

**BAZA AGENCIJA, posredovanje v prometu z nepremičninami, d.o.o.**, Miklošičeva cesta 30, 1000 Ljubljana, davčna številka: 19020279, ki jo zastopa Brina Sotlar (v nadaljevanju: nepremičninska družba) na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr, Ur.l. RS, št. 42/2003, 21/2006 – odlo. US, 47/2006 – ZMVN, 49/2011 in 47/2019) sprejme naslednje:

## SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA

### pri posredovanju in strokovnem vodenju skozi procese v prometu z nepremičninami

#### 1. UVODNE DOLOČBE

1.1 S Splošnimi pogoji poslovanja pri posredovanju in strokovnem vodenju skozi procese v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Splošni pogoji) se urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem.

1.2 Splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene z naročiteljem. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju sta tudi kopija zavarovalne police in vsakokratni veljavni cenik storitev nepremičninske družbe.

1.3 V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, veljajo 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 (<https://zdpn.gzs.si/vsebina/Kodeks/Kodeks>).

#### 2. POMEN IZRAZOV

2.1 V teh Splošnih pogojih uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

- Nepremičninska družba je podjetje **BAZA AGENCIJA, posredovanje v prometu z nepremičninami, d.o.o.**, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami v skladu z Zakonom o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr);
- 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;
- 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;

- Naročitelj je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju;
- Tretja oseba je oseba, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi s predmetno nepremičnino;
- Naročiteljevi ožji družinski člani so naročiteljev zakonec ali oseba, s katero naročitelj živi v zunajzakonski skupnosti, v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati;
- 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 naročitelja s tretjo osebo, ki se bosta pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena;
- Pogodba, katere predmet je nepremičnina, je kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino, pri sklenitvi katere posreduje nepremičninska družba;
- Nepremičnina je v pogodbi o posredovanju opredeljena nepremičnina.

#### 3. STORITVE POSREDOVANJA

3.1 Nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja in strokovnega vodenja skozi procese pri:

- prodaji ali nakupu nepremičnine,
- oddaji, najemu, zakupu nepremičnine in
- sklepanju drugih pogodb, katere predmetje nepremičnina.

3.2 V storitvah posredovanja iz točke 3.1 so zajeti zlasti naslednji posli, ki jih nepremičninska družba opravi za naročitelja, če in kolikor to narekujejo okoliščine posameznega posla:

- sprejem naročila za posredovanje pri pravnih poslih, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so prodajna, najemna ali druga pogodba za določeno nepremičnino;
- ugotavljanje istovetnosti naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence;
- pridobivanje kontaktnih informacij o naročitelju za namen spravljanja v stik s tretjo osebo (osebno ime/firma, naslov/sedež, telefon, faks, elektronska pošta, ipd...);
- pridobivanje osebnih podatkov oz. identifikacijskih podatkov naročitelja ali tretje osebe za pripravo pogodbe, katere predmet je nepremičnina (osebno ime/firma, naslov/sedež, matična, davčna številka,

- številka osebnega računa oz. transakcijskega računa);
- priprava pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami z določitvijo obsega storitev posredovanja, predloga višine plačila za posredovanje, pogojev plačila in drugih sestavin v skladu z zakonom, ki ureja nepremičninsko posredovanje;
  - pojasnilo naročitelju in tretji osebi o tržnih razmerah, pomembnih za določitev cene nepremičnine oziroma najemnine;
  - seznanitev naročitelja in tretje osebe z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe, za katero posreduje;
  - seznanitev naročitelja in tretje osebe z višino in vrsto davčnih obveznosti, morebitnih stroškov notarskih opravil, stroškov vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe;
  - ugotovitev dejanskega stanja nepremičnine s skrbnim ogledom nepremičnine;
  - ugotovitev informacijsko-telekomunikacijske in komunalne opremljenosti nepremičnine ter pregled urejenosti okolice in ugotavljanje ostalih značilnosti nepremičnine;
  - ugotovitev pravnega stanja nepremičnine na podlagi podatkov iz uradnih evidenc in javnih knjig (zlasti zemljiške knjige, zemljiškega katastra, katastra stavb oziroma, če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki izkazujejo obstoj lastninske pravice, drugih stvarnih in obligacijskih pravic ter ostalih pravnih dejstev);
  - pisno obveščanje naročitelja in tretjih oseb o ugotovljenem pravnem in dejanskem stanju nepremičnine, o očitnih stvarnih napakah ter pravnih napakah, ugotovljenih pri pregledu dejanskega in pravnega stanja nepremičnine;
  - seznanitev naročitelja in tretje osebe s tveganji, ki izhajajo iz neurejenega pravnega stanja nepremičnine, zlasti pravic tretjih oseb na nepremičnini, javnopravnih omejitev ipd.;
  - pripravo ustrezne oglaševalske strategije in
  - izvedbo običajnega oglaševanja nepremičnine;
  - seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine;
  - organizacija in vodenje ogledov nepremičnine, organizacija sestankov med naročiteljem in tretjo osebo, posredovanje kontaktnih podatkov, ki jih v pogodbi o posredovanju opredeli posameznik, na katerega se podatki nanašajo, tretji osebi oz. naročitelju, kadar oba izkažeta resno zanimanje za pogajanje za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
  - sprotne in ažurna telefonska, pisna in spletna komunikacija z naročiteljem in tretjimi osebami in sprotno informiranje naročitelja glede opravljenih storitev posredovanja v prometu z nepremičninami;
  - sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, za katero nepremičninska družba posreduje.
  - Nepremičninska družba mora pri preverjanju pravnega in dejanskega stanja v okviru

