje dokumentacije (namenska raba, lokacijska informacija, predkupna pravica, soglasja...) + takse	x	x	x		1 kom	30
Pridobivanje kopije GD in UD, objekta daljšega obstoja					1 kom	100
Priprava osnutka pogodbe (kredit)	x	x	x		1 kom	170
Priprava pogodbe - prodaja - S - 1 lastnik, 1 ID, 1 breme v ZK	x				1 posel	200
Priprava pogodbe - prodaja - M - 3 lastnik, 3 ID, 3 breme v ZK		x			1 posel	400
Priprava pogodbe - prodaja - L - nad 3 lastnik, nad 3 ID, nad 3 breme v ZK			x		1 posel	760
Priprava pogodbe - najemna - standardna					1 posel	200
Priprava pogodbe - najemna - zahtevna				x	1 posel	400
Davčna napoved (DPN, kapitalski dobiček)	x	x	x		1 posel	80
Primopredaja in primopredajni zapisnik	x	x	x	x	1 posel	150
Urejanje sprememb in obveščanje dobaviteljev storitev	x	x	x	x	do 3 dobavitelje	50
Hramba listin	x	x	x	x	1 posel	50
Spremljanje najemnega razmerja v času trajanja najemnega razmerja (sestanki, pregledi, poročila)					1 h	100
Nepremičniško svetovanje	x	x	x	x	1 h	100
Organizacija in koordinacija selitev, popravil					1 h	80
Pravno svetovanje (davki, splošne informacije - razdelitev solastnine, vzpostavitev EL, dedovanje nepremičnin)					1 h	100
Paket dodatnih storitev je mogoče naročiti le v primeru ekskluzivnega posredovanja	Cena EUR brez DDV			Popust	Cena v EUR brez DDV	
Paket Prodaja - S	830,00 €			-60%	332	
Paket Prodaja - M	1.030,00 €			-60%	412	
Paket Prodaja - L	1.390,00 €			-60%	556	
Paket Najem zahteven	750,00 €			-30%	525	
Ostale storitve	po predhodnem dogovoru, po potrditvi ponudbe					

BOENNIUM, Posredništvo v prometu z nepremičninami, Eva Klemenčič, s.p., Malgajeva ulica 7, 1000 LJUBLJANA, Matična številka: 7201273000, Davčna številka: 53918991

SOGLASJE IN PRIVOLITEV
pri posredovanju v prometu z nepremičninami in obdelovanju podatkov

Podpisani: _____

Naslov: _____

Telefon: _____

Mail: _____

Datum rojstva: _____

Dovoljujem, da nepremičninska družba:

- Shranjuje in obdeluje moje osebne podatke za namene izvrševanja priložene pogodbe o posredovanju in pogodbe, katere predmet je nepremičnina, v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov in v skladu s Splošnimi pogoji poslovanja, ki so sestavni del pogodbe
- Fotokopira osebne dokumente za namen dokazovanja identitete v postopku prometa z nepremičninami, davčnem postopku in zaradi potrebe notarske overovitve podpisa prodajalca na pogodbi o nepremičninske pravnem poslu.

Uporablja moje osebne podatke v naslednje namene:

DOVOLIM

- | | | |
|--|----|----|
| • Pripravo listin v zvezi s pravnim poslom (prodaje/oddaje/menjave) | DA | NE |
| • Obveščanje dobaviteljev – (elektro podjetje, komunalno podjetje, upravnik nepremičnine idr.) – o zamenjavi lastnika nepremičnine oziroma plačnika storitev in spremembi zavezanca za plačilo NUSZ | DA | NE |
| • Obveščanje o ponudbi na trgu in drugih aktualnih informacijah ter storitvah nepremičninske družbe. Obveščanje o novicah, dogodkih iz trga nepremičnin(dnevi odprtih vrat, izobraževanja, drugi dogodki), nasvetih in informacijah, vezanih na nakup ali prodajo nepremičnin. | DA | NE |
| • Pošiljanja obvestil, čestitk, opomnikov, vezanih na upravljanje odnosov s strankami, pogodbami, davčnimi in drugimi obveznostmi naročnika | DA | NE |

Nepremičninska družba BOENNIUM podatke hrani toliko časa kolikor je potrebno za izpolnitev namena. Po izpolnitvi namena obdelave se osebni podatki izbrišejo, uničijo ali blokirajo.

Po zakonu ima podpisani pravico, da dostopa do osebnih podatkov in namena obdelave, vrste zadevnih osebnih podatkov, porabnikov ali kategorij uporabnikov, da od nepremičninske družbe zahteva popravek ali izbris osebnih podatkov, da od nepremičninske družbe zahteva omejitev obdelave osebnih podatkov, ogovarja obdelavi, da zahteva od nepremičninske družbe, da brez nepotrebnega odlašanja popravi netočne osebne podatke, dopolni nepopolne osebne podatke, da zahteva, da se osebni podatki neposredno prenesejo od enega upravljalca k drugemu, kadar je to tehnično izvedljivo, in pravico, da vložijo pritožbo pri nadzornemu organu.

V Ljubljani, _____

Podpis _____