

SPLOŠNI POGOJI OPRAVLJANJA STORITEV POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Nepremičninska agencija ECOM nepremičnine, ECOM VOLT MEDIA d.o.o., Šentjernejska cesta 6, 8000 NOVO MESTO, sprejema te splošne pogoje v skladu s prvim odstavkom 15. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (Ur.l. RS, št. 72/2006 – UPB-1, Ur.l. RS št. 49/2011, Ur.l. RS št.47/2019) in Obligacijskega zakonika (Ur.l. RS št. 97/2007)

I. Veljavnost splošnih pogojev:

Splošni pogoji poslovanja so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, sklenjene med nepremičninsko družbo in naročiteljem.

V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s splošnimi pogoji, veljajo določila iz pogodbe o posredovanju.

II. Pomen posameznih uporabljenih pojmov:

Nepremičninska družba: ECOM VOLT MEDIA d.o.o., Šmihelska cesta 6,8000 NOVO MESTO.

Nepremičninski posrednik: Nives Kočevar; licenca za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja pri MOPE št. **01481**, vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pod zaporedno št. **0150101481**.

Naročitelj ali naročiteljica: je fizična ali pravna oseba, ki z družbo sklene pogodbo o posredovanju.

Tretja oseba: je oseba, ki jo nepremičninski posrednik skuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino. **Naročiteljev ožji družinski član:** 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: pisna pogodba s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo družbi plačal provizijo za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.

Provizija: plačilo nepremičninski družbi za opravljeno storitev posredovanja.

III. Opis poslov, ki jih opravi nepremičninska družba za naročitelja pri prodaji, nakupu ali menjavi, ki jih vsebuje provizija

S plačilom za posredovanje v prometu z nepremičninami v skladu s VI. točko teh splošnih pogojev, se krijejo stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine, ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebni za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroške za naslednja dejanja:

1. **Sklenitev pogodbe** o posredovanju v prometu z nepremičninami;
2. **Seznaniti naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerami**, ki bi pomembno vplivale na določitev cene, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino in vrsto davčnih obveznosti, višino stroškov notarske overitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;
3. **Pojasnitev morebitnih tveganj**, povezanih z neurejenim zemljiškoknjžnim stanjem nepremičnine;
4. **Preverjanje pravnega stanja** nepremičnine in morebitnih pravic tretjih s pridobitvijo listin o nepremičnini, na podlagi pridobljenih ustreznih listin, ki izkazujejo lastništvo, stvarne pravice oziroma pravice tretjih, ki bi lahko izključevale oz. omejevale potencialnega bodočega pridobitelja lastninske pravice na predmetni nepremičnini;
5. **Preverjanje namembnosti zemljišča**, določenimi s prostorskimi ureditvenimi akti, kadar je predmet pogodbe zemljišče;

6. Pridobivanje ustreznih listin o nepremičnini, ki je predmet posla s strani pristojnih institucij:

(1) zemljiško knjižni izpisek(Okrajno sodišče);(2)podatki o parcelah – posestni list in (3)načrt parcelacije(t.i. »mapna kopija«), (Geodetska uprava); (4) lokacijska informacija oz. potrdilo o namenski rabi zemljišča in (5) potrdilo /izjava glede predkupne pravice (občina);(6) soglasje Ministrstva za obrambo RS; (7) soglasje Ministrstva za okolje , prostor in energetiko(MOPE RS); (8) druge morebitne listine (npr. pogodb, če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo); Izdelava (1.) ponudbe nepremičnine za objavo na oglasni deski (UE OKGP), (2.) vloge za odobritev pravnega posla (UE OKGP);

6. Preverjanje dejanskega stanja nepremičnine, na podlagi skrbnega ogleda nepremičnine. Nepremičninski posrednik oziroma družba s tem ugotovi očitne napake, poškodbe in pomanjkljivosti nepremičnine, ki vplivajo na uporabnost nepremičnine;

7. Seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;

8. Pomoč pri določitvi realne tržne cene ob pomoči registriranega cenilca ustrezne stroke;

9. Oglaševanje prodaje na način kot ga določa posrednik v skladu z ZNPosr. Oglas vsebuje ceno, lokacijo, leto izgradnje stavbe oziroma zadnje prenovne, velikost nepremičnine ter firmo in sedež nepremičninske družbe. Naročitelj je seznanjen, da nepremičninska družba ne more oglaševati na primer z letaki, ki se lepijo na vhode stavb, z letaki, ki se puščajo v nabiralnikih, ker je le ta vrsta oglaševanja z zakonom prepovedana;

10. Organiziranje in vodenje ogledov;

11. Podajanje **pisnih opozoril**, obvestila in potrdil naročitelju;

12. **Telefonsko in elektronsko komuniciranje** s strankami;

13. **Sodelovanje pri pogajanjih** za sklenitev pogodbe;

14. **Priprava predpogodbe in pogodbe** za realizacijo pravnega posla;

15. **Organiziranje overitve podpisov** pri notarju;

16. **Prijava pogodbe za odmero davka** na promet nepremičnin, pri pristojni davčni upravi;

17. Sestava **primopredajnega zapisnika in primopredaja nepremičnine;**

18. **Hranjenje izvirkov pogodb** in drugih originalnih dokumentov do zaključka posla.

