

Nepremičninska družba iz Pogodbe o posredovanju pri prometu z nepremičninami, sprejme na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06, 50/06 - ZMN, 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) naslednje

## SPLOŠNE POGOJE OPRAVLJANJA storitev v prometu z nepremičninami

### 1. UVOD

Ti splošni pogoji urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem in so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba kot RE/MAX-ov franšizojemalec sklene z naročiteljem. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodbe o posredovanju.

### 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;
  - ugotavljanje istovetnosti naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence;
  - pridobivanje kontaktnih informacij o naročitelju za namen spravljanja v stik s tretjo osebo (osebno ime/firma, naslov/sedež, telefon, faks, elektronska pošta, ipd...);
  - pridobivanje osebnih podatkov oz. identifikacijskih podatkov naročitelja ali tretje osebe za pripravo zapisa pogodbe katere predmet je nepremičnina (osebno ime/firma, naslov/sedež, matična, davčna številka, številka osebnega računa oz. TRR-ja);
  - priprava pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami z določljivo obsega storitev posredovanja, predloga višine plačila za posredovanje, pogojev plačila in drugih sestavin v skladu z zakonom, ki ureja nepremičninsko posredovanje;
  - 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 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;
  - ugotovitev dejanskega stanja nepremičnine s skrbnim ogledom nepremičnine;
  - ugotovitev informacijsko-telekomunikacijske in komunalne opremljenosti nepremičnine ter pregled urejenosti okolice in ugotavljanje ostalih značilnosti 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);
  - pisno obveščanje naročitelja in tretjih oseb o očitnih stvarnih napakah ter pravnih napakah, ugotovljenih pri pregledu dejanskega in pravnega stanja nepremičnine;
  - seznanitev naročitelja in tretje osebe s tveganji, ki izhajajo iz neurejenega pravnega stanja nep., zlasti pravic tretjih oseb na nepremičnini, javnopravnih omejitev ipd.;
  - pripravo ustrezne oglaševalske strategije in izvedbo običajnega oglaševanja nep.;
  - seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine, organizacija in vodenje ogledov v prisotnosti naročitelja, organizacija sestankov med naročiteljem in tretjo osebo, posredovanje kontaktnih podatkov, ki jih v pogodbi o posredovanju opredeli posameznik, na katerega se podatki nanašajo, tretji osebi oz. naročitelju, kadar oba izkazeta resno zanimanje za pogajanje za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
  - sprotna in ažurna telefonska, pisna in spletna komunikacija z naročiteljem in tretjimi osebami in sprotno informiranje naročitelja glede opravljenih storitev posredovanja v prometu z nepremičninami;
  - sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, za katero nepremičninska družba posreduje.
- 2.3. S plačilom za posredovanje se krijejo stroški za opravljanje poslov iz točke 2.2.
- 2.4 Po pisnem obvestilu Nepremičninske družbe o opravljenem stiku s tretjo osebo, mora naročitelj v roku 3 (treh) 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.
- 2.5 Smiselno enako, kot to določa točka 2.4 velja v primeru, ko naročitelj sam najde in naveže stik s tretjo osebo.

### 3. DODATNE STORITVE

- 3.1 Stranki bosta v pogodbi o posredovanju ali s posebnim naročilom določili vrsto, višino in ceno dodatnih stroškov (po veljavnem ceniku), če bo posrednik poleg posredovanja po predhodnem dogovoru z naročiteljem zanj opravljal še druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja.
- 3.2 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 ali izdelava cenitve nepremičnine ali mnenja o ceni, organizacija izvedbe selitev, izvedba manjših hišniških opravil, pridobitev energetske izkaznice, zastopanje v davčnem postopku, urejanje pravnega stanja nepremičnine, hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu, hramba listin in druge.
- 3.3 Cene dodatnih storitev so opredeljene v v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe.
- 3.4 Nepremičninska družba je upravičena do plačila opravljene dodatne storitve, tudi če Pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

