



Nepremičninska družba iz Pogodbe o posredovanju pri prometu z nepremičninami, sprejme na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju Ur. l. RS, št. 72/2006, Ur. l. RS, št. 49/2011) in Obligacijskega zakonika (Ur. l. RS št. 97/2007) naslednje

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami

1. UVOD

Ti splošni pogoji urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem in so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba kot RE/MAX-ov franšizojemalec sklene z naročiteljem. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodbe o posredovanju.

2. STORITVE POSREDOVANJA

2.1 Nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja pri:

- prodaji ali nakupu nepremičnine,
 - oddaji, najemu, zakupu ali
 - drugi pogodbi, katere predmet je nepremičnina.
- 2.2 V storitvah posredovanja iz točke 2.1, so zajeti zlasti naslednji posli, ki jih nepremičninska družba opravi za naročitelja, če in kolikor to narekujejo okoliščine posameznega posla:
- sprejem naročila za posredovanje;
 - ugotavljanje istovetnosti naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence;
 - pridobivanje kontaktnih informacij o naročitelju za namen spravljanja v stik s tretjo osebo (osebno ime/firma, naslov/sedež, telefon, faks, elektronska pošta, 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 pregled urejenosti okolice in ugotavljanje 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 nep., zlasti pravic tretjih oseb na nepremičnini, javnopravnih omejitev ipd.;
 - pripravo ustrezne oglaševalske strategije in izvedbo običajnega oglaševanja nep.;
 - 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 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.

2.3 S plačilom za posredovanje se krijejo stroški za opravljanje poslov iz točke 2.2.

2.4 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 naročitelj v stik s tretjo osebo spravila Nepremičninska družba.

2.5 Smiselno enako, kot to določa točka 2.4 velja v primeru, ko naročitelj sam najde in naveže stik s tretjo osebo. Storitve, ki niso opisane v 2. odstavku tega člena, so predmet dodatnega dogovora in posebnega plačila. Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik bosta pri opravljanju storitev posredovanja ravnala s skrbnostjo dobrega strokovnjaka. Posrednik pridobi od tretje osebe, ki je prejela podatke o nepremičnini, podpis izjave o ogledu nepremičnine.

3. DODATNE STORITVE

Stranki bosta v pogodbi o posredovanju ali s posebnim naročilom določili vrsto in višino dodatnih stroškov (po veljavnem ceniku), če bo posrednik poleg posredovanja po predhodnem dogovoru z naročiteljem zanj opravljal še druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja. Kot dodatne storitve se štejejo zlasti: priprava osnutka pogodbe, katere predmet je nepremičnina, zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina, organizacija cenitve nepremičnine, organizacija izvedbe selitev, izvedba manjših hišniških opravil, pridobitev energetske izkaznice, zastopanje v davčnem postopku, urejanje pravnega stanja nepremičnine, hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu, hramba listin in druge. Cene dodatnih storitev so opredeljene v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe. Nepremičninska družba je opravičena do plačila opravljenih dodatnih storitev, tudi če Pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

4. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

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

4.2. Če ni v pogodbi o posredovanju določeno drugače, je plačila za posredovanje enako: če je predmet posredovanja prodaja oz. nakup nepremičnine: znesku v višini 4 % od cene, dogovorjene v pogodbi pri kateri je posredovala; če je predmet posredovanja najem oz. oddaja v najem ali zakup: znesku v višini dveh mesečnih najemnin, dogovorjeni v pogodbi pri kateri je posredovala.

4.3. Nepremičninska družba je upravičena do plačila za dodatne storitve v višini dejanskih stroškov in največ v višini, ki so določeni v veljavnem ceniku nepremičninske družbe in v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, sklenjeni med nepremičninsko družbo in naročiteljem, in le v primeru, da je plačilo dodatnih storitev pisno dogovorjeno med strankama.

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

4.5. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelja oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja seznanil nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih (6) mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

4.6. Naročitelj je seznanjen, da lahko nepremičninska družba sklene pogodbo o posredovanju v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja tudi s tretjo osebo. V tem primeru naročitelj soglaša, da lahko nepremičninska družba plačilo za posredovanje zaračuna tudi tretji osebi. V nobenem primeru pa plačilo za posredovanje naročitelja in tretje osebe skupaj ne sme znašati več kot 4% pogodbene cene.