posredovanja nepremičnine zlasti:

- na podlagi podatkov iz zemljiške knjige oziroma če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki so podlaga za vknjižbo, preveriti, ali je prodajalec oziroma najemodajalec lastnik nepremičnine, ki je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, in ali so na tej nepremičnini stvarne pravice oziroma druge pravice tretjih, ki bi lahko omejevale oziroma izključevale pravice stranke;
- na podlagi skrbnega pregleda preveriti, ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno nepremičnine;
- kadar je predmet pogodbe, pri kateri se posreduje, zemljišče: na podlagi potrdila (lokacijske informacije) pristojnega upravnega organa preveriti namembnost zemljišča, določeno s prostorskimi ureditvenimi akti.

3.3 Nepremičninska družba odgovarja naročitelju oziroma tretji osebi, ki jo je spravila v stik z naročiteljem, za škodo, ki nastane naročitelju oziroma tretji osebi zaradi pravne oziroma stvarne napake nepremičnine, na katero je nepremičninska družba ni opozorila, če je nepremičninska družba za napako vedela oziroma če bi jo lahko ugotovila s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine.

#### 4. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

4.1 S plačilom za posredovanje se krijejo stroški za opravljanje poslov nepremičninske družbe iz točke 3.2.

4.2 Višino plačila za posredovanje nepremičninska družba in naročitelj dogovorita s pogodbo o posredovanju.

4.3 Plačilo za posredovanje znaša v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino največ 4% od pogodbene cene, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR.

4.4 Plačilo za posredovanje sme znašati v primeru najemne pogodbe za isto nepremičnino največ 4% od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 EUR. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja.

4.5 V primeru, da nepremičninska družba katerega posla iz točke 3.2 teh Splošnih pogojev ne opravi, ker to ni potrebno zaradi okoliščin posameznega primera, ali na izrecno željo naročitelja, naročitelj nima pravice zahtevati znižanja plačila za posredovanje.

4.6 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 5 teh Splošnih pogojev.

4.7 V plačilo za posredovanje tudi ni vključen DDV, ki ga je za vse storitve nepremičninske družbe dolžan plačati naročnik.

4.8 Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila

za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.

4.9 Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega se posreduje.

4.10 Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

4.11 Nepremičninska družba ima pravico do celotnega plačila za posredovanje tudi v naslednjih primerih:

- če pogodbeni stranki pozneje odstopita od že sklenjene pogodbe, katere predmet je nepremičnina,
- 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.

4.12 Nepremičninska družba sme zaračunati dodatne storitve iz točke 5. Splošnih pogojev tudi strankam, ki niso naročniki njenih storitev, če te storitve opravi nepremičninska družba na zahtevo teh strank. Zavezanec za plačilo DDV je tudi v teh primerih stranka, na zahtevo katere se takšna storitev opravi.

4.13 Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama kot pogodbeni stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.

4.14 Določilo točke 4.4. teh splošnih pogojev se ne uporablja za pogodbe o posredovanje v prometu z nepremičninami, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti.

