

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

SPLOŠNE POGOJE OPRAVLJANJA storitev v prometu z nepremičninami (št.1/2025)

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;
- pridobivanje kontaktnih informacij o naročitelju za namen spravljanja v stik s tretjo osebo (osebno ime/firma, naslov/sedež, telefon, 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 bančnega računa;
- priprava pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami z določitvijo obsega storitev posredovanja, 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 nepremičnine, zlasti pravic tretjih oseb na nepremičnini, javnopravnih omejitev ipd.;
- pripravo ustrezne oglaševalske strategije in izvedbo običajnega oglaševanja nepremičnine;
- seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine, organizacija in vodenje ogledov v prisotnosti naročitelja, organizacija sestankov med naročiteljem in tretjo osebo v prisotnosti posrednika, posredovanje kontaktnih podatkov, ki jih v pogodbi o posredovanju opredeli posameznik/naročnik, na katerega se podatki nanašajo, tretji osebi oz. naročitelju, kadar oba izkažeta resno zanimanje za pogajanje za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- tekoča in ažurna telefonska, pisna in spletna komunikacija z naročiteljem in tretjimi osebam in tekoče 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 nemudoma, vendar najpozneje 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 vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe ali se posebej opredelijo v pogodbi o posredovanju ali v naročilnici

3.4 Nepremičninska družba je upravičena do plačila opravljene dodatne storitve, tudi če nepremičninska pogodba, ni bila sklenjena.

4. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

4.1 Nepremičninska družba pridobi pravico do izstavitve in računa in plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba za nepremičnino, 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: plačilo za posredovanje je določeno v pogodbi o posredovanju in sicer v skladu s cenikom nepremičninske družbe in z dogovorom z naročiteljem.

4.2.2 če je predmet posredovanja najem oz. oddaja v najem ali zakup: plačilo za posredovanje je določeno v pogodbi o posredovanju ali fiksnega zneska, v skladu s cenikom nepremičninske družbe in z dogovorom z naročiteljem.

4.3 Nepremičninska družba je upravičena do plačila za dodatne storitve v višini, ki je določena v veljavnem ceniku nepremičninske družbe, v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, sklenjeni med nepremičninsko družbo in naročiteljem ali v naročilnici 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 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.

4.6 Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama kot pogodbeni 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.

4.7 Pri menjavi nepremičnin se šteje, kot da sta opravljena dva posla.

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

4.9 V primeru posredovanja pri prodaji ali nakupu nepremičnine, katere vrednost je nižja od 32.000,00 EUR, je plačilo za posredovanje nepremičninske družbe določeno v fiksnem znesku 1.250,00 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.

4.11 V primeru zamude s plačilom mora naročitelj plačati zakonite zamudne obresti od zapadlosti terjatve nepremičninske družbe do plačila.

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 oziroma se v primeru, da se potreba po dodatnih storitvah pokaže pozneje, pogodbeni stranki za plačilo le-teh dogovorita pozneje.

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

6. TIP POGODBE O POSREDOVANJU

6.1. V primeru, da stranki podpišeta 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, ki je predmet ekskluzivne pogodbe o posredovanju. V primeru, da naročitelj ne izpolni svojih obveznosti ali jih krši, je dolžan posredniku

plačati pogodbeno kazen v višini, ki se izračuna glede na določeno okvirno ceno navedeno v pogodbi o posredovanju in določeno plačilo za posredovanje v skladu s predmetno sklenjeno pogodbo, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredoval v roku trajanja te pogodbe in še šest mesecev po njenem prenehanju. Nepremičninska družba ima v primeru ekskluzivnega zastopanja 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 podpišeta pogodbo o posredovanju, kot edinem posredniku, tako, da v 5. točki pogodbe o posredovanju izrecno in vidno na prazno črto zapišeta »edini posrednik« (pogodba o posredovanju z edinim posrednikom). V tem primeru naročitelj v času veljavnosti posredniške pogodbe ne sme v zvezi z isto nepremičnino skleniti posredniške pogodbe z drugo nepremičninsko družbo ali katerekoli tretjo osebo, lahko pa sam prodaja iste nepremičnine, s tem da ne sme iste nepremičnine oglaševati na načine, kot to izvaja nepremičninska družba. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, s tem da se v tem primeru obračuna polovica (1/2) plačila za posredovanje, ki se izračuna glede na prodajno ceno navedeno v pogodbi, nepremičninska družba pa je dolžna izpeljati celoten postopek prodaje nepremične.

6.3. V primeru da naročitelj podpiše pogodbo z več nepremičninskimi družbami, da bi prodal nepremičnino (pogodba odprtega tipa), ne gre za ekskluzivno razmerje, je pa naročitelj dolžan privoliti v vsa določila teh splošnih pogojev poslovanja pogodbe, še posebej obveznost 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 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. Nepremičninska družba zaračuna naročitelju dejansko višino stroškov, ob upoštevanju določil pogodbe o posredovanju.

