

EMPRESA INMOBILIARIA BAZA AGENCIJA, intermediación en el tráfico de bienes raíces, S.L., con domicilio en Miklošičeva cesta 30, 1000 Liubliana, número de identificación fiscal: 19020279, representada por Brina Sotlar (en adelante, la empresa inmobiliaria), en virtud de la Ley de Intermediación Inmobiliaria (ZNPosr, Diario Oficial de la República de Eslovenia, n.º 42/2003, 21/2006 – Decisión del Tribunal Constitucional, 47/2006 – ZMVN, 49/2011 y 47/2019), acepta lo siguiente:

## TÉRMINOS GENERALES DE NEGOCIO

para la intermediación y asesoramiento profesional en los procesos de tráfico de bienes raíces

### 1. DISPOSICIONES INTRODUCTORIAS

1.1. Los Términos Generales de Negocio para la intermediación y el asesoramiento profesional en los procesos de tráfico de bienes raíces (en adelante, los Términos Generales) regulan las relaciones legales entre la empresa inmobiliaria y el cliente.

1.2. Los Términos Generales forman parte integral de cada contrato de intermediación celebrado entre la empresa inmobiliaria y el cliente. También son parte integral de cada contrato de intermediación una copia de la póliza de seguro y la tarifa de servicios vigente de la empresa inmobiliaria.

1.3. En caso de que el contrato de intermediación contenga disposiciones que sean contrarias a estos Términos Generales, prevalecerán las disposiciones del contrato de intermediación.

1.4. La empresa inmobiliaria ha asumido el compromiso de respetar el Código de Buenas Prácticas Comerciales en el tráfico de bienes raíces, adoptado el 30 de agosto de 2011 por la Asociación de Empresas de Intermediación Inmobiliaria en la Cámara de Comercio e Industria de Eslovenia (<https://zdnp.gzs.si/vsebina/Kodeks/Kodeks>).

### 2. SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS

2.1. En estos Términos Generales, los términos utilizados tienen los siguientes significados:

➤ La empresa inmobiliaria es un empresario individual autónomo denominado BAZA AGENCIJA, intermediación en el tráfico de bienes raíces, S.L., que, como actividad económica, presta servicios de intermediación en el tráfico de bienes raíces de acuerdo con la Ley de Intermediación Inmobiliaria (ZNPosr);

➤ El agente inmobiliario es una persona física que realiza operaciones de intermediación en nombre de la empresa inmobiliaria en virtud de un contrato de trabajo u otra base legal, con una licencia otorgada por el ministerio competente para llevar a cabo operaciones de intermediación, y está inscrita en el registro de agentes inmobiliarios del ministerio competente;

➤ La intermediación en el tráfico de bienes raíces implica llevar a cabo una actividad lucrativa registrada de intermediación en el tráfico de bienes raíces, en la que las

transacciones individuales de intermediación en el tráfico de bienes raíces incluyen todas las actividades relacionadas con el establecimiento de contacto entre el cliente y una tercera persona, así como las negociaciones y preparativos para la celebración de contratos cuyo objeto sea un bien raíz específico, como contratos de compra, venta, arrendamiento o cualquier otro contrato relacionado con un bien raíz específico;

- El cliente es una persona física o jurídica que celebra un contrato de intermediación con la empresa inmobiliaria;
- La tercera persona es una persona a la que el agente inmobiliario intenta poner en contacto con el cliente para negociar la celebración de un contrato específico relacionado con un bien raíz;
- Los familiares directos del cliente son el cónyuge del cliente o la persona con la que el cliente convive en una unión de hecho, de acuerdo con las normativas sobre matrimonio y relaciones familiares, así como sus hijos adoptivos, padres y adoptantes, y las personas a las que está legalmente obligado a mantener;
- El contrato de intermediación es un contrato por escrito celebrado entre la empresa inmobiliaria y el cliente, mediante el cual la empresa inmobiliaria se compromete a esforzarse por encontrar y poner en contacto al cliente con una tercera persona para negociar la celebración de un contrato específico, cuyo objeto sea un bien raíz, y el cliente se compromete a pagar a la empresa inmobiliaria por la intermediación en caso de que se celebre el contrato;
- El contrato cuyo objeto es un bien raíz es un contrato de compra, venta, arrendamiento, arrendamiento con opción de compra u otro contrato específico relacionado con un bien raíz, en cuya celebración interviene la empresa inmobiliaria;
- El bien raíz es un bien raíz definido en el contrato de intermediación.

