



GABERIT
nepremičnine

Nepremičninska agencija: **GABERIT nepremičnine Matija Ceket s.p.**,
Matična št.: 6335098000, ID za DDV:SI12662640
s poslovnim sedežem: Tovarniška cesta 4a, 5270 Ajdovščina
ki jo zastopa samostojni podjetnik Matija Ceket

na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (Ur. l. RS, št. 72/2006, s spremembami) sprejme 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 agencijo (v nadaljevanju: agencija) in naročiteljem.

1.2 Vsakokratni veljavni splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo agencija sklene z naročiteljem. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju sta tudi cenik storitev agencije 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 Agencija pred sklenitvijo vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, izroči naročniku izvod Splošnih pogojev, in mu omogoči, da se z njihovo vsebino seznaní. Naročitelj s podpisom pogodbe o posredovanju izjavlja, da je bil pred podpisom pogodbe o posredovanju seznanjen z določili teh Splošnih pogojev.

1.5 Agencija ima Splošne pogoje objavljena na svoji spletni strani **www.gaberit.si** ter izdane na vpogled v tiskani obliki na sedežu agencije

2. POMEN IZRAZOV

2.1 V teh Splošnih pogojih uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

1. Agencija je nepremičninska gospodarska družba GABERIT nepremičnine Matija Ceket s.p., ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.
2. Nepremičninski posrednik je fizična oseba, ki za agencijo 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.
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.
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.
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.
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.
7. Pogodba o posredovanju je pisna pogodba, ki jo skleneta nepremičninska družba in naročitelj ter s katero nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal plačilo za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.
8. Pogodba, katere predmet je nepremičnina, je pogodba o prodaji, nakupu, oddaji, najemu ali zakupu nepremičnine, pri sklenitvi katere posreduje nepremičninska družba.
9. Nepremičnina je v pogodbi o posredovanju opredeljena nepremičnina.



3. OPIS STORITEV

3.1 Agencija v prometu z nepremičninami opravlja naslednje storitve:

1. posredovanje pri prodaji/nakupi oz. menjavi vseh vrst nepremičnin
2. posredovanje pri najemu oz. oddaji vseh vrst nepremičnin
3. posredovanje pri opravljanju drugih storitev, ki jih ne obsega storitev, ki je predmet pogodbe o posredovanju
4. zastopanje pri prodaji oz. nakupu nepremičnin
5. sestavljanje vseh vrst listih, ki se uporabljajo v prometu z nepremičninami v sodelovanju z odvetniško pisarno
6. nepremičninsko svetovanje in celovita izpeljava nepremičninskega pravnega posla

3.2 V plačilu za posredovanje so zajeti stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju dejanskega in pravnega stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

3.3 V plačilu za **posredovanje pri prodaji/nakupi oz. menjavi nepremičnine**, so zajete zlasti naslednje storitve, ki jih agencija opravi za naročitelja, če in kolikor to narekujejo okoliščine posameznega posla:

1. uvodni razgovor z naročiteljem ter sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
2. seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev;
3. ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno;
4. pisna opozorila, obvestila, potrdila;
5. ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
6. stalno oz. periodično oglaševanje prodaje nepremičnine v elektronskih oz. tiskanih medijih, predvsem na spletni strani agencije, na nepremičninskem portalu Nepremičnine.net, ali na drug način;
7. seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo;
8. prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja;
9. ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;
10. seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;
11. telefonsko komuniciranje s strankami;
12. sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla.
13. priprava osnutka pogodbe, katere predmet je nepremičnina,
14. zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina,
15. zastopanje v davčnem postopku in organiziranje overitve podpisa pri notarju
16. sodelovanje pri primopredaji nepremičnine in sestava primopredajnega zapisnika

3.4 V plačilu za **posredovanje pri najemu/oddaji nepremičnine**, so zajete zlasti naslednje storitve, ki jih agencija opravi za naročitelja, če in kolikor to narekujejo okoliščine posameznega posla:

1. uvodni razgovor z naročiteljem ter sklenitev pogodbe o posredovanju pri najemu oz. oddaji;
2. ugotavljanje dejanskega in pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno;
3. ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe pri najemu oz. oddaji;
4. posredovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe
5. stalno oz. periodično oglaševanje oddaje nepremičnine v elektronskih oz. tiskanih medijih, predvsem na spletni strani agencije, na nepremičninskem portalu Nepremičnine.net, ali na drug način;
6. sodelovanje pri primopredaji nepremičnine in sestava primopredajnega zapisnika

Na osnovi pogodbe o posredovanju pri najemu/oddaji se agencija za posebno plačilo zaveže opraviti tudi naslednje storitve, če so s pogodbo posebej dogovorjene:

1. sestava najemne pogodbe v pisarni agencije po ceniku za pripravo pogodbe o oddaji/najemu oz. zakupu
2. sestava najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa, ki je neposredni izvršilni naslov
3. sestava najemne pogodbe v odvetniški pisarni
4. druge storitve za katere se nepremičninska družba in naročitelj izrecno dogovorita.



