

Na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 z dne 11. 7. 2006, s kasnejšimi spremembami in dopolnitvami), sprejema nepremičninska družba QUADROS, d.o.o. naslednje

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA PRI POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

1. UVODNE DOLOČBE

- 1.1. S Splošnimi pogoji poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Splošni pogoji) se urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem.
- 1.2. 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.
- 1.3. V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodbe o posredovanju.
- 1.4. Nepremičninska družba je sprejela zavezo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je dne 17.05.2018 sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami.

2. POMEN IZRAZOV

- 2.1. **Nepremičninska družba** je družba QUADROS, poslovanje z nepremičninami, poslovne in finančne storitve, d.o.o., Zadružna cesta 14, 8340 Črnomelj.
- 2.2. **Nepremičninski posrednik:** je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu.
- 2.3. **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 pogodb, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino.
- 2.4. **Naročitelj** je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju in za katero nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.

- 2.5. **Tretja oseba** je oseba, ki jo nepremičninska družba poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina.
- 2.6. **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.
- 2.7. **Pogodba o posredovanju** je pisna pogodba, ki jo skleneta nepremičninska družba in naročitelj ter s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo za naročitelja prizadevala najti in spraviti v stik tretjo osebo, s katero se bo pogajal za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.
- 2.8. **Pogodba, katere predmet je nepremičnina**, je kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino, pri sklenitvi katere posreduje nepremičninska družba.
- 2.9. **Nepremičnina** je v pogodbi o posredovanju opredeljena nepremičnina.

3. OPIS STORITEV POSREDOVANJA

- 3.1. **Opis storitev pri prodaji oziroma nakupu nepremičnine**
Nepremičninska družba opravi za naročitelja v okviru posredovanja pri prodaji in/ali nakupu nepremičnine, v kolikor ni s pogodbo o posredovanju določeno drugače, sledeče posle, če in v kolikor to narekujejo okoliščine posameznega primera:
 - ugotavljanje istovetnosti naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence;
 - pridobivanje kontaktnih podatkov o naročitelju za namen spravljanja v stik s tretjo osebo (ime in priimek/firma, naslov/sedež, matična in davčna številka, telefon, elektronski naslov);
 - pridobivanje osebnih 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. transakcijskega računa);
 - priprava pogodbe o posredovanju z določitvijo obsega storitev posredovanja, predloga višine plačila za posredovanje, pogojev plačila in drugih sestavin v

skladu z zakonom, ki ureja nepremičninsko posredovanje;

- seznanitev naročitelja in tretje osebe z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe, za katero posreduje;
- izvedba ogleda nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami za potrebe preverjanja dejanskega stanja nepremičnine in določanja primerne ponudbene cene glede na razmere na trgu;
- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine na podlagi listinske dokumentacije naročitelja, vpogledi v javno dostopne evidence glede nepremičnine (zemljiška knjiga, kataster nepremičnin oz. 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 z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in opozarjanje na ugotovljene pravne in stvarne napake;
- seznanitev naročitelja in tretjih oseb s tveganji, ki izhajajo iz neurejenega pravnega stanja nepremičnine, zlasti pravic tretjih oseb na nepremičnini, javnopravnih omejitev ipd;
- seznanitev naročitelja s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev ponudbene cene nepremičnine, z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, z višino in vrsto davčnih obveznosti stranke in z višino stroškov notarskih storitev, vpisa v zemljiško knjigo ter morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- pridobitev lokacijske informacije, če je pridobitev slednje v skladu z veljavnimi predpisi potrebna glede na nepremičnino;
- pripravo ustrezne oglaševalske akcije in izvedbo običajnega oglaševanja nepremičnine na spletnih straneh;
- prizadevanje naročitelja spraviti v stik s tretjo osebo, ki se bo z njem pogajala o sklenitvi nameravanega pravnega posla ter iskanje priložnosti za sklenitev nameravanega pravnega posla v prometu nepremičnin;
- organizacija ogledov nepremičnin(e), prisostvovanje pri ogledih nepremičnin(e) ali na podlagi posebnega naročila naročnika samostojno izvajanje ogledov nepremičnin(e);
- posredovanje kontaktnih podatkov, ki jih v pogodbi o posredovanju opredeli posameznik, na katerega se podatki nanašajo, tretji osebi oz. naročitelju, kadar oba izkažeta resno zanimanje za pogajanje za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- hramba stvari (listine, predmete, drugo), ki mu jih zaupata naročitelj in/ali tretja oseba;
- hramba finančnih sredstev na fiduciarnem računu in izvedba nakazil v skladu s pogodbo;