### 3. SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN

3.1 La empresa inmobiliaria proporciona servicios de intermediación y asesoramiento especializado a lo largo de los procesos de:

- Compra o venta de bienes inmuebles,
- Alquiler, arrendamiento, y leasing de bienes inmuebles, y
- Celebración de otros contratos cuyo objeto sea un bien inmueble.

3.2 Los servicios de intermediación mencionados en el punto 3.1 incluyen especialmente las siguientes transacciones que la empresa inmobiliaria realiza en nombre del cliente, en la medida en que las circunstancias de cada transacción lo requieran:

- Aceptación del encargo de intermediación en operaciones legales que tengan por objeto un bien inmueble específico, como contratos de venta, alquiler u otros relacionados con un bien inmueble determinado;
- Verificación de la identidad del cliente mediante consulta a documentos personales y registros públicos;
- Obtención de información de contacto del cliente para facilitar la comunicación con terceros (nombre personal/empresa, dirección/sede, teléfono, fax, correo electrónico, etc.);

- Obtención de datos personales o de identificación del cliente o terceros para la preparación de contratos cuyo objeto sea un bien inmueble (nombre personal/empresa, dirección/sede, registro comercial, número fiscal, número de cuenta bancaria o cuenta de transacciones);
- Preparación de contratos de intermediación inmobiliaria, especificando los servicios de intermediación, la propuesta de pago por intermediación, condiciones de pago y otros aspectos de acuerdo con la ley que regula la intermediación inmobiliaria;
- Explicación al cliente y a terceros acerca de las condiciones del mercado relevantes para la determinación del precio del bien inmueble o del alquiler;
- Información al cliente y a terceros sobre los requisitos legales pertinentes para la celebración válida del contrato que está siendo intermediado;
- Información al cliente y a terceros sobre obligaciones fiscales, posibles gastos notariales, costos de registro en el registro de la propiedad y otros gastos relacionados con la celebración del contrato;
- Evaluación del estado actual del bien inmueble mediante una inspección cuidadosa;
- Evaluación de la infraestructura de comunicaciones y servicios públicos del bien inmueble, así como la revisión de las condiciones del entorno y otras características del bien inmueble;
- Determinación del estado legal del bien inmueble basándose en datos de registros oficiales y libros públicos (especialmente registros de propiedad, registros catastrales, registros de edificios o, si el inmueble no está inscrito en el registro de propiedad, basado en documentos que demuestren la existencia de derechos de propiedad, otros derechos reales y hechos legales);
- Notificación por escrito al cliente y a terceros sobre el estado legal y físico del bien inmueble, errores evidentes y errores legales identificados durante la inspección del estado legal y físico del bien inmueble;
- Información al cliente y a terceros sobre los riesgos derivados del estado legal no resuelto del bien inmueble, en particular derechos de terceros sobre el inmueble, restricciones de carácter público, etc.;
- Desarrollo de una estrategia publicitaria adecuada y realización de la publicidad común del bien inmueble;
- Información a terceros sobre el inmueble y sus características clave;
- Organización y realización de visitas al inmueble, organización de reuniones entre el cliente y terceros, transmisión de datos de contacto definidos en el contrato de intermediación a las partes interesadas en caso de un interés serio en las negociaciones para la celebración de un contrato relativo al bien inmueble;
- Comunicación telefónica, escrita y en línea constante y actualizada con el cliente y terceros, e información continua al cliente sobre los servicios de intermediación realizados en operaciones con bienes inmuebles;
- Participación en las negociaciones para la celebración del contrato intermediado por la empresa inmobiliaria.

- La empresa inmobiliaria debe verificar especialmente, en el marco de la intermediación de bienes inmuebles, el estado legal y físico de los bienes inmuebles de la siguiente manera:
- En base a datos del registro de propiedad o, si el inmueble no está inscrito en el registro de propiedad, en base a documentos que son la base para la inscripción, verificar si el vendedor o arrendador es propietario del bien inmueble que es objeto del contrato intermediado, y si hay derechos reales u otros derechos de terceros sobre dicho bien inmueble que podrían limitar o excluir los derechos del cliente;
- Mediante una inspección cuidadosa, verificar si el bien inmueble tiene errores evidentes o deficiencias que afecten a su utilidad o valor;
- Cuando el objeto del contrato intermediado sea un terreno, verificar, en base a un certificado (información de ubicación) emitido por la autoridad administrativa competente, el propósito de uso del terreno establecido por regulaciones de planificación espacial.