4.7. Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama kot pogodbeni stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.

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

4.9. V primeru, da stranki podpišeta pogodbo, kjer je nep. družba edina pooblaščenca za posredovanje, naročitelj v času veljavnosti posredniške pogodbe ne sme v zvezi z isto nepremičnino skleniti posredniške pogodbe z drugo nepremičninsko družbo, preko nje, kogarkoli tretjega ali sam oglaševati ali prodajati iste nepremičnine. Naročitelj se obveže, da bo posredniku posredoval vse stranke, ki so z njim vzpostavile osebni stik. V primeru, da naročitelj ne izpolni svojih obveznosti, je dolžan posredniku plačati plačilo za posredovanje v skladu z predmetno sklenjeno pogodbo, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredoval v roku trajanja te pogodbe.

V tem primeru se plačilo za posredovanje izračuna glede na določeno okvirno ceno iz 3. točke pogodbe o posredovanju. Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita, da podpišeta pogodbo o posredovanju, kot edinem posredniku, v 3. točki pogodbe pa vidno na prazno črto zapišeta »posrednik«. V tem primeru naročitelj v času veljavnosti posredniške pogodbe ne sme v zvezi z isto nepremičnino skleniti posredniške pogodbe z drugo nepremičninsko družbo, preko nje, kogarkoli tretjega lahko pa sam prodaja iste nepremičnine ne sme pa iste nepremičnine oglaševati na načine, kot to izvaja nepremičninska družba.

4.10. Naročitelj dovoljuje RE/MAX Slovenija, Nepremičninske storitve d.o.o. in nepremičninski družbi v smislu spoštovanja te pogodbe preverjanje podatkov o kupljeni, prodani ali najeti nepremičnini pri pristojnem davčnem organu, v zemljiški knjigi ali registru najemnih pogodb. V primeru posredovanja pri prodaji oziroma nakupu ali pri menjavi nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje največ v višini 4% pogodbene vrednosti. Plačilo za posredovanje plača naročitelj, razen če se stranke dogovorijo drugače.



SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami

V primeru posredovanja pri prodaji ali nakupu nepremičnine, katere vrednost je nižja od 10.000,00 EUR, je plačilo za posredovanje nepremičninske družbe določena v fiksnem znesku 700,00 EUR. V primeru posredovanja pri oddaji oziroma najemu nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje najmanj v višini ene mesečne najemnine oz. najmanj 250,00 EUR. V posredniški pogodbi se lahko nepremičninska družba in naročitelj dogovorita tudi za plačilo v drugačnem znesku. Višina plačila za posredovanje, navedena v tem členu, ne vsebuje DDV. Ker je nepremičninska družba zavezanec za plačilo DDV, je treba k navedeni ceni prišteti še 22% DDV. **V plačilo za posredovanje prav tako niso vštete takse, davki, notarske in druge dodatne storitve.**

5. FIDUCIARNI RAČUN

Nepremičninska družba sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, 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.

6. DRUGE OBVEZNOSTI NAROČITELJA

Naročitelj se ob podpisu pogodbe o posredovanju zavezuje in jamči:

- da so podatki, ki jih je priskrbel in se nahajajo v prilogah te pogodbe, resnični, točni, popolni in veljavni in da na nepremičnini ne pozna nobenih stvarnih napak, ki jih ni razkril nepremičninski družbi;

- da bo nemudoma, najkasneje pa v 8 (osmih) dneh od spremembe, pisno obvestil nepremičninsko družbo o vsaki spremembi svojih interesov (prodajne cene, datumu vseljivosti nep. ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nep.;

- da bo nepremičninski družbi predložil vso dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je v posredovanju (vsa dokazila o lastništvu: zemljiškoknjizni izpisek in vse morebitne prodajne pogodbe, gradbeno dovoljenje, lokacijsko informacijo in vse ostale listine, potrebne v prometu z nep.); v primeru, da naročnik ne razpolaga s potrebnimi listinami ali te niso urejene, mu jih na podlagi naročila dodatnih storitev priskrbi oziroma uredi nepremičninska družba; stroški in takse pridobitve ali ureditve listin niso všteti v plačilo za posredovanje in jih naročitelj plača kot dodatno storitev;

- da se bo s tretjo osebo, ki jo je posrednik napotil k naročniku, pogaja o prodaji nepremičnine izključno v prisotnosti posrednika.

