

Splošni pogoji poslovanja za posredovanje v prometu z nepremičninami

1. Uvodne določbe

1.1 Ti splošni pogoji poslovanja za posredovanje v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: splošni pogoji) so sprejeti na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju¹ in urejajo pravno razmerje ter določajo pravice in obveznosti med OPT-OUT, pravno svetovanje in nepremičnine, Tilen Špenko s.p., Preserje pri Radomljah, Roje 9, 1235 Radomlje, matična številka: 9937048000, ki ga zastopa samostojni podjetnik posameznik Tilen Špenko, mag. prav. (v nadaljevanju: nepremičninska družba) in naročitelji.

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

1.3 V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodbe o posredovanju.

2. Pomen izrazov

2.1 Uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

- **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 posredovanja 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, in za katero nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami;
- **tretja oseba** je oseba, ki jo nepremičninska družba poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- **pogodba o posredovanju** je pisna pogodba, ki jo skleneta nepremičninska družba in naročitelj ter s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo za naročitelja prizadevala najti in spraviti v stik s tretjo osebo, s katero se bo pogajal 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 pri prodaji, nakupu, oddaji, najemu ali zakupu nepremičnine oziroma pri drugi pogodbi, katere predmet je nepremičnina.

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

- sprejem naročila za posredovanje pri pravnih poslih, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so prodajna, nakupna, oddajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino;
- ugotavljanje istovetnosti naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence;
- pridobivanje kontaktnih informacij o naročitelju za namen spravljania v stik s tretjo osebo (osebno ime ali firma, naslov ali sedež, telefon, elektronska pošta ipd.);
- pridobivanje osebnih podatkov oziroma identifikacijskih podatkov naročitelja ali tretje osebe za pripravo zapisa pogodbe, katere predmet je nepremičnina (osebno ime ali firma, naslov ali sedež, matična številka, davčna številka, številka osebnega računa oziroma 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 in katastra nepremičnin, oziroma, če nepremičnina ni vpisana v zemljiško knjigo, na podlagi listin, ki izkazujejo obstoj lastninske pravice, drugih stvarnih in obilgacijskih pravi ter ostalih pravnih dejstev);

¹ Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr), Ur. l. RS št. 42/2003 s spremembami in dopolnitvami.

- pisno obveščanje naročitelja in tretjih oseb 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 ter javnopravnih omejitev;
- pripravo ustrezne oglaševalske strategije in izvedbo običajnega oglaševanja nepremičnine;
- seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine, organizacija in vodenje ogledov, 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 oziroma naročitelju, kadar oba izkažeta resno zanimanje za pogajanje za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina,
- sprotna in ažurna telefonska in pisna 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.

3.3 S plačilom za posredovanje se krijejo stroški za opravljanje poslov iz prejšnje točke.

3.4 Po pisnem obvestilu nepremičninske družbe o opravljenem stiku s tretjo osebo, mora naročitelj v roku treh delovnih dni nepremičninsko družbo pisno obvestiti, če ga je predhodno v stik z isto tretjo osebo spravila že konkurenčna (nepremičninska) družba. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročitelj v stik s tretjo osebo spravila nepremičninska družba. Smiselno enako velja v primeru, ko naročitelj sam najde in naveže stik s tretjo osebo.

4. Dodatne storitve

4.1 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za dodatne storitve, če so dogovorjene s pogodbo o posredovanju, pri čemer morata biti v pogodbi opredeljeni količina in cena storitev.

4.2 Kot dodatne storitve se štejejo zlasti:

- priprava pogodbe, katere predmet je nepremičnina s strani univerzitetno diplomiranega pravnika, odvetnika ali notarja;
- zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- organizacija cenoizvedbe nepremičnine;
- organizacija priprave idejne arhitekturne, gradbene ali druge idejne zasnove glede nepremičnine;
- organizacija priprave analiz ali študij glede nepremičnine (hidrološke, geodetske, geološke ipd.);
- zastopanje v davčnem postopku;
- urejanje pravnega stanja nepremičnine;
- hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu;
- hramba listin;
- izdelava primopredajnega zapisnika ob prevzemu ali predaji nepremičnine;
- izvedba primopredaje ob prevzemu ali predaji nepremičnine;
- obveščanje upravnika in dobaviteljev o spremembi lastnika oziroma plačnika;
- izvedba ali sodelovanje pri pogajanjih o povezanih poslih.

4.3 Cene dodatnih storitev so določene v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe.

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

5. Plačilo za posredovanje

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

5.2 V plačilo za posredovanje ni vračunan davek na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV), zato se ob izstavitvi računa plačilo za posredovanje poveča za vrednost DDV, če je nepremičninska družba zavezanec za DDV.

5.3 V primeru, da nepremičninska družba katerega od poslov iz poglavja 3. Storitve posredovanja ne opravi, ker to ni potrebno zaradi okoliščin posameznega primera, ali na izrecno željo naročitelja, naročitelj nima pravice zahtevati znižanja plačila za posredovanje.