3.3 La empresa inmobiliaria es responsable ante el cliente o terceros a los que haya puesto en contacto con el cliente por los daños causados al cliente o a terceros debido a errores legales o materiales en el bien inmueble, siempre y cuando la empresa inmobiliaria no haya advertido sobre dicho error, si la empresa inmobiliaria conocía el error o podría haberlo identificado mediante una verificación cuidadosa del estado del bien inmueble.

#### 4. PAGO DE INTERMEDIACIÓN

4.1 La comisión de corretaje cubre los gastos de la inmobiliaria del punto 3.2.

4.2 El monto del pago por la mediación es acordado por la empresa inmobiliaria y el cliente en el contrato de mediación.

4.3 En caso de compra o venta del mismo inmueble, el pago por mediación asciende a un máximo del 4% del precio del contrato, pero esta limitación no se aplica cuando el valor del contrato del inmueble es inferior a EUR 10.000,00.

4.4 En el caso de un contrato de alquiler de la misma propiedad, el pago de la mediación puede ascender a un máximo del 4 % del valor del contrato, pero no superior al importe de un mes de alquiler y no inferior a 150 EUR. El valor contractual de la oración anterior es el producto del monto de la renta mensual y el número de meses por los cuales se arrienda la propiedad.

4.5 En caso de que la inmobiliaria no realice ningún negocio del punto 3.2 de las presentes Condiciones Generales, por no ser necesario por las circunstancias del caso particular, o por petición expresa del cliente, el cliente no tiene derecho a solicitar una reducción en el pago por mediación.

4.6 La tarifa de mediación no incluye los costos de los servicios notariales, los impuestos, las tasas judiciales y administrativas, los costos de los certificados y permisos necesarios para la celebración válida del contrato, y los costos de los servicios adicionales del punto 5 de estos Términos y Condiciones Generales.

4.7 La comisión de intermediación no incluye el IVA, que el cliente está obligado a pagar por todos los servicios de la inmobiliaria.

4.8 La empresa inmobiliaria adquiere el derecho al pago de la mediación cuando se celebra un contrato en cuya celebración actuó como mediador.

4.9 La inmobiliaria no puede exigir ni siquiera el pago parcial de la mediación antes de la celebración del negocio jurídico por el que se media.

4.10 La empresa inmobiliaria sólo puede cobrar al cliente una comisión de intermediación basada en un contrato de intermediación en operaciones inmobiliarias.

4.11 La empresa inmobiliaria tiene derecho al pago íntegro de la mediación también en los siguientes casos:

➤ si las partes contratantes luego se retiran de ya

contratos celebrados cuyo objeto sean bienes inmuebles,

➤ cuando el cliente o su familiar directo celebre un contrato, cuyo objeto sea un inmueble, con un tercero con el que el cliente haya sido contactado por un corredor de bienes raíces y dicho contrato haya sido concluido dentro de los seis meses posteriores a la finalización de la intermediación contrato.

4.12 La inmobiliaria podrá cobrar servicios adicionales del punto 5 de las Condiciones Generales también a clientes que no sean suscriptores de sus servicios, si estos servicios son realizados por la inmobiliaria a petición de estos clientes. Incluso en estos casos, el responsable del pago del IVA es el cliente a cuya solicitud se realiza dicho servicio.

4.13 La empresa inmobiliaria no tiene derecho al pago de la mediación si ella misma, como parte contractual, concluye un contrato con el cliente que fue objeto de la mediación, o si dicho contrato se celebra con el cliente por una inmobiliaria. corredor que realizó negocios de mediación para la compañía de bienes raíces.

4.14 Disposición del punto 4.4. estos términos y condiciones generales no se aplican a los contratos de corretaje de bienes raíces celebrados entre entidades económicas.

## 5. SERVICIOS ADICIONALES

5.1 La empresa inmobiliaria puede prestar servicios adicionales para el cliente, si así se acuerda con el cliente en el contrato de agencia o con un pedido especial que es un complemento del contrato de agencia. La cantidad y el precio de los servicios adicionales deben estar definidos en el contrato de agencia.

5.2 En particular, se consideran servicios adicionales los siguientes:

➤ elaboración del contrato por el que intervino el intermediario (contrato de compraventa, arrendamiento u otro) por un licenciado universitario en derecho, abogado o notario;

➤ representación en procedimientos para la obtención de consentimientos, certificados, permisos y otros documentos necesarios para la celebración de un contrato cuyo objeto sean bienes inmuebles,

➤ organización de la valoración de bienes inmuebles;

➤ organización de la producción de un certificado energético para la propiedad;

➤ representación en el procedimiento de determinación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales;

- regular la situación jurídica de los bienes inmuebles;
- almacenamiento de fondos en una cuenta fiduciaria;
- almacenamiento de documentos;
- almacenamiento de material de imagen.