### 4. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

- 4.1 Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.
- 4.2 Če ni v pogodbi o posredovanju določeno drugače, je plačilo za posredovanje enako:
- 4.2.1 Če je predmet posredovanja prodaja oz. nakup nepremičnin: v znesku v višini 4 % od cene, dogovorjene v pogodbi pri kateri je posredovala;
- 4.2.2 Če je predmet posredovanja najem oz. oddaja v najem ali zakup: znesku v višini največ 4% od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 evrov. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja.
- 4.2.2.1 Določbe 4.2.2 člena se ne uporabljajo za pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti.
- 4.2.3 Če ni v pogodbi o posredovanju, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti določeno drugače, znaša v primeru, da je predmet posredovanja najem oz. oddaja v najem ali zakup: plačilo za posredovanje dve mesečni najemnini, dogovorjeni v pogodbi pri kateri je nepremičninska družba posredovala.
- 4.3 Nepremičninska družba je upravičena do plačila za dodatne storitve v višini dejanskih stroškov in največ v višini, ki so določeni v veljavnem ceniku nepremičninske družbe in v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, sklenjeni med nepremičninsko družbo in naročiteljem, in le v primeru, da je plačilo dodatnih storitev pisno dogovorjeno med strankama.
- 4.4 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe.
- 4.5 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelja oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja seznanil nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih (6) mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.
- 4.6 Naročitelj je seznanjen, da lahko nepremičninska družba sklene pogodbo o posredovanju v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja tudi s tretjo osebo. V tem primeru naročitelj soglaša, da lahko nepremičninska družba plačilo za posredovanje zaračuna tudi tretji osebi. V nobenem primeru pa plačilo za posredovanje naročitelja in tretje osebe skupaj ne sme znašati več kot 4% pogodbene cene.
- 4.7 Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama kot pogodbena stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.
- 4.8 Pri menjavi nepremičnin se šteje, kot da sta opravljena dva posla. Če pride najprej do oddaje, potem pa do prodaje iste nepremičnine, je posrednik upravičen do plačila za posredovanje za oddajo in za prodajo.
- 4.9 V primeru posredovanja pri prodaji ali nakupu nepremičnine, katere vrednost je nižja od 10.000,00 EUR, je plačilo za posredovanje nepremičninske družbe določeno v fiksnem znesku 700,00 EUR.
- 4.10 Višina plačila za posredovanje, navedena v tem 4. členu, ne vsebuje DDV. Ker je nepremičninska družba zavezanec za plačilo DDV, je treba k navedeni ceni prišteti še 22% DDV. **V plačilo za posredovanje prav tako niso vštete takse, davki, notarske in druge dodatne storitve.**



## 5. POVRNITEV STROŠKOV

5.1 Nepremičninska družba ima pravico do povračila stroškov notarskih storitev, davkov, sodnih in upravnih taks, nadomestila za potrdila in dovoljenja, potrebna za veljavno sklenitev Nepremičninske pogodbe ali overitev podpisa odsvojitelja na zemljiškoknjižnem dovolilu, ki so nastali pri opravljanju storitev v skladu s pogodbo o posredovanju oziroma pri opravljanju dodatnih storitev iz točke 3. točke teh splošnih pogojev.

5.2. Nepremičninska družba ima pravico do povračila drugih stroškov, poleg stroškov iz točke 5.1. teh splošnih pogojev samo, če je v pogodbi o posredovanju izrecno dogovorjeno.

5.3. Nepremičninska družba ima pravico do povračila stroškov 5.1. in 5.2. teh splošnih pogojev tudi, če Nepremičninska pogodba ni bila sklenjena.

5.4. Za plačilo stroškov iz točke 5.1. in 5.2. teh splošnih pogojev se smiselno uporabljajo točke 4.7, 4.8 in 4.9 teh splošnih pogojev.

## 6. TIP POGODBE O POSREDOVANJU

6.1. V primeru, da stranki podpiseta pogodbo, kjer je nepremičninska družba edina pooblaščenca za posredovanje (ekskluzivna pogodba o posredovanju) za določeno nepremičnino naročitelj v času veljavnosti posredniške pogodbe ne sme v zvezi z isto nepremičnino skleniti posredniške pogodbe z drugo nepremičninsko družbo, preko nje, kogarkoli tretjega ali sam oglaševati ali prodajati iste nepremičnine. Naročitelj se obveže, da bo posredniku oz. nepremičninski družbi posredoval podatke o vseh strankah ali drugih osebah, ki so z njim vzpostavile osebni stik v zvezi z nepremičnino predmet ekskluzivne pogodbe o posredovanju. V primeru, da naročitelj ne izpolni svojih obveznosti ali jih krši, je dolžan posredniku plačati plačilo za posredovanje v skladu z predmetno sklenjeno pogodbo, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredoval v roku trajanja te pogodbe. V tem primeru se plačilo za posredovanje izračuna glede na določeno okvirno ceno navedeno v pogodbi o posredovanju. Nepremičninska družba in naročitelj tako dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja.

