

Nepremičninska družba: **KRKA NEPREMIČNINE, posredništvo in storitve, d.o.o.**, Ulica Marije Tomšič 16, 8000 Novo mesto, ki jo zastopa direktor dr. Stanislav GALIČ,

na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 - uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19) in Obligacijskega zakonika (Ur.l. RS št. 97/2007) sprejme naslednje

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami

1. UVODNE DOLOČBE

S Splošnimi pogoji poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: »Splošni pogoji«) se urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem.

Vsakokrat veljavni Splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene z naročiteljem. Določbe Splošnih pogojev poslovanja lahko naročnik in nepremičninska družba spremenita s pogodbo o posredovanju. V primeru neskladja določb Splošnih pogojev in pogodbe o posredovanju, obveljajo določila pogodbe o posredovanju.

2. POSAMEZNI POJMI

Pojmi, uporabljeni v teh splošnih pogojih, imajo naslednji pomen:

- **nepremičninska družba** je družba KRKA NEPREMIČNINE, posredništvo in storitve, d.o.o., Ulica Marije Tomšič 16, 8000 Novo mesto, ki jo zastopa direktor dr. Stanislav Galič;
- **naročitelj oziroma naročiteljica** (v nadaljnjem besedilu: »naročitelj«) je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju;
- **pogodba o posredovanju**: s pogodbo o posredovanju se posrednik zavezuje, da si



bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe o prodaji oziroma najemu nepremičnine, naročitelj pa se zavezuje, da mu bo za to dal določeno plačilo, če bo pogodba sklenjena;

- **posrednik** je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu;
- **tretja oseba** je 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;
- **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, njihovi otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati;
- drugi izrazi v teh splošnih pogojih imajo pomen, kot je določen v Zakonu o nepremičninskem posredovanju.

3. STORITVE POSREDOVANJA, KI JIH VSEBUJE PROVIZIJA PRI PRODAJI OZIROMA NAKUPU NEPREMIČNINE

Navedeno vključuje zlasti naslednje storitve, ki jih nepremičninska družba opravi za naročitelja, če in kolikor to narekujejo okoliščine posameznega posla in sicer:

- sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- seznanitev naročitelja s tržnimi razmerami, ki so pomembni za določitev cene nepremičnine v pogodbi;
- seznanitev naročitelja s predpisi, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- seznanitev naročitelja z vrsto in višino davčnih obveznosti ter drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe;
- pojasnitev morebitnih tveganj, povezanih z neurejenim zemljiškoknjžnim stanjem nepremičnine;
- preverjanje pravnega stanja nepremičnine in morebitnih pravic tretjih;
- preverjanje dejanskega stanja nepremičnine - ogled nepremičnine;
- oglaševanje v obsegu in na način, ki ga določi posrednik;
- oglaševanje skladno s prodajnimi pogoji, ki jih določita naročitelj in posrednik;
- organizacija in način vodenja ogledov (s prisotnostjo posrednika ali brez), sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe;



- sestava prodajne pogodbe s strani univerzitetnega diplomiranega pravnika;
- prijava pogodbe na odmero davka na promet nepremičnin pri pristojni davčni upravi;
- hranjenje izvornikov pogodb in drugih originalnih dokumentov do zaključka posla;
- sodelovanje pri prevzemu nepremičnine in sestava prevzemnega zapisnika.

V tem členu naštetih posli so vključeni v ceno posredovanja. Če katerega od navedenih poslov opravi naročitelj sam ali so nepotrebni, to ne vpliva na višino dogovorjene provizije. V kolikor naročitelj enostransko predčasno prekine pogodbo o posredovanju, se v tem členu zgoraj navedeni posli zaračunajo v skladu z veljavnim cenikom na dan prekinitve pogodbe o posredovanju.

Storitve, ki niso opisane v 1. 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.

