

Nepremičninska družba **AGENCIJA NAKVADRAT**, posredništvo v prometu z nepremičninami, **JANA MAROT S.P. ULICA BRATOV UČAKAR 56, LJUBLJANA**, e-naslov: **info@agencijanakovadrat.si**, davčna št. 65690281, matična številka: 7152809000, je določila naslednje

### **SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami**

Ti splošni pogoji urejajo poslovne odnose med nepremičninsko družbo in naročiteljem in 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.

Uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

**Posredovanje v prometu z nepremičninami:** opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami obsegajo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pogodb, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino.

**Nepremičninska družba:** je gospodarska družba oziroma samostojni podjetnik posameznik, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.

**Nepremičninski posrednik:** fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi, s pridobljeno licence pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu.

**Naročitelj/Naročiteljica:** fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju

**Pogodba o posredovanju:** s pisno pogodbo o posredovanju se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.

**Spraviti v stik s tretjo osebo:** šteje se, da je nepremičninska družba spravila naročitelja v stik s tretjo osebo če: organizira sestanek naročitelja in tretje osebe, če naročitelju ali tretji osebi posreduje, preko telefaksa, e-pošte ali pismeno, podatke tretje osebe oz. naročitelja, ali organizira ogled nepremičnine.

**Zaščita interesov naročitelja:** nepremičninska družba ima, z namenom zaščite interesov naročitelja, pravico v skladu z zakonom, ki ureja plačilni promet, da od Banke Slovenije pridobi podatke o blokiranih transakcijskih računih fizičnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali kot tretje osebe v prometu z nepremičninami. Naročitelj mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja in družbi predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini. Naročitelj jamči za resničnost danih podatkov, v nasprotnem primeru je odgovoren za nastalo škodo.

**Naročiteljevi ožji družinski člani:** so naročiteljev zakonec ali oseba, s katero živi naročitelj v zunajzakonski skupnosti, njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

**Plačilo za posredovanje:** Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino 4% od pogodbene cene, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 EUR. V primeru posredovanja pri najemu oziroma oddaji nepremičnine ima posrednik pravico do provizije v višini dveh mesečnih najemnin. Če posrednik posreduje za obe stranki najemne ali prodajne pogodbe, se znesek iz prejšnjega odstavka razdeli. Nepremičninska družba ima pravico do plačila provizije tudi, če stranki pozneje odstopita od sklenjene prodajne pogodbe in v primerih, ko naročnik oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo glede predmetne nepremičnine, s tretjo osebo, s katero ga je v stik spravil nepremičninski posrednik in je bila sklenjena v šestih mesecih po prenehanju te pogodbe. V primeru, da naročnik pridobljene podatke o predstavljenih nepremičninah oziroma njihovih lastnikih posreduje tretjim osebam ali jih kako drugače uporabi tako, da bi to škodovalo poslovanju posrednika, je odgovoren za škodo, ki bi s tem nastala.

V primeru kršitev določb iz prejšnjega odstavka je naročnik nepremičninski družbi dolžan plačati pogodbeno kazen v višini dvojnega plačila posredniške provizije.

V primeru, ko nepremičninska družba kupcu ne zaračuna provizije oziroma znaša ta 0% pogodbene vrednosti, zastopa nepremičninska družba izključno naročiteljeve interese in ne tudi interesov tretje osebe (2. odstavek 20. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju). Nepremičninska družba mora v tem primeru jasno in pisno opozoriti tretjo osebo, da nastopa v vlogi zastopnika naročitelja.

**Posli, ki jih nepremičninska družba opravi za naročitelja proti plačilu provizije, so:**

- z ogledi preveri dejansko stanje nepremičnine;
- preveri pravno stanje nepremičnine, kar pomeni, da od lastnika nepremičnine pridobi dokumentacijo, iz katere je razvidna lastninska pravica na nepremičnini, ter v uradnih evidencah preveri obstoj morebitnih pravic tretjih oseb na tej nepremičnini;
- 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 ogledne 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 in o višini stroškov notarske overitve podpisov, vpisu v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroških v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ter o morebitnih tveganjih, povezanih z neurejenim zemljiškoknjžnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami drugih oseb na nepremičnini oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji;
- si prizadeva poiskati in vzpostaviti stik med naročiteljem in tretjo osebo, ki se bo z naročiteljem pogajala za sklenitev nameravanega posla;
- svetuje pri pridobitvi cenitve, ki jo sestavi sodni ali pooblaščen cenilec;
- sodeluje pri pripravah za sklenitev nameravanega posla;
- sodeluje pri urejanju zapisa potrebne listine o dogovorjenem poslu (pogodbe, predpogodbe, ipd.) pri pooblaščen odvetniški pisarni ali univ. dipl. pravniku, kateremu sporoči o tej zadevi potrebne podatke;

- 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.

Vsi zgoraj naštetih posli so vključeni v ceno posredovanja. Če katerega od navedenih poslov naročnik opravi sam ali so nepotrebni, to ne vpliva na višino dogovorjene provizije. V kolikor naročitelj enostransko predčasno prekine pogodbo o posredovanju, se v tem členu zgoraj navedeni posli zaračunajo v skladu z veljavnim cenikom na dan prekinitve pogodbe o posredovanju.

**Fiducirani račun:** Nepremičninska družba 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 fiduciranega računa in če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti.

