

BAZA AGENCIJA, agenzia per la mediazione immobiliare, d.o.o., via Miklošičeva 30, 1000 Lubiana, numero di partita IVA: 19020279, rappresentata da Brina Sotlar (di seguito: agenzia immobiliare) ai sensi della Legge sulla mediazione immobiliare (ZNPosr, Gazzetta Ufficiale RS, n. 42/2003, 21/2006 – decisione della Corte Costituzionale, 47/2006 – ZMVN, 49/2011 e 47/2019) accetta quanto segue:

CONDIZIONI GENERALI DI TRATTATIVA

per la mediazione e l'assistenza professionale nei processi di compravendita immobiliare

DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

1.1 Le presenti Condizioni Generali di Trattativa per la mediazione e l'assistenza professionale nei processi di compravendita immobiliare (di seguito: Condizioni Generali) regolano i rapporti giuridici tra l'agenzia immobiliare e il cliente (preponente).

1.2 Le Condizioni Generali fanno parte integrante di ogni contratto di mediazione stipulato tra l'agenzia immobiliare e il preponente. Sono parte integrante di ogni contratto di mediazione anche una copia della polizza assicurativa e il tariffario dei servizi dell'agenzia immobiliare validi al momento della stipula del contratto.

1.3 Nel caso in cui il contratto di mediazione contenga disposizioni in contrasto con le presenti Condizioni Generali, le disposizioni del contratto di mediazione prevalgono.

1.4 L'agenzia immobiliare ha adottato l'impegno di rispettare il Codice di buone pratiche commerciali nel settore della mediazione immobiliare, adottato dall'Associazione delle società di mediazione immobiliare presso la Camera di Commercio e Industria Slovena (GZS) - Camera di Commercio per il settore immobiliare (<https://zdnp.gzs.si/vsebina/Kodeks/Kodeks>).

2. SIGNIFICATO DEI TERMINI

2.1 Nelle presenti Condizioni Generali, i seguenti termini hanno il seguente significato:

➤ Agenzia immobiliare si riferisce all'impresa individuale BAZA AGENCIJA, agenzia per la mediazione immobiliare, d.o.o., che svolge l'attività commerciale di mediazione immobiliare in conformità alla Legge sulla mediazione immobiliare (ZNPosr).

➤ Agente immobiliare si riferisce alla persona fisica che, in base a un contratto di lavoro o ad un altro titolo giuridico, opera per conto dell'agenzia immobiliare, è in possesso di una licenza rilasciata dal ministero competente per svolgere attività di mediazione e risulta iscritta nell'elenco degli agenti immobiliari presso il ministero competente.

➤ Mediazione immobiliare comprende l'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare registrata a fini di lucro, in cui i singoli atti di mediazione immobiliare riguardano tutte le attività per stabilire un contatto tra il preponente e terzi, nonché negoziazioni e preparativi per la stipula di contratti riguardanti un determinato immobile, come contratti di compravendita, vendita, locazione, affitto o altri contratti relativi a un immobile specifico.

➤ Preponente si riferisce alla persona fisica o giuridica che stipula un contratto di mediazione con l'agenzia immobiliare.

- Terza persona si riferisce a una persona che l'agente immobiliare cerca di mettere in contatto con il committente al fine di negoziare la stipula di un contratto relativo a un determinato immobile.
- Parenti stretti del preponente includono il coniuge o il convivente con il quale il preponente vive in unione di fatto, in conformità con le norme sul matrimonio e le relazioni familiari, i loro figli o figli adottivi, genitori e adottanti, nonché le persone che il preponente è tenuto a mantenere a norma di legge.
- Contratto di mediazione è un contratto scritto stipulato tra l'agenzia immobiliare e il preponente, con il quale l'agenzia immobiliare si impegna a cercare e mettere in contatto il preponente con una terza persona per negoziare la stipula di un determinato contratto riguardante un immobile, e il preponente si impegna a pagare all'agenzia immobiliare una commissione in caso di stipula del contratto.
- Contratto riguardante un immobile è un contratto di compravendita, vendita, locazione, affitto o altro contratto relativo a un determinato immobile, in cui l'agenzia immobiliare agisce in qualità di mediatore.
- Immobile si riferisce all'immobile specificamente identificato nel contratto di mediazione.

3. SERVIZI DI INTERMEDIAZIONE

3.1 La società immobiliare fornisce servizi di intermediazione e consulenza professionale durante i seguenti processi:

- Vendita o acquisto di immobili;
- Affitto, locazione e leasing di immobili;
- Stipula di altri contratti aventi per oggetto un immobile.

