

VEDUTA

NEPREMIČNINE

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA

Nepremičninska družba VEDUTA NEPREMIČNINE d.o.o. (v nadaljevanju nepremičninska družba), določa splošne pogoje za opravljanje storitev posredovanja v prometu z nepremičninami, kakor sledi:

1. člen

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.

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

- naročnik oz. naročnica, to je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju;
- tretja oseba, to 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;
- nepremičninska družba, to je gospodarska družba, ki opravlja gospodarsko dejavnost storitev posredovanja v prometu z nepremičninami;
- 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 v skladu z določbami teh splošnih pogojev je pogodba, s katero se posrednik naročniku zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročnikom osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe o prodaji ali pogodbe o oddaji njegove nepremičnine, naročnik pa se zavezuje posredniku plačati provizijo, če bo pogodba sklenjena.
- stanovanjska nepremičnina je enostanovanjska stavba, stanovanje ali bivalna enota.

2. člen

Splošni pogoji poslovanja so sestavni del pogodbe o posredovanju pri prometu z nepremičninami, ki je sklenjena med nepremičninsko družbo in naročnikom. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s splošnimi pogoji, veljajo določila pogodbe, vse v zakonsko dopustnih okvirjih.

Nepremičninska družba opravlja naslednje storitve posredovanja pri prometu z nepremičninami:

- a) opravi razgovor z naročnikom in od njega prevzame vso potrebno in razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini;
- b) preverja civilno-pravno in upravno-pravno ustreznost nepremičnine za sklenitev pravnega posla ter pregleda dejansko stanje nepremičnine. V zvezi s temi preverbami udeleženca v pravnem poslu (pogodbene stranke) jasno in razumljivo pisno opozori na morebitne pravne oz. stvarne napake. Naročniku nudi strokovno pomoč pri obvladovanju morebitnih odklonov od zahtevanega stanja nepremičnine pred sklenitvijo pravnega posla.
- c) vzpostavlja stike med naročnikom in tretjo osebo;
- d) pripravlja, izvaja in vodi pogajanja za sklenitev pravnega posla,
- e) organizira pripravo listin – predvsem pogodb, potrebnih za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina;
- f) organizira sestavo dodatkov k pogodbam in drugih potrebnih listin za sklenitev poslov,
- g) zagotovi pripravo prodajne pogodbe
- h) pregleda stanje nepremičnine v zemljiški knjigi,

- i) naroči morebiti potrebno lokacijsko informacijo zemljišča, potrdilo o predkupni pravici, ipd.
- j) organizira sestanke v prostorih družbe in izven njih,
- k) organizira in izvede ogled nepremičnin,
- l) organizira in izvede oglaševanja.
- m) pripravi podatke za sestavo ostalih potrebnih listin,
- n) organizira sestavo ostalih potrebnih listin,
- o) zagotavlja varno hrambo originalnih listin,
- p) izdela primopredajni zapisnik in izvede primopredajo pri izročitvi nepremičnine v posest tretjim osebam (kupcem in najemnikom), s popisi števcov in izvede dejanske prepise lastništva na komunalnih priključkih in razmerja z dobavitelji.
- q) obvešča naročnika o vseh, za sklenitev naročenega posla pomembnih odločitvah (zakonske, davčne spremembe...).
- r) opravlja druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja na podlagi posebnega naročila naročnika kot je npr. organiziranje cenitve nepremičnine, točkovanja nepremičnin za oddajo, itd...

Nepremičninska družba bo takoj po podpisu pogodbe o posredovanju preverjala pravno in dejansko stanje nepremičnine, pri čemer naročnik tako družbi kakor potencialnemu kupcu odgovarja za pravilnost in točnost podatkov. V kolikor bi nepremičninska družba ugotovila pravne in stvarne napake nepremičnine, mora naročnika o napakah obvestiti.

Naročnik mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh za prodajo nepremičnine pomembnih okoliščinah ter ji predložiti vse poznane podatke in razpoložljive listine v zvezi z nepremičnino. Ravno tako je naročnik dolžan nepremičninski družbi predložiti veljavno energetska izkaznico. V kolikor naročnik tega ne stori, lahko pred začetkom predmetnega postopka posredovanja energetska izkaznico pridobi nepremičninska družba po pooblastilu in na stroške naročnika.

Vsi dogovori med naročnikom in nepremičninsko družbo morajo biti sklenjeni oziroma potrjeni v pisni obliki.

3. člen

Nepremičninska družba pri opravljanju storitev posredovanja za naročnika, ki želi ostati anonimen, ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročnikom želela skleniti pravni posel, izdati identiteto naročnika vse do sklenitve pravnega posla.

