

Nepremičninska družba: **Agencija NERA d.o.o.**,
Matična številka: **6353592**
s sedežem v/na: **Kovinarska ulica 12, 3000 Celje**
ki jo zastopa direktor: **Lena Korber**
(v nadaljevanju: Nepremičninska družba)

na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06, 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 družba sklene z naročiteljem.
- 1.3 V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodbe o posredovanju.

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.
 - Posredovanje v prometu z nepremičninami pomeni opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami.
 - 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 za naročitelja prizadevala najti in spraviti v stik tretjo osebo, s katero se bo pogajal 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 za določeno nepremičnino;
 - ugotavljanje istovetnosti naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence;
 - pridobivanje kontaktnih informacij o naročitelju za namen spravljania 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. TRR-ja);
 - 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;
 - 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 s skrbnim ogledom nepremičnine;
 - ugotovitev informacijsko-telekomunikacijske in komunalne opremljenosti nepremičnine ter ostalih značilnosti 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 in tretjih oseb o očitnih 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.;
- pripravo ustrezne oglaševalske strategije in izvedbo običajnega oglaševanja nepremičnine;
- seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine, organizacija in vodenje ogledov, 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 izkazeta resno zanimanje za pogajanje za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- 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;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev 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 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, katere predmet je nepremičnina,
- organizacija ali izvedba cenitve nepremičnine ali mnenja o ceni;
- zastopanje v davčnem postopku;
- urejanje pravnega stanja nepremičnine;
- hramba denarnih sredstev na fiduciamem računu;
- hramba listin;
- izdelava primopredajnega zapisnika ob prevzemu ali predaji nepremičnine;
- izvedba primopredaje ob prevzemu ali predaji nepremičnine;
- obveščanje upravnika in dobaviteljev o spremembi lastnika oz. plačnika;
- pridobitev energetske izkaznice;
- stroški prevajanja na ogledih, sestankih in pogajanjih;
- druge storitve, ki se opravljajo na zahtevo naročitelja;

4.3 Dodatne storitve se obračunajo posebej in neodvisno od upravičenosti nepremičninske družbe do plačila provizije. Cene dodatnih storitev so določene v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe.

4.4 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. Ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR.

5.3 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. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja.

Določbe 5.3. člena se ne uporabljajo za pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti. Če ni v pogodbi o posredovanju, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti določeno drugače, znaša v primeru, da je predmet posredovanja najem oz. oddaja v najem ali zakup: plačilo za posredovanje – maksimalno dve mesečni najemini, dogovorjeni v pogodbi.

5.4 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.

5.5 V primeru, da nepremičninska družba 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 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 in ko je plačana ara, oz. varščina.

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 in naročitelj se dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. Plačilo za posredovanje iz prejšnjega stavka mora temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presežati ene četrtine s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje.

5.12 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 družba in je bila ta pogodba sklenjena v (6) šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

5.13 Pri menjavi nepremičnin se šteje, kot da sta opravljena dva posla.

Če pride najprej do oddaje, potem pa do prodaje iste nepremičnine, je Nepremičninska agencija upravičena do plačila za posredovanje za oddajo in za prodajo.

5.14 Naročitelj je seznanjen, da lahko nepremičninska družba sklene pogodbo o posredovanju v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja tudi s tretjo osebo, za katero išče ustrezne nepremičnine na trgu. V tem primeru naročitelj soglaša, da lahko nepremičninska družba plačilo za posredovanje zaračuna tudi tretji osebi, pri tem pa skupno doseženo plačilo za posredovanje ne sme preseči zakonsko omejene višine plačila za posredovanje.

6. POVRNITEV STROŠKOV

6.1 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.

6.2 S tem se poravnava stroški, ki jih je Nepremičninska agencija imela pri izpolnjevanju naročila v skladu s pogodbo o posredovanju. Višina stroškov je opredeljena v ceniku nepremičninske agencije. V stroških iz tega člena so zajeti zlasti: potni stroški, stroški prevzema nepremičnine v prodajo, stroški priprave oglasov in oglaševanja, pridobitve dokumentacije, stroški pregleda pravnega in dejanskega stanja, stroški vodenja ogledov, hrambe listin in sredstev na fiduciamem računu ipd.

6.3 Nepremičninska družba ima pravico do povračila stroškov notarskih storitev, davkov, sodnih in upravnih taks, nadomestila za potrdila in dovoljenja ali overitev podpisa odsvojitelja na zemljiškoknjižnem dovolilu, ki so nastali pri opravljanju storitev v skladu s pogodbo o posredovanju oziroma pri opravljanju dodatnih storitev.

