

FOCUS NEPREMIČNINE Eva Lukin s.p.,
Obala 114,
Lucija, 6320 Portorož,
ID za DDV SI59334738,
matična številka: 3048748000,
tel. 051 609 603,
e-pošta: info@focus-nepremicnine.si

(v nadaljevanju: nepremičninska agencija)

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami

1. Storitve posredovanja pri prodaji ali nakupu nepremičnin, oz. pri oddaji ali najemu nepremičnine, ki so vključene v provizijo:

- preverjanje pravnega in dejanskega stanja nepremičnine
- seznanitev naročitelja in tretje osebe s tveganji iz neurejenega pravnega stanja nepremičnine:
 - ugotavljanje istovetnosti naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence
 - seznanitev naročitelja o tržnih razmerah, pomembnih za določitev cene nepremičnine oz. najemnine
 - priprava ustrezne oglaševalske strategije in izvedba običajnega oglaševanja nepremičnine
 - seznanitev tretje osebe z nepremičnino in njenimi ključnimi lastnostmi, organizacija in vodenje ogledov, telefonska in spletna komunikacija z naročiteljem in tretjimi osebami ter sprotno informiranje glede opravljenih storitev v prometu z nepremičninami
 - sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe med naročnikom in tretjo osebo, za nepremičnino za katero nepremičninska agencija posreduje
 - primopredaja nepremičnine in priprava primopredajnega zapisnika

2. Plačilo za posredovanje

2.1 Za posredovanje pri prodaji oz. nakupu nepremičnine ima nepremičninska agencija skladno s 5 čl. ZNPosr (Ur.l. RS št. 72/2006) pravico do plačila provizije v primeru, ko je sklenjena predpogodba in oz. pogodba, za nepremičnino za katero je posredovala.

Za prodajo oz. nakup v skupni višini 4% pogodbene vrednosti + DDV, za posredovanje pri najemu oz. oddaji nepremičnine pa do provizije v višini ene mesečne najemnine + DDV.

2.2 Če je dogovorjeno, da provizijo plačata obe stranki, se znesek iz prejšnjega odstavka razdeli.

2.3. V plačilo za posredovanje niso vključeni stroški notarskih storitev, davki, sodne in upravne takse, nadomestila za potrdila in dovoljenja, potrebna za veljavno sklenitev pogodbe.

2.4 Nepremičninska agencija skladno z 847. členom OZ in 25. členom ZNPosr pridobi pravico do provizije ob sklenitvi pogodbe, pri sklenitvi katere je posredovala. Nepremičninska agencija ima pravico do plačila provizije tudi, če se že sklenjena pogodba kasneje razdre, vendar samo v primeru, da razdrtje ni nastalo po njeni krivdi.

2.5 Naročitelj je dolžan plačati provizijo tudi če on sam ali njegovi družinski člani sklenejo pogodbo s tretjo osebo, s katero ga je spravila v stik nepremičninska agencija, v času trajanja pogodbe o posredovanju oz. tudi v šestih mesecih po njenem prenehanju.

3. Zavarovanje odgovornosti za škodo

Posrednica 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. Kopija zavarovalne police je priloga pogodbe o posredovanju.

4. Prenos storitev posredovanja

4.1 Nepremičninska agencija lahko po dogovoru z naročiteljem prenese storitve posredovanja tudi na druge nepremičninske družbe oz. posrednike, pri čemer ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko agencijo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju. Nepremičninska agencija pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih posrednikov oz. družb, na katere prenaša naročilo.

5. Obveznosti naročitelja

5.1 Naročitelj mora nepremičninski agenciji predložiti vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja o dokazila o lastništvu, zk izpise, pogodbe, gradbeno dovoljenje ter morebitne druge listine).

5.2 Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov oz. dokumentacije.

5.3 Naročitelj je dolžan nemudoma oz. najkasneje v roku 8 (osmih) dni pisno obvestiti nepremičninsko agencijo o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja. Če sam najde tretjo osebo, s katero sklene predpogodbo ali pogodbo, za nepremičnino, ki je predmet posredovanja, mora o tem nemudoma obvestiti nepremičninsko agencijo.

