

## STUDIUM NEPREMIČNINE

Goran Aščič s.p. nepremičninsko posredovanje

Obala 55

6320 Portorož

davčna št. 15568067

IBAN SI56 0223 7026 2335 722

sprejme dne 20.7.2018 naslednje:



### SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA

#### pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami

##### 1. člen

###### (uvodne določbe)

Ti splošni pogoji urejajo poslovna razmerja med agencijo STUDIUM NEPREMIČNINE, Goran Aščič s.p, nepremičninsko posredovanje, Obala 55, 6320 Portorož (v nadaljevanju: nepremičninska agencija oz. nepremičninski posrednik) in pravno ali fizično osebo, ki z nepremičninsko agencijo sklene pogodbo o posredovanju (v nadaljevanju: naročitelj), ter so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene z naročiteljem. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veljajo dogovorjena določila pogodbe o posredovanju, v kolikor niso v nasprotju z veljavnimi predpisi. Če ni drugače določeno, imajo posamezni izrazi, uporabljeni v teh splošnih pogojih, enak pomen kot po Zakonu o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-UPB1, Ur.l. RS št. 72/2006, v nadaljevanju: ZNPosr-UPB1).

##### 2. člen

###### (posli posredovanja)

Posli, ki jih nepremičninska agencija opravi za naročitelja v okviru plačila za posredovanje v prometu z nepremičninami, so:

- z ogledi preveri dejansko stanje nepremičnine;
- preveri pravno stanje nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini, pogodb in podobno, kar pomeni, da od lastnika nepremičnine ali drugih oseb pridobi dokumentacijo, iz katere je razvidna lastninska pravica na nepremičnini, ter v uradnih evidencah preveri obstoj morebitnih pravic tretjih oseb na tej nepremičnini;
- seznanja naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in opozori na ugotovljene pravne in dejanske napake;
- sklene pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- razišče razmere na trgu in skupaj z naročiteljem sporazumno določi okvirno ceno, po kateri naj bi se nepremičnina prodala, kupila, oddala ali najela;
- išče priložnosti za sklenitev nameravanega posla in nanje opozori naročitelja;
- poskrbi za oglaševanje nameravanega pravnega posla v medijih, po svoji ustaljeni praksi, s katero je naročitelj seznanjen in se s takšnim oglaševanjem strinja;
- organizira in po potrebi vodi ogled nepremičnine;
- naročitelja obvešča o vseh posebnih okoliščinah nameravanega posla; predvsem o tržnih razmerah, ki so pomembne za določitev cene nepremičnine, o vsebini predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe, o višini in vrsti davčnih obveznosti, o višini stroškov notarskih storitev, vpisu v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroških v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ter o morebitnih tveganjih, povezanih z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih oseb na nepremičnini oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji v zvezi z nepremičnino in lastništvom nepremičnine;
- si prizadeva poiskati in vzpostaviti stik med naročiteljem in tretjo osebo, ki se bo z naročiteljem pogajala za sklenitev nameravanega posla;
- v pisni in telefonski obliki komunicira z naročiteljem (opozorila, obvestila, potrdila)
- svetuje pri pridobitvi cenitve, ki jo sestavi sodni ali pooblaščen cenilec;
- sodeluje pri pogajanjih in pripravah za sklenitev nameravanega posla;
- organizira in uredi zapis potrebne listine o dogovorjenem poslu (pogodbe, predpogodbe, ipd.) s strani univ. dipl. pravnika;
- če se stranki tako dogovorita, pripravi in izpolni obrazce v zvezi s prenosom lastništva nepremičnine (davčna prijava ipd.);
- sodeluje pri organizaciji sestanka za overitev podpisov na listinah o sklenjenih poslih;
- ima v hrambi stvari, ki sta mu jih zaupala naročitelj in tretja oseba (npr. originalno dokumentacijo in ključ), vse do sklenitve nameravanega posla; v primerih, ko se naročitelj in tretja oseba tako dogovorita, pa tudi v času po sklenitvi posla (npr. do dokončne izpolnitve obveznosti iz sklenjenega posla);
- po posebnem dogovoru spremlja izpolnjevanje sklenjenega posla, predvsem glede plačil posameznih obrokov, kadar je dogovorjeno obročno plačevanje;
- v primerih, da ga naročnik za to pooblasti z izrecnim pisnim pooblastilom, sprejme izpolnitev obveznosti iz sklenjenega posla;
- sestavi potrdilo o delni ali celotni izpolnitvi denarne obveznosti iz sklenjenega posla, kot je npr. potrdilo o plačilu delne ali celotne pogodbene vrednosti;
- sodeluje pri primopredaji nepremičnine in o tem sestavi primopredajni zapisnik.
- V tem členu naštetih posli so vključeni v ceno posredovanja. Če katerega od navedenih poslov opravi naročitelj sam ali so nepotrebni, to ne vpliva na višino dogovorjene provizije.
- V kolikor naročitelj enostransko predčasno prekine pogodbo o posredovanju, se v tem členu navedeni posli, ki so bili dejansko opravljeni, zaračunajo v skladu cenikom na dan prekinitve pogodbe o posredovanju, vendar največ do višine 1/4 (ene četrtine) predvidene s pogodbo dogovorjene posredniške provizije. Za dejanje prekinitve pogodbe o posredovanju lahko šteje kakršno koli pisno, ustno ali drugačno (konkludentno) dejanje naročitelja, zaradi katerega izvajanje pogodbe o posredovanju ni več mogoče ali odpade temelj posredovanja.
- Storitve, ki niso navedene v tem členu, so predmet dodatnega dogovora in posebnega plačila.