## 5. DODATNE STORITVE

5.1 Nepremičninska družba lahko za naročitelja opravi dodatne storitve, če se o tem dogovorita z naročiteljem v pogodbi o posredovanju ali s posebnim naročilom, ki predstavlja dopolnitev pogodbe o posredovanju. V pogodbi o posredovanju morata biti opredeljeni količina in cena dodatnih storitev.

5.2 Kot dodatne storitve štejejo zlasti:

- priprava pogodbe za katero je posrednik posredoval (prodajna, najemna, zakupna pogodba ali drugo) s strani univerzitetnega diplomiranega pravnika, odvetnika ali notarja;
- zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, potrdil, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina,
- organizacija ceditve nepremičnine;
- organizacija izdelave energetske izkaznice za nepremičnino;
- zastopanje v postopku odmere davka na promet nepremičnin;
- urejanje pravnega stanja nepremičnine;
- hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu;
- hramba listin;
- hramba slikovnega materiala.

5.3 Cene dodatnih storitev so določene v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe ali ceniku zunanjega izvajalca.

5.4 Nepremičninska družba je upravičena do plačila za dodatne storitve v višini dejanskih stroškov in največ v višini, ki je določena s temi splošnimi pogoji poslovanja in v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, sklenjeni med nepremičninsko družbo in naročiteljem in le, če je plačilo dodatnih storitev pisno dogovorjeno med strankama.

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

5.6 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje, tudi če se na ponudbo o prodaji svoje/ih nepremičnine/nin na pristojni Upravni Enoti, prijavi zakonski predkupni upravičenec in je s tem tretji osebi, ki jo je našel posrednik, ki je pisno sprejela ponudbo pod navedenimi pogoji, ki so zapisani v ponudbi na pristojni UE, onemogočen nakup nepremičnine, ki je bila prav zaradi tega namena tudi dana na oglasno desko pristojne UE.

5.7 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje, če je posredovala v prometu z nepremičninami med naročnikom in tretjo osebo, pa do sklenitve ali izvedbe posla ni prišlo zaradi tega, ker je v posel vstopil zakoniti ali pogodbeni predkupni upravičenec, s katerim nepremičninska družba nima sklenjene pogodbe o posredovanju.

## 6. OGLAŠEVANJE

6.1 Nepremičninska družba je dolžna pri oglaševanju oziroma pri drugih javnih objavah v sredstvih javnega obveščanja oziroma na spletnih straneh, v prostorih nepremičninske družbe ali na drugih mestih, kjer je dovoljeno oglaševanje, v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja, zagotoviti objavo cene, lokacije, leto izgradnje stavbe oziroma zadnje preнове in velikosti nepremičnine ter firme in sedeža nepremičninske družbe.

6.2 Če nepremičninska družba oglašuje prodajo večstanovanjske stavbe, stanovanjsko poslovne stavbe ali nestanovanjske stavbe z več posameznimi deli, mora zagotoviti objavo najvišje in najnižje cene kvadratnega metra površine stavbe ali njenega posameznega dela, lokacijo, leto izgradnje oziroma zadnje preнове ter firme in sedeža nepremičninske družbe. V primerih, ko nepremičninska družba navedene stavbe oglašuje v transparentih, podatka o ceni ni dolžna navesti.

6.3 Kolikor nepremičninska družba oglašuje lastno nepremičnino, mora to v oglasu posebej navesti.

6.4 Za oglaševanje časovnega zakupa stanovanjskih objektov se uporabljajo določbe zakona o varstvu potrošnikov.

## 7. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN TRETJE OSEBE

7.1 Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik morata pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren

način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za odločitev naročitelja za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami. Pri tem mu morata zlati razumljivo pojasniti naslednje okoliščine:

- tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami,
- vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami, višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja,
- morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji.

7.2 Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je naročitelja spravila v stik in pri tem ravnati nepristrano, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa le naročiteljeve interese.

7.3 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.

7.4 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 pravnega posla.

7.5 Nepremičninska družba mora naročitelja jasno in pisno opozoriti o morebitnih nasprotjih med interesi naročitelja in interesi nepremičninske družbe oziroma drugih naročiteljev, za katere nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.

