



Nepremičninska družba: Stan nepremičnine d.o.o., matična številka: 2197154 s sedežem na Smrekarjevi ulici 9, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa direktorica Stanka Solar, mail: tajnistvo@stan.si, tel. 01 5212 362 (v nadaljevanju: **nepremičninska družba**)

na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (Ur.l. RS, št. 72/2006, s spremembami) sprejme naslednje

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami

1. UVODNE DOLOČBE

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 Izrazi, ki so v teh splošnih pogojih in v pogodbi o posredovanju zapisani v moški obliki, veljajo enako za moški in ženski spol.

1.3 Splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene z naročiteljem. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju sta tudi vsakokrat veljavni cenik storitev nepremičninske družbe in kopija zavarovalne police.

1.4 V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodbe o posredovanju.

1.5 Nepremičninska družba je sprejela zavezo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je dne 30.08.2011 sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami (avgust 2011).

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 v prometu z nepremičninami 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 bosta pogajala 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.

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, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino;
- pridobivanje kontaktnih informacij o naročitelju za namen spravljaja v stik s tretjo osebo (osebno ime/firma, naslov/sedež, telefon, faks, elektronska pošta, ipd...);
- pridobivanje osebnih 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);
- 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 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;
- oglaševanje 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 o 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.;
- seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine, organizacija in vodenje ogledov v prisotnosti naročitelja, 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 izkažeta resno zanimanje za pogajanje za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- telefonska, pisna in elektronska komunikacija z naročiteljem in tretjimi osebami in informiranje naročitelja glede opravljenih storitev posredovanja v prometu z nepremičninami;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe in sodelovanje pri sklenitvi pogodbe, za katero nepremičninska družba posreduje,

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

3.4 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 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.

3.5 Smiselno enako, kot to določa točka 3.4, velja v primeru, ko naročitelj sam najde in naveže stik s tretjo osebo.

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. Takšna dopolnitev pogodbe o posredovanju je lahko tudi v obliki izmenjave elektronske pošte ali na drug podoben način.

4.2 Kot dodatne storitve se štejejo zlasti:

1. zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina; pridobivanje potrdil o pravnomočnosti in drugih potrdil ter listin
2. organizacija ctenitve nepremičnine,
3. urejanje pravnega stanja nepremičnine;
4. fotografiranje nepremičnine
5. priprava in vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov;
6. organizacija izdelave energetske izkaznice
7. priprava osnutka prodajne, najemne ali druge pogodbe;
8. zastopanje v davčnem postopku
9. hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu;
10. hramba listin
11. priprava prevzemnega zapisnika,

12. sodelovanje pri prevzemu nepremičnine
13. obveščanje upravnika o spremenjenem lastniku
14. prepis komunalnih priključkov
15. izvedba pogajanj o povezanih poslih

4.3 Dodatne storitve iz prejšnje točke (4.2) se plačajo posebej, razen pri prodajnih pogodbah, pri katerih za posredovanje nepremičninska družba prejme polno provizijo (4% pogodbene cene + DDV). V vsakem primeru pa naročnik posebej plača urejanje pravnega stanja nepremičnine in izdelavo energetske izkaznice, razen če ni med nepremičninsko družbo in naročnikom izrecnega drugačnega dogovora.

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

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

5. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

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

5.2 Plačilo za posredovanje v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino znaša največ 4% od pogodbene cene (+ 22% DDV). Ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR. V primeru posredovanja pri oddaji oziroma najemu nepremičnine znaša provizija za vsaka od strank (najemodajalec, najemnik) v znesku enomesečne najemnine + 22 % DDV), vendar, če najemna pogodba ni sklenjena med gospodarskimi subjekti, nepremičninska družba zaračuna provizijo v znesku 4% vrednosti posla, pri čemer se kot vrednost posla šteje seštevek najemnin za celotno obdobje najema po pogodbi. V tem primeru znesek provizije ne more biti nižji od 150,00 EUR, vendar pa lahko nepremičninska družba naročitelju zaračuna dodatne storitve v skladu s pogodbo o posredovanju.

