



TINKER NEPREMIČNINE IN ARHITEKTURA, Nina Luganič s.p., Levstikova ulica 6, 2310 Slovenska Bistrica, ki jo zastopa direktorica Nina Luganič (v nadaljevanju: Nepremičninska družba) na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (Ur.l.RS, št.72/2006) sprejme naslednje

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami

1. Splošne določbe

- 1.1. Ti splošni pogoji urejajo pravna razmerja med Nepremičninsko družbo in naročiteljem pri opravljanju posredovanja v prometu z nepremičninami.
- 1.2. Ti splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo Nepremičninska družba sklene z naročiteljem.
- 1.3. Če pogodba o posredovanju vsebuje pravila, ki so v nasprotju s pravili teh splošnih pogojev, veljajo posebna pravila pogodbe o posredovanju.

2. Pomen izrazov

- 2.1. V teh Splošnih pogojih uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:
 - **Nepremičninski posrednik** je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma 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** pomeni opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja 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.
 - **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 nepremičninska družba poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina.
 - **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 prizadevala najti in spraviti v stik naročitelja s tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev nepremičninske pogodbe, ki je predmet posredovanja, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal nadomestilo za storitve posredovanja, če bo nepremičninska pogodba sklenjena.
 - **Nepremičninska pogodba** je pogodba o prodaji, najemu, zakupu ali drugačnem načinu razpolaganja z nepremičnino, posredovanje pri sklenitvi katere je predmet pogodbe o posredovanju.
 - **Nepremičnina** je v pogodbi o posredovanju opredeljena nepremičnina.
 - **Provizija** je nadomestilo, do katerega je upravičena Nepremičninska družba za opravljanje storitve posredovanja.

3. Storitve posredovanja

- 3.1. Nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja pri:
 - prodaji ali nakupu nepremičnine
 - oddaji, najemu, zakupu ali
 - drugi pogodbi, katere predmet je nepremičnina
- 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;
 - ugotavljanje istovetnosti naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence;
 - pridobivanje kontaktnih informacij o naročitelju za namen spravljanja v stik s tretjo osebo (osebno ime/firma, naslov/sedež, telefon, telefaks, elektronska pošta in podobno);
 - pridobivanje osebnih podatkov oziroma identifikacijskih podatkov naročitelja ali tretje osebe za pripravo zapisa pogodbe katere predmet je nepremičnina (osebno ime/firma, naslov/sedež, EMŠO/matična številka, davčna številka, številka osebnega računa oziroma 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 naročitelju in tretji osebi o tržnih razmerah, pomembnih za določitev cene nepremičnine oziroma najemnine
- seznanitev naročitelja in tretje osebe z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev Nepremičninske pogodbe;
- 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 ali izpolnitvijo Nepremičninske 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 preostalih pravnih dejstev);
- 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, ki omejujejo lastninsko pravico na nepremičnini, ali javnopravnih omejitev;
- pripravo ustrezne oglaševalske strategije in izvedbo običajnega oglaševanja nepremičnine;
- seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine, organizacije 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 oziroma naročitelju, kadar oba izkažeta resno zanimanje za pogajanje za sklenitev Nepremičninske pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- 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 Nepremičninske pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- zastopanje v davčnem postopku za odmero davka na promet nepremičnin, če naročitelj ali tretja oseba pooblasti Nepremičninsko družbo za tako zastopanje;
- organizacija notarske overitve podpisa na listini, ki vsebuje odsvojiteljevo zemljiškoknjžno dovolilo, izstavljeno na podlagi Nepremičninske pogodbe.

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

4. Dodatne storitve

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

4.2. Kot dodatne storitve se štejejo zlasti:

- urejanje pravnega stanja nepremičnine;
- priprava in vlaganje zemljiškoknjžnih predlogov;
- hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu;
- hramba listin;
- pravno svetovanje s področja prometa z nepremičninami;
- davčno svetovanje s področja prometa z nepremičninami.

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

4.4. Nepremičninska družba je upravičena do plačila za opravljene dodatne storitve tudi, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

5. Plačilo za posredovanje (provizija)

5.1. Višino plačila za posredovanje določita naročitelj in nepremičninska družba v pogodbi o posredovanju.

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 eur.

5.3. Provizija ne vključuje davka na dodano vrednost (DDV).

5.4. Če nepremičninska družba ne opravi katerega od poslov iz točke 3.2. teh splošnih pogojev, ker to glede na okoliščine posameznega primera ni bilo potrebno ali na izrecno željo naročitelja, naročitelj nima pravice zahtevati znižanja provizije.

5.5. V plačilo za posredovanje niso vključeni stroški notarskih storitev, davki, sodne in upravne takse, nadomestila za potrdila in dovoljenja, potrebna za veljavno sklenitev pogodbe, ter stroški dodatnih storitev iz 4. točke teh Splošnih pogojev.

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

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

5.8. Plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna naročitelju na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju.

5.9. Če je med pogodbenima strankama prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek iz prejšnjega odstavka razdeli.

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

5.11. Nepremičninska družba ima v skladu z zakonom, ki ureja nepremičninsko posredovanje, pravico do plačila tudi, kadar naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene nepremičninsko pogodbo s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik nepremičninska družba.

6. Povrnitev stroškov

6.1. Če se stranki s pogodbo o posredovanju izrecno dogovorita, si nepremičninska družba v skladu z drugim odstavkom 848. 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. Varovanje interesov naročitelja in tretje osebe ter nepristranskost pri posredovanju

- 7.1. 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.
- 7.2. Nepremičninska družba mora naročitelja jasno in pisno opozoriti o morebitnih nasprotjih med interesi naročitelja in ninteresi nepremičninske družbe oziroma drugih naročiteljev, za katere nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.
- 7.3. 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 njegove interese.
- 7.4. Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investitorjem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora na to tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.

