

Nepremičninska družba N-Dom, nepremičninsko posredovanje in pravne storitve, Nadja Vidic s. p.,
Matična številka: 8441839000, Davčna številka: SI25293133 (samostojni podjetnik Nadja Vidic s.p. ni
zavezanec za plačilo DDV, s poslovnim sedežem Cesta železarjev 2, 4270 Jesenice, ki jo zastopa
samostojni podjetnik Nadja Vidic, uni. dipl. prav. (v nadaljevanju: Nepremičninska agencija) na podlagi
Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list 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. Splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska agencija sklene z naročiteljem. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju sta tudi vsakokrat veljavni cenik storitev nepremičninske agencije in kopija zavarovalne police.
- 1.3. V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodb o posredovanju.
- 1.4. Nepremičninska družba pred sklenitvijo vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, izroči naročniku izvod Splošnih pogojev, in mu omogoči, da se z njihovo vsebino seznani. Naročitelj s podpisom pogodbe o posredovanju izjavlja, da je bil pred podpisom pogodb o posredovanju seznanjen z določili teh Splošnih pogojev.
- 1.5. Družba ima Splošne pogoje poslovanja objavljene na spletni strani www.n-dom.si ter izdane na vpogled v tiskani obliki na sedežu agencije.

2. POMEN IZRAZOV

- 2.1. Družba je nepremičninska gospodarska družba N-Dom Nadja Vidic s. p., ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.
- 2.2. Nepremičninski posrednik je fizična oseba, ki za agencijo 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.
- 2.3. 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.
- 2.4. Tretja oseba je oseba, ki jo nepremičninska družba skuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev pravnega posla, katerega predmet je nepremičnina.
- 2.5. Naročiteljevi ožji družinski člani so naročiteljev zakonec ali oseba s katero naročitelj živi v zunajzakonski skupnosti, otroci oz. posvojenci naročitelja, starši, stari starši naročitelja in osebe, ki jih je po zakonu naročitelj dolžan preživljati.
- 2.6. 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 z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določenega pravnega posla (v nadaljevanju pogodba), katerega predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal plačilo za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.
- 2.7. Pogodba, katere predmet je nepremičnina, je pogodba o prodaji, nakupu, oddaji, najemu ali zakupu nepremičnine, pri sklenitvi katere posreduje nepremičninska agencija.

3. STORITVE POSREDOVANJA

- 3.1. Nepremičninska družba v prometu z nepremičninami opravlja naslednje storitve:
 - posredovanje pri prodaji / nakupu / menjavi vseh vrst nepremičnin,
 - posredovanje pri najemu oz. oddaji vseh vrst nepremičnin,
 - sestava in izpeljava drugih pogodb, katerih predmet je nepremičnina.
 - pravno svetovanje in izpeljava nepremičninskega pravnega posla,
 - pridobivanje dokumentacije, ki se zahteva pri izpeljavi pravnih poslov,
 - druge pravne storitve po dogovoru.

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,
- ugotavljanje istovetnosti naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence, pridobivanje kontaktnih informacij,
- pojasnilo naročitelju in tretji osebi o tržnih razmerah, pomembnih za določitev cene nepremičnine oziroma najemnine,
- seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine, organizacija in vodenje ogledov, organizacija sestankov med naročiteljem in tretjo osebo,
- 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 s skrbnim ogledom 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),
- pripravo in izvedbo nepremičnini primerne oglaševalske strategije,
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe za katero nepremičninska družba posreduje,
- na podlagi pooblastila stranke vodenje postopka na finančnem uradu v zvezi s plačilom davka na promet nepremičnin,
- izdelava primopredajnega zapisnika ob prevzemu ali predaji nepremičnine ter izvedba primopredaje nepremičnine,
- obveščanje upravnika in dobaviteljev o spremembi lastnika oz. plačnika.

4. DODATNE STORITVE

4.1. Nepremičninska družba lahko za naročitelja opravi dodatne storitve, če se o tem z naročiteljem dogovorita v pogodbi o posredovanju ali s posebnim naročilom, ki predstavlja dopolnitev pogodbe o posredovanju.

4.2. Kot dodatne storitve se štejejo zlasti:

- priprava pogodbe, katere predmet je nepremičnina s strani univerzitetnega diplomiranega pravnika, odvetnika ali notarja,
 - zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe v zvezi s storitvami posredovanja pod točko 3.1., katere predmet je nepremičnina,
- 4.3 Cene dodatnih storitev so določene v vsakokrat priloženem veljavnem ceniku nepremičninske družbe.

