

Splošni pogoji poslovanja družbe MREŽA & PARTNERJI, nepremičnine d.o.o., Cesta 24. junija 23, 1231 Ljubljana

Izrazi v teh pogojih pomenijo:

Nepremičninska družba:

- MREŽA&PARTNERJI, nepremičnine d.o.o., Cesta 24. junija 23, 1231 Ljubljana – Črnuče

Naročitelj: stranka, ki je z nepremičninsko družbo sklenila pogodbo o posredovanju

Tretja oseba: oseba, ki jo nepremičninski posrednik skuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev pogodbe o prodaji oziroma najemu določene nepremičnine, naročitelj pa se zavezuje posredniku plačati provizijo (plačilo za posredovanje), če bo pogodba sklenjena. Pogodba o posredovanju je sklenjena za dobo devetih mesecev.

Veljavnost splošnih pogojev poslovanja

Ti splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo z naročiteljem sklene nepremičninska družba. Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veljajo določila pogodbe. Naročitelj potrjuje, da ga je posrednik pred ogledom seznanil z določili Zakona o varstvu pri delu in nevarnostmi na gradbišču. V slučaju kakršnekoli poškodbe na ogledu nosi polno odgovornost naročitelj. Naročitelj je dolžan nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja in predložiti vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini. Naročitelj mora nemudoma oz. najkasneje v osmih dneh od spremembe, pisno obvestiti nepremičninsko družbo o vsaki spremembi svojih interesov (prodajna cena, datum vseljivosti ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine. Ti splošni pogoji se smiselno uporabljajo tudi v primeru, ko nepremičninska družba z naročiteljem sklene pogodbo o zastopanju.

Osnovni podatki

Naslov podjetja: MREŽA&PARTNERJI, nepremičnine d.o.o., Cesta 23. junija 23, 123 Ljubljana – Črnuče

Delovni čas: od ponedeljka do petka od 8.30 do 16.30 ure, sobote, nedelje in prazniki zaprti

Osnovni podatki o družbi: Matična št. 9093745000, vpisani v poslovni in sodni register po 1.točki drugega odstavka 7.člena ZSReg v Ljubljani, davčna št. 73696285 TRR SI56 3300 0001 1480 523 pri Addiko bank.

Družbo zastopa direktor Danica Stošič

I. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA

OSEBNIH PODATKOV IN ZAUPNOST

- 1.1 Vse informacije in podatki, ki jih naročitelj ali tretja oseba pridobita pri Nepremičninski družbi so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost, razen informacij in podatkov, ki so javno dostopni.
- 1.2 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 osebne dokumenta (osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva, davčno številko ter številko vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebne dokumenta).
- 1.3 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. Nepremičninska družba na fotokopiji osebne dokumenta označi: da gre za fotokopijo, svoj naziv, izrecno določen namen fotokopiranja, pravno podlago za fotokopiranje – jasno razvidna pisna privolitev imetnika osebne dokumenta.

