

## SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA IN CENIK STORITEV – Veljavnost od dne 1. 10. 2019

Podjetje EURO NINE D.O.O., Lavričeva 24A, 5270 Ajdovščina (v nadaljevanju nepremičninska družba), v skladu s 15. členom Zakona o nepremičninskem posredovanju in kasneje sprejetimi spremembami in dopolnitvami (ULRS št. 72/06 UPB, ULRS št. 49/11 in ULRS št. 47/19), določa **SPLOŠNE POGOJE** opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami, kakor sledi:

### 1. Pomen uporabljenih pojmov:

- Nepremičninska družba je podjetje EURO NINE D.O.O., Lavričeva 24A, 5270 Ajdovščina;
- Naročitelj oz. naročiteljica (v nadaljevanju naročitelj) je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene Pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- Nepremičninski posrednik oziroma nepremičninska posrednica (v nadaljevanju: nepremičninski posrednik) je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi in ima v skladu z zakonom pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja ter je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu;
- Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Pogodba o posredovanju) je pisni dogovor, s katerim se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem 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;
- Tretja oseba je 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 je plačilo za posredovanje.

### 2. Veljavnost splošnih pogojev poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami

2.1. Splošni pogoji poslovanja so sestavni del pogodbe o posredovanju pri prometu z nepremičninami, ki je sklenjena med nepremičninsko družbo in naročnikom.

2.2. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veljajo določila pogodbe.

### 3. Storitve posredovanja pri prodaji oziroma nakupu nepremičnin

Na podlagi pogodbe o posredovanju pri prodaji oziroma nakupu nepremičnine se nepremičninska družba zavezuje opravljati naslednje storitve, katerih stroški so zajeti v proviziji:

- vzpostavljanje stika med naročiteljem in tretjo osebo, ki se bo z naročiteljem pogajala o sklenitvi prodajne oz. menjalne pogodbe;
- preverjanje dejanskega stanja nepremičnine;
- preverjanje pravnega stanja nepremičnine (lastništvo, morebitne stvarne ali druge pravice tretjih oseb na nepremičnini);
- posredovanje pri pogajanjih ter pripravi za sklenitev pravnega posla;
- sestava prodajne oz. druge ustrezne pogodbe (predpogodbe, menjalne, razdelilne ...);
- trženje predmetne nepremičnine, vključno z oglaševanjem;
- zagotovitev navodil za veljavno sklenitev pogodbe;
- priprava predloga za vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo, če je nepremičnina že vpisana v zemljiško knjigo;
- telefonsko komuniciranje s strankami;
- vzpostavljanje stika naročitelja s tretjo osebo;
- pridobitev ustrezne dokumentacije za sklenitev pravnega posla (potrdilo o namenski rabi, ZK izpisek, shema parcel ...);
- pravni pouk naročitelja o dejstvih, ki so bistvena pri sklenitvi pravnega posla;
- seznanitev naročitelja in tretje osebe z davčnimi obveznostmi in cenami notarskih storitev;
- priprava napovedi za odmero davka na promet nepremičnin;
- prijava pogodbe na davčnem organu in organizacija opravil pri izbranemu notarju;
- priprava zapisnika o prehodu nepremičnine v/iz posest;
- opraviti predajo nepremičnine pridobitelju in o tem sestaviti zapisnik;
- druge storitve za katere se nepremičninska družba in naročitelj posebej pisno dogovorita v pogodbi po posredovanju.

Storitve, ki ne spadajo med storitve, ki jih zajema plačilo provizije:

- izdelava ustreznega cenilnega elaborata – cenitev;
- izdelava energetske izkaznice, skladno z Energetskim zakonom (EZ-1);
- sestava pogodbe v obliki notarskega zapisa – neposredna izvršljivost;
- odvetniško svetovanje;
- druge storitve po veljavnem ceniku.

### 4. Storitve posredovanja pri oddaji oziroma najemu nepremičnine

Nepremičninska družba opravlja naslednje storitve posredovanja pri najemu oziroma oddaji nepremičnine, katerih stroški so zajeti v proviziji:

- seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev višine najemnine;
- seznanjanje naročitelja z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev najemne pogodbe in višino davčnih obveznosti;
- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine);
- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine in morebitnih pravic tretjih oseb;
- trženje predmetne nepremičnine vključno z oglaševanjem, organizacija in vodenje ogledov;
- sodelovanje pri pogajanjih in pripravi za sklenitev najemne pogodbe;
- sodelovanje pri izročitvi in prevzemu nepremičnine ter sestava zapisnika o izročitvi in prevzemu,
- druge storitve za katere se nepremičninska družba in naročitelj posebej pisno dogovorita v pogodbi o posredovanju.