3.2 I servizi di intermediazione menzionati al punto 3.1 includono in particolare le seguenti attività che la società immobiliare svolge per conto del cliente, se e nella misura in cui le circostanze del singolo affare lo richiedano:

- Accettazione dell'incarico di intermediazione per transazioni legali riguardanti un determinato immobile, come vendite, affitti o altri contratti relativi a un immobile specifico;
- Verifica dell'identità del cliente tramite consultazione di un documento di identità e di registri pubblici;
- Ottenimento di informazioni di contatto del cliente al fine di comunicare con terze parti (nome/cognome o ragione sociale, indirizzo/sede, telefono, fax, indirizzo email, ecc.);
- Raccolta di dati personali o identificativi del cliente o di terze parti per la preparazione del contratto avente per oggetto l'immobile (nome/cognome o ragione sociale, indirizzo/sede, numero di registro civile, numero fiscale, numero di conto bancario o di transazione);
- Preparazione del contratto di intermediazione immobiliare, stabilendo l'ambito dei servizi di intermediazione, la proposta di remunerazione per l'intermediazione, le condizioni di pagamento e altre disposizioni conformi alla legge che regola l'intermediazione immobiliare;
- Spiegazione delle condizioni di mercato al cliente e a terze parti, rilevanti per la determinazione del prezzo di vendita o dell'affitto dell'immobile;

- Informazione al cliente e a terze parti sulla legislazione rilevante per la valida stipulazione del contratto in questione;
- Informazione al cliente e a terze parti sulle tasse e oneri fiscali, eventuali spese notarili, costi di registrazione in catasto e altre spese relative alla conclusione del contratto;
- Verifica delle condizioni effettive dell'immobile mediante un'attenta ispezione dello stesso;
- Verifica dell'infrastruttura e delle dotazioni tecnologiche e comunali dell'immobile e valutazione delle caratteristiche circostanti;
- Verifica dello stato giuridico dell'immobile in base ai dati provenienti dai registri pubblici e dai libri catastali (in particolare, il catasto terreni, il catasto fabbricati e, se l'immobile non è registrato nel catasto terreni, basandosi su documenti che attestano l'esistenza di diritti di proprietà, altri diritti reali o fatti giuridici);
- Informazione scritta al cliente e alle terze parti sullo stato giuridico e effettivo dell'immobile, sugli errori evidenti e sulle carenze legali rilevate durante l'ispezione dell'immobile;
- Informazione del cliente e delle terze parti sui rischi derivanti da uno stato giuridico non regolare dell'immobile, in particolare riguardo ai diritti di terzi sull'immobile, limitazioni di diritti pubblici, ecc.;
- Preparazione di una strategia pubblicitaria adeguata e svolgimento di pubblicità comune per l'immobile;
- Informazione della terza parte sull'immobile e sulle caratteristiche chiave dello stesso;
- Organizzazione e conduzione delle visite all'immobile, organizzazione di incontri tra cliente e terza parte, comunicazione dei dati di contatto forniti dal singolo individuo indicato nel contratto di intermediazione a terze parti o al cliente, quando entrambi dimostrano un serio interesse a negoziare per la conclusione del contratto avente per oggetto l'immobile;
- Comunicazione telefonica, scritta e via web con il cliente e le terze parti, nonché informazione tempestiva al cliente riguardo ai servizi di intermediazione immobiliare effettuati;
- Partecipazione alle trattative per la conclusione del contratto, per cui la società immobiliare agisce come intermediario.

3.3 La società immobiliare è responsabile nei confronti del cliente o di terze parti a cui ha messo in contatto con il cliente per danni causati al cliente o a terze parti a causa di errori giuridici o materiali relativi all'immobile su cui la società immobiliare non ha attirato l'attenzione del cliente, se la società immobiliare era a conoscenza di tali errori o se li avrebbe potuti rilevare con una verifica accurata dello stato dell'immobile.

PAGAMENTO PER L'INTERMEDIAZIONE

4.1 Il pagamento per l'intermediazione copre i costi per le attività svolte dalla società immobiliare come indicato al punto 3.2.

4.2 L'ammontare del pagamento per l'intermediazione viene concordato tra la società immobiliare e il committente mediante un contratto di intermediazione.

4.3 Il pagamento per l'intermediazione, in caso di acquisto o vendita dello stesso immobile, è al massimo del 4% del prezzo contrattuale, ma questa limitazione non si applica quando il valore contrattuale dell'immobile è inferiore a 10.000,00 EUR.

