

ORIZONT, svetovanje in posredovanje, Gordana Kovač, s.p., Cetore 14, 6310 Izola, ki ga zastopa Gordana Kovač, matična številka: 7234457000, davčna številka: 449286 (v nadaljevanju: nepremičninska družba) sprejme na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju Ur. l. RS, št. 72/2006, Ur.l. RS, št. 49/2011, Ur l. RS, št. 47/2019 in Obligacijskega zakonika (Ur.l. RS št. 97/2007) naslednje

## SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA

pri posredovanju v prometu z nepremičninami

### 1. UVODNE DOLOČBE

1.1 Splošni pogoji urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem pri opravljanju posredovanja v prometu z nepremičninami.

2.1 Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodbe o posredovanju.

### 2. UPORABLJENI POJMI

Posamezni pojmi, uporabljeni v teh splošnih pogojih poslovanja in v pogodbi o posredovanju, sklenjeni na podlagi teh splošnih pogojev poslovanja, imajo naslednji pomen:

2.1 **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.

2.2 **Posredovanje v prometu z nepremičninami** pomeni opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti v prometu z nepremičninami pri:

- prodaji ali nakupu nepremičnine;
- oddaji, najemu, zakupu;
- drugi pogodbi, katere predmet je nepremičnina.

Posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročnikom in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina.

2.3 **Naročnik** je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju.

2.4 **Tretja oseba je oseba**, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročnikom, da bi se z njim pogajala za sklenitev določenega pravnega posla v zvezi z nepremičnino.

2.5 **Naročnikovi ožji družinski člani** so naročnikov zakonec ali oseba, s katero naročnik 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.

2.6 **Pogodba o posredovanju** je pisna pogodba, s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročnikom osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pravnega posla, katerega predmet je nepremičnina; naročnik pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje provizijo, če bo pogodba sklenjena.

2.7 **Okvirna ponudbena cena** je cena nepremičnine, ki sta jo sporazumno določila naročitelj in posrednik, in je navedena v pogodbi o posredovanju, po kateri naj bi se nepremičnina prodala, kupila, oddala ali najela.

2.8 **Provizija** je plačilo za posredovanje določeno v pogodbi o posredovanju.

### 3. STORITVE POSREDOVANJA

Na podlagi pogodbe o posredovanju se nepremičninska družba zaveže za naročitelja opraviti naslednje posle, ki so zajeti v znesek plačila za posredovanje:

- zaupno ravnanje s podatki;
- prejem naročila za posredovanje;
- 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, faks, 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;
- preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine);
- preverjanje pravnega stanja nepremičnine;
- seznanjanje naročnika s tržnimi razmerami in predpisi ter pomoč pri oblikovanju prodajne cene;
- seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine;
- pridobitev slikovne dokumentacije obstoječega stanja nepremičnine;
- aktivna promocija in oglaševanje nepremičnine v običajnem obsegu;
- vzpostavljanje stikov s tretjo osebo;
- organiziranje ogledov nepremičnine;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pravnega posla;
- priprava podatkov ter organizacija priprave predpogodbe ali pogodbe dogovorjenega pravnega posla s strani univerzitetnega diplomiranega pravnika ali pristojnega notarja;
- seznanjanje naročitelja in tretje osebe z vsebino predpisov, višino davčnih obveznosti strank ter s cenami notarskih storitev;
- prijava pravnega posla pri davčni upravi za odmero davka;
- hranjenje izvirnikov pogodb ter drugih dokumentov do zaključka posla;
- nadzor vseh postopkov od podpisa kupoprodajne pogodbe do primopredaje nepremičnine;

- sodelovanje pri primopredaji nepremičnine, sestava primopredajnega zapisnika ter prepisi (voda, elektrika, komunalne storitve, upravnik);
- 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.

V tem členu naštetih posli so vključeni v ceno posredovanja. Če katerega od navedenih poslov opravi naročitelj sam ali so nepotrebni, to ne vpliva na višino dogovorjene provizije.

V kolikor naročitelj enostransko predčasno prekine pogodbo o posredovanju, se v tem členu navedeni posli zaračunajo v skladu z zakonom. Obračuna se dejanske stroške, največ do višine 150,00 EUR. Storitve, ki niso opisane v 3. členu Splošnih pogojev, so predmet dodatnega dogovora in posebnega plačila. Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik bosta pri opravljanju storitev posredovanja ravnala s skrbnostjo dobrega strokovnjaka. Posrednik pridobi od tretje osebe, ki je prejela podatke o nepremičnini, podpis izjave o ogledu nepremičnine.

