

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA DRUŽBE

RONI NEPREMIČNINE, POSREDOVANJE IN SVETOVANJE V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI, D.O.O. Hacquetova ulica 9, 1000 Ljubljana

Izrazi v teh pogojih pomenijo:

POSREDNIK – RONI NEPREMIČNINE, posredovanje in svetovanje v prometu z nepremičninami
d.o.o., Hacquetova ulica 9, 1000 Ljubljana

NAROČITELJ – fizična ali pravna oseba, ki je s posrednikom sklenila pogodbo
o posredovanju

POGODBA O POSREDOVANJU – pogodba skatere se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe o prodaji, menjavi oziroma o najemu določene nepremičnine, naročitelj pa se zavezuje posredniku plačati provizijo, če bo pogodba sklenjena.

1. VELJAVNOST splošnih pogojev poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami

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

2. STORITVE posredovanja pri nakupu oziroma prodaji, menjavi nepremičnin in storitve posredovanja pri najemu ali oddaji nepremičnine

2.1. Na podlagi pogodbe o posredovanju pri nakupu oziroma prodaji nepremičnine za provizijo, se posrednik zavezuje opraviti naslednje storitve, katerih stroški so zajeti v posredniško provizijo v prometu z nepremičninami:

-vsa dejanja pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanje stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev poslovnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroški 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;
- ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja;
- 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;
- druge storitve, za katere se posrednik in naročitelj izrecno dogovorita.

2.2. Morebitne dodatne storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja, bo posrednik za naročitelja opravil na podlagi pisnega dogovora, v katerem bosta opredelila tako vrsto dodatnih storitev, kot tudi njihovo ceno ter vrsto in višino z njimi povezanih stroškov, v kolikor višina le-teh ni opredeljena v Ceniku storitev na področju prometa nepremičnin, ki je priloga in sestavni del teh splošnih pogojev poslovanja.

3. PROVIZIJA

Naročitelj mora za posredovanje pri prodaji ali nakupu nepremičnine nepremičninski družbi plačati strošek nepremičninske družbe za posredovanje v višini 4% od pogodbene vrednosti nepremičnine, najmanj pa 1000,00 €, če je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 €.

Naročitelj mora za posredovanje pri najemu ali oddaji in najem plačati posredniku plačilo za posredovanje v višini 4% obračunano od pogodbene vrednosti. Pogodbena vrednost je zmožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega je sklenjena najemna pogodba. Plačilo za posredovanje ne sme znašati več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 EUR.

Davek na dodano vrednost v višini 22% ni vključen v strošek nepremičninske družbe za posredovanje in se ga zaračuna posebej.

-V posebnih okoliščinah (pogojevanje naročitelja, ekskluzivnost posredovanja) se lahko posrednik in naročitelj s pogodbo o posredovanju dogovorita tudi za nižjo posredniško provizijo.

-Posrednik pridobi pravico do provizije, ko je sklenjena pogodba za katero je posredoval.

-Posrednik sam krije vse stroške storitve iz 2.1 točke teh splošnih pogojev, naročitelj pa sam krije stroške sodnih in upravnih taks, oziroma pristojbin plačanih za pridobitev zemljiškooknjižnih izpiskov, lokacijskih informacij, mapnih kopij, in drugih potrebnih listin, stroške cenilcev in izvedencev, odvetniških in notarskih stroškov, stroške dodatnih storitev ter vse druge stroške, ki so potrebni za veljavno sklenitev pravnega posla za nepremičnino, ki je predmet posredovanja.

- V primeru, da nepremičninska družba katerega storitve iz točke 2.1 teh Splošnih pogojev ne opravi, ker to ni potrebno zaradi okoliščin posameznega primera, ali na izrecno željo naročitelja, naročitelj nima pravice zahtevati znižanja plačila za posredovanje.

4. STROŠKI, KI SO OBSÈŽENI SPROVIZIJO

Sprovizijo iz 3. člena teh splošnih pogojev so obsèženi vsi stroški v zvezi s opravljanjem poslov iz 2.1 člena teh splošnih pogojev, in sicer zlasti stroški za dejanja:

- za sklenitev pogodbe o posredovanju in za ogled nepremičnine ob sklenitvi pogodbe o posredovanju,
- za ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine;
 - s pridobivanjem izpiska iz zemljiške knjige, če je nepremičnina že vpisana, ali
 - s pridobivanjem za zemljiškooknjižni vpis sposobnih izvirkov pogodb in drugih listin, če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo,
- za ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine,
- za oglaševanje nepremičnine najavnih spletnih straneh nepremičninske družbe, določenih s to pogodbo,
- za seznanjanje naročitelja s podatki o nepremičnini in za spravljanje v stik tretjih oseb z naročiteljem,
- za prisotnost nepremičninskega posrednika pri ogledu nepremičnine,
- za seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake,
- za telefonsko komuniciranje s strankami,
- za sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev nepremičninske pogodbe,
- za seznanjanje naročitelja in tretje osebe ob sklenitvi nepremičninske pogodbe;
 - s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev cene nepremičnine,
 - z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev nepremičninske pogodbe,
 - z višino davčnih obveznosti stranke in
 - s cenami notarskih storitev,