4. STORITVE POSREDOVANJA, KI JIH VSEBUJE PROVIZIJA PRI NAJEMU OZIROMA ODDAJI NEPREMIČNINE:

- sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- seznanitev naročitelja s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- seznanitev naročitelja s predpisi, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe;
- seznanitev naročitelja z vrsto in višino davčnih obveznosti in drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe;
- preverjanje pravnega stanja nepremičnine in morebitnih pravic tretjih;
- preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine);
- oglaševanje v obsegu in na način, ki ga določi posrednik;
- organizacija in vodenje ogledov, sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe;
- sestava primopredajnega zapisnika in primopredaja nepremičnine.

5. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

- v primeru posredovanja pri prodaji ali nakupu nepremičnine ima posrednik pravico do plačila za posredovanje - provizije v višini 4 % pogodbene vrednosti, če se stranki s pogodbo ne dogovorita za drugačno provizijo. Davek na dodano vrednost ni



vključen v provizijo;

- v primeru, da znaša vrednost nepremičnine manj kot 10.000,00 EUR, znaša plačilo za posredovanje 400,00 EUR, če v pogodbi ni določeno drugače;
- posrednik ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oz. njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v obdobju do šestih mesecev po prenehanju pogodbe o posredovanju;
- posrednik ima pravico do plačila o posredovanju 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 potrebnih že opravljenih poslih ter ne sme presegati 1/4 s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje, in sicer kot pavšalni stroški oglaševanja in izvajanja drugih opravil nepremičninske družbe. Pogodbeni stranki lahko v pogodbi o posredovanju določijo za tak primer uredita drugače;
- v primeru posredovanja pri najemu oziroma oddaji nepremičnine, ima posrednik pravico do provizije v višini 4% od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150,00 EUR. Pogodbena vrednost je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja;
- plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna le naročniku na podlagi pogodbe o posredovanju;
- nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba katere predmet je nepremičnina. Posredovanje se plača na dan sklenitve pravnega posla za nepremičnino, ki je predmet pogodbe o posredovanju;
- nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki odstopita od sklenjene pogodbe;
- v primerih, ko je za posamezno storitev povezano z nepremičnino nemogoče izračunati ceno posredniške storitve iz prodajne cene, se cena določi glede na porabljeni čas, in sicer na način, da se vsako začetno uro zaračuna v višini 40,00 EUR + 22% DDV;
- v plačilo za posredovanje ni vključen DDV (22%). Plačilo za posredovanje se v primeru, da je nepremičninska družba davčni zavezanec, poviša za DDV po vsakokrat veljavni davčni stopnji,
- nepremičninska družba je upravičena do plačila celotne provizije četudi posamezne storitve posredovanja zaradi okoliščin primera ali na željo naročitelja niso bile izvršene;
- v provizijo niso vključeni stroški davkov, sodnih in upravnih taks, zemljiškoknjžnih postopkov, notarskih ali odvetniških storitev, takse ali plačila za potrdila in dovoljenja, potrebna zaradi sklepanja pogodbe in stroški dodatnih storitev iz točke 6 teh splošnih pogojev.



6. DODATNE STORITVE, KI JIH NEPREMIČNINSKA DRUŽBA OPRAVI PROTI PLAČILU PO CENIKU

Stranki v pogodbi o posredovanju ali s posebnim dogovorom določita vrsto in višino dodatnih stroškov (po veljavnem ceniku nepremičninske družbe), če bo posrednik poleg posredovanja po predhodnem dogovoru z naročiteljem zanj opravljal še druge storitve v zvezi s poslom, ki so 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;
- zastopanje v davčnem postopku;
- urejanje pravnega stanja nepremičnine;
- priprava in vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov;
- hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu, hramba listin in ostalo.

Cene dodatnih storitev so opredeljene v ceniku nepremičninske družbe, ki je objavljen v prostorih Krka nepremičnine d.o.o.