- spremljanje realizacije sklenjenih pravnih poslov glede nepremičnine (npr. dogovora o plačilu are, prodajna pogodba,...).

3.2. Opis storitev pri oddaji oziroma najemu ali zakupu nepremičnine

Nepremičninska družba opravi za naročitelja v okviru posredovanja pri najemu oz. zakupu in/ali oddaji nepremičnine v najem oz. zakup, v kolikor ni s pogodbo o posredovanju določeno drugače, sledeče posle:

- izvedba ogleda nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami za potrebe preverjanja dejanskega stanja nepremičnine in določanja primerne ponudbene najemnine/zakupnine glede na razmere na trgu;
- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine na podlagi listinske dokumentacije naročitelja, vpogledi v javno dostopne evidence glede nepremičnine;
- seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in pisno opozarjanje na ugotovljene pravne in stvarne napake;
- seznanitev naročitelja s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev najemnine/zakupnine, z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pravnega posla, višino in vrsto davčnih obveznosti stranke ter z višino morebitnih drugih stroškov;
- oglaševanje oddaje nepremičnine na spletnih straneh ali na drug ustrezen način, ki ga izbere posrednik;
- prizadevanje naročitelja spraviti v stik s tretjo osebo, ki se bo z njem pogajala o sklenitvi nameravanega pravnega posla ter iskanje priložnosti za sklenitev nameravanega pravnega posla v prometu nepremičnin;
- organizacija ogledov nepremičnin(e), prisostvovanje pri ogledih nepremičnin(e) ali na podlagi posebnega naročila naročnika samostojno izvajanje ogledov nepremičnin(e);
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, ki je predmet posredovanja; hramba stvari (listine, predmete, drugo), ki mu jih zaupata naročitelj in/ali tretja oseba.

- 3.3. Nepremičninska družba je dolžna opraviti za naročitelja tiste izmed zgoraj navedenih poslov, ki so potrebni za sklenitev pravnega posla, ki je predmet pogodbe o posredovanju.

Storitve nepremičninske družbe, ki so našteje v točki 3.1 in 3.2, so vključene v provizijo za posredovanje. V kolikor za veljavno sklenitev nameravane pogodbe kateri izmed zgoraj navedenih poslov ni potreben oz. v kolikor katerega od navedenih storitev na svojo željo opravi naročitelj, naročitelj ni upravičen zahtevati znižanja dogovorjene provizije za posredovanje.

3.4. Opis dodatnih storitev

Nepremičninska družba ima pravico do poplčila za dodatne storitve, ki ne sodijo med posle, določene v točkah 3.1 in 3.2 (v nadaljnjem besedilu: »dodatne storitve«), če so dogovorjene s pogodbo o posredovanju,

pri čemer morata biti v pogodbi dogovorjena količina in cena storitev. Kot dodatne storitve štejejo zlasti:

- organizacija priprave pogodbe, katere predmet je nepremičnina, s strani univerzitetnega diplomiranega pravnika, notarja ali odvetnika,
- organizacija cenitve nepremičnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti,
- organizacija izdelave energetske izkaznice,
- zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, potrebnih za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina,
- izpolnitev ustreznih davčnih obrazcev in napovedi za odmero davkov,
- urejanje pravnega stanja nepremičnine,
- izdelava primopredajnega zapisnika ob prevzemu ali predaji nepremičnine in izvedba primopredaje,
- obveščanje upravnika in dobaviteljev o spremembi lastnika oz. plačnika,
- organizacija postopka s pripravo ponudb, vlog ipd pri prodaji kmetijskih zemljišč/gozdov na upravni enoti,
- hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu,
- hramba listin.