3.5 Vse končne pogodbe iz 3.3 točke, bodo potrjene s strani univerzitetnega diplomiranega pravnika.

3.6 V primeru, da agencija spravi naročitelja v stik s tretjo osebo, katere podatke je naročitelju pred tem posredovala že druga nepremičninska družba, mora naročitelj agencijo po tej pogodbi o tem obvestiti v roku treh (3) delovnih dni od prejema obvestila agencije. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročitelja v stik s tretjo osebo spravila agencija iz te pogodbe.

4. DODATNE STORITVE

4.1 Agencija lahko za naročitelja opravi dodatne storitve, če se o tem dogovorita z naročiteljem v pogodbi o posredovanju ali s posebnim naročilom izven storitev posredovanja.

4.2 Kot dodatne storitve se štejejo zlasti:

1. organizacija cenitve nepremičnine,
2. urejanje pravnega stanja nepremičnine (izdelava vseh vrst pogodb npr. služnostne, uskladitvene, druge in aneksov) in celovita izpeljava nepremičninskega pravnega posla
3. pridobivanje vseh dokumentov za izpeljavo pravnega posla (razna potrdila, soglasja, dokazila, izpiski, itd)
4. priprava prodajnih, najemnih in ostalih sorodnih pogodb in vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov,
5. posredovanje in koordiniranje vseh vrst geodetskih storitev
6. hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu ter hramba listin,
7. izpolnjevanje potrebnih obrazcev v prometu z nepremičninami za potrebe DURS
8. vodenje postopka prodaje oz. nakupa kmetijskih zemljišč po ZKZ-1
9. nepremičninsko svetovanje
10. oglaševanje brez sklenjene pogodbe o posredovanju, ko se za naročnika njegova nepremičnina oglašuje na običajnih oglasnih mestih agencije,
11. oglaševanje ki presega obseg običajnega oglaševanja za vrsto nepremičnine za katero je sklenjena pogodba o posredovanju
12. pridobivanje EMŠO, Matičnih in Davčnih številka za domače in tuje fizične ter pravne osebe
13. fotokopiranje in skeniranje (črno belo oz. barvno)
14. posredovanje in koordiniranje med banko in naročnikom (kreditiranje, vpis, izbris ter prenos hipotek,...)
15. pridobivanje informacij o statusu nepremičnin, katere niso predmet posredovanja (lastništvo, geodetske informacije, potrdila o namembnosti, informacije glede OPN, itd.)
16. druge storitve skladno s cenikom agencije

4.3 Cene dodatnih storitev so določene v ceniku agencije.

4.4 Agencija lahko izda račun in je upravičena do plačila za dodatne storitve takoj po izvršitvi le teh, tudi, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

5. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

5.1. Višino plačila za posredovanje agencija in naročitelj dogovorita s pogodbo o posredovanju.

5.2 Plačilo za posredovanje v primeru nakupa, prodaje ter menjave za isto nepremičnino znaša 4% od pogodbene cene + 22% DDV. Ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR, v tem primeru je višina plačila za posredovanje 500,00 EUR + 22% DDV.

5.3 Plačilo za posredovanje v primeru najema, zakupa oz. oddaje nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje v višini 4% + 22% DDV od dogovorjene pogodbene vrednosti, vendar ne več kot ene mesečne najemnine in ne manj kot 150,00 € + 22% DDV). Pogodbena vrednost predstavlja zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev za katerega se nepremičnina oddaja.

Pri posredovanju najema, oddaje oz. zakupa kjer sta najemodajalec oz. najemnik pravni osebi, je plačilo za posredovanje ena mesečna najemнина + DDV za trajanja najema do 36 mesecev, za trajanje najema nad 36 meseci pa dve mesečni najemnini + DDV.