5.4 Naročitelj lahko prekliče naročilo, če ni v nasprotju s poštenimi poslovnimi običaji, sicer je nepremičninski agenciji dolžan povrniti nastalo škodo.

6. Nepoštena ravnanja naročitelja

6.1 Naročitelj je dolžan nepremičninski agenciji povrniti škodo, ki nepremičninski agenciji nastane zaradi naročiteljeve kršitve pogodbenih obveznosti.

6.2 Kot hujše kršitve pogodbe o posredovanju se štejejo zlasti naslednja naročiteljeva ravnanja:

- če se naročitelj v nasprotju z dobro vero in poštenjem ne pristopi v pogajanja za sklenitev pogodbe ali brez utemeljenega razloga noče skleniti pogodbe, katere predmet je nepremičnina z osebo, s katero ga je spravila v stik nepremičninska agencija;
- če naročitelj nepremičninski agenciji brez utemeljenih razlogov onemogoča vodenje ogledov nepremičnine;
- naročitelj sam ali pri drugih nepremičninskih posrednikih nepremičnino trži pod ugodnejšimi pogoji, kot so dogovorjeni v pogodbi o posredovanju;
- če naročitelj ne obvesti ali nepravočasno obvesti nepremičninsko agencijo o sklenitvi pogodbe ali predpogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, ki jo najde sam ali ji ne izroči v roku kopije pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost.

7. Pravica do pridobitve podatkov

7.1 Nepremičninska agencija v primeru, da naročitelj odstopi od pogodbe o posredovanju oziroma ne sklene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, lahko opravi poizvedbe o morebitni sklenjeni pogodbi, katere predmet je nepremičnina.

8. Obveznosti po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranju terorizma

8.1 Nepremičninska agencija 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, opraviti pregled stranke, ki zajema:

- ugotavljanje in preverjanje identitete stranke;
- ugotavljanje dejanskega lastnika, če je stranka pravna oseba;
- pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ali drugih podatkov po zakonu;
- redno skrbno spremljanje poslovnih aktivnosti, ki jih stranka izvaja pri nepremičninski agenciji.

8.2 Naročitelj je seznanjen, da ima nepremičninska agencija 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 in
- Številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

9. Varstvo, obdelava in uporaba osebnih in zaupnih podatkov

9.1 Vse informacije in podatki, ki jih naročitelj pridobi pri nepremičninski agenciji so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost, razen informacij in podatkov, ki jo javno dostopni.

9.2 Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju ter obveznosti, ki ji nepremičninski agenciji nalaga Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, lahko nepremičninska agencija skladno s predpisi, ki urejajo osebno izkaznici in potne liste 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).

9.3 Kadar to izrecno narekuje narava posameznega posla (npr. overitev podpisa naročitelja ali tretje osebe ..) sme nepremičninska agencija, na podlagi pisne privolitve imetnika iz katere izhaja v naprej določen namen, fotokopirati imetnikov osebni dokument.

Nepremičninska agencija na fotokopiji osebnega dokumenta označi: da gre za fotokopijo.

Svoj naziv, izrecno določen namen fotokopiranja, pravno podlago za fotokopiranje – jasno razvidna pisna privolitev imetnika osebnega dokumenta. Nepremičninska agencija se zavezuje, da ne bo nadalje kopirala osebnega dokumenta naročitelja. Nepremičninska agencija kopije osebnega dokumenta ne sme hraniti v elektronski obliki.

9.4 Nepremičninska agencija se zavezuje k varovanju vseh vrst 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 agencija predhodno pridobila pisno soglasje naročitelja.

10. Čas trajanja in odpoved pogodbe

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

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

10.3 Pogodba preneha veljati: s potekom časa, z odpovedjo pogodbe o posredovanju, z izpolnitvijo pogodbe o posredovanju in v drugih primerih, ki jih določa zakon.

Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Odpoved mora biti podana v pisni obliki.

11. Reševanje sporov

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

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

11.3 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 GZS.

12. Veljavnost in objava splošnih pogojev

Splošni pogoji veljajo od 1.1.2015 in so objavljeni v na vidnem mestu v prostorih nepremičninske agencije, in na spletnem naslovu www.focus-nepremicnine.si.

V Luciji, dne 1.1.2015