Cene dodatnih storitev so določene v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe. Cenik storitev nepremičninske družbe je priloga k tem Splošnim pogojem. Nepremičninska družba je upravičena do plačila za opravljene dodatne storitve tudi, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

Vse storitve iz cenika se lahko naročajo kot posamične storitve, brez pogodbe o posredovanju.

3.5. Ekskluzivna pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami

Naročitelj lahko z nepremičninsko družbo sklene ekskluzivno pogodbo o posredovanju, s katero se naročitelj obveže, da za posredovanje pri sklenitvi določene pogodbe v prometu nepremičnin ni in ne bo pooblastil nobene druge pravne in/ali fizične osebe.

V primeru sklenitve ekskluzivne pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, naročniku ni dovoljen neposreden stik z zainteresiranimi tretjimi osebami. Naročnik je dolžan informacije o zainteresiranih tretjih osebah predati nepremičninski družbi. V primeru, ko je sklenjena ekskluzivna pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami, je nepremičninska družba upravičena do celotne provizije tudi v primeru, če naročnik sam najde tretjo osebo, s katero sklene pravni posel, ne glede na to, ali je stik s to osebo vzpostavil še pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju.

3.6. Pregled nepremičnine za prodajo/oddajo

Naročitelj lahko pri nepremičninski družbi naroči zgolj strokovni pregled nepremičnine za prodajo oziroma oddajo. V kolikor se naročitelj po opravljenem pregledu nepremičnine odloči za sklenitev pogodbe o posredovanju glede te nepremičnine, se morebitno plačilo pregleda vračuna v ceno posredovanja v prometu nepremičnin.

3.7. Povračilo dejanskih stroškov

Če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročnikom s pogodbo o posredovanju dogovorita za povračilo dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, če naročnik:

- sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini,
- sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe,
- enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je 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. Naročnik je dolžan nepremičninski družbi dodatne stroške poravnati na podlagi računa in specifikacije stroškov v roku osmih dni po izdaji računa.

4. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

4.1. Višino plačila za posredovanje (»provizija«) nepremičninska družba in naročitelj dogovorita s pogodbo o posredovanju. Višina plačila je dogovorjena v % od pogodbene cene nepremičnine ali v absolutnem znesku.

4.2. V plačilo za posredovanje ni vračunan davek na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV), zato se ob izstavitvi računa plačilo za posredovanje poveča za vrednost DDV, v kolikor je nepremičninska družba zavezana za DDV.

4.3. V pogodbeno ceno nepremičnine iz točke 4.1. se vštevajo vsa plačila, ki jih kupec nepremičnine opravi prodajalcu, vključno s kakršnimkoli plačilom za vgrajeno ali ne vgrajeno opremo in/ali pritikline nepremičnine, ki je predmet pogodbe, in sicer ne glede na dejstvo ali se lastninska pravica na opremi in/ali pritiklinah prenaša skupaj z nepremičnino ali na podlagi ločenega pravnega posla.

4.4. 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 točke 3.4 teh Splošnih pogojev.

4.5. V primeru, da nepremičninska družba katerega od poslov iz točke 3.1 in 3.2 teh 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.

4.6. Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala. Plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna naročitelju na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju.

- 4.7. Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pogodbe, katere predmet je nepremičnina.
- 4.8. Naročnik je dolžan plačati provizijo tudi, če pogodbo namesto njega sklene njegov ožji družinski član ali z naročiteljem povezana oseba. V primeru, da je pri pravnem poslu, pri katerem posreduje nepremičninska družba, sklenjena predpogodba ali pogodba o ari in je ara plačana, je nepremičninska družba upravičena do celotne provizije, tudi če kasneje ne pride do sklenitve glavne pogodbe.
- 4.9. V primeru zamude s plačilom je naročnik dolžan nepremičninski družbi plačati zakonite zamudne obresti od dneva zamude dalje do dne plačila.
- 4.10. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pogodbe, pri sklenitvi katere je sodelovala nepremičninska družba, pozneje odstopita od sklenjene pogodbe, jo na drug način sporazumno razveljavita ter prav tako tudi v primeru, da do prenehanja veljavnosti sklenjene pogodbe, pri kateri je posredovala nepremičninska družba, pride v posledici kršitve pogodbe ali neizpolnitve pogodbenih obveznosti s strani katerekoli pogodbene stranke.
- 4.11. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje 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 spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

5. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN TRETJE OSEBE

- 5.1. Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev naročiteljevih interesov.
- 5.2. Nepremičninska družba mora ustrezno varovati tudi interese tretje osebe, ki jo je spravila v stik z naročiteljem zaradi pogajanj o pogodbi, katere predmet je nepremičnina, in ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese. Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investitorjem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.
- 5.3. Kadar nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, nepremičninska družba ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

6. OBVEZNOSTI NAROČITELJA

- 6.1. Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja (zlasti dokazila o lastništvu, pogodbe, gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, načrte in vse ostale listine).
- 6.2. Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov oziroma dokumentacije.
- 6.3. Naročitelj mora nemudoma, najkasneje pa v 8 (osmih) dneh od spremembe, pisno obvestiti Nepremičninsko družbo o vsaki spremembi svojih interesov (prodajna cena, datum vseljivosti nepremičnine ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine.
- 6.4. Naročitelj bo v primeru, da bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri konkurenčnih nepremičninskih družbah, nepremičnino tržil pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni s Pogodbo o posredovanju;
- 6.5. Naročitelj bo v primeru dogovora z nepremičninsko družbo, da sam ali s posredovanjem konkurenčne nepremičninske družbe najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo ali predpogodbo, katere predmet je nepremičnina, nemudoma, najkasneje pa v roku 8 (osmih) dni od sklenitve takšne pogodbe oziroma predpogodbe Nepremičninsko družbo o tem pisno obvestil in ji izročil kopijo te pogodbe.
- 6.6. Naročitelj je dolžan nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja in aktivno sodelovati pri opravljanju poslov ter je dolžan na zahtevo nepremičninske družbe, slednji predložiti potrdilo o plačilu davkov in morebitna druga potrdila, iz katerih bo razvidno, da na njegovi strani niso podane ovire, ki onemogočajo izvedbo pravnega posla.
- 6.7. V primeru, da je v trenutku, ko nepremičninska družba v okviru opravljanja storitev posredovanja, naročitelja spravi v stik z določeno tretjo osebo ali ga seznani z določeno priložnostjo za sklenitev nameravanega pravnega posla, naročitelju dejstvo, da določena tretja oseba predstavlja potencialnega sopogodbenika ali je naročitelju priložnost za sklenitev nameravanega pravnega posla, že znana, je dolžan naročitelj o tem nemudoma, najkasneje pa v roku 3 dni od dneva, ko je bil vzpostavljen stik s tretjo osebo oz. ko je bil seznanjen s priložnostjo za sklenitev nameravanega pravnega posla, nepremičninsko družbo pisno seznaniti o tem, pri čemer je dolžan navesti natančna dejstva, s katerimi utemeljuje svoje navedbe ter predložiti ustrezne dokaze, s katerimi ta dejstva dokazuje. V nasprotnem primeru se šteje, da je stik med naročiteljem in tretjo osebo bil vzpostavljen s posredovanjem nepremičninske družbe oz. da je bil naročitelj o priložnosti za sklenitev pravnega posla seznanjen s strani nepremičninske družbe.

7. NEPOŠTENA RAVNANJA NAROČITELJA

- 7.1. Naročitelj je nepremičninski družbi odškodninsko odgovoren za škodo, ki bi ji v razmerju do tretjih oseb nastala zaradi pravnih in dejanskih ovir na strani

naročitelja, ki onemogočajo sklenitev pravnega posla, pri katerem posreduje nepremičninska družba. Naročitelj je nepremičninski družbi prav tako odškodninsko odgovoren za škodo, ki bi nepremičninski družbi nastala ali bi ji lahko nastala zaradi kršitve obveznosti naročitelja, določenih v teh splošnih pogojih ali v veljavnih pravnih predpisih. Kot hujše kršitve pogodbe o posredovanju se štejejo zlasti naslednja naročiteljeva ravnanja:

- naročitelj nepremičninski družbi brez utemeljenih razlogov onemogoča vodenje ogledov nepremičnine;
- naročitelj krši dogovor o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju;
- naročitelj sam ali pri drugih nepremičninskih družbah nepremičnino trži pod ugodnejšimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju;
- naročitelj nepremičninske družbe ne obvesti ali ne obvesti pravočasno o sklenitvi pogodbe ali predpogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, ki jo najde sam, ali ji ne izroči ali ne izroči v roku kopije pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- naročitelj v nasprotju z dobro vero in poštenjem ne pristopi k pogajanju za sklenitev pogodbe ali brez utemeljenega razloga noče skleniti pogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero ga je v stik spravila nepremičninska družba;
- naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost.

7.2. Naročitelj je dolžan vse podatke, ki jih pridobi od nepremičninske posredniške družbe v okviru opravljanja poslova posredovanja v prometu nepremičnin, vključno z osebni podatki oz. identiteto tretjih oseb, s katerimi naročitelja spravi v stik nepremičninska družba, obravnavati strogo zaupno ter varovati poslovno tajnost teh podatkov in jih ne sme posredovati tretjim osebam. V primeru kršitve prepovedi iz prejšnjega stavka, je naročitelj dolžan nepremičninski družbi – poleg morebitne obveznosti plačila provizije in/ali plačila za opravljene dodatne posle – povrniti celotno dejansko škodo, ki je zaradi njegovega ravnanja (oziroma zaradi ravnanja oseb za katera odgovarja), nastala posredniški družbi.

8. PRAVICA DO PRIDOBITVE PODATKOV

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

9. OBVEZNOSTI PO ZAKONU O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJU TERORIZMA

9.1. 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.

9.2. Naročitelj je seznanjen, da ima nepremičninska družba z namenom izpolnitve svojih obveznosti po prejšnji točki pravico pridobiti in preveriti (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.

10. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPNIH PODATKOV

10.1. Vse informacije in podatki, ki jih naročitelj pridobi pri Nepremičninski družbi so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost, razen informacij in podatkov, ki so javno dostopni.

10.2. Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju 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).

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

10.4. Nepremičninska družba 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.

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

10.6. Nepremičninska družba se zavezuje k varovanju vseh osebnih podatkov v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Vsi osebni podatki bodo uporabljeni le za namen sklepanja, izvajanja, spreminjanja in prekinitev pogodbe o

posredovanju, in pogodbe katere predmet je nepremičnina. Za kakršnokoli uporabo osebnih podatkov v druge namene bo nepremičninska družba predhodno pridobila soglasje naročitelja.

10.7. 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 meril, ki se uporabijo za določitev tega obdobja.

10.8. 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,
- vloži pritožbo pri nadzornem organu.

10.9. 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.

10.10. 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.

11. ENERGETSKA IZKAZNICA

11.1. Naročitelj s podpisom posredniške pogodbe potrjuje, da ga je nepremičninska družba seznanila z določbami Zakona o učinkoviti rabi energije, ki se nanašajo na energetske izkaznice, pri čemer je bil še zlasti opozorjen na dejstvo:

- da morajo energetske izkaznice zagotoviti lastniki stavb ali posameznih delov stavb, za stavbe ali posamezne dele stavb, ki se zgradijo, prodajo ali oddajo najemniku, ki pred najemom v stavbi ali njenemu posameznem delu ni imel prijavljenega stalnega ali začasnega prebivališča;
- da mora pri prodaji in oddaji stavbe ali njenega posameznega dela v najem lastnik zagotoviti, da se pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki energetske

učinkovitosti stavbe ali njenega posameznega dela iz energetske izkaznice;

- da so predpisane sankcije za lastnika stavbe ali njenega posameznega dela v primeru neizpolnjevanja obveznosti v zvezi z energetske izkaznice.

11.2. Naročitelj prevzema vso odgovornost ter plačilo morebiti izrečene globe, ki bi izhajala iz dejstva, da naročnik nepremičninski družbi ni posredoval kopije ali podatkov iz energetske izkaznice.