## 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 poklicno odgovornost za škodo. 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. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA

10.1 Če se nepremičninska družba in naročitelj dogovorita, lahko nepremičninska družba prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe. V tem primeru ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo BAZA AGENCIJA, posredovanje v prometu z nepremičninami, d.o.o., ta nepremičninska družba pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

## 11. DRUGE OBVEZNOSTI NAROČITELJA

11.1 Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja (zlasti dokazila o lastništvu, zemljiškoknjižni izpisek, pogodbe, gradbeno dovoljenje, lokacijsko informacijo in vse ostale listine).

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

11.3 Naročitelj mora nemudoma, najkasneje pa v 8 (osmih) dneh od spremembe, pisno obvestiti nepremičninsko družbo o vsaki spremembi svojih interesov (prodajna cena, datum vseljivosti nepremičnine ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine.

11.4 Naročitelj bo v primeru, da bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri konkurenčnih nepremičninskih družbah, nepremičnino tržil pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju.

11.5 Naročitelj bo v primeru, da sam ali s posredovanjem konkurenčne 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 ji izročil kopijo te pogodbe.

## 12. NEPOŠTENA RAVNANJA NAROČITELJA

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

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

- naročitelj nepremičninski družbi brez utemeljenih razlogov onemogoča vodenje ogledov nepremičnine;
- naročitelj sam ali pri drugih nepremičninskih družbah nepremičnino trži pod ugodnejšimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju;
- 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;
- naročitelj v nasprotju z dobro vero in poštenjem ne pristopi k pogajanju za sklenitev pogodbe ali brez utemeljene

razloga noče skleniti pogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero ga je v stik spravila nepremičninska družba;

- naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost.

### 13. PRAVICA DO PRIDOBITVE PODATKOV

13.1 Nepremičninska družba v primeru, da naročitelj odstopi od pogodbe o posredovanju oziroma ne sklene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, lahko opravi poizvedbe o morebiti sklenjeni pogodbi, katere predmet je nepremičnina.

### 14. OBVEZNOSTI PO ZAKONU O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJU TERORIZMA

14.1 Nepremičninska družba je 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, ki zajema:

- ugotavljanje in preverjanje identitete stranke;
- ugotavljanje dejanskega lastnika stranke, če je stranka pravna oseba;
- pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov po zakonu;
- redno skrbno spremljanje poslovnih aktivnosti, ki jih stranka izvaja pri nepremičninski družbi.

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

- osebno ime,
- naslov stalnega ali začasnega prebivališča,
- datum in kraj rojstva,
- davčno številko ter številko,
- vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

### 15. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPNIH PODATKOV

15.1 Vse informacije in podatki, ki jih naročitelj pridobi pri nepremičninski družbi, so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost, razen informacij in podatkov, ki so javno dostopni.

15.2 Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju ter obveznosti, ki jih nepremičninska družbi nalaga Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, lahko nepremičninska družba skladno s predpisi, ki urejajo osebno izkaznico in potne listine vpogleda in prepíše podatke z osebnega dokumenta (osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva, davčno številko ter številko vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta).

15.3 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.

15.4 Nepremičninska družba na fotokopiji osebnega dokumenta označi:

- da gre za fotokopijo,
- svoj naziv,
- izrecno določen namen fotokopiranja,
- pravno podlago za fotokopiranje – jasno razvidna pisna privolitve imetnika osebnega dokumenta.

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

15.6 Nepremičninska družba se zavezuje k varovanju vseh osebnih podatkov v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Vsi osebni podatki bodo uporabljeni le za namen sklepanja, izvajanja, spreminjanja in prekinitve pogodbe o posredovanju, in pogodbe katere predmet je nepremičnina. Za kakršnokoli uporabo osebnih podatkov v druge namene bo nepremičninska družba predhodno pridobila pisno soglasje naročitelja.

15.7 Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ima pravico:

- od nepremičninske družbe dobiti potrditev ali se v zvezi z njim obdelujejo osebni podatki,
- dostopati do osebnih podatkov in namena obdelave, vrste zadevnih osebnih podatkov;
- uporabnikov ali kategorij uporabnikov, v tretjih državah ali mednarodnih organizacijah;
- predvidenega obdobja hrambe osebnih podatkov ali merila, ki se uporabijo za določitev tega obdobja.

