

APEX RE d.o.o., s poslovnim naslovom Trstenjakova ulica 21, 2000 Maribor (poslovna enota Ljubljanska ulica 42, 2000 Maribor), M.Š.: 8282528000, D.Š.: 19875657, ki jo zastopa direktor Dejan Lajh (v nadaljevanju: nepremičninska družba) na podlagi 15. člena Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. l. RS, št. 72/2006, s spremembami in dopolnitvami) sprejme naslednje:

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA PRI POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

1. UVODNE DOLOČBE

I. Predmetni splošni pogoji poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Splošni pogoji) urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem.

II. Izrazi, ki so v teh Splošnih pogojih in v vsaki posamezni pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jo nepremičninska družba sklene z naročiteljem (v nadaljevanju: pogodba o posredovanju), zapisani v moški obliki, veljajo enako za moški in ženski spol.

III. Splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju. V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, se uporabijo določila pogodbe o posredovanju.

2. POMEN IZRAZOV

I. Posamezni izrazi, uporabljeni v predmetnih Splošnih pogojih 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 pri pristojnem ministrstvu.
- **Druga nepremičninska družba** je konkurenčna gospodarska družba oziroma konkurenčni samostojni podjetnik posameznik, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.
- **Nepremičnina** je v pogodbi o posredovanju opredeljena nepremičnina.
- **Posredovanje v prometu z nepremičninami** pomeni opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino.
- **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 nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina.
- **Stik** je kakršnakoli povezava med naročiteljem in tretjo osebo v zvezi z nepremičnino, ki jo vzpostavi nepremičninska družba preko svojih zaposlenih ali pogodbenih sodelavcev (npr. opravi oz. organizira ogled nepremičnine s tretjo osebo, organizira sestanek med naročnikom in tretjo osebo, posreduje naročitelju ali tretji osebi katerikoli podatek o naslovu, sedežu, telefonski številki, naslovu elektronske pošte tretje osebe ali naročitelja, stranki seznanjeni na kakršenkoli drug način, ipd.)
- **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 prizadevala najti in spraviti v stik naročitelja s tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo takšna pogodba sklenjena.

- **Pogodba, katere predmet je nepremičnina** je kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba, katere predmet je nepremičnina, pri sklenitvi katere je posredovala nepremičninska družba.
- **Energetska izkaznica** je javna listina s podatki o energetske učinkovitosti stavbe s priporočili za povečanje energetske učinkovitosti.

3. STORITVE POSREDOVANJA

I. Nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja pri:

- prodaji ali nakupu nepremičnine,
- oddaji, najemu ali zakupu nepremičnine,
- drugih poslih, katerih predmet je nepremičnina.

II. V okvir storitve posredovanja spadajo naslednje storitve opravljanja dejanj pri vzpostavljanju stikov med naročiteljem in tretjo osebo, preverjanja celostnega stanja nepremičnine ter priprav in pogajanj, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe, katere predmet je nepremičnina, predvsem pa:

- sprejem naročila za posredovanje v prometu z nepremičninami za določeno nepremičnino, ugotavljanje istovetnosti naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence ter pridobivanje kontaktnih informacij o naročitelju za namen spravljanja v stik s tretjo osebo (osebno ime/firma, naslov/sedež, telefon, faks, elektronska pošta, ipd.);
- priprava in sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine s skrbnim ogledom nepremičnine;
- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine na podlagi podatkov iz uradnih evidenc in javnih knjig (predvsem zemljiške knjige, zemljiškega katastra in katastra stavb) ozirom pogodb in drugih listin, ki izkazujejo obstoj lastninske pravice, drugih stvarnih in obligacijskih pravic ter ostalih pravnih dejstev na nepremičnini, če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo;
- preveritev namembnosti zemljišča, določeno s prostorskimi ureditvenimi akti (potrdilo o namenski rabi zemljišča ali lokacijska informacija), kadar je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, zemljišče (stroške upravne takse za pridobitev potrdila o namenski rabi zemljišča ali lokacijske informacije nosi naročitelj);
- pisno obveščanje naročitelja in tretje osebe glede ugotovljenega dejanskega in pravnega stanja nepremičnine (očitne stvarne napake, pravne napake) ter seznanitev naročitelja in tretje osebe s tveganji, ki izhajajo iz ugotovljenega (neurejenega) pravnega stanja nepremičnine, zlasti pravic drugi oseb na nepremičnini, javnopravnimi omejitvami, ipd.;
- seznanitev naročitelja in tretje osebe z obstoječimi tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev cene nepremičnine, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino in vrsto davčnih obveznosti, stroški notarskih storitev, stroški vpisa v zemljiško knjigo in morebitnimi drugimi stroški v zvezi s sklenitvijo pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- fotografiranje nepremičnine, pripravo ustrezne oglaševalske strategije in izvedbo običajnega oglaševanja nepremičnine;
- organizacija in vodenje ogledov nepremičnine, seznanitev tretje osebe z nepremičnino in njenimi ključnimi lastnostmi, vzpostavljanje stika med naročnikom in tretjo osebo, organizacija in prisotnost na sestankih med naročnikom in tretjo osebo;
- telefonsko, pisno in spletno komuniciranje z naročnikom in tretjo osebo;
- sprotno informiranje naročitelja glede opravljenih storitev posredovanja v prometu z nepremičninami;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- priprava primopredajnega zapisnika ter prisotnost in sodelovanje pri primopredaji nepremičnine.

4. DODATNE STORITVE

I. Nepremičninska družba lahko za naročitelja opravi dodatne storitve, če se o tem dogovorita z naročiteljem v pogodbi o posredovanju ali s posebnim naročilom. Naročilo je lahko podano tudi po elektronski pošti ali na drug pisni način, iz katerega je mogoče razbrati izraženo voljo strank.

II. Med dodatne storitve sodijo predvsem naslednje storitve:

- priprava osnutka pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- zastopanje v davčnem postopku;
- zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za veljavno sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- zastopanje v postopku zemljiškoknjižnih vpisov;
- urejanje pravnega stanja nepremičnin;
- hramba izvirnikov pogodb, katerih predmet je nepremičnina in drugih listin;
- hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu nepremičninske družbe in opravljanje plačil oz. nakazil iz deponiranih sredstev, na podlagi pooblastila naročnika;
- druge storitve, ki se opravljajo na zahtevo naročitelja v zvezi z nepremičnino.

III. Cene dodatnih storitev so določene v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe.

IV. Nepremičninska družba je upravičena do plačila za opravljene dodatne storitve tudi, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena ali pa je bila sklenjena pa sta naročitelj ali tretja oseba pozneje odstopila od že sklenjene pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

5. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

I. S plačilom za posredovanje se krijejo stroški za opravljanje storitev iz točke 3.II teh splošnih pogojev.

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

III. Plačilo za posredovanje v primeru nakupa ali prodaje nepremičnine za isto nepremičnino znaša 4% od pogodbene cene, če ni v pogodbi o posredovanju določeno drugače. Ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 eurov.

IV. Plačilo za posredovanje v primeru najema (zakupa) ali oddaje v najem (zakup) za isto nepremičnino znaša dve mesečni najemnini, dogovorjeni v pogodbi, katere predmet je nepremičnina (najemna oz. zakupna pogodba), če ni v pogodbi o posredovanju določeno drugače.

V. V plačilo za posredovanje ni vključen davek na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV). Plačilo za posredovanje se v primeru, če je nepremičninska družba davčni zavezanec, poviša za DDV po vsakokrat veljavni davčni stopnji.

VI. V plačilo za posredovanje niso vključeni stroški davkov oz. davčnih obveznosti v zvezi z nepremičnino, sodnih in upravnih taks, zemljiškoknjižnih postopkov, notarskih in odvetniških storitev, nadomestil za potrdila, soglasja, odločbe in dovoljenja, potrebna za veljavno sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina, ter stroški dodatnih storitev iz točke 4 teh splošnih pogojev.