8. Fiduciarni račun

- 8.1. 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 fiduciarnega računa in če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti.

9. Zavarovanje odgovornosti za škodo

- 9.1. Nepremičninska družba ima zavarovane 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 in ostalih evropskih držav. Naziv zavarovalnice, številka zavarovalne police ter zavarovalna vsota so navedeni v pogodbi o posredovanju.

10. Ekskluzivna pogodba o posredovanju

- 10.1. V primeru, da naročitelj in nepremičninska družba skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju za določeno nepremičnino, naročitelj 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 prodajate iste nepremičnine. V kolikor naročitelj vseeno sam najde kupca za nepremičnino za katero je sklenil ekskluzivno pogodbo o posredovanju je nepremičninska družba upravičena do celotnega plačila za posredovanje, ki sta ga dogovorila v pogodbi o posredovanju oziroma se stranki dogovorita.

11. Prenos storitev posredovanja

- 11.1. Nepremičninska družba lahko po dogovoru z naročiteljem prenese 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.

12. Druge obveznosti naročitelja

- 12.1. Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja (zlasti dokazila o lastništvu, zemljiškoknjižni izpisek, pogodbe, gradbeno dovoljenje, lokacijsko informacijo in vse ostale listine).
- 12.2. Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov oziroma dokumentacije.
- 12.3. Naročitelj mora nemudoma, najkasneje pa v 8 (osmih) dneh od spremembe, pisno obvestiti nepremičninsko družbo o vsaki spremembi svojih interesov (prodajna cena, datum vseljivosti nepremičnine ipd) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine.
- 12.4. Naročitelj bo v primeru, da bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri konkurenčnih nepremičninskih družbah, nepremičnino tržil pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju.
- 12.5. Naročitelj bo v primeru, da sam ali s posredovanjem konkurenčne nepremičninske družbe najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo ali predpogodbo, katere predmet je nepremičnina, nemudoma, najkasneje pa v roku 8 (osmih) dni od sklenitve takšne pogodbe oziroma predpogodbe nepremičninsko družbo o tem pisno obvesti in ji izroči kopijo te pogodbe.

13. Nepoštena ravnanja naročitelja

- 13.1. Naročitelj je dolžan povrniti nepremičninski družbi vso škodo, ki nepremičninski družbi nastane zaradi kršitve pogodbenih obveznosti.
- 13.2. Kot hujše kršitve pogodbe o posredovanju se štejejo zlasti naslednja naročiteljeva ravnanja:
 - 13.2.1. Naročitelj nepremičninski družbi brez utemeljenih razlogov onemogoča vodenje ogledov nepremičnine;
 - 13.2.2. Naročitelj krši dogovor o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju;
 - 13.2.3. Naročitelj sam ali pri drugih nepremičninskih družbah trži nepremičnino pod ugodnejšimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju;
 - 13.2.4. 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;
 - 13.2.5. Naročitelj 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.
 - 13.2.6. Naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in se štejejo kot poslovna skrivnost.

14. Pravica do pridobitve podatkov

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

15. Obveznosti po zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranju terorizma

- 15.1. 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, dolžna opraviti pregled stranke (naročitelja ali tretje osebe), ki vključuje:
- 15.1.1. ugotavljanje in preverjanje identitete stranke;
 - 15.1.2. ugotavljanje dejanskega lastnika stranke, če je stranka pravna oseba
 - 15.1.3. pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov po zakonu;
 - 15.1.4. redno skrbno spremljanje poslovnih aktivnostih, ki jih stranka izvaja pri nepremičninski družbi.
- 15.2. Nepremičninska družba mora zaradi izpolnitve svojih obveznosti iz točke 15.1. teh Splošnih pogojev pravico pridobiti in preveriti (tudi z vpogledom v osebni dokument) naslednje osebne podatke stranke ali njenega zastopnika:
- 15.2.1. osebno ime;
 - 15.2.2. naslov stalnega ali začasnega prebivališča
 - 15.2.3. datum in kraj rojstva
 - 15.2.4. davčno številko ter
 - 15.2.5. številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

16. Varstvo, obdelava in uporaba osebnih in zaupnih podatkov

- 16.1. 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.
- 16.2. Zaradi izpolnjevanje obveznosti po pogodbi o posredovanju in 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).
- 16.3. Kadar to izrecno narekuje narava posameznega posla (npr. overitev podpisa naročitelja ali tretje osebe ipd), sme nepremičninska družba, na podlagi pisne privolitve imetnika iz katere izhaja v naprej določen namen, fotokopirati imetnikov osebni dokument. 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.
- 16.4. Nepremičninska družba se zavezuje, da ne bo nadalje kopirala osebnega dokumenta naročitelja. Nepremičninska družba kopije osebnega dokumenta ne sme hraniti v elektronski obliki.
- 16.5. 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 naročitelja.

17. Čas trajanja pogodbe in odpoved pogodbe

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

18. Veljavno pravo

- 18.1. 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.

19. Reševanje sporov

- 19.1. Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe o posredovanju ali v zvezi z njo, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno.
- 19.2. Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, je v primerih, ko gre za pogodbe s potrošniki pristojno sodišče v Slovenski Bistrici.
- 19.3. Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, se v primerih, ko gre za pogodbe med gospodarskimi subjekti, stranki dogovorita, da bo vsako nesoglasje, spor ali zahtevek, ki izvira iz te pogodbe ali je z njo v zvezi 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.

20. Veljavnost in objava Splošnih pogojev

- 20.1. Splošni pogoji veljajo od 01.09.2018.
- 20.2. Vsakokratni veljavni splošni pogoji so objavljeni v prostorih nepremičninske družbe, na vidnem mestu in spletnem naslovu.