4. člen

Pogodba o posredovanju se sklepa za določen čas 9-tih mesecev, pri čemer lahko katerakoli od pogodbenih strank pogodbo pisno odpove, razen če to ni v nasprotju s poštenjem v poslovnih odnosih in veljavno zakonodajo v RS.

Nepremičninska družba posreduje za naročnika v skladu z Zakonom o nepremičninskem posredovanju.

5. člen

Za posredovanje nepremičninske družbe pri prodaji nepremičnin (storitev kot opisana v drugem odstavku 2. člena splošnih pogojev z izjemo alineje r), pripada nepremičninski družbi plačilo za posredovanje kot izhaja iz spodnjih tabel, vendar največ v višini kot jo določa vsakokrat veljavni Zakon o nepremičninskem posredovanju, najmanj pa v znesku 400,00 EUR. Na plačilo za posredovanje se doda zakonsko predpisan davek na dodano vrednost.

TABELA 1

Strošek posredovanja pri nepremičninah, ki niso novogradnje v skladu z ZVKSES, se deli v naslednje obračunske razrede glede na začetno oglaševano vrednost nepremičnine:

- Razred od 1,00 EUR do 50.000,00 EUR (za nestanovanjske nepremičnine).....cena celotne storitve 5% + DDV
- Razred od 1,00 EUR do 50.000,00 EUR (za stanovanjske nepremičnine)..... cena celotne storitve 4% + DDV
- Razred od 50.001,00 EUR do 500.000,00 EUR.....cena celotne storitve 4% + DDV
- Razred od 500.001,00 EUR do 1.000.000,00cena celotne storitve 3% + DDV
- Razred od 1.000.001,00 EUR naprej..... cena celotne storitve 2% + DDV

Če prodajna cena nepremičnin iz tabele 1 tega člena na koncu ne doseže začetne oglaševane vrednosti se ohrani cena/vrednost storitve glede na začetno oglaševano vrednost.

TABELA 2

Strošek posredovanja pri prodaji novogradnje z enim ali več etažnimi deli v skladu z ZVKSES se deli v naslednje obračunske razrede glede na število stanovanjskih enot:

- Razred od 1 do 29 stanovanjskih enot.....cena celotne storitve 2,55% prodajne cene + DDV
- Razred od 30 do 99 stanovanjskih enot.....cena celotne storitve 2,35% prodajne cene + DDV

6. člen

Za posredovanje nepremičninske družbe pri oddaji stanovanjske nepremičnine (storitev kot opisana v drugem odstavku 2. člena splošnih pogojev z izjemo alinej p) in r), pripada nepremičninski družbi plačilo za posredovanje v višini zneska ene mesečne najemnine povečane za predpisani davek na dodano vrednost. Naročnik lahko v primeru posredovanja pri oddaji naroči tudi dodatno storitev izdelave najemne pogodbe v znesku 290,00 EUR + DDV ter tudi stroške sestave primopredajnega zapisnika in izvedbe primopredaje nepremičnine v izvedbi nepremičninskega posrednika v znesku 110,00 EUR + DDV.

Za posredovanje nepremičninske družbe v zvezi z dejavnostjo, ki se nanaša na oddajo nestanovanjske nepremičnine (za storitev kot opisana v drugem odstavku 2. člena splošnih pogojev (z izjemo alinej r), vendar vključno s sestavo najemne pogodbe in s sestavo primopredajnega zapisnika in izvedbo primopredaje nepremičnine), pripada nepremičninski družbi plačilo za posredovanje v višini dveh mesečnih najemnin povečanih za predpisani davek na dodano vrednost.

Vrsto in višino stroškov morebitnih dodatnih storitev (med drugim po alineji r) drugega odstavka 2. člena splošnih pogojev), nepremičninska družba in naročnik dogovorita posebej s pogodbo o posredovanju ali s posebnim pisnim dogovorom.

7. člen

Nepremičninska družba opravlja svojo dejavnost kot dober strokovnjak in mora varovati interese pogodbenih strank.

Nepremičninska družba ima iz razloga zavarovanja odgovornosti za škodo, ki jo namenoma povzroči naročniku ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju, sklenjeno pogodbo o zavarovanju za zavarovalno vsoto v skladu z Zakonom o nepremičninskem posredovanju in v skladu z odločitvijo pristojnega ministrstva za prostor.

