



Nepremičninska družba: PIKADO d.o.o., Matična številka: 1884581000, Sedež: Breg 6, 1000, Ljubljana
ki jo zastopa direktor: Tomaž Hočevar (v nadaljevanju: Nepremičninska družba)
na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06, 50/06 –ZMVN, 49/11 IN 47/19)
in Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/2001, 32/2004, 28/2006 – odl. US, 40/2007, 64/2016 – ODL.
Us, 20/2018) 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. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju sta tudi vsakokrat veljavni cenik storitev nepremičninske družbe in kopija zavarovalne police.
- 1.3. V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodbe o posredovanju.
- 1.4. Nepremičninska družba je sprejela zavezo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je dne 17.05.2018 sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami.

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 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 naročitelja in tretje osebe z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe, za katero posreduje;
 - 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;
 - seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine, organizacija in vodenje ogledov, organizacija sestankov med naročiteljem in tretjo osebo,
 - 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.
 - izdelava primopredajnega zapisnika ob prevzemu ali predaji nepremičnine ter izvedba primopredaje nepremičnine;
 - obveščanje upravnika in dobaviteljev o spremembi lastnika oz. plačnika.

3. DODATNE STORITVE

3.1. 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.

3.2. Kot dodatne storitve se štejejo zlasti:

- priprava pogodbe, katere predmet je nepremičnina s strani univerzitetnega diplomiranega pravnika, odvetnika ali notarja;
 - zastopanje v davčnem postopku;
 - urejanje pravnega stanja nepremičnine;
 - preverba lokacijske informacije in izdaja strokovnih mnenj
 - zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe v zvezi s storitvami posredovanja pod točko 2.1., katere predmet je nepremičnina ,
- 3.3 Cene dodatnih storitev so določene v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe.

3.4 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. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

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

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

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. V primeru, da nepremičninska družba katerega od poslov iz točke 2 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.

4.7. 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 3 teh Splošnih pogojev.

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

4.9. Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo glavne Pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

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

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

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

4.13. nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročnikom sama sklene pogodbo o nepremičnini ali če jo sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.

5. POVRNITEV STROŠKOV

5.1. Če se stranki s pogodbo o posredovanju izrecno 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 2 Splošnih pogojev, in sicer tudi v primeru, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

6. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI ZA ŠKODO

6.1. 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.

7. EKSKLUZIVNA POGODBA O POSREDOVANJU

7.1. 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.

7.2. Naročitelj in nepremičninska družba se v času veljavnosti te pogodbe in 6 mesecev po prenehanju dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico plačila za posredovanje tudi kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je predmet posredovanja. V tem primeru se obračuna $\frac{1}{4}$ plačila za posredovanje, ki se izračuna glede na določeno okvirno ceno, ki je navedena v pogodbi o posredovanju.

7.3. Pravico do plačila za posredovanje ima nepremičninska družba tudi, če naročnik sam v času veljavnosti pogodbe o ekskluzivnem posredovanju sklene pravni posel, ki je po svojem namenu smiselno enak pogodbi o prodaji nepremičnine, ki je bila predmet posredovanja nepremičninske družbe.

7.4. Nepremičninska družba in naročitelj se dogovorita, da podpišeta pogodbo o posredovanju kot edinemu posredniku, tako, da v točki 3.5. pogodbe o posredovanju izrecno in vidno obkrožita oziroma jasno označita ekskluzivno naročilo – "DA".

8. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA

8.1. 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.

8.2. 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 njegovo naročilo.

9. DRUGE OBVEZNOSTI IN STROŠKI NAROČITELJA

9.1. Po pisnem obvestilu nepremičninske družbe o opravljenem stiku s tretjo osebo, mora naročitelj v roku 5 (petih) 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.

9.2. Enak postopek obvestila kot pod 9.1. (pisno v petih 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 družbe,
- 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, katerih višina ne sme presegati 150 eurov. Obračunu plačila za posredovanje mora biti v tem primeru priloženo poročilo o opravljenih poslih.

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

9.4. Naročitelj se obveže, da bo nepremičninski družbi posredoval podatke o vseh strankah in drugih osebah (ime in priimek), ki je z njimi že imel kontakt pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju, v 5. dneh po sklenitvi pogodbe o posredovanju. V kolikor v roku 30. koledarskih dni po sklenitvi pogodbe o posredovanju, naročitelj z njimi sklene pogodbo o prodaji/najemu/zakupu, nepremičninska družba naročitelju zaračuna polno provizijo, ki je dogovorjena s pogodbo o posredovanju.

10. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPNIH PODATKOV

10.1 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.

11. ČAS TRAJANJA POGODBE in ODPOVED POGODBE

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

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

11.3. 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.

12. VELJAVNO PRAVO

12.1. 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.

13. REŠEVANJE SPOROV

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

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

13.3 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.

14. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

14.1. Splošni pogoji veljajo od 11.9.2019.

14.2. Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni v prostorih Nepremičninske družbe, na vidnem mestu in na spletnem naslovu www.realestate.pikado.si.

V Ljubljani, dne 11.9.2019

PIKADO d.o.o., direktor:

Tomaž Hočevar