VII. Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, katere predmet je nepremičnina in za katero je posredovala. Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

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

IX. Nepremičninska družba ima pravico do celotnega plačila za posredovanje tudi v primeru, da nepremičninska družba ne opravi katere storitve iz točke 3.II teh splošnih pogojev, ker to ni potrebno zaradi okoliščin posameznega primera ali na izrecno željo naročitelja.

X. Nepremičninska družba ima pravico do celotnega 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 spravil v stik nepremičninska družba oz. nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v roku šestih mesecev po prenehanju pogodbe o posredovanju.

XI. Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, katere predmet je nepremičnina. V tem primeru mora plačilo za posredovanje temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati ene četrtine s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje. V primeru, če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti.

XII. Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama kot pogodbeni stranka sklene pogodbo, katere predmet je nepremičnina oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik.

XIII. Če je med pogodbenima strankama pogodbe, katere predmet je nepremičnina dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek naveden v pogodbi o posredovanju oz. v točki 5.III teh splošnih pogojev, razdeli.

XIV. nepremičninska družba lahko sklepa pogodbe o posredovanju tudi s tretjimi osebami, za katere išče primerne nepremičnine na trgu. V primeru sklenitve pravnega posla med naročiteljem in takšno tretjo osebo 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, v kolikor velja takšna zakonska ureditev.

XV. Če pride najprej do oddaje nepremičnine, pri kateri je nepremičninska družba posredovala, potem pa do prodaje iste nepremičnine, je nepremičninska družba upravičena do plačila za posredovanje za oddajo in za prodajo.

6. POVRAČILO STROŠKOV

I. Stranki se v skladu z drugim odstavkom 848. člena Obligacijskega zakonika lahko s pogodbo o posredovanju dogovorita, da je nepremičninska družba tudi v primeru, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni sklenjena, upravičena do povračila dejanskih stroškov, ki so nastali nepremičninski družbi v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja. To so predvsem stroški prevzema nepremičnine v prodajo, stroški priprave oglasov in oglaševanja, stroški svetovanja in priprave oz. pridobitve dokumentacije, stroški pregleda listin, pregleda pravnega in dejanskega stanja (vpogledi v javne knjige, evidence, verigo listin), opozorila strankam, stroški vodenja ogledov, hrambe listin in sredstev na fiduciarnem računu, administrativni stroški ipd.

II. Pravica do povračila stroškov se nanaša na stroške dejansko izvedenih storitev, ki se obračunajo po cenah, določenih v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe.

7. EKSKLUZIVNA POGODBA O POSREDOVANJU IN PRENOS STORITEV POSREDOVANJA

I. 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 pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo ali preko kogarkoli tretjega oglaševati, oddajati ali prodajati iste nepremičnine, prav tako iste nepremičnine ne sme oglaševati, oddajati ali prodajati sam in sam sklepati pogodb s tretjimi osebami (**polna ekskluzivna pogodba o posredovanju**). Naročitelj se obveže, da bo nepremičninski družbi posredoval podatke o vseh strankah ali drugih osebah, ki so z njim vzpostavile osebni stik v zvezi z nepremičnino, ki je predmet polne ekskluzivne pogodbe o posredovanju. Nepremičninska družba ima pravico do celotnega plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, katere predmet je nepremičnina, ne glede na to ali je tretjo osebo, s katero je sklenjena pogodba, katere predmet je nepremičnina, spravila v stik z naročnikom ali je ta oseba sama navezala stik z naročnikom. V primeru, da naročitelj krši oz. ne izpolni obveznosti polne ekskluzivne pogodbe o posredovanju je dolžan nepremičninski družbi plačati plačilo za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, katere predmet je nepremičnina, če je le-ta sklenjena v času trajanja polne ekskluzivne pogodbe o posredovanju. V tem primeru se plačilo za posredovanje izračuna glede na določeno izhodiščno ceno navedeno v pogodbi o posredovanju. Če nepremičninska družba ugotovi kršitev polne ekskluzivne pogodbe o posredovanju s strani naročnika še pred sklenitvijo pogodbe, katere predmet je nepremičnina, lahko nemudoma odstopi od pogodbe o posredovanju, pri čemer je upravičena do povračila dejanskih stroškov, v skladu z drugim odstavkom 848. člena Obligacijskega zakonika (točka 6 teh splošnih pogojev).