### 5. Provizija

5.1. V primeru posredovanja pri nakupu oz. prodaji nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do provizije v višini 4% + DDV (22%) pogodbene vrednosti, če se stranki s pogodbo ne dogovorita za nižjo provizijo. Kadar nepremičninska družba posreduje za obe stranki (kupca in prodajalca), ima pravico od vsake stranke pravico zahtevati plačilo polovice provizije.

5.2. V primeru posredovanja pri prodaji ali nakupu nepremičnine, katere vrednost je nižja od 10.000 EUR, je plačilo za posredovanje nepremičninske družbe določeno v fiksnem znesku 700 EUR + DDV (22%).

5.3. V primeru posredovanja pri najemu oz. oddaji nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do provizije v višini 4% + DDV (22%) od pogodbene vrednosti (ki se ugotavlja kot zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja), vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine + DDV (22%) in ne manj kot 150 EUR + DDV (22%). Kadar nepremičninske družbe posreduje za obe stranki (najemnika in najemodajalca), ima od vsake stranke pravico zahtevati plačilo polovice provizije, v kolikor s pogodbo o posredovanju ni dogovorjeno drugače.

5.4. Določbe iz točke 5.2. se ne uporabljajo za pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jih med seboj sklenejo gospodarski subjekti. Če ni v pogodbi o posredovanju, ki jo sklenejo gospodarski subjekti določeno drugače, znaša provizija nepremičninske družbe v primeru posredovanja pri najemu oz. oddaji nepremičnine dve mesečni najemini, dogovorjeni v najemni pogodbi za nepremičnino.

5.5. S plačilom provizije so kriti stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanje stanja nepremičnine, pogajanja in priprave na sklenitev najemne ali prodajne pogodbe, stroški za dejanja v zvezi s sklenitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami: seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine, vsebino

## **SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA IN CENIK STORITEV – Veljavnost od dne 1. 10. 2019**

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), pisna opozorila, obvestila, potrdila, ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, oglaševanje prodaje oziroma najema ali oddaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način, seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake, telefonsko komuniciranje in sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla.

5.6. Dodatne storitve se obračunajo samo v primeru, ko sta se stranki dogovorili, da se za storitve ne zaračuna provizija ampak storitve po ceniku ali v primeru da je nepremičninska družba za stranko (dodatno) opravila storitve, ki niso vključene v provizijo.

5.7. Skladno z drugim odstavkom 848. člena Obligacijskega zakonika ima nepremičninska družba pravico do povračila dejanskih stroškov, ki so ji nastali v zvezi s posredovanjem in sicer tudi v primeru če pogodba, katere predmet je nepremičnina med naročiteljem in tretjo osebo ni bila sklenjena. S tem se pokrivajo stroški, ki jih je imela nepremičninska družba v zvezi z izpolnjevanjem pogodbe o posredovanju in ki so skladni s cenikom storitev. V stroških so zajeti zlasti: stroški prevzema nepremičnine, stroški svetovanja, stroški priprave nepremičnine na prodajo, pregled listin, pregled pravnega in dejanskega stanja nepremičnine, oglaševanje, vodenje ogledov,...

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

5.9. Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama kot pogodbeni 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.

### **6. Varstvo, obdelava in uporaba osebnih podatkov**

6.1. Nepremičninska družba vzpostavi, zbira, vodi, posreduje, uporablja, obdeluje in shranjuje osebne podatke za namene prejema in obdelave mojega naročila, poizvedbe oz. vprašanja, priprave ponudbe oz. odgovora ter vzpostavitve kontakta oz. komunikacije, v skladu s sklenjeno pogodbo o posredovanju, pri čemer lahko uporablja različne načine komuniciranja (npr. telefon, navadno in elektronsko pošto). Pridobljene osebne podatke nepremičninska družba zbira in obdeluje v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-1) in Splošno uredbo o varstvu podatkov (Uredba (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. 04. 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES) ter izključno za namene poslovanja v prometu z nepremičninami oz. izpolnitve zakonskih ter pogodbenih obveznosti.

