

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA Z NEPREMIČNINAMI

družbe ESTATIA d.o.o., Razlagova 22, 2000 Maribor, matična številka: 9586199000, davčna številka: 99391180

1. UVODNA DOLOČILA:

- 1.1. S Splošnimi pogoji poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: splošni pogoji) se urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem.
- 1.2. Predmetni splošni pogoji so sprejeti na podlagi določil Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list št. 72/2006 s spremembami, v nadaljevanju: ZNPoSr).
- 1.3. Nepremičninska družba je sprejela zavezo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je dne 17.05.2018 sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami.
- 1.4. Izrazi, ki so v teh splošnih pogojih in v pogodbi o posredovanju zapisani v moški obliki, veljajo enako za moški in ženski spol.
- 1.5. Splošni pogoji so namenjeni opredelitvi pravic in dolžnosti strank pogodbe o posredovanju. Splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene z naročiteljem. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju sta cenik storitev nepremičninske družbe in kopija zavarovalne police. V primeru nasprotovanja vsebine pogodbe o posredovanju in določil teh splošnih pogojev, se uporabijo določila pogodbe o posredovanju.

2. POMEN IZRAZOV

V teh splošnih pogojih imajo uporabljeni izrazi naslednji pomen:

- nepremičninska družba: je gospodarska družba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami po ZNPoSr;
- nepremičninski posrednik: je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu;
- posredovanje v prometu z nepremičninami: je opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino;
- naročitelj: je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju, in za katero nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.;
- tretja oseba: je oseba, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino;
- naročiteljevi ožji družinski člani: so naročiteljev zakonec ali oseba, s katero naročitelj 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;
- Pogodba o posredovanju je pisna pogodba, ki jo skleneta nepremičninska družba in naročitelj ter s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo za naročitelja prizadevala najti in spraviti v stik tretjo osebo, s katero se bo pogajal za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, 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;
- nepremičnina je v pogodbi o posredovanju opredeljena nepremičnina;
- energetska izkaznica: je javna listina s podatki o energetski učinkovitosti stavbe s priporočili za povečanje energetske učinkovitosti.

3. STORITVE POSREDOVANJA

- 3.1. Nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja pri prodaji ali nakupu nepremičnin, oddaji, najemu ali zakupu nepremičnin in drugih poslih, katerih predmet so nepremičnine.
- 3.2. V okvir storitve posredovanja spadajo naslednje storitve 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:
 - 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 naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence;
 - pridobivanje kontaktnih informacij o naročitelju za namen spravljanja v stik s tretjo osebo (osebne ime/firma, naslov/sedež, telefon, faks, elektronska pošta, ipd...);
 - pridobivanje osnovnih podatkov oz. identifikacijskih podatkov naročitelja 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;
 - 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;
 - seznanitev naročitelja in tretje osebe z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe, za katero posreduje;
 - seznanitev naročitelja 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, ki se lahko obnašajo pospešek;
 - ugotovitev informacijsko-telekomunikacijske in komunalne opremljenosti nepremičnine ter pregled urejenosti okolice in ugotavljanje ostalih značilnosti 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 naročitelja in tretjih oseb o očitnih stvarnih napakah ter pravnih napakah, ugotovljenih pri pregledu dejanskega in pravnega stanja nepremičnine;
 - seznanitev naročitelja 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 sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
 - pripravo ustrezne oglaševalske strategije in izvedbo običajnega oglaševanja nepremičnine obveščanja ali na drug način po izboru posrednika;

- 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. naročitelju, kadar oba izkazeta resno zanimanje za pogajanje za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja ali tretje osebe;
- sprotna in ažurna telefonska, pisna in spletna komunikacija z naročiteljem in tretjimi osebami in sprotno informiranje naročitelja glede opravljenih storitev posredovanja v prometu z nepremičninami;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, za katero nepremičninska družba posreduje.
- sodelovanje pri prevzemu nepremičnine in sestava prevzemnega zapisnika.