5.3 Los precios de los servicios adicionales se determinan en la lista de precios de la inmobiliaria o en la lista de precios del contratista externo.

5.4 La empresa inmobiliaria tiene derecho al pago de servicios adicionales por el importe de los costes reales y, como máximo, por el importe determinado por estas condiciones generales y en el contrato de mediación en transacciones inmobiliarias celebrado entre la empresa inmobiliaria y el cliente y sólo si el pago del servicio adicional se acuerda por escrito entre las partes.

5.5 La empresa inmobiliaria tiene derecho al pago de los servicios adicionales prestados incluso si el contrato, cuyo objeto es el inmueble, no se celebró.

5.6 La empresa inmobiliaria tiene derecho a que se le pague por la mediación, incluso si un beneficiario de preferencia legal se registra para una oferta de venta de su propiedad en la Unidad Administrativa competente y, por lo tanto, es un tercero encontrado por el intermediario. que ha aceptado la oferta por escrito en las condiciones establecidas, que están escritas en la oferta a la UE competente, la compra del inmueble, que también fue puesto en el tablón de anuncios de la UE competente, se hizo imposible para este mismo propósito .

5.7 La empresa inmobiliaria tiene derecho al pago por mediación, si ha mediado en la transacción de bienes inmuebles entre el cliente y un tercero, pero la conclusión o ejecución de la transacción no se produjo porque entró un beneficiario preferente legal o contractual. en la transacción, con quien la inmobiliaria no tiene celebrados contratos de agencia.

## 6. PUBLICIDAD

6.1 La empresa inmobiliaria debe garantizar la publicación de información en la publicidad u otras divulgaciones públicas en medios de comunicación o en sitios web, en las instalaciones de la empresa inmobiliaria o en otros lugares donde se permita la publicidad, relacionada con el bien inmueble objeto de intermediación, que incluya el precio, ubicación, año de construcción del edificio o última renovación, tamaño del bien inmueble, así como el nombre y la sede de la empresa inmobiliaria.

6.2 En caso de que la empresa inmobiliaria publique la venta de edificios multifamiliares, edificios residenciales y comerciales o edificios no residenciales con múltiples unidades individuales, debe asegurar la publicación del precio máximo y mínimo por metro cuadrado de la superficie del edificio o de su unidad individual, la ubicación, el año de construcción o la última renovación, así como el nombre y la sede de la empresa inmobiliaria. En el caso de que la empresa inmobiliaria anuncie estos edificios en pancartas o carteles, no está obligada a proporcionar información sobre el precio.

6.3 Si la empresa inmobiliaria anuncia su propio bien inmueble, debe indicarlo específicamente en el anuncio.

6.4 Para la publicidad de alquileres de propiedades residenciales, se aplican las disposiciones de la Ley de Protección al Consumidor.

## 7. PROTECCIÓN DE LOS INTERESES DEL CLIENTE Y TERCEROS

7.1 Tanto la empresa inmobiliaria como el agente inmobiliario deben informar de manera adecuada al cliente, de manera imparcial, sobre todas las circunstancias relevantes para la decisión del cliente de celebrar un contrato relacionado con el bien inmueble. Deben explicar de manera comprensible al cliente las siguientes circunstancias:

- Condiciones del mercado que sean relevantes para la determinación del precio en el contrato relacionado con el bien inmueble,
- Requisitos legales para la celebración válida del contrato relacionado con el bien inmueble, impuestos y gastos relacionados con la celebración del contrato, y
- Posibles riesgos asociados al estado legal no resuelto del bien inmueble, derechos de terceros sobre la propiedad, restricciones legales, etc.

7.2 La empresa inmobiliaria debe proteger igualmente los intereses tanto del cliente como de terceros a los que haya puesto en contacto con el cliente durante la intermediación de manera imparcial, a menos que haya un acuerdo expreso con el cliente para representar únicamente los intereses del cliente.

7.3 Cuando la empresa inmobiliaria represente exclusivamente los intereses del cliente en virtud de un acuerdo con el cliente o el inversionista, debe informar clara y por escrito a la tercera parte a la que puso en contacto con el cliente que actúa como representante y no como intermediario.

7.4 Si la empresa inmobiliaria presta servicios de intermediación para un cliente que desea mantener el anonimato, no está obligada a revelar la identidad del cliente a terceros interesados en celebrar un contrato hasta la conclusión del contrato legal.