- da bo sodeloval s posrednikom pri prodaji nepremičnine. Če naročitelj ne dovoli posredniku, da pokaže nepremičnino tretji osebi brez njegove prisotnosti, mora biti posredniku vedno na voljo, da lahko skupaj z naročiteljem pokažeta nepremičnino.

- da bo plačal posredniku plačilo za posredovanje istočasno s sklenitvijo prodajne pogodbe, pogodbe o menjavi ali druge pogodbe;

- v primeru, da posrednik ni prisoten ob podpisu prodajne pogodbe ali druge pogodbe iz 1. člena, je dolžan obvestiti posrednika najkasneje prvi delovni dan od sklenitve zgoraj omenjenih pogodb;

- da bo v primeru, da bo nep. tržil tudi sam ali pri drugih nep. družbah, nep. tržil pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni s to pogodbo;

- v primeru, da nepremičninski posrednik naročitelju izroči veljavno nakupno ponudbo za sklenitev pogodbe za nepremičnino pri kateri posreduje, bo naročitelj v roku 48 ur od prejema nakupne ponudbe podal pisno izjavo o odobritvi ali zavrnitvi nakupne ponudbe.

7. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN NEPRISTRANSKOST PRI POSREDOVANJU

7.1 Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja ravnati v skladu z interesi naročitelja in mora naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev njegovih interesov.

7.2 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.

7.3 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 nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese.

7.4 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.

8. POSREDOVANJE ZA OBE STRANKI

Nepremičninska družba lahko posreduje za obe stranki. Pri opravljanju storitev posredovanja nepremičninska družba v enaki meri skrbi za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je posrednik vzpostavil stik.

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

Vse nepremičninske družbe so zavezane po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (Ur.l. RS, št. 60/2007, 47/2009 Odl.US: U-I-54/06-32 (48/2009 popr.), 19/2010, 77/2011) in morajo 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, če je

stranka pravna oseba, pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov po zakonu, redno skrbno spremljanje poslovnih aktivnosti, ki jih stranka izvaja pri zavezanec. Glede na navedeno ima nepremičninska družba pravico in dolžnost 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 ter številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

10. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH PODATKOV

10.1 Vse informacije in podatki, ki jih naročitelj pridobi pri RE/MAX nepremičninski družbi so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost, razen informacij in podatkov, ki so javno dostopni.

10.2 Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju, Splošnih pogojih ter obveznosti, ki jih nepremičninski družbi nalaga Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, lahko RE/MAX 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).

10.3 Kadar to izrecno narekuje narava posameznega posla (npr. overitev podpisa naročitelja ali tretje osebe, sklepanje nakupne pogodbe ipd.), sme RE/MAX nepremičninska družba, na podlagi pisne privolitve imetnika iz katere izhaja v naprej določen namen, fotokopirati imetnikov osebni dokument. Nepremičninska družba na fotokopiji osebnega dokumenta označi: da gre za kopijo, svoj naziv, izrecno določen namen fotokopiranja in pravno podlago za fotokopiranje – jasno razvidna privolitve imetnika osebnega dokumenta.

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

10.5 Nepremičninska družba se zavezuje k trajnemu varovanju vseh osebnih podatkov v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Vsi osebni podatki bodo uporabljeni le za namen sklepanja, izvajanja, spreminjanja in prekinitve pogodbe o posredovanju, in pogodbe katere predmet je nepremičnina. Za kakršnokoli uporabo osebnih podatkov v druge namene bo nepremičninska družba predhodno pridobila pisno soglasje naročitelja.

10.6 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 namena obdelave, vrste zadevnih osebnih podatkov; uporabnikov ali kategorij uporabnikov, v tretjih državah ali mednarodnih organizacijah; predvidenega obdobja hrambe osebnih podatkov ali merila, ki se uporabijo za določitev tega obdobja

10.7 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.

10.8 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.

10.9 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.

10.10 Naročitelj je seznanjen, da je posrednik član franšizne mreže RE/MAX. Naročitelj se strinja, da v kolikor nepremičninski posrednik zapusti skupino RE/MAX, bo vse informacije iz pogodbe in pogodbo prenesel na RE/MAX nepremičninsko družbo, ki bo za posredovanje pooblastila drugega nepremičninskega posrednika o katerem bo naročitelj obveščen pisno s seznanom nepremičninskih družb na katere prenaša naročilo. Naročitelj se strinja, da v kolikor nepremičninska družba zapusti skupino RE/MAX, bo vse informacije iz pogodbe in pogodbo prenesel na RE/MAX Slovenija, Nepremičninske storitve d.o.o., ki bo za posredovanje pooblastila drugo RE/MAX nepremičninsko družbo, o kateri bo naročitelj obveščen pisno. Posrednik bo varoval osebne podatke v skladu z veljavno zakonodajo.