#### 4. DODATNE STORITVE

Nepremičninska družba lahko za naročitelja opravi tudi dodatne storitve, ki bi pripomogle k boljši realizaciji prodaje, najema ali zamenjave nepremičnine in te storitve tudi zaračuna po veljavnem ceniku, razen če ni drugače določeno s posebnim naročilom za dodatne storitve. Dodatne storitve morajo biti dogovorjene s pogodbo o posredovanju.

Kot dodatne storitve se štejejo zlasti: sestava kupoprodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa ali druge pogodbe, ki jo mora po zakonu pripraviti notar;

- upravne, sodne in druge takse za vse potrebne listine in notarske pristojbine;
- davki in davčne pristojbine za nepremičnino, ki je predmet posredovanja;
- zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- organizacija cenitve nepremičnine;
- urejanje pravnega stanja nepremičnine;
- priprava in vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov;
- oglaševanje, ki presega obseg običajnega oglaševanja za tisto vrsto nepremičnine, za katero je sklenjena pogodba o posredovanju, izkazano z računi izvajalcev;
- hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu;
- organizacija izvedbe selitve;
- izvedba manjših hišniških opravil;
- pridobitev energetske izkaznice;
- preverjanje uporabe nepremičnine v času trajanja najema.

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

Cene dodatnih storitev so opredeljene v ceniku nepremičninske družbe ali se dogovorijo.

## **5. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN TRETJE OSEBE**

5.1 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.

5.2 Nepremičninska družba, ki ji naročitelj zaupa ključne svoje nepremičnine za potrebe organizacije samostojnih ogledov tretjih oseb, je dolžna ogled organizirati izključno ob spremstvu nepremičninskega posrednika. Ključne mora hraniti kot dober strokovnjak na mestu, varnem pred krajo, in voditi evidenco o njihovi uporabi.

5.3 Nepremičninska družba mora ustrezno varovati tudi interese tretje osebe, ki jo je spravila v stik z naročiteljem zaradi sklenitve pravnega posla, katerega 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.

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

## **6. PLAČILO ZA POSREDOVANJE - PROVIZIJA**

6.1 Naročitelj je dolžan nepremičninski družbi plačati provizijo za posle posredovanja, če je bilo posredovanje uspešno in je pripeljalo do sklenitve posla.

6.2 Višino plačila za posredovanje nepremičninska družba in naročitelj dogovorita s pogodbo o posredovanju.

6.3 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje največ v višini 4% od pogodbene cene. Kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 40.000,00 EUR je provizija nepremičninske družbe določena v fiksnem znesku 800,00 EUR.

6.4 Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

6.5 V pogodbeno ceno iz predhodnih odstavkov se všteta vsa plačila, ki jih kupec ali najemnik nepremičnine opravi prodajalcu, vključno s kakršnimkoli plačilom za vgrajeno ali ne vgrajeno opremo in/ali pritikline nepremičnine, ki je predmet pogodbe in sicer ne glede na dejstvo ali se lastninska pravica na opremi in/ali pritiklinah prenaša skupaj z nepremičnino ali na podlagi ločenega pravnega posla.

6.6 V primeru, da v roku treh let po sklenitvi posredniške pogodbe za oddajo in ogled nepremičnine, ki postane predmet najemne pogodbe, pri kateri je posredovala nepremičninska družba, prodajalec in najemnik oz. njuni ožji družinski člani ali z njima

povezane osebe sklenejo prodajno pogodbo za isto nepremičnino, sta naročnika dolžna nepremičninski družbi plačati provizijo, do katere je nepremičninska družba upravičena, kadar posreduje pri prodaji nepremičnine.

6.7 V primeru posredovanja pri oddaji ali najemu ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje v višini 1 (ene) mesečne najemnine, lahko pa se dogovorita tudi za plačilo v drugačnem znesku oziroma najmanj 150,00 EUR.

V plačilo za posredovanje ni vračunan davek na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV), ker nepremičninska družba ni zavezanec za DDV (1. točka 94. člena ZDDV-1)

6.8 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. točka Splošnih pogojev.