- S provizijo iz 4. člena teh splošnih pogojev niso obseženi:
 - stroški notarskih storitev za notarsko overitev podpisov, oz. za notarsko hrambo in ostale notarske storitve.
 - stroški sodnih taks za zemljiškoknjižne vpise,
 - stroški upravnih taks in nadomestil za potrdila in dovoljenja, ki so potrebna za veljavno sklenitev nepremičninske pogodbe,
 - prevodi pogodb
 - stroški dodatnih storitev

5. DODATNE STORITVE, KI NISO OBSEŽENE S PROVIZIJO:

- strošek sestave pogodbe,
- cenitev nepremičnine,
- obveščanje banke kreditojemalca,
- izdelava energetske izkaznice,
- preveritev parcelnih mej,
- preveritev zemljiškoknjižnega stanja,
- uskladitev kvadratur nepremičnine na Geodetski upravi,
- oddaja dokumentacije in vlog na Furs,
- oddaja dokumentacije in vlog na UE,
- oddaja dokumentacije in vlog na Občino,
- pridobitev aerofoto posnetkov,
- pridobitev potrdila o namenski rabi,
- pridobitev lokacijske informacije,
- priprava nepremičnine za prodajo,
- priprava video gradiva,
- priprava slikovnega materiala,
- priprava promocijskega materiala,
- promocije na družabnih omrežjih,
- promocije v tujini,
- izdelava spletne strani za nepremičnino,
- obračun potnih stroškov,
- organizacija sestanka,
- obveščanje CSD,
- prevod prodajne/najemne pogodbe,
- prevod obrazcev,
- ruski tolmač,
- prevoz stranke na lokacijo,
- komunikacija z odvetniško družbo – zastopanje,
- zastopanje pri urejanju ZK stanja,
- zastopanje pri pogajanjih.

6. POVRNITEV STROŠKOV

Stranki se lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico do povračila dejanskih stroškov v višini 150,00 EUR, ki so ji v zvezi s posredovanjem nastali tudi če pogodba med naročiteljem in tretjo osebo ni bila sklenjena in sicer če naročitelj sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini, če naročitelj sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe, oz. če naročitelj enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena .

7. DRUGE OBVEZNOSTI NAROČITELJA

- 7.1 Naročitelj mora nepremičninski družbi 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).
- 7.2 Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov oziroma dokumentacije.
- 7.3 Naročitelj mora nemudoma, najkasneje pa v 8 (osmih) dneh od spremembe, pisno obvestiti Nepremičninsko družbo o vsaki spremembi svojih interesov (prodajna cena, datum vseljivosti nepremičnine ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine.
- 7.4 Naročitelj bo v primeru, da bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri konkurenčnih nepremičninskih družbah, nepremičnino tržil pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni s Pogodbo o posredovanju;
- 7.5 Naročitelj bo v primeru, da sam ali s posredovanjem konkurenčne nepremičninske družbe najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo ali predpogodbo, katere predmet je nepremičnina, nemudoma, najkasneje pa v roku 8 (osmih) dni od sklenitve takšne pogodbe oziroma predpogodbe Nepremičninsko družbo o tem pisno obvestil in ji izročil kopijo te pogodbe.

8. NEPOŠTENA RAVNANJA NAROČITELJA

- 8.1 Naročitelj je dolžan povrniti nepremičninski družbi vso škodo, ki nepremičninski družbi nastane zaradi naročiteljeve kršitve pogodbenih obveznosti.
- 8.2 Kot hujše kršitve pogodbe o posredovanju se štejejo zlasti naslednja naročiteljeva ravnanja:
 - 8.2.1 naročitelj nepremičninski družbi brez utemeljenih razlogov onemogoča vodenje ogledov nepremičnine;
 - 8.2.2 naročitelj krši dogovor o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju;
 - 8.2.3 naročitelj sam ali pri drugih nepremičninskih družbah nepremičnino trži pod ugodnejšimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju;
 - 8.2.4 naročitelj Nepremičninske družbe 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;
 - 8.2.5 naročitelj v nasprotju z dobro vero in poštenjem ne pristopi k pogajanjem za sklenitev pogodbe ali brez utemeljenega razloga noče skleniti pogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero ga je v stik spravila Nepremičninska družba;
 - 8.2.6 naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost.