3.3. Nepremičninska družba pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero je posredovala, preveri pravno in dejansko stanje nepremičnine ter pogodbeni stranki jasno in razumljivo pisno opozori na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine. Nepremičninska družba pri preverjanju pravnega in dejanskega stanja nepremičnine v okviru posredovanja zlasti:

- na podlagi podatkov zemljiške knjige oziroma, če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki so podlaga za vknjižbo, preveri ali je prodajalec oziroma najemodajalec lastnik nepremičnine, ki je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, in ali so na tej nepremičnini stvarne pravice oziroma druge pravice tretjih, ki bi lahko omejevale oziroma izključevale pravice stranke;
- na podlagi skrbnega ogleda preveri, ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno nepremičnine;
- kadar je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, zemljišče: na podlagi potrdila (lokacijske informacije) pristojnega upravnega organa preveri namembnost zemljišča, določeno s prostorskimi ureditvenimi akti.

3.4. Nepremičninska družba mora preko posrednika pri opravljanju posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za odločitev naročitelja za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami. Pri tem mu morata zlasti razumljivo pojasniti naslednje okoliščine:

- tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami;
- vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami;
- višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji.

3.5. S plačilom za posredovanje se krijejo stroški za opravljanje prej navedenih poslov, v prejšnjih točkah

3.6. Po pisnem obvestilu Nepremičninske družbe o opravljenem stiku s tretjo osebo, mora naročitelj v roku 3 (treh) delovnih dni od tega obvestila, Nepremičninsko družbo pisno obvestiti o dejstvu, da ga je predhodno v stik s isto tretjo osebo spravila že konkurenčna (nepremičninska) družba. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročitelja v stik s tretjo osebo spravila Nepremičninska družba.

3.7. Smiselno enako, kot to določa točka 3.6 velja v primeru, ko naročitelj sam najde in naveže stik s tretjo osebo.

4. DODATNE STORITVE

4.1. Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita za izvedbo dodatnih storitev, ki niso vključene med storitve nepremičninskega posredovanja iz točke 2. teh splošnih pogojev in glede na storitve iz točke 2. teh splošnih pogojev predstavljajo dodatne storitve (dodatne storitve). Dodatne storitve so lahko dogovorjene s pogodbo o posredovanju ali z naročilom naročitelja, ki je potrjeno ali izvedeno s strani

nepremičninske družbe ali posrednika. Naročilo je lahko podano tudi po elektronski pošti na ustaljene elektronske naslove, ki jih stranke uporabljajo za medsebojno komuniciranje ali na drug način, iz katerega je mogoče razbrati izraženo voljo strank. Med dodatne storitve sodijo predvsem naslednje storitve:

- o priprava osnutka pogodbe, katere predmet je nepremičnina in za sklenitev katere je nepremičninska družba oziroma posrednik opravljal storitev posredovanja (npr. predpogodbe, kupoprodajne pogodbe, najemne ali zakupne pogodbe za nepremičnino);
- o urejanje pravnega stanja nepremičnin (pogodbe in predlogi za vknjižbo stvarnih pravic, izbris bremen ipd.);
- o zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina,
- o zastopanje v davčnem postopku;
- o pridobivanje ali pomoč stranki pri pridobivanju soglasij ali dovoljenj državnih ali občinskih organov ali subjektov zasebnega prava, ki so potrebni za veljavno sklenitev pogodbe;
- o hramba izvirkov pogodb, katerih predmet je nepremičnina;
- o priprava in vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov;
- o hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu.
- o hramba listin;
- o organizacija cenitve nepremičnine;
- o izdelava primopredajnega zapisnika ob prevzemu ali predaji nepremičnine;
- o izvedba primopredaje ob prevzemu ali predaji nepremičnine;
- o obveščanje upravnika in dobaviteljev o spremembi lastnika oz. plačnika;
- o izvedba pogajanj o povezanih poslih;
- o pridobitev listin s katerimi naročitelj ne razpolaga.

4.2. Za izvedbo dodatnih storitev je nepremičninska družba upravičena do plačila po ceniku ne glede na to, ali je bila pogodba, ki je predmet posredovanja, sklenjena. Če je pogodba, ki je predmet posredovanja, sklenjena, lahko nepremičninska družba po dogovoru z naročiteljem storitev iz prve, tretje in četrte alineje predhodne točke izvede v okviru plačila provizije iz točke 5 teh splošnih pogojev. Če pogodba, ki je predmet posredovanja, ni sklenjena, se storitve iz predhodne točke v vsakem primeru zaračunavajo posebej po izvedbi storitev.