6.2. Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita, da podpiseta pogodbo o posredovanju, kot edinem posredniku, tako, da v 5. točki pogodbe o posredovanju izrecno in vidno na prazno črto zapišeta »edini posrednik«. V tem primeru naročitelj v času veljavnosti posredniške pogodbe ne sme v zvezi z isto nepremičnino skleniti posredniške pogodbe z drugo nepremičninsko družbo, preko nje, kogarkoli tretjega lahko pa sam prodaja iste nepremičnine ne sme pa iste nepremičnine oglaševati na načine, kot to izvaja nepremičninska družba. Nepremičninska družba in naročitelj se dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. V tem primeru se obračuna polovica (1/2) plačila za posredovanje, ki se izračuna glede na prodajno ceno navedeno v pogodbi, nepremičninska družba pa se zavezuje speljati celoten postopek prodaje nepremične.

6.3. V kolikor naročitelj podpiseta pogodbo z več nepremičninskimi družbami, da bi prodal nepremičnino v tem primeru stranke ne smatrajo svojega razmerja kot ekskluzivnega, je pa naročitelj dolžan privoliti v vsa določila te pogodbe, še posebej obveznost do sodelovanja. V primeru pogodbe odprtega tipa se naročitelj obveže, da nobena oseba, ki bo oglaševala nepremičnino, slednje ne bo oglaševala po okvirni ceni, ki je nižja od cene, ki je določena v tej pogodbi o posredovanju. Če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, se z naročnikom s pogodbo o posredovanju dogovorita za povračilo dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja. Višina dejanskih stroškov, ki jih nepremičninska družba zaračuna naročitelju za storitve nepremičninskega posredovanja, znaša največ 150 EUR.

6.4. Naročitelj dovoljuje RE/MAX Slovenija, Nepremičninske storitve d.o.o. in nepremičninski družbi v smislu spoštovanja te pogodbe preverjanje podatkov o kupljeni, prodani ali najeti nepremičnini pri pristojnem davčnem organu, v zemljiški knjigi ali registru najemnih pogodb. V primeru posredovanja pri prodaji oziroma nakupu ali pri menjavi nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje največ v višini 4% pogodbene vrednosti. Plačilo za posredovanje plača naročitelj.

## 7. 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.

## 8. DRUGE OBVEZOSTI NAROČITELJA

Naročitelj se ob podpisu pogodbe o posredovanju zavezuje in jamči:

- da so podatki, ki jih je priskrbel in se nahajajo v prilogah te pogodbe, resnični, točni, popolni in veljavni in 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 (prodajne cene, datumu vseljivosti nep. ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nep.;

- da bo nepremičninski družbi predložil vso dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je v posredovanju (vsa dokazila o lastništvu: zemljiškoknjižni izpisek in vse morebitne prodajne pogodbe, gradbeno dovoljenje, lokacijsko informacijo in vse ostale listine, potrebne v prometu z nep.); 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 se bo s tretjo osebo, ki jo je posrednik napotil k naročniku, pogaja o prodaji nepremičnine izključno v prisotnosti posrednika;

- da bo sodeloval s posrednikom pri prodaji nepremičnine. Če naročitelj ne dovolji 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 posredniku plačilo za posredovanje istočasno s sklenitvijo prodajne pogodbe, pogodbe o menjavi ali druge pogodbe;

- v primeru, da posrednik ni prisoten ob podpisu prodajne pogodbe ali druge pogodbe iz 1. člena, 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;

- v primeru, da nepremičninski posrednik naročitelju izroči veljavno nakupno ponudbo za sklenitev pogodbe za nepremičnino pri kateri posreduje, bo naročitelj v roku 48 ur od prejema nakupne ponudbe podal pisno izjavo o odobritvi ali zavrnitvi nakupne ponudbe.