9. EKSKLUZIVNA POGODBA O POSREDOVANJU

9.1 Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita za ekskluzivno pogodbo o posredovanju, kar v pogodbi o posredovanju izrecno določita. Naročitelj v času vveljavnosti ekskluzivne pogodbe o posredovanju nesme za isto nepremičnino skleniti pogodbo o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo.

Nepremičninska družba lahko prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe in kljub temu 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 je prenesla naročilo.

DRUGA DOLOČILA

9.2 V primeru, da se naročitelj poškoduje pri ogledu in je za poškodbe kriv sam, nosi za poškodbe polno odgovornost.

10. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI

10.1 Posrednik ima zavarovano svojo odgovornost v skladu z določili Zakona o nepremičninskem posredovanju.

11. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPNIH PODATKOV

11.1 Vse informacije in podatki, ki jih naročitelj pridobi pri Nepremičninski družbi so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost, razen informacij in podatkov, ki so javno dostopni.

11.2 Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju ter obveznosti, ki jih nepremičninski družbi nalaga Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, lahko Nepremičninska družba 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)

11.3 Kadar to izrecno narekuje narava posameznega posla (npr. overitev podpisa naročitelja ali tretje osebe ipd...), sme Nepremičninska družba, na podlagi pisne privolitve imetnika iz katere izhaja v naprej določen namen, fotokopirati imetnikov osebni dokument.

11.4 Nepremičninska družba na fotokopiji osebnega dokumenta označi:

da gre za fotokopijo,

svoj naziv,

izrecno določen namen fotokopiranja,

pravno podlago za fotokopiranje – jasno razvidna pisna privolitve imetnika osebnega dokumenta.

11.5 Nepremičninska družba se zavezuje, da ne bo nadalje kopirala osebnega dokumenta naročitelja. Nepremičninska družba kopije osebnega dokumenta ne sme hraniti v elektronski obliki

11.6 Nepremičninska družba 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 nepremičninska družba predhodno pridobila pisno soglasje naročitelja.

11.7 Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ima pravico:

od nepremičninske družbe 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.

11.8 Posameznik na katerega se nanašajo osebni podatki ima pravico, da:

od nepremičninske družbe zahteva popravke ali izbris osebnih podatkov,

od nepremičninske družbe zahteva omejitev obdelave osebnih podatkov,

ugovarja obdelavi,

zahteva od nepremičninske družbe, da brez nepotrebnega odlašanja popravi netočne osebne podatke,

zahteva, da nepremičninska družba dopolni nepopolne osebne podatke,

se osebni podatki neposredno prenesejo od ene nepremičninske družbe k drugi kadar je to tehnično izvedljivo,

vloži pritožbo pri nadzornem organu.

11.9 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.

11.10 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.

12. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

12.1 Splošni pogoji veljajo od 10.8.2019.

Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni v prostorih Nepremičninske družbe, na vidnem mestu in na spletnem naslovu www.roni-nepremicnine.si.