- 1.4 Nepremičninska družba se zavezuje, da ne bo nadalje kopirala osebne dokumenta naročitelja. Nepremičninska družba kopije osebne dokumenta ne sme hraniti v elektronski obliki.
- 1.5 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.
- 1.6 Naročitelj ali tretja oseba (v nadaljevanju tega poglavja: Posameznik), na katerega se nanašajo osebni podatki, ima pravico, da:
 - od Nepremičninske družbe dobi potrditev ali se v zvezi z njim obdelujejo osebni podatki;
 - kadar se v zvezi z njim obdelujejo osebni podatki dostopati do svojih osebnih podatkov in prejeti informacije glede: namena obdelave, vrste zadevnih osebnih podatkov uporabnikov ali kategorij uporabnikov in predvidenega obdobja hrambe osebnih podatkov, kadar je to mogoče, v nasprotnem pa merila, ki se uporabijo za določitev tega obdobja;
 - od Nepremičninske družbe zahteva dopolnitev, popravek ali izbris svojih osebnih podatkov ali omejitev obdelave svojih osebnih podatkov ali ugovarja obdelavi svojih osebnih podatkov;
 - prejme informacijo v zvezi z virom svojih osebnih podatkov, če ti podatki niso bili zbrani neposredno pri njemu;
 - prejme kopijo svojih osebnih podatkov, ki jih Nepremičninska družba o njem obdeluje v isti (elektronski ali pisni) obliki kot jih je zahteval;
 - zahteva neposredni prenos svojih osebnih podatkov od Nepremičninske družbe k drugemu upravljavcu, kadar je to tehnično izvedljivo in se obdelava izvaja z avtomatiziranimi sredstvi;
 - vložiti pritožbo glede obdelave pri Informacijskem pooblaščenca RS kot nadzornemu organu.
- 1.7 V kolikor 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 v zvezi s prenosom.
- 1.8 Kadar se osebni podatki obdelujejo za namene neposrednega trženja, ima Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, pravico, da kadarkoli

ugovarja obdelavi osebnih podatkov v zvezi z njim za namene takega trženja (t.i. odjava), in tudi oblikovanjem profilov, kolikor je povezano s takim neposrednim trženjem.

II. STORITVE POSREDOVANJA PRI PRODAJI ALI NAKUPU NEPREMIČNIN

2.1. Na podlagi pogodbe o posredovanju pri nakupu oziroma prodaji nepremičnin se nepremičninska družba za provizijo iz točke 2.1 zavezuje opraviti: storitve vzpostavljanja stikov za naročitelja, preverjanja stanja nepremičnine ter sodelovanja pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebne za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroške za naslednja dejanja :

- Sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- Seznanjanje naročitelja s tržnimi razmerji, z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju, višino davčnih obveznosti in s cenami notarskih storitev ter morebitnih drugih stroškov in tveganjih v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- Ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz ZK), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v ZK) in podobno.
- Oglede nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami ter seznanjanje prodajalca s potrdili o ogledih v primeru njegove odsotnosti.
- Prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja
- Oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način;
- Seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo;
- Ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;
- Preverjanje pravnega stanja nepremičnine in morebitnih pravic tretjih s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpiski iz zemljiške knjige itd.);
- Seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;
- Pisna opozorila, obvestila, potrdila
- Posredovanje in sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pravnega posla v zvezi z nepremičnino;
- Telefonsko in elektronsko komuniciranje s strankami;
- Svetovanje pri oblikovanju prodajne, nakupne in najemne cene nepremičnine;

2.2. S plačilom za posredovanje so kriti vsi stroški v zvezi s storitvami iz točk 2.1 do 2.4., razen če pogodba o posredovanju določa drugače.

2.3. Na podlagi pogodbe o posredovanju pri nakupu oziroma prodaji nepremičnin lahko posrednik za posebno plačilo opravi tudi naslednje storitve, če so s pogodbo oz. drugo listino izrecno pisno dogovorjene:

- izdelava cenilnega elaborata,
- sestava prodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa, ki je neposredni izvršilni naslov,

- sestava kupoprodajne pogodbe o nakupu oziroma prodaji pri pogodbenem odvetniku,
- sestava primopredajnih listin in prisotnost pri primopredaji
- zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina.
- Zastopanje v davčnem postopku
- Urejanje pravnega stanja nepremičnine
- Prijava pogodbe pri davčni upravi in organiziranje overovitve podpisa pri notarju
- Druge storitve kot npr. pridobitev lokacijske informacije, potrdilo o namenski rabi, pridobitev soglasja Ministerstva za obrambo ter potrdila od občine o neuveljavljanju predkupne pravice.