4.3. Višina plačila, do katerega je nepremičninska družba upravičena za izvedbo dodatnih storitev, je določena v ceniku nepremičninske družbe iz točke 13 teh splošnih pogojev ter v pogodbi o posredovanju.

5. DRUGE OBVEZNOSTI POSREDNIKA IN NAROČITELJA

5.1. Naročitelj se strinja, da lahko nepremičninska družba z namenom zaščititi njegove interese pridobiva podatke o blokiranih transakcijskih računih fizičnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali kot tretje osebe v prometu z nepremičninami.

5.2. Naročitelj mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja. Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini, ki je predmet posredovanja (dokazila o lastništvu, pogodbe, gradbena in uporabna dovoljenja, idr.).

5.3. Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov in listin oziroma dokumentacije;

5.4. Nepremičninska družba ne odgovarja za škodo ali druge negativne posledice, ki bi nastale zaradi napačnih informacij, podatkov ali listin, ki jih priskrbi naročitelj.

5.5. Naročitelj mora nemudoma, najkasneje pa v 8-ih dneh, pisno obvestiti nepremičninsko družbo o vsaki spremembi posredovanih podatkov ali listin, o vsaki spremembi svojih stališč glede posla, za katerega se posreduje, in nepremičnine (npr. glede prodajne cene, cene najemnine, pogojev nakupa, prodaje ali najema, prevzema oz. predaje nepremičnine idr.) ter o vsaki spremembi pravnega ali dejanskega stanja nepremičnine.

5.6. Naročitelj je zavezan nepremičninski družbi in posredniku omogočiti opravljanje ogledov nepremičnine in ne sme brez utemeljenih razlogov onemogočati izvajanja ogledov nepremičnine.

5.7. Naročitelj se obvezuje, da bo v primeru, če bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri drugih nepremičninskih družbah, le-to tržil pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni s posredniško pogodbo z nepremičninsko družbo.