### **3. člen (provizija)**

- S plačilom za posredovanje (provizijo) v prometu z nepremičninami 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, predvsem stroški iz 1. odstavka 2. člena teh splošnih pogojev.
- V primeru posredovanja pri prodaji oziroma nakupu ali pri menjavi nepremičnine lahko za isto nepremičnino provizija nepremičninske družbe znaša največ 4% pogodbene vrednosti. Provizijo plača naročitelj, razen če se stranke pogodbe dogovorijo drugače.
- V primeru posredovanja pri prodaji ali nakupu nepremičnine, katere vrednost je nižja od 10.000,00 EUR, omejitev iz prvega odstavka ne velja.
- V primeru drugih pravnih poslov posredovanja (npr. najem oz. oddaja), se provizija določi s pogodbo.
- V posredniški pogodbi se lahko nepremičninska družba in naročitelj dogovorita tudi za plačilo v drugačnem znesku, če to ni v nasprotju z zakonom.
- V provizijo niso vštete takse, davki, notarske in druge dodatne storitve, ter stroški navedeni v 11. členu teh splošnih pogojev.

### **4. člen (sklenitev pogodbe o ekskluzivnem posredovanju)**

Naročitelj in nepremičninska agencija lahko skleneta pogodbo o ekskluzivnem posredovanju. V tem primeru naročitelj v času veljavnosti posredniške pogodbe ne sme v zvezi z istim poslom oziroma v zvezi z isto nepremičnino skleniti posredniške pogodbe z drugo nepremičninsko družbo, preko nje, kogarkoli tretjega ali sam oglaševati ali prodajati iste nepremičnine. Nepremičninska družba lahko v primeru ekskluzivnega posredovanja prenese storitev posredovanja na druge nepremičninske družbe po svoji izbiri, pri čemer je naročitelj v poslovnem razmerju le z nepremičninsko družbo, je pa upravičen od nepremičninske družbe pridobiti podatke o drugih nepremičninskih družbah, na katere je nepremičninska družba prenesla storitve posredovanja.

### **5. člen (dolžnost obveščanja)**

Naročitelj, ki prodaja, oddaja ali zamenjuje nepremičnino, je dolžan nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitve posredovanja. Predvsem jo mora natančno in pošteno seznaniti s pravnim stanjem nepremičnine, izročiti fotokopije in omogočiti vpogled v izvornike pomembnih listin. Nepremičninsko družbo mora obvestiti o pravnih napakah nepremičnine in o morebitnih pravicah drugih oseb na nepremičnini, tako vpisanih kot nevpisanih v zemljiški knjigi, pogodbeno ali originalno pridobljenih ter jo pošteno seznaniti z dejanskim stanjem nepremičnine in z vsemi stvarnimi napakami nepremičnine.

Naročitelj je odgovoren za škodo, ki nepremičninski agenciji nastane zaradi naklepnega prikrivanja informacij o pomembnih pravnih ali dejanskih okoliščinah v zvezi z nepremičnino. Nepremičninska družba lahko v primeru naklepnega prikrivanja informacij odstopi od pogodbe o posredovanju. Naročitelj je v takem primeru dolžan nepremičninski družbi povrniti vse dejanske stroške v vrednosti do največ 1/4 (ene četrtine) s pogodbo dovorjenega plačila za posredovanje, ki jih je nepremičninska družba imela s posredovanjem.

Naročitelj je dolžan nepremičninsko agencijo ob sklepanju pogodbe o posredovanju obvestiti, ali ima glede nepremičnine in pravnega posla, ki je predmet pogodbe o posredovanju, že sklenjeno pogodbo o posredovanju s kakšno drugo pravno ali fizično osebo.

### **6. člen (zavarovanje odgovornosti)**

Nepremičninska družba ima svojo odgovornost za škodo, ki bi jo povzročila naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju, zavarovano pri zavarovalnici, v skladu z določbami ZNPosr-UPB1.