6.4 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 evrov.

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.

7.4 Nepremičninska agencija ima z namenom zaščite interesov naročitelja in tretjih oseb, pravico opraviti ustrezne poizvedbe ter, v kolikor to dopuščajo predpisi, od Banke Slovenije

pridobiti podatke o blokiranih transakcijskih računih fizičnih ali pravnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali kot tretje osebe v prometu z nepremičninami.

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 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. TIP POGODBE O POSREDOVANJU, EKSKLUZIVNA POGODBA

10.1 V primeru, da naročitelj in Nepremičninska družba skleneta pogodbo, kjer je nepremičninska družba edina pooblaščenca za posredovanje (ekskluzivna pogodba 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 oglaševalca ali prodajati iste nepremičnine.

Naročitelj se obveže, da bo posredniku oz. nepremičninski družbi posredoval podatke o vseh strankah ali drugih osebah, ki so z njim vzpostavile osebni stik v zvezi z nepremičnino predmet ekskluzivne pogodbe o posredovanju. V primeru, da naročitelj ne izpolni svojih obveznosti ali jih krši, je dolžan posredniku plačati plačilo za posredovanje v skladu z sklenjeno pogodbo.

Nepremičninska družba in naročitelj 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.

10.2 Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita, da podpišeta pogodbo o posredovanju, kot edinem posredniku, tako, da v pogodbi o posredovanju izrecno zapišeta »edini posrednik«. V tem primeru naročitelj v času veljavnosti posredniške pogodbe ne sme v zvezi z isto nepremičnino skleniti posredniške pogodbe z drugo nepremičninsko družbo, lahko pa sam prodaja iste nepremičnine. V primeru, da naročitelj ne izpolni svojih obveznosti ali jih krši, je dolžan posredniku plačati plačilo za posredovanje v skladu z sklenjeno pogodbo.

Nepremičninska družba in naročitelj 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. V tem primeru se obračuna polovica (1/2) plačila za posredovanje.

10.3 Naročitelj lahko podpiše pogodbo z več nepremičninskimi družbami (pogodba o posredovanju odprtega tipa), v tem primeru Nepremičninska družba in naročitelj ne smata svojega razmerja kot ekskluzivnega, je pa naročitelj privoli v vsa določila teh splošnih pogojev, še posebej obveznost do sodelovanja.

11. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA

11.1 Nepremičninska družba lahko po dogovoru z naročnikom prenese storitve posredovanja na drugo nepremičninsko družbo.

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 in vse ostale listine).

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

12.3 Naročitelj mora nemudoma, najkasneje pa v 8 (osmih) dneh od spremembe, pisno obvestiti Nepremičninsko družbo o vsaki spremembi svojih interesov (prodajna cena, datum vseljitosti nepremičnine ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine.

12.4 Naročitelj bo v primeru, da bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri konkurenčnih nepremičninskih družbah, nepremičnino tržil po enaki ceni in 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 (osmih) dni od sklenitve takšne pogodbe oziroma predpogodbe Nepremičninsko družbo o tem pisno obvestil in ji izročil kopijo te pogodbe.

12.6 Naročitelj bo Nepremičninski agenciji poravnal plačilo za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala in ko je plačana ara, oz. varščina. V primeru, da Nepremičninska agencija ni prisotna ob podpisu prodajne pogodbe ali druge pogodbe, jo je naročitelj dolžan obvestiti najkasneje prvi delovni dan od sklenitve katerekoli od zgoraj navedenih pogodb;

12.7 V primeru, da bo Nepremičninska agencija naročitelja obvestila o ponudbi tretje osebe, bo naročitelj v roku 48 ur od prejema takšnega obvestila podal pisno izjavo o odobritvi ali zavrnitvi posamezne ponudbe.

12.8 Naročitelj je dolžan pridobiti vse potrebno, da bodo izpolnjeni pogoji po Energetskem zakonu (EZ-1) (Ur. l. RS, št. 17/14), in sicer: pri prodaji stavbe ali njenega posameznega

dela ali pri sklepanju najemne pogodbe, mora lastnik (prodajalec oz. najemodajalec) že pred sklenitvijo ustrezne pogodbe zagotoviti, da se že pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki energetske učinkovitosti stavbe ali njenega posameznega dela iz energetske izkaznice. Nepremičninska agencija izključuje vso odgovornost ter ne prevzema nobene obveznosti oz. plačila globe v kolikor naročitelj (lastnik - prodajalec oz. najemodajalec) nepremičninski agenciji ne posreduje podatkov iz energetske izkaznice ali kopije le-te.