4.4 Il pagamento per l'intermediazione, in caso di contratto di locazione per lo stesso immobile, è al massimo del 4% del valore contrattuale, ma non può superare l'importo di un mese di affitto e non deve essere inferiore a 150 EUR. Il valore contrattuale menzionato nella frase precedente è il prodotto tra l'importo dell'affitto mensile e il numero di mesi per cui l'immobile viene affittato.

4.5 Nel caso in cui la società immobiliare non esegua alcuna delle attività menzionate al punto 3.2 delle presenti Condizioni generali perché non necessario a causa delle circostanze specifiche del caso o su esplicita richiesta del committente, il committente non ha il diritto di richiedere una riduzione del pagamento per l'intermediazione.

4.6 Nel pagamento per l'intermediazione non sono inclusi i costi dei servizi notarili, le imposte, le tasse giudiziarie e amministrative, le tariffe per certificati e autorizzazioni necessari per la valida conclusione del contratto, nonché i costi di servizi aggiuntivi come indicato al punto 5 delle presenti Condizioni generali.

4.7 Nell'importo del pagamento per l'intermediazione non è incluso l'IVA, che il cliente è tenuto a pagare per tutti i servizi della società immobiliare.

4.8 La società immobiliare ha il diritto di ricevere il pagamento per l'intermediazione una volta concluso il contratto per il quale ha svolto l'intermediazione.

4.9 La società immobiliare non può richiedere alcun pagamento parziale per l'intermediazione prima della conclusione del contratto per il quale sta svolgendo l'intermediazione.

4.10 La società immobiliare può addebitare il pagamento per l'intermediazione solo al committente sulla base del contratto di intermediazione nel settore immobiliare.

4.11 La società immobiliare ha il diritto di ricevere l'intero pagamento per l'intermediazione anche nei seguenti casi: se le parti del contratto successivamente rinunciano al contratto già concluso riguardante l'immobile, quando il committente o un suo familiare stretto concludono un contratto riguardante l'immobile con una terza persona, che è stata messa in contatto con il committente dall'agente immobiliare, e tale contratto viene concluso entro sei mesi dalla cessazione del contratto di intermediazione.

4.12 La società immobiliare può addebitare i costi dei servizi aggiuntivi di cui al punto 5 delle presenti Condizioni generali anche ai clienti che non sono abbonati ai suoi servizi, se tali servizi vengono forniti su richiesta di tali clienti. Anche in tali casi, il cliente è tenuto a pagare l'IVA in base alla richiesta di tale servizio.

4.13 La società immobiliare non ha il diritto di ricevere il pagamento per l'intermediazione se la società stessa conclude un contratto con il committente riguardante l'immobile che era oggetto dell'intermediazione o se tale contratto viene concluso con il committente da un agente immobiliare che ha svolto attività di intermediazione per conto della società immobiliare.

4.14 La disposizione del punto 4.4 delle presenti Condizioni generali non si applica ai contratti di intermediazione nel settore immobiliare conclusi tra operatori economici.

5. Servizi supplementari

5.1 L'agenzia immobiliare può svolgere servizi aggiuntivi per il committente, previa accordo nella stipula del contratto di intermediazione o tramite un ordine speciale che integra il contratto di intermediazione. Nel contratto di intermediazione devono essere specificate la quantità e il prezzo dei servizi aggiuntivi.

5.2 I seguenti servizi sono considerati servizi aggiuntivi:

- Preparazione del contratto (di vendita, locazione, affitto o altro) da parte di un laureato in giurisprudenza, avvocato o notaio;
- Rappresentanza nelle procedure per ottenere approvazioni, certificati, autorizzazioni e altri documenti necessari per la conclusione di un contratto immobiliare;
- Organizzazione di una perizia immobiliare;
- Organizzazione della certificazione energetica dell'immobile;
- Rappresentanza nel processo di registrazione dell'imposta sulle transazioni immobiliari;
- Regolamentazione dello stato legale dell'immobile;
- Conservazione dei fondi su un conto fiduciario;
- Conservazione dei documenti;
- Conservazione di materiale fotografico.

5.3 I prezzi per i servizi aggiuntivi sono stabiliti nel listino prezzi in vigore dell'agenzia immobiliare o del fornitore esterno.

5.4 L'agenzia immobiliare ha il diritto di ricevere il pagamento per i servizi aggiuntivi fino all'ammontare dei costi effettivi e al massimo nella misura stabilita da questi termini e condizioni generali di contratto e nel contratto di intermediazione immobiliare concluso tra l'agenzia immobiliare e il committente, solo se il pagamento dei servizi aggiuntivi è stato concordato per iscritto tra le parti.