7.5 La empresa inmobiliaria debe informar clara y por escrito al cliente sobre posibles conflictos de intereses entre el cliente y la empresa inmobiliaria u otros clientes para los cuales la empresa inmobiliaria presta servicios de intermediación en bienes inmuebles.

## 8. CUENTA FIDUCIARIA

8.1 La empresa inmobiliaria puede recibir fondos en custodia del cliente o de terceros en relación con la ejecución del contrato relacionado con el bien inmueble, siempre que tenga un contrato de cuenta fiduciaria con un banco y esté autorizada por escrito por el cliente o por un tercero.

## 9. SEGURO DE RESPONSABILIDAD POR DAÑOS

9.1 La empresa inmobiliaria tiene un seguro de responsabilidad profesional. El seguro cubre la responsabilidad por daños que puedan surgir para el cliente o terceros como resultado de un incumplimiento del contrato de intermediación en bienes inmuebles en el territorio de la República de Eslovenia. El nombre de la compañía de seguros, el número de la póliza y el monto asegurado se especifican en el contrato de intermediación.

## 10. TRANSFERENCIA DE SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN

10.1 Si la empresa inmobiliaria y el cliente acuerdan, la empresa inmobiliaria puede transferir los servicios de intermediación a otras empresas inmobiliarias. En este caso, el cliente seguirá en una relación contractual solo con la empresa inmobiliaria "BAZA AGENCIJA, posredovanje v prometu z nepremičninami, d.o.o.", y esta empresa debe

proporcionar al cliente una lista de las empresas inmobiliarias a las que se ha transferido el pedido.

## 11. OTRAS OBLIGACIONES DEL CLIENTE

11.1 El cliente debe proporcionar a la empresa inmobiliaria toda la documentación disponible relacionada con el bien inmueble objeto de intermediación (en particular, pruebas de propiedad, extracto del registro de propiedad, contratos, permisos de construcción, información de ubicación y otros documentos).

11.2 El cliente garantiza la veracidad, precisión y completitud de los datos o documentación proporcionados.

11.3 El cliente debe informar por escrito a la empresa inmobiliaria de cualquier cambio en sus intereses (precio de venta, fecha de disponibilidad del bien inmueble, etc.) o en el estado real o legal del bien inmueble, dentro de los 8 (ocho) días de producirse el cambio, como máximo.

11.4 Si el cliente decide comercializar el bien inmueble por sí mismo o a través de otras empresas inmobiliarias competidoras, se compromete a hacerlo en igualdad de condiciones que las estipuladas en el contrato de intermediación.

11.5 En caso de que el cliente encuentre por sí mismo o a través de otras empresas inmobiliarias competidoras un tercero con quien celebre un contrato o precontrato que tenga como objeto el bien inmueble, debe notificar por escrito y de inmediato a la empresa inmobiliaria y entregarle una copia de dicho contrato dentro de un plazo máximo de 8 (ocho) días a partir de la celebración del contrato o precontrato.

## 12. CONDUCTA DESLEAL DEL CLIENTE

12.1 El cliente está obligado a indemnizar a la empresa inmobiliaria por cualquier daño causado debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del cliente.

12.2 Se consideran infracciones graves del contrato de intermediación, en particular, las siguientes conductas por parte del cliente:

- El cliente obstaculiza injustificadamente las visitas al inmueble por parte de la empresa inmobiliaria;
- El cliente comercializa el inmueble por su cuenta o a través de otras empresas inmobiliarias en condiciones más favorables que las acordadas en el contrato de intermediación;
- El cliente no informa o no informa a tiempo a la empresa inmobiliaria sobre la celebración de un contrato o precontrato relativo al inmueble con un tercero que él mismo haya encontrado, o no entrega o no entrega a tiempo una copia del contrato relativo al inmueble;
- El cliente, en contra de la buena fe y la equidad, no participa en las negociaciones para la celebración del contrato o se niega injustificadamente a celebrar un contrato relativo al inmueble con un tercero referido por la empresa inmobiliaria;
- El cliente divulga a terceros información y datos confidenciales que se consideran secretos comerciales.

## 13. DERECHO A OBTENER INFORMACIÓN



13.1 En caso de que el cliente cancele el contrato de intermediación o no celebre un contrato relativo al inmueble, la empresa inmobiliaria puede realizar investigaciones sobre cualquier contrato relativo al inmueble que se haya celebrado.