### **7. člen (obvestilo o sklenjenem poslu)**

Naročitelj je dolžan nepremičninsko družbo nemudoma oz. najkasneje v 48 urah obvestiti, če je posel sklenjen z osebo, s katero ga ni seznanila nepremičninska družba, ter o podrobnostih tega posla, in nepremičninski družbi izročiti fotokopijo pogodbe, sicer nosi stroške nadaljnjega posredovanja, vendar največ do višine 1/4 (ene četrtine) predvidene s pogodbo dogovorjene posredniške provizije.

### **8. člen (stik med naročnikom in tretjo osebo)**

Nepremičninska agencija lahko med naročiteljem in tretjo osebo vzpostavi stik na različne načine. Šteje se, da je nepremičninska agencija med obema vzpostavila stik, če:

- organizira njun sestanek v svojih prostorih ali izven njih;
- naročitelju ali tretji osebi posreduje kateri koli podatek o imenu, nazivu, naslovu, sedežu, številki telefona ali telefaksa, naslovu elektronske pošte tretje osebe oziroma naročitelja;
- opravi ali organizira ogled nepremičnine s tretjo osebo;
- ali če stranki seznanjeni na drug način.

### **9. člen (posredovanje za obe stranki)**

Nepremičninska agencija lahko posreduje za obe stranki. Pri opravljanju storitev posredovanja nepremičninska družba v enaki meri skrbi za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je posrednik vzpostavil stik. V tem primeru se zakonsko dovoljena provizija razdeli med obe stranki.

### **10. člen (prenos storitev posredovanja na drugo nepremičninsko družbo oz. posrednika)**

Nepremičninska agencija lahko storitev posredovanja delno ali v celoti prenese na druge nepremičninske družbe, naročitelj pa v takem primeru ostane v pogodbenem razmerju z nepremičninsko agencijo in lahko zahteva, da mu nepremičninska družba izroči seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

### **11. člen (dodatne storitve in stroški)**

Naročitelj lahko naroči nepremičninski agenciji izvedbo dodatnih storitev, ki niso zajete v plačilu za posredovanje oz. v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredniške pogodbe, ne sodijo v okvir posredovanja pri prometu z nepremičninami.

Če naročitelj naroči nepremičninski agenciji izvedbo dodatnih storitev v zvezi z nepremičnino ali poslom, ki je predmet posredniške pogodbe, plača za te storitve dejanske stroške, vendar znesek ne sme preseči 1/12 (ene dvanajstine) vrednosti nepremičnine. Take posebne storitve se dogovorijo v pisni obliki.

Če ni s pogodbo drugače dogovorjeno, se posebej plačajo zlasti naslednje storitve in stroški:

- sestava pooblastila za sklepanje pravnih poslov v prometu z nepremičninami;
- sestava pravnih listin, ki ne sodijo v okviru osnovnega posla z nepremičnino (pogodbe o služnostih, pravna mnenja, sporazumi o etažni ali drugi delitvi in podobno);
- stroški sodnih in upravnih taks oziroma pristojbin pri pridobivanju zemljiškoknjižnih izpiskov, kopij katastrskega načrta, urbanističnih informacij in drugih podatkov iz uradnih evidenc;
- stroški, ki nastanejo s pridobivanjem manjkajoče dokumentacije o nepremičnini, ki je lastnik ne predloži posredniku, je pa pri posredovanju oziroma sklepanju poslov potrebna;
- stroški cenilcev in izvedencev;
- stroški overitve podpisov in drugih notarskih storitev;
- troški tistih poslov nepremičninske družbe, ki niso naštetih v 2. členu teh splošnih pogojev, ter posebne ali neobičajne stroške, če nastanejo pri delu nepremičninske družbe;
- zemljiškoknjižne predloge za vpis ali izbris zaznamb, predznamb ali vknjižb stvarnih pravic v zemljiški knjigi pristojnega sodišča;
- stroški sodnih taks za vpise v zemljiško knjigo;
- sodelovanje pri prenosu naročniških razmerij za elektriko, telefon, plin in druge komunalne storitve za novega lastnika ali najemnika;
- obvestila upravnikom, ki so predpisana z zakonom.

V primeru, da nepremičninska agencija in naročitelj skleneta pogodbo o posredovanju in pogodbo naročitelj prekine pred iztekom dogovorjenega časa, mora nepremičninski družbi povrniti dejanske stroške, ki jih je nepremičninska družba imela z naročenimi posli po veljavnem ceniku, vendar največ do višine 1/4 (ene četrtine) predvidene s pogodbo dogovorjene posredniške provizije.

