

Nepremičninska družba INTER NEPREMIČNINE d.o.o. s sedežem v Mariboru, Glavni trg 17 b, na podlagi 15. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (Ur. l. RS, št. 72/2006 – ZNPosr-UPB1) sprejme sledeče

SPLOŠNE POGOJE OPRAVLJANJA STORITEV POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

I. UPORABLJENI POJMI

1. **Nepremičninska družba** - podjetje za promet z nepremičninami INTER nepremičnine d.o.o., Glavni trg 17 b, 2000 Maribor;
2. **Nepremičninski posrednik** - 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;
3. **Posredovanje v prometu z nepremičninami** - opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino;
4. **Naročitelj** - je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju;
5. **Tretja oseba** - oseba, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino;
6. **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;
7. **Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičnino** (v nadaljnjem besedilu: pogodba o posredovanju) – pisna pogodba sklenjena med nepremičninsko družbo in naročiteljem 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 nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.

II. SPLOŠNO

Splošni pogoji opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami (v nadaljnjem besedilu: splošni pogoji poslovanja) urejajo poslovni odnosi med nepremičninsko družbo in naročiteljem.

Nepremičninska družba mora naročitelju pred sklenitvijo vsake pogodbe o posredovanju izročiti izvod splošnih pogojev poslovanja in mu omogočiti, da se z njihovo vsebino seznani.

Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji poslovanja, veljajo določila pogodbe o posredovanju.

Nepremičninska družba INTER NEPREMIČNINE d.o.o. izjavlja, da izpolnjuje pogoje za opravljanje storitev posredovanja v prometu z nepremičninami in sicer:

- ima zagotovljene ustrezne prostore, ki so potrebni in primerni za opravljanje storitev posredovanja;
- zanj na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi opravlja posle posredovanja eden ali več nepremičninskih posrednikov, ki imajo licenco pristojnega ministrstva in so vpisani v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu;
- ima zavarovano odgovornost za škodo, ki jo povzroči naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju, za zavarovalno vsoto 175.000,00 EUR oziroma 350.000,00 EUR (letni agregat) in sicer pri zavarovalnici ZAVAROVALNICA TRIGLAV d.d., številka zavarovalne police OD40102068823 z dne 29.05.2019.

III. ANONIMNOST NAROČITELJA, NEPRISTRANOST PRI POSREDOVANJU, NASPROTJE INTERESOV, POSREDOVANJE ZA OBE STRANI

Kadar nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati **anonimen**, ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pravnega posla.

Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je naročitelja spravila v stik in pri tem ravnati **nepristrano**, 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 na to tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.

Nepremičninska družba mora naročitelja jasno in pisno opozoriti o morebitnih **nasprotjih med interesi naročitelja** in interesi nepremičninske družbe oziroma drugih naročiteljev, za katere nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.

Nepremičninska družba lahko **posreduje za obe strani**, torej za naročitelja in tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik ter bo pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbela za zaščito interesov obeh.

IV. OBSEG STORITEV POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI IN PLAČILO ZA POSREDOVANJE

a) Obseg storitve posredovanja v prometu z nepremičninami

Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik se zavezuje pri opravljanju posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za odločitev naročitelja za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami.

Nepremičninska družba se za plačilo za posredovanje zavezuje opraviti naslednje storitve (**standardni obseg storitev**):

- pripravi in sklene pogodbo o posredovanju,
- preveri dejansko stanje nepremičnine (skrbni ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju),
- razumljivo pojasni naročitelju in tretjim osebam tržna razmerja, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine;
- sodeluje pri oblikovanju primerne višine okvirne prodajne cene nepremičnine, če to želi naročitelj;
- razumljivo pojasni naročitelju in tretjim osebam vsebine predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- razumljivo pojasni naročitelju in tretjim osebam 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;
- preveri pravno stanje nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno. Predvsem preveri lastništvo, obremenitev nepremičnine oziroma za zemljišča tudi njegovo namembnost, ki je določena s prostorskimi akti (lokacijsko informacijo za namen prometa z nepremičninami predloži naročitelj) in druga pravna dejstva;
- razumljivo pojasni morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji;
- seznanja naročitelja z ugotovljenim dejanskim in pravnim stanjem nepremičnine in zanesljivo (pisno) opozarja na ugotovljene napake;
- pripravi promocijske/oglaševalske strategije in jih izvede v medijih, kjer nepremičninska družba oglašuje (reklamni panoji pred oziroma v prostorih nepremičninske družbe oziroma njenih poslovalnicah, spletne strani, časniki, oglasniki, transparenti, ipd);
- seznanja naročitelja oziroma tretjo osebo z nepremičnino in spravlja naročitelja v stik s tretjo osebo (organizira sestanke med njima, naročitelja spravi v stik s tretjo osebo v svojih poslovnih prostorih, organizira ogled nepremičnine s strani tretje osebe in jo pospremi na ogled nepremičnine, posreduje kontaktne podatke naročitelja oziroma tretje osebe, ipd);
- obvešča naročitelja o vseh okoliščinah, ki so pomembne za uspešno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami;
- telefonsko in spletno komunicira s strankami;
- sodeluje pri pogajanjih za sklenitev predpogodbe ali pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- pisna opozorila, obvestila, potrdila;
- pripravi predpogodbe, pogodbe ali druge dogovore v zvezi s posredovano nepremičnino in sodeluje pri podpisu le-teh;
- prijavi pogodbe davčni upravi;
- organizira overitve podpisa/podpisov pri notarju;
- sodeluje pri primopredaji nepremičnine in sestavi primopredajni zapisnik;
- zaupno ravna s podatki, ki so pomembni za naročnika in tretjo osebo.

