

Nepremičninska družba: **GRADEX nepremičnine d.o.o.**, s sedežem Tržaška cesta 202, 1000 Ljubljana, davčna: SI10134409, ki jo zastopa direktor: Glavnik Evgen dipl.upr.org., (v nadaljevanju: Nepremičninska družba)

na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06, s spremembami) sprejme naslednje:

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami

1. UVODNE DOLOČBE

Ti splošni pogoji poslovanja določajo obseg dejavnosti nepremičninske družbe za varno in skrbno poslovanje pri nepremičninskem posredovanju, ki jih je dolžna nepremičninska družba upoštevati pri svojem delu.

S Splošnimi pogoji poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Splošni pogoji) se urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročnikom in so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene z naročnikom, kakor tudi vsakokrat veljavni cenik storitev nepremičninske družbe in kopija zavarovalne police.

V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodbe o posredovanju.

2. POMEN IZRAZOV

V splošnih pogojih se uporabljajo pojmi, ki imajo naslednji pomen:

Nepremičninska družba, to je gospodarska družba, ki opravlja gospodarsko dejavnost storitev posredovanja v prometu z nepremičninami;

Naročnik oz. naročitelj je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju;

Tretja oseba je oseba, ki jo nepremičninski posrednik poizkuša spraviti v stik z naročnikom, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino;

Ožji družinski člani tretje osebe - kupca so zakonec ali oseba, s katero tretja oseba – kupec živi v zunajzakonski skupnosti, v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

Nepremičninski posrednik je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posel posredovanja in mora imeti licenco pristojnega ministrstva, ter biti vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov.

Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami je pogodba s katero se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročnikom osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe o prodaji, menjavi oziroma o oddaji določene nepremičnine, naročnik pa se zavezuje posredniku plačati provizijo, če bo pogodba sklenjena.

Pogodba, katere predmet je nepremičnina, je kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino, pri sklenitvi katere posreduje nepremičninska družba.

3. STORITVE POSREDOVANJA

3.1. Splošni pogoji poslovanja so sestavni del Pogodbe o posredovanju pri prometu z nepremičninami, ki je sklenjena med nepremičninsko družbo in naročnikom.

3.2 V storitvah posredovanja iz točke 3.1, so zajeti zlasti naslednji posli, ki jih nepremičninska družba opravi za naročitelja, če in kolikor to narekujejo okoliščine posameznega posla:

- sprejem naročila za posredovanje pri pravnih poslih, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino;
- ugotavljanje istovetnosti naročnika z vpogledom v osebni dokument in javne evidence;
- pridobivanje kontaktnih informacij o naročniku za namen spravljanja v stik s tretjo osebo (ime/firma, naslov/sedež, elektronska pošta, ipd...);
- pridobivanje osebnih podatkov oz. identifikacijskih podatkov naročnika ali tretje osebe za pripravo zapisa pogodbe katere predmet je nepremičnina (osebno ime/firma, naslov/sedež, matična, davčna številka, številka osebnega računa oz. transakcijskega računa);
- priprava pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami z določitvijo obsega storitev posredovanja, predloga višine plačila za posredovanje, pogojev plačila in drugih sestavin v skladu z zakonom, ki ureja nepremičninsko posredovanje;
- pojasnilo naročniku in tretji osebi o tržnih razmerah, pomembnih za določitev cene nepremičnine oziroma najemnine;
- seznanitev naročnika in tretje osebe z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe, za katero posreduje;
- seznanitev naročnika in tretje osebe z višino in vrsto davčnih obveznosti, morebitnih stroškov notarskih opravil, stroškov vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe;
- ugotovitev dejanskega stanja nepremičnine s skrbnim ogledom nepremičnine;
- ugotovitev pravnega stanja nepremičnine na podlagi podatkov iz uradnih evidenc in javnih knjig (zlasti zemljiške knjige, zemljiškega katastra, katastra stavb oziroma, če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki izkazujejo obstoj lastninske pravice, drugih stvarnih in obligacijskih pravic ter ostalih pravnih dejstev);
- pisno obveščanje naročnika in tretjih oseb o očitnih stvarnih napakah ter pravnih napakah, ugotovljenih pri pregledu dejanskega in pravnega stanja nepremičnine;
- seznanitev naročnika in tretje osebe s tveganji, ki izhajajo iz neurejenega pravnega stanja nepremičnine, zlasti pravic tretjih oseb na nepremičnini, javnopravnih omejitev ipd.;
- pripravo ustrezne oglaševalske strategije in izvedbo običajnega oglaševanja nepremičnine;
- seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine, organizacija in vodenje ogledov, organizacija sestankov med naročiteljem in tretjo osebo, posredovanje kontaktnih podatkov, ki jih v pogodbi o posredovanju opredeli posameznik, na katerega se podatki nanašajo, tretji osebi oz. naročniku, kadar oba izkažeta resno zanimanje za pogajanje za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- sprotne in ažurna telefonska, pisna in spletna komunikacija z naročnikom in tretjimi osebami in sprotno informiranje naročnika glede opravljenih storitev posredovanja v prometu z nepremičninami;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, za katero nepremičninska družba posreduje:
- V zvezi z oddajo ali prodajo nepremičnine (pravno svetovanje, priprava osnutka pogodbe, zagotovitev navodil o postopkih in listinah, ki jih morajo stranke opraviti-oz. priskrbeti za veljavno sklenitev pogodbe ter izdelavo najemne pogodbe).
- izdela primopredajni zapisnik in izvede primopredajo pri izročitvi nepremičnine v posest kupcem, s popisi števcov in izvede dejanske prepise lastništva na komunalnih priključkih in razmerja z dobavitelji,