## 9. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN NEPRISTRANSKOST PRI POSREDOVANJU

9.1 Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja ravnati v skladu z interesi naročitelja in mora naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev njegovih interesov.

9.2 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.

9.3 Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je naročitelja spravila v stik in pri tem ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese.

9.4 Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investitorjem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora na to tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.

## 10. POSREDOVANJE ZA OBE STRANKI

Nepremičninska družba lahko posreduje za obe stranki. Pri opravljanju storitev posredovanja nepremičninska družba v enaki meri skrbi za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je posrednik vzpostavil stik.

## 11. OBVEZOSTI PO ZAKONU O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJU TERORIZMA

Vse nepremičninske družbe so zavezanke po Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (Uradni list RS št. 68/16) in morajo pri sklepanju poslovnega razmerja, transakcij 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 zavezanca. Glede na navedeno ima nepremičninska družba pravico in dolžnost 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.

## 12. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH PODATKOV

12.1 Vse informacije in podatki, ki jih naročitelj pridobi pri RE/MAX nepremičninski družbi so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost, razen informacij in podatkov, ki so javno dostopni.

12.2 Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju, Splošnih pogojih ter obveznosti, ki jih nepremičninski družbi nalaga Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, 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, datum in kraj rojstva, davčno številko ter številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta).

12.3 Kadar to izrecno narekuje narava posameznega posla (npr. overitev podpisa naročitelja ali tretje osebe, sklepanje nakupne pogodbe ipd.), sme nepremičninska družba, na podlagi pisne privolitve imetnika iz katere izhaja v naprej določen namen, fotokopirati imetnikov osebni dokument. Nepremičninska družba na fotokopiji osebnega dokumenta označi: da gre za kopijo, svoj naziv, izrecno določen namen fotokopiranja in pravno podlago za fotokopiranje – jasno razvidna pridobitev imetnika osebnega dokumenta.

12.4 Nepremičninska družba se zavezuje, da ne bo nadalje kopirala osebnega dokumenta naročitelja. Nepremičninska družba kopije osebnega dokumenta tudi ne sme hraniti v elektronski obliki.

12.5 Nepremičninska družba se zavezuje k trajnemu 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.

12.6 Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki ima pravico: od nepremičninske družbe dobiti potrditev ali se v zvezi z njim obdelujejo osebni podatki, dostopati do osebnih podatkov in namena obdelave, vrste zadevnih osebnih podatkov; uporabnikov ali kategorij uporabnikov, v tretjih državah ali mednarodnih organizacijah; predvidenega obdobja hrambe osebnih podatkov ali merila, ki se uporabijo za določitev tega obdobja

12.7 Posameznik na katerega se nanašajo osebni podatki ima pravico, da: od nepremičninske družbe zahteva popravek ali izbris osebnih podatkov, od

nepremičninske družbe zahteva omejitev obdelave osebnih podatkov, ugovarja obdelavi, zahteva od nepremičninske družbe, da brez nepotrebnega odlašanja popravi netočne osebne podatke, zahteva, da nepremičninska družba dopolni nepopolne osebne podatke, se osebni podatki neposredno prenesejo od ene nepremičninske družbe k drugi kadar je to tehnično izvedljivo, vložijo pritožbo pri nadzornem organu.

12.8 Kadar se osebni podatki prenesejo v tretjo državo ali mednarodno organizacijo, ima posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, pravico biti obveščen o ustreznih zaščitnih ukrepih zvezi s prenosom.

12.9 Kadar se osebni podatki obdelujejo za namene neposrednega trženja, ima posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, pravico, da kadar koli ugovarja obdelavi osebnih podatkov v zvezi z njim za namene takega trženja, vključno z oblikovanjem profilov, kolikor je povezano s takim neposrednim trženjem.