11. OBVEŠČILO O SKLENJENEM POSLU IN OPREDELITEV STIKA

11.1 naročitelj je dolžan nepremičninsko družbo nemudoma oz. najkasneje v 48 urah obvestiti, če je posel sklenjen z osebo, s katero ga ni seznanila nepremičninska družba, ter o podrobnostih tega posla, in nepremičninski družbi izročiti fotokopijo pogodbe, sicer nosi stroške nadaljnega posredovanja, pri čemer ti stroški ne smejo presežati 1/4 predvidene posredniške plačila za posredovanje.

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



SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami

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

12. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA NA DRUGO NEP. DRUŽBO

Nepremičninska družba lahko storitev posredovanja delno ali v celoti prenese na druge nepremičninske družbe. V takšnem primeru ostane naročitelj v pogodbenem razmerju z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, ta pa mora naročitelju na njegovo zahtevo izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo. Naročitelj se strinja, da sklepa to pogodbo izključno s nepremičninsko družbo kot franšizojemalcem RE/MAX-a. V kolikor nepremičninska družba kot franšizojemalcem izstopi iz skupine RE/MAX naročitelj izrecno soglaša, da se bo ta pogodba z vsemi bistvenimi sestavinami prenesla na drugo nepremičninsko družbo v skupini RE/MAX, ki jo predlaga RE/MAX Slovenija, Nepremičninske storitve d.o.o.. Pogodbeno razmerje preide takrat, ko je naročitelj o prenosu obveščen.

13. OBVEZNOSTI NAROČITELJA V ZVEZI Z ENERGETSKO IZKAZNICO

Nepremičninska družba naročitelja s sklenitvijo te pogodbe pisno seznanja z obveznostmi in določbami Energetskega zakona (EZ-1) (Ur. l. RS, št. 17/14) in sicer: pri prodaji stavbe ali njenega posameznega dela mora lastnik kot prodajalec zagotoviti, da se pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki energetske učinkovitosti stavbe ali njenega posameznega dela iz energetske izkaznice. Nepremičninska družba izključuje vso odgovornost ter ne prevzema plačila globe v kolikor naročitelj nepremičninski družbi ne posreduje podatkov iz energetske izkaznice ali kopije le-te.

14. PRAVICA DO PRIDOBITVE PODATKOV

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

15. PLAČILO DODATNIH STORITEV IN POVRNITEV STROŠKOV

Nepremičninska družba je v vsakem primeru, to je tudi če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena, upravičena do plačila za dodatne storitve v višini dejanskih stroškov, ki so določeni v ceniku nepremičninske družbe.

Nepremičninska družba je v skladu z drugim odstavkom 848. členom Obligacijskega zakonika upravičena do povračila dejanskih stroškov, ki so ji v zvezi s posredovanjem nastali, in sicer tudi, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, med naročiteljem in tretjo osebo ni bila sklenjena. S tem se pokriva stroški, ki jih je nepremičninska družba imela pri izpolnjevanju naročila v skladu s pogodbo o posredovanju. Višina stroškov je opredeljena v ceniku nepremičninske družbe. V stroških iz prejšnjega odstavka so zajeti zlasti: stroški prevzema nepremičnine v prodajo, stroški svetovanja in priprave nepremičnine na prodajo, pregled listin, pregled pravnega in dejanskega stanja (vpogled v javne knjige, evidence, verigo listin, opozorila strankam), priprava oglasov in oglaševanje, vodenje ogledov, hramba sredstev na fiduciarnem računu ipd.

