

## SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA PRI POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

V skladu s 15. členom Zakona o nepremičninskem posredovanju (Ul. RS, št. 42-2010/03, str. 4793, spremembe ZNPosr Ul. RS, št. 47/2006, v nadaljevanju ZNPosr), določajo Nepremičnine Land d.o.o., v Postojni, Splošne pogoje poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami, ki veljajo od 15.06.2023 dalje.

Ti splošni pogoji poslovanja so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jo z naročnikom sklene nepremičninska družba. Določila teh splošnih pogojev se neposredno uporabljajo za urejanje razmerij med nepremičninsko družbo in naročnikom. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi pogoji, veljajo določila pogodbe.

### 1. POMEN POJMOV UPORABLJENIH V SPLOŠNIH POGOJIH IN V POGODBI O POSREDOVANJU:

- NEPREMIČNINSKA DRUŽBA:** Nepremičnine Land d.o.o., Novi trg 9, 6230 Postojna (v nadaljevanju LAND).
- POSREDNIK:** je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi in ima pridobljeno licenco v skladu z zakonom.
- NAROČNIK:** je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju.
- TRETJA OSEBA:** je oseba, ki jo nepremičninska družba skuša spraviti v stik z naročnikom, da bi se z njim pogajala za sklenitev pogodbe v zvezi z naročnikovo nepremičnino.
- POSREDNIŠKA POGODBA:** s posredniško pogodbo se nepremičninska družba zavezuje, da si bo samostojno ali v sodelovanju z drugo nepremičninsko družbo, prizadevala najti in spraviti v stik z naročnikom tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe o prodaji, nakupu oziroma najemu nepremičnine. Naročnik se zavezuje posredniku plačati provizijo, če bo predpogodba ali pogodba s tretjo osebo sklenjena.

### 2. STORITVE POSREDOVANJA PRI NAKUPU IN PRODAJI, NAJEMU ALI ODDAJI NEPREMIČNIN ZA NAROČNIKA:

- Preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (prvi ogled, ali ima očitne napake, poškodbe in pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost ali ceno nepremičnine, fotografiranje nepremičnine);
- Preverjanje pravnega stanja nepremičnine in morebitnih pravic tretjih oseb, ki bi lahko omejevale ali izključevale pravice strank in po potrebi pridobivanje dodatnih dokumentov;
- Raziskava lokalnega trga nepremičnin, ocenitev tržne vrednosti nepremičnine, seznanitev s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi, sporazumna določitev pogodbene cene;
- Seznanitev naročnika s predpisi in postopki, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe;
- Pojasnitev morebitnih tveganj, povezanih z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine;
- Seznanitev naročnika z davčnimi obveznostmi in drugimi stroški v zvezi s sklenitvijo pogodbe, izdelava obračuna predvidenih stroškov;
- Trženje nepremičnine in oglaševanje v sredstvih javnega obveščanja, posebnih oglasnikih in na internetnih straneh v obsegu in na način, ki ga določi nepremičninska družba;
- Trženje in oglaševanje preko drugih, s pogodbo o poslovnem sodelovanju povezanih, nepremičninskih družb, o čemer bo LAND pisno obvestil naročnika;
- Organizacija in vodenje ogledov;
- Iskanje priložnosti za sklenitev nameravanega posla, na katere LAND opozori naročnika;

**Vzpostavitev stika med naročnikom in tretjo osebo, za kar se šteje, če naročniku ali tretji osebi LAND posreduje enega od naslednjih podatkov: ime, priimek, naslov, sedež, številko telefona ali E-mail tretje osebe ali naročnika. Če organizira njun sestanek ali če naročnika spravi v stik s tretjo osebo v svojih poslovnih prostorih, če opravi**

