**DOM REAL, d.o.o. Agencija za posredovanje v prometu z nepremičninami d.o.o.**, Ukmarjeva ulica 2, Ljubljana, M.Š. 6896987000, D.Š. 30679745, ki jo zastopa direktorica Janja Šubic (v nadaljevanju: Nepremičninska družba) na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (Ur.l. RS, št. 72/2006, s spremembami) sprejme naslednje

**SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA PRI POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI**

**1.člen (uvodno)**

S Splošnimi pogoji poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Splošni pogoji) se urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem. 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. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s splošnimi pogoji poslovanja, veljajo dogovorjena določila pogodbe o posredovanju, v kolikor niso v nasprotju z veljavnimi predpisi.

# 2.člen (pomen izrazov)

V splošnih pogojih uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

**Nepremičninska družba** je družba DOM REAL d.o.o. **Nepremičninski posrednik oz. nepremičninska posrednica** (v nadaljevanju nepremičninski posrednik) je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma na drugi pravni podlagi, ima pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu. **Posredovanje v prometu z nepremičninami** pomeni opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami obsegajo 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 s posrednikom sklene pogodbo o posredovanju in za katero posrednik 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 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, 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 in s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je promet z nepremičnino, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal provizijo, če bo pogodba sklenjena.

**Pogodba, katere predmet je nepremičnina**, je kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino, pri sklenitvi katere posreduje nepremičninska družba. **Provizija** je plačilo za posredovanje pri nakupu, prodaji, menjavi, najemu oz. oddaji nepremičnine. **Cenik nepremičninske družbe** je cenik posameznih storitev nepremičninske družbe

# 3.člen (Standardni obseg storitev)

Nepremičninska družba se za standardno plačilo za posredovanje zavezuje opraviti naslednje storitve (standardni obseg storitev)

-vzpostavljanje stika s pravnimi in fizičnimi osebami za naročitelja, preverjanje stanja nepremičnine, sodelovanje pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino,

-  sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;

-  seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev;

-  ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno;

-  pisna opozorila, obvestila, potrdila;

-  ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;

-  oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način;

-  seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo;

-  prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja;

-  ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;

-  seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;

-  telefonsko komuniciranje s strankami;

-  sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla.

 -druge storitve za katere se nepremičninska družba in naročitelj posebej pisno dogovorita v pogodbi o posredovanju Če katere od navedenih storitev opravi naročitelj sam ali so nepotrebne, se provizija za posredovanje, dogovorjena v pogodbi o posredovanju, zato ne zniža.

# 4.člen (Dodatni obseg storitev)

Nepremičninska družba in naročitelj se lahko v pogodbi o posredovanju ali s pisnim (dodatnim) naročilom naročitelja dogovorita, da bo nepremičninska družba za naročitelja opravila poleg zgoraj opisanega standardnega obsega storitev še dodatne storitve ali pa da bo opravila zgolj te, t.i. dodatne storitve, opredeljene v ceniku nepremičninske družbe. Kot dodatne storitve se štejejo zlasti: -posebna zahteva za sestavo prodajne pogodbe, pogodbe o služnosti, razdružitvene pogodbe, darilne pogodbe, najemne pogodbe, menjalne pogodbe;-pridobitev manjkajočih listin, pridobitev potrebnih dokumentacij (potrdilo o namenski rabi zemljišča, lokacijska infomacija..)-zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina,-pridobitev cenitve nepremičnine;-zastopanje v davčnem postopku; -urejanje pravnega stanja nepremičnine;-ureditev sestave pogodbe v obliki notarskega zapisa, -hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu; - hramba listin; ter druge storitve po naročilu naročitelja. Cene dodatnih storitev so določene v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe, ki je sestavni del teh splošnih pogojev. Za ceno storitev, ki niso določene v ceniku nepremičninske družbe, se stranki dogovorita posebej.

# 5.člen (Obveznosti posrednika)

Posrednik mora pri opravljanju posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev naročiteljevih interesov, zaradi uresničitve katerih je ta sklenil pogodbo o posredovanju, in mu razumljivo pojasniti pomen teh okoliščin za uresničitev njegovih interesov. Posrednik mora ustrezno varovati tudi interese tretje osebe, ki jo je spravil v stik z naročiteljem zaradi pogajanj o pogodbi, ki je predmet naročiteljevega naročila, in ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese. O takšnem dogovoru mora posrednik tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik, jasno in pisno opozoriti, in sicer, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.