V kolikor je naročitelj fizična oseba in je ta brez vednosti nepremičninske družbe sama sklenila pogodbo z nasprotno stranko, s katero jo je seznanila nepremičninska družba, ali če to pogodbo sklene naročiteljev zakonski partner ali ožji družinski član, in sicer v času trajanja posredniške pogodbe in tudi po prenehanju trajanja posredniške pogodbe, mora naročitelj nepremičninski družbi plačati plačilo za posredovanje v skladu s sklenjeno Pogodbo o posredovanju. V kolikor je naročitelj pravna oseba oz. gospodarska družba mora naročitelj nepremičninski družbi za kršitve iz prejšnjega stavka 15. člena zraven plačila za posredovanje plačati še pogodbeno kazen v višini 4% pogodbene cene sklenjenega posla.

16. PRIDOBITEV PRAVICE DO PLAČILA ZA POSREDOVANJE

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje takrat, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala. Če stranki pogodbe, pri sklenitvi katere je sodelovala nepremičninska družba, kasneje odstopita od sklenjene pogodbe, nepremičninska družba obdrži plačano plačilo za posredovanje. V primeru zamude s plačilom mora naročitelj plačati zakonite zamudne obresti od zapadlosti terjatve nepremičninske družbe do plačila.

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

17. POSLOVNA SKRIVNOST

Kakršnekolikoli informacije v zvezi z nepremičninami iz te pogodbe o posredovanju in prizadevanji nepremičninske družbe za sklenitev pogodbe, ki jih naročitelj izve od nepremičninske družbe, so poslovna skrivnost. Če naročitelj uporabi omenjene informacije tako, da z njimi seznaniti tretje osebe, je dolžan nepremičninski družbi plačati plačilo za posredovanje, ne glede ali je bila pogodba z nepremičninsko družbo sklenjena.

18. ČAS TRAJANJA POGODBE

Posredniško pogodbo skleneta nepremičninska družba in naročitelj za dobo devetih (9) mesecev in jo lahko sporazumno večkrat podaljšata. Posredniško pogodbo lahko stranki kadarkoli odpove, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Pogodbo je treba odpovedati pisno s 8-dnevnim odpovednim rokom.

19. SALVATORIČNA KLAVZULA

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. To velja tudi za primer neučinkovitosti in v primeru nujnih sprememb posameznih dogovorov.

20. SODNA PRISTOJNOST

Za reševanje morebitnih sporov, ki jih pogodbeni stranki posredniške pogodbe ne bi uspeli rešiti sporazumno, je pristojno sodišče s sedežem v kraju nepremičninske družbe. V drugih primerih pa se stranki dogovorita, da bo vsako nesoglasje, spor ali zahtevki, ki izvirajo iz te pogodbe ali je z njo v zvezi ali izvirajo 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.

21. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

Splošni pogoji veljajo od 25. maja 2018.

Objavljeni so v prostorih franšizne nepremičninske družbe in na spletnih straneh nepremičninske družbe www.re-max.si.

POMEN UPORABLJENIH POJMOV

Naročitelj je fizična ali pravna oseba, ki je lahko kupec, prodajalec, najemodajalec ali najemnik nepremičnine in z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju.

Nepremičninski posrednik je fizična oseba ali pravna oseba, ki za pooblaščenca franšizno RE/MAX nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o sodelovanju, 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.

RE/MAX nepremičninska družba: Nep. družba, ki je na podlagi ustreznih pogodb z RE/MAX Slovenija članica globalne nepremičninske franšizne RE/MAX skupine.

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.

Tretja oseba je oseba, ki jo nepremičninski posrednik ali nepremičninska družba seznaniti z naročiteljem, da bi se pogajala za sklenitev pogodbe o posredovanju.

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 odprtega tipa: Naročitelj lahko podpiše pogodbo s katero koli nepremičninsko družbo, da bi prodal nepremičnino. V tem primeru stranke ne smatrajo svojega razmerja kot ekskluzivnega, je pa naročitelj dolžan privoliti v vsa določila te pogodbe, še posebej obveznost do sodelovanja. V primeru pogodbe odprtega tipa se naročitelj obveže, da nobena oseba, ki bo oglaševala nepremičnino, slednje ne bo oglaševala po okvirni ceni, ki je nižja od cene, ki je določena v tej pogodbi o posredovanju. Vse stranke pa morajo delovati v skladu s pogoji, ki so določeni za posredovanje.