15.8 Posameznik na katerega se nanašajo osebni podatki ima pravico, da:

- od nepremičninske družbe zahteva popravek ali izbris osebnih podatkov,
- od nepremičninske družbe zahteva omejitve obdelave osebnih podatkov,
- ugovarja obdelavi,
- zahteva od nepremičninske družbe, da brez nepotrebnega odlašanja popravi netočne osebne podatke,
- zahteva, da nepremičninska družba dopolni nepopolne osebne podatke,
- se osebni podatki neposredno prenesejo od ene nepremičninske družbe k drugi kadar je to tehnično izvedljivo,
- vložiti pritožbo pri nadzornem organu.

15.9 Kadar se osebni podatki prenesejo v tretjo državo ali mednarodno organizacijo, ima posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, pravico biti obveščen o ustreznih zaščitnih ukrepih zvezi s prenosom.

15.10 Kadar se osebni podatki obdelujejo za namene neposrednega trženja, ima posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, pravico, da kadar koli ugovarja obdelavi osebnih podatkov v zvezi z njim za namene takega trženja, vključno z oblikovanjem profilov, kolikor je povezano s takim neposrednim trženjem.

### 16. ČAS TRAJANJA POGODBE in ODPOVED

## **POGODBE**

16.1 Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas devetih (9) mesecev, razen če se stranki ne dogovorita za krajši čas.

16.2 Po poteku obdobja iz prejšnje točke lahko stranki skleneta novo pogodbo o posredovanju.

16.3 Pogodba preneha veljati s potekom časa, z odpovedjo pogodbe o posredovanju, z izpolnitvijo pogodbe o posredovanju in v drugih primerih, ki jih določa zakon.

16.4 Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Odpoved mora biti podana v pisni obliki.

## **17. VELJAVNO PRAVO**

17.1 Za presojanje pogodbe o posredovanju in Splošnih pogojev ter za vprašanja, ki jih pogodba o posredovanju in Splošni pogoji ne urejata, se uporabljata 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.

## **18. REŠEVANJE SPOROV**

18.1 Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe o posredovanju ali v zvezi z njo, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno.

18.2 Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, je v primerih, ko gre za pogodbe s potrošniki pristojno sodišče v Ljubljani.

Ljubljana, 12.2.2024

BAZA AGENCIJA, posredovanje v prometu z nepremičninami, d.o.o.

## CENIK STORITEV NEPREMIČNINSKE AGENCIJE BAZA

1. Izdelava pogodbe: izdelava standardne oblike najemne/prodajne pogodbe je vključena v provizijo. V kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju pri prodaji/oddaji nepremičnine ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se strošek izdelave pogodbe obračuna po vsakokrat veljavni odvetniški ali notarski tarifi. Izdelava individualizirane pogodbe: po vsakokratni veljavni odvetniški ali notarski tarifi.
2. Preverjanje pravnega stanja nepremičnine pri prodaji nepremičnine: je vključeno v provizijo. V kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju pri prodaji/oddaji nepremičnine ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se strošek preverjanja pravnega stanja nepremičnine obračuna po urni postavki 250,00 + DDV EUR/uro.
3. Priprava zemljiškoknjižnega predloga: po odvetniški ali notarski tarifi (ni vključeno v provizijo).
4. Ocena tržne vrednosti nepremičnine: je vključena v provizijo. V kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se strošek ocene tržne vrednosti nepremičnine obračuna po urni postavki 200,00 EUR + DDV/uro.
5. Ogledi: so vključeni v provizijo. V kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se stroški obračunajo po postavki 80,00 EUR + DDV/ogled.
6. Ura svetovanja ali sodelovanja pri pogajanjih pri prodaji nepremičnine: je vključena v provizijo. V kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju pri prodaji/oddaji nepremičnine ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se strošek svetovanja oz. sklenjene pogodbe o posredovanju ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se strošek porabljenega časa zaračuna po urni postavki 180,00 EUR + DDV/uro.
7. Pridobivanje zemljiškoknjižnega izpiska, lokacijske informacije, kopije katastrskega načrta in druge manjkajoče dokumentacije in potrdil: je vključeno v provizijo. V kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se strošek pridobivanja dokumentacije obračuna 180,00 EUR + DDV/uro.
8. Pregled listin pri prodaji nepremičnine: je vključeno v provizijo. V kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju pri prodaji/oddaji nepremičnine ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se strošek pregleda listin obračuna 250,00 EUR + DDV/uro.
9. Stroški oglaševanja: stroški oglaševanja po

lastni presoji nepremičninske družbe so vključeni v provizijo, oglaševanje na posebno željo naročitelja pa se zaračuna posebej po dejanskih stroških za posamezni oglas ter dodatno za delo nepremičninske družbe v višini 180,00 EUR + DDV. V kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se strošek porabljenega časa zaračuna po urni postavki 180,00 EUR + DDV/uro.