6.9 Plačilo za posredovanje zapade v plačilo v skladu s pogodbo o posredovanju oziroma pogodbo o izvajanju storitev ob sklenitvi pisnega pravnega posla o prodaji/nakupu/oddaji/najemu nepremičnine, med naročiteljem in tretjo osebo oziroma naročiteljevim ožjim družinskim članom. Pravni posel je sklenjen, ko je podpisana listina, ki vsebuje bistvene sestavine pravnega posla, ki je predmet posredovanja in je plačana ara.

6.10 Pri prodaji kmetijskega zemljišča je nepremičninska družba upravičena do provizije že pri sklenitvi predpogodbe in plačilu are s strani kupca. Nepremičninska družba je upravičena do provizije tudi v kolikor se pri prodaji kmetijskega zemljišča pojavi zakoniti predkupni upravičenec, ki ni stranka agencije, saj zanj agencija ni mogla vedeti.

6.11 Nepremičninska družba je upravičena do plačila za dodatne storitve v višini, ki so določene v ceniku in le v primeru, da je plačilo dodatnih storitev pisno dogovorjeno med strankama.

6.12 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe.

6.13 V kolikor pride do prekinitve predpogodbe ali pogodbe, pri tem pa razdrtje ni nastalo zaradi krivde posrednika, si stroške notarskih storitev (priprava pogodbe) razdelita kupec in prodajalec oziroma tisti, kateri je zakrivil razdrtje pravnega posla.

6.14 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 seznanil nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih (6) mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

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.

6.16 V kolikor naročnik najde sam tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, lahko po dogovoru z naročnikom nepremičninska družba poskrbi za celoten postopek prodaje in jo obračuna kot dodatno storitev.

6.17 V primeru, da naročnik pri ekskluzivni pogodbi sam najde tretjo osebo in želi z njo izvesti prodajo, menjavo ali oddajo nepremičnine se zavezuje nepremičninski agenciji plačati do največ 1% pogodbene vrednosti.

6.18 Pri menjavi nepremičnin se šteje, kot da sta opravljena dva posla. Če pride najprej do oddaje, potem pa do prodaje iste nepremičnine, je posrednik upravičen do provizije za oddajo in za prodajo.

6.19 V primeru, da nepremičninska družba najde nekoga tretjega, ki je pripravljen z naročiteljem pod njegovimi pogoji v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredniške pogodbe, skleniti pravni posel, vendar naročitelj iz osebnih razlogov pogodbe noče skleniti, je naročitelj nepremičninski družbi dolžan plačati posredniško provizijo, kot da bi bil posel, v katerem je nepremičninska družba posredovala, sklenjen.

6.20 Naročitelj mora takoj obvestiti nepremičninsko družbo (na ogledu), da ga je v stik z isto tretjo osebo spravila že konkurenčna (nepremičninska) družba. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročitelja v stik s tretjo osebo spravila nepremičninska družba.

## 7. POGODBA O POSREDOVANJU (vrsta, trajanje, odpoved)

7.1 Pogodba o posredovanju je pisna pogodba, s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročnikom osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pravnega posla, katerega predmet je nepremičnina, naročnik pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje provizijo, če bo pravni posel sklenjen.

7.2 Naročitelj s sklenitvijo običajne, odprte pogodbe o posredovanju, lahko v času trajanja le-te, nepremičnino prodaja tudi sam ali podpiše pogodbo o posredovanju tudi z drugimi nepremičninskimi družbami, da bi prodal nepremičnino. Naročitelj se obveže, da nihče, ki bo oglaševal prodajo nepremičnine iz te pogodbe, slednje ne bo oglaševal po nižji ceni, kot je določena v tej pogodbi o posredovanju.

7.3 Nepremičninska družba in naročitelj se v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, lahko dogovorita, da skleneta pogodbo o ekskluzivnem posredovanju, kar pomeni, da lahko pogodbo o posredovanju za isto nepremičnino naročnik sklene samo z eno nepremičninsko družbo. Naročitelj v času veljavnosti posredniške pogodbe ne sme v zvezi z isto nepremičnino skleniti posredniške pogodbe z drugo nepremičninsko družbo, preko nje, kogarkoli tretjega ali sam oglaševati ali prodajati iste nepremičnine. Naročitelj se obveže, da bo posredniku posredoval vse stranke, ki so z njim vzpostavile osebni stik. V primeru, da naročitelj ne izpolni svojih obveznosti, in sam, brez nepremičninske družbe sklene pravni posel v času trajanju ekskluzivne pogodbe o posredovanju, je dolžan posredniku plačati provizijo v skladu s podpisano posredniško pogodbo. V tem primeru se plačilo za posredovanje izračuna glede na določeno okvirno ceno iz 2. člena pogodbe o posredovanju.

