

Nepremičninska družba Emperius d.o.o. (v nadaljevanju: nepremičninska družba) na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (Ur.l.RS, št. 72/06, 49/11 in 47/19) sprejema naslednje

## SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA PRI POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

### 1. Pomen uporabljenih pojmov

Za pojme uporabljene v tem dokumentu ter pogodbi o posredovanju se uporablja Zakon o nepremičninskem posredovanju.

### 2. Veljavnost splošnih pogojev

Splošni pogoji poslovanja so sestavni del Pogodbe o posredovanju, ki jo z naročnikom sklene nepremičninska družba. Uporabljajo se tudi za vse ponudbe, predračune, pravno poslovne izjave in druge pravno poslovne storitve, ki izhajajo iz poslovnega razmerja med nepremičninsko družbo in naročnikom.

Če Pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladajo določila iz Pogodbe o posredovanju.

### 3. Storitve posredovanja, ki jih nepremičninska družba opravlja za naročnika

Nepremičninska družba za naročnika v okviru posredovanja pri prodaji in/ali nakupu, oddaji in/ali najemu nepremičnine oziroma drugi pogodbi, katere predmet je nepremičnina opravi naslednje posle, če in v kolikor to narekujejo okoliščine posameznega posla: sprejem naročila za posredovanje pri pravnih poslih, s sklenitvijo pogodbe o posredovanju; ugotavljanje istovetnosti naročnika, njegovih kontaktnih podatkov in osebnih/identifikacijskih podatkov; seznanjanje naročnika in tretje osebe s tržnimi razmerami, vsebino predpisov, pomembnih za konkretni pravni posel ter višino in vrsto davčnih obveznosti, stroškov notarskih opravil, vpisa v zemljiško knjigo ter morebitnih drugih stroškov; ugotovitev dejanskega stanja nepremičnine z ogledom in pravnega stanja nepremičnine na podlagi uradnih evidenc in javnih knjig; pisno obveščanje naročnika in tretje osebe o ugotovljenih očitnih stvarnih in pravnih napaka nepremičnine ter tveganjih, ki izhajajo iz neurejenega pravnega stanja nepremičnine; priprava ustrezne oglaševalske strategije in izvedba običajnega oglaševanja nepremičnine; seznanjanje naročnika z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo; organizacija in vodenje ogledov nepremičnine; telefonska, pisna in spletna komunikacija z naročnikom in tretjimi osebami, s sprotnim informiranjem naročnika; sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe.

Nepremičninska družba je dolžna za naročnika opraviti zgoraj navedene posle v obsegu, potrebnem za sklenitev pravnega posla, ki je predmet pogodbe o posredovanju. Storitve, opisane zgoraj so vključene v provizijo za posredovanje po pogodbi o posredovanju. V kolikor za veljavno sklenitev pogodbe kateri izmed navedenih poslov ni potreben oziroma v kolikor katerega izmed njih na svojo željo opravi naročitelj, naročitelj ni upravičen zahtevati znižanja dogovorjene provizije.

Morebitne dodatne storitve, ki niso zajete zgoraj in jih nepremičninska družba opravi na podlagi naročnikovega pisnega naročila, je slednji dolžan plačati po vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe ali dejanskega izvajalca, skladno s pisnim dogovorom: stroški, ki nastanejo s pridobivanjem manjkajoče listinske dokumentacije, zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj, sodne in uprave takse ter pristojbine pri pridobivanju podatkov iz uradnih evidenc, stroške sestave pogodbe o pravnem poslu, stroške notarskih storitev, stroške oglaševanja nameravanega pravnega posla v sredstvih javnega obveščanja in/ali medijih na željo naročnika, organizacija cenenitve nepremičnine, urejanje pravnega stanja nepremičnine, hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu, hramba listin, izdelava primopredajnega zapisnika ob prevzemu/predaji nepremičnine, druge stroške, nastale po pisnem naročilu naročnika. Nepremičninska družba je upravičena do plačila za opravljene dodatne storitve tudi, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

Po pisnem obvestilu nepremičninske družbe o opravljenem stiku s tretjo osebo, mora naročnik v roku 3 dni od prejema obvestila, nepremičninsko družbo pisno obvestiti o dejstvu, da ga je predhodno v stik z isto tretjo osebo spravila že konkurenčna družba, kot tudi dejstvo, da je naročitelj sam navezal stik s tretjo osebo. V nasprotnem se šteje, da je naročnika v stik s tretjo osebo spravila nepremičninska družba.

#### 4. Plačilo za posredovanje

Plačilo za posredovanje v primeru nakupa ali prodaje nepremičnine znaša 4% od pogodbene cene. V plačilo za posredovanje ni vključen DDV, zato se ob izstavitvi računa za provizijo ta poveča za vrednost DDV. V kolikor je pogodbena cena nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR znaša provizija nepremičninske družbe, ne glede na pogodbeno ceno 900,00 EUR + DDV.