#### 14. OBLIGACIONES SEGÚN LA LEY DE PREVENCIÓN DEL LAVADO DE DINERO Y LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

14.1 De acuerdo con la Ley de Prevención del Lavado de Dinero y la Financiación del Terrorismo, al establecer relaciones comerciales y realizar transacciones por encima del monto legalmente establecido y en otros casos determinados por regulaciones, la empresa inmobiliaria debe llevar a cabo un proceso de revisión del cliente, que incluye:

- Verificación e identificación de la identidad del cliente;
- Identificación del beneficiario real del cliente si es una entidad legal;
- Obtención de información sobre el propósito y la naturaleza prevista de la relación comercial o transacción, y otros datos requeridos por la ley;
- Monitoreo regular y cuidadoso de las actividades comerciales realizadas por el cliente en la empresa inmobiliaria.

14.2 El cliente es consciente de que, con el fin de cumplir con sus obligaciones según el punto anterior, la empresa inmobiliaria tiene el derecho de obtener y verificar (incluida la revisión de documentos de identidad) los siguientes datos personales del cliente y su representante legal:

- Nombre completo,
- Dirección permanente o temporal,
- Fecha y lugar de nacimiento,
- Número fiscal y número de identificación,
- Tipo y nombre del emisor del documento de identidad oficial.

#### 15. PROTECCIÓN, PROCESAMIENTO Y USO DE DATOS PERSONALES Y CONFIDENCIALES

15.1 Toda la información y los datos obtenidos por el cliente en la empresa inmobiliaria son de naturaleza confidencial y se consideran secretos comerciales, excepto la información y los datos de acceso público.

15.2 Con el propósito de cumplir con las obligaciones del contrato de intermediación y las obligaciones impuestas a la empresa inmobiliaria por la Ley de Prevención del Lavado de Dinero y la Financiación del Terrorismo, la empresa inmobiliaria puede, de acuerdo con las regulaciones sobre tarjetas de identidad y documentos de viaje, revisar y copiar los datos del documento de identidad (nombre completo, dirección permanente o temporal, fecha y lugar de nacimiento, número fiscal y número de identificación, tipo y nombre del emisor del documento de identidad).

15.3 Cuando la naturaleza de una transacción en particular lo requiera (por ejemplo, la autenticación de la firma del cliente u otra persona), la empresa inmobiliaria puede, previa autorización por escrito del titular, fotocopiar el documento de identidad del titular con un propósito específico.

15.4 En la copia del documento de identidad, la empresa inmobiliaria debe indicar:

- Que es una copia,
- Su nombre,
- El propósito específico de la copia,
- La base legal para la copia, que debe ser la autorización escrita y clara del titular del documento de identidad.

15.5 La empresa inmobiliaria se compromete a no copiar nuevamente el documento de identidad del cliente. Las copias del documento de identidad no deben almacenarse en formato electrónico.

15.6 La empresa inmobiliaria se compromete a proteger todos los datos personales de acuerdo con las regulaciones de protección de datos personales. Todos los datos personales serán utilizados únicamente para fines de celebración, ejecución, modificación y terminación del contrato de intermediación y contratos relativos al inmueble. Para cualquier uso de datos personales para otros fines, la empresa inmobiliaria obtendrá previamente el consentimiento por escrito del cliente.

15.7 La persona a la que se refieren los datos personales tiene el derecho de:

- Obtener confirmación de si se están procesando datos personales relacionados con él por parte de la empresa inmobiliaria,
- Acceder a los datos personales y al propósito del procesamiento, los tipos de datos personales involucrados, los destinatarios o categorías de destinatarios, si se transfieren a terceros países o a organizaciones internacionales, el período previsto de retención de datos personales o los criterios utilizados para determinar este período.

15.8 La persona a la que se refieren los datos personales tiene el derecho de:

- Solicitar la corrección o eliminación de los datos personales,
- Solicitar la limitación del procesamiento de datos personales,
- Oponerse al procesamiento,
- Solicitar a la empresa inmobiliaria que corrija los datos personales inexactos sin demora innecesaria,
- Solicitar a la empresa inmobiliaria que complete los datos personales incompletos,
- Transferir directamente los datos personales de una empresa inmobiliaria a otra cuando sea técnicamente posible,
- Presentar una queja ante la autoridad supervisora.

15.9 Cuando los datos personales se transfieren a un tercer país u organización internacional, el individuo al que se refieren los datos personales tiene derecho a ser informado sobre las medidas de protección adecuadas en relación con la transferencia.