Nepremičninska družba je dolžna opraviti za naročitelja tiste izmed zgoraj navedenih poslov, ki so potrebni za izpeljavo pravnega posla, ki je predmet pogodbe o posredovanju. Če katerega od navedenih poslov naročitelj opravi sam ali so nepotrebni, se provizija zato ne zniža.

IV. Opis poslov ki jih opravi nepremičninska družba za naročitelja pri najemu oziroma oddaji, ki jih vsebuje provizija

Posli, ki jih družba opravi za naročitelja: (podroben opis posameznih poslov naveden v III. točki teh Splošnih pogojev poslovanja)

1. Seznanitev naročitelja s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi;

2. Seznanitev naročitelja s predpisi, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe;

3. Seznanitev naročitelja z vrsto in višino davčnih obveznosti in drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe;

4. Preverjanje pravnega stanja nepremičnine in morebitnih pravic tretjih;

5. Preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine);

6. Oglaševanje v obsegu in na način, ki ga določi posrednik;

7. Organizacija in vodenje ogledov, sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe;

8. Sestava primopredajnega zapisnika in primopredaje nepremičnine;

V. Dodatne storitve in stroški, ki niso zajeti v provizijo posredovanja in se jih dodatno plačuje:

1. Potrebno predhodno urejanje nepremičnine (zemljiškoknjižno, katastrsko, davčno);
2. Stroški cenitve nepremičnine registriranega cenilca ustrezne stroke;
3. Vsi davki, ki jih je naročitelj dolžan plačati davčni upravi;
4. Stroške overitve podpisov pri notarju, stroške upravnih in sodnih taks;
5. Stroške dodatnega oglaševanja;
7. Posebej dogovorjene dodatne storitve, ki se zaračunavajo po veljavnem ceniku nepremičninske družbe.

VI. Plačilo za posredovanje pri prodaji, nakupu, menjavi, najemu ali zakupu:

1. Plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna naročitelju na podlagi pisne pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.
2. Provizija za posredovanje v primeru posredovanja pri prodaji, nakupu ali menjavi znaša 4% od pogodbene vrednosti predmetne nepremičnine v kolikor ni v pogodbi o posredovanju drugače določeno.
3. V primeru, da znaša pogodbena vrednost predmetne nepremičnine manj kot 10.000 EUR znaša plačilo za posredovanje najmanj 400,00 EUR-ov, v kolikor ni v pogodbi o posredovanju drugače določeno.
4. V primeru posredovanja pri najemu, oddaji ali zakupu, ima nepremičninska družba pravico zahtevati provizijo v višini 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 eurov. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja.
5. V primeru, ko je predmet posredovanja najem oziroma oddaja v najem ali zakup med gospodarskima subjektoma, je plačilo za posredovanje enako znesku v višini dveh mesečnih najemnin, dogovorjenih v Nepremičninski pogodbi, če ni v pogodbi o posredovanju drugače določeno.

VII. Pravica do plačila

1. Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ob sklenitvi pravnega posla (predpogodbe ali pogodbe), pri kateri je posredovala.
2. Naročitelj plača nepremičninski družbi provizijo za posredovanje ob sklenitvi pravnega posla (predpogodbe ali pogodbe), ob prejemu are/ prve najemnine / varščine.
3. Plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračunava naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju.
4. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelj spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju
5. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki kasneje odstopita od sklenjene pogodbe.
6. V primeru, da naročitelj sam najde tretjo osebo s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, ima nepremičninska družba pravico do plačila dejanskih stroškov v pavšalnem znesku 150,00 EUR. Dogovorjeni znesek v tem primeru predstavlja nadomestilo nepremičninski družbi za nastale stroške (telefonski pogovori, potni stroški, sestavo oglasa, pridobivanje vse potrebne dokumentacije, preverjanje dejanskega in pravnega stanja, administrativna dela, ogledi nepremičnine, ZK izpise itd.). V primeru, če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti.
7. V primeru, ko je za posamezno storitev povezano z nepremičnino nemogoče izračunati ceno posredniških storitev iz prodajne cene, se cena določi glede na porabljen čas, tako, da se vsako začetno uro zaračuna v višini 40,00 EUR.
8. Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama ali njen nepremičninski posrednik sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja.

VIII. Obveznosti naročitelja do nepremičninske družbe

Naročitelj mora nepremičninsko družbo obveščati o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja

1. Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je predmet posredovanja, mora o tem nemudoma obvestiti nepremičninskega posrednika oziroma družbo.
2. Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti v vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini, ki je predmet posredovanja (lastniška, tehnična in druga dokumentacija, potrebna za opravljanje storitev posredovanja). Predvsem jo mora natančno in pošteno seznaniti s pravnim stanjem nepremičnine, izročiti fotokopije in omogočiti vpogled v izvornike pomembnih listin. Nepremičninsko družbo mora obvestiti o pravnih napakah nepremičnine in o morebitnih pravicah tretjih na nepremičnini ter jo pošteno seznaniti z dejanskim stanjem nepremičnine in z vsemi stvarnimi napakami na nepremičnini.
3. Naročitelj sme pogodbo o posredovanju skleniti samo z eno nepremičninsko družbo, če ni drugače dogovorjeno.