5.4 Plačilo za zastopanje v primeru nakupa oz. prodaje se dogovori v posebnem mandatnem dogovoru o zastopanju naročnika, vendar znaša najmanj 10% od pogodbene vrednosti nepremičnine + 22% DDV

5.5 V primeru, da agencija katere izmed storitev iz točke 3 teh Splošnih pogojev ne opravi, ker to ni potrebno zaradi okoliščin posameznega posla, ali na izrecno željo naročitelja, naročitelj nima pravice zahtevati znižanja plačila za posredovanje.



5.6 V plačilo za posredovanje niso vključeni stroški notarskih storitev, stroški priprave prodajnih, najemnih in ostalih sorodnih pogodb, davki, sodne in upravne takse, nadomestila za potrdila in dovoljenja, potrebna za veljavno sklenitev pogodbe, ter stroški dodatnih storitev iz točke 4. teh Splošnih pogojev.

5.7 Agencija pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.

5.8 Agencija ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

5.9 Plačilo za posredovanje agencija zaračuna naročitelju na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju.

5.10 Agencija ima pravico do celotnega plačila tudi, če naročitelj ali tretja oseba pozneje odstopita od že sklenjene pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

5.11 Agencija 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 primeru, če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti.

5.12 Agencija ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo katere predmet je nepremičnina, 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.

6. POVRNITEV STROŠKOV

6.1 Če se stranki s pogodbo o posredovanju izrecno ne dogovorita drugače, si agencija v skladu z drugim odstavkom 848. člena Obligacijskega zakonika pridržuje pravico do povračila dejanskih stroškov, ki so ji nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja iz točke 3. Splošnih pogojev, in sicer tudi v primeru, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena. Stroški se obračunajo po veljavnem ceniku agencije in znašajo lahko največ 150,00 EUR + 22% DDV, vendar le v primeru če ni bila sklenjena prodajna oz. katera druga pogodba za predmetno nepremičnino.

7. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN TRETJE OSEBE

7.1 Agencija mora pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev naročiteljevih interesov.

7.2 Agencija 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 agencija 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.

7.3 Kadar agencija opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, agencija ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

8. FIDUCIARNI RAČUN IN PLAČILO ARE

8.1 Agencija 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.

8.2 Agencija in naročnik se lahko v pogodbi o posredovanju dogovorita, da v imenu in na račun naročnika, agencija sprejme ARO od kupca. Višina ARE ne sme presegati 10% pogodbene cene nepremičnine. O prevzemu ARE agencija obvesti naročitelja najpozneje naslednji delavni dan. Po prevzemu ARE se agencija zaveže, da nepremičnine za katero je bila položena ARA, ne bo ponujala naprej v prodajo oz. iskala zanjo drugih priložnosti. ARA je s strani agencije prevzeta izključno v imenu in na račun naročnika, le ta nosi vso odgovornost za izpolnitev dogovorov ki izhajajo iz instituta ARE.

8.3 Po dogovoru v pogodbi o posredovanju med agencijo in naročitelje, se lahko vplačana ARA upošteva pri plačilu provizije v kolikor pride do sklenitve pravnega posla oz. podpisa prodajne pogodbe.

9. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI ZA ŠKODO

9.1 Agencija ima zavarovano odgovornost za škodo, ki jo povzroči naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju. 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, številka zavarovalne police ter zavarovalna vsota so navedeni v pogodbi o posredovanju.



10. EKSKLUZIVNA POGODBA O POSREDOVANJU

10.1. V primeru, da naročitelj in nepremičninska družba skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju, naročitelj v času veljavnosti pogodbe v zvezi z isto nepremičnino ne sme skleniti pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo in preko kogarkoli tretjega ali sam oglaševati ali prodajati iste nepremičnine.

10.2 V kolikor naročitelj vseeno sam najde kupca za nepremičnino iz ekskluzivne pogodbe o posredovanju, je agencija upravičena do povračila dejanskih stroškov.

11. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA IN POMOŽNI SODELAVCI

11.1 Agencija lahko po dogovoru z naročnikom prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe, v tem primeru ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z agencijo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, agencija pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

11.2 V agenciji je zaposlen tako nepremičninski posrednik, občasno pa tudi pomožni sodelavci, ki opravljajo določene storitve za agencijo in podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi. Agencija v pogodbi o posredovanju določi nepremičninskega posrednika, ki bo za naročitelja opravljal dogovorjene storitve posredovanja.

11.3 Oglede na terenu ter tudi nekatere druge storitve, ki niso posebej našete v teh splošnih pogojih, lahko opravlja tudi druga oseba, ki je zaposlena v agenciji na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali na drugi pravni podlagi, torej ne samo nepremičninski posrednik, določen v pogodbi o posredovanju

11.4 Ne glede na določbe 11.3 točke, pa so za naročitelja edine pravno relevantne le tiste informacije v zvezi s posredovano nepremičnino, ki jih le ta dobi od odgovornega nepremičninskega posrednika, določenega s pogodbo o posredovanju.