7.4 Nepremičninska družba s pogodbo o posredovanju določi nepremičninske posrednike, ki bodo za naročitelja opravljali storitve posredovanja nepremičnin. Oglede na terenu ter tudi nekatere druge storitve, ki niso posebej našteje v teh pogojih, lahko opravlja tudi druga oseba, ki je zaposlena v nepremičninski družbi na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali na drugi pravni podlagi; torej ne samo nepremičninski posrednik, določen v pogodbi o posredovanju. Ne glede na določbe iz predhodnega odstavka pa so za naročitelja edine pravno relevantne le tiste informacije v zvezi z nepremičnino, ki jih le-ta dobi od odgovornega nepremičninskega posrednika, določenega s pogodbo o posredovanju.

7.5 Nepremičninska družba in naročitelj se v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami dogovorita, da lahko nepremičninska družba prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe. V primeru iz prejšnjega odstavka 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.

7.6 Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas 9 mesecev. S pogodbo se lahko določi tudi krajši čas trajanja pogodbe.

Pogodba preneha veljati:

- z odpovedjo pogodbe o posredovanju,
- z izpolnitvijo pogodbe o posredovanju in
- v drugih primerih, ki jih določa zakon.

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

7.8 V primeru, da naročitelj predčasno odpove pogodbo o posredovanju ali odstopi od namena skleniti nameravani pravni posel, ki je predmet pogodbe o posredovanju, je dolžan nepremičninski družbi plačati vse dejanske stroške, ki jih je imela z opravljanjem storitev po pogodbi o posredovanju, vendar največ do višine 150,00 EUR.

7.9 Šteje se, da je naročitelj odpovedal pogodbo o posredovanju, če brez utemeljenega razloga ne želi skleniti pravnega posla (pogodbe) s tretjo osebo, s katero jo je v stik spravila nepremičninska družba in ki je pripravljena sprejeti vse pogoje naročitelja za sklenitev pogodbe, ki so bili določeni s pogodbo o posredovanju.

## **8. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN TRETJE OSEBE**

8.1 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.

8.2 Nepremičninska družba, ki ji naročitelj zaupa ključne svoje nepremičnine za potrebe organizacije samostojnih ogledov tretjih oseb, je dolžna ogled organizirati izključno ob spremstvu nepremičninskega posrednika. Ključne mora hraniti kot dober strokovnjak na mestu, varnem pred krajo, in voditi evidenco o njihovi uporabi.

8.3 Nepremičninska družba mora ustrezno varovati tudi interese tretje osebe, ki jo je spravila v stik z naročiteljem zaradi sklenitve pravnega posla, katerega 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.

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

## 9. OBVEZNOSTI NAROČITELJA

9.1 Naročitelj dovoljuje nepremičninski družbi, v smislu spoštovanja te pogodbe, preverjanje podatkov o kupljeni, prodani ali najeti nepremičnini pri pristojnem davčnem organu, v zemljiški knjigi ali registru najemnih pogodb.