12.10 Naročitelj je seznanjen, da je nepremičninski posrednik član franšizne mreže RE/MAX. Naročitelj se strinja, da v kolikor nepremičninski posrednik zapusti skupino RE/MAX, bo nepremičninska družba vse informacije iz pogodbe in pogodbo prenesel na drugega nepremičninskega posrednika, o katerem bo naročitelj obveščen pisno. Naročitelj se strinja, da v kolikor nepremičninska družba zapusti skupino RE/MAX, bo vse informacije iz pogodbe in pogodbo prenesel na RE/MAX Slovenija, Nepremičninske storitve d.o.o., ki bo za posredovanje pooblastila drugo RE/MAX nepremičninsko družbo, o kateri bo naročitelj obveščen pisno. Seznam nepremičninskih družb na katere bo prenašal naročilo so objavljeni na spletnem naslovu [www.re-max.si](http://www.re-max.si).

### 13. OBVEŠČILO O SKLENJENEM POSLU IN OPREDELITEV STIKA

13.1 Naročitelj je v primeru, da nepremičninska družba ni edina pooblaščenca za posredovanje (ekskluzivna pogodba o posredovanju) za določeno nepremičnino dolžan nepremičninsko družbo nemudoma oz. najkasneje v 48 urah obvestiti, če je posel sklenjen z osebo, s katero ga ni seznanila nepremičninska družba, ter o podrobnostih tega posla, in nepremičninski družbi izročiti fotokopijo pogodbe, sicer nosi dejanske stroške nadaljnjega posredovanja, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja.

13.2 Nepremičninska družba lahko med naročiteljem in tretjo osebo vzpostavi stik na različne načine. Šteje se, da je nepremičninska družba med obema vzpostavila stik, če: organizira njun sestanek v svojih prostorih ali izven njih, naročitelju ali tretji osebi posreduje kateri koli podatek o naslovu, sedežu, številki telefona ali telefaksa, naslovu elektronske pošte tretje osebe oz. naročitelja, opravi ali organizira ogled nepremičnine s tretjo osebo, ali če stranki seznanj na drug primeren način.

### 14. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA NA DRUGO NEPREMIČNINSKO DRUŽBO

Nepremičninska družba lahko storitev posredovanja delno ali v celoti prenese na druge nepremičninske družbe. V takšnem primeru ostane naročitelj v pogodbenem razmerju z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, ta pa mora naročitelju na njegovo zahtevo izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo. Naročitelj se strinja, da sklepa to pogodbo izključno s nepremičninsko družbo kot franšizojemalcem RE/MAX-a. V kolikor nepremičninska družba kot franšizojemalec izstopi iz skupine RE/MAX naročitelj izrecno soglaša, da se bo ta pogodba z vsemi bistvenimi sestavinami prenesla na drugo nepremičninsko družbo v skupini RE/MAX, ki jo predlaga RE/MAX Slovenija, Nepremičninske storitve d.o.o.. Pogodbeno razmerje preide takrat, ko je naročitelj o prenosu obveščen. Seznam nepremičninskih družb na katere bo prenašal naročilo so objavljeni na spletnem naslovu [www.re-max.si](http://www.re-max.si).

### 15. OBVEZNOSTI NAROČITELJA V ZVEZI Z ENERGETSKO IZKAZNICO

Nepremičninska družba naročitelja s sklenitvijo te pogodbe pisno seznanja z obveznostmi in določbami Energetskega zakona (EZ-1) (Ur. l. RS, št. 17/14, 81/15 in 43/19) in sicer: pri prodaji ali oddaji 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. 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.

### 16. PRAVICA DO PRIDOBITVE PODATKOV

Nepremičninska družba ima z namenom zaščite interesov naročitelja, v skladu z zakonom pravico urejati plačilni promet, od Banke Slovenije pridobiti podatke o blokiranih transakcijskih računih fizičnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali kot tretje osebe v prometu z nepremičninami.

### 17. PLAČILO DODATNIH STORITEV IN POVRNITEV STROŠKOV

Nepremičninska družba je v vsakem primeru, to je tudi če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena, upravičena do plačila za dodatne storitve, ki so določeni v ceniku nepremičninske družbe.