- zagotavljanje varne hrambe originalnih listin.

3.3 S plačilom za posredovanje se krijejo stroški za opravljanje poslov iz točke 3.2.

4. DODATNE STORITVE

Nepremičninska družba lahko za naročnika opravi dodatne storitve, če se o tem z naročnikom dogovorita v pogodbi o posredovanju ali s posebnim naročilom, ki predstavlja dopolnitev pogodbe o posredovanju.

Kot dodatne storitve se štejejo: organizacija izdelave **energetske izkaznice** ali ceditve nepremičnine na željo in stroške naročnika, priprava pogodbe, katere predmet je nepremičnina s strani notarja (na željo kupca ali prodajalca), zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj, lokacijske informacije, predkupne pravice in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, urejanje pravnega stanja nepremičnine, hramba slikovnega gradiva.

Cene dodatnih storitev so določene v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe. Nepremičninska družba je upravičena do plačila za opravljene dodatne storitve tudi, če Pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

5. PLAČILO ZA POSREDOVANJE ali ZASTOPANJE

5.1. Višino plačila za posredovanje nepremičninska družba in naročitelj dogovorita s pogodbo o posredovanju ali ekskluzivnem zastopanju.

5.2. Plačilo za posredovanje v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino znaša največ 4% od pogodbene cene. Ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR.

5.3. Plačilo za posredovanje v primeru najema za isto nepremičnino znaša največ 4% od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 evrov, pri čemer omejitev ne velja ko je naročitelj gospodarska družba.

5.4. V plačilo za posredovanje ni vračunan davek na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV), zato se ob izstavitvi računa plačilo za posredovanje poveča za vrednost DDV.

5.5. V primeru, da nepremičninska družba katerega od poslov iz točke 3 teh Splošnih pogojev ne opravi, ker to ni potrebno zaradi okoliščin posameznega primera ali na izrecno željo naročnika, naročnik nima pravice zahtevati znižanja plačila za posredovanje.

5.6. V plačilo za posredovanje niso vključeni stroški notarskih storitev, davki, sodne in upravne takse, nadomestila za potrdila in dovoljenja, potrebna za veljavno sklenitev pogodbe..

5.7. Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.

5.8. Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

5.9. Plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna naročniku na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju.

5.10. Nepremičninska družba ima pravico do celotnega plačila tudi, če naročnik ali tretja oseba pozneje odstopita od že sklenjene Pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

5.11. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročnik sam sklene pogodbo, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo - kupcem, s katero je naročnika spravila v stik Nepremičninska družba in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju ali zastopanju.

6. NEPOŠTENA RAVNANJA NAROČITELJA in POVRNITEV STROŠKOV

Naročnik jamči za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov oziroma dokumentacije o nepremičnini.

Če naročnik Nepremičninske družbe ne obvesti ali ne obvesti pravočasno v roku osmih dni o sklenitvi pogodbe ali predpogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, ki jo najde sam, ali ji ne izroči kopije pogodbe, katere predmet je nepremičnina ali če naročnik v nasprotju z dobro vero in poštenjem ne pristopi k pogajanju 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, je dolžan povrniti nepremičninski družbi vso škodo in stroške, ki so ji nastali zaradi naročiteljeve kršitve omenjenih pogodbenih obveznosti.

7. VAROVANJE INTERESOV NAROČNIKA IN TRETJE OSEBE

7.1 Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami naročnika na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev naročiteljevih interesov.