- 5.8. Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo ali se je s tretjo osebo seznanil preko posredovanja druge nepremičninske družbe, s katero se prične pogajati o sklenitvi pogodbe, ki je predmet posredovanja, mora o tem nemudoma, najkasneje pa v roku 3 dni, obvestiti nepremičninskega posrednika oziroma nepremičninsko družbo.
- 5.9. Če nepremičninska družba naročitelja seznani s tretjo osebo, s katero je bil naročitelj predhodno že seznanjen s strani druge nepremičninske družbe, mora naročitelj o tem dejstvu takoj obvestiti nepremičninsko družbo. Če obvestila nepremičninski družbi ne posreduje v roku 3 dni od obvestila o stiku s tretjo osebo, ki ga prejme od nepremičninske družbe, se šteje, da je naročitelja s tretjo osebo v stik spravila nepremičninska družba.
- 5.10. Naročitelj se je zavezan v dobri veri in pošteno pogajati s tretjo osebo za sklenitev pogodbe, ki je predmet posredovanja. Naročitelj tekom pogajanj za sklenitev pogodbe ne sme brez utemeljenih razlogov postavljati novih pogojev, s katerimi ni že predhodno seznanil nepremičninske družbe oziroma posrednika.
- 5.11. Kadar nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pravnega posla.
- 5.12. Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je naročitelja spravila v stik in pri tem ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese. V slednjem primeru mora nepremičninska družba tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika naročitelja in ne posrednika.
- 5.13. Nepremičninska družba mora naročitelja jasno in pisno opozoriti o morebitnih nasprotjih med interesi naročitelja in interesi nepremičninske družbe oziroma drugih naročiteljev, za katere nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.
- 5.14. Stranki sta sporazumni, da sme nepremičninska družba po lastni presoji in po predhodnem obvestilu naročitelja prenesti storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe. V tem primeru 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.
- 6. PLAČILO PROVIZIJE**
- 6.1. Višina plačila za posredovanje (provizija) je določena v pogodbi o posredovanju. Nepremičninska družba za plačilo provizije za posredovanje primeroma opravi storitve iz točke 2 teh splošnih pogojev (splošne storitve).
- 6.2. Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je pogodba, za katero je posredovala, sklenjena. Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila provizije za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega posreduje.
- 6.3. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe.
- 6.4. Za plačilo provizije za posredovanje nakupa/prodaje in najema/oddaje oz. za njeno višino se uporabljajo določila ZNPosr.
- 6.5. V plačilo za posredovanje ni vključen DDV (22%). Plačilo za posredovanje se v primeru, če je nepremičninska družba davčni zavezanec, poviša za DDV po vsakokrat veljavni davčni stopnji.
- 6.6. Plačilo za posredovanje sme nepremičninska družba zaračunati le naročitelju in sicer na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.
- 6.7. Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.
- 6.8. Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- 6.9. Plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna naročitelju na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju;
- 6.10. Nepremičninska družba ima pravico do celotnega plačila tudi, če naročitelj ali tretja oseba pozneje odstopita od že sklenjene Pogodbe, katere predmet je nepremičnina.
- 6.11. Nepremičninska družba je upravičena do plačila celotne provizije četudi posamezne storitve iz točke 2 teh splošnih pogojev zaradi okoliščin primera ali na željo naročitelja niso bile izvršene.
- 6.12. V provizijo niso vključeni stroški davkov, sodnih in upravnih taks, zemljiškoknjižnih postopkov, notarskih ali odvetniških storitev, takse ali plačila za potrdila in dovoljenja, potrebna zaradi sklepanja pogodbe in stroški dodatnih storitev iz točke 4 teh splošnih pogojev.
- 6.13. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.
- 6.14. Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico plačila za posredovanje v skladu z zakonskimi določbami ZNPosr tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja.
- 6.15. Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama kot pogodbeni stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.
- 7. PLAČILO ZA DODATNE STORITVE IN POVRAČILO STROŠKOV**
- 7.1. Če se stranki s pogodbo o posredovanju izrecno dogovorita, si nepremičninska družba v skladu z drugim odstavkom 848. člena Obligacijskega zakonika lahko pridrži pravico do povračila dejanskih stroškov, ki so ji nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja iz točke 3 Splošnih pogojev, in sicer tudi v primeru, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.
- 7.2. Nepremičninska družba je ne glede na sklenitev pogodbe, ki je predmet posredovanja, upravičena do plačila stroškov za dodatne storitve po ceniku, ki je sestavni del teh Splošnih pogojev in ob upoštevanju zakonskih določb ZNPosr.
- 7.3. Naročitelj v vsakem primeru in ne glede na sklenitev pogodbe, ki je predmet posredovanja, nosi stroške sodnih in upravnih taks, notarske stroške, stroške cenilca in vse druge stroške, ki so povezani z dejavnostjo ali storitvami drugih oseb.
- 8. ENERGETSKA IZKAZNICA**
- 8.1. Naročitelj s podpisom posredniške pogodbe potrjuje, da ga je nepremičninska družba seznanila z določbami Energetskega zakona, ki se nanašajo na energetsko izkaznico, pri čemer je bil še zlasti opozorjen na dejstvo:
- da morajo energetsko izkaznico na lastne stroške zagotoviti lastniki stavb ali posameznih delov stavb, za stavbe ali posamezne dele stavb, ki se zgradijo, prodajo ali za več kot eno leto oddajo najemniku, ki pred prijavitvijo v stavbi ali njenemu posameznemu delu ni imel prijavljenega stalnega ali začasnega prebivališča;
 - da mora lastnik stavbe ali njenega posameznega dela veljavno energetsko izkaznico predložiti kupcu ali najemniku najpozneje pred sklenitvijo prodajne ali najemne pogodbe;
 - da mora pri prodaji in oddaji stavbe ali njenega posameznega dela v najem lastnik zagotoviti, da se pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki energetske učinkovitosti stavbe ali njenega posameznega dela iz energetske izkaznice;
 - da so predpisane sankcije za lastnika stavbe ali njenega posameznega dela v primeru neizpolnjevanja obveznosti v zvezi z energetsko izkaznico.
- 9. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN TRETJE OSEBE**
- 9.1. Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na

primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev naročiteljevih interesov;

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

10. KRŠITVE NAROČITELJA IN POSLEDICE KRŠITEV

- 10.1. Naročitelj je dolžan nepremičninski družbi povrniti škodo, ki nastane nepremičninski družbi zaradi naročiteljeve kršitve določil pogodbe o posredovanju, teh splošnih pogojev ali veljavne zakonodaje.