Nepremičninska družba je v skladu z drugim odstavkom 848. člena Obligacijskega zakonika upravičena do povračila dejanskih stroškov, ki so ji v zvezi s posredovanjem nastali, in sicer tudi, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, med naročiteljem in tretjo osebo ni bila sklenjena. S tem se pokrivajo stroški, ki jih je nepremičninska družba imela pri izpolnjevanju naročila v skladu s pogodbo o posredovanju. Višina stroškov je opredeljena v ceniku nepremičninske družbe. V stroških iz prejšnjega odstavka so zajeti zlasti: stroški prevzema nepremičnine v prodajo, stroški svetovanja in priprave nepremičnine na prodajo, pregled listin, pregled pravnega in dejanskega stanja (vpogledi v javne knjige, evidence, verigo listin, opozorila strankam), priprava oglasov in oglaševanje, vodenje ogledov, hramba sredstev na fiduciarnem računu ipd.

V kolikor je naročitelj fizična oseba in je ta brez vednosti nepremičninske družbe sama sklenila pogodbo z nasprotno stranko, s katero jo je seznanila nepremičninska družba, ali če to pogodbo sklene naročiteljev zakonski partner

ali ožji družinski član, in sicer v času trajanja posredniške pogodbe in tudi po prenehanju trajanja posredniške pogodbe, mora naročitelj nepremičninski družbi plačati plačilo za posredovanje v skladu s sklenjeno Pogodbo o posredovanju. V kolikor je naročitelj pravna oseba oz. gospodarska družba mora naročitelj nepremičninski družbi za kršitve iz prejšnjega stavka 15. člena zaven plačila za posredovanje plačati še pogodbeno kazen v višini 4% pogodbene cene sklenjenega posla.

### 18. PRIDOBITEV PRAVICE DO PLAČILA ZA POSREDOVANJE

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje takrat, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala. Če stranki pogodbe, pri sklenitvi katere je sodelovala nepremičninska družba, kasneje odstopita od sklenjene pogodbe, nepremičninska družba obdrži plačano plačilo za posredovanje. V primeru zamude s plačilom mora naročitelj plačati zakonite zamudne obresti od zapadlosti terjatve nepremičninske družbe do plačila.

V primeru, da nepremičninska družba najde nekoga tretjega, ki je pripravljen z naročiteljem pod njegovimi pogoji v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredniške pogodbe, skleniti pravni posel, vendar naročitelj iz osebnih razlogov pogodbe noče skleniti, je naročitelj nepremičninski družbi dolžan plačati posredniško plačilo za posredovanje, kot da bi bil posel, v katerem je nepremičninska družba posredovala, sklenjen.

### 19. POSLOVNA SKRIVNOST

Kakršnekoli informacije v zvezi z nepremičninami iz te pogodbe o posredovanju in prizadevanji nepremičninske družbe za sklenitev pogodbe, ki jih naročitelj izve od nepremičninske družbe, so poslovna skrivnost. Če naročitelj uporabi omenjene informacije tako, da z njimi seznanj tretje osebe, je dolžan nepremičninski družbi plačati pogodbeno kazen v višini dogovorjenega plačila za posredovanje.

### 20. ČAS TRAJANJA POGODBE

Posredniško pogodbo skleneta nepremičninska družba in naročitelj za dobo večjih (9) mesecev.. Posredniško pogodbo lahko stranki kadarkoli odpovesta, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Pogodbo je treba odpovedati pisno z 8-dnevnim odpovednim rokom.

### 21. SALVATORIČNA KLAUZULA

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.

### 22. SODNA PRISTOJNOST

Za reševanje morebitnih sporov, ki jih pogodbeni stranki posredniške pogodbe ne bi uspeli rešiti sporazumno, je pristojno sodišče s sedežem v kraju nepremičninske družbe. V drugih primerih pa se stranki dogovorita, da bo vsako nesoglasje, spor ali zahtevek, 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 arbitrer posameznik, imenovan na podlagi Pravilnika o arbitražnem postopku pred Stalno arbitražo pri Gospodarski zbornici Slovenije.

### 23. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

Splošni pogoji veljajo od 03.januarja 2023.

Objavljeni so v prostorih nepremičninske družbe in na spletnem naslovu [www.re-max.si](http://www.re-max.si).

### POMEN UPORABLJENIH POJMOV

**Naročitelj** je fizična ali pravna oseba, ki je lahko kupec, prodajalec, najemodajalec ali najemnik nepremičnine in z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju.