15.10 Cuando los datos personales se procesan con fines de marketing directo, el individuo al que se refieren los datos personales tiene derecho a oponerse en cualquier momento al

procesamiento de datos personales relacionados con él para fines de dicho marketing, incluida la creación de perfiles, en la medida en que esté relacionado con dicho marketing directo.

## 16. DURACIÓN DEL CONTRATO Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO

16.1 El contrato de intermediación se celebra por un período determinado de nueve (9) meses, a menos que las partes acuerden un período más corto.

16.2 Después del vencimiento del período establecido en el punto anterior, las partes pueden celebrar un nuevo contrato de intermediación.

16.3 El contrato termina cuando vence su plazo, por mutuo acuerdo, por cumplimiento del contrato de intermediación y en otros casos según lo establecido por la ley.

16.4 Las partes pueden rescindir el contrato de intermediación en cualquier momento, siempre que esto no viole la buena fe y la equidad. La terminación debe realizarse por escrito.

## 17. LEGISLACIÓN APLICABLE

17.1 Para la interpretación del contrato de intermediación y los Términos Generales, así como para las cuestiones no reguladas por el contrato de intermediación y los Términos Generales, se aplicarán el Código de Buenas Prácticas Comerciales en el Tráfico Inmobiliario, adoptado por la Asociación de Empresas de Intermediación Inmobiliaria en la Cámara de Comercio e Industria de Eslovenia, y la legislación eslovena sin considerar las normas de conflicto.

## 18. RESOLUCIÓN DE DISPUTAS

18.1 Cualquier disputa que surja de este contrato de intermediación o en relación con él será resuelta de manera amigable por las partes contratantes.

18.2 Si no es posible llegar a un acuerdo amigable para resolver la disputa, en los casos en que se trate de contratos con consumidores, la jurisdicción competente será el tribunal de Liubliana.

Liubliana, 29 de mayo de 2023. AGENCIA BAZA, intermediación en el tráfico inmobiliario, sociedad de responsabilidad limitada.

## TARIFAS DE LOS SERVICIOS DE LA AGENCIA INMOBILIARIA BAZA

Elaboración del contrato: la elaboración de una forma estándar de contrato de venta está incluida en la comisión. En caso de que el cliente rescinda unilateralmente el contrato de

intermediación celebrado antes de tiempo para la venta/arrendamiento de un bien inmueble o viole de alguna manera las disposiciones del contrato de intermediación, el costo de elaboración del contrato se calculará según la tarifa de abogados o notarios vigente en ese momento. Elaboración de un contrato individualizado: según la tarifa de abogados o notarios vigente en ese momento.

Verificación del estado legal del inmueble en la venta de propiedades: está incluida en la comisión. En caso de que el cliente rescinda unilateralmente el contrato de intermediación celebrado antes de tiempo para la venta/arrendamiento de un bien inmueble o viole de alguna manera las disposiciones del contrato de intermediación, el costo de la verificación del estado legal del inmueble se calculará a una tarifa por hora de 250,00 + IVA EUR/hora.

Preparación de la solicitud registral: según la tarifa de abogados o notarios (no está incluida en la comisión).

Valoración del valor de mercado del inmueble: está incluida en la comisión. En caso de que el cliente rescinda unilateralmente el contrato de intermediación celebrado antes de tiempo o de alguna manera viole las disposiciones del contrato de intermediación, el costo de la valoración del valor de mercado del inmueble se calculará a una tarifa por hora de 200,00 EUR + IVA/hora.

Visitas: están incluidas en la comisión. En caso de que el cliente rescinda unilateralmente el contrato de intermediación celebrado antes de tiempo o de alguna manera viole las disposiciones del contrato de intermediación, los costos se calcularán a una tarifa de 80,00 EUR + IVA/visita.

Hora de asesoramiento o participación en negociaciones en la venta de propiedades: está incluida en la comisión. En caso de que el cliente rescinda unilateralmente el contrato de intermediación celebrado antes de tiempo para la venta/arrendamiento de un bien inmueble o viole de alguna manera las disposiciones del contrato de intermediación, el costo del tiempo empleado se calculará a una tarifa por hora de 180,00 EUR + IVA/hora.

Obtención de extracto registral, información de ubicación, copias de mapas catastrales y otros documentos y certificados faltantes: está incluida en la comisión. En caso de que el cliente rescinda unilateralmente el contrato de intermediación celebrado antes de tiempo para la venta/arrendamiento de un bien inmueble o viole de alguna manera las disposiciones del contrato de intermediación, el costo de la revisión de documentos se calculará a 250,00 EUR + IVA/hora.