b) Plačilo za posredovanje

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala. Plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju. Če je med pogodbenima strankama pogodbe za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek iz prejšnjega odstavka razdeli.

S plačilom za posredovanje 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 potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino. S plačilom za posredovanje se krijejo stroški za opravljanje standardnega obsega storitev, ki so opredeljene v IV. poglavju, točka a).

Če se katera izmed storitev znotraj standardnega obsega storitev ne opravi, bodisi na osnovi dogovora z naročiteljem bodisi zato ker ni potrebna, naročitelj ni upravičen zahtevati znižanje provizije.

Storitve znotraj standardnega obsega storitev, ki so zakonsko predpisane, se morajo opraviti v vsakem primeru.

Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino največ 4% od pogodbene cene, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 EUR.

V tem primeru je plačilo za posredovanje določeno v fiksnem znesku 750,00 EUR (povečano za DDV).

Če nepremičninska družba posreduje najemu oziroma oddaji nepremičnin, ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje v višini dveh najemnin oziroma najmanj 400,00 EUR (povečano za DDV).

Vsaka od strank pogodbe za določeno nepremičnino plača polovico zneska iz prejšnjega odstavka.

Višina plačila za posredovanje je razvidna iz Priloge 1, ki je sestavni del teh splošnih pogojev poslovanja.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi:

- a) če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe, katere predmet je nepremičnina.
V tem primeru nosi vse stroške (plačilo za posredovanje, dodatne storitve, stroški razveze pogodbe, katere predmet je nepremičnina, ipd) tista pogodbena stranka, ki je kriva za odstop od pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- b) kadar naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je nepremičninska družba spravila naročitelja v stik in je bila ta pogodba sklenjena v času trajanja pogodbe o posredovanju oziroma v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju;
- c) kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. Plačilo za posredovanje mora temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati 1/4 s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje. V primeru, če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti.

V plačilo za posredovanje **niso** vključeni in jih krije naročitelj posebej:

- 22% DDV in stroški notarskih storitev,
- stroški sodnih in upravnih taks ter pristojbin,
- nadomestila za potrdila in dovoljenja, ki so potrebna za veljavno sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina,

- stroške sestave pogodb v obliki notarskega zapisa, ki je neposredni izvršilni naslov,
- plačila davkov,
- stroške cenitev in izvedencev,
- stroške pridobivanja manjkajoče dokumentacije za ureditev lastniškega stanja,
- stroški vpisa v zemljiško knjigo,
- stroški dodatnih storitev, ki niso zajeti v standardnem obsegu storitev in se zanje nepremičninska družba in naročitelj izrecno dogovorita,
- drugi neobičajni stroški, če nastanejo zaradi posredovanja in pri delu nepremičninske družbe.

Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega se posreduje.

V. EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE

Nepremičninska družba in naročitelj lahko skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju, kar pomeni, da je naročitelj zaupal pogodbene nepremičnine v posredovanje izključno nepremičninski družbi INTER NEPREMIČNINE d.o.o., ne pa tudi drugim nepremičninskim družbam, tretjim osebam oziroma samemu sebi.

Če se nepremičninska družba in naročitelj dogovorita, lahko nepremičninska družba prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe, pri čemer 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.

Nepremičninska družba v primeru sklenitve ekskluzivne pogodbe o posredovanju prizna naročitelju 8% popust na storitve posredovanja.

VI. DODATNE STORITVE

Nepremičninska družba in naročitelj se lahko v pogodbi o posredovanju ali pa s dodatnim pisnim naročilom dogovorita, da bo nepremičninska družba izvedla tudi dodatne storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja in ki ne sodijo v okvir standardnega obsega storitev (opisane v IV. poglavju, točka a) in jih naročitelj plača posebej.

Nepremičninska družba lahko opravi tudi zgolj samo dodatne storitve.

Dodatne storitve so opredeljene in se obračunajo v skladu z veljavnim cenikom nepremičninske družbe INTER NEPREMIČNINE d.o.o..

