

## SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA

sprejeti na osnovi Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-UPB1, Uradni list RS št. 72/06) in Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-B, Uradni list RS št. 49/2011), z veljavnostjo od **1.3.2020**, za družbo:

### R SKUPINA, družba za svetovanje in investiranje, d.o.o.

#### I. Splošni podatki o družbi

1. Podjetje: R SKUPINA, družba za svetovanje in investiranje, d.o.o.
2. Sedež: Zgornji Brnik 390, 4210 Brnik-Aerodrom
3. Matična številka: 6204147000
4. Davčna številka: SI87758008
5. Transakcijski račun: SI56 6100 0001 9490 169, odprt pri Delavski hranilnici, d.d.
6. Telefonska številka: +386(0)64 234 577
7. E-pošta: [info@rskupina.si](mailto:info@rskupina.si)
8. Delovni čas: vsak delovni dan od 8h do 16h. Stranke srečanje predhodno dogovorijo po telefonu

#### SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami

Izrazi v teh pogojih pomenijo:

- R SKUPINA, družba za svetovanje in investiranje, d.o.o. - **nepremičninska družba (posrednik)**
- fizična oseba, ki na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi opravlja posle posredovanja - **naročitelj**
- fizična ali pravna oseba, ki je z nepremičninsko družbo sklenila pogodbo o posredovanju - **pogodba o posredovanju**

S pisno pogodbo se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo in se bo z njo pogajala za sklenitev pogodbe o prodaji oziroma najemu določene nepremičnine, naročitelj pa se zavezuje nepremičninski družbi plačati provizijo, če bo pogodba sklenjena.

#### 1. Storitve posredovanja nakupa oziroma prodaje nepremičnin

Na podlagi pogodbe o posredovanju nakupa oziroma prodaje nepremičnin se nepremičninska družba za plačilo provizije iz točke 3. zavezuje opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanje stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe katere predmet je nepremičnina.

V plačilu za posredovanje so zajete zlasti naslednje storitve:

- sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami,
- seznanjenje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višina davčne obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev
- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno
- pisna opozorila, obvestila, potrdila
- ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu nepremičnine
- oglaševanje prodaje nepremičnine na svoji spletni strani in v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način
- seznanjenje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo
- prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja
- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine
- seznanjenje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake
- telefonsko komuniciranje s strankami
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla

#### 2. Dodatne storitve

2.1 Na podlagi pogodbe o posredovanju se nepremičninska družba za posebno plačilo zavezuje opraviti tudi naslednje storitve, če so s pogodbo izrecno dogovorjene

- urejanje pravnega stanja nepremičnine
- zagotovitev izdelave cenilnega elaborata
- sestava prodajne pogodbe ali pogodbe v obliki notarskega zapisa, ki je neposreden izvršilni naslov
- priprava predloga za vpis lastninske pravice na nepremičnini, če je nepremičnina že vpisana v zemljiško knjigo

#### 3. Plačilo za posredovanje

Višino provizije za posredovanje se določi s pogodbo o posredovanju

3.1 V primeru posredovanja pri prodaji oziroma nakupu za isto nepremičnino znaša provizija največ 4 % od pogodbene vrednosti. Ta omejitev ne velja, če je pogodbena vrednost manjša od 10.000,00 EUR.

3.2 V primeru posredovanja pri najemu oziroma oddaji nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do provizije za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene vrednosti in ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150,00 EUR. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev za katerega se nepremičnina oddaja. Ta omejitev ne velja za pogodbe, ki jih sklenejo gospodarski subjekti.

3.3 Davek na dodano vrednost DDV (22 %) ni vključen v provizijo in ga posrednik zaračuna posebej.

3.4 Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

3.5 Če je nepremičninska družba posredovala pri sklenitvi prodajne/ zakupne pogodbe za obe pogodbeni stranki na podlagi pogodbe o posredovanju se znesek iz točke 3.1 razdeli.

3.6 Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je podpisana prodajna predpogodba oziroma prodajna pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala. Skladno s pogodbo o posredovanju pri prodaji nepremičnine, nepremičninska družba izstavi račun, katerega mora naročitelj plačnik plačati najkasneje v roku 8-ih dni.

3.7 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe.

3.8 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primeru, če naročitelj oziroma ožji družinski član sklene pogodbo katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero je naročitelj spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

3.9 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.

3.10 Če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročiteljem s pogodbo o posredovanju dogovori za

- povračilo stroškov v višini 150,00 EUR + DDV, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, če naročitelj:
- sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini,
- sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe.

#### 4. Zavarovanje odgovornosti za škodo

Nepremičninska družba ima zavarovano odgovornost za škodo, ki jo povzroči naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije v skladu z določili Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr), pri zavarovalnici Triglav d.d., zavarovalna polica št. OD40102599685, z veljavnostjo od **21.09.2020**, zavarovalna vsota **175.000,00 EUR**, letni agregat **350.000,00 EUR**.

#### 5. Druge obveznosti naročitelja

5.1 Naročitelj bo nepremičninski družbi predložil vso dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja (zlasti dokazila o lastništvu s pogodbami, gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje).