**Nepremičninski svetovalec/posrednik** je fizična oseba ali pravna oseba, ki za pooblaščenca franšizno RE/MAX nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o sodelovanju, 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.

**RE/MAX nepremičninska družba:** Nep. družba, ki je na podlagi ustreznih pogodb z RE/MAX Slovenija članica globalne nepremičninske franšizne RE/MAX skupine.

**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 bosta pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.

**Tretja oseba** je oseba, ki jo nepremičninski posrednik ali nepremičninska družba seznanj z naročiteljem, da bi se pogajala za sklenitev pogodbe o posredovanju.

**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, njeguni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

**Oglaševana cena nepremičnine:** Cena nepremičnine, ki sta jo sporazumno določila naročitelj in posrednik, in je navedena v oglasih in vključuje tudi davek na promet nepremičnin in plačilo za posredovanje.

**Okvirna ponudbena cena:** Cena nepremičnine brez všteti predpisanih davkov in plačila za posredovanje.

**RE/MAX Slovenija** - Krovni predstavnik RE/MAX skupine v Sloveniji, ki posluje pod družbo Nepremičninske storitve, franšizing in svetovanje d.o.o..



Opis in cenik dodatnih storitev	Cena v € brez DDV	Cena v € z DDV
Vodenje in izvedba postopka prodaje/nakupa nepremičnine (prodajna pogodba (do 3 lastniki), namenska raba, potrdilo o uveljavljanju predkupne pravice občine, davčna napoved (DPN, kapitalski dobiček - oprostitev), overitev pogodbe/hramba - enostavni pravni posel	481,00	586,82
Vodenje in izvedba postopka prodaje/nakupa nepremičnine (predpogodba, namenska raba, potrdilo o uveljavljanju predkupne pravice občine, postopek v zvezi z odobritvijo pravnega posla UE, prodajna pogodba, davčna napoved, (DPN, kapitalski dobiček - svetovanje), overitev pogodbe/hramba, fiduciarni račun (do 3 lastniki) - zahtevnejši pravni posel	815,00	994,30
Vodenje in izvedba postopka zahtevnega postopka prodaje/nakupa nepremičnine (več kot 3 lastniki), vse storitve se popišejo v posebnem poročilo opravljenih del. Cena za takšen postopek prodaje se predhodno dogovori z naročnikom, znaša od 1% do 2% pogodbene vrednosti vendar najmanj	1200,00	1464,00
Sestava prodajne pogodbe do 4 lastniki (vsak dodatni lastnik 10,00 € brez DDV)	325,00	396,50
Sestava predpogodbe ali dogovora o pravnem poslu ali pogodbe o ari	130,00	158,60
Sestava darilne pogodbe	350,00	427,00
Davčna napoved (DPN, kapitalski dobiček - svetovanje)	130	158,60
Hramba denarja na fiduciarnem računu - do 3 lastniki (vsak dodatni lastnik 10,00 € brez DDV)	45,09	55,00
Pridobitev potrdila o namenski rabi zemljišča (k ceni se prištejejo morebitne takse)	30,00	36,60
Pridobitev katastrskega načrta - mapna kopija (k ceni se prištejejo morebitne takse)	30,00	36,60
Prisotnost pri overitvi pogodbe / hramba	49,18	60,00
Pridobitev potrdila o predkupni pravici (k ceni se prištejejo morebitne takse)	26,00	31,72
Postopek v zvezi z odobritvijo pravnega posla (k ceni se prištejejo morebitne takse)	130,00	158,60
Pridobitev drugih listin - cena za posamezno listino (k ceni se prištejejo morebitne takse)	31,00	37,82
Ogled nepremičnine brez sklenitve posredniške pogodbe	60,00	73,20
Kilometrina - cena za en prevožen kilometer	0,54	0,66
Nepremičninsko svetovanje na področju nepremičnin - 1 ura	325,00	396,50
Prvi ogled nepremičnine je vključen v provizijo na podlagi pogodbe o posredovanju. Če pa je pogodba o posredovanju s strani naročitelja predčasno prekinjena, se prvi ogled zaračuna v višini	60,00	73,20