Naročitelj mora nepremičninski družbi povrniti stroške oziroma škodo, ki je nastala, ker je naročitelj kršil obveznosti iz posredniške pogodbe ali teh pogojev. To velja posebej za kršitev obveznosti iz 5. in 7. člena teh splošnih pogojev (seznanitev posrednika s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine, obvestilo posredniku o sklenjenem poslu), pa tudi za vse ostale kršitve.

#### **12. člen**

##### **(pridobitev pravice do provizije)**

Nepremičninska agencija pridobi pravico do plačila za posredovanje (posredniške provizije) takrat, ko je sklenjena pogodba oz. pravni posel, pri sklenitvi katerega je posredovala, in sicer ne glede na morebitno pogojno sklenitev posla. Če stranki pogodbe, pri sklenitvi katere je sodelovala nepremičninska agencija, kasneje odstopita od sklenjene pogodbe oz. pravnega posla, nepremičninska agencija obdrži plačano provizijo. Nepremičninska agencija obdrži provizijo tudi v primeru, ko je pravni posel ničen ali izpodbojen zaradi zavajanja in dajanja neresničnih podatkov s strani naročitelja. V primeru zamude s plačilom mora naročitelj plačati zakonite zamudne obresti od zapadlosti terjatve nepremičninske družbe do plačila.

V primeru, da nepremičninska agencija najde primerno tretjo osebo, ki izpolnjuje naročiteljeve pogoje in je pripravljena z naročiteljem pod njegovimi pogoji v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredniške pogodbe, skleniti pravni posel, naročitelj pa si pred podpisom brez utemeljenega razloga premisli in pogodbe noče skleniti, je naročitelj nepremičninski agenciji dolžan plačati posredniško provizijo, kot da bi bil posel, v katerem je nepremičninska družba posredovala, sklenjen.

#### **13. člen**

##### **(poslovna skrivnost in varstvo podatkov)**

Informacije in podatki v zvezi z nepremičninami iz pogodbe o posredovanju in v zvezi s prizadevanji nepremičninske družbe za sklenitev pogodbe ter v zvezi z udeleženi osebami, ki jih naročitelj izve od nepremičninske družbe, so poslovna skrivnost. Če naročitelj uporabi omenjene informacije ali razkrije podatke tako, da z njimi seznanijo javnost ali tretje osebe ali jih uporabi v nasprotju s predpisi (varovanje osebnih podatkov in podobno), je dolžan nepremičninski agenciji plačati provizijo, ne glede na to ali je bila pogodba z nepremičninsko agencijo sklenjena, in je odgovoren za škodo, ki na podlagi tega nastane nepremičninski agenciji ali tretjim osebam.

Nepremičninska agencija se zavezuje vse podatke o naročniku in vsebini povezani s pogodbo o posredovanju, varovati v tajnosti in upravljati v skladu s predpisi.

#### **14. člen**

##### **(sklenitev pogodbe brez vednosti nepremičninske agencije)**

V kolikor naročitelj brez vednosti nepremičninske agencije sam sklene pogodbo oz. pravni posel z nasprotno stranko, s katero ga je seznanila nepremičninska družba, ali če pogodbo oz. pravni posel sklene naročiteljev zakonski partner ali ožji družinski član, in sicer v času trajanja posredniške pogodbe ali v 6 mesecih po prenehanju trajanja posredniške pogodbe, mora naročitelj nepremičninski agencije poleg provizije plačati še pogodbeno kazen v višini 2% pogodbene vrednosti sklenjenega posla. Če je dejanska škoda, ki jo je utrpela nepremičninska agencija, večja, mora naročitelj povrniti vso nastalo škodo.

#### **15. člen**

##### **(čas trajanja pogodbe o posredovanju)**

Če ni s pogodbo drugače določeno, posredniško pogodbo skleneta nepremičninska agencija in naročitelj za dobo devetih (9) mesecev in jo lahko sporazumno večkrat podaljšata. Šteje se, da je posredniška pogodba podaljšana za nadaljnjih devet (9) mesecev, če naročitelj najkasneje v roku osmih (8) dni pred potekom pogodbene določenega roka ne obvesti posrednika, da ne želi podaljšanja pogodbene roka.

Posredniško pogodbo lahko stranki kadarkoli odpove, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Pogodbo je treba odpovedati pisno z 8-dnevnim odpovednim rokom. V primeru, da naročitelj pogodbo odpove v času pred njenim potekom, je dolžan nepremičninski agenciji plačati do tedaj nastale stroške, vendar največ do višine 1/4 (ene četrtine) predvidene s pogodbo dogovorjene posredniške provizije.

#### **16. člen**

##### **(sodna pristojnost)**

Za reševanje morebitnih sporov, ki jih nepremičninska agencija in naročnik ne bi uspela rešiti sporazumno, je pristojno sodišče s sedežem v kraju nepremičninske agencije.