12. DRUGE OBVEZNOSTI NAROČITELJA

12.1 Naročitelj bo nepremičninski družbi predložil vso dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja (zlasti dokazila o lastništvu vključno z zemljiškooknjižnim izpiskom in pogodbami, gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, lokacijsko informacijo, Energetska izkaznica in vse ostale listine).

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

12.3 Naročitelj ob sklenitvi pogodbe o posredovanju, agencijo obvesti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja, še posebej: informacije o stanju nepremičnine, pravnem in dejanskem stanju, obremenitvah s stvarnimi ali obligacijskimi pravicami, nejasnosti glede mej, spornimi posegi na nepremičnini, ter z dejstvi, ki jih po normalni poti preverjanja dejanskega in pravnega stanja agenciji ne bi bilo možno ugotoviti.

12.4 Naročitelj 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.

12.5 Naročitelj bo v primeru, da bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri drugih nepremičninskih družbah, nepremičnino tržil pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju; prav tako je naročitelj dolžan izrecno pisno obvestiti agencijo o tem, da je sklenil pogodbo o posredovanju z dodatno nepremičninsko družbo.

12.6 Naročitelj bo v primeru, da sam ali s posredovanjem druge 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.

12.7 V primeru ekskluzivnega posredovanja, je naročnik dolžan če sam najde zainteresirano tretjo osebo, o tem nemudoma obvestiti agencijo, ter agenciji prepustiti izpeljavo pravnega posla

12.8 Naročitelj in njegovi ožji družinski člani, pridobljenih informacij iz baze podatkov agencije, brez soglasa slednje ne smejo posredovati drugim fizičnim in pravnim osebam, saj v nasprotnem primeru lahko kazensko in materialno odgovarjajo za nastalo škodo.

12.9 Agenciji in njenemu nepremičninskemu posredniku oz. napotnim tretjim osebam mora naročitelj omogočiti dostop do nepremičnine in njen ogled, ter konstruktivno sodelovati pri pogajanjih in oblikovanju končnih pogojev za sklenitev pravnega posla, predvsem pa delovati v skladu z dobro vero in poštenjem

12.10 V primeru neresničnih podatkov ali ponarejenih listin, ki jih naročitelj sporoči ali predloži agenciji, naročitelj sam neomejeno kazensko in materialno odgovarja za škodo, povzročeno s temi dejanji in listinami, pri čemer je odgovornost poštene agencije v celoti izključena.



13. NEPOŠTENA RAVNANJA NAROČITELJA

13.1 Naročitelj je dolžan povrniti agenciji vso škodo, ki agenciji nastane zaradi naročiteljeve kršitve pogodbenih obveznosti.

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

1. naročitelj agenciji brez utemeljenih razlogov onemogoča vodenje ogledov nepremičnine;
2. naročitelj krši dogovor o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju;
3. naročitelj sam ali pri drugih nepremičninskih družbah nepremičnino trži pod drugačnimi boljšimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju;
4. naročitelj agencije 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;
5. naročitelj v nasprotju z dobro vero in poštenjem ne pristopi k pogajanjem za sklenitev pogodbe ali brez utemeljenega razloga noče skleniti pogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero ga je v stik spravila agencija;
6. naročitelj informacije v zvezi z nepremičninami in prizadevanji agencije, ki jih je izvedel pri agenciji in so poslovna skrivnost, posreduje tretjim osebam.

14. PRAVICA DO PRIDOBITVE PODATKOV

14.1 Naročitelj soglaša in pooblašča agencijo, da v primeru, da naročitelj odstopi od pogodbe o posredovanju oziroma ne sklene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, opravi poizvedbe o morebiti sklenjeni pogodbi, katere predmet je nepremičnina, pri čemer ta pravica agencije zajema tudi pravico do vpogleda in prepisa pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

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

15.1 Vse nepremičninske družbe so zavezanke po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma 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:

1. ugotavljanje in preverjanje identitete stranke;
2. ugotavljanje dejanskega lastnika stranke, tako za fizične kot tudi pravne osebe;
3. pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov po zakonu;
4. redno skrbno spremljanje poslovnih aktivnosti, ki jih stranka izvaja pri zavezancu.