13. NEPOŠTEN RAVNANJE NAROČITELJA

13.1 Naročitelj je dolžan povrniti nepremičninski družbi vso škodo, ki ji 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 ji ne izroči ali ne izroči v roku kopije pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
5. naročitelj v nasprotju z dobro vero in poštenjem ne pristopi k pogajanjem za sklenitev pogodbe ali brez utemeljenega razloga noče skleniti pogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero ga je v stik spravila Nepremičninska družba;
6. naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost.

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 sme 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 OSEBNIH IN ZAUPNIH 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.

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 prepíše 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.

16.4 Nepremičninska družba na fotokopiji osebnega dokumenta označi:

- da gre za fotokopijo,
- svoj naziv,
- določen namen fotokopiranja,
- pravno podlago za fotokopiranje – privolitev imetnika osebnega dokumenta.

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

16.6 Nepremičninska družba se zavezuje k varovanju osebnih podatkov v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Vsi osebni podatki bodo uporabljeni le za namene 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.

16.7 Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ima pravico:

- od nepremičninske družbe dobiti potrditev ali se v zvezi z njim obdelujejo osebni podatki,
- dostopati do osebnih podatkov in informacije o namenu obdelave;
- informacije o uporabnikih ali kategorijah uporabnikov v tretjih državah ali mednarodnih organizacijah;
- informacije o predvidenem obdobju hrambe osebnih podatkov ali meril, ki se uporabljajo za določitev tega obdobja.

16.8 Posameznik na katerega se nanašajo osebni podatki ima pravico, da:

- od nepremičninske družbe zahteva popravek ali izbris osebnih podatkov,
- od nepremičninske družbe zahteva omejitev obdelave osebnih podatkov,
- ugovarja obdelavi,
- zahteva od nepremičninske družbe, da brez nepotrebnega odlašanja popravi netočne osebne podatke,
- zahteva, da nepremičninska družba dopolni nepopolne osebne podatke,
- se osebni podatki neposredno prenesejo od ene nepremičninske družbe k drugi kadar je to tehnično izvedljivo,
- vložiti pritožbo pri nadzornem organu.

16.9 Kadar se osebni podatki prenesejo v tretjo državo ali mednarodno organizacijo, ima posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, pravico biti obveščen o ustreznih zaščitnih ukrepih zvezi s prenosom.

16.10 Kadar se osebni podatki obdelujejo za namene neposrednega trženja, ima posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, pravico, da kadar koli ugovarja obdelavi osebnih podatkov v zvezi z njim za namene takega trženja, vključno z oblikovanjem profilov, kolikor je povezano s takim neposrednim trženjem.

17. ČAS TRAJANJA 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 Po poteku obdobja iz prejšnje točke lahko stranki skleneta novo pogodbo o posredovanju, oz. aneks k pogodbi.

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

17.5 Naročitelj je dolžan nepremičninsko agencijo nemudoma oz. najkasneje v 48 urah obvestiti, če je bil posel sklenjen z osebo, s katero ga ni seznanila Nepremičninska agencija. V tem primeru je naročitelj dolžan Nepremičninski agenciji izročiti fotokopijo pogodbe, sicer nosi stroške nadaljnjega oglaševanja in posredovanja.

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 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.

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 gre za pogodbe s potrošniški pristojno sodišče v Celju.

19.3 Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, se v primerih, ko gre za pogodbe med gospodarskimi subjekti, stranki dogovorita, da bo vsako nesoglasje, spor ali zahtevak, ki izvira iz te pogodbe ali je z njo v zvezi ali izvira iz njene kršitve, prenehanja ali neveljavnosti, dokončno rešil senat treh arbitrov ali arbiter posameznik, imenovan na podlagi Pravilnika o arbitražnem postopku pred Stalno arbitražo pri Gospodarski zbornici Slovenije.

20. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

20.1 Splošni pogoji veljajo od 30.08.2019 in dopolnitev 3.7.2020

20.2 Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni v prostorih Nepremičninske družbe, na vidnem mestu in na spletnem naslovu: www.agencija-nera.si.

20.3 Neveljavnost posameznih določb pogodbe o posredovanju ali splošnih pogojev ne vpliva na veljavnost celotne pogodbe. Stranke se zavezujejo, da bodo v najkrajšem času morebitna neveljavna določila nadomestila z novimi.

V Celju dne 3.7.2020

Agencija NERA d.o.o.,
direktorica Lena Korber



Agencija
NERA d.o.o.
Kovinarška ulica 12
3000 CELJE