7. ENERGETSKA IZKAZNICA

Naročitelj s podpisom pogodbe o posredovanju potrjuje, da ga je nepremičninska družba seznanila z določbami Energetskega zakona, ki se nanašajo na energetska izkaznica, pri čemer je bil še zlasti opozorjen na dejstvo:

- da morajo energetska izkaznica na lastne stroške zagotoviti lastniki stavb ali posameznih delov stavb, za stavbe ali posamezne dele stavb, ki se zgradijo, prodajo ali za več kot eno leto oddajo najemniku, ki pred najemom v stavbi ali njenemu posameznemu delu ni imel prijavljenega stalnega ali začasnega prebivališča;
- da mora lastnik stavbe ali njenega posameznega dela veljavno energetska izkaznica predložiti kupcu ali najemniku najpozneje pred sklenitvijo prodajne ali najemne pogodbe;
- da mora pri prodaji in oddaji stavbe ali njenega posameznega dela v najem lastnik zagotoviti, da se pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki energetske učinkovitosti stavbe ali njenega posameznega dela iz energetske izkaznice;
- da so predpisane sankcije za lastnika stavbe ali njenega posameznega dela v primeru neizpolnjevanja obveznosti v zvezi z energetska izkaznica.



Naročitelj prevzema vso odgovornost ter plačilo morebiti izrečene globe, ki bi izhajala iz dejstva, da naročnik nepremičninski družbi ni posredoval kopije ali podatkov iz energetske izkaznice.

8. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA NA DRUGO NEPREMIČNINSKO DRUŽBO

Nepremičninska družba lahko storitve posredovanja delno ali v celoti prenese na druge nepremičninske družbe, in sicer s soglasjem naročnika. V takšnem primeru ostane naročnik v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, ta pa mora izročiti seznam nepremičninskih družb, na koga prenaša naročilo.

9. OBVEZNOSTI NAROČITELJA

Naročitelj se ob podpisu pogodbe o posredovanju zavezuje:

- da so podatki, ki jih je priskrbel in se nahajajo v prilogah pogodbe resnični in veljavni ter 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 ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine;
- da bo nepremičninski družbi predložil vso dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je v posredovanju; 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 v primeru, če tretja oseba, ki jo je posrednik napotil k naročitelju, vzpostavi stik z naročiteljem, ta o tem obvesti posrednika, tako da ima posrednik možnost vzpostaviti stik s tretjo osebo;
- 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 nepremičninski družbi plačilo za posredovanje istočasno s sklenitvijo prodajne pogodbe, pogodbe o menjavi ali druge pogodbe;
- v primeru, da posrednik ni prisoten ob podpisu pogodbe, je dolžan obvestiti posrednika najkasneje prvi delovni dan od sklenitve zgoraj omenjenih pogodb;
- da bo v primeru, da bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri drugih nepremičninskih družbah, nepremičnino tržil pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni s to pogodbo;



10. EKSKLUZIVNOST POGODBE O POSREDOVANJU

Naročitelj lahko z nepremičninsko družbo sklene ekskluzivno pogodbo o posredovanju, s katero se naročitelj dodatno obveže, da za posredovanje pri sklenitvi določene pogodbe v prometu nepremičnin ni in ne bo pooblastil nobene druge pravne in/ali fizične osebe.

V primeru sklenitve ekskluzivne pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, je naročniku dovoljen neposreden stik z zainteresiranimi tretjimi osebami, vendar je dolžan informacije o zainteresiranih tretjih osebah predati nepremičninski družbi. V primeru, ko je sklenjena ekskluzivna pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami, je nepremičninska družba upravičena do celotne provizije tudi v primeru, če naročnik sam najde tretjo osebo, s katero sklene pravni posel, ne glede na to, ali je stik s to osebo vzpostavil še pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju.

11. ODGOVORNOST ZA ŠKODO

Nepremičninska družba ima zavarovano poklicno odgovornost za škodo v skladu z določili Zakona o nepremičninskem posredovanju in sicer v znesku 175.000,00 EUR za posamezen primer, oziroma 350.000,00 EUR za vse zavarovane primere v tekočem letu, pri Zavarovalnici Triglav d.d., OE Novo mesto, št. OD40103767004 z dne 17.10.2023. 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.

12. 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.