4.4 Nepremičninska družba je upravičena do plačila za opravljene dodatne storitve tudi, če naročena storitev po pogodbi o posredovanju ni bila realizirana zaradi drugih razlogov, na katere nepremičninska družba ne more vplivati, a je v postopku ravnala s skrbnostjo dobrega gospodarja.

4.5. nepremičninska družba opravlja tudi storitve: to so predvsem pravno svetovanje in druge pravne storitve, sestava pravnih poslov, zastopanje strank na podlagi mandatne pogodbe, preverbe zemljiškoknjižnih stanj, izpeljave pravnih poslov in druge storitve, pri katerih nepremičninska družba ne posreduje.

5. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

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

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

5.3. Plačilo za posredovanje v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino znaša največ 4% od pogodbene cene. Ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR (op. po ceniku dodatnih storitev) in v primeru, če gre za posle med pravnimi osebami.

5.4. Plačilo za posredovanje v primeru najema za isto nepremičnino znaša največ 4% od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 evrov, pri čemer omejitev ne velja za pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami v primeru, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti.

5.5. V primeru, da nepremičninska agencija katerega od poslov 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.

5.6. 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 (skladno s cenikom dodatnih storitev) iz točke 4 teh Splošnih pogojev.

5.7. Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.

5.8. Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

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

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

5.11. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik nepremičninska agencija in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

5.12. Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročnikom sama sklene pogodbo o prodaji, nakupu ali najemu nepremičnine ali če tako pogodbo sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.

6. POVRNITEV STROŠKOV

6.1. Če se stranki s pogodbo o posredovanju izrecno ne dogovorita, si nepremičninska družba v skladu z drugim odstavkom 848. člena Obligacijskega zakonika lahko pridrži pravico do povračila dejanskih stroškov, ki so ji nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja iz točke 3 Splošnih pogojev, in sicer tudi v primeru, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

7. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI ZA ŠKODO

7.1. 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.

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 okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev naročiteljevih interesov.

9. EKSKLUZIVNA POGODBA O POSREDOVANJU

9.1. 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 z drugo nepremičninsko družbo ali sam oziroma preko kogarkoli tretjega oglaševati ali prodajati iste nepremičnine. V primeru kršitve te točke se obračuna polna provizija.

9.2. Naročitelj in nepremičninska družba se v času veljavnosti te pogodbe in 6 mesecev po prenehanju dogovorita, da ima nepremičninska agencija pravico plačila za posredovanje tudi kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je predmet posredovanja. V tem primeru se obračuna ¼ plačila za posredovanje, ki se izračuna glede na določeno okvirno ceno, ki je navedena v pogodbi o posredovanju.

9.3. Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita, da podpišeta pogodbo o posredovanju kot edinemu posredniku.

10. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA

10.1. Nepremičninska družba lahko s predhodnim pisnim dovoljenjem naročitelja prenese storitve nepremičninskega posredovanja na druge nepremičninske družbe in sicer za namen širšega obsega oglaševanja naročiteljeve nepremičnine, pri čemer osebne podatke naročitelja (razen tistih, ki so razvidni iz elektronskih evidenc, kot je na primer Zemljiška knjiga) brez pisnega dovoljenja naročitelja ne posreduje nepremičninskim družbam, katere njegovo nepremičnino oglašujejo.

10.2. V primeru prenosa storitev posredovanja na drugo nepremičninsko družbo ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko agencijo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, nepremičninska družba pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša njegovo naročilo.

11. DRUGE OBVEZNOSTI IN STROŠKI NAROČITELJA

11.1. Po pisnem obvestilu nepremičninske družbe o opravljenem stiku s tretjo osebo, mora naročitelj v roku 3 (treh) delovnih dni od tega obvestila, nepremičninsko agencijo pisno obvestiti o dejstvu, da ga je predhodno v stik z isto tretjo osebo spravila že konkurenčna (nepremičninska) agencija (ta določba ne velja pri ekskluzivnih pogodbah). V nasprotnem primeru se šteje, da je naročitelja v stik s tretjo osebo spravila nepremičninska agencija.

11.2. Enak postopek obvestila kot pod točko 11.1. (pisno v treh delovnih dneh) za naročitelja velja v primeru:

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

V vseh v tej točki naštetih zgornjih primerih obvestila nepremičninska družba lahko zaračuna naročitelju dejanske stroške za storitve nepremičninskega posredovanja (stroške oglaševanja, vodenja ogledov nepremičnin, preveritev pravnega in dejanskega stanja nepremičnine in drugih stroškov, ki jih je nepremičninski posrednik imel s prodajanjem nepremičnine. Obračunu plačila za posredovanje mora biti v tem primeru priloženo pisno poročilo o opravljenih poslih.