### **ogled nepremičnine ali če posreduje naslov, podatke o nepremičnini oziroma lokacijo nepremičnine tretji osebi;**

- Sodelovanje in pomoč pri pogajanjih za sklenitev posla;
- V primerih, ko so predpisani posebni postopki LAND po pooblastilu sestavi in vloži prošnjo za izdajo lokacijske informacije in predkupne pravice, sestavi ponudbe za prodajo kmetijska zemljišča ali gozda po Zakonu o kmetijskih zemljiščih in izpelje odobritev pravnega posla;
- Poslovno in pravno svetovanje, priprava osnutka pogodbe, ki je podlaga za sestavo pogodbe s strani univerzitetnega diplomiranega pravnika v skladu s 24. členom ZNPosr, razen sestava listin v obliki notarskega zapisa;
- Hranjenje izvirnikov pogodb, drugih dokumentov in ključev do zaključka pravnega posla;
- Prijava pogodbe in napovedi za odmero prometnega davka in prevzem potrjene pogodbe pri FURS;
- Dostava potrebne dokumentacije in organiziranje overitve podpisov pri Notarju ali sestava notarskega zapisa;
- Nadzor izvrševanja sklenjenega posla, predvsem plačil posameznih obrokov in izdelava potrdil o delni ali celotni izpolnitvi obveznosti;
- Primopredaja nepremičnine, sestava primopredajnega zapisnika, popis števecv komunalnih priključkov in sprememba imena plačnika pri pristojnih organizacijah, v določenih primerih se o spremembi lastništva dela nepremičnine obvesti Upravnika zgradbe, če je za to izdano ustrezno pooblastilo;
- Priprava predloga za vpis v zemljiško knjigo, če je nepremičnina že vpisana, stroške vpisa nosi kupec.

Zgoraj naštetih storitev se smiselno in v skladu z ZNPosr, uporabijo pri NAJEMU ali ODDAJI nepremičnine.

Če LAND katere izmed navedenih storitev na izrecno željo naročnika ne opravi, jo opravi naročnik sam ali pa je storitev nepotrebna za izpeljavo pravnega posla, se plačilo za posredovanje zato ne zniža.

Na zahtevo naročnika lahko LAND zanj opravi še dodatne storitve, ki niso vključene v ceni za posredovanje, za kar skleneta dodatek k pogodbi o posredovanju, v katerem so navedene naročene storitve ter vrsta in višina stroškov po veljavnem ceniku.

### **EKSKLUZIVA**

naročnik se zavezuje vse kupce, ki bodo po začetku prodaje in oglaševanja, ki ga izvaja izključno nepremičninska družba in ne lastnik sam ali druga nepremičninska družba, stopili v kontakt s prodajalcem, napotiti direktno na nepremičninsko družbo. V primeru, da bo naročnik sam prodal nepremičnino je nepremičninska družba upravičena do plačila za posredovanje v višini 4% (povečane za 22% DDV).

- ENERGETSKA IZKAZNICA:** V primeru, da naročnik nima izdelane energetske izkaznice, nepremičnina ne bo oglaševana do pridobitve le te.

### **3.DODATNI STROŠKI IN STORITVE:**

NAROČNIK krije spodaj navedene stroške in v pisnem dodatku k pogodbi naročene storitve, če ni s pogodbo o posredovanju dogovorjeno drugače:

- Sodnih in upravnih taks, pristojbin pri pridobivanju potrebne ali manjkajoče dokumentacije in potrdil, če jih lastnik ne predloži nepremičninski družbi in jih je treba pridobiti posebej: zemljiškknjižni izpisek, kopije katastrskega načrta, gradbeno in uporabno dovoljenje, lokacijska informacija, urbanistična informacija, etažni načrt, drugi podatki, dokumentacija in potrdila iz uradnih evidenc, ipd;
- Vse davščine in prispevki (prometni davek, davek na kapitalski dobiček, davek na dediščine in darila, DDV...);
- Sestava prodajnih pogodb s strani univ. dipl. pravnika;
- Overitve podpisov ali izdelava notarskega zapisa, ki je neposredni izvršilni naslov;
- Stroški tistih poslov nepremičninske družbe, ki niso zajeti v 2. členu teh splošnih pogojev, ter posebne ali izredne stroške, če nastanejo pri delu nepremičninske družbe in so nujni za sklenitev posla;

- Cenilcev in izvedencev;
- Geometra (ponovne izmere, ureditev meje...)
- Dodatno zahtevano oglaševanje v medijih;
- Druge storitve za katere s naročnik in LAND pisno dogovorita;
- Dodatne storitve nepremičninske družbe je naročnik dolžan poravnati takoj po izstavljenemu računu za opravljeno dodatno storitev, ne glede na to ali je bila pogodba, pri sklenitvi katere je LAND posredoval, sklenjena.
- Vse dodatno dogovorjene storitve se plačajo vnaprej po izdanem računu in se zaračunajo po veljavnem ceniku nepremičninske družbe.**