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 GURS ter drugih javnih evidencah.

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 OBVEZNOSTI NAROČITELJA

Naročitelj se ob podpisu pogodbe o posredovanju zavezuje in jamči:

- da so podatki, ki jih izroči pred in ob sklenitvi pogodbe o nepremičninskem posredovanju, ali pozneje, 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 nepremičnine ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine;
- da bo nepremičninski družbi predložil vso dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je v posredovanju (vsa dokazila o lastništvu: zemljiškoknjžni izpisek in vse morebitne prodajne pogodbe, gradbeno dovoljenje, lokacijsko informacijo in vse ostale listine, potrebne v prometu z nepremičninami); 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, pogajal o prodaji nepremičnine izključno v prisotnosti posrednika;
- da bo sodeloval s posrednikom pri prodaji nepremičnine. Če naročitelj ne dovoli posredniku, da pokaže nepremičnino tretji osebi brez njegove prisotnosti, mora biti posredniku 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 nepremičninske pogodbe, je dolžan obvestiti posrednika najkasneje prvi delovni dan od sklenitve nepremičninske pogodbe;
- da bo v primeru, da ne gre za ekskluzivno posredovanje in 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 ponudbo za sklenitev pogodbe za nepremičnino pri kateri posreduje, bo naročitelj v roku 48 ur od prejema ponudbe podal pisno izjavo o odobritvi ali zavrnitvi te 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 naročitelj 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 naročitelj 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. OBVEZNOSTI PO ZAKONU O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJU TERORIZMA

Vse nepremičninske družbe so zavezane po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (Uradni list RS št. 48/22, 145/22, 17/25 in 56/25) in morajo pri sklepanju poslovnega razmerja, transakciji 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 zavezancu. 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 prepiše 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 privolitev 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, vložiti 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.

13. OBVEŠČILO O SKLENJENEM POSLU IN OPREDELITEV STIKA

13.1 Naročitelj je v primeru, da z nepremičninsko družbo ni sklenjena 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 njen sestanek v svojih prostorih ali izven njih, naročitelju ali tretji osebi posreduje kateri koli podatek o naslovu, sedežu, številki telefona, naslovu elektronske pošte tretje osebe oz. naročitelja, posreduje podatke o nepremičnini, opravi ali organizira ogled nepremičnine s tretjo osebo, ali če stranki seznanani na drug primeren način.

14. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA NA DRUGO NEPREMIČNINSKO DRUŽBO

Nepremičninska družba lahko storitev posredovanja v skladu z zakonskimi določili 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 z 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.

15. OBVEZNOSTI NAROČITELJA V ZVEZI Z ENERGETSKO IZKAZNICO

Nepremičninska družba naročitelja s temi splošnimi pogoji ter tudi ob sklenitvi pogodbe o posredovanju pisno seznanja z obveznostmi in določbami Energetskega zakona (EZ-1) (Ur. l. RS, št. 38/2024) ter Zakona o učinkoviti rabe energije (Ur. l. RS, št. 158/2020) 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, 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 v primeru, da 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.

18. POSEBNI PRIMERU PLAČILA STROŠKOV ZA POSREDOVANJE

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje, v višini iz sklenjene pogodbe o posredovanju tudi v primerih, ko naročitelj 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.

V kolikor je naročitelj pravna oseba oz. gospodarska družba mora naročitelj nepremičninski družbi za navedene kršitve poleg plačila za posredovanje plačati še pogodbeno kazen v višini 4% pogodbene cene sklenjenega posla.

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 seznani 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 devetih (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.

Prav tako bosta v primeru, da za konkreten primer pogodbena določila ne bi bila učinkovita in bi jih bilo potrebno pogodbo prilagoditi konkretni situaciji, naročitelj in nepremičninska družba z aneksom ali sklenitvijo nove pogodbe spremenili oziroma dopolnili določila pogodbe.

22. SODNA PRISTOJNOST

Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe o posredovanju ali v zvezi z njo, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, je v primerih, ko gre za pogodbe s potrošniki pristojno sodišče na Ptuj. Stranki pogodbe o posredovanju se lahko dogovorita, da bo nesoglasje, spor ali zahtevak, ki je v zvezi s pogodbo o posredovanju ali izvira iz njene kršitve, prenehanja ali neveljavnosti, dokončno rešil senat treh arbitrov ali arbiter posameznik, imenovan na podlagi Pravilnika o arbitražnem postopku pred Stalno arbitražo pri Gospodarski zbornici Slovenije.

23. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

Splošni pogoji veljajo od 05. septembra 2025.

Objavljeni so v prostorih nepremičninske družbe in na spletnem naslovu www.remax.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 pooblaščenega 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: Nepremičninska 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 seznanja 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, njihovi otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

Nepremičninska pogodba je prodajna, nakupna, najemna, zakupna ali druga pogodba, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja.

Oglaševana cena nepremičnine: Cena nepremičnine, ki sta jo sporazumno določila naročitelj in posrednik, in je navedena v oglaših 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..