5.5 L'agenzia immobiliare ha il diritto di ricevere il pagamento per i servizi aggiuntivi resi, anche se il contratto relativo all'immobile non è stato concluso.

5.6 L'agenzia immobiliare ha il diritto di ricevere il pagamento per la mediazione, anche se un potenziale acquirente con diritto di prelazione si registra presso l'Ufficio Amministrativo competente riguardo alla sua/e proprietà immobiliare/i, impedendo quindi l'acquisto dell'immobile che è stato pubblicato a tale scopo anche sulla bacheca dell'Ufficio Amministrativo competente, dopo che il mediatore ha trovato una terza persona che ha accettato per iscritto l'offerta alle condizioni specificate nell'offerta presso l'Ufficio Amministrativo competente.

5.7 L'agenzia immobiliare ha il diritto di ricevere il pagamento per la mediazione, anche se ha mediato tra il committente e una terza persona nel settore immobiliare, ma l'affare non si è concluso o realizzato a causa dell'intervento di un acquirente legittimo o avente diritto di prelazione con il quale l'agenzia immobiliare non ha concluso un contratto di mediazione.

6. PUBBLICITÀ

6.1 L'agenzia immobiliare è tenuta, durante la pubblicità o altre comunicazioni pubbliche attraverso mezzi di informazione pubblica o sui siti web, negli spazi dell'agenzia immobiliare

o in altri luoghi in cui la pubblicità è consentita, relativamente all'immobile oggetto della mediazione, a fornire l'annuncio del prezzo, della posizione, dell'anno di costruzione dell'edificio o dell'ultima ristrutturazione e delle dimensioni dell'immobile, nonché del nome e della sede dell'agenzia immobiliare.

6.2 Se l'agenzia immobiliare pubblicizza la vendita di un edificio plurifamiliare, un edificio residenziale e commerciale o un edificio non residenziale con diverse unità separate, deve garantire la pubblicazione del prezzo massimo e minimo per metro quadrato di superficie dell'edificio o della singola unità, la posizione, l'anno di costruzione o l'ultima ristrutturazione e il nome e la sede dell'agenzia immobiliare. Nel caso in cui l'agenzia immobiliare pubblicizzi tali edifici su striscioni pubblicitari, non è tenuta a fornire informazioni sul prezzo.

6.3 Se l'agenzia immobiliare pubblicizza un immobile di sua proprietà, deve specificarlo nell'annuncio.

6.4 Per la pubblicità della locazione temporanea di proprietà residenziali si applicano le disposizioni della legge sulla protezione dei consumatori.

7. TUTELA DEGLI INTERESSI DEL COMMITTENTE E DI TERZI

7.1 L'agenzia immobiliare e l'intermediario immobiliare devono informare adeguatamente il committente, in modo comprensibile, di tutte le circostanze rilevanti per la sua decisione di stipulare un contratto relativo all'immobile. Devono spiegarli chiaramente le seguenti circostanze:

Le condizioni di mercato rilevanti per stabilire il prezzo del contratto relativo all'immobile.

Il contenuto delle normative rilevanti per la validità della stipula del contratto relativo all'immobile, l'importo e il tipo degli obblighi fiscali del cliente, l'importo della certificazione notarile delle firme, l'iscrizione nel registro catastale e eventuali altri costi relativi alla conclusione del contratto oggetto della mediazione.

Eventuali rischi legati allo stato non regolare della situazione catastale dell'immobile, dei diritti reali o di altri diritti di terzi sugli immobili o di altre situazioni giuridiche non regolari.

7.2 L'agenzia immobiliare deve proteggere in modo equo gli interessi sia del committente che di terzi con i quali ha messo in contatto il committente durante l'attività di mediazione, ad eccezione dei casi in cui, sulla base di un accordo esplicito con il preponente, rappresenta solo gli interessi del preponente stesso.

7.3 Quando l'agenzia immobiliare, in base a un accordo con il preponente o l'investitore, rappresenta esclusivamente gli interessi del committente durante la mediazione, deve informare chiaramente e per iscritto la terza parte messa in contatto con il committente del suo ruolo di rappresentante e non di intermediario.

7.4 Se l'agenzia immobiliare presta servizi di mediazione per il committente che desidera rimanere anonimo, l'agenzia immobiliare non è obbligata a rivelare l'identità del committente a terzi interessati a stipulare un contratto legale fino alla conclusione del contratto stesso.