11.3. Naročnik mora nepremičninsko družbo nemudoma, ko lahko, obvestiti o vseh drugih okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja, najkasneje pa v 8 (osmih) delovnih dneh, ko je izvedel za spremenjene okoliščine, ki bi lahko vplivale na že sklenjeno pogodbo o nepremičninskem posredovanju.

11.4. Naročitelj se obveže, da bo nepremičninski družbi v 3 (treh) dneh od sklenitve pogodbe o posredovanju pisno na mail nepremičninske družbe posredoval podatke o vseh strankah in drugih osebah (ime in priimek), s katerimi je že imel kontakt pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju. V kolikor v roku 30. koledarskih dni po sklenitvi pogodbe o posredovanju, naročitelj z njimi ne sklene potrebne pogodbe za prenos lastninske pravice na to stranko, nepremičninska agencija naročitelju zaračuna polno provizijo, ki je dogovorjena s pogodbo o posredovanju, če se prodaja realizira s to isto stranko po preteku 30 koledarskih dni od sklenitve pogodbe o posredovanju.

11.5. Davčne obveznosti naročitelja: Pri prodaji nepremičnine je prodajalec zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin, v določenih primerih pa tudi za plačilo dohodnine od dobička iz kapitala (skladno z izdano odločbo Finančne uprave)

Vrste in višino davčnih stopenj najdete na spletni strani Finančne uprave: <https://www.fu.gov.si>.

12. NEPOŠTENA RAVNANJA NAROČITELJA

12.1. Naročitelj je dolžan nepremičninski družbi povrniti vso nastalo škodo, ki je družbi nastala zaradi naročiteljeve kršitve pogodbenih obveznosti.

12.2. Kot 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 agencijah trži ter oglašuje to isto nepremičnino pod boljšimi tržnimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju,
- naročitelj nepremičninske družbe ne obvesti oz. ne obvesti pravočasno (v roku osmih delovnih dni), katere predmet je nepremičnina, da je sklenil pogodbo s tretjo osebo, ki jo je naročitelj našel sam in ji ne da na vpogled kopijo pogodbe za prenos lastninske pravice, katere predmet je ta nepremičnina,
- naročitelj v nasprotju z dobro vero in poštenjem ne pristopi k pogajanju za sklenitev pogodbe ali brez utemeljenega razloga ne želi skleniti pogodbe s tretjo osebo, s katero ga je v stik spravila nepremičninska družba in katere predmet je nepremičnina po pogodbi o posredovanju.

13. OBVEZNOSTI PO ZAKONU O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJU TERORIZMA

13.1. Vse nepremičninske družbe so po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma zavezane, da pri sklepanju poslovnega razmerja, transakciji nad zneskom, določenim z zakonom, ter v nekaterih drugih primerih, določenih z zakonom, opraviti pregled stranke, ki zajema:

- ugotavljanje in preverjanje identitete stranke,
- ugotavljanje dejanskega lastnika stranke (za fizične in pravne osebe),
- 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 zavezancu.

13.2. Naročitelj je seznanjen in soglaša, 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: osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva, davčno številko, številko, vrsto ali naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

14. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPNIH PODATKOV

14.1 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.

15. ČAS TRAJANJA POGODBE in ODPOVED POGODBE

15.1. Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas devetih (9) mesecev, razen če se stranki ne dogovorita za krajši čas.

15.2. Po poteku obdobja iz prejšnje točke lahko stranki skleneta novo pogodbo o posredovanju.

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

16. VELJAVNO PRAVO

16.1. Za presojanje pogodbe o posredovanju in Splošnih pogojev ter za vprašanja, ki jih pogodba o posredovanju in Splošni pogoji ne urejata, se uporabljata Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami in slovensko pravo brez kolizijskih pravil.

17. REŠEVANJE SPOROV

17.1. Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe o posredovanju ali v zvezi z njo, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno.

17.2. Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, je v primerih, ko gre za pogodbe s potrošniki pristojno sodišče v Kranju.

17.3. Ponudnik ne priznava nobenega od izvajalcev IRPS. Povezava do platforme IRPS se nahaja [tukaj](#).

18. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

18.1. Splošni pogoji veljajo od 5.8.2022 do takrat, ko jih nepremičninska agencija spremeni in nadomesti z novimi.

18.2. Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni v prostorih Nepremičninske agencije, na vidnem mestu in na spletnem naslovu www.n-dom.si.

Informacije in podpora:

PON. do PET. od 9.00 do 17.00

M: 041 386 514

E-mail: info@nepremicninevidic.com

Jesenice, dne 5.8.2022

N-Dom Nadja Vidic s. p.,

Nadja Vidic, univ. dipl. prav.