# 6.člen (Obveznosti naročitelja)

Naročitelj se ob podpisu pogodbe o posredovanju zavezuje:

* nepremičninski družbi predložiti vso dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je v posredovanju- nepremičninsko družbo natančno in pošteno seznaniti s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine ter jo obvestiti o morebitnih pravnih in stvarnih napakah nepremičnine ter o morebitnih pravicah tretjih na nepremičnini - nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja. - jamčiti za resničnost, točnost in popolnost danih podatkov oz. dokumentacije;
* nemudoma, najkasneje pa v 3 (treh) dneh pisno obvestiti posrednika o vsaki spremembi svojih interesov ter o vseh spremenjenih okoliščinah;
* če sam ali s posredovanjem druge nepremičninske agencije najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo ali predpogodbo, katere predmet je nepremičnina, mora v roku 5 (petih) dni od sklenitve takšne pogodbe oz. predpogodbe posrednika o tem pisno obvestiti in mu vročiti kopijo sklenjene pogodbe oz. predpogodbe. V primeru kršitve obveznosti iz prejšnjega odstavka, se naročitelj zavezuje nepremičninski družbi povrniti vso škodo, ki bi ji nastala zaradi takšnega ravnanja.

#  7.člen (obveznosti naročitelja v zvezi z energetsko izkaznico)

Naročitelj s podpisom te pogodbe potrjuje, da je seznanjen z določbami Energetskega zakona (Ur.l.RS št. 17/14) glede obveznosti zagotovitve energetske izkaznice za stavbe ali posamezne dele stavb, kot tudi s predvidenimi globami v primeru kršitve navedenih obveznosti in sicer da mora:

* lastnik stavbe oziroma posameznega dela, pri njeni prodaji ali oddaji v najem za obdobje daljše od enega leta, zagotoviti, da se pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki energetske učinkovitosti stavbe ali njenega posameznega dela iz energetske izkaznice.
* lastnik stavbe ali njenega posameznega dela pri njeni prodaji ali oddaji v najem za obdobje daljše od enega leta kupcu oziroma najemniku najpozneje pred sklenitvijo pogodbe predložiti veljavno energetsko izkaznico stavbe ali njenega posameznega dela. Namesto energetske izkaznice posameznega dela stavbe se lahko predloži energetska izkaznica za celotno stavbo. Nepremičninska družba zaradi napačnih in pomanjkljivih podatkov iz energetske izkaznice, ki jih je posredoval naročitelj ne prevzema nikakršne odgovornosti niti ne prevzema kakršnekoli obveznosti plačila globe.

# 8.člen (Plačilo za posredovanje)

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, katere predmet je nepremičnina. Če stranki pogodbe, pri sklenitvi katere je sodelovala nepremičninska družba, kasneje odstopita od sklenjene pogodbe, nepremičninska družba obdrži plačano provizijo. Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, katerega predmet je nepremičnina, lahko pa zahteva plačilo dodatnih storitev in povrnitev stroškov pod pogoji določenimi v posredniški pogodbi. V primeru posredovanja pri prodaji oziroma nakupu ali pri menjavi nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do provizije v višini 4% pogodbene vrednosti, če se stranki s pogodbo ne dogovorita za nižjo provizijo. Če je dogovorjeno, da provizijo plačata obe stranki (kupec in prodajalec), ima od vsake stranke pravico zahtevati plačilo polovice provizije. V primeru posredovanja pri oddaji oziroma najemu nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do plačila provizije največ v višini ene mesečne najemnine, v kolikor s pogodbo o posredovanju ni dogovorjeno drugače. . V primeru če nepremičninska družba posreduje za obe stranki (najemnika in najemodajalca), ima od vsake stranke pravico zahtevati polovico provizije, v kolikor s pogodbo o posredovanju ni dogovorjeno drugače. Stranki se lahko v posredniški pogodbi dogovorita tudi, da ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje tudi, če naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo. V primeru, da nepremičninska družba katerega posla iz točke 3. ali 4. člena 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. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj, njegov ožji družinski član oziroma z njim povezana oseba sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju. 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 4. člena teh Splošnih pogojev

# 9.člen (Pogodbena kazen)

Naročitelj jamči, da podatkov, pridobljenih od posrednika ne bo izrabil tako, da bi sam sklenil posel z osebo, s katero ga je spravil v stik posrednik. Če naročitelj krši določbo prejšnjega stavka, kot tudi v primeru, da odpove to pogodbo v nasprotju z dobro vero in poštenjem, zato da sam, njegovi ožji družinski člani ali z njim povezane osebe, kot jih določata 16. in 17. člen Zakona o davku od dohodkov pravnih oseb, sklene prodajno oziroma najemno pogodbo s tretjo osebo, s katero ga je spravil v stik posrednik, je dolžan posredniku plačati pogodbeno kazen:- v primeru posredovanja pri prodaji/nakupu nepremičnine v višini 4% od pogodbene prodajne cene, - v primeru posredovanja pri oddaji/najemu nepremičnine v višini zneska ene pogodbene najemnine; če je prodajna ali najemna pogodba sklenjena v roku 3 let po prenehanju te pogodbe o posredovanju.