II. Naročitelj in nepremičninska družba lahko skleneta pogodbo o posredovanju za določeno nepremičnino, s katero se dogovorita, da naročitelj v času njene veljavnosti za isto nepremičnino ne bo sklenil pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo, lahko pa sam oglašuje, prodaja in oddaja iste nepremičnine (**navadna ekskluzivna pogodba o posredovanju**). V primeru, da naročitelj krši obveznosti navadne ekskluzivne pogodbe o posredovanju je dolžan nepremičninski družbi plačati plačilo za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, katere predmet je nepremičnina, če je le-ta sklenjena v času trajanja navadne ekskluzivne pogodbe o

posredovanju. V tem primeru se plačilo za posredovanje izračuna glede na določeno izhodiščno ceno navedeno v pogodbi o posredovanju. Če nepremičninska družba ugotovi kršitev navedena ekskluzivne pogodbe o posredovanju s strani naročnika še pred sklenitvijo pogodbe, katere predmet je nepremičnina, lahko nemudoma odstopi od pogodbe o posredovanju, pri čemer je upravičena do povračila dejanskih stroškov, v skladu z drugim odstavkom 848. člena Obligacijskega zakonika (točka 6 teh splošnih pogojev).

III. Če se nepremičninska družba in naročitelj dogovorita, lahko nepremičninska družba prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe. v tem primeru ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, ki pa mora naročitelju izročiti seznam drugih nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

8. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN TRETJE OSEB

I. 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.

II. Nepremičninska družba mora ustrezno varovati tudi interese tretje osebe, ki jo je spravila v stik z naročiteljem in ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese. Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem 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.

III. Nepremičninska družba 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 oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali kot tretje osebe v prometu z nepremičninami.

IV. 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.

V. 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.

9. DRUGE OBVEZNOSTI NAROČITELJA

I. Naročitelj mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja, zlasti glede stvarnih in pravnih napak nepremičnine, s katerimi je seznanjen. Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini (dokazila o lastništvu, pogodbe, sklepe upravnih in sodnih organov, gradbena in uporabna dovoljenja, energetska izkaznica, idr.).

II. Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov oziroma dokumentacije. V primeru, da naročitelj ne razpolaga s potrebnimi listinami ali te niso urejene, mu jih lahko na podlagi naročila dodatnih storitev priskrbi oziroma uredi nepremičninska družba, pri čemer stroški in takse pridobitve ali ureditve takšnih listin niso všteti v plačilo za posredovanje in jih naročitelj plača kot dodatno storitev.

III. Nepremičninska družba ne odgovarja za škodo ali druge negativne posledice, ki bi nastale zaradi napačnih informacij, podatkov ali listin, ki jih priskrbi naročitelj.

IV. Naročitelj mora nemudoma, najkasneje pa v roku petih (5) delovnih dni od spremembe, pisno obvestiti nepremičninsko družbo o vsaki spremembi posredovanih podatkov ali listin, o vsaki spremembi svojih interesov glede posla, za katerega se posreduje (npr. glede prodajne cene, cene najemnine, pogojev nakupa, prodaje ali najema, prevzema oz. predaje nepremičnine, ipd.) ter o vsaki spremembi pravnega ali dejanskega stanja nepremičnine.

V. Naročitelj bo celotno obdobje trajanja pogodbe o posredovanju aktivno sodeloval z nepremičninsko družbo pri prodaji ali oddaji nepremičnine in si tudi sam prizadeval, da bi bilo mogoče nepremičnino prodati oz. oddati v čim krajšem času.

VI. Naročitelj je zavezan nepremičninski družbi omogočiti opravljanje ogledov nepremičnine. Če naročitelj ne dovoli nepremičninski družbi, da pokaže nepremičnino tretji osebi brez njegove prisotnosti, mora biti

nepremičninski družbi vedno na voljo za ogled oz. nemudoma pooblastiti osebo, ki lahko v njegovem imenu, skupaj s posrednikom tretji osebi pokažeta nepremičnino.