7.5 L'agenzia immobiliare deve informare chiaramente e per iscritto il committente di eventuali conflitti di interessi tra il committente e l'agenzia immobiliare o altri committenti per i quali l'agenzia immobiliare presta servizi di mediazione nel settore immobiliare.

8. CONTO FIDUCIARIO

8.1 La società immobiliare può ricevere dai suoi clienti o da terze parti, in relazione all'esecuzione di un contratto riguardante un immobile, denaro da depositare se ha concluso un contratto con una banca per gestire un conto fiduciario e se il cliente o terza parte le dà un mandato scritto a tal fine.

9. ASSICURAZIONE DI RESPONSABILITÀ PER DANNO

9.1 La società immobiliare ha assicurata la responsabilità professionale per i danni. L'assicurazione copre la responsabilità per i danni che potrebbero verificarsi al cliente o a terze parti a causa della violazione del contratto di mediazione immobiliare nel territorio della Repubblica di Slovenia. Il nome della compagnia assicuratrice, il numero della polizza assicurativa e l'importo assicurato sono indicati nel contratto di mediazione.

10. TRASFERIMENTO DEI SERVIZI DI INTERMEDIAZIONE

10.1 Se la società immobiliare e il cliente concordano, la società immobiliare può trasferire i servizi di intermediazione ad altre società immobiliari. In questo caso, il cliente rimane in un rapporto contrattuale solo con la società immobiliare BAZA AGENCIJA, posredovanje v prometu z nepremičninami, d.o.o., e questa società immobiliare deve consegnare al cliente l'elenco delle società immobiliari a cui trasferisce l'incarico.

11. ALTRE RESPONSABILITÀ DEL CLIENTE

11.1 Il cliente deve fornire alla società immobiliare tutta la documentazione disponibile relativa all'immobile oggetto dell'intermediazione (in particolare, documenti di proprietà, estratto di mappa catastale, contratti, permesso di costruzione, informazioni sulla posizione e tutti gli altri documenti).

11.2 Il cliente garantisce la veridicità, l'accuratezza e la completezza dei dati o della documentazione forniti.

11.3 Il cliente deve informare immediatamente, e comunque entro 8 (otto) giorni da qualsiasi modifica, per iscritto, la società immobiliare di qualsiasi modifica ai suoi interessi (prezzo di vendita, data di disponibilità dell'immobile, ecc.) e di qualsiasi modifica dello stato reale o giuridico dell'immobile.

11.4 Nel caso in cui il cliente promuova la vendita dell'immobile anche personalmente o tramite altre società immobiliari concorrenti, il cliente promuoverà l'immobile alle stesse condizioni concordate nel contratto di mediazione.

11.5 Nel caso in cui il cliente trovi una terza parte con cui stipulare un contratto o una precontrattuale relativa all'immobile, sia personalmente che tramite altre società immobiliari concorrenti, dovrà informare immediatamente, e comunque entro 8 (otto) giorni dalla conclusione di tale contratto o precontrattuale, la società immobiliare con una notifica scritta e consegnarle una copia di tale contratto.

12. COMPORAMENTI DISONESTI DEL CLIENTE

12.1 Il cliente è tenuto a risarcire alla società immobiliare tutti i danni che la società immobiliare subisce a causa della violazione degli obblighi contrattuali del cliente.

12.2 Come violazioni gravi del contratto di mediazione, vengono considerati in particolare i seguenti comportamenti del cliente:

- Il cliente impedisce senza giustificati motivi alla società immobiliare di effettuare visite all'immobile;
- Il cliente promuove l'immobile a condizioni più favorevoli rispetto a quelle concordate nel contratto di mediazione, sia personalmente che tramite altre società immobiliari;
- Il cliente non informa o non informa tempestivamente la società immobiliare riguardo alla conclusione di un contratto o di un precontratto con una terza parte trovata da lui stesso e non consegna o non consegna entro i termini una copia di tale contratto riguardante l'immobile;
- Il cliente, contrariamente alla buona fede, non avvia trattative o senza giustificato motivo rifiuta di stipulare un contratto riguardante l'immobile con una terza parte presentatagli dalla società immobiliare;
- Il cliente fornisce a terze parti informazioni e dati di natura riservata che sono considerati come segreti commerciali.

13. DIRITTO DI OTTENERE I DATI

13.1 Società immobiliare, nel caso in cui il committente rescinda dal contratto di mediazione o non stipuli il contratto relativo all'immobile, può effettuare ricerche riguardo ad eventuali contratti conclusi riguardanti l'immobile.