6.2. Stranka podatke posreduje prostovoljno in brez posledic, če posredovanje odkloni ter je seznanjena s svojo pravico: zahtevati potrditev ali se v zvezi z njo obdelujejo osebni podatki; dostopati do osebnih podatkov in namena obdelave, vrste zadevnih osebnih podatkov, uporabnikov in kategorij uporabnikov v tretjih državah ali mednarodnih organizacijah, predvidenega obdobja hrambe; zahtevati od nepremičninske družbe popravek ali izbris osebnih podatkov; zahtevati omejitev obdelave osebnih podatkov; ugovarjati obdelavi; zahtevati da nepremičninska družba brez odlašanja popravi ali dopolni netočne osebne podatke; zahtevati prenos osebnih podatkov k drugi nepremičninski družbi kadar je to tehnično mogoče; vložiti pritožbo pri nadzornem organu.

6.3. Nepremičninska družba sme zaradi narave nepremičninskega posredovanja kopirati osebni dokument stranke, kadar je to potrebno. 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; pri čemer je prepovedano nadaljnje kopiranje kopije osebnega dokumenta in nepremičninska družba kopije tudi ne sme hraniti v elektronski obliki.

6.4. Nepremičninska družba se zavezuje k trajnemu varovanju vseh osebnih podatkov; da bodo vsi osebni podatki uporabljeni le za sklepanje, izvajanje, spreminjanje in prekinitev pogodbe, nemoteno izvajanje in zaračunavanje storitev ter za potrebe analiz v družbi, namenjenih izboljšanju ponudbe naročiteljem ter, da bo za in pred uporabo osebnih podatkov v druge namene pridobljeno ustrezno soglasje.

### **7. Obveznosti po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma**

7.1. 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.

7.2. 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.

## **SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA IN CENIK STORITEV – Veljavnost od dne 1. 10. 2019**

**CENIK STORITEV** podjetja EURO NINE D.O.O. pri posredovanju v prometu z nepremičninami.

Pregled pravnega stanja (izpisek iz ZK ali pregled pogodb, če nepremičnina ni vpisana v ZK)	50 EUR
Sklenitev pogodbe o posredovanju.	50 EUR
Ogled nepremičnine:	65 EUR
Svetovanje, sodelovanje pri pogajanjih:	50 EUR/uro
Hramba listin in are:	65 EUR
Stroški oglaševanja:	25 EUR
Cenitve pooblaščenih izvedencev:	po ceniku pooblaščenega sodnega cenilca oz. izvedenca gradbene stroke
Telefonsko komuniciranje s strankami:	65 EUR
Seznanitev naročitelja in tretjih oseb z tržnimi, davčnimi razmerami ter stroški notarskih storitev:	50 EUR
Prijava odmere davka na DURS:	50 EUR
Pridobitev mapne kopije na GURS:	50 EUR
Pridobitev ZK izpiska:	50 EUR
Pridobitev lokacijske informacije:	50 EUR
Pridobitev druge manjkajoče dokumentacije oz. potrdil	50 EUR za vsak dokument
Priprava zemljiško knjižnega predloga	85 EUR
Seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in opozarjanje na ugotovljene napake:	50 EUR
Izdelava prodajne, menjalne, najemne pogodbe:	250 EUR
Izdelava aneksa k pogodbi:	50 EUR
Pisna opozorila, obvestila, potrdila:	15 EUR in poštni stroški za vsako opozorilo, obvestilo, potrdilo
Ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine:	50 EUR
Izvedba primopredaje z zapisnikom	100 EUR
Potni stroški:	Posrednik obračuna potne stroške v višini, kot so določeni z Uredbo o višini povračil stroškov v zvezi z delom in drugih prejemkov, ki se pri ugotavljanju davčne osnove priznavajo kot odhodek.
Ostale storitve (oglaševanje, priprava in hramba slikovnega gradiva):	Ostale storitve, ki niso navedene v tem ceniku obračuna posrednik po porabljenem času in sicer za vsake začete pol ure 50 EUR.

Za storitve, ki niso navedene v tem ceniku, veljajo cene po posebnem dogovoru. Cene so izražene v EUR in že vključujejo DDV v višini 22%.