7.2 Nepremičninska družba mora ustrezno varovati tudi interese tretje osebe, ki jo je spravila v stik z naročnikom zaradi pogajanj o pogodbi, katere predmet je nepremičnina, in ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročnikom zastopa samo naročnikove interese. Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročnikom oziroma investitorjem pri posredovanju zastopa izključno naročnikove interese, mora tretjo osebo, s katero je naročnika spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.

7.3 Kadar nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročnika, ki želi ostati anonimen, nepremičninska družba ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročnikom želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročnika vse do sklenitve pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

8. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI ZA ŠKODO

Nepremičninska družba ima zavarovano poklicno odgovornost za škodo. Zavarovanje krije odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročniku ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije. Naziv zavarovalnice, številka zavarovalne police ter zavarovalna vsota so navedeni v pogodbi o posredovanju.

9. EKSKLUZIVNA POGODBA O ZASTOPANJU

V primeru, da naročnik in Nepremičninska družba skleneta Ekskluzivno pogodbo o zastopanju za določeno nepremičnino, naročnik v času veljavnosti pogodbe v zvezi z isto nepremičnino ne sme skleniti pogodbe o posredovanju s konkurenčno nepremičninsko družbo ali preko kogarkoli tretjega oglaševati ali prodajati iste nepremičnine. V primeru če naročnik sam ali preko druge agencije proda in sklene prodajno pogodbo, mora Nepremičninski družbi plačati celotno z Ekskluzivno pogodbo o zastopanju določeno provizijo.

10. 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.

Naročnik je seznanjen, da ima nepremičninska družba za namenom izpolnitve svojih obveznosti po prejšnji točki 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 ter številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

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 naročnika 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 privolitev 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 in kopije po overitvi pogodbe pri notarju uniči.

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 naročnika.

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 popravek 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,
- vložiti 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. FIDUCIARNI RAČUN

Nepremičninska družba nima in ne sprejema od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pogodbe nobenih denarnih sredstev na fiduciarni račun, lahko pa to na željo naročnika ali tretje osebe uredi pri notarju.

13. ČAS TRAJANJA POGODBE in ODPOVED POGODBE

Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas **devetih (9) mesecev**, razen če se stranki ne dogovorita za krajši čas. Po poteku obdobja iz prejšnjega stavka lahko stranki skleneta novo pogodbo o posredovanju. Pogodba preneha veljati: s potekom časa, odpovedjo pogodbe o posredovanju, z izpolnitvijo pogodbe o posredovanju in v drugih primerih, ki jih določa zakon. Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Odpoved mora biti podana v pisni obliki.

Nepremičninska družba v primeru, da naročitelj odstopi od pogodbe o posredovanju oziroma ne sklene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, lahko opravi poizvedbe o morebiti sklenjeni pogodbi, katere predmet je nepremičnina.

14. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA

Nepremičninska družba lahko po dogovoru z naročnikom prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe.

V primeru prenosa storitev posredovanja na drugo nepremičninsko družbo 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 prenaša naročilo.

15. VELJAVNO PRAVO

Za presojanje pogodbe o posredovanju in Splošnih pogojev ter za vprašanja, ki jih pogodba o posredovanju in Splošni pogoji ne urejata, se uporabljata Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami in slovensko pravo brez kolizijskih pravil.

16. REŠEVANJE SPOROV

Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe o posredovanju ali v zvezi z njo, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno.

Če sporazumna rešitev spora ni mogoča je v sporu iz potrošniškega pogodbenega razmerja tožeča stranka potrošnik po zakonu, ki ureja varstvo potrošnikov, je za sojenje poleg sodišča splošne krajevne pristojnosti pristojno tudi sodišče, na območju, katerega ima potrošnik stalno oz. začasno prebivališče.

Če je v sporu iz potrošniškega pogodbenega razmerja tožeča stranka podjetje po zakonu, ki ureja varstvo potrošnikov, je za sojenje krajevno pristojno sodišče, na območju katerega ima potrošnik stalno oz. začasno prebivališče. Sporazum o krajevni pristojnosti med podjetjem in potrošnikom velja le tedaj, kadar je v pisni obliki in je sklenjen po tem, ko je prišlo do spora, ali po dogovoru, ki dodatno omogoča potrošniku, da začne postopek pred sodišči, ki niso navedeni v tem členu.

17. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

Ti splošni pogoji so sprejeti s strani nepremičninske družbe dne 15.01.2025 in v celoti nadomestijo vse prej sprejete splošne pogoje poslovanja ter se objavijo na vidnem in dostopnem mestu v poslovnih prostorih nepremičninske družbe in na spletnem naslovu www.gradex.si.

V Ljubljani, dne 15.01.2025

Gradex nepremičnine d.o.o.
Dir.: Glavnik Evgen