14. OBBLIGHI AI SENSI DELLA LEGGE SULLA PREVENZIONE DEL RICICLAGGIO E DEL FINANZIAMENTO DEL TERRORISMO

14.1 La società immobiliare, in conformità alla legge sulla prevenzione del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo, durante la conclusione di rapporti commerciali e transazioni oltre l'importo previsto per legge e in altri casi stabiliti dalla normativa, deve effettuare una verifica del cliente che include:

- Verifica e conferma dell'identità del cliente;
- Individuazione del beneficiario effettivo del cliente, se il cliente è una persona giuridica;
- Ottenere informazioni sullo scopo e sulla natura prevista del rapporto commerciale o della transazione e altri dati richiesti dalla legge;
- Monitoraggio regolare e attento delle attività commerciali svolte dal cliente presso l'agenzia immobiliare.

14.2 Il committente è informato che la società immobiliare ha il diritto, a fini di adempiere ai propri obblighi come indicato al punto precedente, di ottenere e verificare (anche mediante consultazione del documento di identità) i seguenti dati personali del cliente e del suo legale rappresentante:

- Nome e cognome;
- Indirizzo di residenza permanente o temporanea;
- Data e luogo di nascita;
- Numero di identificazione fiscale e numero d'identificazione;
- Tipo e denominazione dell'emittente del documento di identità ufficiale.

15. PROTEZIONE, ELABORAZIONE E UTILIZZO DEI DATI PERSONALI E CONFIDENZIALI

15.1 Tutte le informazioni e i dati ottenuti dal committente presso la società immobiliare sono di natura riservata e sono considerati segreti commerciali, ad eccezione delle informazioni e dei dati di pubblico dominio.

15.2 Per adempiere agli obblighi derivanti dal contratto di mediazione e agli obblighi imposti dalla legge sulla prevenzione del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo, la società immobiliare può, in conformità alle normative sulle carte d'identità e sui passaporti, consultare e trascrivere i dati del documento di identità (nome, indirizzo di residenza permanente o temporanea, data e luogo di nascita, numero di identificazione fiscale e numero di identificazione, tipo e denominazione dell'emittente del documento di identità).

15.3 Quando ciò è espressamente richiesto dalla natura di una specifica transazione (ad esempio, per autenticare la firma del committente o di una terza parte), la società immobiliare può fotocopiare il documento di identità del titolare sulla base del consenso scritto del titolare stesso con uno scopo specifico precedentemente stabilito.

15.4 Sulla copia del documento di identità, la società immobiliare indica:

- Che si tratta di una fotocopia;
- Il proprio nome;
- Lo scopo specifico della fotocopiatura;
- La base giuridica per la fotocopiatura, ovvero il chiaro consenso scritto del titolare del documento di identità.

15.5 La società immobiliare si impegna a non copiare ulteriormente il documento di identità del committente. Le copie del documento di identità non saranno conservate in formato elettronico.

15.6 La società immobiliare si impegna a proteggere tutti i dati personali conformemente alle normative sulla protezione dei dati personali. Tutti i dati personali saranno utilizzati esclusivamente per lo scopo di stipulare, eseguire, modificare e terminare il contratto di mediazione e il contratto relativo all'immobile. Per qualsiasi altra utilizzo dei dati personali, la società immobiliare otterrà preventivamente il consenso scritto del committente.

15.7 L'individuo cui si riferiscono i dati personali ha il diritto di:

- Ottenere conferma dall'agenzia immobiliare che stanno trattando i suoi dati personali;
- Accedere ai dati personali e al loro scopo di trattamento, al tipo di dati personali trattati;
- Destinatari o categorie di destinatari dei dati personali, inclusi destinatari in paesi terzi o organizzazioni internazionali;
- Il periodo previsto di conservazione dei dati personali o i criteri utilizzati per stabilire tale periodo.

15.8 L'individuo cui si riferiscono i dati personali ha il diritto di:

- Richiedere alla società immobiliare la correzione o la cancellazione dei dati personali;
- Richiedere alla società immobiliare la limitazione del trattamento dei dati personali;

- Opporsi al trattamento dei dati personali;
- Richiedere alla società immobiliare di correggere tempestivamente i dati personali inesatti;
- Richiedere alla società immobiliare di completare i dati personali incompleti;
- Trasferire i dati personali direttamente da una società immobiliare all'altra, se tecnicamente fattibile;
- Presentare un reclamo all'autorità di controllo.