15.2 Naročitelj je seznanjen in soglaša, da ima agencija z namenom izpolnitve svojih obveznosti po prejšnji točki pravico pridobiti in preveriti (tudi z vpogledom v osebni dokument) naslednje osebne podatke stranke in zakonitega zastopnika stranke:

1. osebno ime,
2. naslov stalnega ali začasnega prebivališča,
3. datum in kraj rojstva,
4. davčno številko ter
5. številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

16. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPNIH PODATKOV

16.1. 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.

16.2. 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 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)

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

16.4. 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.
- 16.5. Nepremičninska družba se zavezuje, da ne bo nadalje kopirala osebnega dokumenta naročitelja. Nepremičninska družba kopije osebnega dokumenta ne sme hraniti v elektronski obliki
- 16.6. 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 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.
- 16.7. 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 merila, ki se uporabijo za določitev tega obdobja.
- 16.8. 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,
 - vložiti pritožbo pri nadzornem organu.
- 16.9. 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.
- 16.10. 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.

17. ČAS TRAJANJA POGODBE in ODPOVED POGODBE

17.1 Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas devet (9-ih) mesecev.

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

17.3 Pogodba preneha veljati:

1. s potekom časa,
2. z odpovedjo pogodbe o posredovanju,
3. z izpolnitvijo pogodbe o posredovanju in
4. v drugih primerih, ki jih določa zakon.

17.4 Stranki lahko kadarkoli odpove pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem, z odpovednim rokom 15 dni. Odpoved mora biti podana priporočeno v pisni obliki, z navedbo razlogov za odpoved pogodbe.

17.5 Če pogodbo o posredovanju odpove agencija, in je odpoved v nasprotju z dobro vero in poštenjem, je le ta dolžna naročitelju poravnati dejanske stroške in dokazljivo škodo, ki mu je nastala z odpovedjo pogodbe.

17.6 Če pogodbo o posredovanju odpove naročitelj, in je odpoved v nasprotju z dobro vero in poštenjem, je le ta dolžan agenciji poravnati dejanske stroške v skladu z trenutno veljavnim cenikom agencije, morebitne druge stroške in dokazljivo škodo, ki ji je nastala z odpovedjo pogodbe

18. VELJAVNO PRAVO

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



GABERIT
nepremičnine

19. REŠEVANJE SPOROV

19.1 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 primeru, da je naročnik potrošnik, krajevno pristojno sodišče v Ajdovščini.

19.2 Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, se v primerih, ko gre za pogodbe med gospodarskimi subjekti, stranki dogovorita, da bo vsako nesoglasje, spor ali zahtevak, ki izvira iz te pogodbe ali je z njo v zvezi ali izvira iz njene kršitve, prenehanja ali neveljavnosti, dokončno rešil senat treh arbitrov ali arbiter posameznik, imenovan na podlagi Pravilnika o arbitražnem postopku pred Stalno arbitražo pri Gospodarski zbornici Slovenije.

20. VELJAVNOST SPLOŠNIH POGOJEV

20.1 Splošni pogoji s vsakokratnimi popravki veljajo od 22.04.2013

V Ajdovščini, dne 22.11.2024

Gaberit nepremičnine
Matija Ceket s.p.

Priloga:

- cenik priprave pogodbe pri oddaji ali najemu oz. zakupu nepremičnine



GABERIT
nepremičnine

Cenik priprave pogodbe pri oddaji ali najemu oz. zakupu nepremičnine

Osnova za določitev cene za sestavo pogodb oz. storitve pri **oddaji/najemu oz. zakupu** je enak dvanajstkratniku enomesečne bruto najemnine.

OSNOVA - seštevek vrednosti 12ih mesečnih bruto najemnin (EUR)	cena brez DDV (EUR)	cena z DDV (EUR)
2.800-3.500	130,00	158,60
3.501 - 4.100	156,00	190,32
4.101 - 4.700	182,00	222,04
4.701 -5.300	208,00	253,76
5.301 - 5.900	234,00	285,48
5.901 - 6.500	260,00	317,20
6.501 - 7.100	286,00	348,92
7.101 - 7.700	312,00	380,64
7.701 - 8.300	338,00	412,36
8.301 - 8.900	364,00	444,08
8.901 - 9.500	390,00	475,80
9.501 - 10.100	416,00	507,52
10.101 - 10.700	442,00	539,24
10.701 - 11.300	468,00	570,96
11.301 - 11.900	494,00	602,68
11.901 - ...	520,00	634,40

V ceni storitve je obračunan 22% DDV

V Ajdovščini, dne 22.11.2024

Gaberit nepremičnine
Matija Ceket s.p.