5.3 V plačilo za posredovanje ni vračunan davek na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV), zato se ob izstavitvi računa plačilo za posredovanje poveča za vrednost DDV, po vsakokrat veljavni davčni stopnji (v času sprejema teh splošnih pogojev je stopnja DDV 22 %).

5.4 V primeru, da nepremičninska družba katerega posla iz točke 3 teh Splošnih pogojev ne opravi, ker to ni potrebno zaradi okoliščin posameznega primera, ali na izrecno željo naročitelja, naročitelj nima pravice zahtevati znižanja plačila za posredovanje.

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 točke 4 teh Splošnih pogojev.

5.6 Nepremičninska družba pridobi 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 za nepremičnino, glede katere posreduje.

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

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

5.10. V primeru ko naročitelj kupuje ali najema nepremičnino, je dolžan plačati provizijo tudi, če nepremičnino kupi ali najame naročiteljev ožji družinski član, ali pa oseba, ki ji je naročitelj povedal za nepremičnino, ki se prodaja ali oddaja. Enako velja, kadar je naročitelj prodajalec ali najemodajalec, pa prodajno ali najemno pogodbo sklene z osebo, ki je ožji družinski član osebe, s katero je prodajalec oziroma najemodajalec sklenila nepremičninska družba. Ta določba ne posega v določbo o pogodbeni kazni iz točke 13.3.

5.11. Nepremičninska družba ima pravico do plačila, če je pogodba za nepremičnino, za katero je posredovala, sklenjena, pa je nepremičninska družba spravila v stik obe stranki pogodbe v času veljavnosti posredniške pogodbe.

5.12. Nepremičninska družba ima pravico do plačila tudi, če je pogodba za nepremičnino, za katero je posredovala, sklenjena v 6 mesecih po prenehanju veljavnosti posredniške pogodbe, če je nepremičninska družba naročitelja seznanila z nasprotno stranko, ali osebo, ki je povezana z nasprotno stranko.

5.13. Nepremičninska družba in naročitelj se dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo za nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja. Plačilo za posredovanje iz te točke mora temeljiti na že opravljenih poslih in znaša eno četrtino s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje.

5.14. Pogodba o posredovanju pri nakupu nepremičnine je veljavna tudi, če je sklenjena ustno, saj ZNPosr pomanjkanje pisnosti ne sankcionira, OZ pa pisnosti za posredniške pogodbe ne predvideva. Bistvo posredovanja je, da se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, naročitelja pa zavezuje, da mu bo zato dal določeno plačilo, če bo ta pogodba sklenjen (sodba I Cpg 1214/2010).

6. POVRNITEV STROŠKOV (STROŠKI, KI SE PLAČAJO POSEBEJ), POVRAČILO ŠKODE

6.1 Naročitelj v vsakem primeru plača naslednje stroške:

- sodne in druge takse
- stroške notarja (pogodba v obliki notarskega zapisa, overitev podpisa, izdaja odpravkov, stroški deponiranja, vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov)
- stroške cenilca in druge podobne stroške, če do njih pride

6.2 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 EUR.

6.3. Naročitelj, ki se je pogajal za sklenitev pogodbe za nepremičnino, ne da bi imel namen skleniti pogodbo, povrne škodo, ki jo je povzročil nepremičninski družbi. Škodo povrne tudi naročitelj, ki je imel namen skleniti pogodbo, pa je ta namen brez utemeljenega razloga opustil in tako nepremičninski družbi povzročil škodo (20. člen Obligacijskega zakonika), npr. z naročilom izdelave pogodbe. Škoda se obračunava po ceniku, ki je del teh Splošnih pogojev, če je škoda višja, pa v ustrezno višjem znesku.

7. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN TRETJE OSEBE

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 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.

7.3 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.

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 zavarovano 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. 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 prodajati iste nepremičnine.

11. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA

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

11.2 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.

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, energetsko izkaznico in vse ostale listine). Naročitelj je seznanjen s tem, da je prodajalec (najemodajalec) v primeru oglaševanja nepremičnine, če ne zagotovi podatkov iz energetske izkaznice, lahko kaznovan z globo 250 EUR, v primeru prodaje ali oddaje nepremičnine, če kupcu (najemniku) ne predloži energetske izkaznice, pa je lahko kaznovan z globo 300 EUR (493. člen Energetskega zakona - EZ-1).

12.2. Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov oziroma dokumentacije.

12.3 Naročitelj mora nemudoma, najkasneje pa v 8 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 se zavezuje, da 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 dni od sklenitve takšne pogodbe oziroma predpogodbe Nepremičninsko družbo o tem pisno obvestil in ji izročil kopijo te pogodbe.

13. NEPOŠTENA RAVNANJA NAROČITELJA, POGODBENA KAZEN

13.1 Naročitelj je dolžan povrniti nepremičninski družbi vso škodo, ki Nepremičninski družbi nastane zaradi naročiteljeve kršitve pogodbenih obveznosti.

13.2 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;
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 pogodbe ali predpogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, ki jo najde sam ali preko druge nepremičninske družbe, ali ji ne izroči v roku kopije pogodbe, katere predmet je nepremičnina, ki je bila predmet posredniške pogodbe in glede katere je nepremičninska družba posredovala;
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,
6. naročitelj posreduje tretjim osebam informacije, ki so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost,
7. naročitelj tretjim osebam posreduje informacije, na podlagi katere tretja oseba sklene pogodbo v prometu z nepremičninami glede nepremičnine, glede katere je posredovala Nepremičninska družba.

13.3. Naročitelj je dolžan plačati pogodbeno kazen v primeru kršitve iz., podtočk 1., 2., 3. in 7., točke 13.2, če je naročitelj takšno okoliščino prikril in ne plača provizije, posledica kršitve pa je sklenitev pogodbe za nepremičnino, glede katere je posredovala Nepremičninska družba, pa Nepremičninska družba za sklenitev pogodbe ni vedela. Pogodbena kazen je enaka znesku provizije, ki bi jo Nepremičninska družba za celoten posel prejela, povečana za 50%. V primeru kršitve iz podtočke 5. točke 13.2. je naročitelj dolžan plačati pogodbeno kazen v znesku provizije, ki bi jo Nepremičninska družba za posel prejela.

13.4. V primeru ostalih kršitev iz točke 13.2., ki niso zajete v točki 13.3., je naročitelj dolžan plačati škodo, ki ustreza ceni za storitve, kot so določene v ceniku (točka 21. spodaj), če ne gre za storitve, ki so opredeljene v ceniku, pa je dolžan plačati dejansko škodo. V vsakem primeru je v skladu s splošnimi pravili obligacijskega prava za kršitve pogodbe oziroma povzročitev škode naročnik dolžan plačati polno odškodnino, ne glede na določbe teh Splošnih pogojev.

13.5. Če naročitelj z namenom izogniti se plačilu provizije pogodbo za nepremičnino, glede katere je posredovala Nepremičninska družba, sklene po poteku 6 mesecev po prenehanju veljavnosti posredniške pogodbe, je dolžan plačati škodo v znesku, kot je to opredeljeno v točki 13.3. zgoraj.

13.6. Če so Nepremičninski družbi v zvezi z uveljavljanjem kršitev iz točke 13.2. nastali odvetniški stroški, naročnik plača poleg škode, ki je opredeljena v točki 13., še odvetniške stroške v znesku dejanskih stroškov (vendar ne manj kot po Odvetniški tarifi).

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 morebiti 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, 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.

15.2 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.

16. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA ZAUPNIH IN OSEBNIH 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. Takšni podatki so pri nakupu nepremičnine točna lokacija nepremičnine in ime prodajalca, v vseh primerih pa osebni podatki in druge okoliščine v zvezi z nasprotno stranko, ki niso javno dostopni.