5.4 V plačilo za posredovanje niso vključeni stroški notarskih storitev, davki, sodne in upravne take, nadomestila za potrdila in dovoljenja, potrebna za veljavno sklenitev pogodbe, ter stroški dodatnih storitev iz poglavja 4. Dodatne storitve.

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

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

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

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

5.9 Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba skladno s pogoji iz 25.a člena ZNPotr pravico plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je predmet posredovanja.

5.10 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik nepremičninska družba in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

6. Povračilo stroškov

6.1 Če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročiteljem s pogodbo o posredovanju dogovorita za povračilo dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, če naročitelj:

- sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini;
- sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe,
- enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.

7. Varovanje interesov naročitelja in tretje osebe

7.1 Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev naročiteljevih interesov.

7.2 Nepremičninska družba mora ustrezno varovati tudi interese tretje osebe, ki jo je spravila v stik za naročiteljem zaradi pogajanj o pogodbi, katere predmet je nepremičnina, in ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese. Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investitorjem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.

7.3 Kadar nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, nepremičninska družba ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

8. Fiduciarni račun

8.1 Nepremičninska družba sme sprejeti od naročitelja 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 pogodbo o posredovanju.

10. Ekskluzivna pogodba

10.1 V primeru, da naročitelj in nepremičninska družba skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju za določeno nepremičnino, naročitelj v času veljavnosti pogodbe v zvezi z isto nepremičnino ne sme skleniti pogodbe o posredovanju s konkurenčno nepremičninsko družbo ali preko kogarkoli tretjega oglaševati ali prodajati iste nepremičnine.

11. Prenos storitev posredovanja

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

11.2 V primeru prenosa storitev posredovanja na drugo nepremičninsko družbo ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, nepremičninska družba pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

12. Druge obveznosti naročitelja

12.1 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, uporabno dovoljenje, lokacijsko informacijo ter vse ostale listine).

12.2 Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov, dokumentacije in listin.

12.3 Naročitelj mora nemudoma pisno obvestiti nepremičninsko družbo o vsaki spremembi svojih interesov (želene fizične lastnosti nepremičnine, prodajna cena, datum

vseljivosti ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine.

12.4 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.

12.5 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 pisno obvestiti nepremičninsko družbo in ji izročil kopijo te pogodbe oziroma predpogodbe.

13. Nepoštena ravnanja naročitelja

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

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

- naročitelj nepremičninski družbi brez utemeljenih razlogov onemogoča vodenje ogledov nepremičnine;
- naročitelj krši dogovor o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju;
- naročitelj sam ali po drugih nepremičninskih družbah nepremičnino trži pod ugodnejšimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju;
- naročitelj nepremičninske družbe ne obvesti ali je ne obvesti nemudoma o sklenitvi pogodbe ali predpogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, ki jo najde sam oziroma s posredovanjem konkurenčne nepremičninske družbe, ali ji ne izroči ali ji ne izroči nemudoma kopije pogodbe oziroma predpogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- naročitelj v nasprotju z dobro vero in poštenjem ne pristopi k pogajanju za sklenitev pogodbe ali brez utemeljenega razloga noče skleniti pogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero ga je v stik spravila nepremičninska družba;
- naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost.

14. Pravica do pridobitve podatkov

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

15. Preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma

15.1 Nepremičninska družba je v skladu z Zakonom o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma² pri sklepanju poslovnih razmerij in transakcijah nad zakonsko določenim zneskom ter v drugih primerih, določenih s prislilnimi predpisi, dolžna opraviti pregled stranke, ki zajema:

- ugotavljanje in preverjanje istovetnosti naročitelja;
- ugotavljanje dejanskega lastnika stranke (če je naročitelj pravna oseba);
- pridobivanje podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov v skladu s prislilnimi predpisi;
- redno skrbno spremljanje poslovnih aktivnosti, ki jih naročitelj izvaja ali naroča pri nepremičninski družbi.

² Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (ZPPDFT-2), Ur. l. RS št. 48/2022 s spremembami in dopolnitvami.

15.2 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 naročitelja ali njegovega pooblaščenca oziroma ugotoviti zakonitega zastopnika:

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

16. Varstvo podatkov

16.1 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.

16.2 Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju ter obveznosti, ki jih nepremičninski družbi nalaga zakon, ki ureja preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma, lahko nepremičninska družba v skladu s predpisi, ki urejajo osebne dokumente (osebno izkaznico, potni list, vozniško dovoljenje ipd.) vpogledati in prepisati podatke z osebnega dokumenta.

16.3 Kadar to izrecno narekuje narava posameznega posla (overitev podpisa naročitelja ipd.) sme nepremičninska družba na podlagi privolitve imetnika za določen namen fotokopirati naročiteljev osebni dokument.

16.4 Nepremičninska družba fotokopijo osebnih dokumentov označi v skladu s prisilnimi predpisi.

16.5 Nepremičninska družba ne izvaja nadaljnjih kopiranj kopij osebnih dokumentov, ter jih ne hrani v elektronski obliki.