10. Cenitve vrednosti po izvedencu: po ceniku stalnega sodnega izvedenca in cenilca gradbene stroke (ni vključeno v provizijo).
11. Druge storitve: storitve pomoči naročitelju pri izpolnitvi davčne napovedi, notarski overitvi podpisov na pogodbi, prijavi spremembe naročnika posameznih priključkov, sestava primopredajnega zapisnika ipd. so vključene v provizijo. V kolikor naročitelj predčasno enostransko odstopi od sklenjene pogodbe o posredovanju ali drugače krši določila pogodbe o posredovanju, se navedene storitve obračunajo po urni postavki: 350,00 EUR + DDV.

Plačilo za posredovanje se poviša za DDV po vsakokrat veljavni davčni stopnji.

### POSAMEZNE STORITVE

### CENA

#### Uradne listine

Pregled listin	180,00€ + DDV
Pridobitev zemljiškoknjižnega izpiska – vpogled in izpis	12,00€ + DDV
Pridobitev zemljiškoknjižnega izpiska na zemljiškoknjižnem sodišču	155,00€ + DDV
Pridobitev predkupne pravice	170,00€ + DDV
Pridobitev lokacijske informacije	155,00€ + DDV
Pridobitev listin iz Geodetske uprave RS (GURS)	155,00€ + DDV

#### Davki

Priprava davčne napovedi za odmero davka na nepremičnine in dostava davčne napovedi na pristojni organ	215,00€ + DDV
--	---------------

Davčno svetovanje 200,00€ -  
520,00€+ DDV

Priprava in hramba listin 135,00 – 160,00  
+ DDV

---

**Cenitve**

Določitev tržne vrednosti  
nepremičnine s strani  
nepremičninskega posrednika:

Enostavni objekti (stanovanje,  
enostanovanjska hiša...) 222,00€ +  
DDV

Zahtevni objekti (gospodarski  
objekti...) 580,00€ +  
DDV

---

**Promet kmetijskih zemljišč**

Ponudba za prodajo kmetijskega  
zemljišča, izpeljava odobritve  
pravnega posla 222,00€ + DDV

Drugi postopki potrebni pri prodaji  
kmetijskega zemljišča po številu ur

---

**Pravne storitve**

Sestava kupoprodajne, najemne,  
menjalne, darilne ali druge vrste  
pogodbe 250,00€-  
950,00€ + DDV

Pravno svetovanje 220,00€-  
850,50€ + DDV

Priprava dokumentacije za  
zemljiškknjižni predlog (vknjižba  
lastninske pravice, vknjižba  
hipoteke, vknjižba etažne delitve...)

Priprava dokumentacije za sklenitev  
kupoprodajne, najemne ali druge  
pogodbe 115,00 –  
275,00€ + DDV

---

**Ostale storitve**

Hramba denarja na fiduciarnem  
računu 100,00€ -  
250,00€+ DDV

Izdelava primopredajnega zapisnika 150,00 –  
275,00€ + DDV

Izvedba primopredaje 150,00 –  
275,00€ + DDV

Obveščanje upravnika in  
dobaviteljev o sklenjenem  
najemnem razmerju 95,00 – 150,00€  
+ DDV

Priprava in hramba slikovnega  
gradiva 135,00 – 160,00  
+ DDV

Ogledi (nad 20km) 80,00€ +  
DDV/ogled

---

**Stroški oglaševanja:**

na spletni strani agencije in straneh  
s katerimi agencija sodeluje 150€ + DDV

oglaševanje na posebno željo  
naročitelja se zaračuna posebej Po prejeti fakturi  
oglaševalca

---

**Realizacija**

Realizacija postopka oddaje/ najema 1% od  
pogodbene  
vrednosti + DDV  
oz. najmanj  
1250 EUR +  
DDV

Realizacija postopka  
prodaje/nakupa 1% od  
pogodbene  
vrednosti + DDV  
oz. najmanj  
1650 EUR +  
DDV