#### 4. PLAČILO ZA POSREDOVANJE:

- Plačilo za posredovanje oziroma provizija pri nakupu ali prodaji nepremičnine znaša največ **4% (+DDV)** od pogodbene vrednosti nepremičnine, ki je predmet posredovanja;
- V primeru, da znaša pogodbena vrednost nepremičnine manj kot **10.000 €**, se višina plačila za posredovanje dogovori s pogodbo, višina je odvisna od dogovorjenega obsega storitev in ne more biti manjša od **950 € (+DDV)**;
- V primeru posredovanja pri najemu ali oddaji nepremičnine v najem ima LAND pravico do 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 €. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja.
- LAND pridobi pravico do celotnega plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredoval;
- LAND obdrži pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki kasneje odstopita od sklenjene pogodbe o prodaji, nakupu, oddaji ali najemu. LAND ima pravico do plačila celotne provizije tudi v primerih, ko kupec ali prodajalec odstopi od sklenjene pogodbe;
- LAND ima pravico do celotnega plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročnik oziroma njegov sorodnik ali z naročnikom povezana oseba, sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročnika spravil v stik LAND, tudi v obdobju 6 mesecev po prenehanju pogodbe o posredovanju;
- V primeru da se naročnik neutemeljeno ne želi pogajati s tretjo osebo, ki jo je našel LAND in z njo tudi ne sklene oziroma zavrača sklenitev pogodbe pod pogoji, ki jih je sporočil LANDU ob podpisu pogodbe o posredovanju, je dolžan plačati LANDU vse storitve skladno s cenikom, ki jih je LAND do takrat opravil;
- V primeru zamude s plačilom za posredovanje, dolguje naročnik zakonite zamudne obresti od dne zapadlosti do dne plačila.

#### 5. OBVEZNOSTI IN DOLŽNOSTI NAROČNIKA PO 18. členu ZNPosr (Ul. RS, št. 42-2010/03, spremembe ZNPosr Ul. RS, št. 47/2006):

- Naročnik je še pred sklenitvijo pogodbe in v času trajanja pogodbe o posredovanju dolžan poskrbeti, da ni z njegove strani kakršnih koli pravnih, dejanskih ali drugih ovir za sklenitev pravnega posla, pri katerem posreduje LAND;
- Naročnik ima dolžnost obvestiti LAND, v času trajanja pogodbe o posredovanju, o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja, o vseh pravnih in stvarnih spremembah, ki bi lahko vplivale na sklenitev pravnega posla v zvezi z nepremičnino. Predvsem ga mora natančno in pošteno seznaniti s pravnim stanjem, pravnimi napakami, morebitnim pravicami tretjih oseb na nepremičnini ter ga seznaniti s stvarnim stanjem in stvarnimi napakami nepremičnine in mu omogočiti nemoteno opravljanje storitev posredovanja;
- Naročnik mora, na poziv LANDA, sodelovati pri opravljanju storitev, ko je to potrebno. Prav tako je dolžan, na zahtevo LANDA, predložiti vsa potrebna potrdila iz katerih bo razvidno, da z njegove strani ni nikakršnih ovir, ki bi onemogočale izvedbo pravnega posla;

- Naročnik je odgovoren za škodo, sam nosi rizik posla, ki bi nastala LANDU v razmerju do tretjih oseb in za vse nastale stroške, zaradi pravnih in stvarnih ovir na strani naročnika, ki onemogočajo prenos lastninske pravice ali sklenitev pravnega posla pri katerem posreduje LAND. LAND pa lahko odstopi od pogodbe in zahteva povračilo stroškov.
- Če naročnik sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora takoj pisno obvestiti LAND o podrobnostih posla.
- Naročnik je dolžan plačati LANDU celotno v pogodbi o posredovanju dogovorjeno provizijo, četudi pogodba, ki je bila predmet posredovanja ni bila sklenjena, če naročnik v nasprotju s pogodbo o posredovanju zlorabi posrednikovo informacijo tako, da o poslovnih zadevah v zvezi z nepremičnino, katera je predmet posredovanja, seznanji tretjo osebo.

## 6. PLAČILO ZA DODATNE STORITVE IN POVRAČILO STROŠKOV

Nepremičninska družba je ne glede na sklenitev pogodbe, ki je predmet posredovanja, upravičena do plačila stroškov za dodatne storitve po ceniku, ki je sestavni del teh Splošnih pogojev in ob upoštevanju zakonskih določb ZNPosr.

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.