VII. Naročitelj bo v primeru, če bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri drugih nepremičninskih družbah, le-to tržil pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju.

VIII. Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo ali ga s tretjo osebo spravi v stik druga nepremičninska družba ali samostojni podjetnik posameznik, ki se ukvarja z dejavnostjo posredovanja v promet z nepremičninami, s katero se prične pogajati o sklenitvi pogodbe, ki je predmet posredovanja, mora o tem nemudoma, najkasneje pa v roku treh (3) delovnih dni, obvestiti nepremičninsko družbo. Če je v takem primeru sklenjena pogodba ali predpogodba, katere predmet je nepremičnina, je naročitelj dolžan nemudoma, najkasneje pa v roku treh (3) delovnih dni od sklenitve takšne pogodbe oziroma predpogodbe nepremičninsko družbo o tem pisno obvestil in ji izročil kopijo te pogodbe oziroma predpogodbe.

IX. Naročitelj se zavezuje, da se bo s tretjo osebo, ki jo spravila v stik z naročiteljem nepremičninska družba, pogajal o prodaji ali oddaji nepremičnine izključno v prisotnosti nepremičninskega posrednika.

X. Če nepremičninska družba naročitelja seznanj s tretjo osebo, s katero je bil naročitelj predhodno že seznanjen s strani druge nepremičninske družbe, mora naročitelj o tem dejstvu takoj pisno obvestiti nepremičninsko družbo. Če naročitelj predmetnega obvestila nepremičninski družbi ne posreduje najkasneje v roku treh (3) delovnih dni od seznanitve s tretjo osebo se šteje, da je naročitelja s tretjo osebo v stik spravila nepremičninska družba.

XI. Naročitelj se je zavezan v dobri veri in pošteno pogajati s tretjo osebo za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina. Naročitelj tekom pogajanj za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina ne sme brez utemeljenih razlogov odstopiti od pogodbe o posredovanju ali postavljati novih pogojev za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina, s katerimi ni že predhodno seznanil nepremičninske družbe oziroma nepremičninskega posrednika.

XII. V primeru, da bo nepremičninska družba naročitelja obvestila o ponudbi tretje osebe za nakup oz. menjavo ali o ponudbi za najem/zakup glede nepremičnine pri prometu katere posreduje nepremičninska družba, je naročitelj zavezan v roku 48 ur od prejema takšnega obvestila podati pisno izjavo o sprejemu ali zavrnitvi posamezne ponudbe.

XIII. Naročitelj bo nepremičninski družbi poravnal plačilo za posredovanje v roku določenem za plačilo, ki je naveden na fakturi, ki jo izda nepremičninska družba. V primeru, da nepremičninska družba ni prisotna ob podpisu pogodbe, katere predmet je nepremičnina, le-ta pa je sklenjena med naročnikom in tretjo osebo, katero je v stik z naročnikom spravila nepremičninska družba, je naročitelj o sklenitvi take pogodbe dolžan obvestiti nepremičninsko družbo najkasneje naslednji delovni dan od sklenitve takšne pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

10. KRŠITVE NAROČITELJA IN POSLEDICE KRŠITEV

I. Naročitelj je dolžan nepremičninski družbi povrniti vso škodo, ki nastane nepremičninski družbi zaradi naročiteljeve kršitve določil pogodbe o posredovanju, teh splošnih pogojev ali veljavne zakonodaje. Naročitelj je v primeru predmetnih kršitev dolžan nepremičninski družbi povrniti tudi vse stroške, ki jih je nepremičninska družba imela pri izvajanju storitev posredovanja po pogodbi o posredovanju, v skladu z drugim odstavkom 848. člena Obligacijskega zakonika (točka 6 teh splošnih pogojev).

11. PRAVICA OD PRIDOBITVE PODATKOV

I. Naročitelj dovoljuje nepremičninski družbi preverjanje podatkov in pridobivanje listin o nepremičnini pri pristojnih upravnih in sodnih organih (davčni uradi, geodetski uradi, zemljiška knjiga, centralni register prebivalstva, upravne enote, občine) z namenom, da bi se lahko sklenila veljavna in ustrezna pogodba, katere predmet je predmetna nepremičnina.