- 10.2. V primeru hujših kršitev je naročitelj zavezan nepremičninski družbi plačati pogodbeno kazen v višini celotne provizije, ki je dogovorjena v pogodbi o posredovanju. Za hujšo kršitev gre zlasti:

- če naročitelj sam ali preko druge nepremičninske družbe trži nepremičnino, ki je predmet pogodbe o posredovanju, pod ugodnejšimi pogoji, kot so določeni v pogodbi o posredovanju;
- če iz okoliščin izhaja, da se naročitelj za sklenitev pogodbe ne pogaja pošteno in v dobri veri ter iz neupravičenih razlogov in v nasprotju z načelom dobre vere in poštenjem ne želi skleniti pogodbe, ki je predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero ga je v stik spravila Nepremičninska družba;
- če naročitelj nepremičninski družbi brez utemeljenega razloga onemogoča vodenje ogledov nepremičnine;
- če naročitelj krši dogovor o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju;
- če 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;
- če naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost.

- 10.3. V kolikor je nepremičninska družba prejela plačilo provizije za posredovanje po pogodbi o posredovanju in teh splošnih pogojih za določeno nepremičnino, ni hkrati glede iste nepremičnine upravičena tudi do plačila stroškov in pogodbene kazni iz predhodnih točk 7.1. in 7.2. lahko pa uveljavlja v plačilo škodo, ki presega prejeto provizijo.

11. PRAVICA DO PRIDOBITVE PODATKOV

- 11.1. 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.

12. EKSKLUZIVNOST POGODBE O POSREDOVANJU

- 12.1. Če se stranki pogodbe o posredovanju dogovorita o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju za določeno nepremičnino, naročitelj v času veljavnosti takšne pogodbe o posredovanju ne sme skleniti pogodbe o posredovanju iste nepremičnine z drugo nepremičninsko družbo oziroma tržiti iste nepremičnine preko katerekoli tretje osebe.

13. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI ZA ŠKODO

- 13.1. Nepremičninska družba ima zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije. Podatki o zavarovalni polici o zavarovanju odgovornosti za škodo so navedeni v pogodbi o posredovanju.

14. FIDUCIARNI RAČUN

- 14.1. Nepremičninska družba sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, v hrambo denarna sredstva, če ima z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa in če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti.

15. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPIH PODATKOV

- 15.1. 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.

- 15.2. 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 prepiše 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)

- 15.3. Kadar to izrecno narekuje izjava posameznega posla (npr. overitev podpisa naročitelja ali tretje osebe ipd...), sme Nepremičninska družba, na podlagi pisne privolitve imetnika iz katerega nareja naredi določen namen, fotokopirati imetnikov osebni dokument.

- 15.4. 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.

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

- 15.6. 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, spremljanja izvedenih in pripravljenih pogodb o posredovanju, in pogodbe katere predmet je nepremičnina. Za kakršnokoli uporabo osebnih podatkov v druge namene bo nepremičninska družba predhodno pridobila pisno soglasje naročitelja.

- 15.7. Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ima pravico:
- do nepremičninske družbe dobiti potrditev ali se ve zvezi z njim obdelujejo osebni podatki,
 - dostopati do osebnih podatkov in njihova nadaljevala obdelave,
 - uporabnikov ali kategorij uporabnikov, v tretjih državah ali mednarodnih organizacijah;
 - predvidenega obdobja hrambe osebnih podatkov ali merila, ki se uporabijo za določitev tega obdobja.
- 15.8. Posameznik na katerega se nanašajo osebni podatki ima pravico, da:

- do nepremičninske družbe zahteva popravek ali izbris osebnih podatkov,
- do nepremičninske družbe zahteva omejitev obdelave osebnih podatkov,
- ugovarja obdelavi,
- 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.