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

5.3 Nepremičninska družba s sklenitvijo posredniške pogodbe seznanja naročitelja z obveznostmi Energetskega zakona (EZ-1).

- 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.
- Prodajalec kot lastnik stavbe ali njenega posameznega dela mora pri njeni prodaji ali oddaji v najem kupcu oziroma najemniku najpozneje pred sklenitvijo pogodbe predložiti veljavno energetske izkaznice stavbe ali njenega posameznega dela.

#### 6. Obveznost po zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranju terorizma

6.1 Vse nepremičninske družbe so zavezanke po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranje terorizma in morajo pri sklepanju poslovnega razmerja, transakciji nad zneskom, določenim z zakonom, ter 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.

6.2 Naročitelj je seznanjen in soglaša, da ima nepremičninska družba z namenom izpolnitve svojih obveznosti po prejšnji točki

pravico pridobiti in preveriti (tudi v 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,
- številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

#### 7. Varstvo, obdelava in uporaba osebnih podatkov

7.1 Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju, ki jih nepremičninski družbi nalaga Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, naročitelj soglaša, da lahko nepremičninska družba skladno s predpisi, ki urejajo osebno izkaznico in potne liste, fotokopira in hrani kopijo njegovega osebnega dokumenta.

7.2 Nepremičninska družba na fotokopiji osebnega dokumenta označi:

- da gre za fotokopijo,
- svoj naziv,
- namen kopiranja,
- pravna podlaga (pisna privolitev).

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

7.4 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 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 oziroma tretje osebe.

#### **8. Čas trajanja pogodbe in odpoved pogodbe**

8.1 Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas devet (9) mesecev.

8.2 Po poteku obdobja iz prejšnje točke lahko stranki skleneta novo pogodbo o posredovanju za enako obdobje (9 mesecev).

8.3 Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

#### **9. Veljavnost splošnih pogojev**

9.1 S splošnimi pogoji poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami se urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem.

9.2 Splošni pogoji poslovanja so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene z naročiteljem.

9.3 V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladujejo določila pogodbe o posredovanju.

#### **10. Cenik**

Pomoč naročitelju pri izpolnitvi davčne napovedi, overitvi pogodbe, sestava primopredajnega zapisnika in podobne storitve posrednik posebej ne zaračunava, razen v primeru, da se z naročiteljem vnaprej ne dogovorita drugače.

##### **1. OGLEDI**

Ogledi nepremičnin so na podlagi pogodbe o posredovanju vključeni v provizijo. Če je pogodba o posredovanju s strani naročitelja enostransko predčasno prekinjena, se vsak opravljeni ogled zaračuna v višini 60,00 EUR.

##### **2. IZDELAVA POGODBE (PREDPOGODBE)**

244,00 EUR oziroma po odvetniški tarifi

##### **3. PRIPRAVA ZK PREDLOGA**

91,50 EUR (za vpis spremembe pri že vknjiženi nepremičnini)

##### **4. PREPIS NEPREMIČNINE**

732,00 EUR ali po dogovoru (zajema preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine in morebitnih pravic tretjih oseb, zastopanje v postopku prodaje kmetijskega zemljišča ipd. in sestavo pogodbe)

##### **5. OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE**

Vključena v provizijo, v primeru, da je naročena posebej ali če je naročitelj predčasno enostransko odstopil od pogodbe o posredovanju pa se zaračuna v višini 183,00 EUR

##### **6. URA SVETOVANJA**

Svetovanje naročitelju in sodelovanje pri pogajanjih je vključeno v provizijo. Če je dogovorjeno posebej ali je naročitelj predčasno enostransko odstopil od pogodbe o posredovanju se zaračunava po urni postavki 85,40 EUR

##### **7. PRIDOBITEV POTREBNE DOKUMENTACIJE**

V to storitev sodijo: pridobitev zemljiškoknjižnega izpiska, potrdila o namenski rabi, kopije katastrskega načrta in druge manjkajoče dokumentacije in potrdil (za vsak dokument posebej). Te storitve so vključene v provizijo, če pa je storitev naročena posebej ali je naročitelj predčasno enostransko odstopil od pogodbe o posredovanju pa se zaračuna v višini 110,00 EUR. Pridobivanje lokacijske informacije za gradnjo se obračuna po uradnem ceniku občine, ki je pristojna za izdajo le te.

##### **8. STROŠKI OGLAŠEVANJA**

Stroški oglaševanja za katerega se posrednik odloči sam po lastni presoji, so vključeni v provizijo, oglaševanje na posebno željo naročitelja pa se zaračuna posebej:

- priprava posameznega oglasa – 48,80 EUR, za vsak oglaševalski medij posebej,

- objava enega oglasa – po prejetem računu, ali najmanj 48,80 EUR.

##### **9. CENITVE ZUNANJIH IZVEDENCEV**

Obračunane so po ceniku stalnega sodnega izvedenca ali cenilca gradbene stroke.

Cene vključujejo storitve posredovanja v skladu s katalogom nalog, opravi in storitev pri poslovanju z nepremičninami, ki ga je sprejela Gospodarska zbornica Slovenije. V cene je že vključen DDV (davek na dodano vrednost) v višini 22 %.

**Ti Splošni pogoji veljajo od 01.03.2020 dalje.**