16.6 Nepremičninska družba se zavezuje k varovanju vseh osebnih podatkov v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Vsi osebni podatki se obdelujejo izključno za namen sklepanja, izvajanja, spreminjanja in prekinitve pogodbe o posredovanju in pogodbe, katere predmet je nepremičnina. Obdelava osebnih podatkov se izvaja na podlagi pogodbe, zakona, zakonitega interesa ali privolitve, izjemoma pa tudi zaradi zaščite interesov posameznika.

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

- od nepremičninske družbe pridobiti 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,
- tretjih držav ali mednarodnih organizacij, ki so se jim podatki posredovali, pri čemer je posameznik upravičen biti obveščen o ustreznih zaščitnih ukrepih v zvezi s prenosom,
- predvidenega obdobja hrambe osebnih podatkov in meril, ki se uporabijo za določitev tega obdobja.

16.8 Posameznik ima pravico, da od nepremičninske družbe kot upravljavca zahteva popravek ali izbris ter omejitev obdelave osebnih podatkov, podati ugovor obdelavi osebnih podatkov, zahtevati popravek ali dopolnitev netočnih osebnih podatkov, ter zahtevati prenos osebnih podatkov k drugim upravljavcem osebnih podatkov, kadar je to pravno utemeljeno in tehnično izvedljivo. Posameznik lahko v zvezi z obdelavo osebnih podatkov kadarkoli vloži pritožbo pri Informacijskem pooblaščenca.

16.9 Naročitelji so seznanjeni in se strinjajo, da nepremičninska družba za obdelavo osebnih podatkov za

različne namene obdelave uporablja različne pogodbene obdelovalce, s katerimi ima sklenjeno pogodbo o obdelavi osebnih podatkov, zlasti z uporabo digitalnih rešitev pogodbenih obdelovalcev za besedilno procesiranje ali oblačno hrambo, za izvrševanje telefonskega in drugega pisnega komuniciranja, ter za druge digitalne storitve.

16.10 Nepremičninska družba lahko naslove elektronske pošte naročitelja v skladu s predpisi, ki urejajo elektronske komunikacije, na podlagi zakonitega interesa uporablja za neposredno trženje. Naročitelj, ki ne želi, da se naslov elektronske pošte uporablja za ta namen, mora to v pisni obliki sporočiti nepremičninski družbi. Kadar se osebni podatki obdelujejo za namene neposrednega trženja, ima posameznik pravico, da kadarkoli ugovarja obdelavi osebnih podatkov v zvezi z njim za namene neposrednega trženja, vključno z oblikovanjem profilov, kadar je to povezano s takim trženjem.

17. Trajanje in prenehanje pogodbe

17.1 Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas devetih mesecev, razen, če se stranki dogovorita za krajši čas.

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

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

17.4 Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem, pri čemer lahko za naročitelja nastanejo obveznosti v skladu s temi splošnimi pogoji ali sklenjeno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami. Odpoved mora biti podana v pisni obliki.

18. Veljavno pravo

18.1 Za presojanje pogodbe o posredovanju in teh splošnih pogojev ter za vprašanja, ki jih pogodba o posredovanju ali splošni pogoji ne urejata, se uporablja Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami in slovensko pravo brez kolizijskih pravil.

19. Reševanje sporov

19.1 Morebitne spore, ki bi izvirali iz pogodbe o posredovanju ali teh splošnih pogojev, oziroma z njima v zvezi, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno.

19.2 Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, je v primerih, ko gre za pogodbe s potrošniki, pristojno sodišče po legi nepremičnine ali po sedežu nepremičninske družbe.

20. Omejitev odgovornosti

20.1 Naročitelj pripoznava, da storitve nepremičninskega posredovanja predstavljajo obveznost prizadevanja in ne rezultata, zato ne odgovarja za uspeh posredovanja, saj je ta odvisen od konkretnih okoliščin in odločitev naročitelja.

20.2 Nepremičninska družba se zavezuje, da bo storitve opravljala strokovno in v skladu z načelom vestnosti in poštenja.

20.3 Nepremičninska družba ne prevzema odgovornosti za škodo, nastalo zaradi napačne, nepopolne ali prepozno posredovanih podatkov, listin ali dokumentacije s strani naročitelja.

20.4 Nepremičninska družba ne odgovarja za posredno škodo, izgubljeni dobiček, izgubo poslov, prekinitve delovanja, izgubo podatkov ali druge posledične škode.

Naročitelj je sam odgovoren za sprejete poslovne, finančne ali druge odločitve.

21. Veljavnost in spremembe splošnih pogojev

21.1 Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni v prostorih nepremičninske družbe na vidnem in dostopnem mestu.

21.2 Nepremičninska družba lahko kadarkoli spremeni te splošne pogoje. Spremenjeni pogoji začnejo veljati z dnem objave na spletni strani nepremičninske družbe. Za naročitelje, ki imajo z nepremičninsko družbo še veljavno pogodbo o posredovanju, pričnejo spremenjeni splošni pogoji veljati z dnem prenehanja veljavnosti pogodbe o posredovanju, če sklenejo novo pogodbo o posredovanju.

21.3 Ti splošni pogoji poslovanja veljajo od dne 1. 1. 2026.

OPT-OUT REAL