13. OSEBNI PODATKI

Upravljalca osebnih podatkov družba Krka nepremičnine, posredništvo in storitve, d.o.o., Ulica Marije Tomšič 16, 8000 Novo mesto, zbira, obdeluje in posreduje osebne podatke naročnikov skladno z Zakonom o varstvu osebnih podatkov. Posameznik ima pravico vpogleda v osebne podatke in zahtevati spremembo, popravek ali izbris osebnih podatkov. Osebni podatki se lahko zbirajo le za določen in zakonit namen in se ne smejo nadalje obdelovati tako, da bi bila njihova obdelava v neskladju z načeli zakona. Družba zbira osebne podatke za namen sklenitve pogodbe za katero je posredovala. Prav tako ima pravico osebne podatke posameznika dopolniti s podatki iz uradnih javnih evidenc oz. javnih knjig:



zemljiška knjiga, geodetska uprava, zemljiški kataster, kataster stavb in ostalimi javnimi evidencami skladno z Zakonom o nepremičninskem posredovanju, ki od nepremičninskih družb zahteva seznanitev s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine za katero posreduje.

Naročnik dovoljuje družbi Krka nepremičnine, posredništvo in storitve, d.o.o., da posreduje njegove osebne podatke notarju, odvetniku, zemljiški knjigi, geodetski upravi, banki in drugim za namene sklenitve pravnega posla.

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

Vse nepremičninske družbe so zavezanke po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma 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 zavezancu. Glede na navedeno ima nepremičninska družba pravico in dolžnost pridobiti in preveriti (tudi v pogledu v osebni dokument) naslednje osebne podatke stranke in zakonitega zastopnikastranke: osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva, davčno številko ter številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

15. TRAJANJE, ODPOVED ALI ODPSTOP POGODBE O POSREDOVANJU

Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas 9 mesecev, v kolikor s pogodbo ni določen krajši čas trajanja pogodbe.

Vsaka stranka pogodbe o posredovanju lahko kadarkoli pisno odpove pogodbo z enomesečnim odpovednim rokom, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Vsaka stranka pogodbe o posredovanju lahko zaradi kršitve pogodbe in splošnih pogojev odstopi od pogodbe s takojšnjim učinkom, ki nastopi, ko ena stranka drugo obvesti o odstopu in razlogu za odstop.

V primeru, da naročitelj predčasno odpove pogodbo o posredovanju ali odstopi od namena skleniti nameravani pravni posel, ki je predmet pogodbe o posredovanju, je dolžan nepremičninski družbi plačati vse stroške, ki jih je imela z opravljanjem storitev po pogodbi o posredovanju. Stroški se obračunajo po ceniku nepremičninske družbe.



16. OMEJITEV ODGOVORNOSTI

Nepremičninska družba za škodo, ki nastane naročitelju ne odgovarja z izjemo škode, ki bi jo nepremičninska družba ali posrednik, ki opravlja zanjo storitve posredovanja, povzročil namenoma ali iz velike malomarnosti.

Prevzem denarnih sredstev s strani nepremičninske družbe od kupca ali najemnika za račun prodajalca ali najemodajalca, se lahko izvrši le ob prisotnosti prodajalca oz. najemodajalca in se opravi le v poslovnih prostorih nepremičninske družbe. V primeru da naročnik izroči denarna sredstva posredniku v nasprotju s tem odstavkom, nepremičninska družba ne odgovarja za morebitno škodo, ki bi naročniku nastala iz tega naslova.

17. VELJAVNOST SPLOŠNIH POGOJEV

Ti splošni pogoji veljajo od dneva njihovega sprejema dalje.

V primeru nasprotja med določbami pogodbe o posredovanju ter vsebino teh splošnih pogojev, veljajo določila pogodbe o posredovanju.

Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni v prostorih nepremičninske družbe KRKA NEPREMIČNINE d.o.o., in sicer na vidnem mestu.

Navedeni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, sklenjene med posrednikom in naročiteljem.

Novo mesto, 17.10.2023

KRKA NEPREMIČNINE d.o.o.

direktor: dr. Stanislav Galič