Publicidad: los anuncios estándar están incluidos en la comisión, y la publicidad según la solicitud del cliente se facturará por separado según los costos reales por cada anuncio y

adicionalmente por el trabajo de la agencia inmobiliaria a una tarifa de 180,00 EUR + IVA. En caso de que el cliente rescinda unilateralmente el contrato de intermediación celebrado antes de tiempo o viole de alguna manera las disposiciones del contrato de intermediación, el costo del tiempo empleado se calculará a una tarifa por hora de 180,00 EUR + IVA/hora.

Valoraciones por parte de expertos: según las tarifas del perito judicial y evaluador de la industria de la construcción (no está incluido en la comisión).

Otros servicios: Los servicios de asistencia al cliente para completar la declaración de impuestos, la certificación notarial de firmas en el contrato, la notificación de cambios en los registros de los servicios individuales del cliente, la elaboración del acta de entrega, etc., están incluidos en la comisión. En caso de que el cliente rescinda prematuramente de manera unilateral el contrato de intermediación celebrado o de lo contrario infrinja las disposiciones del contrato de intermediación, dichos servicios se facturarán a una tarifa por hora: 350,00 EUR + IVA.

Paquete I: elaboración de un formulario de contrato estándar, revisión de documentos, cumplimentación de formularios para la declaración de impuestos y elaboración de documentos para la entrega de la propiedad, el precio es de 690,00 EUR + IVA.

Paquete II: elaboración de un formulario de contrato estándar, revisión de documentos, cumplimentación y presentación de formularios, así como la recopilación de documentos para la declaración de impuestos, almacenamiento del contrato notarial original y entrega de la propiedad, el precio es de 880,00 EUR + IVA.

El pago por intermediación se incrementa con el IVA según la tasa impositiva vigente en cada momento.

## SERVICIOS INDIVIDUALES PRECIO

Documentos oficiales

Revisión de documentos 180,00 € + IVA

Contratos de intermediación o incumplimientos contractuales 180,00 € + IVA por hora

Revisión de documentos en la venta de propiedad inmobiliaria: incluida en la comisión. Si el cliente solicita una revisión adicional de documentos, se aplicará una tarifa de 180,00 € + IVA por hora.

Obtención de extracto registral - consulta y copia

Obtención de extracto registral en la corte registral 12,00 € + IVA 155,00 € + IVA

Costos de publicidad: los costos de publicidad se determinan a discreción de la empresa inmobiliaria.

Obtención de derecho de tanteo 170,00 € + IVA

Obtención de información de ubicación 155,00 € + IVA

Obtención de certificado de uso de suelo

Obtención de documentos de la Agencia de Geodesia RS (GURS) 155,00 € + IVA 155,00 € + IVA

Notificación al administrador y proveedores sobre el contrato de arrendamiento

Preparación y almacenamiento de documentos e imágenes 95,00 € - 150,00 € + IVA 135,00 € - 160,00 € + IVA

Preparación de declaración de impuestos a la propiedad y entrega a la autoridad competente

Preparación de documentación para solicitud registral (inscripción de propiedad, hipoteca, división en propiedad horizontal...) 215,00 € + IVA

185,00 € - 280,00 € + IVA

Visitas (más de 20 km) 80,00 € + IVA por visita

Costos de publicidad: según las tarifas del anunciante

Evaluaciones

Determinación del valor de mercado por el agente inmobiliario: Propiedades simples (apartamentos, casas...) 222,00 € + IVA

Publicidad en el sitio web de la agencia y otras plataformas Publicidad adicional bajo petición del cliente se facturará por separado

Realización

150 € + IVA después de recibir la factura del anunciante

Propiedades complejas (edificios comerciales...) 280,00 € + IVA

Realización del proceso de alquiler/venta 1% del valor contractual + IVA

Transacciones de tierras agrícolas

Ofertas de venta de tierras agrícolas, obtención de aprobaciones legales

Otros procedimientos necesarios para la venta de tierras agrícolas 250,00 € - 950,00 € + IVA

#### Servicios legales

Preparación de contratos de compra-venta, alquiler, permuta, donación u otros 222,00 € + IVA por hora

Realización de procesos de venta/compra 1% del valor contractual + IVA

Asesoramiento legal 220,00 € - 850,50 € + IVA

#### Otros servicios

Preparación de documentación para contratos de compra-venta, alquiler u otros 115,00 € - 175,00 € + IVA

Elaboración de protocolos de entrega 150,00 € - 250,00 € + IVA

Realización de entregas 150,00 € - 250,00 € + IVA