Nep. družba edina pooblaščenca za posredovanje predmeta pogodbe: V primeru pogodbe posredovanju, kjer naročitelj pooblasti samo eno nepremičninsko družbo za prodajo nepremičnine. V tem primeru posrednik koordinira celotni proces posredovanja do sklenitve prodajne predpogodbe, prodajne pogodbe ali pogodbe o zamenjavi. V tem primeru je posrednik udeleženec pri vsaki transakciji, naročitelj pa je dolžan posredniku plačati plačilo za posredovanje, posredniku pa je dolžan poravnati stroške katerih koli partnerjev, ki sodelujejo pri transakciji. Posrednik lahko vzpostavi stik in sodeluje s katero koli nepremičninsko mrežo oz. agencijo, da bi prodal nepremičnino. Nepremičninska družba pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

Oglaševana cena nepremičnine: Cena nep., ki sta jo sporazumno določila naročitelj in posrednik, in je navedena v pogodbi o posredovanju pod točko 3. in vključuje tudi davek na promet nep. in plačilo za posredovanje.

Okvirna ponudbena cena: Cena nep. brez všteti predpisanih davkov in plačila za posredovanje.

RE/MAX Slovenija — Krovni predstavnik RE/MAX skupine v Sloveniji, ki posluje pod družbo Nepremičninske storitve, franšizing in svetovanje d.o.o..

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami

Opis in cenik dodatnih storitev	Cena brez DDV	Cena z DDV
Vodenje in izvedba postopka prodaje/nakupa nepremičnine (prodajna pogodba (do 3 lastniki), namenska raba, potrdilo o uveljavljanju predkupne pravice občine, davčna napoved (DPN, kapitalski dobiček—oprostitev), overitev pogodbe/hramba - enostavni pravni posel	370,00€	451,14 €
Vodenje in izvedba postopka prodaje/nakupa nepremičnine (predpogodba, namenska raba, potrdilo o uveljavljanju predkupne pravice občine, postopek v zvezi z odobritvijo pravnega posla UE, prodajna pogodba, davčna napoved, (DPN, kapitalski dobiček—svetovanje), overitev pogodbe/hramba, fiduciarni račun (do 3 lastniki) - zahtevnejši pravni posel	625,00 €	762,50 €
Vodenje in izvedba postopka zahtevnega postopka prodaje/nakupa nepremičnine (več kot 3 lastniki), vse storitve se popišejo v posebnem poročilo opravljenih del. Cena za takšen postopek prodaje se predhodno dogovori z naročnikom, znaša od 1% do 2% pogodbene vrednosti vendar najmanj	1.000,00 €	1.220,00 €
Sestava prodajne pogodbe (do 3 lastniki)	250,00 €	305,00 €
Sestava predpogodbe	100,00 €	122,00 €
Sestava najemne pogodbe	216,66 €	263,52 €
Sestava zahtevne najemne pogodbe	370,00€	451,14 €
Sestava darilne pogodbe	275,00 €	335,50 €
Davčna napoved (DPN, kapitalski dobiček—svetovanje)	100,00 €	122,00 €
Pridobitev zemljiškoknjižnega izpiska-original (k ceni se prištejejo morebitne takse)	15,00 €	18,30 €
Hramba denarja na fiduciarnem računu - do 3 lastniki (vsak dodatni lastnik 10,00 € brez DDV)	30,00 €	36,60 €
Pridobitev potrdila o namenski rabi zemljišča (k ceni se prištejejo morebitne takse)	20,00 €	24,40 €
Pridobitev katastrskega načrta—mapna kopija (k ceni se prištejejo morebitne takse)	16,66 €	20,33 €
Overitev pogodbe / hramba	35,00 €	42,70 €
Pridobitev potrdila o predkupni pravici (k ceni se prištejejo morebitne takse)	20,00 €	24,40 €
Postopek v zvezi z odobritvijo pravnega posla (k ceni se prištejejo morebitne takse)	100,00 €	122,00 €
Pridobitev drugih listin—cena za posamezno listino (k ceni se prištejejo morebitne takse)	20,83 €	25,41 €
Ogled nepremičnine brez sklenitve posredniške pogodbe	45,83 €	55,91 €
Kilometrina—cena za en prevožen kilometer	0,42 €	0,51 €
Nepremičninsko svetovanje na področju nepremičnin - 1 ura	250,00 €	305,00 €
Prvi ogled nepremičnine je vključen v provizijo na podlagi pogodbe o posredovanju. Če pa je pogodba o posredovanju s strani naročitelja predčasno prekinjena, se prvi ogled zaračuna v višini	45,83 €	55,91 €
Naročeno vodenje ogledov	45,83 €	55,91 €
Seznaitelje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine	25,00 €	30,50 €
Dan oglaševanja v sredstvih javnega obveščanja	66,67 €	81,34 €
Dan oglaševanja na mednarodnem nepremičninskem spletnem portalu RE/MAX	6,66 €	8,13 €
Oglaševanje prodaje na oglašnih panojih ali v vitrinah ali izložbah in na spletni strani posrednika je vključeno v provizijo na podlagi pogodbe o posredovanju. Če pa je pogodba o posredovanju s strani naročitelja predčasno prekinjena, se za vsak dan zaračuna	3,33 €	4,06 €
Vsak ogled nepremičnine s tretjo osebo je vključen v provizijo na podlagi pogodbe o posredovanju. Če pa je pogodba o posredovanju s strani naročitelja predčasno prekinjena, se vsak dan oz. ogled zaračuna v znesku	41,67 €	50,83 €
Priprava pogodbe o ari	100,00 €	122,00 €
Priprava pogodbe najem za nakup	370,00 €	451,40 €
Menjalna pogodba	370,00 €	451,40 €
Služnostna pogodba	210,00 €	256,20 €
Razdružilna pogodba	250,00 €	305,00 €
Gradbena pogodba	400,00 €	488,00 €
Priprava posadne listine	160,00 €	195,00 €
Vzpostavitev zemljiškoknjižne listine	200,00 €	244,00 €
Sestava zemljiškoknjižnega dovolila	50,00 €	61,00 €
Priprava osnutka prodajne pogodbe	125,00 €	152,50 €
Priprava dokumentacije za banko pri kreditiranju	50,00 €	61,00 €
Priprava aneksa k pogodbi ali predpogodbi	50,00 €	61,00 €
Priprava aneksa k pogodbi ali predpogodbi - zahtevnejše	100,00 €	122,00 €
Priprava aneksa in vodenje postopka, prijave na DURS (priprava pooblastil in obrazcev)	100,00 €	122,00 €
Izjava o odstopu od pravnega posla	50,00 €	61,00 €
Hramba dokumentov- prodajna pogodba	25,00 €	30,50 €
Hramba denarja na fiduciarnem računu nepremičninske družbe	30,00 €	36,60 €
Priprava pooblastila za prodajo (brez stroška notarske overitve)	50,00 €	61,00 €
Sestava izjave o odpovedi predkupne pravice upravičenca	30,00 €	36,60 €
Vodenje celotnega postopka prodaje kmetijskega zemljišča, brez priprave prodajne pogodbe (objava na UE, pravnomočnost)	85,00 €	103,70 €
Sestava izbrisnega dovoljenja za izbris stvarno pravnih bremen	125,00 €	152,50 €
Pridobivanje dokumentacije za izbris stvarno pravnih bremen	50,00 €	61,00 €