IX. Pogodba o posredovanju

1. Nepremičninska družba in naročitelj se v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, dogovorita, da skleneta pogodbo o ekskluzivnem posredovanju, kar pomeni, da lahko naročnik pogodbo o posredovanju za isto nepremičnino sklene samo z eno nepremičninsko družbo v kolikor ni v pogodbi drugače dogovorjeno.
2. Nepremičninska družba lahko prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe. Pri tem ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, nepremičninska družba pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb na katere prenaša naročilo.
3. Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

X. Nepoštena ravnanja naročitelja

Naročitelj mora nepremičninski družbi povrniti vso škodo, ki ji nastane zaradi naročiteljeve kršitve pogodbenih obveznosti.

Kot hujše kršitve pogodbe o posredovanju se štejejo zlasti naslednja naročiteljeva ravnanja:

1. naročitelj nepremičninski družbi brez utemeljenih razlogov onemogoča vodenje ogledov nepremičnine;
2. naročitelj krši dogovor o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju v primeru iz 1. odstavka IX. točke teh splošnih pogojev;
3. naročitelj sam ali pri drugih nepremičninskih družbah nepremičnino trži pod ugodnejšimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju;
4. naročitelj nepremičninske družbe ne obvesti ali ne obvesti pravočasno o sklenitvi nepremičninske pogodbe ali predpogodbe, s tretjo osebo, ki jo najde sam ali prek druge agencije;
5. naročitelj v nasprotju z dobro vero in poštenjem ne pristopi k pogajanjem za sklenitev pogodbe ali brez utemeljenega razloga noče skleniti pogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero ga je spravila v stik nepremičninska družba;
6. naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in se štejejo kot poslovna skrivnost.

XI. Pravica do pridobitve podatkov

Če naročitelj odstopi od pogodbe o posredovanju ali če pogodba o posredovanju preneha zaradi poteka časa, lahko nepremičninska družba opravi poizvedbe, ali je naročitelj oziroma njegov ožji družinski član po prenehanju pogodbe o posredovanju sklenil nepremičninsko pogodbo s tretjo osebo, s katero ga je spravila v stik nepremičninska družba.

XII. 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 (naročitelja ali tretje osebe), ki vključuje:

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.

Nepremičninska družba ima zaradi izpolnitve svojih obveznosti iz 1. odstavka XII točke teh splošnih pogojev pravico pridobiti in preveriti (tudi z vpogledom v osebni dokument) naslednje osebne podatke stranke ali njenega zastopnika: osebno ime; naslov stalnega ali začasnega prebivališča; datum in kraj rojstva; davčno številko ter številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

XIII: Varstvo, obdelava in uporaba osebnih in zaupnih podatkov

Vse informacije in podatki, ki jih naročitelj pridobi pri nepremičninski družbi so zaupni in veljajo za poslovno skrivnost, razen informacij in podatkov, ki so javno dostopni.

1. Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju in obveznosti iz točke 1. odstavka XII točke splošnih pogojev, lahko Nepremičninska družba v skladu 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, EMŠO ter številko vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta).
2. Če to zahteva narava posameznega posla (na primer overitev podpisa naročitelja ali tretje osebe), sme nepremičninska družba, na podlagi pisne privolitve imetnika iz katere izhaja v naprej določen namen, fotokopirati imetnikov osebni dokument. Nepremičninska družba mora na fotokopiji osebnega dokumenta označiti: da gre za fotokopijo, svoj naziv, izrecno določen namen fotokopiranja, pravno podlago za fotokopiranje – jasno razvidna pisna privolitev imetnika osebnega dokumenta.
3. Nepremičninska družba se zavezuje, da ne bo naprej kopirala osebnega dokumenta naročitelja ali tretje osebe. Nepremičninska družba kopije osebnega dokumenta ne sme hraniti v elektronski obliki.
4. Nepremičninska družba se zavezuje, da bo varovala vse osebne podatke v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Osebne podatke bo uporabila le za namen sklepanja, izvajanja, spreminjanja in prekinitve pogodbe o posredovanju in Nepremičninske pogodbe. Za kakršnokoli uporabo osebnih podatkov v druge namene bo nepremičninska družba predhodno pridobila pisno soglasje naročitelja.

XIV. Ostala določila

Nepremičninska družba in naročitelj se za posebno plačilo lahko dogovorita tudi za druge storitve (ocena tržne vrednosti, sestava ostalih listin, raziskava trga, izdelava idejnih projektov notranje in zunanje opreme...), ki jih nepremičninska družba poleg posredovanja v prometu nudi in organizira preko zunanjih poslovnih partnerje in jih naročitelj plača direktno izvajalcu teh storitev.

ECOM VOLT MEDIA d.o.o.

Novo mesto, 10.10.2020