

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA PRI POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Nepremičninska družba:

BCAKTIV d.o.o., Spodnje Prapreče 4D, 1225 Lukovica

m. št.: 8838437000

d. št.: SI77962125,

ki jo zastopa **direktor Bogdan Capuder**

1. UVODNA DOLOČILA:

1.1. Splošni pogoji so sprejeti na podlagi določil Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19, v nadaljevanju: ZNPosr).

1.2. Splošni pogoji poslovanja so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju. V primeru nejasnih pogodbenih določil, se uporabljajo določila teh splošnih pogojev.

1.3. Posamezni pojmi, uporabljeni v teh splošnih pogojih, imajo naslednji pomen:

- **nepremičninska družba**: je gospodarska družba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami po ZNPosr;
- **nepremičninski posrednik (oziroma posrednik)**: je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu;
- **posredovanje v prometu z nepremičninami**: je opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna (zakupna) ali druga pogodba za določeno nepremičnino;
- **naročitelj**: je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju;
- **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;
- **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, njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati;
- **energetska izkaznica**: je javna listina s podatki o energetske učinkovitosti stavbe s priporočili za povečanje energetske učinkovitosti.

2. STORITVE POSREDOVANJA

2.1. Nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja pri prodaji ali nakupu nepremičnin, oddaji ali najemu (zakupu) nepremičnin in drugih poslih, katerih predmet so nepremičnine.

2.2. V okvir storitev posredovanja spadajo zlasti 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 iz uradnih evidenc (izpisek iz zemljiške knjige, zemljiškega katastra in katastra stavb, pridobitev potrdila o namenski rabi za zemljišče) oziroma pogodb, ki izkazujejo obstoj lastninske pravice ter drugih stvarnih in obligacijskih pravic na nepremičnini (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno;
- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine z opravo skrbnega ogleda nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju (ugotavljanje ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno nepremičnine);
- ustno seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in pisno opozarjanje na ugotovljene napake in tveganja, ki izvirajo iz neurejenega pravnega ali dejanskega stanja nepremičnine;
- priprava pisnih opozoril, obvestil, potrdil (npr. glede ugotovljenih stvarnih in pravnih napak na nepremičnini);
- seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje naročitelja v stik s tretjo osebo;
- oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način po izboru posrednika;
- seznanjanje tretje osebe z nepremičnino in spravljanje tretje osebe v stik z naročiteljem;
- organizacija in vodenje ogledov nepremičnine s strani naročitelja ali tretje osebe;
- telefonsko komuniciranje s strankami;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla, pri katerem nepremičninska družba posreduje;

- sodelovanje pri prevzemu nepremičnine in sestava prevzemnega zapisnika;
- pridobitev podatkov o blokiranih transakcijskih računih fizičnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali kot tretje osebe v prometu z nepremičninami;
- pojasnitev tržnih razmer, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami;
- pojasnitev vsebine predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami;
- pojasnitev višine in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- pojasnitev morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji.

3. DODATNE STORITVE

3.1. Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita za izvedbo dodatnih storitev, ki so lahko dogovorjene že s pogodbo o posredovanju ali na drug pisni način (npr. preko elektronske pošte).

3.2. Med dodatne storitve sodijo predvsem naslednje storitve:

- sestava osnutka odvetniške ali notarske pogodbe, katere predmet je nepremičnina in za sklenitev katere je nepremičninska družba oziroma posrednik opravljal storitev posredovanja (npr. predpogodbe, prodajne pogodbe, najemne pogodbe ipd.);
- pomoč naročitelju pri pridobivanju soglasij ali dovoljenj državnih ali občinskih organov ali subjektov zasebnega prava, ki so potrebni za veljavno sklenitev pogodbe;
- pomoč pri urejanju pravnega stanja nepremičnin;
- pomoč pri pridobitvi energetske izkaznice;
- vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov preko notarja.

4. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

4.1. Plačilo provizije

4.1.1. Višina plačila za posredovanje (provizija) je določena v pogodbi o posredovanju. Nepremičninska družba za plačilo provizije za posredovanje opravi storitve iz točke 2 teh splošnih pogojev (splošne storitve).

4.1.2. Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je pogodba, za katero je posredovala, sklenjena. Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila provizije za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za sklenitev katerega posreduje.

4.1.3. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala.

4.1.4. Plačilo provizije za posredovanje sme znašati v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene cene, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 EUR. V primeru drugih pravnih poslov nepremičninska družba in naročitelj višino plačila za posredovanje uredita v pogodbi o posredovanju. V primeru, da nepremičninska družba posreduje pri sklenitvi predpogodbe, se za potrebe določanja plačila za posredovanje kot vrednost upošteva vrednost predmeta glavne pogodbe.

4.1.5. V plačilo za posredovanje ni vključen DDV.

4.1.6. Plačilo za posredovanje sme nepremičninska družba zaračunati le naročitelju, in sicer na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

4.1.7. Nepremičninska družba je upravičena do plačila celotne provizije, četudi posamezne storitve iz točke 2 teh splošnih pogojev zaradi okoliščin primera ali na željo naročitelja niso bile izvedene.

4.1.8. V provizijo niso vključeni stroški davkov, sodnih in upravnih taks, zemljiškoknjižnih postopkov, notarskih ali odvetniških storitev, takse ali plačila za potrdila in dovoljenja, potrebna zaradi sklepanja pogodbe in stroški dodatnih storitev iz točke 3 teh splošnih pogojev.

4.1.9. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

4.1.10. Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. V tem primeru mora plačilo za posredovanje temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presežati 150,00 EUR.

4.1.11. Nepremičninska družba 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 družbo opravljal posle posredovanja.

4.2. Plačilo za dodatne storitve

4.2.1. Za izvedbo dodatnih storitev je nepremičninska družba upravičena do plačila po ceniku ne glede na to, ali je bila pogodba, ki je predmet posredovanja, sklenjena. Če pride do sklenitve pogodbe, so dodatne storitve iz člena 3.2 teh splošnih pogojev praviloma vsebovane v proviziji. Če do sklenitve pogodbe, ki je predmet posredovanja, ne pride, se dodatne storitve zaračunajo po veljavnem ceniku. V vsakem primeru (torej neodvisno od sklenitve pogodbe, ki je predmet posredovanja) je predmet dodatnega plačila pridobitev energetske izkaznice in urejanje pravnega stanja nepremičnin.

4.2.2. Višina plačila, do katerega je nepremičninska družba upravičena za izvedbo dodatnih storitev, je določena v ceniku nepremičninske družbe, ki je sestavni del teh splošnih pogojev.

Cenik storitev veljaven v primeru, ko ni plačila posredniške provizije

Storitev	cena (EUR)
Odvetniška ali notarska sestava pogodbe ali predpogodbe	po tarifi
Dopolnitve ali spreminjanje že sestavljene pogodbe ali predpogodbe	488,00 Eur
Pridobivanje in pregled dokumentacije ter listin in podobno	61,00 Eur/uro
Svetovanje in zastopanja pri pogajanjih, vizualna ocena nepremičnine, ipd	122,00 Eur/uro
Notarski vpisi, umiki vpisov, pridobivanje potrdil o pravnomočnosti, overitve, poročilo o stanju nepremičnine najemodajalcem in podobno	73,20 Eur
Potni stroški izven Ljubljane	0,45 Eur/km
Izdelava energetske izkaznice, strokovnega elaborata ocene vrednosti nepremičnine in podobno	po tarifi
Izdelava oglasa na željo stranke z besedilom in/ali sliko	122,00 Eur/uro

(22 % DDV je vključen v ceno)

4.3. Plačilo in povračilo stroškov

4.3.1. Naročitelj v vsakem primeru in ne glede na sklenitev pogodbe, ki je predmet posredovanja, nosi stroške sodnih in upravnih taks, notarske stroške, stroške cenilca in vse druge stroške, ki so povezani z dejavnostjo ali storitvami drugih oseb.