15.9 Quando i dati personali vengono trasferiti in un paese terzo o a un'organizzazione internazionale, l'individuo cui si riferiscono i dati personali ha il diritto di essere informato delle misure di sicurezza adeguate relative al trasferimento.

15.10 Quando i dati personali sono trattati per scopi di marketing diretto, l'individuo cui si riferiscono i dati personali ha il diritto di opporsi in qualsiasi momento al trattamento dei dati personali a fini di tale marketing, compresa la profilazione nella misura in cui sia connessa a tale marketing diretto.

16. DURATA DEL CONTRATTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

16.1 Il contratto di intermediazione è stipulato per un periodo determinato di nove (9) mesi, a meno che le parti non concordino un periodo più breve.

16.2 Al termine del periodo indicato al punto precedente, le parti possono stipulare un nuovo contratto di intermediazione.

16.3 Il contratto cessa di avere efficacia al verificarsi di una delle seguenti situazioni: scadenza del termine, risoluzione consensuale del contratto di intermediazione, adempimento del contratto di intermediazione, e in altri casi previsti dalla legge.

16.4 Le parti possono recedere dal contratto di intermediazione in qualsiasi momento, a meno che ciò non sia contrario alla buona fede e correttezza. La disdetta deve essere comunicata per iscritto.

17. LEGGE APPLICABILE

17.1 Per la valutazione del contratto di intermediazione e delle condizioni generali, nonché per le questioni non regolate dal contratto di intermediazione e dalle condizioni generali, si applicano il Codice di buone pratiche commerciali nel settore immobiliare, adottato dall'Associazione delle società di intermediazione immobiliare presso la Camera di Commercio e Industria Slovena - Sezione per il commercio immobiliare, e la legge slovena senza norme di conflitto.

18. RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

18.1 Eventuali controversie derivanti dal presente contratto di intermediazione o ad esso connesse saranno risolte in via conciliativa dalle parti contraenti.

18.2 Qualora la soluzione conciliativa della controversia non sia possibile, nei casi che coinvolgono contratti con i consumatori, è competente il tribunale di Lubiana.

Lubiana, 29.05.2023 AGENZIA BAZA, intermediazione immobiliare, d.o.o.

LISTINO DEI SERVIZI DELL'AGENZIA IMMOBILIARE BAZA

Redazione del contratto: la redazione del contratto di compravendita standard è inclusa nella provvigione. Nel caso in cui il mandante receda unilateralmente dal contratto di mediazione stipulato per la vendita/affitto dell'immobile o violi in altro modo le disposizioni del contratto di mediazione, il costo di redazione del contratto sarà calcolato secondo le tariffe legali o notarili vigenti. Redazione di un contratto personalizzato: secondo le tariffe legali o notarili vigenti.

Verifica dello stato legale dell'immobile in caso di vendita: è inclusa nella provvigione. Nel caso in cui il mandante receda unilateralmente dal contratto di mediazione stipulato per la vendita/affitto dell'immobile o violi in altro modo le disposizioni del contratto di mediazione, il costo della verifica dello stato legale dell'immobile sarà calcolato in base al tasso orario di 250,00 EUR + IVA/ora.

Preparazione di una proposta di registrazione catastale: secondo le tariffe legali o notarili (non inclusa nella provvigione).

Valutazione del valore di mercato dell'immobile: è inclusa nella provvigione. Nel caso in cui il mandante receda unilateralmente dal contratto di mediazione stipulato o violi in altro modo le disposizioni del contratto di mediazione, il costo della valutazione del valore di mercato dell'immobile sarà calcolato secondo il tasso orario di 200,00 EUR + IVA/ora.

Visite: sono incluse nella provvigione. Nel caso in cui il mandante receda unilateralmente dal contratto di mediazione stipulato o violi in altro modo le disposizioni del contratto di mediazione, i costi delle visite saranno addebitati al tasso di 80,00 EUR + IVA/visita.

Ora di consulenza o partecipazione alle trattative di vendita dell'immobile: è inclusa nella provvigione. Nel caso in cui il mandante receda unilateralmente dal contratto di mediazione stipulato per la vendita/affitto dell'immobile o violi in altro modo le disposizioni del contratto di mediazione, il costo dell'ora di consulenza o partecipazione alle trattative sarà addebitato al tasso orario di 180,00 EUR + IVA/ora.