**Dodatne storitve:** Dodatne storitve so vrsta in višina stroškov, če nepremičninska družba poleg posredovanja po posebnem pisnem naročilu naročnika, zanj opravi še druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja ali storitve, katere niso predmet posredovanja:

- Sestava prodajne, služnostne ali najemne pogodbe
- Sestava predpogodbe
- Izpolnjevanje davčnih formularjev
- Primopredaja nepremičnine in sestava zapisnika
- Kilometrina
- Svetovalna ura
- Hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu ter hramba listin
- Sestava zemljiškoknjžnega predloga za vpis v ZK
- Cenitev tržne vrednosti nepremičnine s strani sodno zapriseženega cenilca
- Pridobivanje informacij o statusu nepremičnin, katere niso predmet posredovanja (lastništvo, geodetske informacije, potrdila o namembnosti, informacije glede Občinskega prostorskega načrta, urejanje pravnega stanja nepremičnine, izdelava vseh vrst pogodb, pridobivanje vseh dokumentov za izpeljavo pravnega posla, razna potrdila, soglasja, dokazila, izpiski in celovita izpeljava nepremičninskega pravnega posla
- Pridobitev gradbenega dovoljenja za novogradnjo, rekonstrukcijo
- Organizacija in izvedba razpisa gradbenih del, priprava razpisne dokumentacije ter izbira izvajalca gradbenih del
- Ureditev ZK stanja in vpis etažne lastnine
- Pravno svetovanje na področju nepremičnin
- Davčno svetovanje na področju nepremičnin
- Raziskava tržišča
- Svetovanje in sodelovanje na javnih dražbah, iskanje in spremljanje v naprej določenih tipov

nepremičnin, tržna analiza (pregled trga, tržna cenitev, svetovanje), pravni pregled (lastništva, ZK stanje, stanje na GURS-u, etažna razdelitev, ...), ogled nepremičnin in ugotovitev realnega stanja nepremičnin v naravi s strani nepremičninskega posrednika z licenco, v primeru javnega zbiranja ponudb pripravimo pisno ponudbo, svetovanje kako do uspešne dražbe, prisotnost na licitaciji in zastopanje klienta.

Cene dodatnih storitev so določene v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe.

**Zavarovanje odgovornosti za škodo:** Nepremičninska družba 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 ter številka zavarovalne police sta navedena v pogodbi o posredovanju.

**Poslovna skrivnost:** Kakršnekoli informacije v zvezi z nepremičninami iz te pogodbe o posredovanju in prizadevanjih nepremičninske družbe za sklenitev pogodbe, ki jih naročitelj izve od nepremičninske družbe, so poslovna skrivnost. Če naročitelj uporabi omenjene informacije tako, da z njimi seznanijo tretje osebe, je dolžan nepremičninski družbi plačati provizijo, ne glede ali je bila pogodba z nepremičninsko družbo sklenjena.

#### **Obveznosti po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranju terorizma**

Nepremičninska družba je v skladu z Zakonom o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma pri sklepanju poslovnih razmerij in transakcijah nad zakonsko predpisanim zneskom ter v drugih primerih, določenih s predpisi dolžna, 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 Nepremičninski družbi.

**Naročitelj je seznanjen, da ima nepremičninska družba z namenom izpolnitve svojih obveznosti po prejšnjem odstavku 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

**Varovanje osebnih podatkov:** Podjetje AGENCIJA NAKVADRAT, Jana Marot s.p. upravlja z osebnimi podatki naročiteljev in tretjih oseb skladno z Zakonom o varstvu osebnih podatkov. Posameznik ima pravico vpogleda v svoje osebne podatke in zahtevati spremembo, popravek ali izbris osebnih podatkov. Osebni podatki se lahko zbirajo le za določen in zakonit namen in se ne smejo nadalje obdelovati tako, da bi bila njihova obdelava v neskladju z načeli zakona. Podjetje AGENCIJA NAKVADRAT, Jana Marot s.p. zbira osebne podatke za namen sklenitve pogodbe za katero je posredovala. Družba ima pravico osebne podatke posameznika dopolniti s podatki iz uradnih javnih evidenc oz. javnih knjig: zemljiška knjiga, geodetska uprava, zemljiški kataster, kataster stavb in ostalimi javnimi evidencami skladno z Zakonom o nepremičninskem posredovanju, ki od nepremičninskih družb zahteva seznanitev s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine za katero posreduje.

Naročitelj dovoljuje podjetju AGENCIJA NAKVADRAT, Jana Marot s.p. da posreduje njegove osebne podatke notarju, odvetniku, zemljiški knjigi, geodetski upravi, banki in drugim za namene sklenitve pravnega posla.

**Sodna pristojnost:** Morebitne spore, ki bi izvirali iz pogodbe o posredovanju ali v zvezi z njo, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če sporazumna rešitev spora ni mogoča oz. jih pogodbeni stranki posredniške pogodbe ne bi uspeli rešiti sporazumno, je pristojno sodišče s sedežem v kraju nepremičninske družbe.

**Veljavnost:** Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni v prostorih Nepremičninske družbe, na vidnem mestu in na spletnem naslovu [www.agencijanakovadrat.si](http://www.agencijanakovadrat.si)

Splošni pogoji veljajo od 01.11.2016

Ljubljana, 1.11.2016