8. člen

Nepremičninska družba se zaveže o opravljanju posredovanja z naročnikom skleniti pogodbo o posredovanju, pri čemer se mu zaveže tudi pojasniti - okoliščine, ki se nanašajo na tržne razmere, pogoje za sklenitev pravnega posla, morebitne davčne obveznosti, obseg stroškov notarskih storitev, obseg stroškov zemljiškooknjižnih postopkov ter naročnika izrecno opozarjati na tveganja, ki so povezana z neurejenim zemljiškooknjižnim stanjem. Še posebej mora nepremičninska družba opozoriti na morebitna stvarna bremena, ki bremenijo nepremičnino.

9. člen

Nepremičninska družba lahko poleg posredovanja za naročnika opravi še druge storitve v zvezi s poslom, ki pa niso zajeti v stroških provizije. Višino in način plačila teh dodatnih storitev dogovorita družba in naročnik v pogodbi o posredovanju oziroma s posebnim pisnim dogovorom. Nepremičninska družba za dodatne storitve izstavi naročniku račun takoj po opravljeni storitvi.

Naročnik je dolžan plačati stroške taks in drugih dajatev, ki nastajajo v zvezi s tarifami državnih organov.

V primeru, ko pogodba o posredovanju preneha veljati pred potekom dogovorjenega obdobja njene veljavnosti iz razlogov na strani naročnika, je naročnik dolžan posredniku povrniti dejanske stroške, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja (stroški z dobavitelji in drugimi subjekti, ki jih je Nepremičninska družba že plačala v okviru izvajanja storitev nepremičninskega posredovanja, upravnimi in drugimi organi, odvetniki,...) ter stroške opravljenih dodatnih storitev, ki niso zajeti v proviziji za posredovanje.

V primeru, da naročnik zaobide namen pogodbe o posredovanju ter sklene pogodbo s kupcem ali najemnikom, s katerim ga je v stik spravila Nepremičninska družba (pri čemer spravljanje v stik pomeni vsak stik, ki posredno ali neposredno izvira iz aktivnosti Nepremičninske družbe), mimo Nepremičninske družbe, je dolžan plačati Nepremičninski družbi posredniško storitev, določeno s pogodbo, kar predstavlja pogodbeno kazen, ter posredniku poravnati tudi vse nastale stroške in morebitno dodatno škodo.

10. člen

Vse informacije in podatki, ki jih naročnik pridobi pri Nepremičninski družbi so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost, razen informacij in podatkov, ki so javno dostopni. Naročnik ne sme informacij in podatkov, ki štejejo za poslovno skrivnost, posredovati tretjim osebam, kakor jih tudi ne sme uporabiti v nasprotju z namenom kot izhaja iz pogodbe o posredovanju med naročnikom in Nepremičninsko družbo. V primeru kršitve določb o poslovni skrivnosti je naročnik odškodninsko odgovoren Nepremičninski družbi.

11. člen

Naročnik in Nepremičninska družba lahko skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju za določeno nepremičnino. V navedenem primeru 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, oddajati ali prodajati iste nepremičnine. Naročnik se hkrati obveže, da bo Nepremičninski družbi brez odlašanja posredoval podatke o vseh strankah ali drugih osebah, ki so z njim pred ali tekom veljavnosti pogodbe o posredovanju vzpostavile stik v zvezi z nepremičnino, ki je predmet ekskluzivne pogodbe o posredovanju.

V primeru, da naročnik krši svoje obveznosti po ekskluzivni pogodbi, ki izhajajo iz prejšnjega odstavka tega člena, lahko Nepremičninska družba pogodbo o posredovanju odpove brez odpovednega roka, pri čemer ji je naročnik dolžan povrniti vse dejanske stroške, ki jih je le-ta imela z nepremičninskim posredovanjem.

12. člen

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).

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.

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.

Nepremičninska družba se zavezuje, da ne bo nadalje kopirala osebnega dokumenta naročnika, kupca ali najemnika ali druge tretje osebe.

Nepremičninska družba kopije osebnega dokumenta ne sme hraniti v elektronski obliki.

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.

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.

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,
- zahteva, da se osebni podatki neposredno prenesejo od ene nepremičninske družbe k drugi kadar je to tehnično izvedljivo.

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.

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.

13. člen

Ti splošni pogoji poslovanja se izročijo naročniku pred sklenitvijo pogodbe o sodelovanju, da se ta seznanijo z njihovo vsebino.

14. člen

Ti splošni pogoji so sprejeti s strani nepremičninske družbe ter v celoti nadomeščajo vse predhodno sprejete in izdane splošne pogoje poslovanja ter se objavijo na vidnem in dostopnem mestu v poslovnih prostorih nepremičninske družbe.

V Ljubljani, 6.1. 2025

VEDUTA NEPREMIČNINE d.o.o.

Matej Vežnaver, direktor l.r.