II. Nepremičninska družba lahko v primeru, da naročitelj odstopi od pogodbe o posredovanju oziroma ne sklene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, lahko opravi vse potrebne poizvedbe o morebiti sklenjeni pogodbi, katere predmet je ista nepremičnina.

12. ENERGETSKA IZKAZNICA

I. Nepremičninska družba je dolžna seznaniti naročnika z določbami Energetskega zakona (EZ-1) (Ur. l. RS, št. 17/14), ki se nanašajo na obveznosti naročitelja v zvezi z energetsko izkaznico, predvsem pa na naslednja dejstva:

- pri prodaji (ali oddaji za obdobje daljše od enega leta) 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;
- prodajalec kot lastnik stavbe ali njenega posameznega dela mora pri njeni prodaji ali oddaji za obdobje daljše od enega leta kupcu oz. najemniku najpozneje pred sklenitvijo prodajne ali najemne pogodbe predložiti veljavno energetsko izkaznico stavbe ali njenega posameznega dela;
- namesto energetske izkaznice posameznega dela stavbe se lahko predloži energetska izkaznica za celotno stavbo;
- z globo v višini 250 eurov se za prekršek kaznuje lastnik stavbe ali posameznega dela stavbe, če pri prodajanju in oddajanju stavbe ali posameznega dela stavbe v najem ne zagotovi, da se pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki energetske učinkovitosti stavbe ali posameznega dela stavbe;
- z globo v višini 300 eurov se za prekršek kaznuje lastnik stavbe ali posameznega dela stavbe, če pri njeni prodaji ali oddaji v najem kupcu oziroma najemniku najpozneje pred sklenitvijo pogodbe ne predloži originala ali kopije veljavne energetske izkaznice stavbe ali njenega posameznega dela;

II. 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.

13. FIDUCIARNI RAČUN IN ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI ZA ŠKODO

I. 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 pisno pooblasti.

II. 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.

14. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPNIH PODATKOV

I. 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.

II. Zaradi izpolnjevanja obveznosti in opravljanja storitev po pogodbi o posredovanju ter morebitnih dodatnih storitev 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, EMŠO, datum in kraj rojstva, davčno številko ter številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta),

III. Kadar to izrecno narekuje narava posameznega posla (npr. overitev podpisa naročitelja ali tretje osebe ipd.), sme nepremičninska družba, na podlagi pisne privolitve imetnika, fotokopirati imetnikov osebni dokument. Nepremičninska družba se zavezuje, da ne bo nadalje kopirala osebnega dokumenta naročitelja ali tretje osebe. Nepremičninska družba kopije osebnega dokumenta ne sme hraniti v elektronski obliki.

IV. Nepremičninska družba se zavezuje k 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.

15. ČAS TRAJANJA POGODBE, ODPOVED POGODBE O POSREDOVANJU IN REŠEVANJE SPOROV

- I. Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas devetih (9) mesecev, razen če se stranki ne dogovorita za krajši čas. Po poteku obdobja veljavnosti lahko stranki skleneta novo pogodbo o posredovanju glede istih nepremičnin.
- II. Pogodba preneha veljati s potekom časa, z odpovedjo pogodbe o posredovanju, z izpolnitvijo pogodbe o posredovanju in v drugih primerih, ki jih določa veljavna zakonodaja.
- III. Vsaka stranka lahko kadarkoli pisno odpove pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Odpoved mora biti podana v pisni obliki.
- IV. Morebitne spore, ki bi izvirali iz pogodbe o posredovanju ali v zvezi z njo, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, je za odločanje pristojno stvarno pristojno sodišče v Mariboru.

16. KONČNE DOLOČBE

- I. Splošni pogoji veljajo od 01.10.2018.
- II. Splošni pogoji so sestavni del pogodbe o posredovanju, ki jo z naročiteljem sklene nepremičninska družba. Naročitelj splošne pogoje prejme v pregled pred podpisom pogodbe o posredovanju.
- III. Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni na vidnem mestu v poslovnih prostorih nepremičninske družbe in na spletnem naslovu: www.apexre.si.
- IV. 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.