# 10.člen (Povrnitev stroškov)

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 3. člena Splošnih pogojev, in sicer tudi v primeru, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena. S tem se pokrivajo stroški, ki so nepremičninski družbi nastali pri izpolnjevanju naročila v skladu s pogodbo o posredovanju. Višina stroškov je opredeljena v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe.

# 11.člen (Odstop pred podpisom končne pogodbe)

V primerih, ko je že podpisana pogodba o ari za nakup / najem predmetne nepremičnine oz. predpogodba za izvedbo predmetnega posla in je pred podpisom končne pogodbe prišlo do spreminjanja zahtev in predhodno pisno že dogovorjenih pogojev izvedbe posla ene od strank oz. enega od naročiteljev, je nepremičninska družba upravičena ne glede na neizvedbo posla zahtevati plačilo celotne provizije.

# 12.člen (Prenos storitev posredovanja)

Nepremičninska družba lahko na podlagi dogovora z naročnikom storitve posredovanja prenese tudi na druge nepremičninske družbe. V primeru prenosa storitev posredovanja na drugo nepremičninsko družbo ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, nepremičninska družba pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

**13.člen (Poslovna skrivnost)**

Kakršnekoli informacije v zvezi z nepremičninami in posrednikovimi prizadevanji za njihovo prodajo oz. oddajo, ki jih naročitelj izve pri nepremičninski družbi oziroma pri posredniku, so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost, razen informacij in podatkov, ki so javno dostopni. V kolikor naročitelj uporabi omenjene informacije tako, da z njimi seznani tretje osebe, katere uporabijo te informacije za sklenitev posla (prodajna/najemna pogodba) je dolžan posredniku plačati provizijo, kot če bi bil pravni posel, glede katerega posreduje posrednik, sklenjen.

# 14.člen (Pravica do pridobitve podatkov)

Naročitelj soglaša, da v primeru njegovega odstopa od pogodbe o posredovanju oz. nesklenitve pogodbe, katere predmet je nepremičnina, v obdobju, za katerega se sklepa posredniška pogodba, posrednik lahko opravi poizvedbe o morebiti sklenjeni pogodbi, katere predmet je nepremičnina, med naročiteljem in tretjim, pri čemer ta pravica posrednika zajema tudi pravico do vpogleda in prepisa morebitne sklenjene pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

# 15.(Obveznosti po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranju terorizma)

Nepremičninska družba je v skladu z Zakonom o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma pri sklepanju poslovnih razmerij in transakcijah nad zakonsko predpisanim zneskom ter v drugih primerih, določenih s predpisi, dolžna 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 nepremičninski družbi.

Naročitelj je seznanjen, da ima nepremičninska družba z namenom izpolnitve svojih obveznosti po prejšnji točki pravico pridobiti in preveriti (tudi z vpogledom v osebni dokument) naslednje osebne podatke stranke in zakonitega zastopnika stranke: osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva, davčno številko ter številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

# 16.(Zavarovanje odgovornosti za škodo)

Nepremičninska družba ima sklenjeno zavarovanje odgovornosti za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na območju držav članic EU. Zavarovanje odgovornosti je sklenjeno pri zavarovalnici TRIGLAV d.d., po polici št. OD40101679237 z veljavnostjo do 09.09.2019, za zavarovalno vsoto 175.000,00 EUR za posamezen zavarovalni primer oz. za zavarovalno vsoto 350.000,00 EUR za vse zavarovalne primere v posameznem letu.

# 17.člen (Trajanje in odpoved pogodbe)

Pogodba o posredovanju se sklene za devet (9) mesecev. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se ta pogodba podaljša za nadaljnjih 9 mesecev, v kolikor je nobena od strank pisno ne odpove pred potekom roka. Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Odpoved pogodbe mora biti podana v pisni obliki.

**18.člen (Varstvo osebnih podatkov)**

Nepremičninska družba se zavezuje k varovanju vseh osebnih podatkov v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Vsi osebni podatki bodo uporabljeni za namen sklepanja, izvajanja, spreminjanja in prekinitve pogodbe o posredovanju, in pogodbe katere predmet je nepremičnina. Naročitelj se strinja, da se podatki lahko uporabijo tudi za namen obveščanja o novih ponudbah in dogodkih ipd...

# 19.člen (Reševanje sporov)

Stranki bosta spore skušale rešiti po mirni poti. V kolikor to ne bo mogoče je za spore pristojno sodišče v Ljubljani.

Splošni pogoji veljajo od 09.09.2018 do preklica.

V Ljubljani, 9.9.2018

DOM REAL d.o.o.

Direktorica Janja Šubic