12. FIDUCIARNI RAČUN

12.1. Nepremičninska družba sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pogodbe, katere predmet je nepremičnina, v hrambo denarna sredstva, če ima z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa in če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti oz. je hramba dogovorjena s pogodbo, katere predmet je nepremičnina.

13. TRAJANJE IN ODPOVED POGODBE O POSREDOVANJU

13.1. Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas 9 mesecev, v kolikor s pogodbo ni določen krajši čas trajanja pogodbe.

13.2. Po poteku obdobja iz prejšnje točke lahko stranki skleneta novo pogodbo o posredovanju. Pogodba preneha veljati:

- s potekom časa,
- z odpovedjo pogodbe o posredovanju,
- z izpolnitvijo pogodbe o posredovanju in
- v drugih primerih, ki jih določa zakon.

13.3. Vsaka od pogodbenih strank lahko v času trajanja pogodbe s pisno izjavo odpove pogodbo o posredovanju, če to ni nasprotju z dobro vero in poštenjem. V primeru, da naročitelj predčasno odpove pogodbo o posredovanju ali odstopi od namena skleniti nameravani pravni posel, ki je predmet pogodbe o posredovanju, je dolžan nepremičninski družbi plačati vse stroške, ki jih je imela z opravljanjem storitev po pogodbi o posredovanju. Stroški se obračunajo po ceniku nepremičninske družbe.

14. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI ZA ŠKODO

14.1. Nepremičninska družba ima zavarovano poklicno odgovornost za škodo. Zavarovanje krije odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije. Naziv zavarovalnice, številko zavarovalne police ter zavarovalno vsoto nepremičninska družba navede v pogodbi o posredovanju.

15. OMEJITEV ODGOVORNOSTI

15.1. Nepremičninska družba za škodo, ki nastane naročitelju, ne odgovarja z izjemo škode, ki bi jo nepremičninska družba ali posrednik, ki opravlja zanjo storitve posredovanja, povzročil namenoma ali iz velike malomarnosti.

- 15.2. Prezem denarnih sredstev s strani nepremičninske družbe od kupca ali najemnika za račun prodajalca ali najemodajalca se lahko izvrši le ob prisotnosti prodajalca oz. najemodajalca in se lahko opravi le v poslovnih prostorih nepremičninske družbe. V primeru, da naročnik izroči denarna sredstva posredniku v nasprotju s tem odstavkom, nepremičninska družba ne odgovarja za morebitno škodo, ki bi naročniku nastala iz tega naslova.

16. VELJAVNO PRAVO

- 16.1. Za presojanje pogodbe o posredovanju in Splošnih pogojev ter za vprašanja, ki jih pogodba o posredovanju in Splošni pogoji ne urejata, se uporabljata Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami in slovensko pravo brez kolizijskih pravil.

17. REŠEVANJE SPOROV

- 17.1. Morebitne spore, ki bi izvirali iz pogodbe o posredovanju ali v zvezi z njo, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno.
- 17.2. Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, se, v primerih, ko gre za pogodbe med gospodarskimi subjekti in potrošniki, krajevna pristojnost sodišča določa skladno z 51. a členom Zakona o pravnem postopku.
- 17.3. Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, se v primerih, ko gre za pogodbe med gospodarskimi subjekti, stranki dogovorita, da bo vsako nesoglasje, spor ali zahtev, ki izvira iz pogodbe posredovanju 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 Arbitražnih pravil stalne arbitraže pri GZS.

18. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

- 18.1. Splošni pogoji veljajo od dneva njihovega sprejema dalje.
- 18.2. V primeru nasprotja med določbami pogodbe o posredovanju ter vsebino teh splošnih pogojev, veljajo določila pogodbe o posredovanju.
- 18.3. Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni na spletni strani nepremičninske družbe www.quadros.si in v poslovnih prostorih nepremičninske družbe. Nepremičninska družba jih potencialnemu naročitelju predloži najkasneje ob predložitvi predloga pogodbe o posredovanju, v pisni ali elektronski obliki.

Črnomelj, 1.12.2025

QUADROS, d.o.o.
Katja Bahor, direktorica