16.2 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)

16.3 Kadar to izrecno narekuje narava posameznega posla (npr. overitev podpisa naročitelja ali tretje osebe ipd...), sme Nepremičninska družba na podlagi privolitve imetnika, fotokopirati imetnikov osebni dokument. Šteje se, da je imetnik privolil v fotokopiranje osebnega dokumenta, če se je na fotokopijo osebnega dokumenta podpisal.

Nepremičninska družba na fotokopiji osebnega dokumenta označi:

1. da gre za fotokopijo,
2. izrecno določen namen fotokopiranja,
3. pravno podlago za fotokopiranje – jasno razvidna pisna privolitev imetnika osebnega dokumenta s podpisom kopije 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. Nameni in pravne podlage obdelave podatkov: Nepremičninska družba bo naročiteljeve osebne podatke obdelovala ob upoštevanju Splošne uredbe EU o varstvu podatkov (GDPR) ter drugih predpisov s področja varstva osebnih podatkov. Obdelovanje osebnih podatkov naročitelja je potrebno zaradi izvajanja dejavnosti nepremičninskega posredovanja. Osebne podatke naročitelja, ki jih ta posreduje nepremičninski družbi v okviru opravljanja dejavnosti (pri podpisu posredniške pogodbe, potrdila o ogledu nepremičnin), nepremičninska družba obdeluje zaradi izvedbe pogodbenega razmerja. Kontaktna podatke in druge podatke naročitelja Nepremičninska družba potrebuje zaradi priprave dokumentacije, ki je povezana s posredovanjem, ter pri vzpostavljanju stika s potencialnimi pogodbenimi strankami v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja.

16.6. Pravna podlaga za obdelavo podatkov: pravna podlaga za te obdelavo osebnih podatkov je člen 6, odstavek 1 b) GDPR. Poleg tega nepremičninska družba obdeluje osebne podatke naročitelja zaradi izpolnitve zakonsko določenih obveznosti, npr. obveznosti hrambe evidenc v skladu z gospodarskim in davčnim pravom. Kot pravna podlaga za obdelavo se v takšnem primeru uporabljajo posamezne zakonske določbe v povezavi s členom 6, odstavek 1 c) GDPR. Če bi Nepremičninska družba hotela osebne podatke naročitelja obdelovati za namen, ki ni naveden zgoraj, bo naročitelja v okviru zakonskih določb o tem predhodno obvestila.

16.7. Kategorije prejemnikov osebnih podatkov: (1) Potencialne pogodbene stranke v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja: kontaktni podatki naročitelja in podatki, ki se nanašajo na nepremičnino, so zaradi izvrševanja obveznosti po posredniški pogodbi (tj. spravljanja naročitelja v stik s tretjimi osebami) lahko posredovani tem osebami; (2) Zunanji izvajalci storitev: za izpolnitev pogodbenih in zakonskih obveznosti s pravnega področja nepremičninska družba podatke posreduje odvetniški pisarni, s katero sodeluje, notarjem in po potrebi drugim zunanjim izvajalcem (prevajalci, banke, ipd.). V okviru, ki je potreben za opravljanje njihovih storitev, so navedeni zunanji izvajalci storitev seznanjeni z vašimi osebnimi podatki; (3) Nadaljnji prejemniki: Nepremičninska družba lahko posreduje osebne podatke naročitelja dodatnim prejemnikom, kot so državni organi, zaradi izpolnitve zakonsko določenih obveznosti sporočanja (npr. davčni organi).

16.8. Trajanje hrambe podatkov: osebne podatke naročitelja Nepremičninska družba izbriše takoj, ko za zgoraj navedene namene niso več potrebni in ko njihova hramba ni več potrebna v skladu s predpisi. Osebni podatki bodo shranjeni v časovnem obdobju, v katerem se lahko uveljavljajo zahtevki zoper Nepremičninsko družbo. Poleg tega Nepremičninska družba shrani osebne podatke naročitelja, če tako določajo zakonske zahteve (npr. davčni predpisi).