V Mariboru, dne 01.10.2018

APEX RE d.o.o.
Dejan Lajh, direktor

APEX RE d.o.o., s poslovnim naslovom Trstenjakova ulica 21, 2000 Maribor (poslovna enota Ljubljanska ulica 42, 2000 Maribor), M.Š.: 8282528000, D.Š.: 19875657, ki jo zastopa direktor Dejan Lajh (v nadaljevanju: nepremičninska družba) na podlagi 15. člena Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. l. RS, št. 72/2006, s spremembami in dopolnitvami) sprejme naslednji:

CENIK STORITEV

1. Provizija:

- provizija za posredovanje pri nakupu ali prodaji nepremičnine: največ 4% od pogodbene cene
- provizija za posredovanje pri najemu ali zakupu nepremičnine ali pri oddaji nepremičnine v najem ali zakup: znesek dvomesečne najemnine (praviloma vsaka stranka plača znesek enomesečne najemnine)

2. Posamezne storitve in dodatne storitve:

- vodenje in izvedba postopka prodaje/nakupa nepremičnine (prodajna pogodba do 3 lastniki), do overitve pogodbe in hrambe le-te do primopredaje: 370 EUR;
- vodenje in izvedba postopka prodaje/nakupa nepremičnine (prodajna pogodba za kmetijska zemljišča in posebne primere, kjer je potrebna odobritev pravnega posla s strani UE (do 3 lastniki – zahtevnejši pravni posel);
- ogled nepremičnine in seznanitev s tržnim položajem ter informativno oceno o tržni vrednosti nepremičnine: 150 EUR;
- posvetovanje s stranko, pregledovanje dokumentacije, seznanjanje stranke s pravnim in/ali dejanskim stanjem nepremičnine (pisno ali ustno), sodelovanje pri prevzemu nepremičnine, vse ostale storitve oz. posli, ki niso zajeti v drugih postavkah tega opisa: 30 EUR za vsake začete pol ure;
- priprava in oddaja časopisnega, internetnega ali drugega oglasa za nepremičnino: 80 EUR na oglas;
- pridobitev zemljiškoknjižnega izpiska, lokacijske informacije oz. potrdila o namenski rabi: 20 EUR na listino;
- pridobitev mapne kopije, listin pri sodišču ali upravnemu organu ter drugih sodnih, upravnih in drugih listin ali potrdil iz javnih in drugih evidenc: 100 EUR na listino;
- sestava predpogodbe, katere predmet je nepremičnina, v zvezi s katero je nepremičninska družba oziroma posrednik opravljal storitev posredovanja: 100 EUR;
- sestava osnutka prodajne pogodbe, ki je predmet posredovanja: 0,5% od pogodbene cene, pri čemer najnižja cena znaša 120 EUR;
- sestava najemne ali zakupne pogodbe: 200 EUR;
- sestava zahtevne najemne pogodbe: 350 EUR;
- hramba listin: 50 EUR za vsak mesec hrambe posamezne listine (pogodbe);
- potni stroški: 0,37 EUR/km;

- dnevnice: po Uredbi o davčni obravnavi povračil stroškov in drugih dohodkov iz delovnega razmerja
 - stroški upravnih in sodnih taks, stroški notarja, odvetnika, stroški oglaševanja, in vsi drugi stroški se obračunavajo po dejanskih stroških.
 - za posamezne primere se lahko naročnik in nepremičninska družba dogovorita tudi za drugačno ceno, ki jo označita v posebej sklenjeni naročilnici.
3. Cene posameznih in dodatnih storitev iz prejšnje točke ne vključujejo DDV (22%). Plačilo za posredovanje se v primeru, če je nepremičninska družba davčni zavezanec, poviša za DDV po vsakokrat veljavni davčni stopnji.

V Mariboru, dne 01.10.2018

APEX RE d.o.o.
Dejan Lajh, direktor