9.2 Naročitelj se ob podpisu pogodbe o posredovanju zavezuje:

- da so podatki, ki jih je podal in se nahajajo v prilogah te pogodbe, resnični in veljavni in da na nepremičnini ne pozna nobenih stvarnih napak, ki jih ni razkril nepremičninski družbi;
- da bo nemudoma, najkasneje pa v 8 (osmih) dneh od spremembe, pisno obvestil nepremičninsko družbo o vsaki spremembi svojih interesov (prodajne cene, datumu vseljivosti nepremičnine ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine;
- da bo nepremičninski družbi predložil vso dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je v posredovanju (vsa dokazila o lastništvu: zemljiškoknjižni izpisek in vse morebitne prodajne pogodbe, gradbeno dovoljenje, lokacijsko informacijo in vse ostale listine, potrebne v prometu z nepremičninami...). V primeru, da naročnik ne razpolaga s potrebnimi listinami ali te niso urejene, mu jih na podlagi naročila dodatnih storitev lahko priskrbi oziroma uredi nepremičninska družba. Stroški in takse pridobitve ali ureditve listin niso vštet v plačilo za posredovanje in jih naročitelj plača kot dodatno storitev;
- v primeru neresničnih podatkov ali ponarejenih listin, ki jih naročitelj sporoči ali predloži nepremičninski družbi, naročitelj sam neomejeno kazensko in materialno odgovarja za škodo, povzročeno s temi dejanji in listinami, pri čemer je odgovornost nepremičninske družbe v celoti izključena;
- da v primeru, če tretja oseba, ki jo je posrednik napotil k naročitelju, vzpostavi sama stik z naročiteljem, ta o tem obvesti posrednika, tako da ima posrednik možnost vzpostaviti stik s tretjo osebo;
- da se bo s tretjo osebo, ki jo je posrednik napotil k naročniku, pogajal o prodaji nepremičnine izključno v prisotnosti posrednika;
- da bo sodeloval s posrednikom pri prodaji nepremičnine. Če naročitelj ne dovoli posredniku, da pokaže nepremičnino tretji osebi brez njegove prisotnosti, mora biti posredniku na voljo, da lahko skupaj pokažeta nepremičnino;
- da bo plačal posredniku provizijo istočasno s sklenitvijo prodajne predpogodbe ali pogodbe, pogodbe o menjavi ali druge pogodbe, oz. ko bo prejel aro;
- v primeru, da posrednik ni prisoten ob podpisu prodajne pogodbe ali druge pogodbe, je dolžan obvestiti posrednika najkasneje prvi delovni dan od sklenitve zgoraj omenjenih pogodb;
- v primeru, da bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri drugih nepremičninskih družbah, mora nepremičnino tržiti pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni s to pogodbo;
- da v kolikor naročitelj brez vednosti nepremičninske družbe sam sklene pogodbo z nasprotno stranko, s katero ga je seznanila nepremičninska družba, ali če to pogodbo sklene naročiteljev zakonski partner ali ožji družinski član v času trajanja posredniške



pogodbe oz. v šestih mesecih po prenehanju trajanja posredniške pogodbe, mora naročitelj nepremičninski družbi plačati plačilo za posredovanje v višini 4% pogodbene cene sklenjenega posla. Če pa je dejanska škoda, ki jo je utrpela nepremičninska družba večja, mora naročitelj povrniti vso nastalo škodo;

- v primeru, da prispe veljavna nakupna/najemna/menjalna ponudba za nepremičnino, posrednik nemudoma o tem pisno ali telefonsko obvesti naročitelja, ki v roku 48 ur od prejema ponudbe poda izjavo o odobritvi ali zavrnitvi te ponudbe.

## **10. PRIDOBITEV PODATKOV**

Nepremičninska družba ima z namenom zaščite interesov naročitelja pravico v skladu z zakonom, ki ureja plačilni promet, od Banke Slovenije/Ajpes pridobiti podatke o blokiranih transakcijskih računih fizičnih ali pravnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali kot tretje osebe v prometu z nepremičninami.

## **11. OBVEZNOST PO ZAKONU O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJU TERORIZMA**

11.1 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 in z upoštevanjem indikatorjev, dolžna opraviti pregled stranke, ki zajema:

- ugotavljanje in preverjanje identitete stranke;
- ugotavljanje dejanskega lastnika nepremičnine, 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.

11.2 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:

- naslov stalnega ali začasnega prebivališča,
- datum in kraj rojstva,
- davčno številko ter
- številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

## **12. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPNIH PODATKOV**

12.1 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.

12.2 Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju ter obveznosti, ki jih nepremičninskim družbam 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 iz osebnega dokumenta (osebno ime, naslov

stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva, davčno številko ter številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta).

12.3 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 z razvidno pisno privolitvijo imetnika osebnega dokumenta.

12.4 Nepremičninska družba se zavezuje, da ne bo ponovno kopirala osebnega dokumenta naročitelja. Nepremičninska družba ne sme hraniti kopije osebnega dokumenta v elektronski obliki.

12.5 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.

### **13. ODGOVORNOST ZA ŠKODO**

Nepremičninska družba ima svojo odgovornost za škodo, ki bi jo povzročila naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju, zavarovano pri zavarovalnici.

Kopija zavarovalne police je priloga Pogodbe o posredovanju pri prometu z nepremičninami.

### **14. POSREDOVANJE ZA OBE STRANKI**

Nepremičninska družba lahko posreduje za obe stranki. Pri opravljanju storitev posredovanja nepremičninska družba v enaki meri skrbi za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je posrednik vzpostavil stik. V tem primeru naročitelj soglaša, da lahko nepremičninska družba plačilo za posredovanje zaračuna tudi tretji osebi. V nobenem primeru pa plačilo za posredovanje naročitelja in tretje osebe skupaj ne sme znašati več kot 4% pogodbene cene.