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami

Opis in cenik dodatnih storitev	Cena brez DDV	Cena z DDV
Priprava zemljiškoknjžnega predloga za izbris hipoteke, služnosti...(k ceni se prištejejo morebitne takse)	50,00 €	61,00 €
Sestava raznih potrdil, pooblastil	25,00 €	30,50 €
Primopredaja nepremičnine, k strošku se prištejejo dejanski potni stroški, glede na oddaljenost nepremičnine	30,00 €	36,60 €
Izvedba etažne lastnine (akt in sporazum o oblikovanju etažne lastnine, do 7 enot)	500,00 €	610,00 €
Vsak nadaljnji del stavbe v etažni lastnini, posamezni ali posebni skupni del	75,00 €	91,50 €
Izvedba etažne lastnine (vodenje celotnega postopka vzpostavitve etažne lastnine, terenski ogled, pridobivanje potrebne dokumentacije, pogodba o medsebojnih razmerjih, akt in sporazum o oblikovanju etažne lastnine, do 7 enot, brez sodnih taks in notarskih overitev)	1.400,00 €	1.708,00 €
Naročen ogled nepremičnine, seznanitev s tržnimi razmerami, ocena tržne vrednosti po analizi nepremič. posrednika, brez sklenitve pogodbe o posredovanju	100,00 €	122,00 €
Predčasen odstop od pogodbe o posredovanju v roku iz pogodbe ali v primeru nedobrovernosti stranke, se obračunajo dejansko nastali stroški posrednika oz. najmanj	100,00 €	122,00 €