



**FESST NEPREMIČNINE d.o.o.**

Koroška cesta 2, 4000 Kranj  
MŠ: 6802583000, ID za DDV: SI 17548675  
ki jo zastopa direktor **TOMAŽ KOŠIR**

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 družbo in naročiteljem.

1.2 Vsakokrat veljavni splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene z naročiteljem. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju sta tudi 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 30.08.2011 sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami (avgust 2011).

### **2. POMEN IZRAZOV**

2.1 V teh Splošnih pogojih uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

1. Nepremičninska družba je družba **FESST NEPREMIČNINE d.o.o.**
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.
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. Naročiteljevo izjudožidružinski 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.
7. 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 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 V plačilu za posredovanje so zajeti stroški za opravljanje dejavnosti 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.

3.2 V plačilu za posredovanje so zajete zlasti naslednje storitve, ki jih nepremičninska družba opravi za naročitelja, če in kolikor to narekujejo okoliščine posameznega posla:

1. 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. oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja 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.
- 3.3 V primeru, da nepremičninska družba spravi naročitelja v stik s tretjo osebo, katere podatke je naročitelju pred tem posredovala že druga nepremičninska družba, mora naročitelj nepremičninsko družbo po tej pogodbi o tem obvestiti v roku treh (3) delovnih dni od prejema obvestila nepremičninske družbe. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročitelja v stik s tretjo osebo spravila nepremičninska družba iz te pogodbe.

#### **4. DODATNE STORITVE**

- 4.1 Nepremičninska družba lahko za naročitelja opravi dodatne storitve, če se o tem dogovorita z naročiteljem v pogodbi o posredovanju ali s posebnim naročilom.
- 4.2 Kot dodatne storitve se štejejo zlasti:
1. priprava osnutka pogodbe, katere predmet je nepremičnina,
  2. zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina,
  3. organizacija cenvitve nepremičnine,
  4. zastopanje v davčnem postopku,
  5. urejanje pravnega stanja nepremičnine,
  6. priprava in vlaganje zemljiškknjižnih predlogov,
  7. hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu,
  8. hramba listin.

4.3 Cene dodatnih storitev so določene v ceniku nepremičninske družbe.

4.4 Nepremičninska družba je upravičena do plačila za dodatne storitve tudi, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

#### **5. PLAČILO ZA POSREDOVANJE**

- 5.1. Višino plačila za posredovanje nepremičninska družba in naročitelj dogovorita s pogodbo o posredovanju.
- 5.2 Plačilo za posredovanje v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino znaša največ 4% od pogodbene cene + DDV. Ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR.
- 5.3 V primeru, da nepremičninska družba 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.

5.4 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 4. teh Splošnih pogojev.

5.5 Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.

5.6 Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

5.7 Plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna naročitelju na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju.

5.8 Če je med pogodbenima strankama prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek iz prejšnjega odstavka razdeli.

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

5.10 Nepremičninska družba in naročitelj se dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja.

Plačilo za posredovanje iz prejšnjega stavka mora temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati ene četrtine s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje. V primeru, če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti.

5.11 Nepremičninska družba 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 nepremičninska družba v skladu z drugim odstavkom 848. člena Obligacijskega zakonika pridruže 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.

#### **7. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN TRETJE OSEBE**

- 7.1 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.
- 7.2 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.

7.3 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.

## 8. FIDUCIARNI RAČUN

8.1 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.

## 9. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI ZA ŠKODO

9.1 Nepremičninska družba 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.

## 11. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA

11.1 Nepremičninska družba lahko po dogovoru z naročnikom prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe.

## 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 zemljiškoknjižnim izpiskom in pogodbami, gradbeno dovoljenje, lokacijsko informacijo in vse ostale listine).

12.2 Nepremičninska družba s sklenitvijo posredniške pogodbe, naročitelja seznani z obveznostmi in določbami Energetskega zakona (EZ-1) (Ur.l.RS, št. 17/14) in sicer;

- pri prodaji 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 kupcu najpozneje pred sklenitvijo prodajne/najemne pogodbe predložiti energetska izkaznica stavbe ali njenega posameznega dela. Namesto energetske izkaznice posameznega dela stavbe se lahko predloži energetska izkaznica za celotno stavbo.

12.3 Nepremičninska družba izključuje vso odgovornost ter ne prevzame plačila globe v kolikor naročitelj nepremičninski družbi ne posreduje podatkov iz energetske izkaznice ali kopijo le te.

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

12.5 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.

12.6 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;

12.7 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 in mu izročil kopijo te pogodbe.

## 13. NEPOŠTENA RAVNANJA NAROČITELJA

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

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

1. naročitelj nepremičninski družbi 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 pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju;
4. 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;
5. 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;
6. naročitelj informacije v zvezi z nepremičninami in prizadevanji nepremičninske družbe, ki jih je izvedel pri nepremičninski družbi in so poslovna skrivnost, posreduje tretjim osebam.

## 14. PRAVICA DO PRIDOBITVE PODATKOV

14.1 Naročitelj soglaša in pooblašča nepremičninsko družbo, 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 nepremičninske družbe 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, če je stranka pravna oseba;
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 nepremičninska družba z namenom izpolnitve svojih obveznosti po prejšnji točki pravico pridobiti in preveriti (tudi 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 PODATKOV**

16.1 Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju ter obveznosti, ki jih nepremičninski družbi nalaga Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, naročitelj skladno s tretjim odstavkom 4. člena Zakona o osebni izkaznici ter tretjim odstavkom 4. a člena Zakona o potnih listinah državljanov Republike Slovenije soglaša, da nepremičninska družba fotokopira in hrani kopijo njegovega osebnega dokumenta.

16.2 Nepremičninska družba na kopiji osebnega dokumenta označi:

1. da gre za kopijo,
2. svoj naziv,
3. namen kopiranja,
4. opozorilo o prepovedi uporabe v druge namene in
5. pravno podlago za kopiranje - pisna privolitvev.

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

16.4 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 sklepanje, izvajanje, spreminjanje in prekinitvev pogodbe, nemoteno izvajanje in zaračunavanje storitev ter za potrebe analiz v nepremičninski družbi, namenjene izboljšanju ponudbe naročiteljem. Za in pred uporabo osebnih podatkov v druge namene bo nepremičninska družba pridobila pisno soglasje naročitelja.

## **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 odpovevta pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem, z odpovednim rokom 15 dni. Odpoved mora biti podana v pisni obliki.

## **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-Zbornici za poslovanje z nepremičninami in slovensko pravo brez kolizijskih pravil.

## **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.

19.2 Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, je v primeru, da je naročnik potrošnik, krajevno pristojno sodišče v Kranju

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

## **20. VELJAVNOST SPLOŠNIH POGOJEV**

21. Splošni pogoji veljajo od marca 2015.

**Fesst nepremičnine d.o.o.**  
**direktor Tomaž Košir**