16.9. Pravice posameznikov: na naslovu Nepremičninske družbe lahko posamezniki pridobijo informacije o tem, kateri podatki o njih so shranjeni. Poleg tega lahko pod določenimi pogoji posamezniki zahtevajo popraviljanje ali brisanje svojih podatkov. Nadalje posameznikom lahko pripada pravica do omejitve obdelave njihovih podatkov ter pravica do izdaje podatkov, ki jih dajo posamezniki na voljo, v strukturirani, običajni in strojno berljivi obliki zapisa. Glede obdelave osebnih podatkov posameznikov za namene nepremičninskega posredovanja ima posameznik pravico do ugovora. V ta namen se lahko obrne na Nepremičninsko družbo, odgovorna oseba Stanka Solar, na naslovu nepremičninske družbe, telefon: 01 / 521 23 62, ali po elektronski pošti na naslovu stanka.solar@stan.si. Posameznik ima možnost, da se s pritožbo obrne na zgoraj navedeno pooblaščen osebo za varstvo podatkov ali na nadzorni organ za varstvo podatkov.

17. ČAS TRAJANJA POGODBE, SPREMEMBE 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 Stranki lahko veljavnost pogodbe podaljšata pred ali po poteku roka, za katerega je sklenjena. Če stranki po poteku 9 mesecev še naprej izvršujeta pogodbo (tj. če nepremičninska družba organizira ogleda in se naročitelj s tem strinja, če pogajanja glede sklenitve pogodbe še naprej potekajo, ipd.), se šteje, da je pogodba o posredovanju podaljšana za 9 mesecev.

17.3 Pogodba preneha veljati:

1. s potekom časa,
2. z odpovedjo pogodbe o posredovanju,
3. z izpolnitvijo pogodbe o posredovanju in
4. v drugih primerih, ki jih določa zakon.

17.4 Stranki lahko pogodbo spremenita s pisnim aneksom k pogodbi. Za pisno spremembo pogodbe se šteje tudi izmenjava elektronske pošte ali drug podoben način, na katerega se stranki

sporazumeta o spremembi pogodbe. Kadar je to nujno, lahko stranki pogodbo spremenita tudi z dogovorom po telefonu.

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

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 uporablja slovensko pravo in Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami.

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 ne gre za pogodbe s potrošniki, pristojno sodišče v Ljubljani.

20. CENIK STORITEV

20.1. V primeru sklenitve pogodbe, za katero Nepremičninska družba posreduje:

1. provizija za posredovanje pri prodaji oziroma nakupu nepremičnine za celoten posel znaša največ 4% od pogodbene cene (+ 22% DDV),
2. provizija za posredovanje pri oddaji nepremičnine: za vsako stranko (najemodajalec, najemnik) znesek enomesečne najemnine (+ 22% DDV), če gre za posel med gospodarskimi subjekti. Če ne gre za posel med gospodarskimi subjekti, provizija za celoten posel znaša 4% vrednosti najemne pogodbe, vendar ne manj kot 150 EUR (+ 22% DDV).

20.2. Dodatne storitve:

Cene dodatnih storitev so:

1. fotografiranje nepremičnine 120,00 EUR
2. izdelava virtualnega posnetka nepremičnine 550,00 EUR
3. izdelava predstavitvenega filma nepremičnine 750,00 EUR
4. priprava oglaševalske strategije 300,00 EUR
5. pridobitev zemljiškoknjižnega izpiska, potrdila o namenski rabi, lokacijske informacije, kopije katastrskega načrta, listin pri sodišču ali upravnem organu (iz spisov, iz zbirke listin), pridobitev potrdila o pravnomočnosti, ipd.: za vsako listino 50,00 EUR,
6. pridobitev letalskega posnetka nepremičnine pri GURS 200,00 EUR
7. urejanje zadev v zvezi s predkupno pravico (sestava izjav o neuveljavljanju predkupne pravice, sestava pozivov predkupnim upravičencem glede uveljavljanja predkupne pravice 500,00 EUR
8. sestava prodajne pogodbe: 1% od pogodbene cene,
9. usklajevanje vsebine listine med strankami, oziroma zastopanje stranke v pogajanjih in priprava popravljenega osnutka pogodbe: 0,5% od pogodbene cene
10. sestava najemne pogodbe: znesek enomesečne najemnine. Če gre za zapletene pogodbe pri oddaji poslovnih prostorov, je cena sestave najemne pogodbe v vrednosti dveh mesečnih najemnin.
11. hramba listin: 100,00 EUR, hramba denarja: 100,00 EUR, hramba fotografij in druge dokumentacije v elektronski obliki 100,00 EUR
12. predlog za vpis predznambe ali lastninske pravice v zemljiško knjigo, umik zemljiškoknjižnega predloga 120,00 EUR,
13. zastopanje v davčnem postopku 200,00 EUR
14. sestava prevzemnega zapisnika 300,00 EUR,
15. sodelovanje pri prevzemu nepremičnine 300,00 EUR
16. obvestilo upravnika o novem lastniku/najemniku, sodelovanje pri prepisu komunalnih priključkov 300,00 EUR

Materialni stroški v zvezi z dodatnimi storitvami (npr. stroški za izdelavo energetske izkaznice, cenitve, takse, stroški oglasov, ki so plačljivi, stroški notarja, odvetniški stroški) se plačajo posebej v višini dejanskih stroškov.

20.3 Cenik storitev, ki sicer sodijo v okvir posredovanja pri prometu z nepremičninami:

1. informativna ustna ocena vrednosti nepremičnine: 350,00 EUR
2. posvetovanje s stranko, pregledovanje dokumentacije in podobna opravila, če niso določena v drugih postavkah tega cenika: za vsake začete pol ure: 60,00 EUR.
3. sestava in oddaja časopisnega, internetnega ali drugega oglasa: 150,00 EUR.
4. obvestila stranki o pomembnih okoliščinah (pisna, po elektronski pošti, ustna): 60,00 EUR za vsako obvestilo,
5. potni stroški: 0,43 EUR/km
6. dnevnice: v znesku, ki velja za uslužbenca državnih organov.

20.4. V primeru, ko je naročnik samo ena od strank prodajne pogodbe in naročnik ne plača polne provizije (4% prodajne vrednosti, dveh

mesečnih najemnin (poslovne nepremičnine), oziroma 4% vrednosti posla pri najemnih pogodbah), naročnik plača tudi stroške, ki so navedeni zgoraj v točki 20.2., razen če bi bilo to v konkretnem primeru v nasprotju z zakonskimi omejitvami, ali če v pogodbi med nepremičninsko družbo in naročnikom ni določeno drugače. V takšnem primeru se obračunajo storitve in takšnem obsegu, da je zaračunavanje je v skladu z zakonskimi omejitvami in s pogodbo.

20.5. K vsem cenam iz cenika se dodatno obračuna še 22% DDV (t.j. pri storitvah, kjer to ni že navedeno).

21. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

21.1 Splošni pogoji veljajo od 23.1.2023

21.2 Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni v prostorih Nepremičninske družbe na vidnem mestu.

V Ljubljani, dne 23.1.2023

Stan nepremičnine d.o.o.
direktorica Stanka Solar



Zavarovalnica Triglav, d.d.
Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana
Št. ID za DDV SI80040306



1748857672569000133279

triglav

Polica za zavarovanje poklicne odgovornosti

Številka police: **OD40104871760**

Zamenjava police št: OD40104303308

Dogovorjene zavarovalne podvrste: onp
Začetek zavarovanja – datum in ura: 02.06.2025, 24:00
Potek zavarovanja: 02.06.2026