VII. OBVEZNOSTI NAROČITELJA

Naročitelj:

- mora nepremičninski družbi predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini in sicer dokazila o lastništvu (zemljiškoknjžni izpisek, morebitne prodajne pogodbe, ipd), tehnično dokumentacijo (gradbeno dovoljenje, lokacijsko informacijo, ipd) in drugo dokumentacijo potrebno za opravljanje storitev posredovanja. Nepremičninska družba ima pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju pravico vpogleda v originalne listine in zahtevati fotokopije listin, ki so pomembne za promet z nepremičninami;
- jamči za resničnost, točnost in popolnost danih podatkov oziroma dokumentacije. V kolikor ne predloži vseh podatkov pomembnih za sklenitev posla ali posreduje neresnične podatke, sam nosi riziko v poslu. V primeru, če naročitelj ne razpolaga s potrebnimi listinami oziroma le-te niso urejene, mu jih lahko priskrbi oziroma uredi nepremičninska družba, vendar morebitne stroške taks, pristojbin in ostale stroške pridobitve oziroma ureditve listin plača naročitelj posebej, kot dodatno storitev.
- mora nepremičninski družbi in tretjim osebam, ki so napotene s strani nepremičninske družbe, omogočiti ogled nepremičnine in aktivno sodelovati pri predstavitvi nepremičnine;
- mora nepremičninsko družbo nemudoma oziroma najkasneje v teh (3) dneh obvestiti o vseh spremembah okoliščin, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja (pravne napake, stvarne napake, možnost vselitve, posegi na nepremičnini, sprememba cene, finančne možnosti, itd);
- ki sam najde tretjo osebo, s katero sklene predpogodbo oziroma pogodbo, ki je bila predmet posredovanja ali jo sklene s posredovanjem druge nepremičninske družbe, mora o tem nemudoma oziroma najkasneje v sedmih (7) dneh od sklenitve takšne predpogodbe oziroma pogodbe obvestiti nepremičninsko družbo INTER NEPREMIČNINE d.o.o. ter predložiti fotokopijo sklenjene pogodbe;
- ki sam ali njegov družinski član sklene pogodbo, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo (tretja oseba se v tem primeru šteje tudi tisti, ki je dobil informacijo o nepremičnini, ki je predmet pogodbe o posredovanju, od tretjega, ki ga je v stik z naročiteljem spravila nepremičninska družba oziroma nepremičninski posrednik) in je bila pogodba sklenjena tekom veljavnosti pogodbe o posredovanju ali v šestih mesecih po njenem prenehanju, mora o tem nemudoma oziroma najkasneje v sedmih (7) dneh od sklenitve takšne predpogodbe oziroma pogodbe obvestiti nepremičninsko družbo INTER NEPREMIČNINE d.o.o. ter predložiti kopijo sklenjene pogodbe oziroma predpogodbe;
- mora v primeru, ko je med nepremičninsko družbo in naročiteljem sklenjena ekskluzivna pogodba o posredovanju, naročitelj pa je sklenil pogodbo o posredovanju za iste nepremičnine tudi z drugo nepremičninsko agencijo in preko nje nepremičnino tudi prodal, o tem obvestiti nepremičninsko družbo INTER NEPREMIČNINE d.o.o. nemudoma oziroma najkasneje v sedmih (7) dneh od sklenitve takšne predpogodbe oziroma pogodbe;
- mora konstruktivno sodelovati pri določitvi končnih pogojev za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- mora delovati v skladu z dobro vero in poštenjem.

VIII. OSTALO

Nepremičninska družba pred ogledom nepremičnine seznanja naročitelja in tretjo osebo z varnostno situacijo lokacije, kjer se nahaja nepremičnina in morebitnimi potrebnimi varnostnimi ukrepi, ki jih je potrebno izvesti ob ogledu nepremičnine. Nepremičninska

družba ne odgovarja za premoženjsko ali nepremoženjsko škodo, če jo naročitelj in/ali tretja oseba pri ogledu nepremičnine, kljub seznanitvi, utrpita.

Naročnik izrecno soglaša, da nepremičninska družba njegove podatke in podatke o njegovem naročilu sprejema, obdeluje, dopolnjuje in po potrebi posreduje tretjim osebam oziroma objavlja za namene izvajanja nepremičninskega posredovanja.

V primeru, ko naročitelj odstopi od pogodbe o posredovanju ali če ne pride do sklenitve pogodbe, katere predmet je bila nepremičnina, naročitelj s podpisom pogodbe o posredovanju pooblašča nepremičninsko družbo, da sme v njegovem imenu pri upravljalcu baz podatkov oziroma drugih inštitucijah, pridobiti informacijo o tem ali je bil pravni posel sklenjen s tretjim ter ima pravico do vpogleda in prepisa morebiti sklenjene pogodbe, katere predmet je nepremičnina. To pooblastilo velja v obdobju, za katerega se sklepa pogodba o posredovanju.

Morebitne spore, o katerih se pogodbeni stranki ne bi mogli dogovoriti sporazumno, rešuje pristojno sodišče v Mariboru.

Ti Splošni pogoji poslovanja pričnejo veljati z dnem njihovega sprejetja.

Sprejeto v Mariboru, dne 29.05.2019.

INTER NEPREMIČNINE d.o.o.
Melita Petelin, direktorica, nepremičninska posrednica z licenco