- 15.9. 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 v zvezi s prenosom.

15.10. 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.

15.8. Naročitelj je seznanjen in podaja svoje soglasje, da se zaradi izpolnjevanja storitev po pogodbi o posredovanju nepremičninska družba seznani ter zbira in obdeluje osebne podatke naročitelja, ki so potrebni za izvedbo posredovanja ter za pripravo potrebnih listin (ime, priimek, naslov, davčna številka, EMŠO). Nepremičninska družba se zavezuje osebne podatke hraniti skladno s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Podatki bodo uporabljeni le za namen sklepanja, izvajanja in prenehanja pogodbe o posredovanju in pogodbe, ki je predmet posredovanja.

15.9. Naročitelj se zavezuje kot zaupne in kot poslovno skrivnost ohraniti vse podatke in dokumente, ki jih pridobi od nepremičninske družbe (npr. podatke o nepremičnini, osebne podatke in druge podatke glede tretje osebe ali nasprotne stranke pogodbe). Naročitelj se zavezuje, da tovrstnih podatkov ne bo razkrival nobeni drugi osebi.

16. OBVEZNOSTI PO ZAKONU O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJU TERORIZMA

16.1. 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, opraviti pregled stranke, ki zajema:

1. ugotavljanje in preverjanje identitete stranke;
2. ugotavljanje dejanskega lastnika stranke, če je stranka pravna oseba;
3. pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov po zakonu;
4. redno skrbno spremljanje poslovnih aktivnosti, ki jih stranka izvaja pri Nepremičninski družbi.

16.2. Naročitelj je seznanjen, da ima nepremičninska družba z 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:

1. osebno ime,
2. naslov stalnega ali začasnega prebivališča,
3. datum in kraj rojstva,
4. davčno številko ter
5. številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

17. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA

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

17.2. 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.

18. TRAJANJE POGODBE, ODPOVED, KONČNE DOLOČBE

18.1. Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas 9 mesecev. Stranki lahko dogovorita krajše obdobje veljavnosti pogodbe. Po poteku obdobja veljavnosti pogodbe lahko stranki skleneta novo pogodbo o posredovanju glede istih nepremičnin.

18.2. Vsaka stranka lahko kadarkoli pisno odpove pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

18.3. Pogodba preneha veljati s potekom časa veljavnosti, z odpovedjo pogodbe o posredovanju, z izpolnitvijo pogodbe in v drugih primerih, ki jih določa veljavna zakonodaja.

18.4. Če iz pogodbe o posredovanju izvirajo spori med strankama, ki jih stranki ne uspejo rešiti sporazumno, je za odločanje pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

18.5. Stranki lahko kadarkoli odpove pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Odpoved mora biti podana v pisni obliki.

19. VELJAVNO PRAVO

19.1. Za presojanje pogodbe o posredovanju in Splošnih pogojev ter za vprašanja, ki jih pogodba o posredovanju in Splošni pogoji ne urejata, se uporablja 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.

20. REŠEVANJE SPOROV

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

20.2. Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, je v primerih, ko gre za pogodbe s potrošniki pristojno sodišče v Mariboru.

20.3. Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, se v primerih, ko gre za pogodbe med gospodarskimi subjekti, stranki dogovorita, da bo vsako nesoglasje, spor ali zahtev, ki izvira iz te pogodbe ali je z njo v zvezi ali izvira iz njene kršitve, prenehanja ali neveljavnosti, dokončno rešil senat treh arbitrov ali arbiter posameznik, imenovan na podlagi Pravilnika o arbitražnem postopku pred Stalno arbitražo pri Gospodarski zbornici Slovenije.

21. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

21.1. Splošni pogoji veljajo od 6.5.2024.

21.2. Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni v prostorih Nepremičninske družbe, na vidnem mestu in na spletnem naslovu:

V Mariboru, dne 6.5.2024

Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni v prostorih Nepremičninske družbe, na vidnem mestu in na spletnem naslovu info@estatia.si