CENIK STORITEV DRUŽBE

RONI NEPREMIČNINE, D.O.O., Hacquetova 9, 1000 Ljubljana

Pri posredovanju v prometu z nepremičninami

Storitev	Cena v EUR	Cena v EUR + DDV
1. Informativni ogled nepremičnine	300,00	366,00
2. Svetovalna ura (sodelovanje nepremičninskega posrednika po naročilu oz. pooblastilu naročitelja v raznih zadevah, oz. drugih primerih)	200,00	244,00
3. Delovna ura (fotokopiranje, ureditev razne dokumentacije, preverjanje dejanskega stanja,...)	200,00	244,00
4. Slikanje nepremičnine, objava na spletnih straneh	500,00	610,00
5. Izdelava tlorisa nepremičnine	600,00	732,00
6. Ocena tržne vrednosti nepremičnine	1050,00	1281,00
7. Pridobivanje dokumentacije	500,00	610,00
8. Preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine iz predložene dokumentacije	2000,00	2440,00
9. Organizacija razgovorov s strankami in sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev ustrezne pogodbe	800,00	976,00
10. Sestava pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah (vsebuje le bistvene sestavine pogodbe: predmet pogodbe, kupnina, plačilni pogoji, izročitev nepremičnine v last in posest, pogodbeni kazni za zamudo pri predaji nepremičnine v posest, klavzula o delitvi stroškov in klavzula o razvezi prodajne pogodbe)	800,00	976,00
11. Sestava zahtevnejše pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah (poleg bistvenih sestavin pogodbe, vsebuje še druga določila)	1500,00	1830,00
12. Sestava predpogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah	800,00	976,00
13. Sestava enostranske izjave (vknjižbeno dovoljenje, sestava dopisov ponudnikom storitev (Elektro, komunala, PTT,...))	500,00	610,00
14. Izpolnitev napovedi za odmero davka na promet nepremičnin	300,00	366,00
15. Sestava predloga za vpis v Zemljiško knjigo		
- vrednost nepremičnin do 50.000,00 EUR	300,00	366,00
- vrednost nepremičnine nad 50.000,00 EUR	500,00	610,00
16. Sestava najemne pogodbe za bivalne nepremičnine	500,00	610,00
17. Strošek predloga za izvršbo za neplačnike storitev pri družbi Roni nepremičnine, d.o.o. (strošek ne vsebuje plačil sodnih taks)	350,00	427,00
18. Strošek umika predloga za izvršbo za neplačnike storitev pri družbi Roni nepremičnine, d.o.o. (strošek ne vsebuje plačil sodnih taks)	150,00	183,00
19. Strošek izdelave spletnega oglasa za nepremičninski portal (enkratna izdelava)	250,00	305,00
20. Oglaševanje na nepremičninskih portalih. (Cena velja za en internetni portal na mesec)	250,00	305,00
21. Potni stroški (posrednik obračuna potne stroške v višini, kot so določene z Uredbo o višini povračila stroškov v zvezi z delom in drugimi prejemki, ki se pri ugotavljanju davčne osnove prizna kot dohodek)		
22. Deponiranje in hramba listin	550,00	671,00
23. Naročilo sodne cenitve nepremicnine	150,00	183,00
24. obveščanje banke kreditojemalca	200,00	244,00
25. izdelava energetske izkaznice	400,00	488,00
26. preveritev parcelnih mej	350,00	427,00

27. preveritev zemljiškoknjižnega stanja	1500,00	1830,00
28. uskladitev kvadratur nepremičnine na Geodetski upravi	300,00	366,00
29. oddaja dokumentacije in vlog na FURS	250,00	305,00
30. oddaja dokumentacije in vlog na UE	250,00	305,00
31. oddaja dokumentacije in vlog na Občino	250,00	305,00
32. pridobitev aerofoto posnetkov	200,00	244,00
33. pridobitev potrdila o namenski rabi	200,00	244,00
34. pridobitev lokacijske informacije	200,00	244,00
35. priprava nepremičnine za prodajo	250,00	305,00
36. priprava video gradiva	500,00	610,00
37. priprava slikovnega materiala	400,00	488,00
38. promocije na družabnih omrežjih	650,00	793,00
39. promocije v tujini	1050,00	1281,00
40. izdelava spletne strani za nepremičnino,	2000,00	2440,00
41. organizacija sestanka	200,00 /sestarek	244,00/sestarek
42. obveščanje CSD	250,00	305,00
43. prevod prodajne/najemne pogodbe	700,00	854,00
44. prevod obrazcev	550,00	671,00
45. ruski tolmač	1100,00	1342,00
46. prevoz stranke na lokacijo	450,00	549,00
49. komunikacija z odvetniško družbo – zastopanje	500,00	610,00
50. zastopanje pri urejanju ZK stanja	1500,00	1830,00
51. zastopanje pri pogajanjih	350,00	427,00

Za storitve, ki niso navedene v tem ceniku veljajo cene po posebnem dogovoru.

Ta cenik prične veljati 12.08.2019

Roni nepremičnine d.o.o.
 Hacquetova ulica 9, Ljubljana
 www.roni-nepremicnine.si
 RONI NEPREMIČNINE, d.o.o.



ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI
 Polica št.: P178.915 - Dopolnilo - 2
 Stran: 1 od 4

Ljubljana, 2.7.2021

Zavarovalec:
 Roni nepremičnine d.o.o.
 Hacquetova ulica 9
 1000 Ljubljana

Zavarovalna doba
 Začetek: 01.08.2021 ob 0.00, potek 01.08.2022 ob 0.00 in z avtomatično obnovo (permanentno)

Zavarovalni kraj
 Evropa v geografskem smislu

Zavarovanje odgovornosti

Zavarovano je:
 Poklicna odgovornost iz naslova posredovanja pri prodaji nepremičnin.
EUR 175.000,00 zavarovalna vsota po škodnem dogodku in v dvakratnem letnem agregatu.

Zavarovanje je sklenjeno za naslednje število nepremičninskih posrednikov:
 Po priloženem seznamu (Lastni zaposleni in pogodbeniki).

Odbitna franšiza:
EUR 3.000,00 po škodnem dogodku.

Obračun premije:
 Premija se obračuna od predvidenega prometa zavarovanca in premijski stopnji določenimi v vsakokratnem ceniku

Bruto letna premija na podlagi letnega prometa v višini 207.557,00 EUR znaša	EUR 1.372,93
Davek od zavarovalnih poslov v višini 8,5%	EUR 107,56