Naročnik je dolžan za posredovanje pri najemu ali oddaji v najem plačati nepremičninski družbi plačilo za posredovanje v višini 4% obračunano od pogodbene vrednosti. Pogodbena vrednost je zmnožek 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. Navedeni znesek se poveča za vrednost DDV.

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala, skladno s sklenjeno pogodbo o posredovanju.

Naročnik je dolžan plačati dogovorjeno plačilo za posredovanje (4% pogodbene vrednosti, v primeru oddaje nepremičnine vrednost enomesečne najemnine) tudi v primeru, če pogodbo s tretjo osebo, s katero je naročnika spravila v stik nepremičninska družba, sklene sam, kot tudi če pogodbo namesto njega sklene njegov ožji družinski član ali z naročnikom povezana oseba in je bila ta sklenjena v 6 mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

Nepremičninska družba ima pravico do celotne provizije tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe ali jo kako drugače sporazumno razveljavita ter v primeru, da do prenehanja veljavnosti sklenjene pogodbe, pri kateri je posredovala nepremičninska družba, pride v posledici kršitve pogodbe ali neizpolnitve pogodbenih obveznosti s strani katerekoli pogodbene stranke.

V primeru, ko nepremičninska družba ni upravičena do plačila za posredovanje, so medsebojna razmerja med nepremičninsko družbo in naročnikom glede povrnitve dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, lahko dogovorjena v pogodbi o posredovanju.

#### 5. Obveznosti naročnika

Naročnik mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja, prvenstveno pa predložiti vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini, ki je predmet posredovanja, jamčiti za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov, aktivno sodelovati pri opravi posla ter izpolnjevati obveznosti, kot so dogovorjene v pogodbi o posredovanju.

Naročnik je dolžan nepremičninski družbi povrniti vso škodo, ki nastane zaradi njegove kršitve pogodbene obveznosti, med katere štejejo zlasti, ne pa izključno: onemogočanje vodenja ogledov nepremičnine brez utemeljenega razloga; trženje nepremičnine na trgu (samostojno ali pri drugih nepremičninskih družbah) pod ugodnejšimi pogoji; nepravočasno obveščanje o sklenitvi pogodbe ali predpogodbe s tretjo osebo, ki jo najde sam; opustitev pristopa na pogajanja za sklenitev pogodbe ali neutemeljena zavrnitev sklenitve pogodbe s tretjo osebo, s katero ga je v stik spravila nepremičninska družba; posredovanje informacij in podatkov zaupne narave tretjim osebam; druga odklonilna ravnanja, ki onemogočajo nepremičninsko družbo pri izvajanju pogodbe o posredovanju.

#### 6. Varstvo, obdelava in uporaba osebnih in zaupnih podatkov

Naročnik s podpisom pogodbe o posredovanju podaja svoje soglasje, da nepremičninska družba pri izvrševanju pogodbe o posredovanju obdeluje tudi določene osebne podatke naročnika (ime in priimek, naslov, rojstni datum, davčna in EMŠO številka fizične osebe, davčna in matična številka pravne osebe, elektronska pošta, telefonska številka, naziv banke in številka transakcijskega računa, fotokopije osebnih dokumentov - vključno s številko in nazivom izdajatelja) izključno za namen izvedbe dogovorjenega pravnega posla in z njim povezanih storitev. Pri tem se nepremičninska družba zavezuje, da prejetih osebnih podatkov ne bo uporabila za druge namene, brez predhodnega pisnega soglasja naročnika. Soglasje naročnika velja za čas trajanja veljavnosti pogodbe o posredovanju oziroma do uničevanja listin.

Nepremičninska družba se zavezuje k varovanju vseh osebnih podatkov, v skladu z veljavnimi predpisi v RS, pri čemer ima naročnik vse pravice, ki mu jih priznava veljavni Zvop.

## **7. Mirno reševanje sporov**

Nepremičninska družba in naročnik rešujeta vse medsebojne spore sporazumno. V kolikor spora ni mogoče rešiti sporazumno pa pred stvarno pristojnim sodiščem po sedežu nepremičninske družbe.

## **8. Veljavnost splošnih pogojev poslovanja**

Splošni pogoji poslovanja veljajo od njihovega sprejema dalje.

V primeru, da se splošni pogoji poslovanja spremenijo po sklenitvi pogodbe o posredovanju, veljajo tudi za posameznega naročnika, ki je sklenil pogodbo o posredovanju pred začetkom njihove veljavnosti, od dneva, ko nepremičninska družba izvod spremenjenih pogojev poslovanja izroči naročniku.

Rogaška Slatina, 05.11.2019