Zavarovalec: **STAN D.O.O., SMREKARJEVA ULICA 9, 1000 LJUBLJANA, DŠ: 63089998**
Zavarovanec: **STAN D.O.O., SMREKARJEVA ULICA 9, 1000 LJUBLJANA, DŠ: 63089998**

Zavarovalec je seznanjen, da je ta pogodba sklenjena po splošnih pogojih in klavzulah: Splošni pogoji za zavarovanje poklicne odgovornosti PG-opo/19-4; Skupna določila splošnih pogojev premoženjskih zavarovanj PG-ZP-skudo/24-9; Posebni pogoji za zavarovanje poklicne odgovornosti nepremičninskih posrednikov PG-opo-onp/19-4; Klavzula o izključitvi terorističnih dejanj KL-ZA-teror/02-1; Klavzula o izključitvi škod zaradi kibernetnega napada KL-ZA-kr/16-9.

Vsi denarni zneski so izraženi v EUR, če ni drugače navedeno.

Zap. št.	Šifra	Zavarovalna vsota	Zavarovalna premija
1.	Zavarovalni kraj: Zavarovanje na območju držav članic EU		
1.1.	Predmet: Poklicna odgovornost - Zavarovanje poklicne odgovornosti nepremičninskih posrednikov: 8 nepremičninskih posrednikov in 1 pomožni delavec Letni agregat: 1.000.000 EUR, število zaposlenih: 9 Zavarovalna vsota je 1.000.000 EUR		
1.1.1.	onp11A1 Odgovornost nepremičninskih posrednikov	1.000.000,00	2.841,62
Skupni popusti in doplačila			
10,00% - Trajni popust za 10 letna zavarovanja			-284,16
		Zavarovalna premija skupaj	2.557,46
Zavarovalna premija brez DPZP skupaj s popusti in doplačili za obdobje od 02.06.2025 do 02.06.2026.			2.557,46

Dodatne opombe in klavzule:

Klavzula o izključitvi škod v primeru razglašene pandemije / epidemije / COVID-19
10,00 odstotna udeležba pri škodi, vendar ne manj kot 500,00 EUR. (Z. št.: [1.1.1])

- [1] S plačilom premije zavarovalec potrjuje, da je pred sklenitvijo zavarovanja prejel in se seznanil z dokumentom z informacijami o zavarovalnem produktu, ob sklenitvi zavarovanja pa prejel zavarovalne pogoje, ki urejajo pravice in obveznosti iz predmetnega zavarovanja.
- [2] Če ni plačana premija za razširitev zavarovalnega krija ali za povečano nevarnost, ima zavarovanec zavarovalno krije le za delež odškodnine oziroma zavarovalnine, v razmerju med premijo, ki je plačana in premijo, ki bi morala biti plačana.
- [3] Zavarovalnica si pridružuje pravico, da v 30 dneh po izstavitvi police popravi morebitne zastopnikove računske in druge napake.
- [4] Račun za plačilo zavarovalne premije je sestavni del zavarovalne police.
- [5] Z začetkom veljavnosti te police prenehajo veljati zavarovalne pogodbe po zamenjanih policah in zavarovalnica nima obveznosti za morebitne škodne primere, ki so nastali po njihovem prenehanju.
- [6] Dogovorjen način plačila in število obrokov veljata do poteka zavarovanja, a ju je ob zapadlosti premije vsakega zavarovalnega leta na zahtevo zavarovalca možno spremeniti. Če je dogovorjeno plačilo na več obrokov, v primeru zamude s plačilom dveh obrokov premije deloma ali v celoti, zapadejo v plačilo vsi še nezapadli obroki tekočega zavarovalnega obdobja. Zavarovalnica je upravičena zaračunati nastale stroške v skladu z javno objavljenim Cenikom storitev zavarovalnice Triglav d.d., dostopnem na spletnem naslovu: www.triglav.si

Ljubljana, dne 02.06.2025 ob 11:47

1502187 VLASTA ŠUŠTAR,
Zavarovalnica



STAN D.O.O.
Zavarovalec