- Svetovalne storitve pri investicijah v nepremičnine iz stečajev in izvršb. Storitve pred nakupom nepremičnin (poravnava z banko ali dražba): Iskanje in spremljanje v naprej določenih tipov nepremičnin, Tržna analiza (pregled trga, cenitev), Pravni pregled, (lastništva, Z.K. stanje) stanje na GURS-u, veljavnost gradbenega dovoljenja. Tržna analiza z oceno vrednosti bodoče prodaje = (ROI), Oglede nepremičnin in ugotovitev realnega stanja nepremičnin v naravi s strani nepremičninskega posrednika z licenco.

- Javne dražbe – Licitacije:

Prisotnost na licitaciji in zastopanje klienta, svetovanje kako do uspešne dražbe, svetovanje in priprava ponudbe pri »zbiranje neobvezujočih in obvezujočih ponudb«: Priprava pisne ponudbe, svetovanje kako do uspešne dražbe, spremljanje izvedbe vpisa sklepa sodišča v ZK.

- Cenitve in Analize Trga
 - Svetovanje in priprava projektov
 - Presales – izvedba pred prodajnih aktivnosti
 - Vodenje prodaje – Celostni Prodajni Inženiring (CPI)
- 2.4. Za investitorje, ki si želijo celostno prodajno podporo, lahko nudimo vse storitve, ki so potrebne za uspešen zaključek projekta.

III. VODENJE IN AŽURIRANJE PRODAJE

(preko programa za vodenje novogradenj -Mastermind, ki je povezava med investitorjem, prodajno službo, izvajalcem in arhitektom)

- Marketinške aktivnosti
- Zbiranje, skeniranje in arhiviranje dokumentacije
- Izvajanje ogledov s strankami
- Priprava in organizacija podpisa prodajnih pogodb in ostale dokumentacije
- Priprava in vodenje zapisnika za kvalitetni prevzem
- Priprava in vodenje primopredajnega zapisnika

Nepremičninska družba storitve iz prejšnjega odstavka zaračuna naročitelju v skladu s cenikom.

IV. STORITVE PRI POSREDOVANJU NAJEMA NEPREMIČNIN

Na podlagi posredniške pogodbe pri najemu se posrednik za provizijo iz točke 5.2. zavezuje opraviti naslednje storitve oziroma dejanja:

Enako kot pri storitvah pri prodaji ali nakupu nepremičnin Na podlagi pogodbe o posredovanju najema nepremičnine lahko posrednik za posebno plačilo opravi tudi naslednje storitve, če so s pogodbo izrecno dogovorjene:

- sestava najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa, ki je neposredni izvršilni naslov,
- preverjanje uporabe nepremičnine v času trajanja najema,

- sestava najemne pogodbe
- izdelava primopredajnega zapisnika (ob prevzemu nepremičnine)
- izvedba primopredaje ob prevzemu
- obveščanje upravnika in dobaviteljev o sklenjenem najemnem razmerju
- svetovanje v času celotnega obdobja najema
- izdelava primopredajnega zapisnika (ob predaji nepremičnine)
- izvedba primopredaje ob zaključku
- hranjenje slikovnega materiala v arhivu posrednika

V. PROVIZIJA IN CENE

5.1 V primeru posredovanja pri nakupu oziroma prodaji nepremičnine ima posrednik pravico do provizije v višini največ 4% pogodbene vrednosti + ddd. Provizija se obračuna od končne prodajne cene v katero so vključena tudi parkirna mesta in oprema. Račun za provizijo se izstavi takoj po podpisu prodajne ali najemne pogodbe z valuto plačila v roku treh delovnih dni.

5.2 Naročitelj mora za posredovanje pri najemu ali oddaji v najem plačati posredniku plačilo za posredovanje v višini 4% obračunano od pogodbene vrednosti + DDV. Pogodbena vrednost je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega je sklenjena najemna pogodba. Plačilo za posredovanje ne sme znašati več kot znesek enomesečne najemnine + DDV in ne manj kot 150 EUR + DDV..

