

Splošni pogoji poslovanja v prometu z nepremičninami

Nepremičninsko posredovanje, Jania Kiarra Grafias, s.p., Ramovševa ulica 26, 1000 Ljubljana, MŠ: 9251626000, DŠ: 53335864 (v nadaljevanju: Nepremičninski posrednik) sprejme na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju – **ZNPosr** (Uradni list št. 72/2006 s spremembami), Splošne pogoje poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami in sicer:

1. UVODNE DOLOČBE

S splošnimi pogoji poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju Splošni pogoji) se urejajo pravna razmerja med nepremičninskim posrednikom in naročiteljem in so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninski posrednik sklene z naročiteljem. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju sta tudi vsakokrat veljavni cenik storitev Nepremičninskega posrednika in kopija zavarovalne police. Določila teh splošnih pogojev se uporabljajo tudi za vse ponudbe, predračune, pravno poslovne izjave in druge pravno poslovne storitve, ki izhajajo iz poslovnega razmerja med Nepremičninskim posrednikom in naročiteljem.

2. POMEN UPORABLJENIH POJMOV

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

- **nepremičninski posrednik** oziroma nepremičninska posrednica (v nadaljnjem besedilu: 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.;
- **naročitelj** je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninskim posrednikom sklene pogodbo o posredovanju in za katero nepremičninski posrednik opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami;
- **tretja oseba** je oseba, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- **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 osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati;
- **posredovanje v prometu z nepremičninami** pomeni 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;
- **pogodba o posredovanju** je pisna pogodba, ki jo skleneta nepremičninski posrednik in naročitelj ter s katero se nepremičninski posrednik zavezuje, da si bo prizadeval 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 nepremičninskemu posredniku plačal nadomestilo za posredovanje, če bo pogodba sklenjena;
- **nepremičninska pogodba** je pogodba o prodaji, najemu, zakupu ali drugačnemu načinu razpolaganja z nepremičnino, posredovanje pri sklenitvi katere je predmet pogodbe o posredovanju;
- **nepremičnina** je nepremičnina, posredovanje pri prodaji, najemu, zakupu ali drugačnemu načinu razpolaganja z njo, je predmet pogodbe o posredovanju;
- **oglaševana cena nepremičnine** : cena nepremičnine, ki sta jo sporazumno določila naročitelj in posrednik, in je navedena v oglasih in vključuje tudi davek na promet nepremičnin in plačilo za posredovanje;
- **okvirna ponudbena cena**: cena nepremičnine, brez všteti predpisanih davkov in plačila za posredovanje;

3. STORITVE POSREDOVANJA

Nepremičninski posrednik opravlja storitve posredovanja pri :

- prodaji ali nakupu nepremičnine,
- oddaji, najemu, zakupu,
- drugi pogodbi, katere predmet je nepremičnina.
- s plačilom za posredovanje v prometu z nepremičninami iz prejšnjega odstavka se krijejo stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroške za naslednja dejanja :
- 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 spravljanje 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 opozarjanje na ugotovljene napake;
- telefonsko komuniciranje s strankami;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla;
- 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);
- 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 nepremičnin, zlasti pravic tretjih oseb na nepremičnini, javnopravnih omejitev ipd.;
- pripravo ustrezne oglaševalske strategije in izvedbo običajnega oglaševanja nepremičnine;
- 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;
- varovanje interesov naročnika v skladu z Zakonom o nepremičninskem posredovanju;
- 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;

S plačilom za posredovanje se krijejo stroški za opravljanje poslov iz prejšnjega odstavka.

Po pisnem obvestilu nepremičninskega posrednika o opravljenem stiku s tretjo osebo, mora naročitelj v roku 3 (treh) delovnih dni od tega obvestila, nepremičninskega posrednika pisno obvestiti o dejstvu, da ga je predhodno v stik z isto tretjo osebo spravila že konkurenčna (nepremičninska) družba. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročitelj v stik s tretjo osebo spravil nepremičninski posrednik. Smiselno enako velja, tudi v primeru, ko naročitelj sam najde in naveže stik s tretjo osebo.

V plačilo za posredovanje niso vključeni stroški notarskih storitev, davki, sodne in upravne takse, nadomestila za potrdila in dovoljenja potrebna za veljavno sklenitev pogodbe ter stroški sledečih dodatnih storitev:

- stroški, ki nastanejo s pridobivanjem manjkajoče dokumentacije o lastništvu nepremičnine, ki je lastnik ne predloži posredniku, in jo je potrebno pridobiti posebej;
- stroški odvetnika;
- storitve cenilcev in izvedencev;
- stroški tistih poslov nepremičninske družbe, ki niso naštet v prvem odstavku tega člena, ter posebni ali neobičajni stroški, če nastanejo pri delu nepremičninske družbe.

Cene storitev so določene v vsakokratnem veljavnem ceniku nepremičninske družbe. Nepremičninska družba je upravičena do plačila za opravljene storitve tudi če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

4. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

Nepremičninski posrednik pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredoval (v nadaljnjem besedilu: provizija).