### **15. STIK MED NAROČNIKOM IN TRETJO OSEBO**

Nepremičninska družba lahko med naročiteljem in tretjo osebo vzpostavi stik na različne načine. Šteje se, da je nepremičninska družba med obema vzpostavila stik, če organizira njun sestanek v svojih prostorih ali izven njih, naročitelju ali tretji osebi posreduje kateri koli podatek o naslovu, sedežu, številki telefona ali telefaksa, naslovu elektronske pošte tretje

osebe oziroma naročitelja, opravi ali organizira ogled nepremičnine s tretjo osebo ali če stranki seznaniti na drug primeren način.

## **16. OBVESTILO O SKLENJENEM POSLU**

Naročitelj je dolžan nepremičninsko družbo nemudoma oz. najkasneje v 48 urah obvestiti, če je posel sklenjen z osebo, s katero ga ni seznanila nepremičninska družba, ter o podrobnostih tega posla. Nepremičninski družbi mora izročiti fotokopijo pogodbe, sicer nosi stroške nadaljnjega posredovanja.

## **17. PLAČILO DODATNIH STORITEV IN POVRNITEV STROŠKOV**

Nepremičninska družba je v skladu z drugim odstavkom 848. člena Obligacijskega zakonika ter Zakona o nepremičninskem posredovanju upravičena do povračila dejanskih stroškov ter do plačila za dodatne storitve, ki so ji v zvezi s posredovanjem nastali, in sicer tudi, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, med naročiteljem in tretjo osebo ni bila sklenjena. Dodatne storitve, njihova količina in cena morajo biti opredeljeni v posredniški pogodbi.

Če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročnikom s pogodbo o posredovanju dogovorita za povračilo dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, če naročnik:

- sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini,
- sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe,
- enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.

Višina dejanskih stroškov, ki jih nepremičninska družba zaračuna naročnikom za storitve nepremičninskega posredovanja, znaša največ 150 eurov.

S tem se pokrivajo stroški, ki jih je nepremičninska družba imela pri izpolnjevanju naročila v skladu s pogodbo o posredovanju. V stroških iz prejšnjega odstavka so zajeti zlasti: stroški prevzema nepremičnine v prodajo, stroški svetovanja in priprave nepremičnine na prodajo, pregled listin, pregled pravnega in dejanskega stanja (vpogledi v javne knjige, evidence, verigo listin, opozorila strankam, priprava oglasov in oglaševanje, vodenje ogledov, hramba sredstev na fiduciarnem računu ipd.

## **18. NEPOŠTENO RAVNANJE NAROČITELJA**

Naročitelj je dolžan povrniti nepremičninski družbi dejanske stroške, vendar največ v višini 150,00 EUR, ki nepremičninski družbi nastane zaradi naročiteljeve kršitve pogodbenih obveznosti.

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

- naročitelj nepremičninski družbi brez utemeljenih razlogov onemogoča vodenje ogledov nepremičnine;
- naročitelj krši dogovor o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju;

- naročitelj sam ali pri drugih nepremičninskih družbah nepremičnino trži pod ugodnejšimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju;
- naročitelj nepremičninske družbe ne obvesti ali ne obvesti pravočasno o sklenitvi pogodbe ali predpogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo;
- 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.

## 19. ENERGETSKA IZKAZNICA

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 zagotoviti lastniki stavb ali posameznih delov stavb, za stavbe ali posamezne dele stavb, ki se prodajo ali oddajo najemniku;
- 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.

## 20. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

20.1 Splošni pogoji veljajo od 15. oktobra 2019.

20.2 Splošni pogoji so objavljeni v prostorih nepremičninske družbe in na internetnih spletnih straneh družbe [www.orizont-nepremicnine.si](http://www.orizont-nepremicnine.si).

20.3 Druge okoliščine, ki se nanašajo na poslovanje nepremičninske družbe in niso posebej opredeljene v teh splošnih pogojih, urejajo določila veljavne zakonodaje, ki ureja to področje, predvsem Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. l. RS, št. 42/2003, 47/2006 in Ur. l. RS, št. 47/2019) ter Obligacijski zakonik (Ur. l. RS, št.83/2001).

Orizont nepremičnine  
Gordana Kovač, s.p.