5.3 Posrednik pridobi pravico do provizije, ko je sklenjena pogodba, za katero je posredoval. Posrednik dobi pravico do provizije, tudi če stranki kasneje odstopita od sklenjene pogodbe.)

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.

5.4 Če posrednik 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.

5.5. Cene dodatnih storitev veljajo po veljavnem ceniku Mreže nepremičnin d.o.o., ki je priloga splošnih pogojev.

5.6. Posrednik lahko v nadaljevanju lahko spremeni cenik brez predhodnega obvestila, vendar za naročitelja velja tisti iz dneva sklenitve pogodbe.

5.7 V primeru, ko pogodba o posredovanju preneha veljati pred potekom dogovorjenega obdobja njene veljavnosti iz razlogov na strani naročitelja, je le-ta dolžan posredniku plačati stroške v višini 150,00 EUR + DDV ter stroške dodatnih storitev, ki niso zajeti v plačilo za posredovanje

VI. OGLEDI

Vsi ogledi se izvajajo na terenu po predhodnem dogovoru s kupcem, prodajalcem in posrednikom. Posrednik lahko odpove ogled v primeru objektivne nezmožnosti.

VII. ENERGETSKA IZKAZNICA

Nepremičninska družba je stranko seznanila z določbami Energetskega zakona (Ur.l.št.17/14), ki se nanašajo na energetska izkaznica, pri čemer je bila še zlasti opozorjena na dejstva:

- da morajo energetska izkaznica 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 energetska izkaznica.

VIII. OSTALO

Za poslovanje s poslovnimi partnerji in strankami veljajo izključno pogoji navedeni v "SPLOŠNIH POGOJIH POSLOVANJA", razen, če v pogodbi o posredovanju ni drugače določeno. Morebitni drugačni dogovori morajo biti sklenjeni v pisni obliki, sicer so neveljavni. Nepremičninska družba v primeru, da naročitelj odstopi od pogodbe o posredovanju oz. ne sklene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, lahko opravi poizvedbe o morebitni sklenjeni pogodbi. Vse informacije in podatki, ki jih naročitelj pridobi pri nepremičninski družbi so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost, razen informacije in podatki, ki so javno dostopni. Nepremičninska družba se zavezuje k varovanju vseh osebnih podatkov v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Nepremičninska družba se zavezuje v skladu z Zakonom o elektronskem poslovanju na trgu, pošiljati elektronska sporočila, ki se uporabljajo v namen obveščanja o novih ponudbah, novicah, dogodkih in podobno, s čimer se naročniki strinjajo. Nepremičninska družba mora 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 opraviti pregled stranke.

Vsak naročitelj prejme kopijo "SPLOŠNIH POGOJEV POSLOVANJA". Poslovni partner vedno lahko zahteva novo kopijo. Splošni pogoji poslovanja so obešeni v vsakem prostoru kjer se posluje s strankami na vidnem in dostopnem mestu.

Nesoglasja ali spore, ki bi nastali z razlago ali izvajanjem "SPLOŠNIH POGOJEV POSLOVANJA", bosta partnerja reševala sporazumno. V primeru, da sporazuma ni mogoče doseči, je pristojno sodišče v Ljubljani.

"SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA" stopijo v veljavo takoj po prejemu.

Za vse, kar ni posebej določeno s pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami in splošnimi pogoji, se upoštevajo veljavni predpisi, splošna pravila obligacijskega prava o pogodbi o posredovanju ali zastopanju in veljavni cenik nepremičninske družbe. Splošni pogoji opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami, so sestavni del pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

Vsakokratne spremembe, dopolnila, dodatki itd. "SPLOŠNIH POGOJEV POSLOVANJA" so objavljeni na sedežu podjetja. V primeru, da se določila teh splošnih pogojev in pogodbe o posredovanju, ki jo skleneta nepremičninska družba in naročitelj, razlikujejo, veljajo določila pogodbe o posredovanju.

V Ljubljani, 30.03.2022

Direktor
Danica Stošič