4.3.2. Nepremičninska družba in naročitelj se skladno z določili drugega odstavka 848. člena Obligacijskega zakonika, lahko v pogodbi o posredovanju dogovorita, da je nepremičninska družba tudi v primeru, če pogodba, ki je predmet posredovanja, ni sklenjena v času veljavnosti pogodbe o posredovanju, upravičena do povračila dejanskih stroškov, ki so nastali nepremičninski družbi v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja (npr. prevozni stroški, stroški oglaševanja, stroški telefona ipd.). Pravica do povračila stroškov se nanaša na stroške dejansko izvedenih storitev, ki se obračunajo po cenah, opredeljenih v ceniku, ki je sestavni del teh splošnih pogojev.

5. DRUGE OBVEZNOSTI POSREDNIKA IN NAROČITELJA

5.1. Naročitelj je nepremičninsko družbo dolžan obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja. Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini (dokazila o lastništvu, pogodbe, gradbena in uporabna dovoljenja, idr.). Nepremičninska družba ne odgovarja za škodo ali druge negativne posledice, ki bi nastale zaradi napačnih informacij, podatkov ali listin, ki jih priskrbi naročitelj.

5.2. Naročitelj mora takoj pisno obvestiti nepremičninsko družbo o vsaki spremembi posredovanih podatkov ali listin, o vsaki spremembi svojih stališč glede posla, za katerega se posreduje, in nepremičnine (npr. glede prodajne cene, cene najemnine, pogojev nakupa, prodaje ali najema, prevzema oz. predaje nepremičnine idr.) ter o vsaki spremembi pravnega ali dejanskega stanja nepremičnine.

5.3. Naročitelj je zavezan nepremičninski družbi in posredniku omogočiti opravljanje ogledov nepremičnine.

5.4. Naročitelj se obvezuje, da bo v primeru, če bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri drugih nepremičninskih družbah, le-to tržil pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju.

5.5. Kadar naročitelj sam (ali s pomočjo druge nepremičninske družbe) najde tretjo osebo, s katero se prične pogajati o sklenitvi pogodbe, ki je predmet posredovanja, mora o tem nemudoma, najkasneje pa v roku 3 dni, obvestiti nepremičninsko družbo.

5.6. Naročitelj se je zavezan v dobri veri in pošteno pogajati s tretjo osebo za sklenitev pogodbe, ki je predmet posredovanja. Naročitelj tekom pogajanj za sklenitev pogodbe ne sme brez utemeljenih razlogov postavljati novih pogojev, s katerimi ni že predhodno seznanil nepremičninske družbe.

5.7. Kadar nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pravnega posla.

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

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

5.10. Če se nepremičninska družba in naročitelj tako dogovorita, lahko nepremičninska družba prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe. V tem primeru ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, nepremičninska družba pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

6. ENERGETSKA IZKAZNICA

6.1. Naročitelja se seznanja o obveznostih, ki izhajajo iz Energetskega zakona, zlasti:

- da morajo energetska izkaznica na lastne stroške zagotoviti lastniki stavb ali posameznih delov stavb, za stavbe ali posamezne dele stavb, ki se zgradijo, prodajo ali za več kot eno leto oddajo najemniku, ki pred najemom v stavbi ali njenemu posameznem delu ni imel prijavljenega stalnega ali začasnega prebivališča;
- da mora lastnik stavbe ali njenega posameznega dela veljavno energetska izkaznica predložiti kupcu ali najemniku najpozneje pred sklenitvijo prodajne ali najemne pogodbe;
- da mora pri prodaji in oddaji stavbe ali njenega posameznega dela v najem lastnik zagotoviti, da se pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki energetske učinkovitosti stavbe ali njenega posameznega dela iz energetske izkaznice;
- da so predpisane sankcije za lastnika stavbe ali njenega posameznega dela v primeru neizpolnjevanja obveznosti v zvezi z energetska izkaznico.