## 7. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA NA DRUGO DRUŽBO:

- LAND lahko storitve posredovanja delno ali v celoti prenese na druge nepremičninske družbe, s katerimi ima sklenjene pogodbe o poslovnem sodelovanju, če ni s pogodbo o nepremičninskem posredovanju to izrecno izključeno. V takšnem primeru prenosa ostane naročnik v pogodbenem razmerju le z LANDOM, ta pa mu mora izročiti seznam nepremičninskih družb na katere prenaša naročilo.

## 8. TRAJANJE IN ODPOVED POGODBE:

- Če ni dogovorjeno drugače, se šteje, da je pogodba o posredovanju sklenjena za določen čas 9 (devetih) mesecev. Pogodbo se lahko pisno podaljša z dodatkom k pogodbi;
- Naročnik ali LAND lahko pisno prekličeta pogodbo o posredovanju, **če to ni v nasprotju s poštenjem in dobro vero**. V primeru, da naročnik odpove posredniško pogodbo, če je ta odpoved v nasprotju s **poštenjem in dobro vero**, v času trajanja, je dolžan LANDU plačati celotno dogovorjeno provizijo, razen, če je pogodbo odpovedal zaradi višje sile ali objektivnih razlogov, ki so nastopili po sklenitvi posredniške pogodbe in mu ti razlogi preprečujejo izvršitev pravnega posla, ki je predmet posredniške pogodbe;
- V primeru, če naročnik brez utemeljenega razloga ne želi skleniti pogodbe s tretjo osebo, s katero ga je spravil v stik LAND in je ta tretja oseba pripravljena sprejeti vse pogoje naročnika za sklenitev pogodbe, ki so bili določeni s pogodbo o posredovanju, se šteje, da je naročnik odpovedal pogodbo o posredovanju in je dolžan LANDU plačati vse storitve skladno s cenikom, ki jih je LAND do takrat opravil;
- Če LAND odpove posredniško pogodbo, v času trajanja te pogodbe, je dolžan naročniku izročiti vse listine in ostale stvari, ki jih je LANDU izročil ali plačal naročnik.

## 9. DRUGA DOLOČILA, ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI, FIDUCIARNI RAČUN

- 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.
- 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.
- Naročnik lahko na izrecno željo ostane anonimen vse do sklenitve pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- LAND vodi v skladu z ZNPosr evidenco o posredovanju v prometu z nepremičninami in vse predpisane podatke o sklenjenih pravnih poslih posreduje pristojnemu ministrstvu;

- LAND ima sklenjeno zavarovanje za odgovornost skladno z ZNPosr, pri zavarovalnici Generali d.d., št. police 10012066447, v višini 150.000,00 € za posamezen zavarovalni primer oziroma do 450.000,00 € za vse zavarovalne primere v posameznem letu;
- Posrednik ne odgovarja za škodo, ki nastane na ljudeh in stvareh med izvajanjem ogledov nepremičnine za katero je sklenjena pogodba o posredovanju;
- Za vse ostalo se uporabljajo neposredno določila ZNPosr, Obligacijskega zakonika, Stvarno-pravnega zakonika in drugih predpisov, ki urejajo področje nepremičnin.

#### 10. EKSKLUZIVNOST POGODBE O POSREDOVANJU

- 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 iste nepremičnine z drugo nepremičninsko družbo oziroma tržiti iste nepremičnine sam ali preko katerekoli tretje osebe.

#### 11. VELJAVNOST SPLOŠNIH POGOJEV:

- Splošni pogoji veljajo od 20.06.2023 dalje do takrat, ko jih LAND spremeni ali nadomesti z novimi; V primeru, da se splošni pogoji spremenijo po sklenitvi pogodbe o posredovanju, veljajo splošni pogoji, ki so veljali v času sklenitve pogodbe, razen, če se stranki pisno ne dogovorita drugače.

#### 12. PRISTOJNO SODIŠČE:

- LAND in naročnik rešujeta morebitne medsebojne spore sporazumno. V kolikor spora ni mogoče rešiti sporazumno je pristojno Okrajno sodišče v Postojni ali Okrožno sodišče v Kopru.

#### 13. OSEBNI PODATKI

- Naročitelj je seznanjen in podaja svoje soglasje, da se zaradi izpolnjevanja storitev po pogodbi o posredovanju nepremičninska družba seznanja ter zbira 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.
- 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.

#### 14. ZAUPNOST PODATKOV

- 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 podatke in druge podatke glede tretje osebe ali nasprotne stranke pogodbe). Naročitelj se zavezuje, da tovrstnih podatkov ne bo razkrival nobeni drugi osebi.