Naročeno vodenje ogledov	60,00	73,20
Seznanitev naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine	32,50	39,65
Dan oglaševanja v sredstvih javnega obveščanja	87,00	106,14
Dan oglaševanja na mednarodnem nepremičninskem spletnem portalu RE/MAX	8,70	10,61
Spremljanje najemnega razmerja (nepremičninska družba koordinira najemno razmerje ves čas trajanja najemne pogodbe in je na voljo tako najemodajalcu kot najemniku za različne storitve: npr. koordinacija plačil, zaračunavanje najemnin za račun najemodajalca, koordinacija vzdrževalnih del, koordinacija nadzora nad nepremičnino, različna vprašanja... vse storitve se popišejo v posebnem poročilo opravljenih del. Cena za takšno spremljanje najemnega se predhodno dogovori z naročnikom, znaša od 8% do 15% mesečne oz letne pogodbene vrednosti vendar najmanj	325,00 €/letno	396,50 €/letno
Oglaševanje prodaje na oglasnih panojih ali v vitrinah ali izložbah in na spletni strani posrednika je vključeno v provizijo na podlagi pogodbe o posredovanju. Če pa je pogodba o posredovanju s strani naročitelja predčasno prekinjena, se za vsak dan zaračuna	4,34	5,23
Vsak ogled nepremičnine s tretjo osebo je vključen v provizijo na podlagi pogodbe o posredovanju. Če pa je pogodba o posredovanju s strani naročitelja predčasno prekinjena, se vsak dan oz. ogled zaračuna v znesku	54,60	66,612
Sestava pogodbe najem za nakup	481,00	586,82
Sestave menjalne pogodbe	481,00	586,82
Sestava služnostne pogodbe	273,00	333,06
Sestava razdružilne pogodba	325,00	396,50
Priprava dokumentacije za banko pri kreditiranju	65,00	79,30
Priprava aneksa k pogodbi ali predpogodbi	65,00	79,30
Priprava aneksa k pogodbi ali predpogodbi - zahtevnejše	130,00	158,60
Priprava aneksa in vodenje postopka, prijave na FURS (priprava pooblastil in obrazcev) ali vloga za vračilo DPN	130,00	158,60
Sporazum o odstopu od dogovora/pogodbe	130,00	158,60
Hramba dokumentov - prodajna pogodba	50,00	61,00
Priprava pooblastila za prodajo (brez stroška notarske overitve)	65,00	79,30
Sestava izjave o odpovedi predkupne pravice upravičenca	39,00	47,58
Vodenje celotnega postopka prodaje kmetijskega zemljišča, brez priprave prodajne pogodbe (objava na UE, .... pravnomočnost)	110,50	134,81
Sestava izbrisnega dovoljenja za izbris stvarno pravnih bremen	162,50	198,25
Pridobivanje dokumentacije za izbris stvarno pravnih bremen	65,00	79,30
Izdelava pisnega mnenja o ceni nepremičnine (mnenje o ceni ni uradna cenitev)	162,5	198,25
Izdelava primopredajnega zapisnika	65,00	79,30
Izvedba primopredaje	130,00	158,60
Pridobivanje EMŠO in DŠ za tužce	130,00	158,60
Pridobivanje kopije uporabnega ali gradbenega dovoljenja	130,00	158,60
Pridobivanje dokumentov in odločbe o daljšem obstoju objekta (takse niso vključene)	400,00	488,00
Izpeljava celotnega postopka dražbe (brez ali z uporabo plaforme MaxDražbe) - 4% vrednosti posla		
Fotografiranje nepremičnine	150,00	183,00
Videoposnetek (snemanje in montaža)	250,00	305,00
Cena prevoda/1.stran	32,00	39,04
Posredovanje pri prodaji in nakupu nepremičnine - 4% + 22% DDV		
Priprava prodajne strategije (samo v primeru poslovnih nepremičnin ali prodaj projektov - novogradenj)	3.500,00	4.270,00
Finančni pregled najemnih ali drugih uporabniških pogodb, z namenom svetovanja glede donosnosti nepremičnine in priprava analize donosnosti	1.500,00	1.830,00
Predstavitve na specializiranih konferencah, srečanjih, sejmih in podobno (samo v primeru gospodarskih subjektov)	250,00/h	305,00/h
Ocena tržne vrednosti poslovne nepremičnine	500,00	610,00