7. KRŠITVE NAROČITELJA IN POSLEDICE KRŠITEV

7.1. Naročitelj je dolžan nepremičninski družbi povrniti škodo, ki nastane nepremičninski družbi zaradi naročiteljeve kršitve določil pogodbe o posredovanju, teh splošnih pogojev ali veljavne zakonodaje.

8. EKSKLUZIVNOST POGODBE O POSREDOVANJU

8.1. Če se stranki pogodbe o posredovanju dogovorita o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju za določeno nepremičnino, naročitelj v času veljavnosti takšne pogodbe o posredovanju ne sme skleniti pogodbe o posredovanju v zvezi z isto nepremičnino z drugo nepremičninsko družbo ali na drug način oglaševati ali prodajati iste nepremičnine.

9. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI, FIDUCIARNI RAČUN

9.1. Nepremičninska družba ima zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije. Podatki o zavarovalni polici o zavarovanju odgovornosti za škodo so navedeni v pogodbi o posredovanju.

9.2. 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 z Nepremičninsko pogodbo.

10. OSEBNI PODATKI

10.1. Naročitelj je seznanjen in podaja svoje soglasje, da se zaradi izpolnjevanja storitev po pogodbi o posredovanju nepremičninska družba seznanja in obdeluje osebne podatke naročitelja, ki so potrebni za izvedbo posredovanja ter za pripravo potrebnih listin (ime, priimek, naslov, davčna številka, EMŠO). Nepremičninska družba se zavezuje osebne podatke hraniti skladno s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Podatki bodo uporabljeni le za namen sklepanja, izvajanja in prenehanja pogodbe o posredovanju in pogodbe, ki je predmet posredovanja.

10.2. Nepremičninska družba je po določilih Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma v posameznih primerih zavezana opravljati pregled stranke, poročanje in druge obveznosti. Za ta namen je upravičena pridobiti in preveriti osebne podatke stranke in drugih subjektov, kot je to določeno v tem zakonu.

11. ZAUPNOST PODATKOV

11.1. Naročitelj se zavezuje kot zaupne in kot poslovno skrivnost ohraniti vse podatke in dokumente, ki jih pridobi od nepremičninske družbe (npr. podatke o nepremičnini, osebne in druge podatke glede tretje osebe ipd.). Naročitelj se zavezuje, da tovrstnih podatkov ne bo razkrival nobeni drugi osebi.

12. TRAJANJE POGODBE, ODPOVED, KONČNE DOLOČBE

12.1. Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas največ 9 mesecev.

12.2. Vsaka stranka lahko kadarkoli pisno odpove pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

12.3. Pogodba preneha veljati s potekom časa veljavnosti, z odpovedjo, z izpolnitvijo pogodbe in v drugih primerih, ki jih določa veljavna zakonodaja.

12.4. 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 odločanje pristojno sodišče, ki ga določa 51.a člen Zakona o pravdnem postopku (Uradni list RS, št. 73/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08 – ZArbit, 45/08, 111/08 – odl. US, 57/09 – odl. US, 12/10 – odl. US, 50/10 – odl. US, 107/10 – odl. US, 75/12 – odl. US, 40/13 – odl. US, 92/13 – odl. US, 10/14 – odl. US, 48/15 – odl. US, 6/17 – odl. US, 10/17, 16/19 – ZNP-1, 70/19 – odl. US, 1/22 – odl. US in 3/22 – ZDeb).

12.5. Splošni pogoji veljajo od 15. junija 2022 dalje.

12.6. Splošni pogoji so objavljeni na oglasni deski v poslovnih prostorih nepremičninske družbe.

V Lukovici, 15. 6. 2022

Bogdan Capuder
direktor