Ottenimento di una copia dell'estratto della mappa catastale, informazioni sulla posizione, copia del piano catasto e altre documentazioni e certificati mancanti: sono inclusi nella provvigione. Nel caso in cui il mandante receda unilateralmente dal contratto di mediazione stipulato o violi in altro modo le disposizioni del contratto di mediazione, il costo delle ore impiegate sarà addebitato al tasso orario di 180,00 EUR + IVA/ora.

Valutazioni effettuate da un perito: secondo le tariffe stabilite da un perito giudiziario e valutatore del settore edilizio (non inclusa nella provvigione).

Altri servizi: i servizi di assistenza al mandante per la compilazione della dichiarazione fiscale, la vidimazione delle firme sul contratto, la segnalazione delle modifiche ai collegamenti del mandante, la redazione del verbale di consegna sono inclusi nella provvigione. Nel caso in cui il mandante receda unilateralmente dal contratto di mediazione stipulato o violi in altro modo le disposizioni del contratto di mediazione, i servizi sopra citati saranno addebitati al tasso orario di 350,00 EUR + IVA.

Pacchetto I: redazione del contratto di compravendita standard, verifica dei documenti, compilazione dei moduli per la dichiarazione fiscale e redazione del documento per la consegna dell'immobile, prezzo: 690,00 EUR + IVA.

Pacchetto II: redazione del contratto di compravendita standard, verifica dei documenti, compilazione e presentazione dei moduli e consegna dei documenti per la dichiarazione fiscale, archiviazione del contratto notarile originale e consegna dell'immobile, prezzo: 880,00 EUR + IVA.

Il pagamento per la mediazione sarà soggetto all'IVA applicabile al tasso fiscale vigente.

SERVIZI SINGOLI PREZZO

Documenti ufficiali

Revisione dei documenti 180,00€ + IVA

Contratti di mediazione stipulati o altrimenti violati 180,00€ + IVA/ora

8. Revisione dei documenti per la vendita di immobili: incluso nella provvigione. Nel caso in cui il committente receda unilateralmente dal contratto di mediazione stipulato per la vendita / affitto di immobili o violi in altro modo le disposizioni del contratto di mediazione, verrà addebitato un costo di revisione dei documenti di 250,00 € + IVA/ora.

Costi di pubblicità: i costi di pubblicità secondo la discrezione dell'agenzia immobiliare sono

Otteni il certificato di destinazione d'uso del terreno

Ottenere documenti dall'Agenzia Topografica della Repubblica di Slovenia (GURS)

170,00€ + IVA 155,00€ + IVA

Informare l'amministratore e i fornitori sul rapporto di locazione concluso

Preparazione e archiviazione di documenti e materiale fotografico

95,00 – 150,00€ + IVA

135,00 – 160,00 + IVA

Preparazione della dichiarazione fiscale per l'imposta immobiliare e consegna della dichiarazione fiscale all'ente competente

Preparazione della documentazione per la proposta di registrazione catastale (registrazione del diritto di proprietà, ipoteca, divisione delle quote...)

215,00€ + IVA

185,00€ - 280,00€ + IVA

Visite (oltre 20 km) 80,00€ + IVA/visita

Costi di pubblicità:

Valutazioni

Determinazione del valore di mercato di un immobile da parte di un agente immobiliare:
Proprietà semplici (appartamento, casa...)

222,00€ + IVA

sul sito web dell'agenzia e su altre piattaforme con cui l'agenzia collabora

La pubblicità su richiesta del committente è addebitata separatamente

Realizzazione

150€ + IVA

Dopo aver ricevuto la fattura dall'inserzionista

Proprietà complesse (edifici commerciali...)

280,00€ + IVA

Realizzazione della procedura di affitto/vendita 1% del valore contrattuale + IVA

Transazioni di terreni agricoli

Offerta per la vendita di terreni agricoli, esecuzione dell'approvazione dell'atto legale

Altre procedure necessarie per la vendita di terreni agricoli

Servizi legali

Composizione di contratti di compravendita, locazione, scambio, donazione o altre tipologie di contratti

222,00€ + IVA a seconda del numero di ore

250,00€ - 950,00€ + IVA

Realizzazione della procedura di vendita/acquisto

1% del valore contrattuale + IVA

Consulenza legale 220,00€- 850,50€ + IVA

ALTRI SERVIZI

Preparazione della documentazione per la stipula di un contratto di compravendita, locazione o altro tipo di contratto

115,00 -175,00€ + IVA

Redazione di un verbale di consegna 150,00 - 250,00€ + IVA

Esecuzione della consegna 150,00 – 250,00€ + IVA