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

- višino plačila za posredovanje nepremičninska družba in naročitelj dogovorita s pogodbo o posredovanju. Plačilo za posredovanje v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino znaša največ 4% od pogodbene cene, najmanj pa 488,00 EUR kadar je pogodbena cena nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR.
- če je predmet posredovanja najem oz. oddaja v najem ali zakup: v znesku v višini največ 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150,00 €. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja. Omejitev iz te alineje pa se ne uporablja za pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti.

Nepremičninski posrednik je upravičen do plačila za dodatne storitve v višini dejanskih stroškov in največ v višini, ki so določeni v veljavnem ceniku Nepremičninskega posrednika in v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, sklenjeni med nepremičninskim posrednikom in naročiteljem in le v primeru, da je plačilo dodatnih storitev pisno dogovorjeno med strankama.

Naročitelj je seznanjen, da lahko posrednik sklene pogodbo o posredovanju v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja tudi s tretjo osebo. V tem primeru naročitelj soglaša, da lahko Nepremičninski posrednik 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.

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

Nepremičninski posrednik nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sam kot pogodbena stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja.

5. PLAČILO DODATNIH STORITEV IN DEJANSKIH STROŠKOV

Nepremičninski posrednik ima pravico do plačila za dodatne storitve, če so dogovorjene s pogodbo o posredovanju, pri čemer morata biti v pogodbi opredeljeni količina in cena storitev.

Če nepremičninski posrednik nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročnikom s pogodbo o posredovanju dogovorita za povračilo 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.

Višina dejanskih stroškov, ki jih nepremičninski posrednik zaračuna naročnikom za storitve nepremičninskega posredovanja, znaša največ 150 eurov.

6. PRIDOBITEV PRAVICE DO PLAČILA ZA POSREDOVANJE

Nepremičninski posrednik pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi kateri je posredoval.

Nepremičninski posrednik ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega se posreduje.

Nepremičninski posrednik ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe.

Nepremičninski posrednik 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 nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

Ne glede na prvi odstavek tega člena se nepremičninski posrednik in naročitelj lahko dogovorita, da ima nepremičninski posrednik skladno s pogoji iz 25.a člena ZPPDFT-2 pravico plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja.

Ne glede na prvi odstavek tega člena, nepremičninski posrednik nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sam kot pogodbeni stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja.

7. FIDUCIARNI RAČUN

Nepremičninski posrednik 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.

8. DRUGE OBVEZNOSTI NAROČITELJA

Naročitelj mora nepremičninskemu posredniku predložiti vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja (zlasti dokazila o lastništvu, zemljiškoknjižni izpisek, pogodbe, gradbeno dovoljenje, lokacijsko informacijo in vse ostale listine). V primeru da naročnik ne razpolaga s potrebnimi listinami ali te niso urejene, mu jih na podlagi naročila dodatnih storitev priskrbi oz. uredi Nepremičninski posrednik, stroški in takse pridobitve ali ureditve listin, niso vštet v plačilo za posredovanje in jih naročitelj plača kot dodatno storitev.

Naročitelj se ob podpisu pogodbe o posredovanju zavezuje in jamči :

- da so podatki, ki jih je priskrbel in se nahajajo v prilogah pogodbe, resnični, točni, popolni in veljavni in da na nepremičnini ne pozna nobenih stvarnih napak, ki jih ni razkril Nepremičninskemu posredniku ;
- da bo nemudoma, najkasneje pa v 8 (osmih) dneh od spremembe, pisno obvestil Nepremičninskega posrednika o vsaki spremembi svojih interesov (prodajna cena, datum vseljivosti nepremičnine ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine;
- da bo s tretjo osebo, ki jo je posrednik napotil k naročniku, pogajal 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 prej omenjenih pogodb;
- da bo v primeru, da bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri drugih nepremičninskih družbah, nepremičnino tržil pod enakimi pogoji, kot do 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 zavrniti nakupne ponudbe;

9. NEPOŠTENA RAVNANJA NAROČITELJA

Naročitelj je dolžan povrniti Nepremičninskemu posredniku 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 nepremičninskega posrednika 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 pogajanju za sklenitev pogodbe ali brez utemeljenega razloga noče skleniti pogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero ga je v stik spravil Nepremičninski posrednik;
- naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost.

10. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN TRETJE OSEBE TER NEPRISTRANSKOST PRI POSREDOVANJU

Nepremičninski posrednik mora pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja ravnati v skladu z interesi naročitelja in mora naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev naročiteljevih interesov.

Nepremičninski posrednik 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 nepremičninski posrednik 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 v vlogi zastopnika in ne posrednika.

11. POSREDOVANJE ZA OBE STRANKI

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

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

Vse nepremičninske družbe in samostojni podjetniki, ki opravljajo dejavnost posredništva v prometu z nepremičninami so zavezanci po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (Uradni list RS, št. 48/22- ZPPDFT-2) in morajo pri sklepanju poslovnih razmerij in transakcijah nad zakonsko predpisanim zneskom ter v drugih primerih, določenih s predpisi, 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 nepremičninski posrednik po tem zakonu pravico in dolžnost pravico 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.

13. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPNIH PODATKOV

Vse informacije in podatki, ki jih naročitelj pridobi pri nepremičninskem posredniku 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 Nepremičninski posrednik skladno s predpisi, ki urejajo osebno izkaznico in potne listine 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).

Kadar to izrecno narekuje narava posameznega posla (npr. overitev podpisa naročitelja ali tretje osebe ipd...), sme nepremičninski posrednik, na podlagi pisne privolitve imetnika iz katere izhaja v naprej določen namen, fotokopirati imetnikov osebni dokument. Nepremičninski posrednik na fotokopiji osebnega dokumenta označi: da gre za fotokopijo, svoj naziv, izrecno določen namen fotokopiranja, pravno podlago za fotokopiranje – jasno razvidna pisna privolitev imetnika osebnega dokumenta.

Nepremičninski posrednik se zavezuje, da ne bo nadalje kopiral osebnega dokumenta naročitelja. Nepremičninska posrednik kopije osebnega dokumenta ne sme hraniti v elektronski obliki.

Nepremičninska posrednik se zavezuje k 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 nepremičninski posrednik predhodno pridobila pisno soglasje naročitelja.

Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ima pravico: od nepremičninskega posrednika 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.

Posameznik na katerega se nanašajo osebni podatki ima pravico, da: od nepremičninskega posrednika zahteva popravek ali izbris osebnih podatkov, od posrednika zahteva omejitev obdelave osebnih podatkov, ugovarja obdelavi, zahteva od posrednika, da brez nepotrebnega odlašanja popravi netočne osebne podatke, zahteva, da nepremičninski posrednik dopolni nepopolne osebne podatke, se osebni podatki neposredno prenesejo od enega nepremičninskega posrednika k drugi kadar je to tehnično izvedljivo, vložiti pritožbo pri nadzornem organu.

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.

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.

14. PRAVICA DO PRIDOBITVE PODATKOV

Nepremičninski posrednik v primeru, da naročitelj odstopi od pogodbe o posredovanju oziroma ne sklene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, lahko opravi poizvedbe o morebiti sklenjeni pogodbi, katere predmet je nepremičnina. Nepremičninski posrednik 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.

15. OBVEZNOSTI NAROČITELJA V ZVEZI Z ENERGETSKO IZKAZNICO

Nepremičninski posrednik naročitelja pred sklenitvijo te pogodbe pisno seznanja z obveznostmi in določbami Energetskega zakona (Ur. l. RS, št. 17/14, s spremembami) in sicer pri prodaji ali oddaji stavbe ali njenega posameznega dela mora lastnik kot prodajalec zagotoviti, da se pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki energijske učinkovitosti stavbe ali njenega posameznega dela iz energetske izkaznice. Nepremičninski posrednik izključuje vso odgovornost ter ne prevzema plačila globe v kolikor naročitelj nepremičninskemu posredniku ne posreduje podatkov iz energetske izkaznice ali kopije le – te.

16. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI ZA ŠKODO

Nepremičninski posrednik ima zavarovano poklicno odgovornost za škodo. Zavarovanje krije odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije. Naziv zavarovalnice, številka zavarovalne police ter zavarovalna vsota so navedeni v pogodbi o posredovanju.

17. EKSKLUZIVNA POGODBA O POSREDOVANJU

V primeru, da naročitelj in nepremičninski posrednik skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju za določeno nepremičnino, 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.

18. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA

Nepremičninski posrednik lahko po dogovoru z naročnikom prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe.

V primeru prenosa storitev posredovanja na drugo nepremičninsko družbo ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninskim posrednikom, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, nepremičninski posrednik pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

19. ČAS TRAJANJA POGODBE in ODPOVED POGODBE

Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas devetih (9) mesecev, razen če se stranki ne dogovorita za krajši čas. Po poteku obdobja iz prejšnje točke lahko stranki skleneta novo pogodbo o posredovanju. Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Odpoved mora biti podana v pisni obliki.

20. SALVATORIČNA KLAUZULA

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

21. VELJAVNO PRAVO

Za presojanje pogodbe o posredovanju in splošnih pogojev ter za vprašanja, ki jih pogodba o posredovanju in splošni pogoji ne urejata, se uporabljata Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami in slovensko pravo brez kolizijskih pravil.

22. REŠEVANJE SPOROV

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 v primerih, ko gre za pogodbe s potrošniki pristojno sodišče v Ljubljani.

Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, se v primerih, ko gre za pogodbe med gospodarskimi subjekti, stranki dogovorita, da prenehanja ali neveljavnosti, dokončno rešil senat treh arbitrov ali arbiter posameznik, imenovan na podlagi Pravilnika o arbitražnem postopku pred Stalno arbitražo pri Gospodarski zbornici Slovenije.

23. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

Splošni pogoji veljajo od 01.11.2022. Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni v prostorih nepremičninskega posrednika in priloženi k vsaki pogodbi o posredovanju.

V Ljubljani, 01.11.2022